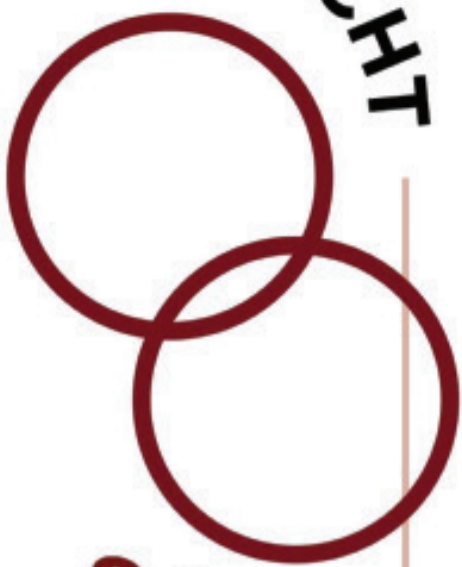


# HOE RECHT IS RECHT



## ARTIKEL 6. DE HYPOTHEEK DWT DECEMBER 2021

*Beste lezers, in onze rubriek 'Hoe recht is recht' heeft de Stichting Ilse Henar-Hewitt gemeend om de gemeenschap, maar in het bijzonder de vrouw, zoveel mogelijk in te lichten over onderwerpen die nagenoeg dagelijks voorkomen. Naar aanleiding van ons programma 'Hoe recht is recht' op 20 november 2021 via ATV-kanaal 12.1, heeft de Stichting gemeend om met verwijzing naar dat programma, waarin het vestigen van een hypotheek summier is besproken, "de hypotheek" nader toe te lichten.*

### Wat is een hypotheek?

Een hypotheek is een zakelijk recht op een onroerend goed (perceel) van een iemand, met als doel een vordering (lening) bij voorrang te verhalen. Hiermee wordt bedoeld dat het onroerend goed of het perceel met eventueel het daarop staand huis als zekerheid (onderpand) dient

voor de terugbetaling van de lening.

Als u de lening niet op tijd aflost, kan de bank of kredietcoöperatie beslag leggen op uw perceel of pand en het laten veilen (verkoppen).

De schuldenaar die zijn perceel laat bezwaren met een hypotheek noemen we de **hypotheekgever**. De **hypotheeknemer** is de schuldeiser, bijvoorbeeld een bank, een kredietcoöperatie of een geldschieter die de lening verstrekt.

### Er zijn 2 soorten hypotheeken:

De krediethypotheek en de vaste hypotheek.

Alle hypotheekaktes worden getekend bij een notaris.

De krediethypotheek kan beschouwd worden als een soort doorlopend krediet. Zolang het totaalbedrag van uw lening valt binnen het maximum dat is vastgelegd in de akte, kunt u dat extra geld bij lenen zonder terug te hoeven naar de notaris. Bij een vaste hypotheek is het anders. Als u na het aangaan van een vaste hypotheek tussentijds extra geld nodig hebt, dan moet er een nieuwe hypotheekakte getekend worden bij de notaris.

### Stappen aangeven bij het aangaan van een hypotheek

Omdat het lenen van geld bij geldschieters minder veiligheid biedt, zullen wij ons richten op de stappen die gevolgd worden bij het aangaan van een hypothecaire lening die met een bank of krediet coöperatie aangegaan wordt. De banken en krediet coöperaties staan onder toezicht van de Centrale Bank van Suriname en moeten, anders dan de geldschieters, bepaalde regels in acht nemen.

### Stap 1. Hoeveel geld hebt u nodig?

Wilt u een perceel of pand kopen of een huis verbouwen of uitbreiden? Het eerste is om na te gaan wat de totale kosten zullen zijn.

Gaat u daarna na hoeveel spaargeld u hebt. U heeft meestal bij het afsluiten van de lening een

eigen inbreng van minimaal 25% van het benodigde bedrag nodig. Reken uit hoeveel extra geld u nodig hebt. Ga na welk bedrag u ongeveer zou moeten aflossen als u de lening zou nemen. Ga na wat uw vaste maandelijkse lasten zijn. Ga daarna na of u in staat bent om de lening af te lossen. Meestal mag het bedrag dat u in totaal moet aflossen niet meer dan 1/3 deel van uw maandsalaris bedragen.

