



**ANTON DE KOM UNIVERSITEIT VAN SURINAME**

**Faculteit der Juridische Wetenschappen**

**“DE GEVOLGEN VAN DE OVERDRACHT VAN BLOTE EIGENDOM  
DOOR DE STAAT AAN DE BEPERKT ZAKELIJK GERECHTIGDE  
VOOR DE POSITIE VAN DE HYPOTHEEKHOUDER”**

Thesis ter verkrijging van de graad van Master of Laws (LLM)

Masteropleiding Surinaams Recht

Isselt, Servin Stefano

Begeleider: mr. dr. A. C. Akkal-Ramautar.

Paramaribo, april 2026

## Lijst van gebruikte afkortingen.

Art.	Artikel
AW	Agrarische Wet
DUD	Decreet Uitgifte Domeingrond
DBG	Decreet Beginselen Grondbeleid
DR	Decreet Rechtstoestand
NvT	Nota van Toelichting
MvT	Memorie van Toelichting
BW	Burgerlijk Wetboek
BW	Nieuw Burgerlijk Wetboek
Oud BW	Oud Burgerlijk Wetboek
Abbb	Algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
S.B.	Staatsblad van de Republiek Suriname
S.J.B	Surinaamse Juristen Blad
JBN	Juridische Berichtgeving voor het Notariaat
Minister	Minister van Grond en Bosbeheer
Unit	Grondconversie Unit
MI-GLIS	Management Instituut voor Grondregistratie en Land Informatie Systeem

## Voorwoord

Voor u ligt de masterthesis getiteld: " **De gevolgen van de overdracht van blote eigendom door de Staat aan de beperkt zakelijk gerechtigde voor de positie van de hypotheekhouder.**"

Deze thesis is geschreven in het kader van mijn afstuderen aan de masteropleiding Surinaams recht aan de Anton de Kom Universiteit van Suriname.

De keuze voor dit onderwerp is ingegeven door de actualiteit van *grondconversie* binnen de samenleving. De actuele ontwikkeling rond *grondconversie* en de mogelijke consequenties daarvan hebben mij geïnspireerd om dit onderwerp te onderzoeken en de juridische gevolgen voor betrokken partijen nader te analyseren.

Verder draag ik deze thesis op aan mijn zeer lieve tante, Gerda Ong-A-Swie, die op 3 maart 2026 is overleden. Zij heeft mij altijd gesteund in mijn studie en mij mede in de gelegenheid gesteld om de masteropleiding te volgen. Hoewel wij hadden afgesproken dat ik haar trots zou maken door af te studeren voordat zij het tijdelijke voor het eeuwige zou verwisselen, heeft zij dit moment helaas niet meer mogen meemaken. Haar steun en geloof in mij zullen mij altijd bijblijven.

Tot slot wil ik eenieder bedanken die op welke wijze dan ook een bijdrage heeft geleverd aan deze thesis, in het bijzonder de deskundigen die tijd hebben vrijgemaakt om hun kennis en inzichten met mij te delen. Waaronder notaris Chin-A\_lin en oud notaris Jadnanansing.

Ook een speciale dank aan mijn begeleider A. C. Akkal-Ramautar, die in mij geloofde en mij de juiste sturing gaf, waardoor ik deze thesis heb kunnen voltooien.

Het was geen gemakkelijke reis, maar het was zeker de moeite waard.

Datum: april 2026

Naam: Servin Isselt.

# Inhoudsopgave

Inleiding.....	6
<b>1. Eigendom en beperkte rechten.....</b>	<b>11</b>
<b>1.1 Algemeen.....</b>	<b>11</b>
<b>1.2 Moederecht en beperkte zakelijke rechten.....</b>	<b>12</b>
1.2.1 Eigendom.....	13
1.2.2 Blooteigendom.....	14
1.3 Erfpacht Volgens het Burgerlijk Wetboek.....	14
1.4 Erfpacht volgens de Agrarische Wet.....	17
1.5 Grondhuur.....	20
1.6 Hypotheek.....	23
1.7 Tussenconclusie.....	24
2.1 inleiding.....	25
2.2 Conversie conform art. 3:42 BW.....	25
2.3 Ontwikkeling van grondconversie in Suriname.....	26
2.3.1 Vermenging.....	27
<b>2.4 Grondhuur en erfpacht in eigendom.....</b>	<b>29</b>
2.4.1 Recente ontwikkeling.....	31
2.5 Grondconversie.....	32
2.6 Aanvraagprocedure grondconversie.....	34
2.7 Toestemmingsvereiste hypotheekhouder.....	36
2.8 Wijziging Besluit Grondconversie 2023.....	37
2.9 Tussen conclusie.....	37
<b>3. Relatieve werking krachten het Burgerlijk Wetboek.....</b>	<b>39</b>
3.1 Inleiding.....	39
3.2 De historische ontwikkeling van de relatieve werking door vermenging van zakelijke rechten.....	40
3.3 De pandektisten over vermenging en de relatieve werking.....	41
3.3.1 Sohm.....	41
3.3.2 Bremer.....	42
3.3.3 Windscheid.....	42
3.3.4 Denburg.....	43
3.4 Vermenging van grondhuur of erfpacht krachtens het Oud BW.....	43
3.5 Nieuw Surinaams Burgerlijk Wetboek.....	48
3.5.1 De leer van Windscheid.....	48

<b>3.5.2 De leer van Dernburg</b> .....	49
<b>3.6 Conversie en de impact op de Hypotheekhouder</b> .....	50
<b>3.6.1 De rol van de notaris in het proces van conversie</b> .....	56
<b>3.7 Tussenconclusie</b> .....	58
<b>Conclusies</b> .....	
<b>Aanbevelingen</b> .....	

## Inleiding

Op 31 oktober 2023 heeft de regering van Suriname het “Besluit Grondconversie 2023” (S.B. 2023 no.159) vastgesteld. Dit Staatsbesluit biedt beperkt gerechtigden met een recht van grondhuur of erfpacht de mogelijkheid om dit recht om te zetten in volle eigendom, zoals vastgelegd in art. 13 lid 4 Decreet Uitgifte Domeingrond.<sup>1</sup> Het doel van dit besluit is om deze gerechtigden in staat te stellen het blote eigendom van de Staat te verkrijgen. De overdracht van de blote eigendom aan de aanvankelijk beperkt gerechtigde vindt plaats via een door de beperkt gerechtigde ondertekende notariële akte en registratie van deze akte in het openbaar register. De gerechtigde verkrijgt hierdoor de volledige eigendom door middel van vermenging. Dit proces wordt in het Staatsbesluit aangeduid als grondconversie.<sup>2</sup>

De term *conversie* betekent letterlijk ‘omzetten’. Volgens Jadnanansing heeft deze term in Suriname echter een eigen betekenis gekregen.<sup>3</sup> In het verbintenissenrecht verwijst conversie naar de omzetting van een nietige rechtshandeling in een rechtsgeldige rechtshandeling.<sup>4</sup> In het goederenrecht wordt de term eveneens gebruikt, maar met een geheel andere strekking. Dit verschil wordt in de komende hoofdstukken verder besproken.

Vermenging treedt op wanneer het moederrecht en het daaruit afgeleide genotsrecht in één hand terechtkomen.<sup>5</sup> In dit geval leidt vermenging ertoe dat het beperkt recht waarmee het blooteigendom is bezwaard, zoals grondhuur of erfpacht, tenietgaat. Een belangrijke voorwaarde voor conversie was aanvankelijk dat de hypotheekhouder of schuldeiser toestemming moest geven voor de omzetting van het recht. Dit vereiste was opgenomen in art 4 lid 3 onder H van het Besluit Grondconversie 2023. Dit besluit heeft aanleiding gegeven tot discussie, met name onder juridische deskundigen.

Tijdens een symposium over het Besluit Grondconversie 2023, georganiseerd op 19 december 2023 door de studentencommissie van de Faculteit Juridische Wetenschappen van de Anton de Kom Universiteit, bekritiseerde Chin. A. Lin de wijze waarop het besluit tot stand was gekomen. Zij

---

<sup>1</sup> Staatsbesluit van 26 november 2024, houdende wijziging van het Besluit Grondconversie 2023 (S.B. 2024 no. 157.)

<sup>2</sup> Idem.

<sup>3</sup> <https://dagbladdewest.com> (13-10-2024).

<sup>4</sup> T. H. D Struycken, Kluwer-Deventer 2007, p. 671.

<sup>5</sup> Assers-Mijnssen-Davids-van Velten, 1996, p. 13.

wees erop dat er onvoldoende communicatie was geweest met relevante organisaties zoals notarissen en de bankvereniging. Hierdoor waren deze instanties onvoldoende voorbereid op de verwerking van aanvragen voor *grondconversie*. Daarnaast merkte ze op dat banken bekend zijn met grondhuur als beperkt zakelijkrecht. Volgens haar zou bij omzetting in eigendom het hypotheekrecht moeten worden herschikt, wat zou leiden tot extra kosten voor klanten.<sup>6</sup>

Andere juridische deskundigen, zoals Kraan en Gangaram-Panday, hebben in het verleden kritiek geuit over de toestemmingsvereiste van banken welke nodig was voor belanghebbenden om hun beperkt recht om te zetten in eigendom.<sup>7</sup> Kraan had eerder bezwaar geuit tegen art. 2 van het Staatsbesluit van 24 februari 2009 (S.B. 2009 no. 22), dat stelde dat eigendom alleen kon worden overgedragen indien derden met een zakelijk recht op erfpacht of grondhuur via een notariële akte verklaarden geen bezwaar te hebben tegen de overdracht. Kraan vond deze regel onwenselijk, omdat het onredelijke eisen stelde aan hypotheekhouders.<sup>8</sup> Gangaram-Panday daarentegen beschouwde de regel als overbodig, omdat hij ervan overtuigd was dat de rechten van de hypotheekhouder onaangetast zouden blijven.<sup>9</sup> Mijns inziens gaat Gangaram-Panday ervan uit dat een beperkt zakelijk recht, dat door vermenging tenietgaat, relatief blijft voortbestaan ten gunste van belanghebbenden die daarop een afgeleid beperkt recht hebben gevestigd. Een soortgelijke bepaling met de toestemmingsvereisten werd opgenomen in art. 4 lid 3 onder H van het Besluit Grondconversie 2023.

Na de inwerkingtreding van het Besluit Grondconversie 2023 en op basis van opgedane praktijkervaringen heeft de regering deze bezwaren meegewogen.<sup>10</sup> Dit heeft uiteindelijk geleid tot herziening van het Staatsbesluit, waarbij de toestemmingsvereiste van de hypotheekhouder is komen te vervallen.

Het Oud BW bevatte geen specifieke bepaling ter bescherming van schuldeisers tegen de gevolgen van vermenging van een beperkt zakelijk recht dat met hypotheek bezwaard is. Echter,

---

<sup>6</sup> Localcontentsuriname.com (13-10-2024).

<sup>7</sup> Kraan 2018, p. 77; Gangaram Panday 2012, p. 15.

<sup>8</sup> C. A. Kraan 2018, p. 77.

<sup>9</sup> S. Gangaram-Panday, SJB, 2012, p. 15.

<sup>10</sup> Nota van Toelichting, S.B. 2024 no 157.

in art. 3:81 lid 3 BW, is bepaald dat afstand en vermenging niet ten nadele noch ten voordele werken van hen die op het tenietgaande beperkte recht een beperkt recht hebben.<sup>11</sup>

De Hoge Raad heeft in Arrest Gerechtshof 's-Hertogenbosch 11 augustus 2020, ECLI:NL:GHSHE:2020:2556 geoordeeld dat wanneer een moederrecht en een afgeleid recht in één hand komen, er sprake is van vermenging (art. 3:81 lid 2 BW).

Erfpacht of grondhuur zijn afgeleide beperkte genotsrechten die door de Staat wordt uitgegeven. Draagt de Staat vervolgens de blote eigendom over aan de aanvankelijk beperkt gerechtigde, dan gaat het recht van erfpacht of grondhuur door vermenging teniet krachtens art. 3:81 Lid 2 BW. art. 3:81 lid 3 BW beschermt echter de belanghebbenden die op het tenietgaande recht een beperkt recht hebben gevestigd.

**Naar aanleiding van het voorgaande is de volgende onderzoeksvraag geformuleerd:**

*“Wat is het gevolg van artikel 3:81 lid 3 van Burgerlijk Wetboek (de relatieve werking van vermenging van een beperkt zakelijk recht) voor het recht van hypotheek ingeval de grondhuurder of erfpachter/ hypotheekgever de blote eigendom verkrijgt?”*

**Uit bovenstaande probleemstelling zijn de volgende onderzoeksvragen geformuleerd:**

- Hoe werkt vermenging van zakelijke rechten?
- Wat is het gevolg van de omzetting van het recht van grondhuur of erfpacht naar eigendom voor het zekerheidsrecht (hypotheek) dat rustte op het recht van grondhuur of erfpacht?
- Wat is de positie van de hypotheekhouder na vermenging van een beperkt zakelijkrecht bezwaard met hypotheek volgens het Surinaams Oud BW en het BW?

**Wetenschappelijke relevantie:**

Deze studie draagt bij aan de academische literatuur door het leerstuk "grondconversie" te analyseren, zoals dat in het betreffende Staatsbesluit wordt gehanteerd.

Er bestaat weinig academische literatuur over de juridische werking en rechtsgevolgen van de omzetting van grondhuur en erfpacht naar eigendom. Dit geldt met name in de gevallen waar deze beperkte zakelijke rechten met het recht van hypotheek zijn bezwaard en hierna door vermenging

---

<sup>11</sup> Het Surinaams BW is vanaf 1 mei 2025 van kracht.

tenietgaan. Het biedt de gemeenschap meer inzicht in de systematiek van het goederenrecht en zakenrecht, met name de werking van vermenging van zakelijke rechten en de relatieve werking daarvan. Daarnaast kan deze studie van belang zijn voor wetgevers, beleidsmakers en juristen die betrokken zijn bij de ontwikkeling van regelgeving. Het biedt hun inzicht in mogelijke juridische knelpunten en helpt bij het formuleren van beleid dat in lijn is met het zakenrecht. Dit is vooral relevant in het licht van het Besluit Grondconversie 2023, waarin wordt bepaald dat de hypotheekhouder toestemming moet verlenen voor de overdracht van de blote eigendom. De herziening van 2024 heeft deze verplichting weggelaten, wat nieuwe juridische vraagstukken met zich meebrengt. Dit onderzoek zal verhelderen welke potentiële problemen kunnen ontstaan door dergelijke besluiten en hoe deze zich verhouden tot de systematiek van het zakenrecht.

### **Maatschappelijke relevantie**

Dit onderzoek heeft als doel de bewustwording te vergroten onder de diverse belanghebbenden die te maken krijgen met *grondconversie* van grondhuur en erfpacht, waarbij ten tijde van de grondversie deze rechten bezwaard waren met het recht van hypotheek. Hoewel dit een actueel onderwerp is, wordt er weinig informatie over gedeeld met de samenleving. Bovendien wordt de juridische terminologie niet altijd correct gehanteerd, wat kan leiden tot misverstanden. Dit kan aanzienlijke juridische en financiële consequenties met zich meebrengen, waardoor betrokken partijen mogelijk schade ondervinden. Door dit onderzoek wordt beoogd de samenleving beter te informeren over dit specifieke onderwerp.

### **Methode van onderzoek**

Voor de beantwoording van de probleemstelling is een klassieke juridische onderzoeksmethode gehanteerd. Hierbij zijn wetenschappelijke tijdschriften, proefschriften, literatuur, jurisprudentie en relevante internetbronnen bestudeerd en geanalyseerd.

Daarnaast is, gezien Suriname een voormalige kolonie van Nederland was en het Surinaams BW grotendeels overeenkomt met dat van Nederland, een rechtsvergelijkend onderzoek uitgevoerd. Hierbij is de toepassing van het leerstuk conversie in beide rechtssystemen onderzocht.

Ter verdere onderbouwing van de argumenten in deze thesis zijn diverse deskundigen geïnterviewd die in hun praktijk regelmatig met dit onderwerp te maken hebben. Hun inzichten dragen bij aan een diepgaandere analyse van de juridische en praktische gevolgen van *grondconversie* in Suriname.

## Hoofdstukindeling

- **Hoofdstuk 1: Het theoretisch kader van zakelijke rechten**

In dit hoofdstuk wordt het theoretisch kader van zakelijke rechten uiteengezet, met een focus op de beperkte genotsrechten die de Staat op domeingrond vestigt, zoals grondhuur en erfpacht. Daarnaast wordt besproken hoe deze rechten zich in de loop der tijd hebben ontwikkeld.

- **Hoofdstuk 2: Grondconversie in Suriname**

Dit hoofdstuk behandelt het leerstuk van grondconversie en de historische ontwikkeling ervan binnen Suriname. Er wordt ingegaan op de juridische context.

- **Hoofdstuk 3: De positie van de hypotheekhouder bij vermenging**

Hier wordt de positie van de hypotheekhouder geanalyseerd in situaties waarin een beperkt zakelijk recht, waarop een hypotheek is gevestigd, door vermenging tenietgaat. Er wordt ingegaan op de gevolgen van deze vermenging en de juridische bescherming van hypotheekhouders binnen de bestaande wetgeving.

# 1. Eigendom en beperkte rechten

## 1.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden belangrijke begrippen uit het zakenrecht belicht die belangrijk zijn voor het beantwoorden van de onderzoeksvraag. Vanwege de gedeelde koloniale rechtsgeschiedenis en het concordantie beginsel bestaan er ook na de onafhankelijkheid van Suriname aanzienlijke overeenkomsten in wetgeving tussen Suriname en Nederland.<sup>12</sup> Hierbij zou men verwachten dat de overeenkomstige juridische leerstukken een gelijkwaardige systematiek vertonen. Bij nader onderzoek blijkt echter een opmerkelijke afwijking in de terminologie en toepassing binnen het Surinaams zakenrecht vergeleken met het Nederlandse. Dit hoofdstuk biedt een duidelijke uiteenzetting van de verschillende zakelijke rechten, met bijzondere aandacht voor de beperkte zakelijke rechten die door de overheid wordt verleend. Hierin worden de volgende beperkte zakelijke rechten erfpacht en grondhuur behandeld, waarbij de nuances tussen deze rechten zorgvuldig worden uitgelegd. Daarnaast komt het begrip ‘eigendom’ zoals bepaald in het Burgerlijk Wetboek, aan bod, dat in zijn breedste zin wordt toegelicht. De beperkte zekerheidsrechten zoals geregeld in zowel het Surinaams BW als het Oud BW worden aangestipt, maar de bespreking blijft geconcentreerd op hetgeen relevant is voor deze thesis. In de verdere paragrafen wordt een grondige analyse gepresenteerd van de inhoud en de evolutie van erfpacht en grondhuur in Suriname. Tot slot wordt de term “conversie” besproken zoals deze specifiek in de Surinaamse leerstukken wordt toegepast binnen het zakenrecht of het goederenrecht. Deze uiteenzetting biedt niet alleen een helder zicht op de juridische materie, maar draagt ook bij aan een dieper begrip van de actuele systematiek binnen het Surinaams goederenrecht.

---

<sup>12</sup> <https://www.dna.sr/nieuws/reflectie-en-toekomst-70-jaar-statuut-50-jaar-onafhankelijkheid-en-de-invoering-van-het-nieuw-surinaams-burgerlijk-wetboek/> (13-05-1025).

## 1.2 Moederecht en beperkte zakelijke rechten

Zakelijke rechten hebben een absoluut karakter en kunnen tegenover eenieder worden gehandhaafd.<sup>13</sup> Rodrigues benadrukt dat zakelijke rechten tegenover rechtspersonen als natuurlijke personen gelden, het zijn rechten die tegenover eenieder kunnen worden ingeroepen. Volgens hem kent onze wet een gesloten stelsel van zakelijke rechten, hetgeen betekent dat het niet mogelijk is een ander zakelijk recht dan de wet noemt te vestigen, elk zakelijk recht is scherp omlind door de wetgever, elk met een definitie die de grenzen bepaalt en elk zakelijk recht van elkaar onderscheidt. Ook benadrukt hij dat de voorwaarden of ook wel de regeling van de rechten en verplichtingen van de eigenaar en van de beperkt gerechtigde van verbintenisrechtelijke aard is, de partijen kunnen zelf invulling geven aan de inhoud van de overeenkomst. Dit betreft onder andere de duur, gebruik, onderhoud, inrichting, tegenprestatie en beschikking.<sup>14</sup> Het meest omvattende recht is het eigendomsrecht en daaruit kunnen beperkte rechten worden afgeleid.<sup>15</sup> Ook is het mogelijk om een beperkt recht te bezwaren met een ander beperkt zakelijk recht.<sup>16</sup> Wie over het moederrecht beschikt wordt ook wel de hoofdgerechtigde genoemd. Zo is het eigendomsrecht het moederrecht van het erfpachtrecht, en dat op zijn beurt het erfpachtrecht als moederrecht fungeert voor een daarop gevestigde hypotheek.<sup>17</sup>

De zakelijke rechten zijn opgenomen in boek 5 van het BW. Deze zijn eigendom, erfdienstbaarheid, erfpacht, opstal. De zakelijke rechten behalve eigendom zijn beperkte rechten. Vruchtgebruik is geregeld in boek 3 BW en is ook een beperkt recht. Volgens Rodrigues kan vruchtgebruik worden gevestigd op zaken en op vermogensrechten. Anders dan het BW zijn de beperkte zakelijke rechten in het Oud BW opgenomen in boek 2 en er is geen eenduidige definitie over het begrip beperkte zakelijke rechten. Hypotheek is een beperkt zekerheidsrecht dat rust op onroerende zaken, registergoederen en wordt ook beschouwd als een zakelijk recht. Wanneer er op een volstrekt recht een beperkt recht wordt gevestigd wordt er ook wel van afsplitsing van bevoegdheden gesproken.<sup>18</sup> Daarentegen verwijzen Snijders en Rank-Berenschot naar Meijers, die stelt dat door de vestiging

---

<sup>13</sup> Assers-Mijnssen-Davids-van Velten, 1996, p. 9.

<sup>14</sup> Mr. D.L. Rodrigues Lopes, Denventer: Wolter Kluwer 2017, p. 15 t/m 17.

<sup>15</sup> Art. 3:8 BW.

<sup>16</sup> Dit houdt in dat een reeds gevestigd beperkt zakelijk recht, zoals erfpacht of grondhuur, zelf opnieuw kan worden bezwaard met een ander beperkt zakelijk recht, bijvoorbeeld een recht van opstal of hypotheek.

<sup>17</sup> H.J. Snijders en E.B. Rank- Berenschot: Kluwer- Deventer. 1996, p. 354.

<sup>18</sup> Mr. D.L. Rodrigues Lopes, Denventer: Wolter Kluwer 2017, p. 15 t/m 17.

van een beperkt recht op het moederrecht een afscheiding plaatsvindt, waarbij het beperkte recht zich losmaakt van het moederrecht. Dit resulteert erin dat het moederrecht met minder bevoegdheden blijft voortbestaan. Wanneer het beperkt recht tenietgaat, wordt het hoofdrecht in zijn omvang hersteld. Dit wordt ook wel aangeduid met de uitdrukking, de elasticiteit van het hoofdrecht.<sup>19</sup>

Huur en pacht zijn persoonlijke rechten en kunnen enkele trekken van zakelijke rechten bevatten. Het zijn gebruiksrechten op onroerende zaken voor een bepaalde periode tegen een prestatie. De rechten van pacht en huur blijven bij eigendomsoverdracht bestaan.<sup>20</sup>

### 1.2.1 Eigendom

Volgens art. 5:1 lid 1 BW is het eigendomsrecht het meest omvattende recht dat een persoon kan hebben op een zaak. Dit artikel illustreert een verzameling van de verschillende bevoegdheden die een persoon ten aanzien van een zaak kan uitoefenen, namelijk bestemmen, beschikken, beheer, gebruik en inrichten.<sup>21</sup> In het Oud BW is het eigendomsrecht geregeld in art. 625 BW.

Een onroerende zaak behoort altijd aan iemand toe. Als het niet van een natuurlijke persoon of rechtspersoon of een publiekrechtelijk lichaam is, dan behoort het eigendomsrecht van de onroerende zaak toe aan de Staat. Dit blijkt uit art. 5:24 BW en art 576 Oud BW. Waar er een nieuwe onroerende zaak ontstaat, denk maar aan land aanwas, land dat droog komt te vallen of drooglegging, is de Staat eigenaar.<sup>22</sup> In het Oud BW zijn er wel bepalingen opgenomen die het tegenovergestelde aanduiden. Aanspoeling van land komt ten voordele van de eigenaar van de oever en ook eilanden die zichtbaar zijn geworden door droogte behoren aan de eigenaars aan de zijde van die oever.<sup>23</sup>

---

<sup>19</sup> H.J. Snijders en E.B. Rank- Berenschot: Kluwer- Deventer. 1996, p. 354.

<sup>20</sup> Mr. D.L. Rodrigues Lopes, Denventer: Wolter Kluwer 2017, p. 17.

<sup>21</sup> Assers-Mijnssen-Davids-van Velten, 1996, p. 18.

<sup>22</sup> Art. 5:29 BW.

<sup>23</sup> Art. 644 jo art. 650 Oud BW.

