

Departement Privaatreg

# **KOOP- EN HUURKONTRAK**

Studiegids 1 vir LPL4018



**Prof Luanda Hawthorne**

Universiteit van Suid-Afrika, Pretoria

© 2007 Universiteit van Suid-Afrika

Alle regte voorbehou

Geset, gedruk en uitgegee deur die  
Universiteit van Suid-Afrika  
Muckleneuk, Pretoria

LPL401-8/1/2008-2010

98156055

3B2

# INHOUD

<i>Studie-eenheid</i>	<i>Bladsy</i>
OORSIG	iv
1 Inleiding tot die huurkontrak	1
2 Definisie en noodsaaklike elemente	5
3 Die geoorlooftheid van huurkontrakte	12
4 Die verhuurder se verpligtinge	16
5 Die verhuurder moet die saak lewer	18
6 Die verhuurder mag nie die huurder in sy besit steur nie — die verpligting om ongesteurde gebruik en genot ( <i>commodus usus</i> ) te verseker	21
7 Die verhuurder moet die saak in 'n bepaalde toestand lewer en in stand hou	24
8 Die verhuurder moet die huurder teen uitwinning waarborg	31
9 Die huurder se verpligtinge	34
10 Die huurder moet die huurgeld betaal	35
11 Die huurder moet die saak op behoorlike wyse gebruik	43
12 Die huurder se saaklike reg	47
13 Die verhuurder se stilswyende hipoteek ter versekering van die huurgeld	54
14 Vermindering van huurgeld	62
15 Vergoeding vir verbeterings	66
16 Onderverhuring, sessie, delegasie en assignasie	72
17 Die beëindiging van die huurkontrak	78
18 Die Wet op Huurbehuising 50 van 1999	86
BIBLIOGRAPHIE	100

Hierdie studiegidse bevat 'n kort oorsig van die huur- en koopkontrak en die statutêre bepalings wat koop en huur reël.

## INHOUD

- 1 Huur
- 2 Koop
- 3 Wetgewing

## MODULEDOELWITTE

Hierdie module behandel spesifieke gevorderde onderwerpe in die kontraktereg en, in die besonder, in die reg ten aansien van huur en koop, asook die relevante wetgewing oor huur- en koopkontrakte. Die onderwerpe vervat in hierdie deel word gereël deur sowel die gemenerereg as die statutêre reg en vereis gevolglik vaardighede ten aansien van die positiewe reg en uitleg van wette. Aangesien hierdie kursus gerig is op vierdejaarstudente is dit so saamgestel dat dit voortbou op die kennis en vaardighede wat studente op hierdie vlak reeds verwerf het.

Die doel van hierdie module is om die onderwerpe “huur” en “koop” uiteen te sit, sowel as aan te toon waar daar 'n wisselwerking is tussen statutêre intervensie en die gemeenregtelike beginsels aangaande huur en koop. Verder beoog dit om u toe te rus met die nodige kennis, vaardighede en bevoegdhede om die positiewe reg en die statutêre bepalings oor huur en koop te interpreteer en toe te pas, en praktiese probleme op hierdie gebied op te los en toe te pas.

Indien u die studiegidse (wat aanwysings bevat oor hoe die module bestudeer moet word) behoorlik volg — deur al die aktiwiteite daarin werk en al die antwoorde aan die einde van elke studie-eenheid beantwoord, behoort u al die vaardighede (hieronder in die leeruitkomste uiteengesit) wat van u vereis word, te verwerf.

## LEERUITKOMSTE

Die leeruitkomste vir hierdie module is die volgende:

- Die plaas van die gemeenregtelike beginsels van toepassing op huur- en koopkontrakte in konteks.

Nadat u deur hierdie module gewerk het, moet u eerstens in staat wees om die rol van sowel huur- en koopkontrakte as kredietooreenkomste en geldlenings in die daaglikse lewe te erken. U moet dus die historiese ontwikkeling van koop, huur, kredietooreenkomste en woekerbeheer

verstaan. Verder moet u die wisselwerking tussen die algemene beginsels van die kontraktereg en die gemeenregtelike reëls van toepassing op die spesifieke huur- en koopkontrakte kan beskryf. U moet ook die gemeenregtelike verpligtinge van albei partye by huur- en koopkontrakte kan uiteensit.

- Beskrywing van die statutêre maatreëls en hulle impak op die gemenereg.

U moet 'n behoorlike begrip en basiese kennis hê van die statutêre maatreëls van toepassing op hierdie gebied en weet waar hulle geld. Verder moet u in staat wees om die bepalinge van die verskillende wette te vertolk en die interaksie tussen hulle en die gemenereg te verstaan.

- Kritiese en analitiese denke binne 'n kontekstuele raamwerk.

U moet koop-, huur- en kredietooreenkomste, en woeker binne verskillende kontekste behoorlik kan verstaan. U moet gevolglik kan aantoon dat u oor die vermoë beskik om kredietooreenkomste en woekerprobleme in verskillende kontekste te vertolk en te verduidelik.

- Die oplossing van probleme rakende huur-, koop- en kredietooreenkomste, en woeker.

