

WET.....,
houdende bijzondere regels inzake huur
en verhuur van woonruimte en instelling
Huurcommissie
(Huurwet Woonruimte 2020)

NOTA VAN WIJZIGING (4)

Het **initiatiefvoorstel**, ingediend dd. 25 januari 2019 door: J. Simons en R. Cotino houdende bijzondere regels inzake huur en verhuur van woonruimte en instelling **Huurcommissie (Huurwet Woonruimte 2020)**, wordt gewijzigd en komt te luiden:

Zie aanhechting:

Paramaribo, 21 januari 2020

De initiatiefnemers:



J. Simons



R. Cotino

| | |
|-------------------------------|------------------------|
| DE NATIONALE ASSEMBLEE | |
| Ingek. | <u>21 januari 2020</u> |
| Agenda no. | <u>143/20</u> |
| Verwezen | |
| Naar | |

**WET van.....,
houdende bijzondere regels inzake huur
en verhuur van woonruimte en instelling
Huurcommissie
(Huurwet Woonruimte 2020)**

ONTWERP

DE PRESIDENT VAN DE REPUBLIEK SURINAME,

In overweging genomen hebbende dat - ter nadere regeling van de huur en verhuur van woonruimte - het wenselijk is de op dit gebied bestaande regelgeving deels te herzien en nieuwe regels ter zake vast te stellen;

Heeft, na goedkeuring door De Nationale Assemblee, de Staatsraad gehoord, bekrachtigd de onderstaande wet:

§ 1. Algemene bepalingen

Artikel 1

Voor de toepassing van het bij of krachtens deze wet bepaalde wordt verstaan onder:

- a. Minister: de minister belast met de zorg voor Volkshuisvesting;
- b. Huurcommissie: de commissie als bedoeld in artikel 21;
- c. huur en verhuur: iedere overeenkomst onder welke naam of in welke vorm ook aangegaan, die ten doel heeft het voor gebruik ter bewoning verkrijgen of verstrekken van een woonruimte;
- d. huurprijs: de prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte uitgedrukt in een bedrag per maand en bij voorkeur gebaseerd op de door de Huurcommissie aangegeven richtlijn voor de bepaling van huurprijzen;
- e. richtlijnen huur en verhuur: de door de Huurcommissie vastgestelde voorschriften en indicatoren en andere zaken de huur en verhuur rakende
- f. woonruimte: een gebouwde onroerende zaak voor zover deze als een zelfstandige dan wel niet zelfstandige woonruimte is verhuurd om te worden gebruikt voor bewoning, alsmede de onroerende aanhorigheden; onder woonruimte wordt mede verstaan een perceel dat verhuurd is om te worden gebruik voor bewoning.
- g. zelfstandige woonruimte: de woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en sanitaire voorzieningen;

Artikel 2

1. Deze wet is uitsluitend van toepassing op de huur en verhuur van woonruimte.
2. Deze wet is niet van toepassing op woonruimte verhuurd met bouw- of weilanden of op grond die verhuurd is als bouw- of weiland, voor zover de bedoelde woonruimte uitsluitend bestemd is ten behoeve van het gebruik van de grond als bouw- of weiland en/of dezelfde agrarische bestemming heeft. Deze wet is eveneens niet van toepassing op huur en verhuur welk een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard van korte duur is.

§ 2. Het eindigen van de huur en verhuur

Artikel 3

1. In afwijking van het bepaalde in het derde boek, zevende titel, tweede afdeling van het Surinaams Burgerlijk Wetboek is, voor het eindigen van de huur en verhuur van woonruimten aangegaan, hetzij voor bepaalde tijd, hetzij voor onbepaalde tijd een opzegging altijd vereist. Het bepaalde in de eerste volzin laat eveneens onverlet de vorm waarin de huur en verhuur is aangegaan, hetzij mondeling, hetzij schriftelijk.
2. De opzegging door de huurder of verhuurder geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of bij exploit. Is de echtgenoot of de partner van de huurder medehuurder, dan moet de opzegging door de verhuurder aan beide echtgenoten of partners afzonderlijk worden gedaan.
3. Bij de opzegging van de huur en verhuur worden de volgende termijnen in acht genomen:
 - a. bij huur en verhuur voor bepaalde tijd: voor de huurder en verhuurder een termijn van tenminste drie maanden voor het verstrijken van de in de huurovereenkomst bedongen huurtijd;
 - b. bij huur en verhuur voor onbepaalde tijd of bij een mondeling aangegane huur en verhuur: voor de verhuurder een termijn van tenminste zes maanden en voor de huurder een termijn van tenminste 3 (drie) maanden, voor de tijd waarop de huurder of verhuurder de huur en verhuur wenst te beëindigen.
4. In afwijking van het bepaalde in lid 3 kan:
 - a. in de gevallen als bedoeld in artikel 4 lid 3 onder a en b voor de verhuurder een opzegtermijn van tenminste 1 (een) maand worden aangehouden;
 - b. in geval van artikel 4 lid 3 onder c waarbij er sprake is ernstig fysiek geweld door de huurder dan wel voortdurende bedreigingen daartoe jegens de verhuurder of zijn gezin of de omwonenden van de woonruimte, kan de huur en verhuur onmiddellijk worden beëindigd.

Artikel 4

1. Indien de opzegging rechtsgeldig heeft plaatsgevonden, zulks indien deze heeft plaatsgevonden met inachtneming van het bepaalde in artikel 3, eindigt de huur en verhuur op de voorgeschreven dag. De in de eerste volzin bedoelde dag waarop de huur en verhuur zou moeten eindigen, indien het betreft een huur en verhuur voor onbepaalde tijd aangegaan, wordt op verzoek van de huurder

wegens overmacht met 30 (dertig) dagen worden uitgesteld. Deze termijn wordt, indien de grond waarop uitstel is verleend nog aanwezig is, eenmaal voor dezelfde termijn worden verlengd. Overmacht is onder meer aanwezig in geval de huurder, ondanks pogingen daartoe, in de onmogelijkheid verkeerd te beschikken over een ander woonruimte, waarvan van die omstandigheid aan de verhuurder mededeling moet worden gedaan binnen een maand voor de dag waarop de huur en verhuur zou moeten eindigen.

2. Een opzegging in strijd met het bepaalde in artikel 3 is nietig. In dat geval wordt de huur en verhuur, voor zover deze voor bepaalde tijd is aangegaan, geacht voor dezelfde tijd voortgezet. Voor zover het betreft een huur en verhuur voor onbepaalde tijd of een mondelinge huur of verhuur wordt geacht de huur en verhuur nimmer te zijn opgezegd. Indien de strijdigheid slechts betreft een opzegging die korter is dan de in artikel 3 lid 3 onder a en b in acht te nemen termijnen, wordt in afwijking van het voorgaande de huur en verhuur geacht voort te duren tot 3 (drie) maanden na de datum waarop het zou moeten eindigen.