## 1.2.2 Blooteigendom

Zoals eerder besproken is het eigendomsrecht het meest omvattende recht waarover iemand kan beschikken. Dit recht kan bezwaard worden met de eerder omschreven beperkte genotsrechten zoals vruchtgebruik, erfpacht of opstal. Het hangt van het type beperkt zakelijkrecht af welke bevoegdheden de eigenaar worden ingeperkt of ontnomen, gedurende de duur van het beperkt recht, ten gunste van een derde. Blote eigendom is het deel van het eigendomsrecht dat overblijft wanneer het gebruiks of genotsrecht tijdelijk door een ander wordt uitgeoefend op grond van een beperkt zakelijk recht. De eigenaar die zijn zaak met een dergelijk recht bezwaart ten gunste van een derde, wordt de blooteigenaar genoemd.<sup>24</sup>

## 1.3 Erfpacht Volgens het Burgerlijk Wetboek

Op grond van zowel het BW als het Oud BW is erfpacht een zakelijk recht dat erfpachters de bevoegdheid geeft om een onroerende zaak van een ander te houden en te gebruiken. Erfpacht is een beperkt genotsrecht dat uitsluitend op onroerende zaken gevestigd kan worden.<sup>25</sup> De erfpachter is de persoon aan wie het beperkte recht toekomt, terwijl de erfverpachter de persoon is wiens onroerende zaak is bezwaard met het erfpachtrecht.<sup>26</sup> De wet bepaalt de inhoud en de voorwaarden van het erfpachtrecht.<sup>27</sup> Een belangrijk kenmerk van het erfpachtrecht is dat de erfpachter wat betreft het genot van de zaak hetzelfde heeft als de eigenaar zelf.<sup>28</sup> Volgens Snijders en Rank-Berenschot legt hierdoor het erfpachtrecht de zwaarste druk als gebruiksrecht op eigendom.<sup>29</sup> In Suriname gaf de overheid domeingrond in erfpacht uit aan burgers krachtens de Agrarische Wet (AW).<sup>30</sup> In Nederland wordt erfpacht geregeld in het Nederlands Burgerlijk wetboek (NBW) en wordt zij veelal door gemeenten uitgegeven, hoewel ook particuliere eigenaren erfpacht kunnen vestigen..<sup>31</sup>

---

<sup>24</sup> H.J. Snijders en E.B. Rank- Berenschot: Kluwer- Deventer. 1996, p. 38.

<sup>25</sup> Art. 5:85 lid 1 BW en art. 776 Oud BW.

<sup>26</sup> H.J. Snijders en E.B. Rank- Berenschot: Kluwer- Deventer. 1996, p. 513.

<sup>27</sup> Art. 5:85-5:103 BW (Boek 5, titel 7).

<sup>28</sup> Art. 5:89 BW.

<sup>29</sup> H.J. Snijders en E.B. Rank- Berenschot: Kluwer- Deventer. 1996, p. 513

<sup>30</sup> Nu wordt grond uitgegeven in grondhuur conform DUD.

<sup>31</sup> Assers-Mijnssen-Davids-van Velten, 1996, p. 200.

Zoals volgt uit de benadering van Snijders en Rank-Berenschot is het doel van de uitgifte van erfpacht door de Staat dat de Staat monopolist blijft op de grondmarkt en door het publiekrecht invloed daarop uitoefent. De inhoud van het erfpachtrecht wordt bepaald door de wet, dan wel door algemene voorwaarden zoals opgenomen in de akte van vestiging (art. 5:85 en 5:103 BW). Met het laatste wordt bedoeld dat partijen, net als bij andere genotsrechten, in zekere mate zelf de inhoud en verplichtingen van het beperkte recht kunnen vormgeven. Zolang deze afspraken zijn opgenomen in een vestigingsakte, maken ze deel uit van het erfpachtrecht en hebben zij zakelijke werking. Deze werking is volgens Snijders en Rank-Berenschot echter niet zonder meer gegarandeerd. Partijen moeten er rekening mee houden dat de bepalingen omtrent rechten en verplichtingen niet in strijd mogen zijn met het karakter van het erfpachtrecht zelf. Het is verder verboden om de bestemming van het recht zonder toestemming van de eigenaar te wijzigen of handelingen te verrichten die in strijd zijn met de bestemming.<sup>32</sup> De bestemming wordt vastgelegd in de akte van vestiging. Ook mag de erfpachter de zaak zonder toestemming van de eigenaar verhuren en verpachten, tenzij anders is bepaald in de akte van vestiging.<sup>33</sup> Volgens hen kan de eigenaar daartegen geen bezwaar maken gedurende de looptijd van het erfpachtrecht. Volgens art. 5:85 lid 2 BW wordt in de akte van vestiging opgenomen dat de erfpachter regelmatig en terugkerend de canon moet betalen. Volgens Snijders en Rank-Berenschot gelden dezelfde regels die voor het ontstaan van andere beperkte rechten ook gelden voor het erfpachtrecht. Het meest voorkomende geval van ontstaan is volgens hen vestiging. In art. 3:84 jo. 98 BW zijn de vereisten opgenomen die gelden voor het vestigen van erfpachtrecht met name:

- Geldige titel
- Beschikkingsbevoegdheid
- Goederenrechtelijke overeenkomst
- Vestigingshandeling

Met het laatste wordt volgens Snijders en Rank-Berenschot bedoeld dat er een notariële akte moet worden opgemaakt en deze moet worden ingeschreven in het betreffende openbaar register. Ook geven zij aan dat de akte de wettelijke benaming moet hebben van het recht. In overeenstemming

---

<sup>32</sup> Art. 89 lid 2 BW.

<sup>33</sup> Art. 93 lid 1 jo. Art 94 lid 1 BW.

met art.5:86 BW kan de duur van de erfpacht door partijen zelf worden geregeld. Volgens Snijders en Rank-Berenschot zijn er drie categorieën die onderscheiden kunnen worden ten aanzien van de duur krachtens het BW. Deze zijn erfpacht voor bepaalde tijd, Erfpacht voor onbepaalde tijd en eeuwigdurende erfpacht. Naar mijns inziens kent Suriname geen erfpacht voor onbepaalde tijd of eeuwigdurende erfpacht maar erfpacht krachtens de AW.<sup>34</sup> Daarnaast wordt domeingrond momenteel niet meer krachtens de AW uitgegeven, noch verlengd.<sup>35</sup> Het Surinaamse BW komt wat betreft het goederenrecht overeen met het Nederlandse BW. Indien de Staat in de toekomst overgaat tot het uitgeven van domeingrond krachtens het BW, bestaat naar mijns inziens de ruimte voor erfpacht voor bepaalde tijd, voortdurende erfpacht of zelfs eeuwigdurende erfpacht.<sup>36</sup>

Erfpacht voor bepaalde tijd eindigt op het moment dat de termijn waarvoor het gevestigd is, is verlopen. Bij voortdurende erfpacht of erfpacht voor een onbepaalde tijd is volgens hen de rechtsverhouding voor een bepaald tijdvak geregeld. Zij geven aan dat de overheid na verloop van die tijd de algemene voorwaarden eenzijdig kan aanpassen. Denk hierbij aan de canon die aangepast wordt omdat de grond in waarde is gestegen. De laatste en meest gangbare vorm van de erfpacht voor onbepaalde tijd is volgens hen de eeuwigdurende erfpacht. Bij deze vorm worden de canon en de voorwaarden bij uitgifte vastgesteld en kunnen ze daarna niet meer gewijzigd worden.<sup>37</sup>

Ook geven zij aan dat er bij deze vorm geen tijdsverloop is en dat het niet door opzegging tot een einde kan komen. Zij geven aan dat in het geval van eeuwigdurende erfpacht de mogelijkheid voor de Staat om op te zeggen zeer beperkt is. Beëindiging van het recht kan volgens hen echter wel door afstand en opheffing. Bij afstand is instemming van de eigenaar noodzakelijk, omdat het een wederzijdse handeling betreft. Ook geven ze aan dat bij opheffing van het erfpachtrecht de rechter, onder zeer bijzondere voorwaarden, kan besluiten tot wijziging of beëindiging van de vordering van de eigenaar of de erfpachter. Dit gebeurt volgens hen op grond van de criteria zoals genoemd in art. 6:216 en art. 6:258 BW, die eveneens van toepassing zijn op beperkte rechten.<sup>38</sup> Deze criteria zijn volgens hen te herleiden tot art. 5:97 BW, dat als *lex specialis* geldt ten opzichte van de

---

<sup>34</sup> Domeingrond werd voor de duur van 75 jaar uitgegeven.

<sup>35</sup> Volgens het Decreet Uitgifte Domeingrond (S.B. 1982 no. 11) zijn bepaalde onderdelen van de Agrarische Wet vervallen per 1 juli 1982.

<sup>36</sup> Krachten art. 5:86 BW kunnen partijen zelf de duur regelen van het erfpachtrecht.

<sup>37</sup> H.J. Snijders en E.B. Rank- Berenschot: Kluwer- Deventer. 1996, p. 513 t/m 528.

<sup>38</sup> Idem.

algemene bepalingen. De rechter dient volgens hen een zorgvuldige belangenafweging te maken alvorens tot wijziging of opheffing over te gaan. Zoals ook bij andere beperkte rechten het geval is, eindigt het erfpachtrecht op basis van de regels die gelden voor de beëindiging van beperkte rechten in het algemeen.<sup>39</sup>

Deze Regels zijn o.a.:

- Wanneer het moederrecht tenietgaat.
- Nadat de termijn is verlopen waarvoor het is uitgegeven.
- Afstand bij inschrijving van notariële akte.
- Opzegging door de erfpachter of de eigenaar.
- Door vermenging.
- Opheffing zoals eerder genoemd waarbij er sprake moet zijn van onvoorziene omstandigheden.
- Verjaring.
- Onteigening.

#### **1.4 Erfpacht volgens de Agrarische Wet**

Het is niet bekend wanneer erfpacht in Suriname zijn intrede heeft gedaan. Volgens Akkal is er maar één erfpachtbrief bekend die is uitgegeven door Jan van Scharphuysen (1689-1696) aan Pieter van Houten in 1960. Erfpacht kreeg de wettelijk grondslag door het invoeren van het BW. De bepalingen met betrekking tot erfpacht werden letterlijk uit het Nederland BW overgenomen op grond van art. 679 na-. Erfpacht is zowel in het Surinaams BW als het Nederlands BW gecodificeerd als een zakelijkrecht welk onderdeel is van de reeks limitatief opgesomde zakelijke rechten. Akkal geeft verder aan dat de wettelijke regelingen van het BW voor erfpacht alleen van toepassing waren op private personen, de overheid zou dus als privaatrechtelijke instantie het recht van erfpacht ten behoeve van een andere verlenen op domeingrond. Ook benadrukt ze dat de overheid in de eerste 40 jaren na de inwerkingtreding van het BW bijna nooit gebruik gemaakt heeft van deze titel om grond uit te geven. Volgens haar gebeurde het slechts eenmalig en wel in het jaar 1891. Door gouverneur Kielstra werd de AW in 1936 afgekondigd die voortvloeit uit art.

---

<sup>39</sup> H.J. Snijders en E.B. Rank- Berenschot: Kluwer- Deventer. 1996, p. 513 t/m 528.

152 van het Reglement 1856 voorgeschreven Wet. Op 1 juli 1982 werden delen uit de AW vervallen verklaard krachtens art. 48 lid 2 DUD. Er werd vervolgens een nieuw grondbeleid ingevoerd dat is opgenomen in de Landhervormingsdecreten. Op grond van art. 1 Decreet Rechtstoestand (DR) vóór 1 juli 1982 uitgegeven gronden zijn de bepalingen uit het Decreet Beginselen Grondbeleid (DBG) van toepassing op gronden die voor 1 juli 1982 waren uitgegeven.<sup>40</sup> Volgens Kraan is het erfpachtrecht krachtens de AW precies hetzelfde als erfpacht krachtens het Surinaams BW.

De erfpachter heeft krachtens de AW de volgende bevoegdheid:<sup>41</sup>

- 1) het recht om het erfpachtrecht te verhypothekeren en te vervreemden;<sup>42</sup>
- 2) de mogelijkheid om het erfpachtrecht te splitsen;<sup>43</sup>
- 3) het recht van erfpacht blijft doorlopen zolang de erfpachter het bezit van de grond heeft, totdat een van de partijen het recht opzegt overeenkomstig art. 777 Oud BW. Dit geldt niet voor erfpacht uitgegeven onder de AW. Gronden met de zakelijke titel erfpacht, uitgegeven voor 1 juli 1982, worden niet verlengd;<sup>44</sup>
- 4) De erfpachter heeft bij het einde van de erfpacht het recht om de door hen aangebrachte opstallen en beplantingen weg te nemen, alleen als hij geen schade toebrengt aan de onroerende zaak.<sup>45</sup>

Het erfpachtrecht eindigt op de volgende manieren:

- Wanneer het recht afloopt, valt het terug aan de Staat indien het niet wordt omgezet in grondhuur. Het recht wordt niet stilzwijgend verlengd, zoals vastgelegd in art. 777 Oud BW of art. 5:98 lid 1 BW.<sup>46</sup>

---

<sup>40</sup> A. C. Ramautar, gehuwd Akkal, 2015, p.129 t/m 133.

<sup>41</sup> C. A. Kraan, 2018, p. 17 t/m 18.

<sup>42</sup> Art. 769 Oud BW. In het BW wordt niet expliciet bepaald dat de erfpachter bevoegd is het erfpachtrecht te verhypothekeren, maar uit art. 5:85 lid 1 volgt dat erfpacht een zakelijk recht is dat de erfpachter het recht verleent om een onroerende zaak te houden en te gebruiken.

<sup>43</sup> C.A. Kraan, 2018, p 17. En krachten Art. 5:92 lid 2 BW.

<sup>44</sup> Art. 1 lid 1 DR.

<sup>45</sup> Art. 777 Oud BW en Art. 5:99 BW.

<sup>46</sup> Art. 5 lid 1 DR.

- Daarnaast kan het erfpachtrecht eindigen door prijsgeving<sup>47</sup> van het recht. De erfpachter kan zijn recht echter slechts prijsgeven met toestemming van de Staat, tenzij een gedeelte van het erfpachtrecht in het algemeen belang vervallen is verklaard.<sup>48</sup>
- Voorts kan vervallenverklaring plaatsvinden. Indien de grond (gedeeltelijk) nodig is voor openbare diensten of in het algemeen belang, keert de grond vrij en onbezwaard terug naar de Staat. In dat geval heeft de erfpachter recht op een schadeloosstelling. Indien het erfpachtrecht is bezwaard met een hypotheek, wordt de hypotheekhouder met voorrang uit de schadeloosstelling voldaan. Vervalt slechts een deel van het recht, dan ontvangt de hypotheekhouder een proportionele vergoeding.<sup>49</sup>
- Ten slotte kan het erfpachtrecht eindigen door vermenging<sup>50</sup> wanneer de erfpachter het recht verkoopt en levert aan de Staat. Indien het erfpachtrecht op dat moment is bezwaard met een hypotheek, herleeft het recht voor de hypotheekhouder, indien deze tot executie overgaat.<sup>51</sup>

Het erfpachtrecht kan op grond van art. 16 van de AW in de volgende gevallen komen te vervallen:

- a) het niet naleven van de algemene of bijzondere bepalingen en voorwaarden;
  - b) het niet binnen één jaar na de uitgifte van het recht daadwerkelijk aanvangen met de ontwikkeling van de grond;
  - c) het gedurende drie achtereenvolgende jaren niet voldoen van de verschuldigde canon.
- Indien het erfpachtrecht in overeenstemming met art. 16 van de AW komt te vervallen, maakt de erfpachter geen aanspraak op schadevergoeding.<sup>52</sup>

---

<sup>47</sup> Prijsgeving krachtens de AW is rechtshandeling waarbij de erfpachter zonder tegen prestatie afstand doet van zijn erfpachtrecht op domeingrond.

<sup>48</sup> Art. 14 AW.

<sup>49</sup> Art. 12 AW.

<sup>50</sup> Wanneer het blote eigendom en het beperkte zakelijk recht bij dezelfde persoon samenkomen, gaat het beperkte recht teniet, waardoor volledig eigendom ontstaat.

<sup>51</sup> Art. 3:81 Lid 2 BW jo. Art. 3:81 lid 3 BW. Zie C. A. Kraan, 2018, p. 40 t/m 41.

<sup>52</sup> C. A. Kraan, 2018, p. 41.

## 1.5 Grondhuur

In 1981 werd het grondbeleid in Suriname helemaal gewijzigd en werd een nieuw grondbeleid geïmplementeerd. Volgens het nieuwe grondbeleid heeft iedere Surinamer die daadwerkelijk in Suriname verblijft, het recht om in aanmerking te komen voor een stuk grond onder een zakelijke titel, aangezien domeingrond als gemeenschappelijk bezit wordt beschouwd.<sup>53</sup> Dit kan worden gecategoriseerd als een sociale rechtvaardiging.<sup>54</sup> De nieuwe wetgeving werd ook wel de Landhervormingsdecreten genoemd. Het DBG en DUD waren de belangrijkste. Algemene uitgangspunten zijn terug te vinden in DBG en uitgiftebepalingen zijn geregeld in het DUD.<sup>55</sup> Volgens Akkal is de bedoeling van dit grondbeleid dat men overstapt naar een systeem dat resulteert in ordening binnen het grondstelsel.<sup>56</sup>

In het Decreet Beginselen Grondbeleid is opgenomen dat:

- Domeingrond alleen maar onder de zakelijke titel grondhuur kan worden uitgegeven.<sup>57</sup>
- Er persoonlijke rechten kunnen worden verleend op domeingrond uitsluitend als het gaat om een bijzonder geval.<sup>58</sup>
- De mogelijkheid ook bestaat om domeingrond rechtstreeks over te dragen in eigendom, zoals bedoeld in art. 652 Oud BW of art. 5:1 BW. In dat geval is er geen beperkt zakelijk recht op de domeingrond gevestigd.<sup>59</sup>

De zakelijke titel grondhuur is niet als erfpacht in de reeks van restrictieve opsommingen van zakelijke rechten in het oude Surinaams BW.<sup>60</sup> Ook in het nieuw BW is grondhuur niet opgenomen. Toch wordt grondhuur in het DUD wel omschreven als een zakelijk recht.<sup>61</sup> In art. 14 van deze wet wordt grondhuur wordt gedefinieerd als een zakelijk recht dat gerechtigde het vrije genot verschaft van domeingrond. Aan dit recht is echter een verplichting verbonden. Zo rust op de grondhuurder

---

<sup>53</sup> Nota van Toelichting *Decreet Rechtstoestand vóór 1 juli 1982 uitgegeven gronden* (S.B. 1982 no. 12).

<sup>54</sup> A.C. Ramautar, gehuwd Akkal, 2015, p. 142.

<sup>55</sup> DECREET van 15 juni 1982, houdende vaststelling van algemene beginselen inzake het grondbeleid (Decreet Beginselen Grondbeleid) (S.B. 1982 no. 10), gelijk zij luidt na de daarin aangebrachte wijziging bij S.B. 1983 no. 103, S.B. 2003 no. 8.

<sup>56</sup> A. C. Ramautar, gehuwd Akkal, 2015, p. 142.

<sup>57</sup> Art. 6 lid 1 DBG.

<sup>58</sup> Idem.

<sup>59</sup> Art.6 lid 4 DBG. Jo. Art 13 lid 1 DUD. De Staat kan conform deze artikelen vrij domein overdragen in eigendom.

<sup>60</sup> Art. 564 Oud BW.

<sup>61</sup> Art. 14 lid 1 DUD.

de verplichting om het perceel overeenkomstig de met de Staat gemaakte afspraken tot ontwikkeling te brengen. Daarnaast is de grondhuurder gehouden tot betaling van een jaarlijkse canon aan de Staat.<sup>62</sup>

Dit nieuwe zakelijkrecht is volgens Kraan bijna niet te onderscheiden van erfpacht die geregeld is in de AW.<sup>63</sup> De grondhuurder kan krachtens het DUD-grondhuur vervreemden en zakelijke rechten daarop vestigen.<sup>64</sup> Echter zijn er drie verschillen: Het verschil ligt in de naamsverandering.<sup>65</sup> De duur van het recht waarvoor het uitgegeven wordt, het is verkort ten opzichte van erfpacht. Bij erfpacht was de maximale duur 75 jaar.<sup>66</sup> En bij grondhuur is dat 40 jaar.<sup>67</sup> Volgens Kraan is voor percelen met als bestemming voor agrarische doeleinden de maximale looptijd verminderd tot 25 jaar. Verder geeft hij aan dat er een extra grondslag is geïmplementeerd voor het terugvorderen van gronden in de boezem van het domein. Hij benadrukt dat de laatste wijziging betrekking heeft op het erfrecht. Het gaat in het bijzonder om boedelgronden of te wel gronden in onverdeelde erfenissen die voor een lange periode niet worden bewerkt. Om het laatste te voorkomen, valt domeingrond in een onverdeelde nalatenschap weer in de boezem van de Staat als de boedel onverdeeld blijft en liefst langer dan 18 maanden.<sup>68</sup> Krachtens de wet vervalt het recht in beginsel van rechtswege indien de erfgenamen niet voldoen aan de wettelijke verplichtingen binnen de gestelde termijn. Daartegenover kunnen belanghebbenden zich beroepen op overmacht.<sup>69</sup> Over het van rechtswege vervallen van het recht van grondhuur is er door de kantonrechter uitspraak gedaan. Verschillende schrijvers hebben hierover commentaar gegeven.<sup>70</sup> Deze commentaar is voor het onderhavige onderzoek niet relevant en blijft daarom buiten beschouwing.

Het recht van grondhuur gaat voor een gedeelte of geheel te niet door;<sup>71</sup>

- het tenietgaan van de grond;

---

<sup>62</sup> Art. 14 lid 2 DUD.

<sup>63</sup> C. A. Kraan, 2018, p. 51.

<sup>64</sup> Art. 18 lid 2 DUD.

<sup>65</sup> Krachtens het Art. 1 DUD wordt de zakelijk recht grondhuur genoemd, terwijl het krachtens de AW-erfpacht wordt genoemd.

<sup>66</sup> Art. 4 AW.

<sup>67</sup> Art. 14 lid 3 DUD.

<sup>68</sup> C. A. Kraan, 2018, p. 51. Art. 16 DUD.

<sup>69</sup> Art. 16 DUD.

<sup>70</sup> A.F.K. Chin-a-Lin, SJB September 2012. En C. Kraan, SJB december 2012.

<sup>71</sup> Art. 29 DUD.

- prijsgeving<sup>72</sup> van het recht, alleen met toestemming van de minister;
- het vervallen van het recht in algemeen belang;
- vervallenverklaring, wanneer de grondhuurder zijn verplichtingen niet nakomt;
- teniet gaan van het recht indien de termijn waarvoor het is uitgegeven is verstreken.
- verjaring;<sup>73</sup>
- einde van het recht doordat het recht op de Staats overgaat door, de Staat koopt het recht waardoor het zakelijkrecht door vermenging tenietgaat.;<sup>74</sup>
- het recht kan ook beëindigd worden door intrekking of vernietiging van de beschikking tot uitgifte.<sup>75</sup>

De grondhuurder heeft recht op beterschap op grond van art. 15 DUD. Hieronder wordt verstaan *“de waarde waarmede het goed is toegenomen door de tijdens de duur van het recht op of in de grond ten nutte van een doelmatig gebruik door hem tot stand gebrachte opstallen en voorzieningen van infrastructuur of cultuurtechnische aard, zoals; gebouwen, sluizen, aanplantingen, onaf geplukte vruchten, afsluitingen, wegen, dammen, kanalen en ophogingen.”*<sup>76</sup>

De grondhuurder heeft recht op beterschap, oftewel de waardevermeerdering van het recht als gevolg van door hem aangebrachte voorzieningen. Dit recht komt hem echter uitsluitend toe wanneer het grondhuurrecht is verstreken en niet wordt verlengd.<sup>77</sup> Daarnaast kan beterschap ook worden verkregen indien het recht eindigt door vervallenverklaring in het algemeen belang.<sup>78</sup> De grondhuurder komt volgens Kraan geen beterschap toe indien het recht eindigt op de wijze zoals in opgenomen in art. 32 DUD (zich niet houden aan de afspraken zoals die zijn opgenomen in de voorwaarden, wanbetaling gedurende drie jaar).<sup>79</sup>

---

<sup>72</sup> Prijsgeving krachtens het DUD is een rechtshandeling waarbij de grondhuurder zonder tegen prestatie afstand doet van zijn grondhuurrecht op domeingrond.

<sup>73</sup> Verjaring is het verliezen van een recht of vordering door het verstrijken van een bepaalde tijd, zonder dat de rechthebbende actie onderneemt.

<sup>74</sup> Wanneer het blote eigendom en het beperkte zakelijk recht bij dezelfde persoon samenkomen, gaat het beperkte recht teniet, waardoor volledig eigendom ontstaat.

<sup>75</sup> Het recht kan niet willekeurig worden ingetrokken of vernietigd worden. Dit kan alleen indien voorwaarden zijn geschonden of in gevallen waarin de beschikking tot uitgifte gebrekkig is.

<sup>76</sup> Art. 15 DUD.

<sup>77</sup> Art. 34 DUD.

<sup>78</sup> Art. 31 DUD. (Algemeen belang; indien het recht dat benodigd is voor openbare dienst of voor enige doeleinden van openbare nut). Het belang van de gemeenschap of de samenleving als geheel.

<sup>79</sup> C. A. Kraan, 2018, p. 53.