U moet in staat wees om toepaslike metodes en vaardighede te gebruik om u basiese kennis van huur-, koop- en kredietooreenkomste en woekerreg in 'n verskeidenheid van kontekste toe te pas. Om dit te doen, moet u aantoon dat u oor die vermoë beskik om

- die relevante bronne en gesag in die voorgeskrewe studiemateriaal te vind om u te help om hierdie probleme op te los
- die relevansie vir en toepaslikheid van sodanige regsbronne en -gesag betreffende 'n spesifieke praktiese probleem te analiseer en krities te evalueer
- die gesaghebbendste regsmateriaal vir die oplossing van sodanige probleem uit te soek
- die verskillende oplossings vir so 'n probleem te oorweeg en krities te evalueer
- advies te gee oor 'n geskikte handelingswyse in hierdie gebiede

- regstekste oor huur-, koop- en kredietooreenkomste en woeker te benut

Nadat u hierdie module onder die knie gekry het, behoort u die vermoë te ontwikkel het om navorsing te doen, kritiese regsargumente aan te voer en om verantwoordelikheid te aanvaar vir die regsmenings wat u huldig. U moet dus kan aantoon dat u oor die vermoë beskik om

- regstekste te lees, verstaan en vertolk
- na te dink oor die menings uitgespreek in sodanige tekste
- regstekste te gebruik ter staving van u argumente oor en oplossings vir spesifieke probleme

Voldoening aan bogenoemde vyf leeruitkomstes sal u ook in die algemeen toerus met die volgende vaardighede:

- die identifisering, ontleding en oplossing van regsprobleme
- die verantwoordelike en doeltreffende bestuur en organisering van u lewe en aktiwiteite

- die versameling, ontleding, organisering en kritiese evaluering van inligting
- doeltreffende kommunikasie (mondeling of skriftelik)

# INLEIDING TOT DIE HUURKONTRAK

## INHOUD

- 1 Die verhouding tussen die algemene kontrakbeginsels en besondere kontrakte
- 2 Hoe en waarom word kontrakte in verskillende klasse (soorte) ingedeel?
  - 2.1 Die *essentialia* van 'n kontrak
  - 2.2 Die *naturalia* van 'n kontrak

Aktiwiteit

Terugvoering

## LEERUITKOMSTE

Nadat u hierdie studie-eenheid bestudeer het, behoort u

- die verhouding tussen die algemene kontrakbeginsels en spesifieke kontrakte te kan verduidelik
- te kan verduidelik hoe en waarom kontrakte in verskillende klasse (soorte) ingedeel word
- die *essentialia* van 'n kontrak te kan uiteensit
- die *naturalia* van 'n kontrak te kan uiteensit

## **1 DIE VERHOUDING TUSSEN DIE ALGEMENE KONTRAKBEGINSELS EN BESONDERE KONTRAKTE**

Elke besondere kontrak is eerstens 'n kontrak. Dit beteken dat al die algemene kontrakbeginsels daarop van toepassing is. Die volgende vrae moet almal beantwoord word met verwysing na die algemene kontrakbeginsels: is 'n beweerde kontrak in werklikheid gesluit, is die kontrak wat gesluit is geldig of nietig of is dit geldig, maar vernietigbaar, is kontrakbreuk gepleeg, watter remedies is ter beskikking van 'n kontraktant op grond van die kontrakbreuk van sy of haar medekontraktant?

## 2 HOE EN WAAROM WORD KONTRAKTE IN VERSKILLENDE KLASSE (SOORTE) INGEDEEL?

inhoud bepaal tipe kontrak Dit is die inhoud (bedinge) van 'n kontrak wat bepaal of dit in 'n besondere kontrakklas ingedeel moet word en of dit as 'n kontrak *sui generis* beskou moet word, dit wil sê as 'n kontrak wat nie by enige besondere klas inpas nie.

Die bepaling van 'n kontrak kan geklassifiseer word as

- *essentialia* (noodsaaklike/essensiële bedinge)
- *naturalia* (natuurlike bedinge)
- *incidentalia* (bykomende bedinge)

### 2.1 Die *essentialia* van 'n kontrak

Die *essentialia* van 'n kontrak is nie bedinge wat noodsaaklik is vir die geldigheid van die kontrak nie; hulle is bedinge wat noodsaaklik is om 'n kontrak as 'n besondere soort kontrak te klassifiseer. Voordat 'n kontrak byvoorbeeld as 'n koopkontrak geklassifiseer kan word, moet dit twee essensiële bedinge bevat (ongegag hoeveel ander bykomende bedinge dit moontlik bevat). Die huurkontrak word in 'n afsonderlike studie-eenheid behandel. Ons gebruik 'n koopkontrak om die begrip te illustreer.

Daar moet

*essentialia* van die koopkontrak

- (1) 'n onderneming deur die een kontrakparty (die verkoper) wees om 'n saak (die *res vendita* of koopsaak) aan sy of haar medekontrakparty (die koper) te lewer
- (2) 'n onderneming deur die medekontrakparty wees om 'n som geld in ruil vir die saak te betaal

As 'n kontrak nie hierdie twee bepalinge bevat nie, kan dit nie 'n koopkontrak wees nie, alhoewel dit moontlik 'n ander besondere kontrak kan wees indien dit al die *essentialia* van daardie ander kontraksoort bevat. As dit nie die *essentialia* van enige kontraksoort bevat nie, is dit 'n geldige kontrak, maar dan sal dit 'n kontrak *sui generis* wees. Aangesien 'n kontrak met die *essentialia* van 'n besondere (soort) kontrak by daardie bepaalde soort (klas) kontrak ingedeel word, word enige besondere kontrak vanselfsprekend op grond van sy *essentialia* gedefinieer. Met ander woorde, as vir u gesê word wat die *essentialia* van 'n besondere soort kontrak is, sal u daardie soort kontrak korrek kan definieer (bv 'n koopkontrak is 'n wederkerige kontrak ingevolge waarvan een persoon, die verkoper, onderneem om 'n saak aan die ander persoon, die koper, te lewer en laasgenoemde onderneem op sy of haar beurt om eersgenoemde 'n bedrag geld in ruil vir die saak te betaal). Die teenoorgestelde geld ook: as die definisie van 'n besondere kontrak aan u gegee word, sal u uit die definisie kan aflei wat die *essentialia* van daardie soort kontrak is. Die *essentialia* van 'n huurkontrak word uitvoerig in studie-eenheid 2 behandel.