3. Door de verhuurder kan de huur en verhuur in ieder geval worden opgezegd:

a. wegens wanbetaling van de huurpenningen van tenminste 2 maanden;

b. wegens onbehoorlijk gebruik van de verhuurde woonruimte door de huurder, waarbij door hem ernstige schade wordt toegebracht aan de woonruimte;

c. wegens ernstige wandaden van de huurder, waardoor voortzetting van de huur en verhuur redelijkerwijs niet van de verhuurder kan worden gevergd, onder meer vanwege:

(1). het gebruik van fysiek geweld door de huurder tegen de verhuurder, zijn gezin of omwonenden van de woonruimte;

(2). het bewezen gebruik van de verhuurde woonruimte door de huurder voor onwettige

activiteiten of voor andere doeleinden overeenkomstig de huur en verhuur of die in strijd zijn met de openbare orde en goede zeden.

Artikel 5

Het bepaalde in artikel 3 ten aanzien van de opzegtermijnen, is niet van toepassing indien partijen, schriftelijk en met wederzijds goedvinden tot beëindiging van de huur en verhuur wensen over te gaan.

Ontruiming woonruimte

Artikel 6

1. Na beëindiging van de huur en verhuur als bedoeld in artikel 4 lid 1, is de huurder verplicht tot ontruiming en de verhuurder bevoegd tot de gedwongen ontruiming van de woonruimte.

2. In geval krachtens het bepaalde in lid 1, de huurder op de dag waarop deze de woonruimte zou moeten ontruimen niet overgaat tot ontruiming, is met betrekking tot de gedwongen ontruiming het bepaalde in de leden 3 tot en met 5 van toepassing.

3. De verhuurder doet uiterlijk 3 (drie) weken voor de gedwongen ontruiming van de woonruimte schriftelijke mededeling aan de Huurcommissie omtrent de voorgenomen ontruiming en de

gronden waarop deze geschiedt. De mededeling geschiedt middels een door de Huurcommissie ter zake vastgesteld formulier, waarvan afschrift van de mededeling wordt gezonden aan de huurder.

4. De Huurcommissie stelt vast, uiterlijk 5 (vijf) werkdagen voor de voorgenomen ontruimingsdatum, of aan de wettelijke procedure en termijnen is voldaan die aan de verhuurder de bevoegdheid geeft tot de ontruiming. In bijzondere gevallen kan van de termijn als bedoeld in de eerste volzin worden afgeweken.

5. In het geval bedoeld in artikel 3 lid 4 worden de termijnen in lid 3 vastgesteld op 3 (drie) dagen en die van lid 4 eerste volzin op 1 (een) dag.

6. Door de verhuurder kan slechts tot gedwongen ontruiming worden overgegaan indien ter zake de ontruiming door de Huurcommissie een schriftelijke verklaring aan de verhuurder is afgegeven dat aan de wettelijke vereisten voor de ontruiming is voldaan. Van de verklaring wordt door de Huurcommissie eveneens mededeling gedaan aan de huurder. Door de Huurcommissie wordt de verklaring afgegeven overeenkomstig een door haar ter zake vastgesteld formulier, waarin in ieder geval worden vermeld de voldoening aan de wettelijke vereisten voor de ontruiming.

Artikel 7

In het geval bedoeld in artikel 6 en indien de huurder niet zelf tot ontruiming overgaat, geschiedt de ontruiming door de verhuurder met behulp van of onder toezicht van een ambtenaar van politie of een gerechtsdeurwaarder.

Artikel 8

1. Het is de verhuurder verboden opzettelijk handelingen met betrekking tot de woonruimte te verrichten, met het oogmerk om het woongenot van de huurder ernstig te schaden. Met woonruimte in de eerste volzin wordt begrepen het aan de woonruimte behorende erf of een gedeelte daarvan.

2. Met handelingen in lid 1 bedoeld wordt niet begrepen handelingen voor zover die betrekking hebben op de aan de woonruimte, hetzij vanwege de huurder, hetzij vanwege de verhuurder te verrichten reparatie werkzaamheden, op grond van daarvoor met de huurder schriftelijk gemaakte afspraken.

§. 3. Huurbescherming gezin

Artikel 9

1. De echtgenoot van een huurder of de partner van de huurder die met deze een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft gedurende tenminste twee opeenvolgende jaren, al dan niet met inwonende minderjarige kinderen, en op hetzelfde adres van de gehuurde woonruimte is ingeschreven in het bevolkingsregister, is van rechtswege medehuurder, zolang de woonruimte de echtgenoot of bedoelde partner tot hoofdverblijf strekt, ongeacht of de huur en verhuur voor dan wel na het aangaan van het huwelijk of van het partnerschap is gesloten. Bij afwezigheid van een medehuurder als bedoeld in de eerste volzin, kan, voor zover in het gezin aanwezig als medehuurder optreden een meerderjarig kind van de huurder.

2. Voor de verplichtingen uit de huur en verhuur, behalve voor zover deze reeds opeisbaar waren voordat de echtgenoot of de in lid 1 bedoelde partner medehuurder werd, zijn de huurder en de medehuurder jegens de verhuurder hoofdelijk aansprakelijk.

3. Indien de huur en verhuur ten aanzien van de huurder eindigt, anders dan door opzegging door de verhuurder, wordt de medehuurder huurder.

4. Indien de in lid 1 bedoelde echtgenoot ingevolge een rechterlijke beslissing, dan wel de in lid 1 bedoelde partner hetzij ingevolge onderlinge overeenstemming in verband met een verzoek tot echtscheiding of scheiding van tafel en bed, dan wel ingevolge beëindiging van het partnerschap niet het gebruik heeft van de echtelijke woning, brengt dit voor de toepassing van dit artikel geen verandering in het hoofdverblijf.

5. In geval van echtscheiding of scheiding van tafel en bed of beëindiging van het partnerschap kan de kantonrechter op verzoek van een echtgenoot of de in lid 1 bedoelde partner bepalen wie van de betrokken echtgenoten of partners huurder van de woonruimte zal zijn. De kantonrechter bepaalt tevens de dag van ingang van de huur en verhuur met deze echtgenoot of partner. Op dezelfde dag eindigt de huur en verhuur met de andere echtgenoot of partner.

Artikel 10

1. Bij overlijden van de huurder zet de medehuurder de huur en verhuur als huurder voort. In het geval bedoeld in de eerste volzin en bij afwezigheid van een medehuurder, kan in geval van aanwezigheid van inwonende minderjarige kinderen en in het belang van de kinderen een wettelijke vertegenwoordiger van deze kinderen, als medehuurder optreden. Indien de medehuurder de huur niet wenst voort te zetten kan door hem de huur en verhuur binnen zes maanden na het overlijden van de huurder bij exploit of aangetekende brief opzeggen met ingang van de eerste dag van de tweede maand na de opzegging.