## 1.6 Hypotheek

Snijders en Rank- Berenschot stellen dat Kredietverleners en crediteuren de risico's op vorderingen mitigeren door zekerheden op te nemen in een overeenkomst. Deze kunnen volgens hen worden onderscheiden in goederenrechtelijke en persoonlijke zekerheden. Pand en hypotheek behoren tot de eerste categorie en worden ook wel beperkte zekerheidsrechten genoemd. Het doel van deze beperkte rechten is volgens hen om op de daaraan onderworpen goederen een vordering te verhalen en bij voorrang boven andere schuldeisers. Tot de tweede categorie behoren volgens hen de zogeheten persoonlijke zekerheden. Deze zijn onder andere de hoofdelijkheid, borgtocht en garantie. In het kader van het thesis onderwerp zal hypotheek als beperkt zekerheidsrecht nader besproken worden.<sup>80</sup> Hypotheek wordt vastgelegd in een notariële akte die wordt opgesteld tussen de betrokken partijen.<sup>81</sup> In deze akte verleent de hypotheekgever een hypotheekrecht op een registergoed aan de hypotheekhouder.<sup>82</sup> Vervolgens wordt dit recht ingeschreven in het openbare register dat daarvoor bestemd is.<sup>83</sup> Volgens Rodrigues is het hypotheek recht een afhankelijk recht. Dit betekent dat het niet zelfstandig kan bestaan, maar verbonden is aan een vorderingsrecht.<sup>84</sup> Gaat de vordering teniet, dan vervalt ook het hypotheekrecht.<sup>85</sup> Het hypotheekrecht kent het beginsel van zaaksgevolg, wat inhoudt dat het recht op het goed blijft rusten, ongeacht de overdracht van eigendom.<sup>86</sup> Daarnaast is het hypotheekrecht ondeelbaar. Dit betekent dat het recht in zijn geheel blijft bestaan zolang de onderliggende schuld nog niet volledig is voldaan. Ook wanneer de schuld uit meerdere schuldeisers of schuldenaren bestaat of gedeeltelijk wordt afgelost, blijft het hypotheekrecht bestaan voor het volledige bedrag, totdat aan alle verplichtingen is voldaan.<sup>87</sup> Hypotheek gaat teniet door het beëindigen van het bestaan van het goed waarop de hypotheek is vastgesteld, zodra de tijd is verstreken of de vervulling van ontbindende voorwaarde waarvoor het recht is vastgesteld, afstand, opzegging, vermenging, een succesvolle aanvraag op bescherming

---

<sup>80</sup> H.J. Snijders en E.B. Rank- Berenschot: Kluwer- Deventer. 1996, p. 577.

<sup>81</sup> Art. 1201 Oud BW en Art.5:260 BW.

<sup>82</sup> Art. 1192 jo. Art.1194 Oud BW en Art 260 lid 1BW.

<sup>83</sup> Art. 1208 Oud BW en Art. 260 lid 1 BW.

<sup>84</sup> Mr. D.L. Rodrigues Lopes, Denventer: Wolter Kluwer 2017, p. 276.

<sup>85</sup> Art. 1237 Oud BW en Art 3:274 BW.

<sup>86</sup> Art. 1226 Oud BW en Art 3:229 BW.

<sup>87</sup> Art. 1229 Oud BW en Art. 3:233 BW.

van een derde verkrijger te goeder trouw van het goed waarop de hypotheek is vastgesteld.<sup>88</sup> Daarnaast blijft de vordering intand tenzij die volledig betaald is, gezien de vordering waarover de hypotheek tot zekerheid strekt, haar grondslag vindt in de overeenkomst van de geldlening.<sup>89</sup>

## 1.7 Tussenconclusie

Hoewel het Surinaamse privaatrecht door het concordantiebeginsel veel overeenkomsten vertoont met het Nederlandse, bestaan er enkele verschillen binnen het zakenrecht. Zo kent het Nederlandse recht het zakelijk recht grondhuur op domeingrond niet als zodanig.

De wijziging van het grondbeleid in Suriname, door de invoering van de Landhervormingsdecreten, toont aan dat de Surinaamse wetgever zich heeft aangepast aan de specifieke maatschappelijke en economische behoeften van het land. Grondhuur is een zakelijk recht dat op basis van het DUD door de Staat aan zowel natuurlijk personen als aan rechtspersonen wordt verleend op domeingrond, met verschillende mogelijke doeleinden, zoals agrarisch gebruik, bebouwing of bewoning. Eerder werd domeingrond uitgegeven onder het zakelijke recht erfpacht, conform de AW. De regels voor erfpacht komen in grote lijnen overeen met de bepalingen in zowel het Oud BW als het BW. Grondhuur en erfpacht zijn beide zakelijke rechten en vertonen weinig verschillen, behalve in de duur van het recht.

Met de invoering van de Landhervormingsdecreten is het echter alleen nog mogelijk om domeingrond onder de zakelijke titel grondhuur uit te geven. Daarnaast kan het recht van grondhuur of erfpacht belast worden met een zekerheidsrecht. Bij de beëindiging van het recht heeft de gerechtigde in bepaalde gevallen recht op schadeloosstelling of het recht van beterschap, afhankelijk van de situatie.

Beide zakelijke rechten, grondhuur en erfpacht, gaan op dezelfde manier teniet. De bepalingen in het Oud BW en BW over de beëindiging van zakelijke rechten zijn voor beide zakelijke rechten van toepassing.

---

<sup>88</sup> Art. 3:274 BW en Art. 1273 Oud BW.

<sup>89</sup> Art. 3:7 BW bepaalt het accessoire karakter van het hypotheekrecht. De onderliggende vordering vindt haar grondslag in de overeenkomst van geldlening, die tot stand komt overeenkomstig Art. 6:217 BW jo. Art. 7:129 BW.

## **2. Conversie**

### **2.1 inleiding**

Dit hoofdstuk richt zich op de term “conversie” en de betekenis die dit begrip binnen het Surinaamse zakenrecht heeft ontwikkeld. Hoewel conversie in verschillende rechtsgebieden voorkomt, is het niet van toepassing wanneer een zakelijkrecht wordt omgezet in een ander zakelijkrecht.<sup>90</sup> Voor de beantwoording van de onderzoeksvraag wordt grondconversie zoals opgenomen in het Besluit Grondconversie (S.B. 2023 no. 159, zoals laatstelijk gewijzigd bij S.B. 2017 no. 85) nader bekeken. Hierbij wordt ingegaan op de toestemmingsvereiste van de hypotheekhouder volgens art 4 lid 3 sub h van het Besluit Grondconversie (S.B. 2023 no. 159).

Volgens het Besluit Grondconversie 2023 verkoopt en draagt de Staat het blooteigendom over aan degenen die eerder een genotsrecht in de vorm van grondhuur of erfpacht op een stuk grond hebben verkregen. Door deze regeling wordt de beperkte gerechtigde volwaardig eigenaar, een rechtsgevolg dat voortvloeit uit vermenging.

Wat is het rechtsgevolg van de vermenging voor hypotheekhouder die het recht van hypotheek op het recht van erfpacht/grondhuur had.

In dit hoofdstuk wordt verder een beknopt rechtsvergelijkend onderzoek gedaan naar de manier waarop beperkte rechten tenietgaan in Suriname en Nederland. Daarnaast wordt de procedure voor het aanvragen van grondconversie uitgewerkt.

### **2.2 Conversie conform art. 3:42 BW**

Volgens Struycken gaat conversie in het verbintenissenrecht over het toekennen van rechtsgevolgen aan een rechtshandeling die nietig is, maar die feitelijk overeenkomt met wat door de partijen is bedoeld, zij het in een andere vorm dan wat zij oorspronkelijk hadden afgesproken. De basis voor conversie berust op redelijkheid en billijkheid. Bovendien benadrukt hij dat deze overweging irrelevant wordt wanneer men aanneemt dat de vestiging van een goederenrechtelijk recht altijd voortkomt uit een rechtshandeling tussen de betrokken partijen. Volgens hem kan elk goederenrechtelijk recht eveneens worden beschouwd als een rechtshandeling in de zin van art. 3:42 BW wanneer de rechtshandeling in relatie wordt gebracht met de rechtsgevolgen ervan. Deze

---

<sup>90</sup> T. H. D Struycken, Kluwer-Deventer 2007, p. 671.

interpretatie wordt ondersteund door de parlementaire geschiedenis, die Struycken aanhaalt. Volgens hem wijst dit erop dat art. 3:42 BW een bredere interpretatie in het goederenrecht vereist. De bepaling is niet bedoeld om een zakelijk recht om te zetten in een ander zakelijk recht.<sup>91</sup> Ook Gangaram-Panday is van mening dat het begrip conversie niet passend is wanneer wordt gesproken over de omzetting van erfpacht en grondhuur in BW-eigendom. Verder verwijst hij naar het arrest van de Hogeraad van 21 januari 1944, NJ 1944 no. 12 en naar art 3:42BW als mede de toelichting hierop.<sup>92</sup>

## 2.3 Ontwikkeling van grondconversie in Suriname

Volgens Jadnanansingh heeft de term grondconversie in Suriname een eigen betekenis gekregen. De letterlijke betekenis daarvan is omzetting.<sup>93</sup> Zoals eerder vermeld, werd vanaf de invoer van het nieuwe grondbeleid in 1982, geen gronden meer uitgegeven onder de titel erfpacht. De rechtstoestand van de reeds uitgegeven gronden in erfpacht bleef echter op grond van art. 1 DR voor 1982 uitgegeven gronden ongewijzigd. Personen met zakelijke rechten op domeingrond uitgegeven vóór 1 juli 1980 hadden de mogelijkheid om hun verkregen recht vrijwillig te veranderen in grondhuur door een verzoek in te stellen bij de minister van GGB.<sup>94</sup>

Conform de Nota van Toelichting (NvT) op de wet DR zou het verplicht zijn voor titelhouders om binnen een bepaalde termijn hun oude recht *te converteren* in het nieuwe zakelijke recht grondhuur. Echter, vanwege economische overwegingen is er gekozen voor een meer duurzame benadering. Particuliere en zakelijke gerechtigden van erfpacht op domeingrond hebben de mogelijkheid gekregen om vrijwillig, in overeenstemming met art. 2 lid 1 DR, een verzoek in te dienen bij de minister om hun bestaande titel *om te zetten* in grondhuur. Mijns inziens, en zoals Jadnanansingh heeft benadrukt, heeft *grondconversie* in Suriname een eigen betekenis gekregen, waarbij wordt aangegeven dat het ene zakelijke recht kan worden omgezet in een ander. Hoewel grondhuur en erfpacht beide beperkte zakelijke rechten zijn en veel op elkaar lijken, blijven het afzonderlijke zakelijke rechten met hun eigen wettelijke grondslag, namelijk de AW en de Wet DUD.

---

<sup>91</sup> T. H. D Struycken, Kluwer-Deventer 2007, p. 671- 673.

<sup>92</sup> S. Gangarm-Paday, SJB December 2012, p. 10.

<sup>93</sup> <https://dagbladdewest.com.> (6-05-2025).

<sup>94</sup> Art. 2 lid 1 DR; Persoonlijk en zakelijk gerechtigden op domeingrond, uitgegeven voor 1 jullie 1982, zijn bevoegd de minister te verzoeken de verworven titel op de grond om te zetten in grondhuur.

*Overstappen* van erfpacht naar grondhuur in plaats van *omzetten* of *converteren* van erfpacht naar grondhuur zou beter passen binnen de bepaling opgenomen in art. 2 lid 1 DR.

### **2.3.1 Vermenging**

Volgens het goederenrecht er sprake is van vermenging wanneer het moederrecht en het daarop gevestigd beperkt recht in één hand verenigd worden. Dit doet zich voor wanneer de blote eigenaar het beperkt recht op de zaak verkrijgt, of omgekeerd, wanneer de beperkt gerechtigde de blote eigendom verkrijgt. De wijze van verkrijging kan plaatsvinden onder algemene titel zoals bij erfopvolging, huwelijk, boedelmenging, ontbinding rechtspersoon, maar ook onder bijzondere titel zoals bij overdracht.<sup>95</sup> Rodrigues Lopes illustreert het leerstuk van vermenging aan de hand van een voorbeeld waarin de houder van een beperkt recht, zoals erfpacht of grondhuur, afstand doet van dat recht. Dit leidt ertoe dat het beperkte recht ophoudt te bestaan, aangezien één persoon niet tegelijkertijd het moederrecht en een daarop gevestigd beperkt recht kan houden. Het beperkte recht gaat aldus van rechtswege teniet. In dit verband wijst hij erop dat het rechtsgevolg is neergelegd in art 3:81 lid 2 van het BW, waarin wordt bepaald dat een beperkt recht eindigt wanneer het moederrecht en het beperkte recht bij dezelfde persoon terecht komen. Hij stelt bovendien dat vermenging een rechtsfeit is, en geen rechtshandeling. Een raadpleger van het openbare register zal dan ook kunnen vaststellen dat het beperkte recht door vermenging is beëindigd.<sup>96</sup> Roes stelt dat in het zakenrecht vermenging moet worden begrepen als een door de wet voorgeschreven wijze van tenietgaan van zakelijke rechten, waarbij het hoofdrecht en het daarvan afgeleide recht in één hand worden verenigd doordat beide toekomen aan dezelfde eigenaar.<sup>97</sup> Roes vervolgt dat dit het einde betekent voor het afgeleide recht. Dit wordt ook aangeduid met het elasticiteitsbeginsel van het eigendomsrecht. Zodra het hoofdrecht en het daarvan afgeleide beperkte recht in één hand verenigd zijn, keert de eigendom terug in haar volle omvang. Daarbij maakt het geen verschil of de blote eigenaar het beperkte zakelijke recht verkrijgt, of omgekeerd, de beperkt gerechtigde de blote eigendom. In beide gevallen leidt de vermenging tot het tenietgaan van het beperkte recht, waarna

---

<sup>95</sup> Mr. D.L. Rodrigues Lopes, Denventer: Wolter Kluwer 2017, p 19.

<sup>96</sup> Idem.

<sup>97</sup> J.B.M. Roes, Gouda, 1970, p. 70.

de eigendom zich opnieuw ongehinderd uitstrekt over het goed.<sup>98</sup> Een andere benadering hiervan is dat zakelijke rechten op eigen goederen vestigen niet acceptabel is volgens ons rechtssysteem. Dit is volgens Roes de aanleiding dat wanneer een moederrecht en een beperkt recht zich bevinden in een hand, het beperkte recht volledig verdwijnt, beide rechten worden vervangen door volle eigendom. Ook bij deze benadering is er geen verschil, ook al is het de blote eigenaar die het beperkte recht in handen krijgt of andersom de beperkt gerechtigde die de blote eigendom krijgt. De vraag die gesteld kan worden, is of na vermenging een op de blote eigendom of op het beperkte zakelijk recht gevestigd hypotheekrecht zich automatisch uitbreidt tot de volle eigendom. Roes concludeert dat, ongeacht hoe men vermenging juridisch kwalificeert, indien het hypotheekrecht is gevestigd op de blote eigendom, het niet uitmaakt bij wie de vermenging plaatsvindt of dit nu de blote eigenaar is of de beperkt gerechtigde. In alle gevallen breidt het hypotheekrecht zich uit over de volle eigendom op het moment dat het beperkte recht tenietgaat. Het onderpand blijft daardoor bestaan, maar dan op het geheel van de eigendom.<sup>99</sup> Ook volgens Pitlo breidt hypotheek zich uit op het gehele eigendom bij het tenietgaan van het beperkte zakelijkrecht.<sup>100</sup> Voor dit onderzoek is het echter relevant om te weten wat er gebeurt met het recht van hypotheek dat is gevestigd op een beperkt zakelijk recht dat door vermenging tenietgaat.

D'Hondt benadrukt dat volgens het goederenrecht de beëindiging van zakelijke rechten in beginsel een absolute werking heeft, ook wel aangeduid met de term "erga omnes".<sup>101</sup> Volgens haar houdt dat in dat de beëindiging van zakelijk recht tegenover eenieder geldt. De beperkt gerechtigde op het zakelijke recht, kan niet onttrekken aan de gevolgen van het tenietgaande zakelijk recht. Het beperkte recht gaat ook te niet. Volgens D' Hondt kan in bepaalde gevallen een uitzondering worden gemaakt op de absolute werking van zakelijke rechten. Deze uitzondering doet zich voor wanneer op het tenietgaande zakelijkrecht een ander beperkt recht van een derde rust, bijvoorbeeld een hypotheek, en deze derde door het tenietgaan nadeel zou ondervinden. In zulke situaties wordt aangenomen dat het zakelijkrecht blijft voortbestaan ten behoeve van de derde.

---

<sup>98</sup> Idem.

<sup>99</sup> J.B.M. Roes, Gouda, 1970, p. 70.

<sup>100</sup> Pitlo/Brahn, zakenrecht, 2016, p. 497.

<sup>101</sup> D' Hondt Lies, Universiteit Antwerpen, 2021, p. 1.

Dit goederenrechtelijke mechanisme staat bekend als de relatieve wijze van het tenietgaan van zakelijke rechten. Deze benadering heeft zich in de rechtspraak en rechtsleer ontwikkeld.<sup>102</sup>

Volgens D'Hondt ligt de ratio achter het tenietgaan van de relatieve werking van zakelijke rechten in de bescherming van derden die een beperkt zakelijk hebben op het tenietgaande hoofdrecht. Zij benadrukt dat het tenietgaan van zakelijke rechten in bepaalde gevallen als abnormaal kan worden beschouwd, en dat het in die gevallen noodzakelijk is dat derden worden beschermd. Volgens haar zijn er twee maatstaven om te bepalen als een van de wijze van tenietgaan als abnormaal moet worden aangemerkt. Er wordt onderzocht of de derde die zich op bescherming beroept, op het moment van verkrijging van het zakelijk recht kon voorzien dat het recht vroegtijdig zou kunnen eindigen. Indien dit niet voorzienbaar was, wordt de derde als te goeder trouw beschouwd en komt hem bescherming toe. Was hij echter op de hoogte of had hij dat redelijkerwijs moeten zijn dan vervalt zijn aanspraak op bescherming. De tweede maatstaf houdt in dat de derde bij een abnormale beëindiging van het zakelijkrecht, geen verantwoordelijkheid mag dragen voor die beëindiging. Met andere woorden: bescherming is slechts gerechtvaardigd wanneer de oorzaak van de beëindiging bij de eigenaar of bij de verkrijger van het hoofdrecht ligt, en niet bij de derde zelf. Een zeer belangrijk aanknopingspunt over de bovengenoemde maatstaven is dat de derde altijd te goeder trouw is.<sup>103</sup> Deze relatieve werking en de daaruit voortvloeiende bescherming van derden, evenals de historische ontwikkeling van dit leerstuk, komen uitvoerig aan de orde in hoofdstuk 3.

## **2.4 Grondhuur en erfpacht in eigendom**

Bij Staatsbesluit van 24 februari 2009 (S.B. 2009 no 22) in uitvoering van art. 13 lid 4 DUD, zoals gewijzigd bij de wetten van 28 januari 2003, SB 2003 no. 7, en no. 8, werd het voor particulieren met een zakelijk recht van erfpacht of grondhuur op domeingrond mogelijk gemaakt de eigendom van dat perceel van de Staat te kopen en geleverd te krijgen. Door deze overdracht kwam het beperkt zakelijk recht zoals grondhuur of erfpacht te vervallen.<sup>104</sup> Volgens Gangaram-Panday biedt die wet de Staat de mogelijkheid om domeingrond, die nooit eerder is uitgegeven, de volle eigendom te verkopen en over te dragen. Daarnaast kunnen degenen die reeds over een beperkt

---

<sup>102</sup> D' Hondt Lies, Universiteit Antwerpen, 2021, p. 1 t/m 2.

<sup>103</sup> Idem.

<sup>104</sup> NVT van het Staatsbesluit van 24 februari 2009 (S.B. 2009 no 22) in uitvoering van art. 13 lid 4 DUD, zoals gewijzigd bij de wetten van 28 januari 2003, SB 2003 no. 7, en no. 8.

zakelijk recht beschikken tot volle eigenaar worden gemaakt door de blote eigendom aan hen te verkopen en over te dragen.<sup>105</sup> Anders dan in lijn met Gangaram-Panday kan echter worden aangenomen dat de wetgever heeft beoogd de volle eigendom over te dragen aan aanvankelijk beperkt gerechtigden die beschikken over een zakelijk beperkt recht op domeingrond. Deze interpretatie wordt ondersteund door de memorie van toelichting, waarin wordt aangegeven dat het beperkte recht, zoals grondhuur of erfpacht op de domeingrond, komt te vervallen zodra de eigendom wordt overgedragen. Bij een overdracht van de blote eigendom zou naar het beperkte zakelijkrecht niet automatisch komen te vervallen, maar het zou te niet gaan door vermenging.<sup>106</sup> Daarnaast wordt de mening gedeeld, zoals Kraan dat stelde, dat de Staat niet meer rechten kan overdragen dan waarover zij zelf beschikt. Het is derhalve niet logisch dat de Staat de volle eigendom van een stuk grond overdraagt aan de aanvankelijk beperkt gerechtigde die op datzelfde stuk grond een beperkt recht heeft, zoals grondhuur of erfpacht. Volgens Kraan draagt de Staat een zaak over waarbij hij niet beschikkingsbevoegd is en dat door dit gebrek de eigendom niet overgaat.<sup>107</sup> Volgens deze opvatting zou naar mijns inziens eerst een einde moeten komen aan het beperkte recht alvorens de volle eigendom aan de aanvankelijk beperkt gerechtigde kan worden overgedragen. Verder bevatte het S.B. 2009 no. 22 volgens Gangaram- Panday heel wat onvolkomenheden.<sup>108</sup>

De beperkingen van het S.B. 2009 no. 22 waren:

1. Personen die over de beperkte rechten beschikken of wensen te beschikken moeten in Suriname wonen en in het bezit zijn van de Surinaamse nationaliteit.
2. Als het beperkt zakelijk recht bezwaard is met een genots recht of zekerheidsrecht ten gunste van een derde, moet de houder van het genots/ zekerheidsrecht bevestigend te kennen geven bij een notaris dat hij geen bezwaar heeft dat het betreffende stuk grond aan de grondhuurder c.q. erfpachter in eigendom wordt overgedragen.
3. Alleen percelen die in grondhuur of erfpacht zijn uitgegeven met als bestemming voor bewoning en bebouwing en niet groter dan 2500 m<sup>2</sup>, waren voor overdracht vatbaar.

---

<sup>105</sup> S. Gangaram-Panday, SJB, 2012, p. 10.

<sup>106</sup> Zie paragraaf 2.8.2 vermenging.

<sup>107</sup> C.A. Kraan 2018, p. 70.

<sup>108</sup> S. Gangaram-Panday, SJB, 2012, p. 10

4. De gebieden die voor overdracht van blote eigendom vatbaar waren, werden door ministeriële beschikking vastgesteld.

In 2016 vond de eerste conversie plaats als pilotproject om geld te genereren voor de Staatskas. Deze pilot mislukte, omdat er niet veel animo was vanuit de samenleving.<sup>109</sup>

In 2023 heeft de regering na haar aantreden een commissie ingesteld om het traject van grondversie te begeleiden. Deze commissie heeft een wetsontwerp en bijbehorende Staatsbesluiten gemaakt en ingediend bij de regering. Omdat er geen eenstemmigheid werd bereikt binnen de coalitie is het ontwerp nimmer in behandeling genomen.<sup>110</sup> Ondanks deze belemmering koos de president in 2023 om conversie te realiseren op basis van de bestaande wetgeving, door het intrekken van het bestaande Staatsbesluit Overdracht Domeingrond in Eigendom en het vaststellen van een nieuw Staatsbesluit genaamd Grondconversie 2023.<sup>111</sup>

### **2.4.1 Recente ontwikkeling.**

Tijdens het schrijven van deze thesis werd het beleid omtrent grondconversie uitgevoerd op basis van de geldende Staatsbesluiten, die hierna in de volgende paragrafen worden besproken. Door veranderde beleidsinzichten van de huidige regering, die het bewind heeft overgenomen, heeft de president de minister van Grondbeleid en Bosbeheer (GGB) opdracht gegeven het beleid omtrent de uitvoering van grondconversie tijdelijk stop te zetten vanwege een aantal door hen geconstateerde onregelmatigheden, in afwachting van een herziening van het beleid. Deze ontwikkeling valt echter buiten het tijdsbestek van dit onderzoek en heeft geen invloed op de verdere inhoud van deze thesis.<sup>112</sup>

---

<sup>109</sup> <https://dagbladdewest.com/2023/08/25/conversie-op-grond-van-bestaande-wetgeving/> (01-11-2024).

<sup>110</sup> Idem.

<sup>111</sup> NVT van het Staatsbesluit van 31 oktober 2023, ter uitvoering van artikel 13 lid 4 van het Decreet Uitgifte Domeingrond (S.B. 1982 no. 11, zoals laatstelijk gewijzigd bij S.B. 2017 no. 85).

<sup>112</sup> [https://www.dbsuriname.com/2025/08/11/president-simons-legt-grondconversie-stil-maatregel-uit-santokhi-tijdperk-onder-de-loep/\(7-03-206\)](https://www.dbsuriname.com/2025/08/11/president-simons-legt-grondconversie-stil-maatregel-uit-santokhi-tijdperk-onder-de-loep/(7-03-206)).

## 2.5 Grondconversie.

De *grondconversie* heeft in Suriname in de periode vanaf 1952 tot heden verschillende betekenissen gekend, namelijk;

- 1) In Decreet rechtstoestand voor 1 juli 1982 uitgegeven gronden) (S.B. 1982 no 12). *Beperkt gerechtigden op een stuk domeingrond met een erfpachtrecht hadden de mogelijkheid om dit recht om te zetten in grondhuur.*
- 2) Staatsbesluit S.B. 2009 no. 22, ter uitvoering van art. 13 lid 4 DUD (Besluit Overdracht Domeingrond in Eigendom). *Beperkt gerechtigden op domeingrond met het recht van grondhuur of erfpacht hadden de mogelijkheid om BW-eigendom van de Staat te kopen en op hun naam te laten overdragen. Ook degenen zonder een beperkt recht konden BW-eigendom bij de Staat kopen en laten overdragen.*
- 3) Besluit Grondconversie 2023. (S.B. 2023 no. 157.) *Beperkt gerechtigden op domeingrond met het recht van grondhuur of erfpacht hebben de mogelijkheid om de blote eigendom van de Staat te kopen en op hun naam te laten overdragen.*

Volgens Besluit Grondconversie 2023 wordt de blote eigendom aan de beperkt zakelijk gerechtigde grondhuurder of erfpachter verkocht en overgedragen. Hierdoor verkrijgt de beperkt gerechtigde de volle eigendom door vermenging. Volgens het Besluit Grondconversie wordt onder *conversie* verstaan: de omzetting door de Staat, middels overdracht, van de blote eigendom op domeingrond die via een toewijzingsbesluit is uitgegeven voor een specifiek doel en waarvan de gerechtigde aan de daarin gestelde voorwaarden heeft voldaan, in volledig eigendom.<sup>113</sup> Met het specifiek doel wordt gemeend de domeingronden welke zijn uitgegeven voor bebouwing en bewoning of voor tuinbouw, met een maximale grootte van 2.500 m<sup>2</sup>. Op de gerechtigde berust de plicht om de grond te gebruiken voor de uitgegeven bestemming. De grond moet in cultuur worden gebracht en worden benut door onder andere het oprichten van opstallen. Van de gerechtigde wordt verwacht te hebben voldaan aan de cultuurplicht/ bouwplicht en overige uitgiftevoorwaarden.<sup>114</sup> Op grond van het Besluit Grondconversie 2023 wordt beoogd de wijze van indiening en behandeling van aanvragen

---

<sup>113</sup> Art. 1 lid f en 2, 3 Besluit Grondconversie 2023.