### 2.2 Die *naturalia* van 'n kontrak

*naturalia* word deur die tipe kontrak bepaal

Dit is belangrik om 'n kontrak te identifiseer as behorende tot 'n besondere klas of kategorie (soort), hoofsaaklik omdat die klas waartoe 'n besondere kontrak behoort, sy *naturalia* (natuurlike bepalinge) bepaal. Die *naturalia* van 'n kontrak



van 'n besondere klas word in die kontrak ingesluit deur regswerking (*ex lege*). Die kontrakpartye hoef dus nie uitdruklik daarvoor te onderhandel nie. Die *naturalia* van die meeste van die besondere kontrakte wat in die Suid-Afrikaanse reg bekend is, het baie eeue gelede ontwikkel — dikwels op grond van opvattinge oor wat billik en regverdig is wat in die Romeinse reg ontwikkel het. Die werking van enige of van al die natuurlike bepalinge wat aan 'n besondere klas kontrak gekoppel is, kan in die reël deur ooreenkoms tussen die partye by 'n besondere kontrak van daardie klas uitgesluit word. Dit beteken dat alhoewel die partye nie ooreenkoms hoef te kom om die *naturalia* by hulle kontrak in te sluit nie (aangesien sulke *naturalia* op grond van regswerking deel van die kontrak vorm), kan mens nietemin sê dat die werking van die *naturalia* uiteindelik afhang van die wil van die partye, aangesien hulle die *naturalia* kan uitsluit, indien hulle verkies.

Wanneer partye beoog om 'n besondere klas (soort) kontrak te sluit, is dit voldoende as hulle oor die *essentialia* van daardie tipe kontrak ooreenkoms. Die *essentialia* waarop hulle ooreengekom het plus die *naturalia* wat deur regswerking deel van die kontrak vorm, sal hulle van 'n kontrak voorsien wat voldoende besonderhede bevat om te verseker dat daar geen twyfel is oor wat hulle beoog het nie. (In geval van 'n koopkontrak is dit byvoorbeeld voldoende as die partye ooreenkoms oor die saak wat verkoop gaan word en die prys wat betaal moet word; wanneer, waar en in watter toestand die saak gelewer moet word en wanneer, waar en hoe die prys betaal moet word, word deur die *naturalia* voorgeskryf). Dikwels wil die kontrakpartye egter die werking van sommige of van al die *naturalia* uitsluit of reëlings tref waarvoor die *essentialia* en *naturalia* nie voorsiening maak nie. Dit staan hulle in beginsel vry om bykomende bedinge by te voeg as wat hulle noodsaaklik ag om hulle kontrak aan hulle bepaalde behoeftes te laat voldoen. Sodanige bykomende bedinge word *incidentalia* of *accidentalia* genoem.

## AKTIWITEIT

- (1) Verduidelik wat bepaal die klas of kategorie waarin 'n besondere kontrak ingedeel word.
- (2) Verduidelik wat die belang daarvan is om 'n kontrak te klassifiseer as behorende tot 'n bepaalde kategorie.
- (3) Verduidelik of die *essentialia*, die *naturalia* en die *incidentalia* van 'n kontrak uitgesluit mag word.
- (4) Verduidelik die *essentialia* van 'n koopkontrak. (Dit is baie belangrik, aangesien dit noodsaaklik is dat u die *essentialia* van die koopkontrak met dié van die huurkontrak kan vergelyk.)

## TERUGVOERING

- (1) Die *essentialia* bepaal die kategorie waarin 'n besondere kontrak val. Sien die bespreking hierbo onder 2.1.
- (2) Dit is noodsaaklik om 'n kontrak as 'n besondere soort kontrak te klassifiseer, aangesien dit die natuurlike bedinge van daardie kontrak bepaal. Sien die bespreking hierbo onder 2.2.

- (3) Maak drie kolomme waarin u die antwoord op hierdie vraag uiteensit. Die nodige inligting hiervoor is in 2.1, 2.2 en 2.3 hierbo te vinde.
- (4) Maak twee kolomme. Skryf in die een kolom die *essentialia* van die koopkontrak neer wat in 2.1 te vinde is. Die *essentialia* van die huurkontrak word in studie-eenheid 2,3.2 verduidelik.

# DEFINISIE EN NOODSAAKLIKE ELEMENTE

X, die verhuurder, verhuur aan Y, die huurder, drie azaleas in potte as versiering vir 'n funksie wat Y organiseer. 'n Dag voor die funksie verwoes 'n storm die azaleas.

## INHOUD

- 1 Inleiding
- 2 Definisie van 'n huurkontrak
- 3 Vereistes vir 'n geldige kontrak en noodsaaklike elemente van 'n huurkontrak
  - 3.1 Vereistes vir 'n geldige kontrak
  - 3.2 Noodsaaklike elemente van 'n huurkontrak
  - 3.3 Die vereiste dat die partye moet ooreenkom om 'n bepaalde saak te lewer en te ontvang
  - 3.4 Die verhuur en huur van die saak moet tydelik en nie onbepaald wees nie
  - 3.5 Die huursaak kan liggaamlik of onliggaamlik of 'n toekomstige saak wees
  - 3.6 Die huurder moet huurgeld betaal

Aktiwiteit

Terugvoering

## LEERUITKOMSTE

Nadat u hierdie studie-eenheid bestudeer het, behoort u

- 'n huurkontrak te kan definieer
- die vereistes vir 'n geldige kontrak te kan uiteensit
- die noodsaaklike elemente van 'n huurkontrak te kan uiteensit

## 1 INLEIDING

drie tipes  
huurkontrakte

In die Romeinse reg is drie soorte huurkontrakte erken, naamlik die huur van dienste wat onder toesig verrig is, die huur van 'n persoon se diens om die resultaat van die arbeid te verkry, soos die bou van 'n huis en laastens, die huur van 'n roerende of onroerende saak. Dit is laasgenoemde wat in hierdie studie-eenheid bespreek word.