2. Komt vast te staan, dat een persoon ten onrechte een beroep ingevolge dit artikel op voortzetting van de huur en verhuur heeft gedaan, dan blijft hij over de periode dat hij het genot van de woonruimte heeft gehad jegens de verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van verplichtingen van de huurder die voor hem zouden gelden als was hij huurder.

Artikel 11

Is er geen persoon die ingevolge artikel 10 de huur voortzet, dan eindigt de huur en verhuur aan het eind van de tweede maand na het overlijden van de huurder. De echtgenoot of partner van de huurder, of indien deze er niet zijn diens erfgenamen, zijn bevoegd de huur tegen het eind van de eerste maand na het overlijden van de huurder te doen eindigen.

Artikel 12

Van het bepaalde in deze paragraaf kan door of namens partijen niet worden afgeweken.

§ 4. De huurprijs

Artikel 13

1. Bij huur en verhuur van een woonruimte wordt de huurprijs vastgesteld in Surinaamse Dollar (SRD).

2. Indien de huur en verhuur is aangegaan met een huurder die geen ingezetene is of die ingezetene is met een aantoonbaar vast inkomen in een vreemde munteenheid, kan de huurprijs in een vreemde munteenheid worden vastgesteld.

Artikel 14

Indien ten aanzien van de huurprijs de huurder en de verhuurder niet tot een vergelijk komen, kan zowel de huurder als de verhuurder de Huurcommissie verzoeken om advies ter zake de huurprijs van de woonruimte.

Artikel 15

1. De huurprijs van woonruimte kan op verzoek van de huurder of verhuurder worden gewijzigd, met dien verstande dat de huurprijs niet binnen een jaar nadat deze is overeengekomen wordt verhoogd.

2. Een voorstel tot wijziging van de huurprijs moet door de verhuurder ten minste drie maanden vóór de voorgestelde datum van ingang van de wijziging schriftelijk aan de huurder worden gedaan en dient te vermelden:

- a. de geldende huurprijs;
- b. het percentage of het bedrag van de wijziging van de huurprijs;
- c. de voorgestelde huurprijs;
- d. de voorgestelde datum van ingang van de voorgestelde huurprijs;
- e. de gronden waarop de voorgestelde verhoging is gebaseerd met dien verstande dat, bij onveranderde woonruimte of woonomstandigheden, de huurprijs slechts mag worden aangepast op basis van de jaarinflatie zoals door ABS vastgesteld en bekendgemaakt.

3. Indien de huurder met een voorstel van de verhuurder tot wijziging van de huurprijs niet instemt, kan de huurder binnen twee weken na het tijdstip waarop door de verhuurder de melding van de wijziging van de huurprijs is gedaan hiertegen bezwaar maken bij de verhuurder. Indien partijen daarna niet tot overeenstemming kunnen komen over de verhoging van de huurprijs, kan de huurder of de verhuurder tot uiterlijk een maand na kennisgeving de Huurcommissie schriftelijk verzoeken om advies omtrent de juistheid dan wel de redelijkheid van het voorstel en de hoogte van de huurprijs vast te stellen.

4. De Huurcommissie doet binnen twee weken voor het ingaan van de voorgestelde wijziging van de huurprijs schriftelijk advies omtrent de redelijkheid van de overeengekomen of voorgestelde huurprijs. Indien de Huurcommissie de door de verhuurder voorgestelde huurprijs mede gelet op de kwaliteit van de woonruimte niet redelijk acht, vermeldt de Huurcommissie in haar advies de huurprijs die zij wel redelijk acht. Indien de Huurcommissie het ongewijzigd blijven van de huurprijs redelijk acht, wordt zulks eveneens in het advies vermeld. Het voorgaande, indien

partijen of een der partijen zich in het advies van de Huurcommissie niet kunnen (kan) terugvinden, laat onverlet de bevoegdheid de kantonrechter te adieren.

Artikel 16

1. De huurder dient, indien aan de woonruimte gebreken of tekortkomingen zijn die de bewoonbaarheid van de woonruimte aantasten of op andere wijze een gevaar vormen voor de veiligheid en gezondheid van de huurder en zijn gezin, de verhuurder daarvan schriftelijk te informeren en verzoeken de gebreken en tekortkomingen op te heffen.
2. Onverminderd het bepaalde in het derde boek, zevende titel, eerste afdeling van het Burgerlijk Wetboek draagt de verhuurder er zorg voor de bewoonbaarheid van de verhuurde woonruimte die voldoet aan de minimumcriteria in het kader van veiligheid en gezondheid.
3. Indien de verhuurder niet binnen 30 dagen na schriftelijke aanzegging door de huurder, de daarin gestelde gebreken of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte heeft opgeheven, kan de huurder bedoelde gebreken doen opheffen.
4. De huurder dient met betrekking tot de kosten voor de reparatie tenminste drie offertes op te vragen van ter zake geregistreerde ondernemingen.
5. De verhuurder is gehouden de huurder ten aanzien van de gemaakte kosten te vergoeden, bij gebreke waarvan de huurder deze kan verhalen op de door de huurder te betalen huurprijs te verdelen over tenminste twee huurtermijnen.
6. Onverminderd het bepaalde in de vorige leden kan de huurder de Huurcommissie schriftelijk verzoeken om advies over de redelijkheid en de hoogte van de huurprijs, gelet op de ernst waarin de gebreken of tekortkomingen het woongenot van de huurder aantasten.

Artikel 17

Van het bepaalde in deze paragraaf kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.

§5. Huurcommissie

Samenstelling Huurcommissie

Artikel 18

1. Er is een Huurcommissie. Zij is gevestigd te Paramaribo en kan elders in Suriname kantoor houden.
2. De Huurcommissie bestaat uit ten minste drie en ten hoogste vijf leden, waarvan een de voorzitter is.
3. De leden van de Huurcommissie worden door de Minister voor een termijn van vijf jaren benoemd. De voorzitter wordt door de Minister afzonderlijk uit de leden benoemd. Voorts wordt

door de Minister een plaatsvervangend voorzitter en plaatsvervangende leden benoemd. De leden van de Huurcommissie zijn voor ten hoogste twee zittingstermijnen benoembaar.