<sup>114</sup> Art. 1 lid f en 2, 3 Besluit Grondconversie 2023.

voor overdracht van de blote eigendom van domeingrond te versoepelen en overzichtelijker te maken.<sup>115</sup>

Zoals al aangehaald in hoofdstuk 1 kan op het recht van grondhuur of erfpacht het recht van hypotheek worden gevestigd. Voor het ontstaan van het zakelijk zekerheidsrecht is van belang het moment van inschrijving van de notariële akte in het hypotheekregister.<sup>116</sup> Het recht van grondhuur of erfpacht is vanaf dit moment bezwaard met het hypotheekrecht. Voor het omzetten van een met hypotheek bezwaard beperkt zakelijk recht in eigendom was volgens art. 4 lid 3 onder h Besluit Grondconversie de toestemming van de hypotheekhouder/ schuldeiser noodzakelijk<sup>117</sup> en de overschrijving van de transportakte van conversie in de openbare registers van het MI- GLIS door de notaris.<sup>118</sup> Hieruit valt af te leiden dat de toestemming van de zekerheidsgerechtigde voor de overdracht van de grond in eigendom aan de titelhouder een vereiste was. Weigering van de zekerheidsgerechtigde had tot gevolg dat de overdracht van eigendom geen voortgang kon hebben.<sup>119</sup> Krachtens de wijzigingen in het kader van het Besluit Grondconversie 2023 is de toestemmingsvereiste geschrapt dan wel komen te vervallen.<sup>120</sup> In de praktijk werkt het aanvragen van goedkeuring aan de hypotheekhouder stagnerend, waardoor dit veel conversies in de weg staat. Dit terwijl de hypotheekhouder op geen enkele wijze wordt benadeeld. Krachtens de Nota van Toelichting blijft de hypotheekhouder bij wanbetaling van de schuldenaar, ondanks de conversie, gerechtigd tot executie van het (herleefde) recht van grondhuur, onder dezelfde voorwaarden als overeengekomen in de desbetreffende hypotheekakte.<sup>121</sup>

Gangaram-Panday stelt dat de toestemmingsvereiste overbodig is, omdat hij ervan uitgaat dat de zekerheidsgerechtigde zijn rechten behoudt na de samenvoeging van het blote eigendom en het beperkte recht.<sup>122</sup> Ondanks dat het Oud BW geen specifieke bepaling bevat die de schuldeiser beschermt tegen de vermenging van een beperkt zakelijk recht waarop een zekerheid rust, stelt

---

<sup>115</sup> Nota van Toelichting Besluit Grondconversie, p.14 t/m15.

<sup>116</sup> Art. 1208 B.W en Art. 3:260 lid 1 BW.

<sup>117</sup> Art. 4 lid 3 onder h, S.B. 2023 no 159.

<sup>118</sup> Art. 7 lid 3, S.B. 2023 no 159.

<sup>119</sup> Gangaram Panday, SJB-December 2012, p. 15.

<sup>120</sup> STAATSBESLUIT van 26 november 2024, houdende wijziging van het Besluit Grondconversie 2023.

<sup>121</sup> Nota van Toelichting STAATSBESLUIT van 26 november 2024, houdende wijziging van het Besluit Grondconversie 2023.

<sup>122</sup> Gangaram-Panday, SJB, December 2024.

Pitlo dat een hypotheek op een beperkt zakelijk recht vervalt wanneer het beperkte recht zelf komt te vervallen. Echter kan de hypotheekhouder niet benadeeld worden door het vervallen van dit recht door middel van afstand of vermenging. Als dat wel mogelijk was, zouden de zakelijk gerechtigde en de blote eigenaar gezamenlijk, of de zakelijk gerechtigden alleen, het recht van de hypotheek kunnen wegnemen. Pitlo voegt toe dat, volgens het Oud BW vermenging een relatieve werking heeft; zolang de belangen van een derde bij het voortbestaan van het recht betrokken zijn, blijft het recht tegenover die derde bestaan.<sup>123</sup> Momenteel is in het BW de regel vastgelegd in art. 3:81 lid 3, die de schuldeiser beschermd bij vermenging of afstand. Vermenging of afstand heeft geen nadelige gevolgen voor degenen die op het tenietgaande beperkt recht op hun beurt een beperkte recht hebben. Evenmin biedt vermenging voordelen voor degene die een beperkt recht heeft gekregen op het bezwaarde goed en het vervallende recht moet respecteren.<sup>124</sup>

## **2.6 Aanvraagprocedure grondconversie**

Krachtens het Besluit Grondconversie 2023 is een “Conversie Unit” (hierna te noemen “Unit”) in het leven geroepen, welke belast is met het opnemen van aanvragen, het uitbrengen van advies ter zake en ten behoeve van de regering, het doen toekomen van de beschikking van de Minister aan de aanvrager.<sup>125</sup> Het eigendomsrecht kan alleen worden verkregen met het doen van een aanvraag bij de Unit door de daartoe aanvankelijk beperkt gerechtigde. De beperkt gerechtigde doet de aanvraag middels een naar waarheid ingevuld aanvraagformulier, waarbij ook specifieke bescheiden moeten worden overgelegd.<sup>126</sup> Binnen 4 weken na de aanvraag brengt de Unit advies uit aan de regering. Het besluit over het advies van de Unit dient uiterlijk in de 5e week na indiening van de aanvraag via een raadsvoorstel door tussenkomst van de Minister aan de Regeringsvergadering te worden aangeboden. Als de aanvraag voldoet aan de voorwaarden opgenomen in art. 3 en de voorgaande leden van het Besluit Grondconversie 2023, kan de Regering de Minister toestemming verlenen tot het inwilligen van het verzoek tot overdracht van het blote eigendom ten behoeve van de aanvrager.<sup>127</sup> De aanvrager ontvangt een beschikking waarin

---

<sup>123</sup> Pitlo/Brahn, Zakenrecht, 2016, p. 497.

<sup>124</sup> Assers-Mijnssen-Davids-van Velten, 1996, p. 14.

<sup>125</sup> Art. 4 Besluit Grondconversie 2023.

<sup>126</sup> Art. 4 lid 1 Besluit Grondconversie 2023.

<sup>127</sup> Art. 4 lid 6 Besluit Grondconversie 2023.

toestemming wordt verleend om, onder vervulling van de voorwaarden en door tussenkomst van een notaris, het blote eigendom te doen overdragen.

Vervolgens moet de conversiewaarde binnen een week na ontvangst van de beschikking gestort worden op een speciaal daartoe geopende rekening ten behoeve van het Ministerie van Financiën en Planning.<sup>128</sup> De conversiewaarde is, conform art. 6 Besluit Grondconversie, het bedrag dat de aanvrager verschuldigd is, berekend op basis van de grootte van het perceel vermenigvuldigd met een nominaal bedrag per vierkante meter. *“De conversiewaarde is in het Staatsbesluit gesteld op vijftwintig Surinaamse dollar per vierkante meter voor, indien de domeingrond in grondhuur/erfpacht is afgestaan ter bebouwing of bewoning of indien de domeingrond in grondhuur/erfpacht is afgestaan voor agrarische doeleinden. Verder is het Vijftig Surinaamse dollar per vierkante meter indien de domeingrond in grondhuur/erfpacht is afgestaan voor zakelijke doeleinden of indien de domeingrond in grondhuur/erfpacht is afgestaan voor industriële doeleinden.”*<sup>129</sup> Over de termijn waarbinnen de betaling van de conversiewaarde voldaan moet worden, bestaat mijns inziens enige onduidelijkheid. De rede hiervoor is dat in de beschikking staat vermeld dat de conversiewaarde binnen één week na ontvangst van de beschikking moet worden gestort. Onderaan de beschikking is echter uitsluitend de dagtekening van de minister opgenomen. Deze dagtekening is niet per definitie gelijk aan de datum waarop de beschikking door de aanvrager is ontvangen. De datum waarop de aanvrager de beschikking heeft ontvangen, kan immers afwijken van de datum van dagtekening van de minister.<sup>130</sup> Krachtens art. 7 Besluit Grondconversie 2023 moet de aanvrager na het ontvangen van de beschikking, een in Suriname gevestigde notaris benaderen. Zowel voor de betaling van de conversiewaarde bij een van de in art. 7, lid 1 Besluit Grondconversie genoemde bankinstellingen als voor het passeren van de transportakte.<sup>131</sup> Nadat de conversiewaarde is betaald, moet het besluit met een notariële akte worden ingeschreven in het daarvoor bestemde register bij MI-GLIS.<sup>132</sup>

---

<sup>128</sup> Art. 7 lid 1 Besluit Grondconversie 2023.

<sup>129</sup> Art. 6 Besluit Grondconversie 2023.

<sup>130</sup> Zie bijlage beschikking grondconversie.

<sup>131</sup> Art. 7 lid a Staatsbesluit van 26 november 2024, houdende wijziging van het Besluit Grondconversie 2023.

<sup>132</sup> Art.3:89 BW en art. 611 Oud BW.

## 2.7 Toestemmingsvereiste hypotheekhouder

Krachtens art 4 lid 3 Besluit Grondconversie 2023 was de medewerking van de hypotheekhouder een vereiste voor de overdracht van de blote eigendom. Deze voorwaarde was door de wetgever in het leven geroepen om de belangen van de zekerheidsgerechtigden te beschermen. Volgens de wetgever komen grondhuur of erfpachtrecht door de overdracht in eigendom te vervallen. Hierdoor zal het zekerheidsrecht dat op het erfpachtrecht of grondhuur rust van rechtswege komen te vervallen. Dit zou verstrekkende gevolgen hebben voor de houder van het zekerheidsrecht.<sup>133</sup> Kennelijk ging de wetgever ervan uit dat door de overdracht van blote eigendom aan de grondhuurder of erfpachter zou leiden tot vermenging. Zoals eerder besproken, is er sprake van vermenging wanneer het moederrecht en het daarop gevestigde dochterrecht in een hand verenigd worden.

Ter illustratie:

Indien de grondhuurder of erfpachter de blote eigendom van de Staat verkrijgt, leidt dit tot vermenging en daarmee de verkrijging van de volle eigendom door de beperkt gerechtigde (grondhuurder of erfpachter). Het beperkt zakelijk recht van grondhuur of erfpacht gaat hierdoor teniet. Dit heeft verder tot gevolg dat alle op het recht van grondhuur of erfpacht gevestigde beperkte rechten ook tenietgaan.

Volgens Gangaram Panday had de wetgever er beter aan gedaan om in het Besluit Overdracht Domeingrond in Eigendom expliciet op te nemen dat een op het recht van grondhuur of erfpacht gevestigd zekerheidsrecht zich uitstrekt naar de volle eigendom bij de aankoop van de blote eigendom. Hij wijst erop dat in het zakenrecht de opvatting geldt dat wanneer een zekerheidsrecht rust op de blote eigendom en de blote eigenaar verkrijger wordt van de blote eigendom, het zekerheidsrecht zich van rechtswege uitbreidt tot de volle eigendom.<sup>134</sup> Kraan deelde de opvatting dat vermenging van de blote eigendom met het recht van grondhuur of erfpacht ertoe leidde dat deze beperkte rechten tenietgaan. Kraan stelde echter dat vermenging een relatieve werking had, in die zin dat de zekerheidsrechten bleven bestaan voor zover het van belang was voor de rechtspositie van derden. Volgens hem zou het beperkt zakelijk recht herleven als de

---

<sup>133</sup> NvT *Besluit Overdracht Domeingrond in Eigendom* (S.B. 2009 no. 22), p.7.

<sup>134</sup> Gangaram Panday, SJB-December 2012, p. 15.

hypotheekhouder tot executie overgaat. Daartoe is echter vereist dat de hypotheekhouder een nieuw recht van hypotheek vestigt op de volle eigendom. Met andere woorden: nadat de erfpachter of grondhuurder de blote eigendom van de Staat heeft verkregen, dient de hypotheekhouder opnieuw een hypotheek te vestigen op de aldus ontstane volle eigendom. En dan is medewerking van de eigenaar vanzelfsprekend. De vermenging van het blote eigendom met het beperkt zakelijk brengt weliswaar mee dat het beperkte recht tenietgaat, maar het onderliggende zekerheidsrecht blijft in beginsel voortbestaan.<sup>135</sup>

## **2.8 Wijziging Besluit Grondconversie 2023**

Uit de NvT van het Staatsbesluit van 26 november 2024, houdende wijziging van het Besluit Grondconversie 2023, blijkt dat vanwege het succesvolle verloop van de conversie procedure en de aanzienlijke belangstelling ervoor, met name vanuit groepen die bijdragen aan de Staatsinkomsten, de regering besloot om, vooruitlopend op integrale wettelijke regeling met betrekking tot *grondconversie*, de maximale perceelgrootte te verruimen naar twee hectare. Tevens zijn zakelijke en industriële bestemmingen op domeingrond meegebracht onder de reikwijdte van de grondconversieregeling. Voorts is in art. 4 lid 3 sub h van het Besluit Grondconversie 2023 het vereiste van toestemming door de hypotheekhouder komen te vervallen.<sup>136</sup>

## **2.9 Tussen conclusie**

Binnen het Surinaamse recht heeft het begrip conversie een eigen invulling gekregen, waarbij het afwijkt van de betekenis in het algemene goederenrecht. Waar conversie volgens art. 3:42 BW-betrekking heeft op de omzetting van nietige rechtshandelingen, betreft grondconversie het omzetten van het ene zakelijk recht in een ander zakelijk recht. Uit de historische ontwikkeling blijkt dat *grondconversie* in Suriname steeds heeft gediend om een bestaand beperkt recht uit te breiden of om te zetten, hetzij in een ander beperkt recht (grondhuur), hetzij in volle eigendom door overdracht van de blote eigendom. Conform het Besluit Grondconversie 2023 verkoopt en draagt de Staat de blote eigendom over aan de aanvankelijk beperkt gerechtigde. Door inschrijving van

---

<sup>135</sup> C.A. Kraan 2018, p. 77-78.

<sup>136</sup> Nota van Toelichting, S.B. 2024 no. 159, p. 6.

de notariële transportakte in het hypotheekregister verkrijgt de aanvankelijk beperkt gerechtigde het volle eigendom, hetgeen een gevolg is van vermenging. Voorheen vereiste het Besluit Grondconversie 2023 dat toestemming van de hypotheekhouder werd verkregen alvorens de blote eigendom kon worden overgedragen. Dit vereiste is echter komen te vervallen bij Staatsbesluit van 26 november 2024, houdende wijziging van het Besluit Grondconversie 2023, omdat het een belemmering vormde voor een vlotte uitvoering van het conversieproces. Er wordt vanuit gegaan dat de hypotheekhouder, ook na vermenging, het recht behoudt om tot executie over te gaan. Daarbij herleeft het eerder tenietgegane beperkte recht voor zover dat nodig is voor de uitoefening van het zekerheidsrecht.

## 3. Relatieve werking krachten het Burgerlijk Wetboek

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt besproken, de historische ontwikkeling van de relatieve werking van zakelijke rechten die door vermenging tenietgaan, gezien vanuit een Romeins perspectief. Volgens Jansen hadden Romeinse auteurs uiteenlopende opvattingen over de gevolgen van vermenging van zakelijke rechten. Sommigen waren van mening dat een beperkt recht, ondanks de vermenging, relatief in stand bleef ten gunste van een derde met een zekerheidsrecht daarop. Anderen auteurs daarentegen stelden dat het recht absoluut bleef voortbestaan.<sup>137</sup> De hedendaagse wetgeving erkent zowel de hoofdregel dat zakelijke rechten door vermenging tenietgaan, als de uitzonderingen waarbij deze rechten blijven voortbestaan.<sup>138</sup> Deze ontwikkeling wordt hierna getoetst aan het Oud Nederlands BW, aangezien het Oud Nederlandse BW van 1838 grotendeels overeenkomt met het Oud Surinaamse BW. Daardoor is veel juridische literatuur met betrekking tot het oud-Nederlandse recht eveneens relevant voor het Surinaamse rechtstelsel. Bovendien bevat het Surinaams BW grotendeels dezelfde bepalingen als het Nederlandse BW van 1992, hetgeen rechtsvergelijkend onderzoek aanzienlijk vergemakkelijkt. Dit hoofdstuk gaat nader in op de juridische gevolgen voor de hypotheekhouder wanneer diens hypotheek rust op een beperkt recht, zoals grondhuur of erfpacht, dat door vermenging tenietgaat zodra dit recht samenvalt met het blote eigendom in één hand. In dit kader wordt tevens art. 3:81 lid 3 van het Surinaamse BW besproken, evenals de daarop geuite kritiek. Hoewel zijn positie zowel door de heersende leer als door de bepalingen van het Surinaamse BW in het bijzonder art 3:81 lid 3 wordt beschermd, roept *grondconversie* toch vragen op. Een belangrijk aandachtspunt is of de omzetting een waarde verminderend effect heeft voor de hypotheekhouder, hetgeen de executie van het beperkte recht kan bemoeilijken. Indien de waarde van het onderpand daalt, kan dit leiden tot een lagere opbrengst bij executie, wat nadelig uitpakt voor de hypotheekhouder.<sup>139</sup>

---

<sup>137</sup> E. Jansen, GROM, 2007, p. 75.

<sup>138</sup> Art. 3:81 lid 3 en Art. 5:83 Surinaams BW.

<sup>139</sup> Zie paragraaf 3.6. Conversie en de impact op de hypotheekhouder.

### 3.2 De historische ontwikkeling van de relatieve werking door vermenging van zakelijke rechten

Volgens Jansen werd eigendom in de Romeinse periode beschouwd als het meest volledige recht dat iemand op een zaak kon hebben. De eigenaar had de mogelijkheid om beperkte rechten, ten gunste van een derde op zijn eigendom te vestigen. In het geval van vermenging, waarbij de derde volle eigenaar werd, verviel het beperkte recht dat op het goed rustte. Vermenging kwam ook in die tijd voor en wordt volgens Jansen in verschillende passages besproken van de Digesten.<sup>140</sup>

Volgens Jansen werd erfdienstbaarheid in het Romeins recht beschouwd als een van de oudste vormen van beperkte genotsrechten. Hij stelt bovendien dat een erfdienstbaarheid eindigt wanneer één en dezelfde persoon eigenaar wordt van beide percelen waarop dit recht rust. In de opvattingen van de Romeinen werd vruchtgebruik eveneens als een vorm van dienstbaarheid beschouwd, zij het als een persoonlijke in plaats van een zakelijke dienstbaarheid. Dit houdt in dat bij een persoonlijke dienstbaarheid niet alleen gebruik van een andermans zaak mogelijk is, maar ook het trekken van de vruchten ervan. Ook aan het vruchtgebruik kwam volgens Jansen een einde wanneer de vruchtgebruiker het eigendom van de zaak verwierf. Deze samenvoeging van rechten werd aangeduid met de term *consolidatio*. Bij erfdienstbaarheid wordt in een vergelijkbare situatie gesproken van *confusio*.<sup>141</sup> Volgens Jansen waren opstal en erfpacht beperkte genotsrechten die uitsluitend konden worden gevestigd op het eigendom van een ander. Dit impliceerde dat het beperkte recht o.a. door vermenging ophield te bestaan. In het verlengde daarvan kwamen ook beperkte zekerheidsrechten, zoals hypotheeken, te vervallen wanneer de hypotheekhouder eigenaar werd van het goed waarop het zekerheidsrecht was gevestigd.<sup>142</sup>

Op basis hiervan concludeert Jansen dat een beperkt recht tenietgaat zodra de beperkt gerechtigde de blote eigendom van de zaak waarop het recht rust, verkrijgt. Hij stelt vervolgens de vraag of dit vanzelfsprekend is wanneer de beperkt gerechtigde op zijn beurt een ander beperkt recht vestigt op het al bestaande beperkte recht. In dit verband spreekt Jansen van zogenoemde ‘gestapelde rechten’.<sup>143</sup>

---

<sup>140</sup> J.E. Jansen, “Konfusion über die Konfusion”, GROM XXIV (2007), p. 75.

<sup>141</sup> Idem.

<sup>142</sup> Idem.

<sup>143</sup> Idem.

Jansen illustreert zijn standpunt met het volgende voorbeeld: A geeft een perceel in vruchtgebruik aan B, waarna B op het recht van vruchtgebruik een hypotheek vestigt ten behoeve van C. Wanneer B overlijdt, eindigt het vruchtgebruik van rechtswege, waardoor A opnieuw volle eigenaar wordt van het perceel. Het gevolg is dat het zekerheidsrecht ten gunste van C vervalt, aangezien de hypotheek rustte op een beperkt recht dat ophoudt te bestaan bij het overlijden van de vruchtgebruiker.

Volgens Jansen moet C in dergelijke gevallen nagaan welke zekerheid het recht van vruchtgebruik hem daadwerkelijk biedt. Twee elementen zijn daarbij doorslaggevend: de economische opbrengst van het perceel bij executie en de verwachte duur van het vruchtgebruik. De waarde van de hypotheek als zekerheidsrecht is immers afhankelijk van de levensduur van de vruchtgebruiker.

De zekerheid die C bezit, is het recht om het vruchtgebruik te executeren onder de voorwaarden die oorspronkelijk tussen A en B zijn overeengekomen. Eén van die voorwaarden is de duur van het recht, dat zoals in het Romeinsrecht ook gold is gekoppeld aan het leven van de vruchtgebruiker. Jansen bespreekt vervolgens een andere situatie: A vestigt vruchtgebruik op zijn eigendom t.b.v. B, waarna B een hypotheek ten gunste van C vestigt. Enige tijd later draagt A de blote eigendom van het perceel over aan B, waardoor door vermenging B de volle eigendom verkrijgt. In dit geval rijst de vraag wat er gebeurt met het zekerheidsrecht van C, nu het beperkte recht, vruchtgebruik, door vermenging tenietgaat. Volgens Jansen raakt de hypotheek hiermee haar grondslag kwijt, waarmee ook het zekerheidsrecht vervalt.<sup>144</sup>

### **3.3 De pandektisten over vermenging en de relatieve werking**

#### **3.3.1 Sohm**

Jansen stelt dat volgens de pandektist Sohm een zekerheidsrecht dat rust op een beperkt recht eindigt zodra dit onderliggende beperkte recht ophoudt te bestaan. Hij sluit zich bij deze opvatting aan en wijst erop dat hieraan de gedachte ten grondslag ligt dat een zekerheidsrecht slechts kan voortbestaan zolang ook het beperkte recht waarop het is gevestigd, in stand blijft. In lijn met

---

<sup>144</sup> J. E. Jansen, GROM, 2007, p. 77.

Sohms redenering verliest de zekerheidsgerechtigde dus zijn recht op het moment dat het beperkte recht waarop de zekerheid rust, tenietgaat.<sup>145</sup>

### **3.3.2 Bremer**

Volgens Jansen deelt Bremer dezelfde opvatting als Sohm, namelijk dat wanneer een beperkt recht door vermenging tenietgaat, ook het daarop gevestigde zekerheidsrecht vervalt. Volgens Bremer leidt de vestiging van een zekerheidsrecht door een beperkt gerechtigde er niet toe dat de zaak zelf wordt bezwaard, maar slechts dat het beperkte recht waarop zijn bevoegdheid rust met het zekerheidsrecht wordt belast. Bremer wijkt echter in één belangrijk opzicht af: volgens zijn stelling gaat het gevestigde zekerheidsrecht van de beperkt gerechtigde niet definitief verloren. In zijn visie treedt er op het moment van vermenging van rechtswege een nieuw zekerheidsrecht in de plaats van het oude. Waar het oude zekerhedenrecht de zekerheidsgerechtigde de bevoegdheid gaf om een beperkt recht te executeren, voorziet het nieuwe zekerhedenrecht in de mogelijkheid om, na het tenietgaan van dat beperkt recht, een nieuw en gelijksoortig beperkt recht te vestigen. Bremer lijkt er daarbij zoveel mogelijk voor te willen zorgen dat het nieuwe zekerhedenrecht de zekerheidsgerechtigde een bescherming biedt die materieel gelijkwaardig is aan de zekerheid die onder het oude recht bestond. Dit nieuwe recht moet de zekerheidsgerechtigde dezelfde executierechten bieden als het oorspronkelijke recht hem verschafte.<sup>146</sup>

### **3.3.3 Windscheid**

Volgens Jansen wordt evenals bij Sohm en Bremer, ervan uitgegaan dat wanneer de beperkt gerechtigde een zekerheidsrecht vestigt, hij daarmee zijn beperkte recht bezwaard. Windscheid neemt daarentegen aan dat het beperkte recht bij vermenging niet volledig tenietgaat, maar blijft voortbestaan voor zover dit noodzakelijk is om het daarop gevestigde zekerheidsrecht te behouden. Het beperkte recht ‘herleeft’ in die zin ten behoeve van het gevestigde zekerheidsrecht van de beperkt gerechtigde.<sup>147</sup>

---

<sup>145</sup> J.E. Jansen, “Konfusion über die Konfusion”, GROM XXIV (2007), p. 80-82.