## 2 DEFINISIE VAN 'N HUURKONTRAK

definisie van  
huurkontrak

'n Huurkontrak waarvolgens 'n saak gehuur word is 'n wedersydse ooreenkoms tussen een party, naamlik die verhuurder, en 'n ander party, naamlik die huurder, waarvolgens die verhuurder hom of haar daartoe verbind om die tydelike gebruik en genot van die saak aan die huurder te voorsien in ruil vir 'n bedrag vir die betaling van die huur.

## 3 VEREISTES VIR 'N GELDIGE KONTRAK EN NOODSAAKLIKE ELEMENTE VAN 'N HUURKONTRAK

### 3.1 Vereistes vir 'n geldige kontrak

Daar is 'n paar vereistes waaraan voldoen moet word voordat 'n kontrak geldig sal wees. As daar nie aan hulle voldoen word nie, word gesê dat die kontrak ongeldig of nietig is. Die betrokke vereistes word hieronder genoem.

Die volgende is die ses absolute vereistes vir 'n geldige kontrak:

Hoewel daar geen kontrak is by afwesigheid van 'n werklike ooreenkoms om verpligtinge te skep of 'n redelike vertrouwe dat sodanige ooreenkoms bestaan nie, is dit ook waar dat nie elke ooreenkoms verpligtinge skep wat tot 'n geldige kontrak aanleiding gee nie.

6 absolute vereistes  
vir 'n geldige  
kontrak

- (1) Wilsooreenstemming of oënskynlike wilsooreenstemming
- (2) Die *party*e moet handelingsbevoeg wees.
- (3) Voorgeskrewe formaliteite moet nagekom word.
- (4) Die verpligtinge wat deur die kontrak geskep word, moet moontlik wees.
- (5) Die kontraktuele ooreenkoms moet geoorloof wees.
- (6) Prestasie moet bepaal of bepaalbaar wees.

### 3.2 Noodsaaklike elemente van 'n huurkontrak

Afgesien van die absolute vereistes vir die geldigheid van kontrakte in die algemeen, moet die huurder en die verhuurder oor die volgende noodsaaklike elemente van 'n huurkontrak ooreenkom ten einde 'n huurkontrak te sluit:

- (1) Die verhuurder moet die saak lewer en die verhuurder moet die saak of eiendom ontvang vir die tydelike gebruik en genot van daardie saak of eiendom.
- (2) Daar moet 'n saak of eiendom wees wat verhuur word.
- (3) 'n Huurbedrag moet bepaal word vir die gebruik en genot van die huursaak.

'n Ooreenkoms wat nie al drie hierdie bepalings insluit nie, kan nog steeds 'n geldige kontrak wees, maar dit kan nie 'n huurkontrak wees nie. 'n Kontrak wat byvoorbeeld bepaal dat een party 'n saak aan die ander party moet lewer en dat die ander party 'n bedrag geld in ruil daarvoor moet betaal, maar wat nie ook bepaal dat net die tydelike gebruik en genot van die saak deur die een aan die ander gelewer word nie, is 'n koopkontrak en nie 'n huurkontrak nie. 'n Kontrak wat bepaal dat dit die tydelike gebruik en genot van die saak is waarvan afstand gedoen word, maar wat nie 'n bepaling bevat dat die beoogde ontvanger van die saak 'n bedrag geld sal betaal vir die gebruik en genot daarvan nie, is 'n bruikleenkontrak en nie 'n huurkontrak nie.

### **3.3 Die vereiste dat die partye moet ooreenkom om 'n bepaalde saak te lewer en te ontvang**

prestasie moet moontlik wees

Die vereiste dat die gehuurde saak gelewer moet word, gee uitdrukking aan die algemene vereiste dat prestasie moontlik moet wees. Indien prestasie onmoontlik is, tree die normale beginsels van onmoontlikwording en onmoontlikmaking van prestasie in werking.

onmoontlikwording — geen skuld

**Onmoontlikwording** vind plaas wanneer prestasie onmoontlik is sonder enige skuld aan die kant van die verhuurder. Die uitwerking daarvan op die kontrak is dat die verpligtinge beëindig word.

absolute/relatiewe onmoontlikheid van prestasie

**Onmoontlikmaking van prestasie** deur een van die partye kan in twee vorms voorkom, naamlik absolute of objektiewe onmoontlikheid van prestasie waar prestasie permanent onmoontlik is ten aansien van alle mense; en relatiewe of subjektiewe onmoontlikheid waar net prestasie deur die skuldenaar (verhuurder of huurder, na gelang van die geval) onmoontlik is — laasgenoemde vorm kom op kontrakbreuk in die vorm van repudiasie neer. Eersgenoemde vorm kom neer op kontrakbreuk in die vorm van onmoontlikmaking van prestasie.

### **3.4 Die verhuur en huur van die saak moet tydelik en nie onbepaald wees nie**

huurkontrak = tydelik

Indien die huurkontrak vir 'n bepaalde tydperk duur of totdat 'n toekomstige gebeurtenis plaasvind of na goeë dunde van óf die verhuurder óf die huurder is óf indien die tydperk onbepaald is, maar die huur periodiek betaalbaar is, word die huur as tydelik beskou.