### Stap 2. Ga naar een financiële instelling

Ga naar één of meer goed bekend staande financiële instellingen (bank of krediet coöperatie) voor informatie en mogelijkheden.

Wat zijn de voorwaarden? Hoe liggen de rentes? Wat zijn de aflossingstermijnen?

Om een goed aanbod te kunnen doen, moet de bank of coöperatie weten hoe u er financieel voorstaat: wat zijn uw inkomsten? Hoe groot is uw gezin? Hebt u schulden, leningen of andere financiële verplichtingen? De financiële instellingen zullen verschillende documenten van u vragen om het voorgaande te bewijzen. Alleen dan kan de financiële instelling beoordelen welke lening, rente en looptijd voor u haalbaar is, m.a.w. of u dus in staat bent om de aflossing te kunnen betalen. Indien de lening toegewezen wordt, zal de financiële instelling u naar een notaris verwijzen. De financiële instelling vraagt ook dat er een brandverzekering en overlijdensrisicoverzekering afgesloten wordt om de aflossing van de lening bij overlijden of brand gedekt te kunnen krijgen.

### Stap 3. Bij de notaris

Voordat de hypotheekakte kan worden opgemaakt moet de notaris onderzoek doen

Bij het Hypotheekkantoor onderzoekt de notaris om welk perceel het gaat. Hij kijkt of het perceel op naam staat van de hypotheekgever. Ook gaat de notaris na of het perceel 'onbezwaard' is, dus of het perceel niet als onderpand dient voor een andere lening. Verder onderzoekt de notaris of er geen beslag is gelegd op het perceel en wanneer het gaat om een grondhuurperceel, of de

overheid het recht van grondhuur niet heeft ingetrokken.

Als alles in orde is, maakt de notaris de hypotheekakte op en wordt een afspraak gemaakt om de hypotheekakte te ondertekenen op het kantoor van de notaris. De notaris kan u ook uitleggen waar u op moet letten bij het afsluiten van een hypothecaire lening.

### Stap 4 Na het afsluiten van de hypothecaire lening

Betaal de aflossing op tijd. Meestal betaalt u een boeterente bij een te late aflossing. Mocht u een financiële meevaller hebben, dan lijkt het voordelig om de lening versneld af te betalen. Informeer of dat wel echt zo is.

### Derdenhypotheek

Een derdenhypotheek is een hypotheek op een onroerend goed van iemand anders dan de hypotheeknemer. Zo kunnen ouders hypotheek geven op hun perceel voor de schulden die hun kind bij de bank heeft. Heeft een familielid, vriend of kennis geld nodig? Krijgt u het verzoek om uw perceel te geven als onderpand voor een lening? Denk dan heel goed na voordat u besluit om een derdenhypotheek af te sluiten! Wanneer de geholpen persoon de lening niet afbetaalt, moet u dat doen. Lukt dat niet, dan raakt u uw perceel of woning kwijt wanneer de schuldeiser overgaat tot veiling.

*Mocht u vragen hebben over dit artikel of zoekt u hulp aangaande dit onderwerp of andere onderwerpen, dan bent u bij ons welkom. Ons kantoor is gevestigd aan de Verlengde Gemenelandsweg 132b. U kunt ons telefonisch bereiken op 8583419/433041 of mailen naar [stgilsehenarhewitt@yahoo.com](mailto:stgilsehenarhewitt@yahoo.com) voor een afspraak. Ons kantoor is ook open van maandag tot en met vrijdag tussen 9.00 en 12.00 uur.*

*Mr. I. Madarsa. Onder redactie van prof.mr.dr. M.A. Veira, hoogleraar Privaatrecht met het accent op het Erfrecht verbonden aan de Anton de Kom Universiteit van Suriname.*

Stichting Ilse Henar-Hewitt

[www.ilsehenar-vrouwenrechten.sr](http://www.ilsehenar-vrouwenrechten.sr)

Telefoonnummer (+597) 433041

Mobielfnummer (+597) 8583419

Verlengde Gemenelandsweg 132b PARAMARIBO