<sup>146</sup> Idem.

<sup>147</sup> Idem.

Jansen wijst erop dat Windscheid hierbij een onderscheid maakt tussen een formele en een materiële ondergang van het beperkte recht: formeel gaat het recht door vermenging ten onder, maar materieel blijft het bestaan. Ter illustratie verwijst hij naar het recht van aanwas.

Wanneer A en B gezamenlijk het vruchtgebruik hebben op eenzelfde perceel grond en B overlijdt, dan gaat het vruchtgebruik van B formeel teniet. Materieel blijft het echter bestaan doordat het aanwast bij het vruchtgebruik van A, en ten behoeve van A voortduurt. Hiermee bedoelt Windscheid dat het recht van vruchtgebruik formeel ophoudt te bestaan, maar materieel blijft voortbestaan.<sup>148</sup>

### **3.3.4 Denburg**

Volgens Jansen had Dernburg een totaal andere opvatting dan Windscheid over wat er met het beperkte recht na vermenging gebeurt. Volgens Dernburg wordt het zekerheidsrecht niet op het beperkte recht gevestigd, maar op de zaak zelf, waardoor het zekerheidsrecht volgens hem ook na vermenging blijft voortduren. Hij baseert deze gedachte op het feit dat zowel de erfpachter als de eigenaar erfdiensbaarheden konden vestigen.<sup>149</sup>

Terugblikkend naar de stellingen van de eerste 3 schrijvers kan er volgens Jansen geconcludeerd worden dat, wanneer het zekerheidsrecht rust op het beperkt recht, dan gaat het zekerheidsrecht in beginsel teniet wanneer het beperkt recht door vermenging tenietgaat. Anders dan de overige auteurs heeft Windscheid een onderscheid gemaakt om te voorkomen dat het zekerheidsrecht tenietgaat. Hij introduceerde daardoor een constructie waarin onderscheid wordt gemaakt tussen de formele en de materiële ondergang. Indien men echter, zoals Dernburg, aanneemt dat een zekerheidsrecht op de zaak zelfs rust, zijn de bovengenoemde constructies overbodig om het zekerheidsrecht na vermenging te behouden, omdat het met de zaak blijft voortbestaan.<sup>150</sup>

## **3.4 Vermenging van grondhuur of erfpacht krachtens het Oud BW**

In de voorgaande hoofdstukken is het karakter van grondhuur en erfpacht besproken. Zoals reeds besproken wordt domeingrond vanaf 1982 uitsluitend onder de zakelijke titel van grondhuur

---

<sup>148</sup> J.E. Jansen, "Konfusion über die Konfusion", GROM XXIV (2007), p. 80-82.

<sup>149</sup> Idem.

<sup>150</sup> Idem.

uitgegeven. Voor het jaar 1982 werd echter het recht van erfpacht krachtens de AW verleend. Na het verstrijken van de looptijd van het erfpachtrecht is verlenging niet meer mogelijk. Zoals in de voorgaande hoofdstukken is besproken, wordt belanghebbenden na afloop van het erfpachtrecht de gelegenheid geboden om op dezelfde grond het recht van grondhuur te laten vestigen.<sup>151</sup> De regels overeenkomstig het erfpachtrecht in het Oud Surinaams BW waren, indien van belang, van toepassing op erfpacht Krachtens de AW.<sup>152</sup>

Wat gebeurt er met het recht van hypotheek waarmee het beperkt zakelijk recht met name grondhuur of erfpacht was bezwaard? Aangezien de regels van het Oud Surinaams BW van toepassing waren op deze beperkte zakelijke rechten, was vermenging een wijze van tenietgaan van het beperkt zakelijk recht.<sup>153</sup>

In het DUD en de AW is geen bepaling te vinden die de schuldeiser beschermt tegen het tenietgaan van beperkte rechten door vermenging. De manieren waarop grondhuur teniet kan gaan, zijn opgesomd in art. 29 van het DUD en kunnen onder meer zijn: het tenietgaan van de grond waarop het recht rust, het opgeven van het recht, het vervallen van het recht in het algemeen belang, het vervallen van het recht wegens niet-nakoming van verplichtingen, het verstrijken van de termijn waarvoor het recht is uitgegeven, verjaring, en wanneer het recht op een of andere manier overgaat op de Staat. Opmerkelijk is dat vermenging niet is vermeld in de lijst van het DUD opgesomde methoden voor het tenietgaan van het beperkte zakelijke recht. In het Oud BW zijn er ook geen bepaling die de crediteur beschermd tegen het gevolg van vermenging. In het DUD dat van toepassing is op grondhuur en in de AW die van toepassing is op erfpacht uitgegeven krachtens de AW, zijn er enkele bepalingen te vinden die de hypotheekhouder beschermen tegen mogelijke incidenten.<sup>154</sup> De hypotheekhouder heeft voorrang en ontvangt, in overeenstemming met de rangorde van de hypotheek, een compensatie van rechtswege indien het beperkte recht volledig of gedeeltelijk vervallen wordt verklaard.<sup>155</sup> Daar vermenging in geen van de genoemde wetten is opgenomen als een manier waarop beperkte rechten zoals grondhuur of erfpacht uitgegeven door de Staat op domeingrond tenietgaan, lijkt het mij logisch dat er geen specifieke bepaling bestaat

---

<sup>151</sup> Art. 6 jo. 14 DUD.

<sup>152</sup> Art. 766 oude Surinaams Burgerlijk wetboek.

<sup>153</sup> Art. 781 jo. Artikel 764 oude Surinaams Burgerlijk Wetboek.

<sup>154</sup> Art. 31 lid 7 en lid 8 Wet DUD en artikel 12 van de wet van 21 september 1936 (Agrarische Wet).

<sup>155</sup> Idem.

die de hypotheekhouder tegen een dergelijk voorval beschermt. Hoewel dit niet uit de wet blijkt, is in de rechtsliteratuur wél aandacht besteed aan deze situatie, waarover hieronder meer. Wanneer het beperkte recht waarop het recht van hypotheek rust tenietgaat, gaat hypotheek in beginsel ook teniet. Dit is waarschijnlijk de reden waarom de Staat, al vóór de wijzigingen in het Besluit Grondconversie 2023, heeft bepaald dat degenen die hun recht van grondhuur of erfpacht willen omzetten, eerst toestemming van de bank moeten verkrijgen voordat hun aanvraag in behandeling wordt genomen.

Zoals eerder besproken, uitten Kraan kritiek op eerdere Staatsbesluiten met een vergelijkbare toestemmingsvereiste, nog vóór de inwerkingtreding van het Besluit Grondconversie 2023. Volgens hen heeft het tenietgaan van het recht van grondhuur of erfpacht door vermenging slechts relatieve werking wanneer op dat recht een hypotheek rust. Volgens Ter Rele delen de meeste auteurs deze opvatting en stellen dat het tenietgaan van een beperkt recht door vermenging geen invloed heeft op derden die een beperkt recht op het tenietgaande recht bezitten.<sup>156</sup> Verscheidene auteurs beschouwen de relatieve werking van het tenietgaan van goederen als gevolg van vermenging als de heersende opvatting onder het oude recht, dat tot 1 mei 2025 van toepassing was in Suriname.<sup>157</sup> Ter Rele geeft aan dat volgens Rank-berenschot in het oude recht een onderscheid bestaat tussen genotsrechten en zekerheidsrechten. Als een genotsrecht is gevestigd op een recht dat door vermenging verdwijnt (bijvoorbeeld een vruchtgebruik op een erfpachtrecht), dan blijft het genotsrecht volgens haar behouden voor de genotsgerechtigde.<sup>158</sup> Verder geeft Ter Rele aan dat Rank-Berenschot van mening is dat wanneer er een zekerheidsrecht gevestigd is op een beperkt zakelijkrecht dat door vermenging tenietgaat (bijvoorbeeld een hypotheek op een erfpachtrecht), dan verdwijnt volgens haar eerst het beperkt zakelijkrecht, maar blijven de rechten van de hypotheekhouder onaangetast.<sup>159</sup> Wanneer hij tot executie overgaat, wordt het genotsrecht hersteld volgens haar. Ze maakt dit onderscheid, omdat het volgens haar voor de bescherming van de zekerheidsgerechtigde niet noodzakelijk is om het oorspronkelijke recht te behouden, terwijl dit wel cruciaal is voor de bescherming van de genotsgerechtigde.<sup>160</sup> Net als het Oud Nederland BW

---

<sup>156</sup> R. J. Ter Rele, Dissertation, 2022, p. 145.

<sup>157</sup> Idem.

<sup>158</sup> Idem.

<sup>159</sup> R. J. Ter Rele, Dissertation, 2022, p. 146.

<sup>160</sup> Idem.

van 1838 kent het Oud Surinaams BW ook bijzondere bepalingen over de gevolgen van vermenging waarbij het tenietgaande beperkrecht herleeft.

Deze zijn art. 1243 BW en art. 747 BW.

Art. 747 BW: *“Indien de eigenaars van twee erven, tussen welke, voor de verkrijging daarvan, een zichtbare teken van erfdiensbaarheid bestond over een dezer erven beschikt, zonder dat de overeenkomst enige bepalingen omtrent deze erfdiensbaarheid behelst, hetzij heersende, hetzij lijdende, ten behoeven of ten laste van het vervreemde erf blijven bestaan”*.

Volgens Jansen betreft de in art. 743 Oud Nederlands BW opgenomen bepaling een expliciete uitzondering voor de gevolgen van vermenging, en deze uitzondering geldt ook voor art. 747 van het Oud Surinaamse BW.

Art. 747 van het Oud Surinaams BW bepaalt dat een erfdiensbaarheid met een zichtbaar kenmerk, ondanks vermenging, haar gelding behoudt.<sup>161</sup> Een ander artikel met ongeveer dezelfde strekking is art. 1234 Oud Surinaams BW. Het artikel luidt al volgt:

*“De erfdiensbaarheden en andere zakelijke rechten, zowel ten laste als ten bate van het uitgewonnen goed, die door de overgang aan de derde bezitter te niet gaan, herleven, nadat hetzelfde aan een ander is toegewezen”*.

Ter verduidelijking: A heeft zijn land in erfpacht aan B gegeven. B belast dat beperkte recht met een hypotheek ten gunste van C. Op een later moment verkoopt A het land aan B. Jansen stelt dat volgens art.1234 Surinaams Oud BW de wetgever blijkbaar ervan uitgaat dat vermenging van eigendom en erfpacht geen invloed heeft op de hypotheek. Als de hypotheekhouder later tot executie overgaat, herleeft de erfpacht van B.

Volgens Jansen spreken verschillende juristen bij de bovengenoemde situatie over de relatieve werking van vermenging. Hij wijst erop dat Brahn eveneens stelt dat het beperkte recht dat door vermenging tenietgaat, geen betekenis heeft voor derden. In dit verband speelt de zogenoemde *sluimerstand* een rol: deze komt in beeld wanneer de beperkt gerechtigde tijdelijk geen belang heeft bij het voortbestaan van zijn recht, maar het recht niet volledig verdwijnt.<sup>162</sup> Scholten gaat volgens

---

<sup>161</sup> J.E. Jansen, “Konfusion über die Konfusion”, GROM XXIV (2007), p 86.

<sup>162</sup> J.E. Jansen, “Konfusion über die Konfusion”, GROM XXIV (2007), p. 87-89.

Jansen een stapje verder dan Brahn. Scholten stelt namelijk dat de werking van vermenging, in de zin van het tenietgaan van het beperkt recht, wordt belemmerd wanneer een zakelijk gerechtigde er belang bij heeft dat het beperkt zakelijk recht blijft voortbestaan.<sup>163</sup>

Voorbeeld: A geeft zijn grond in erfpacht aan B, B verhypothekeert het recht van erfpacht ten behoeve van C. Wanneer het recht van erfpacht zich vermengt met het eigendomsrecht van A, blijft het recht van erfpacht in stand om de hypotheek te laten voortbestaan.

Ook wijst Jansen erop dat Diephuis stelt dat het recht van hypotheek op een beperkt recht blijft bestaan wanneer het beperkt recht met het moederrecht wordt verenigd. Modderman is het daar niet eens mee en beweert dat het recht van hypotheek eindigt zodra het beperkte recht met het moederrecht wordt vermengd.<sup>164</sup> Jansen wijst erop dat volgens Cremer dit ingaat tegen de regel dat een hypotheek zaaksgevolg heeft, zodat de gevolgen van vermenging moeten worden gerelativeerd.<sup>165</sup> Ook Modderman stelt dat een beperkt recht dat door vermenging tenietgaat, moet worden gerelativeerd. En dat het recht zijn invloed en kracht behoudt en blijft voortbestaan voor alle derden die een zekerheidsrecht op het beperkt recht hadden gevestigd. Volgens zijn overtuiging moet een beperkt recht dat getroffen wordt door vermenging niet simpelweg beschouwd worden als de dood van dat recht, maar juist een onderdompeling ervan.<sup>166</sup>

Volgens Jansen bevestigen de bovenstaande gedachtegangen dat onder het Oud BW werd aangenomen dat de vermenging van een beperkt recht een relatieve werking had, zelfs al was deze specifieke bepaling niet expliciet in het wetboek opgenomen. Het voortbestaan van het zakelijk recht gold namelijk exclusief voor de zakelijk gerechtigde en niet voor anderen, wat betekent dat het absolute karakter van het zakelijk recht een vrijwel persoonlijk karakter kreeg.<sup>167</sup> De enige schrijver die volgens Jansen kritiek durfde te uiten in een artikel tegen de heersende leer was J.M. Nap. Hij verdedigt het standpunt dat de wetgever de mogelijkheid moet erkennen om beperkte rechten op een eigen zaak te hebben. Zodoende gaat het beperkte recht niet verloren en blijft het eerste beperkte recht absolute voortbestaan, voor iedereen, niet uitsluitend voor de beperkt gerechtigde. Daarbij verliest het zakelijk recht zijn absolute karakter niet; het blijft gelden

---

<sup>163</sup> J.E. Jansen, "Konfusion über die Konfusion", GROM XXIV (2007), p. 87-89.

<sup>164</sup> Idem.

<sup>165</sup> Idem.

<sup>166</sup> J.E. Jansen, "Konfusion über die Konfusion", GROM XXIV (2007), p. 90.

<sup>167</sup> J.E. Jansen, "Konfusion über die Konfusion", GROM XXIV (2007), p. 90-91.

tegenover iedereen, en niet slechts ten opzichte van een individu die zijn recht doet gelden. Ondanks de visie van Nap heeft Nederland in 1992 toch besloten om de relatieve werking van vermenging in het Nederlands BW op te nemen.<sup>168</sup>

## **3.5 Nieuw Surinaams Burgerlijk Wetboek**

### **3.5.1 De leer van Windscheid**

Art. 3:81 lid 2 BW bepaalt dat de vermenging van het beperkte recht met het moederrecht tot gevolg kan hebben dat het beperkte recht ophoudt te bestaan. In lid 3 van hetzelfde artikel heeft de wetgever hierop echter een uitzondering geformuleerd. Hierdoor heeft afstand of vermenging geen nadelige gevolgen voor derden die een beperkt recht hebben gevestigd op het recht dat anders zou vervallen.<sup>169</sup> Volgens Berenschot vervalt het beperkte recht voor iedereen, maar behoudt het toch een relatieve werking ten opzichte van de derde die daarop een recht heeft gevestigd. Dit betekent dat het beperkte recht kan worden gehandhaafd alsof de vermenging niet heeft plaatsgevonden. Ook werkt vermenging niet ten voordele van hen die op een bezwaarde goed een beperkt recht hadden en het tenietgaande recht moest eerbiedigen.<sup>170</sup> Volgens Jansen heeft de wetgever gekozen voor de gedachtegang van Windscheid. Er is geen sprake van sluimertoestand zoals Brahn die verdedigde. De reden dat de wetgever gekozen heeft voor de relatieve werking van goederenrechtelijke rechten ligt in de gedachtegang op het verbod van gestapelde rechten. De wetgever had ook, naar inzien van Jansen, Dernburg zijn stelling kunnen opvolgen.<sup>171</sup> Volgens Dernburg zijn beperkte rechten direct op de zaak gevestigd en zijn niet afgeleid uit het hoofdrecht. Hier zou de regel van art. 3:81 lid 3 overbodig zijn. De Romeinen accepteerden deze oplossing in verschillende gevallen. De wetgever heeft gekozen voor de regel dat een beperkt recht tenietgaat door vermenging, meer om het feit dat dit voor de rechtspraktijk een beter overzicht van de rechtstoestand van goederen creëert. Ongewenst zou zijn dat een hoofdrecht en een beperkt recht

---

<sup>168</sup> I.E. Jansen, “Konfusion über die Konfusion”, GROM XXIV (2007), p. 90–91.

<sup>169</sup> Art. 3: 82 lid 2 en lid 3 Surinaams BW.

<sup>170</sup> Goederenrecht (E.B. Rank- Berenschot) nr. 480.

<sup>171</sup> J.E. Jansen, “Konfusion über die Konfusion”, GROM XXIV (2007), p. 92.

in één hand zou komen te vallen en dat het beperkt recht zonder reden naast het hoofdrecht blijft voortbestaan.<sup>172</sup>

### 3.5.2 De leer van Dernburg

De wetgever heeft in het Surinaams BW ook de leer van Dernburg in bijzondere gevallen opgevolgd. Wanneer het heersende en het dienende erf zich verenigen doordat ze zich bevinden bij dezelfde eigenaar, de erfdienstbaarheid pas door vermenging tenietgaat wanneer het gebruiksrecht, van een derde wie een van de erven in huur, pacht of uit hoofde van een andere persoonlijk recht in gebruik heeft, ophoudt te bestaan.<sup>173</sup> Hier wordt volgens Jansen aan vermenging een heel andere werking gegeven ten opzichte van de vergelijkbare gevallen waarvoor art. 3:81 lid 3 is bedoeld, namelijk de relatieve werking van vermenging. In het bovengenoemd geval wordt ervoor gekozen om het gevolg van vermenging uit te stellen totdat er een einde komt aan het persoonlijk recht. In art. 5:83 staat de vraag centraal of er persoonlijk gerechtigden zijn die er baat hebben bij het voortbestaan van het beperkt recht, met name erfdienstbaarheid.<sup>174</sup> Volgens Jansen komt de bedoeling van de wetgever ten aanzien van art. 5:83 BW tot uiting in de parlementaire geschiedenis. Daaruit blijkt dat de wetgever had willen voorkomen dat er een onjuiste voorstelling van rechtstoestand gecreëerd zou worden wanneer de eigenaar beide erven zou inschrijven in de verklaring van waardeloosheid. Ook al zou de eigenaar de erven die vermengd zijn door verkopen aan een willekeurige derde, blijft de erfdienstbaarheid voortbestaan voor de nieuwe eigenaar als de persoonlijk gerechtigde.<sup>175</sup>

Jansen illustreert dit middels een voorbeeld:

A is eigenaar van een stuk grond (het heersende erf), dat gelegen is naast het perceel van B (het dienende erf). Op het perceel van B is een recht van erfdienstbaarheid gevestigd ten behoeve van A. Dit houdt in dat A gebruik mag maken van een voetpad dat over het dienende erf loopt. Vervolgens geeft A zijn perceel in bruikleen aan C en draagt hij zijn erf in eigendom over aan B.

---

<sup>172</sup> Idem.

<sup>173</sup> Art. 5:83 Surinaams BW.

<sup>174</sup> J.E. Jansen, "Konfusion über die Konfusion", GROM XXIV (2007), p. 93.

<sup>175</sup> J. E. Jansen, "Konfusion über die Konfusion", GROM XXIV (2007), p.93 t/m 94.

Op grond van art. 5:83 BW blijft het recht van erfdiensbaerheid in stand totdat er een einde komt aan de bruikleenovereenkomst. Met andere woorden: de erfdiensbaerheid blijft gelden tussen B en C. C kan zich met betrekking tot de bruikleenovereenkomst rechtstreeks wenden tot B. De bruikleen wordt in deze zin als het ware verzakelijkt.

Zelfs als B de verenigde erven overdraagt aan een derde (D), kan de bruikleener (C) zich ook dan rechtstreeks wenden tot D. Mocht D vervolgens het dienende erf afzonderlijk overdragen aan een ander (E), dan blijft het recht van erfdiensbaerheid eveneens in stand. De erfdiensbaerheid eindigt pas wanneer de bruikleenovereenkomst wordt beëindigd.

Als C in deze casus echter geen persoonlijk recht (bruikleen), maar een zakelijk beperkt recht heeft, bijvoorbeeld vruchtgebruik, dan zou de erfdiensbaerheid tenietgaan door vermenging, op het moment dat beide erven zich in één hand verenigen. Dit tenietgaan van de erfdiensbaerheid geldt voor eenieder, met uitzondering van de vruchtgebruiker. De erfdiensbaerheid verkrijgt in dat geval een relatief karakter, ten behoeve van de vruchtgebruiker.

Indien de eigenaar de verenigde erven tijdens het vruchtgebruik opnieuw splitst en het heersende erf overdraagt aan een ander (E), dan kan deze nieuwe eigenaar zich niet beroepen op het voortbestaan van de erfdiensbaerheid. Deze geldt slechts ten gunste van de vruchtgebruiker en niet voor derden. Er is overigens felle kritiek geleverd op de verschillen tussen art. 5:83 BW en art. 3:81 lid 3 BW. De verschillen tussen beide artikelen worden als inconsistent beschouwd. Er wordt bepleit dat de relatieve werking, zoals opgenomen in art. 3:81 lid 3 BW, ook van toepassing zou moeten zijn op kwesties die vallen onder art. 5:83 BW.<sup>176</sup>

### **3.6 Conversie en de impact op de Hypotheekhouder**

Het Surinaams BW is inmiddels sinds 6 februari 2025 van kracht.<sup>177</sup> Conform het burgerlijk Wetboek biedt art. 3:81 lid 3 bescherming aan derden tegen de gevolgen van vermenging en afstand van beperkte rechten, overeenkomstig de bepalingen in het Nederlandse BW. Onder het Oud Surinaams BW heeft vermenging een relatieve werking, zoals algemeen wordt aangenomen als te

---

<sup>176</sup> J. E. Jansen, GROM, 2007, p. 94 t/m 95.

<sup>177</sup> Surinaams Nieuw Burgerlijk Wetboek, S.B. 2024 no. 164. Resolutie van 6 februari 2025, houdende vaststelling van de inwerkingtreding van het Burgerlijk Wetboek, S.B. 2025 no. 14.

zijn de heersende opvatting.<sup>178</sup> Hierdoor kan de bank, indien de hypotheekgever zijn betalingsverplichtingen niet nakomt, gewoon tot executie overgaan. De executiekoper verkrijgt dan het recht van grondhuur of erfpacht, terwijl de geëxecuteerde de blote eigendom behoudt.

Volgens Kraan zou na conversie van het beperkte recht naar volle eigendom een nieuwe overeenkomst tussen schuldeiser en hypotheekgever noodzakelijk zijn, waarbij de hypotheek opnieuw wordt gevestigd op de volle eigendom. Indien de hypotheekgever weigert dit te doen, kan dit gevolgen hebben voor de hypotheekhouder.<sup>179</sup> Overigens merkt de heer Jadnanansing op dat in de praktijk het kostenaspect met betrekking tot het opnieuw vestigen van hypotheek op de volle eigendom een belangrijke rol speelt. Hierdoor is de schuldenaar vaak niet bereid om opnieuw de bijbehorende kosten te betalen.<sup>180</sup> Hypotheek is immers een zekerheidsrecht dat rust op een zakelijk recht en dient als onderpand om de crediteur zekerheid te bieden.<sup>181</sup> Gamgaram-Panday stelt daarentegen dat de wetgever zou kunnen bepalen dat het zekerheidsrecht zich automatisch uitbreidt van het beperkte recht (van erfpacht of grondhuur) naar de volle eigendom, bij aankoop van het blooteigendom. Hij noemt dit een "uitbreiding in omgekeerde richting", omdat het zekerheidsrecht dat is gevestigd op de blote eigendom, zich van rechtswege uitbreidt naar de volle eigendom zodra de blote eigenaar volle eigenaar wordt.<sup>182</sup>

Wanneer de blote eigendom bij de hypotheekgever terechtkomt, kan mijns inziens worden aangenomen dat de zekerheid die de bank bij het aangaan van de overeenkomst houdt, is verminderd. Dit komt doordat de voorwaarden in de oorspronkelijke hypotheekakte niet langer in overeenstemming zijn met de gewijzigde eigendom situatie. Overigens bevatten zowel de wet DUD als de AW-bepalingen die de schuldeiser een zekere mate van bescherming bieden. Daarnaast kan, afhankelijk van bepaalde omstandigheden, het beperkt zakelijk recht dat met een hypotheek is bezwaard aanspraak maken op enige vorm van schadeloosstelling.<sup>183</sup> Banken streven ernaar risico's te mitigeren voordat zij een hypotheeklening verstrekken, waardoor deze situatie als problematisch kan worden beschouwd. Erfpacht krachtens de AW bezwaard met hypotheek, gaat

---

<sup>178</sup> Zie paragraaf 3.3 over de relatieve werking krachtens het huidig SBW.

<sup>179</sup> C.A. Kraan 2018, p. 77-78.

<sup>180</sup> Zie bijlage, interview vraaggesprek Jadnanansing.

<sup>181</sup> E.B. Rank-berenschot nr. 563.

<sup>182</sup> S. Gamgaram-Panday 2012, p15.

<sup>183</sup> Zie paragraaf 1.4 en paragraaf 1.5 over schadeloosstelling.