4. De benoembaarheidseisen, bezoldiging en rechtspositie van de leden van de Huurcommissie, alsmede van de secretaris en het ondersteunend personeel worden vastgesteld bij of krachtens staatsbesluit. In ieder geval gelden de volgende benoembaarheidseisen:

- a. HBO of daaraan gelijkgesteld opleidingsniveau;
- b. tenminste 2 (twee) lid met een afgeronde opleiding Master in het Surinaams recht;
- c. tenminste 1 (een) beëdigd taxateur.

Artikel 19

1. Door de Minister worden aan de Huurcommissie een secretaris, een plaatsvervangend secretaris toegevoegd. Wat betreft de ambtelijke ondersteuning ressorteert de Huurcommissie onder de Minister.

2. Waar in deze paragraaf wordt gesproken van secretaris, is de plaatsvervangende secretaris mede begrepen.

Artikel 20

De voorzitter en de andere leden van de Huurcommissie worden door de Minister geschorst en ontslagen met inachtneming van het krachtens artikel 20 lid 4 bedoelde rechtspositie regeling.

Taakstelling Huurcommissie

Artikel 21

1. De Huurcommissie heeft tot taak:

- a. het adviseren van de Regering c.q. de Minister met betrekking tot de ontwikkeling of aanpassing van beleid en regelgeving de huursector woonruimte rakende;
- b. het verzorgen van voorlichting inzake huur en verhuur van woonruimte, het opstellen van model huurcontracten en het adviseren van huurders en verhuurders; de model huurcontracten worden op de website van de Huurcommissie beschikbaar gesteld;
- c. het geven van algemene richtlijnen met betrekking tot de huurprijs gebaseerd op de werkelijke waarde van een onroerend goed, de conditie waarin de woonruimte verkeert en eventuele relevante exteme omstandigheden;
- d. het controleren van de documenten betrekking hebbende op de wettelijke procedure en termijnen met betrekking tot de beëindiging van de huur en verhuur en de daaruit voortvloeiende ontruiming, alsmede het in verband daarmee afgeven van de verklaring als bedoeld in artikel 6;
- e. het geven van individuele adviezen aan huurders en verhuurders in gevallen van huurgeschillen.

2. Bij staatsbesluit kunnen andere dan de in lid 1 bedoelde taken aan de Huurcommissie worden opgedragen.

Werkwijze Huurcommissie

Artikel 22

1. Een verzoek om advies inzake een huurgeschil alsmede een mededeling als bedoeld in artikel 6 wordt schriftelijk ingediend bij de Huurcommissie. Een model verzoekschrift wordt door de Huurcommissie vastgesteld en bekendgemaakt.
2. Verzoeken als bedoeld in lid 1 bevatten tenminste:
 - a. de naam en het adres van de verzoeker of van de partijen, voor zover het verzoek gezamenlijk wordt ingediend, en zo nodig de gekozen woonplaats voor de duur van de procedure;
 - b. een omschrijving van het verzoek en de feiten en omstandigheden, zoals die zich volgens de verzoeker hebben voorgedaan;
 - d. de dagtekening en ondertekening door de verzoeker;
 - e. afschriften dan wel kopieën van de op het verzoek betrekking hebbende documenten.
3. Onmiddellijk na ontvangst van het verzoekschrift bevestigt de secretaris van de Huurcommissie schriftelijk de ontvangst aan de verzoeker.
4. Indien een verzoekschrift onduidelijk of onvolledig is, stelt de secretaris van de Huurcommissie de verzoeker in de gelegenheid het verzoekschrift aan te vullen en adviseert hem daarbij indien nodig. Indien redelijkerwijs niet van de verzoeker kan worden gevraagd om het verzoek op schrift te stellen, maakt de secretaris van de Huurcommissie van het mondeling ingediend verzoek een verslag dat door de verzoeker voor akkoord wordt ondertekend en waarvan de verzoeker een afschrift ontvangt.
5. Door de Huurcommissie wordt schriftelijk advies uitgebracht.
6. Bij of krachtens staatsbesluit worden met betrekking tot de werkwijze van de Huurcommissie en de met betrekking tot uitoefening van haar taakstelling verbonden voorschriften, termijnen, procedure en kosten, nadere regels vastgesteld.

Artikel 23

De secretaris houdt het register van uitspraken van de Huurcommissie omtrent ingediende verzoeken bij. In het register worden alle zaken in volgorde van behandeling onder afzonderlijk nummer vermeld.

Artikel 24

1. De leden en de secretaris van de Huurcommissie zijn verplicht tot strikte geheimhouding van al hetgeen in de beraadslagingen naar voren is gebracht. Zij zijn voorts verplicht tot geheimhouding omtrent al hetgeen aan hen in hun hoedanigheid bekend is geworden.
2. Op schriftelijk verzoek daartoe, kan de secretaris schriftelijke inlichtingen aan derden verstrekken omtrent uitgebrachte uitspraken van de Huurcommissie, in geanonimiseerde vorm met

inachtneming van de wettelijke voorschriften inzake de privacybescherming van partijen en overige belanghebbenden.

Artikel 25

1. De Huurcommissie is voor de algemene uitoefening van haar taken verantwoordelijk aan de Minister.
2. De Huurcommissie brengt jaarlijks voor 1 mei verslag uit van haar werkzaamheden aan de Minister en De Nationale Assemblée.
3. Het verslag wordt ingericht volgens door de Minister bij beschikking gegeven richtlijnen. Het verslag is openbaar en ligt voor een ieder ter inzage op het kantoor van de Huurcommissie. Het verslag wordt in verkorte vorm bekend gemaakt op de website van de Huurcommissie.
4. De Minister ziet toe dat de Huurcommissie haar taken ingevolge deze wet naar behoren vervult.

§ 6. Straf-, overgangs- en slotbepalingen

Artikel 26

1. Met hechtenis van ten hoogste zes maanden en geldboete van de derde categorie, hetzij met een van beide straffen, wordt gestraft degene die in strijd handelt met het bepaalde in de artikelen 8 en 24
2. Met geldboete van de vierde categorie, wordt gestraft degene die in strijdt, handelt met het bepaalde in de artikelen 6 lid 3 en 13 lid 1.
3. De in de leden 1 en 2 strafbaar gestelde feiten zijn overtredingen.

Artikel 27

1. Bij de inwerkingtreding van deze wet wordt de Huurbeschermingswet 1949 (G.B. 1949 no. 107) ingetrokken met dien verstande, dat de bepalingen van bedoelde wet van toepassing blijven in verband met de afhandeling van de op grond daarvan reeds bij de rechter aanhangig gemaakte zaken.
2. Huurprijzen die bij de inwerkingtreding van deze wet niet overeenkomstig het bepaalde in artikel 13 zijn vastgesteld, dienen binnen twee maanden na die inwerkingtreding daarmee in overeenstemming te zijn gebracht. De vaststelling van de huurprijs in Surinaamse Dollar geschiedt overeenkomstig de wisselkoers geldende op de dag van inwerkingtreding van deze wet.