'n Huurkontrak kan nie vir ewig duur nie; alleen 'n kontrak waarvolgens die tydelike gebruik en genot van 'n saak aan een van die partye verleen word, kan 'n huurkontrak wees. Dit is die standpunt van die meeste Romeins-Hollandse en Suid-Afrikaanse regsrywers oor die huurkontrak. Dit beteken egter nie dat

'n kontrak waarvolgens die gebruik en genot van 'n saak ewigdurend aan 'n party verleen word om daardie rede ongeldig is nie; dit beteken net dat so 'n kontrak nie 'n huurkontrak is nie. Dit kan moontlik 'n geldige erfpagkontrak wees.

In die volgende gevalle word aan die vereiste voldoen dat 'n huurkontrak 'n beperkte tydsduur het:

- (1) as die huurkontrak 'n bepaalde tydperk duur — sien *Steyn v Fourie* 1956 (4) SA 458 (A)
- (2) as die huurkontrak moet duur totdat 'n sekere gebeurtenis plaasvind wat beslis sal plaasvind, alhoewel die datum waarop dit plaasvind onseker is — sien *Davy v Walker* 1902 TH 114; *Cohen v Van der Westhuizen* 1912 AD 519; *De Kock v De Kock* 1966 (1) SA 37 (O)
- (3) as die huurtydperk na goeddunke van óf die verhuurder óf die huurder is — sien *Hart v Hart* 1902 TH 247; *Thomas v Guirguis* 1953 (2) SA 36 (W); *Maharaj v Sing* 1955 (1) SA 41 (N); *Ebrahim v Pretoria Stadsraad* 1980 (4) SA 10 (T); *Evangelical Lutheran Church v Sepeng* 1988 (3) SA 958; *Van der Vijver v Milford* 1912 EDL 384; *Friedman v Friedman* 1917 DPD 268
- (4) as die huurtydperk onbepaald is en die huur is periodiek betaalbaar (in so 'n geval kan die huurkontrak deur enige van die partye beëindig word deur die ander party redelike kennis te gee) — sien *Fulton v Nunn* 1904 TS 123; *Ntsobi v Berlin Mission Society* 1924 TPD 378; *Union Government v Foxon* 1925 NPD 47; *Begbie* 1925 TPD 446; *Tshabalala v Van der Merwe* 1926 NPD 75; *Pinetown Town Council v Tshabalala* 1953 (1) SA 427 (N); *Wasmuth v Jacobs* 1987 (3) SA 629 (SWA)

### **3.5 Die huursaak kan liggaamlik of onliggaamlik of 'n toekomstige saak wees**

huursaak kan onliggaamlike saak wees

Soos in geval van koopkontrakte, vind ons dat die begrip "saak" ook onliggaamlike sake insluit, met die gevolg dat regte ook verhuur kan word. Daar word byvoorbeeld aangevoer dat 'n vruggebruiker sy of haar vruggebruik kan verhuur, en in *Young v Smith and Another* 1961 (3) SA 793 is op grond van *Graham v Local and Overseas Investments (Pty) Ltd* 1942 AD 95 geredeneer dat daar geen twyfel is dat 'n onliggaamlike saak verhuur kan word nie. Hierdie saak het gehandel oor die verlening van die bevoegdheid aan die huurder om op 'n bepaalde stuk grond handel te dryf. In hierdie verband sê die hof: "What was let is not corporeal property but the incorporeal right to trade." In teenstelling met hierdie saak is in 'n reeks voorafgaande beslissings die standpunt ingeneem dat die verlening van 'n eksklusiewe reg om in 'n bepaalde gebied handel te dryf, nie neerkom op 'n kontrak vir die huur van 'n saak nie, maar 'n onbenoemde kontrak is wat neerkom op die verlening van iets wat soortgelyk aan 'n persoonlike serwituut is.

Unisa se standpunt

Die standpunt dat onliggaamlike sake, dit wil sê regte, verhuur kan word, is onoortuigend. In al bogenoemde gevalle is dit voor die hand liggend dat dit inderdaad liggaamlike sake is wat verhuur word, al is die huurder se gebruiksen genotsbevoegdhede baie deur die kontrak beperk word. Dit is duidelik dat in geval van 'n vruggebruiker die saak wat die voorwerp van die vruggebruik is, verhuur word.

Die feit dat die verhuurder die vruggebruiker van die saak is, beteken bloot dat die verhuurder in staat is om kragtens sy regsgeldige titel die huurder in sy besit van die saak te beskerm. So ook waar die verhuurder aan 'n huurder die bevoegdheid verleen om op 'n bepaalde perseel handel te dryf, word die bepaalde perseel verhuur met die verstandhouding dat die huurder maar net 'n gedeelte van die gebruiksgenot daarvan sal hê. Die feit dat die huurder se bevoegdhede in 'n bepaalde geval baie beperk is, dui eerder daarop dat die kontrak 'n huurkontrak eerder as iets anders is. Dit is per slot van rekening een van die *essentialia* van 'n huurkontrak dat die huurder nie al die bevoegdhede van 'n eienaar sal geniet nie.

gedeelte van 'n  
bestaande saak is  
geldige huursaak

Solank die partye se prestasie bepaalbaar is, is daar geen beswaar daarteen dat die verhuurder ooreenkom om net 'n gedeelte van 'n bestaande saak te lewer nie. So 'n kontrak sal ongetwyfeld as huurkontrak kwalifiseer, byvoorbeeld waar A aan B 'n woonstel verhuur (die woonstel is natuurlik nie 'n selfstandige saak nie, maar deel van die grond waarop dit gebou is).

toekomstige saak  
kan verhuur word

'n Toekomstige saak kan ook verhuur word. Die blote feit dat onderneem word om 'n toekomstige saak te lewer, beteken dus nie sonder meer dat daar nie van 'n huurkontrak sprake kan wees nie. In hierdie geval word gepraat van 'n *locatio conductio rei speratae*. As die saak nie tot stand kom nie, word die verhuurder se prestasie natuurlik onmoontlik. Die gewone beginsels insake onmoontlikwording en onmoontlikmaking van prestasie tree dan in werking.