Conform art. 3:81 lid 2 van het Surinaams BW teniet indien het samenvalt met de blote eigendom, bijvoorbeeld als gevolg van *conversie* en herleeft op grond van art. 3:81 lid 3 Surinaams BW wanneer de hypotheekhouder overgaat tot executie. Hierover bestaat weinig twijfel; de positie van de hypotheekhouder blijft behouden. Echter kunnen er factoren spelen waardoor het zakelijk recht moeilijk of helemaal niet verkocht zal worden tijdens de executie. Een belangrijke complicatie doet zich voor wanneer de blote eigendom na conversie niet langer bij de Staat, maar bij een particulier terecht komt. In dat geval kan, mijns inziens, de positie van een potentiële nieuwe zakelijk gerechtigde, zoals een koper op een executieveiling, aanzienlijk worden verzwakt. De reden hiervoor is dat de bepalingen opgenomen in de AW, op grond waarvan domeingrond wordt uitgeven, uitsluitend van toepassing zijn op rechtsverhoudingen tussen de Staat en particulieren. Het erfpachtrecht dat door de Staat krachtens de AW is uitgegeven, verliest na executie zijn publiekrechtelijke karakter, aangezien de regels van de AW slechts gelden binnen de publiekrechtelijke verhoudingen tussen Staat en burger.

Hoewel het erfpachtrecht krachtens de AW ten eerste na de duur van het recht waarvoor het is uitgegeven niet kan worden verlengd, biedt het beperkte zakelijke recht enige zekerheid.<sup>184</sup> De zakelijkgerechtigde kan volgens artikel 12 van de AW-aanspraak maken op schadeloosstelling voor de door hem aangebrachte opstallen indien het recht vervalt. Indien, zoals Kraan stelt, de regels van het Surinaams Oud BW van toepassing zijn op erfpacht die is uitgegeven krachtens de AW kon de blote eigenaar in de particuliere sfeer echter weigeren het recht te verlengen en was hij op grond van art 771 van het Oud BW niet verplicht tot schadeloosstelling. Dit is anders geregeld in Boek 5 van het BW. Volgens art 991 van het BW moet de particuliere blote eigenaar bij geldige gronden voor niet-verlenging wel een schadeloosstelling betalen aan de nieuwe zakelijke gerechtigde na executie.<sup>185</sup>

In de juridische berichtgeving van het notariaat (JBN) wordt hierop kritiek geleverd. Lekkerkerker stelt dat zowel de hypotheekhouder als de koper bij een veiling waarschijnlijk te maken krijgen met een particulier blooteigenaar die zich benadeeld voelt en alles in het werk zal stellen om het de nieuwe erfpachter moeilijk te maken.<sup>186</sup> Volgens hem is er een belangrijk verschil wanneer de

---

<sup>184</sup> De gerechtigde heeft altijd de bevoegdheid het recht van grondhuur aan te vragen.

<sup>185</sup> Breedveld, 2003, JBN, no. 58.

<sup>186</sup> Lekkerkerker, 2003, JBN, no. 30.

overheid als blooteigenaar optreedt, aangezien zij gebonden is aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (abb) in het civiele verkeer. Daarnaast bestaat er een reële kans dat het erfpachtrecht kan eindigen, waarbij de grondeigenaar op grond van art 5:98 jo 5:87 Surinaams BW het erfpachtrecht kan opzeggen. Ook kan blijken dat er een tweede hypotheekrecht rust op de blote eigendom, wat voor extra complicaties kan zorgen. Dergelijke situaties zijn voor hypotheekhouders doorgaans ongewenst.<sup>187</sup>

Breeveld uit kritiek op de stelling van Lekkerkerker en wijst op de bepalingen in het aangenomen BW, waarin staat dat bij verlenging van het erfpachtrecht een nieuwe canonverplichting ontstaat. Daarnaast moet, indien de erfpacht niet wordt verlengd, de waarde van de opstallen worden vergoed.<sup>188</sup> Volgens Breeveld mag worden aangenomen dat de overheid een meer welwillende houding zal aannemen ten aanzien van verlenging. Toch zou zij bij deze beslissing privaat en publiekrechtelijke belangen zorgvuldig moeten afwegen.<sup>189</sup>

Jadnanansing daarentegen is van mening dat de particulier blooteigenaar bij erfpacht en grondhuur na executie geen belang heeft bij verlenging, aangezien hij meer baat heeft bij de volle eigendom. Alleen indien een aantrekkelijke canon kan worden overeengekomen, zou verlenging mogelijk overwogen kunnen worden conform art. 5:27 BW.<sup>190</sup> Indien men, zoals Jadnanansing stelt, ervan uitgaat dat de particuliere blooteigenaar meer baat heeft bij de volle eigendom en het erfpachtrecht alleen zou verlengen bij een zeer aantrekkelijke canon, heeft dit naar mijns inziens onvermijdelijk invloed op de waarde van het onroerend goed.<sup>191</sup> Onder deze onzekere omstandigheden rijst de vraag wie bereid zou zijn het recht van erfpacht krachtens de AW bij een executieverkoop te verwerven. Hoewel Jadnanansing stelt dat de hypotheekhouder meer zekerheid heeft in termen van waarde dekking nadat de zakelijk gerechtigde het blote eigendom van de Staat heeft verkregen na conversie, wijzen de verschillende argumenten juist op het tegenovergestelde.<sup>192</sup>

---

<sup>187</sup> Idem.

<sup>188</sup> Breeveld doelt op art. 5:27 en 5:28 van het Surinaams BW.

<sup>189</sup> Breeveld, 2003, JBN, no. 58.

<sup>190</sup> Zie bijlage, interview vraaggesprek Jadnanansing.

<sup>191</sup> Art. 5:27 BW (Verlenging van het erfpachtrecht):

Dit artikel bepaalt dat na afloop van de termijn van erfpacht verlenging mogelijk is, maar dat de verlenging niet automatisch gebeurt. Bij verlenging kan de overheid (of de eigenaar) een nieuwe canon vaststellen.

<sup>192</sup> Zie bijlage, interview vraaggesprek Jadnanansing.

Chin. A. Lin is een geheel andere opvatting toegedaan. Zij stelt dat de positie van de hypotheekhouder zonder meer wordt verslechterd. Hoewel bij erfpacht de regels van het BW van toepassing zijn en de zakelijk gerechtigde zich bij executie daarop kan beroepen, leidt vermenging daarentegen tot het tenietgaan van alle kettingbedingen.<sup>193</sup> Deze bedingen zijn immers persoonsgebonden en gaan niet over op de nieuwe zakelijk gerechtigde.<sup>194</sup> Volgens haar heeft dit een nadelig effect voor de hypotheekhouder, omdat de waarborgen die kettingbedingen bieden, komen te vervallen.<sup>195</sup> Dit zou op haar beurt een waarde drukkend effect hebben op het onroerend goed, aangezien potentiële kopers minder zekerheid hebben over de afdwingbaarheid van voorwaarden en verplichtingen die eerder aan het recht waren verbonden. Een mogelijke oplossing volgens haar voor het bovenstaande zou kunnen zijn om in de akte van conversie expliciet op te nemen dat alle persoonlijke rechten, waaronder kettingbedingen, overgaan op de nieuwe eigenaar. In de praktijk gebeurt dit echter niet.<sup>196</sup>

Daarnaast merkt zij op, over de vraag waarom de desbetreffende toestemmingsvereiste is geschrapt van het Besluit Grondconversie, dat het citaat in de NvT een onjuiste weergave is van wat Kraan daadwerkelijk heeft beoogd.<sup>197</sup> Aldus Kraan, *op grond van art. 13 van het DUD kan worden aangenomen dat de Staat uitsluitend de volle eigendom kan overdragen*. Dit roept echter de vraag op of de wetgever heeft beoogd dat slechts de blote eigendom of de volle eigendom wordt overgedragen.<sup>198</sup> Indien men, in lijn met Kraan, uitgaat van de overdracht van de volle eigendom, impliceert dit dat het op de eigendom gevestigde beperkte recht, zoals grondhuur of erfpacht, van rechtswege vervalt.<sup>199</sup> Dit volgt uit het juridische beginsel dat de overheid niet meer rechten kan overdragen dan zij zelf bezit. Indien art. 13 van het decreet zodanig wordt geïnterpreteerd dat de overheid uitsluitend de blote eigendom overdraagt, volgt hieruit dat het beperkte zakelijke recht,

---

<sup>193</sup> Chin A. Lin heeft het over art. 3:81 lid 2 BW, dat bepaalt dat een beperkt recht (zoals erfpacht of grondhuur) tenietgaat door vermenging, waardoor ook de daaraan verbonden kettingbedingen vervallen, met negatieve gevolgen voor de hypotheekhouder.

<sup>194</sup> Art 6:253 lid 1 BW: Een beding ten behoeve van een derde doet de derde een eigen recht toekomen tegenover de belover, zodra hij het aanvaardt.

<sup>195</sup> Zie bijlage, interview vraaggesprek Chin. A. Lin.

<sup>196</sup> Zie bijlage, interview vraaggesprek Chin. A. Lin.

<sup>197</sup> De heersende leer stelt echter dat vermenging een relatieve werking heeft, waardoor het beperkte recht kan herleven ten gunste van een derde indien deze reeds een beperkt recht had gevestigd op het tenietgegane recht. De positie van de hypotheekhouder is beschermd.

<sup>198</sup> C.A. Kraan 2018, p. 76-78.

<sup>199</sup> Idem.

na overdracht van de blote eigendom aan de beperkt zakelijk gerechtigde, door vermenging tenietgaat. Daarnaast stelt Kraan dat indien de wet expliciet bepaalt dat het hypotheekrecht automatisch overgaat op de volle eigendom, de in Staatsbesluiten opgenomen toestemmingsvereiste mogelijk zou kunnen komen te vervallen.<sup>200</sup> Naar mijn mening, en in lijn met de opvatting van Chin A. Lin, is het citaat uit het werk van Kraan in de NvT te beknopt en vormt het een onjuiste weergave van zijn daadwerkelijke standpunt. Hierdoor kan een verkeerde interpretatie ontstaan van de rechtsgevolgen die Kraan beoogt te duiden, wat als misleidend informatie kan worden beschouwd.<sup>201</sup>

Bij de conversie van grondhuur naar eigendom ontstaan er belangrijke juridische vraagstukken over de positie van de hypotheekhouder. Zoals eerder opgemerkt, biedt erfpacht krachtens de AW ondanks de bestaande lacunes nog enige rechtszekerheid, aangezien men kan terugvallen op de bepalingen inzake erfpacht in het BW. Bij grondhuur daarentegen is onduidelijk welke regels van toepassing zijn wanneer het blote eigendom in handen komt van een particulier. De eerder geschetste vraagstukken rondom erfpacht zijn in dit kader dan ook niet relevant. Naar mijn mening, en in lijn met de visie van Chin. A. Lin, zal de positie van de hypotheekhouder bij grondhuur na conversie aanzienlijk verslechteren. Dit komt met name doordat, indien het blote eigendom in particulier bezit komt, de vraag rijst of dit niet in strijd is met het DUD en de DBG. Deze wetten bepalen immers dat grondhuur uitsluitend door de Staat kan worden uitgegeven en verlengd.<sup>202</sup> Dit roept de vraag op in hoeverre een particuliere bloteigenaar de grondhuur kan verlengen ten gunste van de beperkt zakelijk gerechtigde na executie. De afwezigheid van een duidelijk juridisch kader leidt tot onzekerheid over de rechten van betrokken partijen en kan nadelige gevolgen hebben voor de positie van hypotheekhouders. Dit komt doordat de regels van het DUD uitsluitend van toepassing zijn op de verhouding tussen de Staat als blooteigenaar en de particulier als beperkt zakelijk gerechtigde (grondhuurder).

Jadnanansing heeft hiervoor een oplossing aangeboden om een nieuw artikel in DUD en DBG aan te nemen dat bij conversie het hypotheekrecht bij automatisch uitbreidt tot de volle eigendom.<sup>203</sup> Ook Chin-A-lin is dezelfde mening toegedaan. Een soortgelijke gedachte werd eerder al naar voren

---

<sup>200</sup> Idem.

<sup>201</sup> Zie bijlage, interview vraaggesprek Chin. A. Lin.

<sup>202</sup> Art. 6 DBG jo art. 14 DUD.

<sup>203</sup> Zie bijlage, interview vraaggesprek Jadnanansing.

gebracht door Gangaram Panday, die eveneens voorstelde dat de wetgever expliciet zou bepalen dat het hypotheekrecht bij conversie automatisch overgaat op de volle eigendom, zodat de positie van de hypotheekhouder ook na de omzetting van het beperkte recht volledig behouden blijft.<sup>204</sup>

### **3.6.1 De rol van de notaris in het proces van conversie**

Hoewel de hypotheekhouder formeel geen partij is bij *conversie* krachtens Besluit Grondconversie 2023, kan worden aangenomen dat zijn belangen in zekere mate niet onaangetast blijven. De meningen hierover lopen uiteen. Lekkerkerker is ervan overtuigd dat de notaris een cruciale rol speelt in het *conversieproces*. Volgens hem moet de notaris eerst toestemming vragen aan de hypotheekhouder voordat het proces van conversie wordt ingezet.<sup>205</sup>

Jadnanansing is van mening dat de notaris de hypotheekhouder op de hoogte moet stellen, maar hij benadrukt dat dit geen wettelijke verplichting is. In de praktijk blijkt overigens dat de meeste notarissen niet meewerken aan conversie wanneer er een hypotheek rust op het recht van grondhuur, tenzij er vooraf toestemming is verkregen van de hypotheekhouder. In sommige gevallen wordt zelfs geëist dat het hypotheekrecht opnieuw wordt gevestigd op de geconverteerde eigendom. Toch zijn er ook notarissen die de akte van conversie passeren zonder toestemming of kennisgeving aan de bank, waarbij zij de nieuwe eigenaar een vrijwaringsakte<sup>206</sup> laten ondertekenen.<sup>207</sup> Volgens een jurist te werk gesteld bij MNS- notarissen wordt bij conversie van het recht van grondhuur of erfpacht naar volle eigendom, conform het Besluit grondconversie, aangenomen dat een daarop gevestigde hypotheek niet automatisch overgaat op het nieuwe ontstane recht. Om die reden wordt in de praktijk veelal door de notaris gekozen voor een constructie waarbij de bestaande hypotheek eerst wordt doorgehaald door middel van royement. Vervolgens wordt op het nieuw verkregen recht van volle eigendom een nieuwe hypotheek gevestigd. Deze werkwijze vereist naar mijns inziens de instemming van zowel de

---

<sup>204</sup> S. Gangaram-Panday 2012, p15.

<sup>205</sup> Lekkerkerker, 2003, JBN, no. 30.

<sup>206</sup> Een vrijwaringsakte is een notariële akte waarbij de hypotheekhouder verklaart geen bezwaar te hebben tegen de conversie van een beperkt recht op domeingrond naar volle eigendom, en waarbij bepaalde partijen elkaar vrijwaren voor de mogelijke gevolgen van die conversie.

<sup>207</sup> Zie bijlage, interview vraaggesprek Jadnanansing.

hypothekhouder als de hypotheekgever, aangezien zowel de doorhaling als de hernieuwde vestiging slechts met medewerking van beide partijen kan plaatsvinden.<sup>208</sup>

Volgens een juridische deskundige verbonden aan MI-GLIS wordt in de praktijk opgemerkt, dat de hypothekhouder en de schuldenaar eerst een afkoopregeling treffen of een constructie uitvoeren om het saldobedrag in één keer te voldoen, waardoor eerst een doorhaling van de hypotheek plaatsvindt alvorens de conversie wordt uitgevoerd. Indien volgens hem een notaris toch overgaat tot levering van de blote eigendom (conversie) terwijl er een bestaande hypotheek was gevestigd op het recht van grondhuur en deze niet formeel is doorgehaald, wordt dit consequent vermeld op een hypothecair uittreksel. Volgens hem kan de GLIS-bewaarder niet ambtshalve ervan uitgaan dat bij het ontstaan van een nieuw recht (de volle eigendom) de hypotheek tenietgaat. De GLIS-bewaarder laat zich leiden door de bepalingen in de wet omtrent de wijze waarop een hypothecaire inschrijving wordt doorgehaald.<sup>209</sup>

Chin A. Lin is geen voorstander van *conversie* en weigert volledig mee te werken aan het proces. Daarnaast heeft zij benadrukt dat de conversie-unit een bericht heeft gestuurd naar het notariaat, waarin wordt aangegeven dat notarissen, ongeacht of het beperkte recht belast is met een hypotheek, de hypothekhouder niet op de hoogte gesteld hoeft te worden.<sup>210</sup> Naar mijn mening, en in lijn met de opvatting van Chin. A. Lin, zou dit eerder in een wettelijke bepaling moeten worden vastgelegd. Op deze manier kan een notaris, op basis van haar ambt, altijd een beroep doen op dergelijke aansprakelijkheden en zich juridisch beschermen tegen mogelijke gevolgen.<sup>211</sup> Zoals Lekkerkerker het stelt heeft de notaris een zorgplicht om de belangen van zijn cliënt te behartigen, maar draagt daarnaast ook een zekere verantwoordelijkheid voor de belangen van derden die mogelijk betrokken zijn bij de diensten die zijn cliënten van hem vragen. Indien een notaris niet aan deze zorgplicht voldoet, handelt hij onrechtmatig. Onder bijzondere omstandigheden heeft de notaris zelfs een expliciete zorgplicht jegens derden.<sup>212</sup> Bij het overwegen van de belangen van derden is het essentieel om zich bewust te zijn van hun bestaan. De hypothekhouder heeft een specifiek en kenbaar belang, en het is de verantwoordelijkheid van de notaris om te begrijpen welk

---

<sup>208</sup> Zie app correspondentie 26 februari 2026.

<sup>209</sup> Zie mail correspondentie 27 februari 2026 MI-Glis.

<sup>210</sup> Zie bijlage, interview vraaggesprek Chin. A. Lin.

<sup>211</sup> Zie bijlage, interview vraaggesprek Chin. A. Lin.

<sup>212</sup> Lekkerkerker, 2003, JBN, no. 30.

effect de *grondconversie* heeft op zijn positie.<sup>213</sup> Het vereiste van voorzienbaarheid houdt in dat de schade die een derde kan lijden redelijkerwijs te voorzien moet zijn voor de veroorzaker. De notaris dient zich ervan bewust te zijn dat door *conversie* de opbrengst bij een veiling lager kan uitvallen dan verwacht voor de hypotheekhouder.<sup>214</sup> Bovendien geldt in het aansprakelijkheidsrecht de algemene regel dat naarmate een voorzienbaar belang groter is, er een grotere verplichting bestaat om hiermee rekening te houden.<sup>215</sup>

Jadnanansing wijst in dit verband op een botsing van plichten voor de notaris: enerzijds heeft hij een zorgplicht, maar anderzijds is hij gebonden aan een geheimhoudingsplicht. Dit roept de vraag op of de notaris, gelet op zijn geheimhoudingsplicht, de bank überhaupt op de hoogte mag stellen van een akte waarbij de bank geen partij is. Volgens Jadnanansing zijn bij *conversie* uitsluitend de Staat en de beperkt gerechtigde partijen. Hij is van mening dat de keuze uiteindelijk bij de notaris ligt en dat jurisprudentie hiervoor een oplossing zal moeten bieden.<sup>216</sup>

### 3.7 Tussenconclusie

De relatieve werking van vermenging werd al in de Romeinse tijd erkend. Dit houdt in dat een beperkt recht dat door vermenging tenietgaat, relatief blijft voortbestaan ten gunste van een derde die op het tenietgegaane recht een beperkt recht heeft gevestigd. Over de gevolgen hiervan bestonden destijds uiteenlopende opvattingen. Desondanks werd onder het Oud BW de relatieve werking als heersende leer erkend. Recentelijk is deze leer vastgelegd in art. 3:81 lid 3 van Surinaams BW. Voor de hypotheekhouder betekent dit dat, indien een beperkt recht door vermenging tenietgaat, hij bij wanbetaling te allen tijde kan overgaan tot executie, waardoor het beperkte recht blijft voortbestaan.

Ondanks de wettelijke bepalingen die de hypotheekhouder bescherming bieden tegen mogelijke complicaties, kan worden geconcludeerd dat de *conversie* van grondhuur of erfpacht diens rechtspositie in zekere mate verslechtert. Dit is met name het geval omdat conversie ertoe leidt dat het beperkte recht bij executie moeilijker verkoopbaar wordt. Bij erfpacht op grond van de AW,

---

<sup>213</sup> Idem.

<sup>214</sup> Idem.

<sup>215</sup> Idem.

<sup>216</sup> Zie bijlage, interview vraaggesprek Jadnanansing.

die niet meer voor verlenging in aanmerking komt, kan de zakelijk gerechtigde aanspraak maken op schadeloosstelling. Echter, wanneer de blote eigendom zich na *conversie* in particuliere handen bevindt, heeft de zakelijk gerechtigde na executie geen recht op schadeloosstelling op basis van het Oud BW. Dit kan ertoe leiden dat de particuliere bloteigenaar de situatie bemoeilijkt door het recht niet te verlengen. In het huidige Surinaams BW moet de particulier wel de vergoeding betalen indien hij het recht van de zakelijkgerechtigde na executie niet wenst te verleggen, vooralsnog zou dit een waarde drukken effect hebben op het bezwaarde recht.

Bovendien is grondhuur een zakelijk recht dat uitsluitend door de Staat kan worden uitgegeven en verlengd. Na *conversie* ontbreken bepalingen in het privaatrecht waarop de zakelijk gerechtigde zich kan beroepen, waardoor diens rechtspositie aanzienlijk onzeker wordt.

## Conclusies

In het licht van de onderzoeksvraag, namelijk wat het gevolg is van art. 3:81 lid 3 Surinaams BW voor het recht van hypotheek ingeval de grondhuurder of erfpachter/hypotheekgever de blote eigendom verkrijgt, rijst de vraag in hoeverre de relatieve werking van vermenging daadwerkelijk voldoende bescherming biedt aan de hypotheekhouder.

Op basis van de voorgaande hoofdstukken kan worden geconcludeerd dat vermenging van zakelijke rechten waarbij het moederrecht en het dochterrecht in handen van dezelfde persoon komen leidt tot het tenietgaan van het beperkte zakelijke recht. Dit impliceert dat, indien een beperkt recht bezwaard is met een ander zakelijk recht, ook dit recht in beginsel door vermenging tenietgaat. Zowel onder het Oud Surinaams BW als in het Surinaams BW wordt echter algemeen aangenomen dat vermenging een relatieve werking heeft. Dit betekent dat de rechtspositie van de hypotheekhouder in principe beschermd blijft. Hoewel vermenging het beperkte zakelijke recht doet verdwijnen, kan de hypotheekhouder bij wanbetaling van de hypotheekgever zonder belemmeringen overgaan tot executie. Door deze executie herleeft het beperkte zakelijke recht, waardoor de hypotheekhouder zijn vordering alsnog kan verhalen.

Ondanks de bescherming die de hypotheekhouder geniet over zijn vorderingsrechten, kan worden gesteld dat de rechtspositie van de hypotheekhouder verslechtert wanneer beperkte zakelijke rechten, zoals grondhuur en erfpacht, door de overheid worden uitgegeven en vervolgens door vermenging in handen van een particulier komen. Dit heeft mogelijk een waarde drukkend effect op het met hypotheek bezwaarde beperkte zakelijke recht, waarbij verschillende factoren een rol kunnen spelen.

Een particuliere blote eigenaar zou de positie van de beperkt zakelijk gerechtigde na executie kunnen bemoeilijken, bijvoorbeeld door het recht na verloop van tijd niet te verlengen. Bij erfpacht conform het Surinaams BW is de blote eigenaar verplicht tot schadeloosstelling voor door de beperkt gerechtigde aangebrachte opstallen. Echter, gelet op de emotionele waarde die vaak aan deze opstallen wordt gehecht, zou dit in de praktijk tot conflicten kunnen leiden. In tegenstelling tot particuliere eigenaren is de Staat, gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, eerder geneigd erfpacht te verlengen.

Grondhuur daarentegen is een zakelijk recht dat uitsluitend door de Staat kan worden uitgegeven en verlengd. Indien de blote eigendom na conversie in particuliere handen komt, rijst de vraag in hoeverre de beperkt zakelijk gerechtigde en de hypotheekhouder nog bescherming kunnen vinden

binnen het privaatrecht. Vooralsnog ontbreken privaatrechtelijke bepalingen die hen in een dergelijke situatie rechtszekerheid bieden.

Deze omstandigheden kunnen ertoe leiden dat een hypotheekhouder bij executie aanzienlijke moeilijkheden ondervindt bij de verkoop van het beperkte recht, wat zijn positie verder ondermijnt.

## **Aanbevelingen**

Uit het onderzoek van deze scriptie is gebleken dat de regering weinig tot geen rekening heeft gehouden met de positie van de hypotheekhouder. Hoewel wordt gesuggereerd dat conversie meer rechtszekerheid biedt voor de belanghebbenden, leidt deze maatregel in de praktijk tot aanzienlijke commotie binnen de samenleving.

Gezien deze problematiek is het aan te bevelen dat de regering de grondconversie stopzet en in plaats daarvan de bepalingen in de Wet DUD en DBG grondig herzien. Dit zou burgers meer rechtszekerheid bieden en hen beter beschermen tegen hedendaagse vormen van grondroof.

Daarnaast zou de regering moeten afzien van het verkopen van grote stukken land tegen lage prijzen aan derden, aangezien dit op de lange termijn aanzienlijke problemen kan veroorzaken. Indien de Staat in de toekomst besluit deze gronden te onteigenen voor algemene doeleinden, zal zij naar verwachting veel hogere kosten moeten betalen dan nodig zou zijn bij een beter gereguleerde grondpolitiek.