Artikel 28

Onverminderd het bepaalde in deze wet waarin een staatsbesluit is voorgeschreven kunnen omtrent de in deze wet geregelde onderwerpen bij of krachtens staatsbesluit nadere regels worden vastgesteld.

Artikel 29

1. Deze wet wordt aangehaald als: Huurwet Woonruimte 2020.
2. Zij wordt in het Staatsblad van de Republiek Suriname afgekondigd.
3. Zij treedt in werking met ingang van de dag volgende op die van haar afkondiging
4. De Minister van Sociale Zaken en Volkshuisvesting is verantwoordelijk voor en belast met de uitvoering van deze wet.

Gegeven te Paramaribo, de.....

DESIRE D. BOUTERSE

**WET van.....,
houdende regels inzake huur en verhuur
van woonruimte en instelling Huurcommissie
(Huurwet woonruimte 2020)**

MEMORIE VAN TOELICHTING

A. ALGEMEEN

1. Het Huisvestingsplan 2012-2017 zoals vastgesteld door de Nationale Assemblée op 28 november 2012 S.B. 2012 no. 181) bevat onder meer een algemene analyse van de huisvestingssituatie van met name de lagere- en middeninkomensgroepen en van de bevolkingsontwikkeling, met als uitgangspunt dat de zorg voor betaalbare huisvesting voor deze groepen een primaire verantwoordelijkheid van de overheid is. Wat betreft de beschrijving van de huurproblematiek wordt hier korthedshalve verwezen naar het in het Huisvestingsplan ter zake gestelde.

Bekende knelpunten die worden vermeld zijn de te hoge huurprijzen van de op de markt aangeboden huurwoningen, te weinig huurwoningen van goede kwaliteit en overbewoning van woonruimte.

Als een van de oorzaken van het onvoldoende beschikbaar zijn van geschikte huurwoningen en woonruimte, signaleert het Huisvestingsplan dat verhuurders soms niet bereid zijn voor langere tijd met lokale woningzoekenden een huurovereenkomst aan te gaan, juist in verband met de “huurbescherming” in de Huurbeschermingswet 1949.

Genoemde wet koppelt het proces van woningontruiming na expiratie van de huurovereenkomst rechtstreeks aan de kantonrechter opzeggings- en ontruimingsprocedure, waardoor voor de verhuurder opzegging van de huur doorgaans een kostbare en tijdrovende zaak wordt. Het voorgaande vooral wanneer de huurder weigert de woning te ontruimen, ook al zijn er omstandigheden aanwezig die tot opzegging en ontruiming aanleiding kunnen zijn (de termijn waarover partijen hebben afgesproken is geëxpireerd of de huurder heeft zich ten opzicht van het gehuurde niet als een goed huisvader gedragen). Samengevat is de verhuurder alsdan genoodzaakt in alle omstandigheden de (langdurige) procedure bij de kantonrechter in te gaan.

In de praktijk kiezen verhuurders/huiseigenaren soms dan ook voor tijdelijke leegstand en verhuur met kortlopende huurcontracten, onder andere met kort-verblijvers (toeristen, vakantiegangers en stagiaires) die hoge huurprijzen voor een beperkte tijd wel willen/kunnen betalen en na afloop van de overeengekomen huurperiode de (vakantie)woning in het algemeen zonder probleem ontruimen. Om vergelijkbare reden geven huiseigenaren hun leegstaande woning/ woonruimte soms in bruikleen aan bijv. een familielid, hoewel het financieel gezien voordeliger zou zijn de woning te verhuren. Dergelijke ontwikkelingen zijn niet bevorderlijk voor een gezonde ontwikkeling van de huursector. Voorts zijn onder andere de hierna onder 2. aangeduide factoren van invloed op het voorgaande.

Opgemerkt dat de recreatieve- en vakantieverhuur van woonruimte in het kader van het toeristisch beleid en de bevordering van het toerisme op zichzelf een belangrijke sector is en dat ook dient te blijven.

2. Wat betreft de actuele factoren die van invloed zijn op de ontwikkeling van de (sociale) huurmarkt wordt in het kort het volgende opgemerkt.

Als gevolg van financieel- economische ontwikkelingen, prijsinflatie, deviezensituatie en valuta koersen is het, naast het omzetten van SRD reserves in buitenlandse valuta de laatste jaren steeds gebruikelijker geworden om de verkoop- en huurprijzen van woonruimte/woningen in vreemde valuta, meestal USD of EUR, vast te stellen. De schaarste aan buitenlandse valuta is van invloed op de bewegingen van de zwarte marktcoers en draagt bij aan opdrijving van de huurprijzen, tussentijdse huurverhogingen en verminderde kwaliteit van huurwoningen.

Surinaamse ingezetenen en met name de huishoudinkomensgroepen die doorgaans een inkomen in Surinaams courant hebben zijn de dupe van deze ontwikkelingen met alle sociale gevolgen van dien. Ook de gedateerde Huurbeschermingswet 1949 biedt hen onvoldoende bescherming tegen de huidige ontwikkelingen.

Tevens heeft het bankwezen het in het kader van het valutabeleid voor burgers mogelijk gemaakt om te lenen en aan de verplichtingen te voldoen in vreemde valuta. Gevallen van in vreemde valuta vastgestelde huurprijzen kunnen dan ook in verband staan met de verplichte hypotheek- aflossing in vreemde valuta aan de bank. Het ligt in de bedoeling dat bij de uitvoering van deze wet en na inventarisatie hiermee zoveel mogelijk rekening kan worden gehouden.

3. De eerdergenoemde Huurbeschermingswet (Wet van 30 September 1949, houdende bescherming voor huurders van woningen (G.B. 1949 no.107), gelijk zij luidt na de daarin aangebrachte wijziging bij G.B. 1951 no.157), bepaalt in de artikelen 1 en 2 dat voor het eindigen van de huur van een woning een opzegging in de zin van het Surinaams Burgerlijk Wetboek altijd vereist is en dat opzegging van de huur door de verhuurder uitsluitend kan plaatsvinden doordat deze op in die wet genoemde specifieke gronden een vordering tot ontruiming van de woning aanhangig maakt bij de Kantonrechter.

Aangezien deze regeling zoals aangegeven onder 1 in de praktijk niet goed functioneert en stagnerend werkt op de verhuurmarkt, is in **artikel 3** een hanteerbare opzeggeregelingen opgenomen - met behoud en bovendien uitbreiding van de vereiste rechtsbescherming van de huurder en medehuurder. Zie verder onder Artikelsgewijs, artt. 3 e.v.