'n Onderneming om teen geldelike vergoeding 'n vervangbare saak beskikbaar te stel, kan nie as 'n huurkontrak kwalifiseer nie; 'n sak suiker kan byvoorbeeld nie verhuur word nie. Huur veronderstel dat die gebruik en genot van die saak beskikbaar gestel word en nie dat die huurder dit sal verbruik nie. Daar kan dus in die algemeen nie van 'n huurkontrak sprake wees as die "huurder" die bevoegdheid verkry om die saak te verteer of te verminder nie, waar byvoorbeeld ooreengekom is dat 'n soutpan teen geldelike vergoeding ontgin mag word.

As die saak nie tot stand kom nie, word die verhuurder se prestasie onmoontlik en tree die beginsels ten aansien van tussentredende onmoontlikwording en onmoontlikmaking van prestasie in werking.

huurder se  
bevoegdhede be-  
perk

Mens vind dus by 'n egte huurkontrak dat die partye die bevoegdhede wat die huurder oor die saak mag uitoefen, uitdruklik of stilswyend beperk. Die huurder word alleen die gebruik en vruggenot van die saak toegelaat.

Dit is onmoontlik om 'n saak te verhuur wat gedurende die huurtydperk verbruik sal word. Die huurkontrak moet gesluit word vir die tydelike gebruik en genot van die saak wat beteken dat die huursaak of huurperseel by verstryking van die huurtydperk aan die verhuurder terugbesorg moet word. Die huursaak moet in die huurkontrak geïdentifiseer word of moet maklik identifiseerbaar wees. Indien dit nie die geval is nie, is die kontrak nietig weens vaagheid.

### 3.6 Die huurder moet huurgeld betaal

Ingevolge 'n geldige huurkontrak moet die huurder huurgeld vir die gebruik en genot van die huursaak betaal. Indien die teenprestasie vir die gebruik en genot van die huursaak nie in die vorm van geld is nie, is daar nie sprake van 'n huurkontrak nie. Daar is een uitsondering op hierdie reël, naamlik in geval van

landelike huurkontrakte waar die huurgeld óf 'n bepaalde hoeveelheid óf 'n ooreengekome gedeelte van die opbrengs van die gehuurde eiendom is. Die vereiste van huurgeld word deeglik in studie-eenheid 9 bespreek.

## AKTIWITEIT

- (1) Vergelyk die definisie van 'n koopkontrak met die definisie van die huurkontrak met spesiale verwysing na die elemente van albei kontrakte.
- (2) Sit die vereistes vir 'n geldige kontrak uiteen.
- (3) Watter algemene beginsel van die kontraktereg tree in werking ten aansien van die vereiste dat die verhuurder die huursaak moet lewer?
- (4) X, die verhuurder, verhuur aan Y, die verhuurder, drie potte asaleas as versiering vir 'n funksie wat Y organiseer. 'n Storm vernietig die asaleas 'n dag voor die funksie.
  - (a) Adviseer Y oor sy regte ingevolge die kontrak. Dit was 'n geldige kontrak.
  - (b) Wat sou die posisie wees as X die enigste persoon in die hele wêreld was wat sulke plante gehad het, maar omdat hy Y glad nie kan verduur nie, vernietig hy die plante self?
  - (c) Wat sou die posisie wees as dit asaleaseisoen was en elke kwekery in die omgewing 'n oorvloed asaleas in volle blom gehad het?
- (5) Wat beteken die vereiste dat 'n huurkontrak net 'n beperkte tyd moet duur? Onderskei die verskillende tydperke waarvoor 'n saak gehuur kan word en wat nog steeds as 'n geldige huurkontrak sal kwalifiseer.
- (6) Kan die huursaak sowel 'n liggaamlike as 'n onliggaamlike saak wees? Bespreek en motiveer u antwoord.

## TERUGVOERING

- (1) Blaai terug na die kolom wat u aan die einde van studie-eenheid 1 gemaak het en voltooi die kolom oor die huurkontrak met verwysing na 3.2. U behoort nou die *essentialia* vir sowel die koop- as die huurkontrak te hê.
- (2) Raadpleeg 3.1.
- (3) Die beginsel dat prestasie moontlik moet wees, gee uitdrukking aan die vereiste dat die huursaak gelewer moet word.
- (4) (a) Dit is 'n geval van onmoontlikwording van prestasie. X, die verhuurder, het geen skuld daaraan nie. Die gevolg van die onmoontlikwording is dat die kontrak beëindig word en dat die verpligtinge beëindig word.



- (b) Dit is 'n geval van absolute onmoontlikmaking van prestasie. Dit is 'n vorm van vooruitlopende kontrakbreuk. Skuld is 'n vereiste. As daar nie skuld by die verhuurder is nie, sou dit 'n geval van onmoontlikwording van prestasie wees. Die onskuldige party, die huurder in hierdie geval, kan die kontrak óf repudieer of kanselleer óf die kontrak in stand hou en skadevergoeding eis.
  - (c) Dit sal 'n geval van subjektiewe onmoontlikmaking van prestasie wees. Die verhuurder het kontrakbreuk gepleeg. Die vorm van kontrakbreuk is repudiasie. Repudiasie vind plaas wanneer een party hom- of haarself so gedra dat die ander party met redelike sekerheid kan aflei dat eersgenoemde nie prestasie sal lewer of nie verdere prestasie sal lewer nie. Die onskuldige party, die huurder, kan 'n remedie kies. Y kan die kontrak óf in stand hou óf kanselleer en skadevergoeding eis of spesifieke nakoming eis.
- (5) Sien 3.4
- (6) Sien 3.5

# DIE GEOORLOOFDHEID VAN HUURKONTRAKTE

Dit is onwettig om 'n bordeel te besit of te bedryf. Madame X huur 'n deftige woning om as eksklusiewe bordeel te gebruik en betaal buitensporige huur van R30 000 per maand. Het daar 'n geldige kontrak tot stand gekom?