Een alternatief voor conversie zou de invoering van eeuwigdurende erfpacht kunnen zijn, wat voor meer rechtszekerheid kan zorgen zonder de negatieve effecten van de overdracht van de blote eigendom naar particulieren. Indien de overheid echter besluit om de conversie van domeingrond voort te zetten, is het wenselijk dat de wet zodanig wordt aangepast dat, zoals door verschillende deskundigen wordt bepleit, het hypotheekrecht bij conversie automatisch overgaat op de volle eigendom. Dit zou de positie van hypotheekhouders aanzienlijk versterken en bijdragen aan een evenwichtiger en rechtvaardiger grondbeleid.

## Lijst van geraadpleegde bronnen

### Literatuur:

**1. Akkal-Ramautar 2015**

A.C Akkal- Ramautar, Boedelproblematiek in Suriname, Paris, Zutphen, 2015.

**2. Kraan 2018**

De uitgifte van domeingrond in Suriname, 3<sup>e</sup> druk, Groningen (Nederland) 2018.

**3. Essed 2015**

S. Essed, Gronduitgifte en crediteurenbescherming, Anton de Kom Universiteit van Suriname, Paramaribo, 2015.

**4. TER RELE 2022**

R. J. TER RELE, Beperkte rechten op eigen goederen, Radboud Universiteit Nijmegen, Rotterdam 2022.

**5. J.B.M. Roes 1970**

Hypotheek een zakelijk recht, S Gouda Quint-D. Brouwer & Zoon, Arnhem, 1970.

**6. T. H. Struycken 2007**

De numerus clausus in het goederenrecht, Kluwer-Deventer 2007.

**7. J.E. Jansen 2007**

J.E. Jansen, 'Konfusion über die Konfusion. Over de onnodige relativering van goederenrechtelijke bevoegdheden in artikel 3:81 lid 3.', GROM 2007

**8. D.L. Rodrigues Lopes 2017**

Eigendom en beperkte rechten (Recht en Praktijk nr. vg5), Denventer: Wolter Kluwer 2017.

**9. H.J. Snijders en E.B. Rank- Berenschot 1996**

Goederenrecht (H.J. Snijders en E.B. Rank- Berenschot): Kluwer- Deventer. 1996.

**10. H.J. Snijders en E.B. Rank- Berenschot 2007**

Goederenrecht (H.J. Snijders en E.B. Rank- Berenschot): Kluwer- Deventer. 2007.

**11. Pitlo/Brahn 1980**

Het zakenrecht: met verwijzing naar het N.W.B./ Brahn, O.K.; Groot, G.R.; Breemhaar, Willem.8e ed. Arnhem: Gouda Quint, 1980. 633 p. (Het Nederlands burgerlijk wetboek/ A. Pitlo; Vol. 2).

**12. K. Everaars 2021**

K. Everaars Wijziging van beperkte rechten, Onderneming en Recht, nr. 123, Deventer: Wolters Kluwer 2021.

**13. Asser/Beekhuis 3-II 1990**

J.H. Beekhuis, W.J.M. Davids, F.H.J. Mijnsen & A.A. van Velten, Mr. C. Asser's Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. Zakenrecht. Tweede deel. Eigendom en beperkte zakelijke genotsrechten, Zwolle: Tjeenk Willink, 1990.

**14. Asser/Va Oven 3-III 1978**

Van Oven, Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. Zakenrecht. Zekerheidsrechten, Zwolle: Tjeenk Willink 1978.

**15. Asser/Van Velten 3-III 1986**

F.H.J. Mijnsen & A.A. van Velten, Mr. C. Assers Handleiding tot de Beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. Zakenrecht. Zekerheidsrechten, Zwolle: Tjeenk Willink,

**Juridische tijdschriften**

**16. Gangaram Panday 2012**

S. Gangaram Panday van erfpacht en grondhuur naar eigendom, Surinaamse Juristenblad 2012.

**17. C.A. Kraan 2010**

Enkele vragen over het recht van erfpacht, het recht van grondhuur en de overdracht in domeingrond, Surinaamse Juristenblad 2010.

**18. C. A. Kraan 2009**

Allodiale eigendom, erfpacht, grondhuur, Surinaams Juristen Blad no.1.

Enkele vragen over het recht van erfpacht, het recht van grondhuur en de overdracht in eigendom van domeingrond, Surinaams Juristenblad 2008 no 3.

**19. D' Hondt Lies 2021**

.Relatieve wijzen van tenietgaan van zakelijke rechten in artikel 3.17 BW: een

evenwichtige regeling? Tijdschrift voor bouwrecht en onroerend goed - ISSN 1781-989X - 19:1(2021), p. 26-35.

**20. H. T. I. Th. Breedveld 2003**

De positie van de hypotheekhouder na een erfpacht conversie en de zorgplicht van het notariaat, Juridische Berichtgeving voor het Notariaat 2003 no. 58.

**21. Chiel Verbruggen 2021**

Inleiding in het Surinaams recht voor onroerende zaken, Nederlandse Juristenblad 2021 no. 103.

**22. G.J. C. Lekkerkerker 2003**

De positie van de hypotheekhouder na een erfpacht conversie en de zorgplicht van het notariaat, Juridische Berichtgeving voor het Notariaat 2003 no. 30.

**23. J. P.F. Kooijman 2003**

De positie van de hypotheekhouder na een erfpacht conversie en de zorgplicht van het notariaat, Juridische Berichtgeving voor het Notariaat 2003 no. 40.

**Internetbronnen**

24. <https://dagbladdewest.com> (13-10-2024).

25. [Localcontentsuriname.com](http://Localcontentsuriname.com) (13-10-2024).

26. [Nieuw Burgerlijk Wetboek treedt per 1 mei 2025 in werking - Suriname Nieuws](#) (12-03-2024)

27. <https://www.dna.sr/nieuws/reflectie-en-toekomst-70-jaar-statuut,-50-jaar-onafhankelijkheid-en-de-invoering-van-het-nieuw-surinaams-burgerlijk-wetboek/> (13-03-2025)

28. <https://www.dna.sr/nieuws/reflectie-en-toekomst-70-jaar-statuut-50-jaar-onafhankelijkheid-en-de-invoering-van-het-nieuw-surinaams-burgerlijk-wetboek/> (13-05-1025)

## Wetten

- **Agrarische verordening, thans Agrarische Wet**  
Wet van 21 september 1936, tot vaststelling van een algemene regeling betreffende de uitgifte van domaniale gronden, G.B. 1937 no. 53, laatstelijk gewijzigd bij S.B.1986 no. 28.
- **Besluit Overdracht Domeingrond in Eigendom**  
STAATSBESLUIT van 25 februari 2009, ter uitvoering van de artikel 13 lid 4 van het Decreet Uitgifte Domeingrond, S.B. 2009 no. 22.
- **Decreet Beginselen Grondbeleid**  
Decreet van 15 juni 1982, houdende vaststelling van algemene beginselen inzake het grondbeleid, S.B. 1982 no 10, laatstelijk gewijzigd bij S.B.2003 no 8.
- **Decreet Uitgifte Domeingrond**  
Decreet van 15 juni 1982, houdend regelen met betrekking tot de uitgifte van domeingrond, S.B. 1982 no. 11, laatstelijk gewijzigd bij S.B. 2017 no 85.
- **Decreet Rechtstoestand voor 1 jullie 1882 uitgegeven gronden**  
Decreet van 15 juni 1982, houdend regelen met betrekking tot de rechtstoestand van voor 1 jullie 1982 no 12, laatstelijk gewijzigd bij S.B. 2019 no. 120.
- **Besluit Grondconversie 2023**  
STAATSBESLUIT van 31 oktober, ter uitvoering van artikel 13 lid 4 van het Decreet Uitgifte Domeingrond (S.B. 1982 no. 11, zoals laatstelijk gewijzigd bij S.B. 2007 no. 85), S.B. 2003 no 159.
- **Besluit 2024, houdende wijziging van het Besluit Grondconversie 2023**  
STAATSBESLUIT van 26 november 2024, houdende wijziging van het Besluit Grondconversie 2023 (S.B. 2023 no. 159) ter uitvoering van artikel 13 lid 4 van het Decreet Uitgifte Domeingrond (S.B. 1982 no.11 zoals laatstelijk gewijzigd bij S.B. 2017 no. 85).
- **Aangenomen Nieuw Burgerlijk Wetboek**  
WET van 5 december 2024, houdende vaststelling van een nieuw Burgerlijk Wetboek (Burgerlijk Wetboek).
- **Huidig Surinaams Burgerlijk Wetboek**

**Vraaggesprekken:**

- Notaris Chin a lin 17-02-2025
- Oud notaris Jadnanansing 17-02-2025
- Jurist MI-Glis 17 februari 2026
- Jurst. Medewerker MNS notarissen

## Bijlage 1

Paramaribo, 17-2- 2025

Naam: Servin Isselt

Opleiding: Master in het Surinaams recht aan de Anton de Kom Universiteit van Suriname.

Vragen over conversie krachtens S.B. 2004 no. 157.

Aan: Chin. A Lin.

Gevolg van de overdracht van blote eigendom is dat het grondhuur c.q. erfpacht door vermenging eindigt, artikel 3:81 lid 2 sub e aangenomen SBW. Maar deze vermenging werkt slechts relatief. Blijkens artikel 3:81 lid 3 aangenomen SBW werkt zij noch ten nadele noch in het voordeel van hen die op het tenietgaande beperkte recht op hun beurt een beperkt recht hebben.

1) Het recht van grondhuur of erfpacht herleeft bij executie door de hypotheekhouder. Kraan vindt het onwenselijk dat het blooteigendom bij de ex-erfpachter terecht komt. Ook in JBN 2003 no 30 noemde Lekkerker dat particuliere kopers op een veiling nu te maken hebben met de ex-erfpachter in plaats van de gemeente, wat tot problemen kan leiden.

Wat voor invloed kan conversie krachtens S.B. 2024 no. 157 hebben op de positie van de hypotheekhouder volgens u? De positie van de hypotheekhouder wordt verslechterd. De financiële rechtszekerheid wordt geschaad onder het van rechtszekerheid. Het citaat in de nota van toelichting in het kader van S.B. 2024 no. 157. Geeft slecht een verkeerde weergave dan wat de heer Kraan heeft geschetst in zijn werken. Er kan degelijk aangenomen worden conform jurisprudentie en literatuur dat vermenging een relatieve werking heeft op basis van het oud recht en dat de positie van de hypotheekhouder t.a.v. de executie bevoegdheid instant blijft. Maar dan nog moet er gekeken worden naar de aard van het recht van grondhuur welke een zakelijkrecht is die alleen door de overheid wordt uitgeven en niet de particuliere sfeer niets geregeld is. Dit zou de executie van hypotheekhouder bemoeilijken. Overigens bij de relatieve werking zijn er kettingsbedingen die wel komen te vervallen. Wat heel slecht uitkomt voor de hypotheekhouder.

2) Wat is de noodzaak tot wijziging van het S.B. 20023 no. 159. Om precies te zijn de toestemming vereiste van de hypotheekhouder. In de (NVT) wordt met een citaat van Kraan verwezen naar de relatieve werking van vermenging, die als heersende leer wordt aanvaard. Daarbij wordt gesteld dat deze werking de rechtspositie van de hypotheekhouder beschermt. Het betreffende citaat biedt echter slechts een beknopte weergave van Kraans werkelijke standpunt. Een diepgaandere analyse van zijn betoog is noodzakelijk om de reikwijdte en implicaties van zijn argumentatie volledig te begrijpen. Op grond van artikel 13 van de Wet DUD kan worden aangenomen dat de staat uitsluitend de volle eigendom kan overdragen. De interpretatie van deze bepaling roept echter de vraag op of de wetgever heeft beoogd dat slechts de blote eigendom wordt overgedragen. Indien men, in lijn met Kraan, uitgaat van de overdracht van de volle eigendom, impliceert dit dat het op de eigendom gevestigde beperkte recht, zoals grondhuur of erfpacht, van rechtswege vervalt. Dit volgt uit het beginsel dat de overheid niet meer rechten kan overdragen dan zij zelf bezit.

Indien artikel 13 van het decreet aldus wordt geïnterpreteerd dat de overheid slechts de blote eigendom overdraagt, vloeit daaruit voort dat het beperkte zakelijke recht, na overdracht van de blote eigendom aan de beperkt zakelijk gerechtigde, door middel van vermenging tenietgaat. De heersende leer stelt echter dat vermenging een relatieve werking heeft, wat ertoe kan leiden dat het

beperkte recht herleeft ten gunste van een derde, indien deze reeds een beperkt recht had gevestigd op het tenietgegane recht. Kraan stelt bovendien dat indien de wet bepaalt dat het hypotheekrecht automatisch overgaat op de volle eigendom, de in staatsbesluiten opgenomen toestemmingsvereiste mogelijk kan vervallen?

3) Kan grondconversie invloed hebben op de waarde van de door de hypotheekhouder bezwaarde zakelijkrecht? Grondconversie op grond van S.B. 2024 no. 157 heeft ongetwijfeld invloed op de waarde van een met hypotheek bezwaard zakelijk recht. Zoals eerder aangegeven, zal deze impact vooral merkbaar zijn tijdens de executie. In het geval van erfpacht kan nog een beroep worden gedaan op de relevante bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, wat enige rechtsbescherming biedt. Daarentegen is grondhuur een zakelijk recht dat uitsluitend door de staat kan worden uitgegeven. Dit betekent dat de rechtspositie van de hypotheekhouder bij grondhuur in sterke mate afhankelijk is van staatsregulering en overheidsbeleid. De conversie van grondhuur kan leiden tot onzekerheid over de continuïteit en verhandelbaarheid van het recht, wat directe gevolgen heeft voor de executiewaarde en daarmee de positie van de hypotheekhouder.

4) Lekkerkerker geeft aan dat de ex erfpachter (particuliere blooteigenaar) het leven zuur zal maken van de nieuwe erfpachter. Breedveld reageert anders daarop JBN 2003 no. 40 en geeft aan dat er geen verschil zou zijn tussen de particuliere blooteigenaar of de publieke blooteigenaar (de Staat). Of het nu om een gemeente of een particuliere eigenaar gaat, de expiratiedatum blijft ongewijzigd. Een koper van een erfpacht weet wanneer deze afloopt en dat bij niet-verlenging de waarde van de gebouwen moet worden vergoed. Wat is U mening t.a.v. het bovenstaande? Zoals eerder vermeld, kan de eigenaar na executie bij erfpacht terugvallen op de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek. Indien het recht komt te vervallen en de particuliere eigenaar besluit het recht niet te verlengen, dient deze tevens in staat te zijn de verschuldigde schadeloosstelling te voldoen voor de opstallen die op het beperkte recht zijn gevestigd.

Een bijkomend nadeel is dat bepaalde bedingen, door de relatieve werking van vermenging, kunnen komen te vervallen, wat rechtszekerheidsrisico's met zich meebrengt. Bij grondhuur daarentegen ontbreken wettelijke bepalingen waarop de particuliere eigenaar een beroep kan doen, waardoor er geen specifieke rechtsbescherming bestaat binnen het privaatrechtelijke kader.

5) Ben u van mening dat bij de overheid het zakelijkrecht eerder verlengd zou worden dan bij een particulier? Erfpacht die is gevestigd krachtens de Wet DUD en DBG is niet verlengbaar. De beperkt gerechtigde heeft echter de bevoegdheid om grondhuur aan te vragen. In het geval van particuliere erfpacht kan, mits een passende canon wordt overeengekomen, het recht worden verlengd. Daarnaast zou op grond van het Nieuw Burgerlijk Wetboek (BW) een schadeloosstelling verschuldigd zijn voor de op de grond gevestigde opstallen. Grondhuur daarentegen is wél verlengbaar, waarbij de overheid gebonden is aan de beginselen van behoorlijk bestuur. Opmerkelijk is dat er binnen de particuliere sfeer geen specifieke regelgeving bestaat met betrekking tot grondhuur. Dit recht kan uitsluitend door de staat worden uitgegeven en verlengd, wat impliceert dat zowel de vestiging als de continuïteit van grondhuur volledig afhankelijk is van overheidsbeleid en regelgeving.

7) Nu waar de toestemmingeis is geschrapt, heeft de notaris in geval van een ‘erfpacht of grondhuur conversie’ een zorgverplichting ten opzichte van degene die een hypotheekrecht heeft op het erfpachtrecht of grondhuur? De notaris heeft ontegenzeggelijk een zorgplicht en dient zowel de belangen van haar cliënt als die van derden te bewaken. Desondanks wordt vanuit het hoofd van de Conversie Unit per e-mail aan het notariaat gecommuniceerd dat kennisgeving aan de banken niet noodzakelijk is. Hoewel de meeste notarissen onder deze omstandigheden weigeren hun diensten te verlenen, zijn er enkelen die desalniettemin overgaan tot het passeren van de akte. Dit roept vragen op over de naleving van de zorgplicht en de mogelijke gevolgen voor betrokken partijen, met name met betrekking tot de rechtszekerheid en de bescherming van gevestigde zekerheidsrechten.

8) kan de Notaris aansprakelijk gesteld worden bij het na laten van die zorgplicht? Natuurlijk. Natuurlijk. Banken zijn zich hiervan bewust en hebben hun standpunt via officiële correspondentie kenbaar gemaakt aan de desbetreffende notarissen. Indien een notaris ondanks deze waarschuwingen overgaat tot het passeren van de akte zonder de vereiste kennisgeving aan de banken, kan dit leiden tot aansprakelijkheid bij eventuele incidenten. De zorgplicht van de notaris brengt met zich mee dat hij of zij zorgvuldig moet handelen en de belangen van alle betrokken partijen, inclusief hypotheekhouders, dient te beschermen. Het negeren van deze verplichting kan juridische consequenties hebben, waaronder tuchtrechtelijke sancties en civielrechtelijke aansprakelijkheid.

9) Krachten N.v.T S.B. 2024 no. 157 werken de toestemmingsvereisten belemmerend. Is het niet vergelijkbaar dat de notaris ook aan de banken, die een beperkt recht hebben belast, om toestemming moet vragen? Zoals als eerder vermeld, zou de notaris de bank in kennis moeten stellen bij conversie.

10) Zou de regering er niet beter aan doen een bepaling op te nemen dat het blote eigendom alleen kan worden overgedragen indien: de bank toestemming verleent wanneer er een akte van bij verband wordt gevestigd op het eigendom, of wanneer de oude hypotheek van de erfpacht wordt verwijderd en er een nieuwe hypotheek wordt gevestigd op het eigendom? Het verdient de voorkeur dat de overheid een wettelijke bepaling opneemt waarin wordt vastgesteld dat bij conversie, waarbij de staat de blote eigendom overdraagt, het hypotheekrecht automatisch overgaat op de volle eigendom.

Door deze regeling juridisch te verankeren, wordt de rechtszekerheid gewaarborgd en wordt voorkomen dat hypotheekhouders hun zekerheidsrechten verliezen.

## Bijlage 2

Paramaribo, 17-2- 2025

Naam: Servin Isselt

Opleiding: Master in het Surinaams recht aan de Anton de Kom Universiteit van Suriname.  
Vragen over conversie krachtens S.B. 2024 no. 157.

Aan: Jadnanansing.

Gevolg van de overdracht van blote eigendom is dat het grondhuur c.q. erfpacht door vermenging eindigt, artikel 3:81 lid 2 sub e aangenomen SBW. Maar deze vermenging werkt slechts relatief. Blijkens artikel 3:81 lid 3 aangenomen SBW werkt zij noch ten nadele noch in het voordeel van hen die op het tenietgaande beperkte recht op hun beurt een beperkt recht hebben.

1) Het recht van grondhuur of erfpacht herleeft bij executie door de hypotheekhouder. Kraan vindt het onwenselijk dat het blooteigendom bij de ex-erfpachter terecht komt. Ook in JBN 2003 no 30 noemde Lekkerkerker dat particuliere kopers op een veiling nu te maken hebben met de ex-erfpachter in plaats van de gemeente, wat tot problemen kan leiden.

Wat voor invloed kan conversie krachtens S.B. 2004 no. 157 hebben op de positie van de hypotheekhouder volgens u?

Kraan geeft m.i. aan dat bij conversie vermenging plaatsvindt van het recht van erfpacht of grondhuur en de blote eigendom, waardoor de ex-erfpachter/grondhuurder volledig eigendom verkrijgt. Hij is van mening dat in dat geval het hypotheek recht opnieuw gevestigd moet worden op de volledige eigendom. Het praktische bezwaar is het kostenaspect, waardoor de schuldenaar niet bereid is opnieuw kosten te betalen. Maar in dit geval is het hypotheekrecht juridisch gezien vervallen omdat het verbondene rechtens tenietgegaan is. De rechten van de hypotheekhouder moeten echter gerespecteerd worden tot het einde van de hypothecaire overeenkomst. Bij wanbetaling kan de hypotheekhouder echter niet de volle eigendom executeren, maar slechts het beperkt recht waarop de hypotheek gevestigd is dat in dat geval herleeft.

De verwijzing naar S.B. 2004 no. 157 is niet duidelijk, waarschijnlijk bedoelt u S.B. 2024 no. 157. In dit S.B. wordt alleen maar gezegd dat de positie van de hypotheekhouder niet in gevaar is, omdat krachtens de relatieve werking die eerst gebaseerd was op de literatuur en de jurisprudentie en thans opgenomen is in artikel 3:81 lid 3 bescherming biedt.

2) Wat is de noodzaak tot wijziging van het S.B. 2003 no. 159.

Ik neem aan dat u bedoelt SB 2023 no. 159 (Besluit Grondconversie 2023). Na evaluatie van dit Staatsbesluit is besloten enkele wijzigingen aan te brengen door de mogelijkheden van conversie te verruimen o.a. m.b.t. de grootte van de percelen en de bestemming ervan.

3) Kan grondconversie invloed hebben op de waarde van de door de hypotheekhouder bezwaarde zakelijkrecht?

De waarde na conversie in eigendom wordt groter. Dus juist een betere dekking voor de hypotheekhouder. Bij herleving heeft de hypotheekhouder verhaal op het herleefde grondhuur- of erfpachtrecht en is zijn dekking daardoor zeker niet minder geworden.

4) Lekkerkerker geeft aan dat de ex erfpachter (particuliere blooteigenaar) het leven zuur zal maken

van de nieuwe erfpachter. Breedveld reageert anders daarop JBN 2003 no. 40 en geeft aan dat er geen verschil zou zijn tussen de particuliere blooteigenaar of de publieke blooteigenaar (de Staat). Of het nu om een gemeente of een particuliere eigenaar gaat, de expiratiedatum blijft ongewijzigd. Een koper van een erfpacht weet wanneer deze afloopt en dat bij niet-verlenging de waarde van de gebouwen moet worden vergoed. Wat is U mening t.a.v. het bovenstaande? Kan de nieuwe erfpachter zich ontlenen aan de bepalingen opgenomen in de Wet DUD in het bijzonder art 34 die betrekking heeft op schadeloosstelling ten opzichte van de particuliere blooteigenaar?

Hoewel ik geen goed oordeel kan geven zonder de artikelen zelf gelezen te hebben, lijkt de mening van Breeveld de juiste.

Een beantwoording van uw verdere vragen vereist overdenking zodat ik die op dit moment niet kan beantwoorden.

5) Ben u van mening dat bij de overheid het zakelijkrecht eerder verlengd zou worden dan bij een particulier? (Grondhuur c.q. erfpacht na conversie)

Ik ben geneigd te zeggen dat de particulier blooteigenaar geen belang heeft om verlenging te geven, aangezien hij meer baat heeft bij volledig eigendom. Maar als hij een aantrekkelijke canon kan overeenkomen, zou dat anders kunnen zijn.

Hierbij moet onderscheid gemaakt worden tussen grondhuur - een recht dat in Nederland onbekend is en alleen door de Staat kan worden verleend- en erfpacht dat zowel door de Staat krachtens Agrarisch Wet als en een particulier krachtens B.W. kan worden verleend.

Ik teken wel aan dat A.W.-erfpacht vanaf 1982 niet meer kan worden verleend, maar B.W.-erfpacht wel.

Grondhuur daarentegen kan alleen door de Staat worden verleend en het lijkt mij dan ook dat verlenging ervan logischerwijs ook alleen door de Staat zou kunnen worden verleend. Maar de Staat heeft bij de conversie reeds haar blote eigendom overgedragen, waardoor het recht van grondhuur door vermenging tenietgegaan was. De vraag is of bij de herleving van het recht van grondhuur de Staat nog een rol zou kunnen spelen.

Dit is een kwestie van juridische hersengymnastiek, die ik graag aan u overlaat!

Vandaar dat mijn oplossing was om een nieuw artikel in DUD en DBG aan te nemen dat bij conversie het recht van hypotheek automatisch op de geconverteerde volle eigendom komt te rusten.

Lekkerkerker is van mening dat de notaris naast de zorg voor de belangen van zijn cliënten, ook een zekere zorg heeft voor de belangen van derden die mogelijkwijs zijn betrokken bij de door zijn cliënten van hem verlangde dienstverlening. Schiet de notaris in die zorg tekort, dan kan hij onrechtmatig handelen.

7) Nu waar de toestemmingeis is geschrapt, heeft de notaris in geval van een 'erfpacht of grondhuur conversie' een zorgverplichting ten opzichte van degene die een hypotheekrecht heeft op het erfpachtrecht of grondhuur?

De notaris moet m.i. de hypotheekhouder wel op de hoogte stellen, maar het is geen wettelijk vereiste. Over de zorgverplichting kan dus verschillend worden geoordeeld. Hierover zal de jurisprudentie uiteindelijk een beslissing geven.

8) Kan de Notaris aansprakelijk gesteld worden bij het na laten van die zorgplicht?

De mogelijkheid bestaat wel, maar zoals gezegd zal het rechterlijk oordeel uitsluitend moeten geven.

9) Krachten N.v.T S.B. 2004 no. 157 werken de toestemmingsvereisten belemmerend. Is het niet vergelijkbaar dat de notaris ook aan de banken, die een beperkt recht hebben belast, om toestemming moet vragen?