Dat de "Hurbeschermingswet 1949" niet aansluit op de huidige tijd en geactualiseerd dient te worden, wordt geïllustreerd door de (fictief gebleken) slotbepaling in artikel 13, dat genoemde wet vervalt 6 maanden nadat de President zou hebben vastgesteld "dat het tekort aan woonruimte niet meer bestaat".

Het huidige Burgerlijk Wetboek is ook wat betreft bepalingen over huur en verhuur van woonruimte toe aan vernieuwing en een nieuw BW is geruime tijd in voorbereiding.

Echter gelden vooralsnog voor de huur en verhuur van woonruimte de regels van het huidige BW, Boek III, Verbintenissen, 7e Titel, Van Huur en Verhuur, 2e Afdeling: “Van de regelen welke gemeen zijn aan verhuringen van huizen en van lande”- artt. 1571 t/m 1601.

Deze artikelen zijn algemeen en deels verouderd (zo luidt art. 1590: “Wanneer er geschil ontstaat over de prijs van een verhuring, bij monde aangegaan, waarvan de uitvoering begonnen is, en er geen kwijting aanwezig is, moet de verhuurder op zijn eed geloofd worden, tenzij de huurder mocht verkiezen de huurprijs door deskundigen te doen begroten”).

Wanneer bij de inwerkingtreding van deze wet de (verouderde) Huurbeschermingswet 1949 komt te vervallen, zou mede voor de bescherming van de huurder van woonruimte, met inbegrip van diens echtgenoot of partner, alsmede de regeling van de beëindiging van de huurovereenkomst van woonruimte moeten worden teruggevallen op het geldende Burgerlijk Wetboek - indien deze wet niet zelf zou voorzien in vernieuwde bepalingen met name over de beëindiging van de huurovereenkomst waaraan in de huidige tijd en rechtspraak duidelijk de behoefte bestaat.

Bij de formulering van de vernieuwde bepalingen is wel zoveel als mogelijk rekening gehouden met een toekomstige invoering van het Nieuw Burgerlijk Wetboek - in die zin dat deze wet alsdan zou kunnen aansluiten op het systeem van het in het Nieuw Burgerlijk Wetboek opgenomen huurrecht.

4. De waarborging van de bescherming van de huurder dient zodanig te geschieden dat de positie van de verhuurder niet in het geding is, onder andere door vaststelling van duidelijke opzegtermijnen in alle huur en verhuur gevallen voor zowel de huurder als verhuurder, instelling van de Huurcommissie die eveneens een bemiddelende taak heeft bij huurgeschillen, procedurele waarborgen bij verhoging van de huurprijs en de verplichte huurprijs in Surinaams courant voor huurders van woonruimte die ingezetenen zijn. Tevens zijn waarborgen opgenomen met betrekking tot de vaststelling van de huurprijs, waarbij als uitgangspunt in de wet is opgenomen de marktwaarde van de woonruimte. Bij of krachtens staatsbesluit worden de indicatoren in verband met de vaststelling van die marktwaarde nader geregeld.

B. Artikelsgewijs

(1). Artikel 1.

Artikel 1 regelt de definitie bepalingen. Anders dan in het Burgerlijk Wetboek wordt ten aanzien van het object van de huur en verhuur een definitie gegeven van een woonruimte waarbij wordt uitgegaan van een gebouwde onroerende zaak voor zover deze als een zelfstandige dan wel niet zelfstandige woonruimte is verhuurd om te worden gebruikt voor bewoning, alsmede de onroerende aanhorigheden. Bij zelfstandige woonruimte wordt in ieder geval uitgegaan van een woonruimte met een eigen toegang zonder afhankelijkheid van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.

(2). Artikel 2.

Artikel 2 regelt de reikwijdte van deze wet. Daarbij is bepaald dat deze wet uitsluitend van toepassing is op de huur en verhuur van woonruimte. Evenals de Huurbeschermingswet is deze wet niet van toepassing op woonruimte verhuurd met bouw- of weilanden of op grond die verhuurd is als bouw- of weiland, indien de bedoelde woonruimte uitsluitend bestemd is ten behoeve van het gebruik van de grond als bouw- of weiland en/of dezelfde agrarische bestemming heeft. Deze wet vindt wel toepassing indien de woonruimte niets van doen heeft met de grondbestemming. Deze wet is eveneens niet van toepassing op huur en verhuur welk een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard van korte duur is. Bij het criterium “naar zijn aard slechts van korte duur” moet gedacht worden aan overeenkomsten tot het gebruik van vakantiehuize, hotel- en pensionverblijven etc. Om misbruik te voorkomen is gekozen voor een zuiver feitelijke criterium in plaats van de duur van de overeenkomst op te nemen. De rechter zal van geval tot geval moeten beoordelen of het om een overeenkomst gaat welke slechts een gebruik van de woonruimte betreft dat naar zijn aard van korte duur is.

(3). Artikelen 3 tot en met 8

De artikelen 3 tot en met 8 geeft specifieke regelingen met betrekking tot de beëindiging van de huur en verhuur en de ontruiming daarvan. Daarbij worden voor zowel de huurder als voor de verhuurder minimale opzegtermijnen vastgesteld die door partijen in acht moeten worden genomen, zonder welke de opzegging nietig is en de huur en verhuur gestand blijft. Het voorgaande beoogt niet alleen de bescherming van de huurder te waarborgen, maar geeft tegelijkertijd aan de verhuurder een zekere mate van rechtszekerheid. De opzeggingsregeling wijkt af van het bepaalde in het derde boek, zevende titel, tweede afdeling van het Surinaams Burgerlijk Wetboek. Daarin is namelijk bepaald dat voor het eindigen van de huur en verhuur voor bepaalde tijd geen opzegging is vereist (artikel 1591 BW) en bij mondeling aangegane huur en verhuur middels een tijdige opzegging (artikel 1592 BW). In artikel 3 lid 1 is bepaald dat, voor het eindigen van de huur en verhuur van woonruimten aangegaan, hetzij voor bepaalde tijd, hetzij voor onbepaalde tijd een opzegging altijd is vereist. De opzegging is eveneens vereist ongeacht of de huur en verhuur mondeling dan wel schriftelijk is aangegaan.

In artikel 3 lid 3 zijn opzegtermijnen opgenomen die zowel door de huurder als door de verhuurder in acht genomen moet worden bij de beëindiging van de huur en verhuur. Bij de vaststelling van de opzegtermijnen is een onderscheid gemaakt tussen huur en verhuur voor bepaalde tijd en huur en verhuur voor onbepaalde tijd, alsmede tussen een schriftelijke huur en mondelinge huur en verhuur. Bij huur en verhuur voor bepaalde tijd wordt een opzegtermijn van tenminste drie maanden voor het verstrijken van de in de huurovereenkomst bedongen huurtijd. Deze opzegtermijn geldt zowel voor de huurder als de verhuurder.