## INHOUD

- 1 Algemene geoorloofdheidsbeginsels
  - 2 Gevolge van ongeoorloofdheid
  - 3 *Ex turpi causa non oritur actio*
  - 4 Die *pari delictum*-reël
  - 5 Verslapping van die *par delictum*-reël
- Aktiwiteit
- Terugvoering

## LEERUITKOMSTE

Nadat u hierdie studie-eenheid bestudeer het, behoort u

- die algemene geoorloofdheidsbeginsel te kan verduidelik
- te kan verduidelik wat met 'n "ongeloorloofde huurkontrak" bedoel word
- die uitwerking van ongeoorloofdheid te kan verduidelik
- die *ex turpi causa non oritur actio*-reël te kan verduidelik
- die *in pari delicto*-reël te kan verduidelik
- die verslapping van die *in pari delicto*-reël te kan verduidelik

### 1 ALGEMENE GEOORLOOFDHEIDSBEGINSEL

sluiting, prestasie  
en saak moet  
geoorloof wees

Die algemene beginsel van die kontraktereg dat die sluiting van die kontrak, die prestasie en die saak geoorloof moet wees, is ook op die huurkontrak van toepassing. 'n Kontrak is ongeoorloof as die sluiting daarvan, die prestasie of die rede vir sy bestaan ingevolge statuut- of gemenereg verbode, of teen die openbare belang of teen die goeie sedes is. In Madame X se geval is die huurkontrak onwettig en nietig

- as nie aan die vereistes van die Wet op Huurbehuising 50 van 1999 (National Credit Act 34 of 2005) voldoen word nie
- as die perseel verhuur word om as bordeel gebruik te word ingevolge Wet 23 van 1957
- as die huurkontrak 'n gemeenregtelike reël soos die vereiste ten aansien van die sekerheid van die huur verbreek

## **2 GEVOLGE VAN ONGEOORLOOFDHEID**

gevolg — nietig en onafdwingbaar

'n Kontrak wat strydig is met hierdie vereiste is onwettig en dus nietig en onafdwingbaar. 'n Hof sal nie 'n onwettige huurkontrak afdwing nie, ongeag daarvan of die partye by die kontrak die vraag oor onwettigheid te berde bring of nie. Indien die vraag oor onwettigheid egter betwis word, rus die onus om die onwettigheid te bewys op die party wat dit beweer.

## **3 EX TURPI CAUSA NON ORITUR ACTIO**

geen aksie

Die eerste gevolg van die nietigheid van 'n ongeoorloofde kontrak is dat nie een van die party 'n aksie op grond van die kontrak kan instel nie. Hierdie reël word vervat in die stelreël *ex turpi causa non oritur actio* wat beteken dat geen regsordering uit 'n immorele oorsaak ontstaan nie. Dit is 'n absolute reël van die kontraktereg en daar is geen uitsonderings daarop nie. Die feit dat een van die partye haar verpligting nagekom het (sy betaal die huur vir die gebou waarin sy 'n bordeel bedryf) maak geen verskil nie, omdat prestasie nie die kontrak wettig nie. Die hof sal ook weier om die kontrak af te dwing. Die ongeoorloofdheid van die kontrak beteken dat die een party nie alleen nie prestasie van die ander party kan eis nie, maar die ongeoorloofdheid van die kontrak beteken ook dat 'n party wat skade gely het as gevolg van sodanige kontrak, nie skadevergoeding van die ander party op grond van die kontrak kan eis nie.

## **4 DIE PAR DELICTUM-REËL**

Dit lyk onregverdig om die verhuurder toe te laat om die huur te behou wat die huurder ingevolge 'n onwettige kontrak betaal het. Dit sal die geval wees as X sy luukse huis aan Y verhuur en Y bedryf 'n bordeel op die perseel. X weet dat Y 'n bordeel op die perseel wil bedryf, en aangesien hy weet dat dit strydig met die reg is, hef hy 'n astronomiese hoë huur van R30 000 per maand en 'n deposito van R60 000. Aangesien die kontrak nietig is, behoort restituisie in beginsel toegestaan te word. Hierdie reël is gebaseer op ongeregverdigde

indien albei partye skuldig is, is die besitter in die sterkste posisie

verryking. Daar is egter 'n ander reël in ons reg wat die huurder belet om terugbetaling van die huur te eis, naamlik *in pari delicto potior est conditio possidentis*, wat beteken dat wanneer twee partye albei skuldig is, is die besitter in die sterkste posisie. Die grondslag van die reël is die openbare belang, aangesien die howe alles in hul vermoë sal doen om die sluiting van onwettige kontrakte te ontmoedig. Die vraag ontstaan nou watter regshulp tot beskikking van die huurder is om terugbetaling van die huurgeld te kry.