De verwijzing naar S.B. 2004 no. 157 is mij niet duidelijk. Wellicht bedoelt u S.B. 2024 no. 157. In dit verband wordt verwezen op een botsing van plichten van de notaris, enerzijds heeft hij een zorgplicht maar anderzijds ook een geheimhoudingsplicht. Het is de vraag of de notaris in het licht van de geheimhoudingsplicht de bank zelf op de hoogte mag stellen van een akte waarbij de bank geen partij is. De partijen zijn slechts de Staat en de beperkt gerechtigde. Het ligt aan de notaris om een keuze te maken en uiteindelijk zal ook hier de jurisprudentie een oplossing moeten geven. Ik heb wel begrepen dat in de praktijk de meeste notarissen niet meewerken aan een conversie waarbij er hypotheek rust op het recht van grondhuur zonder voorafgaande toestemming van de hypotheekhouder en soms zelfs zonder het opnieuw vestigen van het hypotheekrecht op de geconverteerde eigendom. Sommige notarissen passeren wel de conversie als er een hypotheek op het beperkt recht rust zonder toestemming van of kennisgeving aan de bank, maar laten de nieuwe eigenaar een vrijwaringsakte tekenen.

10) Zou de regering er niet beter aan doen een bepaling op te nemen dat het blote eigendom alleen kan worden overgedragen indien: de bank toestemming verleent wanneer er een akte van bijverband wordt gevestigd op het eigendom, of wanneer de oude hypotheek van de erfpacht wordt verwijderd en er een nieuwe hypotheek wordt gevestigd op het eigendom?

Dit is inderdaad de meest veilige weg, maar ook hierbij verwijs ik naar het kostenaspect en de persoonlijke verantwoordelijkheid van de notaris.

## **Bijlage 3**

### **Mail correspondentie 27 februari 2026 Jurist MI-GLIS**

Ik: Geachte heer/mevrouw,

In het kader van mijn scriptie onderzoek ik de rechtspositie van de hypotheekhouder bij conversie van grondhuur naar eigendom.

Hoewel de conversie momenteel door de regering is opgeschort, ben ik geïnteresseerd in de juridische en praktische gevolgen indien deze wél doorgang zou vinden.

Conform artikel 3:81 lid 3 BW herleeft bij tenietgaan van een beperkt recht het oorspronkelijke recht voor zover dit nodig is voor de bescherming van de hypotheekhouder. Mijn vraag is hoe dit in de praktijk wordt toegepast:

Wordt de hypotheek na conversie in de praktijk opnieuw gevestigd op de volle eigendom? Vooral hoe de toestemmingsvereiste van de hypotheekhouder is geschrapt uit het besluit Grondconversie.

Indien dit niet gebeurt, herleeft het recht van grondhuur, zodat dat de hypotheekhouder bij wanbetaling alsnog tot executie kan overgaan?

Ik zou uw visie op deze praktische benadering zeer op prijs stellen.

Met vriendelijke groet,

Servin.

### **Mail correspondentie jurist MI-Glis;**

Beste Servin

Bijgaand hetgeen ik van mijn collega ontving t.a.v. jouw vragen.

Naar aanleiding van enkele vragen gesteld door de student S. S. Isselt, kan ik als volgt antwoorden:

Allereerst kan ik aangeven dat de antwoorden op deze vragen het beste beantwoord zouden kunnen worden door de actoren zoals de bankinstellingen en de notariaten, die in onderstaande processen betrokken zijn. De Glisbewaarder is lijdelijk en kan en mag de inhoud van akten niet toetsen.

Ik zal toch een poging wagen antwoord te geven op de vragen. De inzichten zijn meer gebaseerd op wat waargenomen wordt bij de aanbidding van conversie akten en hoe men over het algemeen omgaat hiermee.

M.b.t. de vraag: Wordt de hypotheek na conversie in de praktijk opnieuw gevestigd op de volle eigendom?

In de praktijk blijkt dat dit geen gebruik is. Wat we merken is dat dat de hypotheekhouder en de schuldenaren eerst afkoopregelingen of constructies uitvoeren om het saldo bedrag in een keer te voldoen, waardoor er eerst een doorhaling plaatsvindt van de hypotheek, alvorens de conversie uit te voeren.

Bij het opnieuw vestigen van de hypotheek zijn er een paar obstakels gebleken die voornamelijk te maken hebben met de kosten die gepaard gaan voor het vestigen van hypotheeken, waaronder de notariskosten, de bankkosten en de verplichte inhouding van zegelrechten. De vraag is: wie draait voor die kosten op?

Indien een notaris toch tot levering van de blote eigendom (conversie) is overgegaan en een bestaande hypotheek welke was gevestigd op het grondhuurrecht niet formeel is doorgehaald, die wel consequent wordt vermeld op een hypothecair uittreksel. De Glisbewaarder kan niet ambtshalve ervan uitgaan dat bij het ontstaan van een nieuw recht (de volle eigendom) de hypotheek te niet gaat. De Glisbewaarder laat zich leiden door bepalingen opgenomen in de wet omtrent de wijze hoe een hypothecaire inschrijving wordt doorgehaald.

M.b.t. de vraag: Indien dit niet gebeurt, herleeft het recht van grondhuur, zodat de hypotheekhouder bij wanbetaling alsnog tot executie kan overgaan?

Dit gebeurt in de praktijk niet en zou ook gevolgen hebben voor de openbare registers. Wanneer de leveringsakte van de blote eigendom (conversie) reeds is ingeschreven, wordt door vermenging, waarbij het hoofdrecht en het beperkt recht in een hand komen, de titel op het registergoed geacht te zijn geconverteerd in volle eigendom ex Artikel 5:1 lid 1 en 2. Alleen door een rechterlijk vonnis zou de conversieakte kunnen worden vernietigd en zou het grondhuurrecht wederom herleven.

## Bijlage 4

Whatsapp correspondentie Jurist MNS notarissen 26 februari 2026

[13:57, 2/26/2026] : Wij hebben geen conversie gedaan van percelen met hypotheek. MNS Notarissen zijn van mening dat hypotheek opnieuw gevestigd moet worden

[13:57, 2/26/2026] : En w hadden ook brieven van banken ontvangen waarin uitdrukkelijk stond dat hypotheek opnieuw gevestigd moet worden

[13:58, 2/26/2026] J begrijpt wel dat als hypotheek op grondhuur is gevestigd; j geen eigendom kan veilen

## Bijlage 5

### AKTE VAN VERKOOP EN KOOP (CONVERSIE)

Heden, de **negende januari tweeduizend vijf en twintig**, verscheen voor mij, mevrouw **mr. \*\*\*\*\***, notaris in Suriname, residerende te Paramaribo:

de heer **\*\*\*\*\***, volgens zijn verklaring costumers service specialist, geboren op vijf en twintig april negentienhonderd een en negentig te Paramaribo, wonende aan de XXX straat nummer 8b in het district Commewijne, ongehuwd, houder van een Surinaamse identiteitskaart met het nummer FJ 00\*\*\*\*, ingezetene van de Republiek Suriname en bezittende de Surinaamse nationaliteit, ten deze handelende:

a. in privé; -----

b. als gevolmachtigde van de Staat Suriname; -----

krachtens een volmacht aangehaald in een beschikking van de Minister van Grondbeleid en Bosbeheer de dato **zes december tweeduizend vier en twintig**, registratie nummer **N-00\*\*\***, **No. CU \*\*\***, welke aan deze minuutakte zal worden vastgehecht;-----  
-----

de heer **XXXXXXXXX** voornoemd, wordt hierna aangeduid als de **“koper”**;-----  
-----

De Staat Suriname hierna te noemen **“verkoper”**. -----

De comparant is aan mij, notaris, bekend. -----

De comparant verklaarde in zijn sub b gemelde hoedanigheid te hebben verkocht en over te dragen aan zichzelf, verklarende de comparant in zijn gemelde hoedanigheid sub a te hebben gekocht en aan te nemen:--

### OMSCHRIJVING ONROEREND GOED -----

De **blote eigendom** van het perceelland, met al hetgeen daarop staat, **groot zeshonderd acht en veertig, negen en tachtig/honderdste vierkante meter (648,89 m<sup>2</sup>)**, in stede van **zeshonderd vijftig vierkante meter (650 m<sup>2</sup>)**, gelegen in het district Commewijne, ten westen van de Hoofdweg Mariënborg, ten noorden van de Hadji I. Soemitaweg en ten zuiden van de Commissaris Roblesweg, nader aangeduid op de in viervoud overgelegde uitmetingskaart van de beëdigde landmeter, Giovanni G. Winter BSc., de dato acht en twintig november tweeduizend drie en twintig, met de **letters A B C D** en het **nummer XXX**, blijkens de indorso gestelde aantekening van de GLIS landmeter, F.M. Sanrawi MSc., de dato elf december tweeduizend drie en twintig, voorzien van het perceelsidentificatie nummer: **NA-XXXX**, deel uitmakende van het perceelland, **groot zeven en dertig hectaren, negen en zestig aren en negen en achtig centiaren**, zijnde een gedeelte van de **plantage La Bonne Heure. (Straatregister nummer: XXXX)**,

hierna te noemen het **“verkochte”**. -----

### VERKRIJGING -----

De comparant, handelend in zijn sub a gemelde hoedanigheid verklaarde: -----  
-----

- dat hij, de heer **XXXXXXX** voornoemd, het recht van grondhuur op het voorschreven perceelland, verkreeg door de overschrijving ten kantore van het Management Instituut Glis alhier, op **zeven oktober tweeduizend vier en twintig**, in register **C XXX** onder nummer **9XXX**, van een afschrift ener beschikking van het Ministerie van Grondbeleid en Bosbeheer, de dato **drie oktober tweeduizend vier en twintig, LaD. nummer XX/XX en nummer D XXX;**---

- dat de Staat Suriname de blote eigenaar is van alle in erfpacht of grondhuur uitgegeven domeingrond. -----

### **TOESTEMMING OVERDRACHT BLOTE EIGENDOM** -----

Blijkens voorschreven beschikking van de Minister van Grondbeleid en Bosbeheer de dato **zes december tweeduizend vier en twintig**, registratie nummer **N-XXX, No. CU XXX** is toestemming verleend voor de overdracht van de blote eigendom van het voorschreven onroerend goed aan de heer **XXXXXX** voornoemd. -----

### **CONVERSIE** -----

Vanaf de overschrijving van deze overdrachtsakte in de Openbare Registers van het Management Instituut Glis in Suriname, zullen de bepalingen opgenomen in het Surinaams Burgerlijk Wetboek die betrekking hebben op eigendom van toepassing zijn. Door vermenging, waarbij het hoofdrecht en het beperkte recht in één hand komen, wordt de titel op voorschreven onroerend goed geacht te zijn geconverteerd in **volle eigendom** conform artikel 625 Surinaams Burgerlijk Wetboek en wordt de heer **XXXXXX** voornoemd, aldus eigenaar van de **volle eigendom** van voorschreven onroerend goed. -----

### **Overgangsbepalingen op grond van Besluit Grondconversie 2023 (S.B. 2023 No. 159)** -----

Op deze akte van verkoop en koop zijn de navolgende overgangsbepalingen van toepassing: -----  
-----

#### Overgangsbepaling -----

##### Artikel 11 -----

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 3 lid 2 met betrekking tot het voldoen aan de cultuurplicht casu quo bouwplicht, zal in het eerste jaar na inwerkingtreding van dit Staatsbesluit, dit vereiste niet van toepassing zijn. -----  
-

2. Indien de aanvrager niet geheel kan voldoen aan het vereiste in artikel 4 lid 3 onder g, wordt aan hem de ruimte geboden om bij de aanvraag alsnog aan deze betalingsverplichting te voldoen. -----

De comparant in zijn gemelde hoedanigheden verklaarde dat deze verkoop en koop is geschied onder de navolgende: -----

----- BEDINGEN: -----

----- Artikel een. -----

De blote eigendom van het voornoemd onroerend goed is verkocht in de staat waarin het zich op heden bevindt, met alle rechten en lasten, heersend en lijdende erfdiensbaarheden, die daaraan verbonden zijn, zonder dat de verkoper tot enige vrijwaring wegens verborgen en hem onbekende gebreken gehouden is. -----

----- Artikel twee. -----

Het verkochte wordt geleverd vrij van hypotheeken, hypothecaire inschrijvingen en beslagen. -----

----- Artikel drie. -----

Het verkochte wordt op heden overgedragen in de macht en bezit van de koper. -----

----- Artikel vier. -----

De verkoper waarborgt de koper het rustig en vreedzaam bezit en machtigt hem zich de eigendom van het gekochte te verschaffen door middel van een afschrift van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers. -----

----- Artikel vijf. -----

Alle belastingen van het verkochte vanaf heden verschuldigd zijn voor rekening van de koper. -----

----- Artikel zes. -----

Alle rechten en kosten op deze verkoop en koop vallende worden betaald door de koper. -----

----- Artikel zeven. -----

Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven grootte van voorschreven onroerend goed zal geen aanleiding kunnen geven tot vermeerdering of vermindering van de koopsom. -----

----- Artikel acht. -----

Partijen sluiten hierbij uit ieder recht om ontbinding of vernietiging van deze verkoop en koop te eisen om welke reden ook in het bijzonder om zulks te doen op grond van de artikelen 1287 en 1288 van het Surinaams Burgerlijk Wetboek. -----

### **KOOPSOM, BETALING EN KWIJTING** -----

De conversiewaarde zijnde de koopsom bedraagt **zeshonderd acht en veertig, negen en tachtig/honderdste vierkante meter (648,89 m<sup>2</sup>) maal VIJF EN TWINTIG SURINAAMSE DOLLAR** is gelijk aan **ZESTIENDUIZEND TWEEHONDERD TWEE EN TWINTIG, 25/100 SURINAAMSE DOLLAR (SRD 16.222,25)**, zoals vastgelegd in voornoemde beschikking van de Minister van Grondbeleid en Bosbeheer de dato **zes december tweeduizend**

**vier en twintig**, registratie nummer **N-xxxx, No. CU xxxx**, welke is voldaan en waarvoor kwijting bij deze.-----

De koopsom is door de koper aan de verkoper voldaan, middels overmaking op het bankrekeningnummer 403011377 bij de Surinaamse Postspaarbank, van welke overmaking een fotokopie van het overmakingsbewijs aan deze minuutakte zal worden vastgehecht. -----

**TARIEF MI-GLIS** -----

Het aan het Management Instituut Glis verschuldigde tarief bedraagt **EENDUIZEND VIJFHONDERD SURINAAMSE DOLLAR (SRD 1.500,=)** op grond van de Beschikking tarieven overschrijvingskosten voortvloeiende uit het Besluit Grondconversie 2023 (S.B. 2023 nummer 159) voor het jaar tweeduizend vier en twintig (2024).-----

-

De comparant, handelend in zijn sub b gemelde hoedanigheid, verklaarde tenslotte nog toe te stemmen in de levering van het verkochte door middel van overschrijving van een afschrift van deze akte van verkoop en koop in de daartoe bestemde openbare registers.

De verschenen persoon is aan mij, notaris, bekend, terwijl zijn identiteit en nationaliteit overeenkomstig de wettelijke vereisten en de hieromtrent overgelegde documenten zijn vastgelegd.

Voor de uitvoering van deze akte verklaarde de verschenen persoon, handelend als gemeld, domicilie te kiezen ten kantore van mij, notaris, bewaarder van deze minuutakte.

**UITLEG EN SLOTBEPALINGEN:**

Nadat de zakelijke inhoud van de akte aan de verschenen persoon is medegedeeld en daarop een toelichting is gegeven, heeft hij verklaard van de ondergetekende notaris een duidelijke uitleg van de inhoud en strekking van deze akte te hebben gekregen, de inhoud en strekking te hebben begrepen en op nadere uitleg of voorlezing van deze akte geen prijs te stellen en met beperkte voorlezing van de akte in te stemmen. --

WAARVAN AKTE IN MINUUT opgemaakt, verleden te Paramaribo, op het bijkantoor van MNS Notarissen N.V., aan de Grote Hofstraat nummer 7, op de datum als in het hoofd van deze akte is vermeld.

Deze akte is vervolgens beperkt voorgelezen en onmiddellijk na uitleg en beantwoording is deze akte ondertekend door de verschenen persoon en mij, notaris. -----

## Bijlage 6

### MINISTERIE VAN GRONDBELEID EN BOSBEHEER

Registratie nummer : [REDACTED]  
No. CU : [REDACTED]  
Onderwerp : Goedkeuring en machtiging tot  
overdracht van de blote eigendom  
aan [REDACTED]

### DE MINISTER VAN GRONDBELEID EN BOSBEHEER

#### GELEZEN:

- Het verzoek van [REDACTED] d.d. 21-11-2024, tot overdracht van de blote eigendom van het aan hem toebehorend recht van grondhuur ter bebouwing en bewoning op het perceelland, groot 648,89 m<sup>2</sup>, voorzien van **PerceelsID:** [REDACTED] en geregistreerd in straatregister nummer [REDACTED]
- Het advies van de voorzitter van Conversie Unit d.d. 26-11-2024 no. 45
- De missive van de President van de Republiek Suriname d.d. 28-11-2024 no. [REDACTED]

#### GELET OP:

- Het "Decreet Beginselen Grondbeleid" (S.B. 1982 no. 10), zoals laatstelijk gewijzigd bij de Wet van 28 januari 2003 (S.B. 2003 no. 8).
- Het "Decreet Uitgifte Domeingrond" (S.B. 1982 no. 11), zoals laatstelijk gewijzigd bij de Wet van 24 september 2017 (S.B. 2017 no. 85).
- De Comptabiliteitswet 2019 (S.B. 2019 no. 98).
- Het Besluit Grondconversie 2023 (S.B. 2023 no.159), zoals zij luidt na wijziging bij Staatsbesluit van 26 november 2024 (S.B. 2024 no. 157).

#### HERLEZEN

- De Resolutie van de President van de Republiek Suriname d.d. 1 november 2024 no.1181/RP
- Gehoord de Directeur van Grondbeleid en Bosbeheer.

#### OVERWEGENDE:

- Dat [REDACTED] zakelijk gerechtigde is van het recht van grondhuur ter bebouwing en bewoning op het perceelland, groot 648,89 m<sup>2</sup>, voorzien van **PerceelsID:** [REDACTED] en geregistreerd in straatregister nummer 255999
- Dat blijkens het advies van de voorzitter van de Conversie Unit d.d. 26-11-2024 no. 45 de gerechtigde ~~voldoet aan de vereisten~~ vereisten geldende voor de conversie.
- Dat blijkens missive van de President van de Republiek Suriname d.d. 28-11-2024 no. [REDACTED] RvS/24 door de Regering van Suriname, aan de Minister van Grondbeleid en Bosbeheer toestemming is verleend tot inwilliging van het verzoek tot overdracht van de blote eigendom ten behoeve van de gerechtigde, tot de vaststelling van de conversiewaarde en de verlening van machtiging aan de gerechtigde, nadat de koopsom is voldaan, namens de Staat Suriname, ten overstaan van een in Suriname residerende notaris de blote eigendom van het voren omschreven domeingrond aan zichzelf over te dragen en namens de Staat de overdrachtsakte te ondertekenen.

**HEEFT BESLOTEN:**

- I. Aan** : [REDACTED]  
**Houder van ID. nummer** : [REDACTED]  
**Adres** : [REDACTED]

Hierna te noemen de **gerechtigde** mede te delen, dat de Staat met inachtneming van het bepaalde in het Besluit Grondconversie 2023 (S.B. 2023 no. 159), tot inwilliging van zijn verzoek kan worden overgegaan, mits binnen een week na ontvangst van een afschrift van deze beschikking de conversiewaarde ad SRD 16.222,25 (ZESTIENDUIZEND TWEEHONDERDTWEEENTWINTIG 25/100 SURINAAMSE DOLLAR) is gestort bij één van de volgende bankinstellingen op een speciaal daartoe geopende rekening ten behoeve van het Ministerie van Financiën en Planning.

- a. De Centrale Bank van Suriname Rek. no. (SRD) 0313100/001-324-968
- b. De Surinaamse Postspaarbank (SPSB) Rek. no. (SRD) 403011377
- c. De Volkskredietbank (VCB) Rek. no. (SRD) 811414042

**II.** De gerechtigde te machtigen met de macht van substitutie, ten overstaan van een in Suriname residerende notaris namens de Staat te compareren en de blote eigendom van voren omschreven domeingrond aan zichzelf over te dragen, met dien verstande dat de handelende notaris erop toeziet dat de conversiewaarde is voldaan of zal worden voldaan.

**III. Te bepalen:**

1. dat de gerechtigde binnen een week nadat hij de conversiewaarde heeft voldaan middels storting op een der genoemde bankrekeningen, met medeneming van het stortingsbewijs van de Bank en het origineel afschrift van deze beschikking zich wendt tot een notaris naar keuze, die standplaats in Suriname heeft voor het doen opmaken van de overdrachtsakte.
2. dat in geval van financiering van de conversiewaarde, de handelende notaris erop toe zal zien dat de conversiewaarde wordt gestort op een der genoemde bankrekeningen.
3. dat de kosten en rechten van de overdrachtsakte, evenals die van de levering ten laste komen van de gerechtigde.
4. dat na ondertekening van de overdrachtsakte, voor verkrijging van het eigendomsrecht de transportakte ten spoedigste door de zorg van de notaris ter overschrijving in de Openbare registers bij het Management Instituut Glis moet worden aangeboden.
5. dat vanaf de overschrijving van de overdrachtsakte in de Openbare registers van het Management Instituut Glis, de bepalingen opgenomen in het Surinaams Burgerlijk Wetboek betrekking hebbende op eigendom van toepassing zijn.
6. dat de notaris verplicht is om tenminste 1 (één) keer per kwartaal rekening en verantwoording af te leggen aan de Voorzitter van de Conversie Unit en de Minister van Grondbeleid en Bosbeheer over de door deze gepasseerde akten van overdracht.
7. Deze beschikking heeft een geldigheidsduur van 1 (een) jaar.

**IV.** Afschrift van deze beschikking te zenden aan de Voorzitter van de Rekenkamer van Suriname, de Voorzitter van de Onderraad voor Grondbestemming en Gronduitgifte, de Directeur Administratieve Aangelegenheden van het Kabinet van de President van de Republiek Suriname, het Hoofd van de Dienst der Domeinen, de Bewaarder van het Management Instituut GLIS, de Voorzitter van Conversie Unit alsmede aan de gerechtigde.

Paramaribo, 6 december 2024

**DE MINISTER VAN GRONDBELEID EN BOSBEHEER,**

Getekend **DINOTHA VORSWIJK BSc.**

Voor eensluidend afschrift

De Minister van Grondbeleid en Bosbeheer

**DINOTHA VORSWIJK BSc.**



Paramaribo, 26 maart 2024

De Surinaamse Notariele Beroepsorganisatie (SBN)  
ter attentie van de Voorzitter, notaris mr. D. Kalisingh  
Henck Arronstraat nr. 141  
Paramaribo

**Betreft: standpunt Finabank N.V. inzake grondconversie**

Geachte Voorzitter

Naar aanleiding van uw schrijven de dato 27 december 2023 gericht aan de Surinaamse Bankiersvereniging welke de bank in goede orde heeft ontvangen en waarbij twee ( 2) mogelijkheden zijn genoemd inzake de conversie toestemming, wordt hierbij het standpunt van Finabank op schrift gesteld.

Na een volledige gemaakte risico analyse heeft Finabank besloten dat zij haar toestemming zal verlenen aan de schuldenaar/client om het recht van grondhuur/erfpacht te converteren naar eigendom onder de voorwaarde dat de reeds gevestigde hypothe(e)k(en) , ten behoeve van Finabank N.V., zoals blijkt uit de aangehechte hypothecaire uittreksel(s), minimaal in dezelfde rangorde **opnieuw** wordt (worden)

gevestigd op het volle eigendom na conversie.

Finabank N.V. vereist van de notaris die de conversie pleegt, het volgende:

1. dat hij/zij de belangen van de bank waarborgt door ten behoeve van de bank opnieuw hypotheek te vestigen op het volle eigendom voor een minimale hypotheeksom als reeds gevestigd was voor de conversie, tenzij Finabank een lager hypotheeksom doorgeeft.
2. dat voorzover uit zijn/haar recherche of anderszins blijkt dat er beslagen op voormeld(e) perceelland(percelenland) rusten, hij/zij de bank daarvan terstond op de hoogte stelt;
3. dat hij/zij na het passeren van de hypotheekakte de bank toezendt:
  - a) de notarisverklaring;
  - b) een schriftelijke bevestiging dat de akte van conversie is gepasseerd en de hypotheek t.b.v. Finabank is gevestigd.;
4. dat hij/zij de akte van conversie met hypotheekvestiging binnen afzienbare tijd aan de bank toezendt;
5. dat hij/zij een hypothecaire uittreksel uiterlijk één maand na het passeren van de akte waaruit de inschrijving blijkt, aan de bank toestuurt.
6. dat hij/zij de kosten gepaard gaande met het opnieuw vestigen van de hypotheek op de schuldenaar/client verhaalt.

Finabank hoofdkantoor Dr. Sophie Redmondstraat 59-61 T.: (+592) 472266  
customercare@finabanknv.com  
www.finabanknv.com

Swift address: FBNASRPA



WE EMPOWER PEOPLE TO OWN THE FUTURE

De notaris kan te allen tijde voor eventuele onduidelijkheden met de afdeling Credit Administration Departement (CAD) in contact treden die bereikbaar is op het emailadres: cadlegal@finabanknv.com

Aan u wordt het verzoek gedaan om onderhavige brief te distribueren onder de actief dienende notarissen die bij de SBN bekend zijn.

Hopende u hiermee te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Mr. S. Sheikh-Alibaks  
Manager Legal Affairs