Bij huur en verhuur voor onbepaalde tijd of bij een mondeling aangegane huur en verhuur zijn er verschillende opzegtermijnen vastgesteld. Het betreft hierbij de voor onbepaalde tijd schriftelijk aangegane huur en verhuur en alle huur en verhuur die mondeling zijn aangegaan. Voor de verhuurder geldt een termijn van tenminste zes maanden en voor de huurder een termijn van tenminste 3 (drie) maanden, voor de tijd waarop de huurder of verhuurder de huur en verhuur wenst te beëindigen.

Artikel 3 lid 4 voorziet in een afwijkende regeling, waarbij door de verhuurder een opzegtermijn van een maand kan worden aangehouden in de gevallen als bedoeld in artikel 4 lid 3 onder b en c. Het betreft hier de gevallen waarbij de opzegging van de huur en verhuur door de verhuurder heeft plaatsgevonden wegens de in artikel 4 lid 3 genoemde gronden (onbehoorlijk gebruik van de verhuurde woonruimte en wegens wanbetaling van de huurpenningen etc). Indien de opzegging rechtsgeldig heeft plaatsgevonden eindigt de huur en verhuur ingevolge artikel 4 op de voorgeschreven dag. Ingevolge artikel 5 vindt de regeling met betrekking tot de opzegging geen toepassing indien partijen, schriftelijk en met wederzijds goedvinden tot beëindiging van de huur en verhuur wensen over te gaan.

De artikelen 6 en 7 geven een regeling met betrekking tot de ontruiming van de woonruimte bij het eindigen van de huur en verhuur. Artikel 6 voorziet eveneens in een voorziening voor de huurder tot uitstel van de ontruiming.

In artikel 6 leden 2 en 3 wordt de verhuurder verplicht gesteld om in geval van gedwongen ontruiming (ontruiming door de verhuurder nadat de huurder op de dag dat hij moet ontruimen niet zelf overgaat tot ontruiming) de Huurcommissie 3 weken voor de voorgenomen ontruiming in kennis te stellen. In bijzondere gevallen kan door de Huurcommissie van bovengenoemde termijnen worden afgeweken. Het betreft in deze onder meer om gevallen die vanwege hun aard en de daarbij betrokken omstandigheden het voor de Huurcommissie noodzakelijk maakt nog meer tijd nodig te hebben voor het onderzoek en om hierover te beslissen.

Hiervan wordt door de Huurcommissie aan de verhuurder een op schrift gestelde verklaring met betrekking tot de voldoening aan de wettelijke procedure en termijnen betreffende de beëindiging van de huur en verhuur en de daaruit voortvloeiende ontruiming. Zonder deze verklaring kan de verhuurder niet overgaan tot de gedwongen ontruiming. Met deze op schrift gestelde goedkeuring van de Huurcommissie kan de verhuurder overgaan tot de daadwerkelijke gedwongen ontruiming met behulp van de sterke arm. Ten aanzien van de verklaring wordt door de Huurcommissie formulieren vastgesteld waarin in ieder geval gegevens worden vermeld met betrekking tot de voldoening door de verhuurder aan de wettelijke vereisten voor de ontruiming. De sterke arm treedt op na overlegging van de verklaring van de Huurcommissie.

Ontruiming door de verhuurder in het in lid 1 bedoelde geval geschiedt niet dan met behulp of onder toezicht van een ambtenaar van politie of een gerechtsdeurwaarder.

(4). Artikelen 9 tot en met 12 (Huurbescherming gezin)

De artikelen 9 tot en met 12 geeft een regeling met betrekking tot de huurbescherming van de echtgeno(o)t(e) of partner van de huurder. Indien er sprake is van echtgenootschap of partnerschap wordt de echtgenoot of partner van de huurder van rechtswege medehuurder. In geval van partnerschap moet er tussen de huurder en partner sprake zijn van een duurzame gemeenschappelijke huishouding gedurende tenminste drie opeenvolgende jaren, al dan niet met inwonende minderjarige kinderen, en op hetzelfde adres van de gehuurde woonruimte is ingeschreven in het bevolkingsregister. Van belang hierbij is dat de echtgenoot of partner van de huurder van rechtswege medehuurder is, zolang de woonruimte de echtgenoot of bedoelde partner tot hoofdverblijf strekt. Niet van belang is of de huur en verhuur voor dan wel na het aangaan van het huwelijk of van het partnerschap is gesloten. Dat behalve het huwelijk ook wordt rekening

gehouden met het ongehuwd samenleven past in de Surinaamse en Caribische realiteit. Bij afwezigheid van een medehuurder kan, voor zover in het gezin aanwezig als medehuurder eveneens optreden een meerderjarig kind van de huurder.

In geval van echtscheiding of scheiding van tafel en bed of beëindiging van het partnerschap bepaalt de rechter wie van de betrokken echtgenoten of partners huurder van de woonruimte zal zijn.

In geval van overlijden van de huurder zet de medehuurder de huur en verhuur als huurder voort. Als de medehuurder in geval van overlijden geen prijs meer stelt op voorzetting van de huur en verhuur kan hij de huur en verhuur binnen zes maanden na het overlijden van de huurder bij exploit of aangetekende brief opzeggen. Hier wordt een termijn van zes maanden aangehouden, waarbinnen hij kan opzeggen, hetgeen voor de verhuurder als redelijk kan worden aangemerkt. Ten aanzien van de ingangsdatum is bepaald dat deze ingaat op de eerste dag van de tweede maand na de opzegging.

De regeling van de bescherming van echtgenoot en partner is van dwingend recht hetgeen betekent dat overtreding van de regel tot nietigheid leidt.

(5). Artikelen 13 tot en met 17 (De huurprijs).

Artikel 13 verplicht de prijsvaststelling van de huur in Surinaamse Dollar (artikel 13 lid 1). Hiervan kan slechts worden afgeweken indien de huur en verhuur is aangegaan met een huurder die geen ingezetene is. Daarbij kan de huurprijs in een vreemde munteenheid worden vastgesteld (artikel 13 lid 2). Wie ingezetene is wordt verwezen naar de ter zake gegeven regeling in de Wet Nationaliteit en Ingezetenschap. Voor wat betreft de prijsvaststelling kan altijd de hulp van Huurcommissie worden ingeroepen, indien partijen niet tot een vergelijk komen.

De artikelen 15 en 16 geven een regeling met betrekking tot de wijziging van de huurprijs. Een voorstel tot wijziging van de huurprijs moet door de verhuurder wel tijdig en schriftelijk aan de huurder worden bekendgemaakt. Daarbij is een termijn van twee maanden voorgesteld, waarbij van belang is dat door de verhuurder uitdrukkelijk moet worden opgegeven de voorgestelde nieuwe huurprijs en de datum van ingang daarvan. Evenals bij de prijsvaststelling kan bij een wijziging van de huurprijs door de huurder de hulp van de Huurcommissie worden ingeroepen, indien partijen niet tot een vergelijk komen. Indien bijvoorbeeld de huurder niet kan instemmen met het huurverhogingsvoorstel dient hij zijn bezwaar daartegen binnen de vermelde wettelijke termijn van vier weken na de datum van de kennisgeving met betrekking tot het huurverhogingsvoorstel van de verhuurder. Indien partijen vervolgens niet tot overeenstemming kunnen komen over de voorgestelde huurverhoging kan de huurder op grond van lid 3 een procedure starten om juistheid dan wel de redelijkheid van de voorgenomen huurverhoging te laten toetsen door de Huurcommissie. In het bezwaarschrift gericht aan de Huurcommissie dient de huurder de bezwaargronden. Deze kunnen bijvoorbeeld gaan over de onderhoudstoestand van de woonruimte, de hoogte van de huurprijs, de hoogte van de voorgestelde huurverhoging en de marktwaarde van de woonruimte.

Bij een dergelijk geschil over de hoogte van de huurprijs kan de Huurcommissie een inhoudelijk oordeel uitspreken over de argumentatie van de verhuurder ten aanzien van de huurverhoging. De Huurcommissie kan derhalve beoordelen of de voorgestelde huurverhoging deugdelijk en consistent is beargumenteerd en of de motivering van de huurverhoging redelijkerwijs leidt tot de voorgestelde huurverhoging. Samengevat beoordeelt de Huurcommissie of het huurverhogingsvoorstel van de verhuurder terecht is. Zolang de Huurcommissie nog geen uitspraak heeft gedaan over de huurverhoging mag de huurder de oude huurprijs blijven betalen.

Ingevolge artikel 16 kan de huurder indien aan de woonruimte gebreken of tekortkomingen zijn, die het woongenot aantasten de verhuurder verzoeken deze gebreken en tekortkomingen op te heffen. Het betreft i.c. gebreken aan de woonruimte die onder de verantwoordelijkheid van de verhuurder zijn, waardoor het woongenot van de huurder (drastisch) verminderd, zoals gebreken met betrekking tot de constructie van het gebouw. Indien de verhuurder niet binnen zes weken na schriftelijke aanzegging door de huurder, de daarin gestelde gebreken of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte heeft opgeheven, kan de huurder binnen zes maanden na het verstrijken van die termijn de Huurcommissie schriftelijk advies vragen over de redelijkheid en de hoogte van de huurprijs.

(6). Artikelen 18 tot en met 25 (Huurcommissie)

De Huurcommissie is een onpartijdige instantie voor het voorkomen, helpen oplossen van geschillen tussen huurders en verhuurders met name over de huurprijs. De bepaling van de huurprijs zal gestoeld moeten zijn op enkele belangrijke indicatoren zoals de waarde van het onroerend goed, de staat waarin de woning verkeert en andere eventuele externe omstandigheden zoals de ligging, aanwezigheid van nutsvoorzieningen en openbaar transport. De Huurcommissie dient hiervoor algemene richtlijnen uit te vervaardigen, alsook model huurcontracten voor partijen. Gebleken is dat huurders vaak, door onwetendheid, voor hen nadelige contracten afsluiten. Partijen zijn uiteraard niet verplicht de model contracten te gebruiken indien partijen reeds, conform de wettelijke regelingen, overeenstemming hebben bereikt over de huurovereenkomst. De model huurcontracten zullen openbaar zijn en te vinden op een speciaal hiervoor aangemaakte website van de Huurcommissie.

Verder adviseert de Huurcommissie, in de ruimste zin des woord, de regering over de huursector woonruimte, ter verdere ontwikkeling van bedoelde sector. Hiernaast heeft de Huurcommissie zeker ook een belangrijke *preventieve taak*. Hierbij richt de Huurcommissie zich op het voorkomen van huurgeschillen door het geven van gerichte voorlichting en hulp; indien huurder en verhuurder er in eerste instantie niet zelf uitkomen, dan kan de Huurcommissie op verzoek ondersteuning bieden met onpartijdige informatie, advies (vraagbaak- en adviesfunctie).

Een niet te verwaarlozen taak van de Huurcommissie is het controleren van de rechtsgeldigheid van voorgenomen ontruiming van woningen (Artikel 21 lid 1 onder d jo. art. 6). De Huurcommissie vergewist zich van de juistheid van de gevolgde procedures bij de opzegging, voornamelijk ten aanzien van de benodigde documenten en bij de opzegging in acht te nemen termijnen. Benadrukt dient te worden dat de Huurcommissie met betrekking tot de ontruiming pas in beeld komt indien de huurder nadat de termijn van opzegging is verlopen niet vrijwillig overgaat tot ontruiming van de woonruimte. In dat geval dient de verhuurder alvorens over te

gaan tot de “gedwongen” ontruiming de Huurcommissie daarvan in kennis te stellen. De verhuurder kan pas overgaan tot ontruiming indien de Huurcommissie ter zake de voorgenomen ontruiming door de verhuurder goedkeuring is verleend (artikel 6 lid 4). De goedkeuring wordt verleend, indien de Huurcommissie niet is gebleken dat door de verhuurder niet is voldaan aan de wettelijke procedure en termijnen van ontruiming.

(7). Overgangs- en slotbepalingen

Met de inwerkingtreding van deze wet vervalt de oude regeling van de huurbescherming, de Huurbeschermingswet 1949 (G.B. 1949 no. 107). De bepalingen van het Burgerlijk Wetboek en deze wet zijn van toepassing op de huur en verhuur van woonruimte. In verband met de afhandeling van de op grond van Huurbeschermingswet aanhangig gemaakte zaken, blijven echter de bepalingen van bedoelde Huurbeschermingswet van kracht totdat die zaken zijn afgehandeld. Van belang is dat de huurprijzen bij de inwerkingtreding van deze wet hiermee in overeenstemming moet worden gebracht. Het voorgaande impliceert dat huurprijzen die bij de inwerkingtreding van deze wet in vreemde valuta zijn vastgesteld, terwijl zulks overeenkomstig het bepaalde in artikel 13 in SRD moeten zijn, daarmee in overeenstemming moeten worden gebracht. Daartoe heeft de verhuurder een termijn van twee maanden vanaf de inwerkingtreding van deze wet. De vaststelling van de huurprijs in Surinaamse Dollar als voornoemd dient te geschieden overeenkomstig de wisselkoers geldende op de dag van inwerkingtreding van deze wet.

Paramaribo, de.....

De initiatiefnemers

J. Simons

R. Cotino