## 5 VERSLAPPING VAN DIE PAR DELICTUM-REËL

uitsondering wanneer regverdigheid teenoor albei individue ("simple justice between man and man") dit vereis

Dit is duidelik dat die *in pari delicto*-reël soms uiters onregverdig teenoor die eiser (in ons voorbeeld, die huurder) kan wees, en as gevolg hiervan word die reël soms verslap. Die grondslag van die *par delictum*-reëls is dat die party wat skandelik opgetree het deur prestasie te lewer, nie sodanige prestasie mag terugeis nie. Indien 'n party by 'n onwettige kontrak dus presteer het, maar sy of haar prestasie is nie skandelik nie, kan hy of sy van die ander party dit terugeis wat hy of sy gelewer het. Die redenasie wat aangevoer word om die streng toepassing van hierdie reël te verslap, is dat die *par delictum*-reël gegrond is op oorwegings van openbare belang wat ook vereis dat geregtigheid moet geskied. Dit sal gevolglik nie in die openbare belang wees om die *par delictum*-reël af te dwing indien dit klaarblyklik onregverdig teenoor die eiser sou wees nie. Die *par delictum*-reël word dus as algemene reël toegepas waarop daar uitsondering gemaak word wanneer "simple justice between man and man demands it" dit vereis. Die vraag of 'n hof in 'n bepaalde saak bereid sal wees om die *par delictum*-reël te verslap, is dus onseker en sal op meriete beslis word.

## AKTIWITEIT

- (1) X is die eienaar van 'n luukse gastehuis. Y wil baie graag 'n bordeel in 'n eksklusiewe area open. X sien 'n geleentheid om geld te maak deur munt te slaan uit die feit dat hy van die bordeel weet, maar sal stilbly daarvoor, mits dubbel die normale huurbedrag aan hom betaal word. X bied sy huis vir 'n tydperk van twee jaar vir Y aan teen R30 000 per maand. Na 18 maande ondervind Y 'n ernstige kontantvloei-probleem en besluit om u om regsadvies te nader, aangesien hy van mening is dat hy nie alleen daarop geregtig is om die huur tot 'n billike bedrag te laat verminder nie, maar dat hy ook 'n eis kan instel vir die buitensporige bedrag wat hy X die afgelope ses maande alreeds betaal het.
  - (a) Is Y gebonde aan die huurkontrak wat hy willens en wetens geteken het?
  - (b) Sal Y slaag indien hy 'n eis sou instel vir die bedrag wat hy betaal het bo en behalwe die bedrag wat as redelik huur in die area gehef word?

## TERUGVOERING

- (1) (a) Die feit dat die kontrak gesluit is strydig met Wet 23 van 1957, wat

die bedryf van 'n bordeel verbied, het tot gevolg dat die kontrak onwettig en dus nietig is. Y is nie aan die kontrak gebonde nie.

- (b) Die kontrak is nietig, wat beteken dat daar geen kontrak is waarop Y sy eis kan grond nie. Y sal 'n ander grond vir sy eis moet vind. Aangesien geen kontrak bestaan nie, bestaan daar geen grond vir die betalings wat Y aan X gemaak het nie. Y sal op ongeregverdigde verryking moet steun om sy geld terug te eis. Ongeregverdigde verryking word egter deur 'n ander regsreël gekwalifiseer wat as die *in pari delicto*-reël bekend staan (dws, indien albei partye skuldig is, is die besitter in die sterkste posisie.) Y mag sy geld terugeis indien sy prestasie nie skandelik was nie. Dit is 'n kwessie van openbare belang of Y se betaling van die huur skandelik was. As dit nie in die openbare belang is om die *in pari delicto*-reël toe te pas nie, sal Y se eis slaag.

# DIE VERHUURDER SE VERPLIGTINGE

'n Verhuurder moet sekere verpligtinge nakom. As hy of sy versuim om enige van hierdie verpligtinge na te kom, verbreek hy of sy die kontrak.

## INHOUD

- 1 Verpligtinge van die verhuurder  
Aktiwiteit

## LEERUITKOMSTE

Nadat u hierdie studie-eenheid bestudeer het, behoort u

- die verhuurder se verskillende verpligtinge te kan uiteensit
- te kan verstaan dat versuim om 'n verpligting na te kom op 'n vorm van kontrakbreuk deur die verhuurder neerkom, en die vorm van kontrakbreuk te kan identifiseer en die betrokke remedies wat tot die huurder se beskikking is, te kan uiteensit

### 1 VERPLIGTINGE VAN DIE VERHUURDER

Wanneer die partye 'n huurkontrak sluit, is hulle gebonde aan daardie verpligtinge waarop hulle uitdruklik of stilswyend ooreengekom het en aan dié wat die reg oplê by afwesigheid van sodanige uitdruklike of stilswyende ooreenkoms.

Die verhuurder moet

- (1) die gebruik en genot van die saak lewer of ter beskikking van die huurder stel
- (2) hom of haar daarvan weerhou om die huurder in sy gebruik en genot van die saak te steur
- (3) die saak lewer en in stand hou in die toestand waarop ooreengekom is
- (4) die huurder teen uitwinning waarborg

As die verhuurder versuim om een van begenoemde verpligtinge na te kom, verbreek hy of sy die kontrak. Versuim om te lewer kom op *mora debitoris* neer.

Lewering van gebrekkige prestasie kom op positiewe wanprestasie neer. Indien die saak aan iemand anders as die huurder in die kontrak gelever word, kom dit op repudiasie neer. Versuim om uitwinning te voorkom kom op positiewe wanprestasie neer.

## AKTIWITEIT

Lees noukeurig in die studiegids van *Kontraktereg* (PVL301-W) oor kontrakbreuk en die toepaslike remedies.

# DIE VERHUURDER MOET DIE SAAK LEWER

Martin verhuur sy videooerusting vir troues. Hy sluit 'n kontrak met Marie se moeder waarvolgens hy ooreenkom om die videooerusting voor Vrydagmiddag om 17:00 te lewer. Hy versuim om die videooerusting te lewer. Wat is die huurder se regte?

## INHOUD

- 1 Die verhuurder moet die saak lewer
- 2 Huurder se remedies
  - Aktiwiteit
  - Terugvoering

## LEERUITKOMSTE

Nadat u hierdie studie-eenheid bestudeer het, behoort u

- die verhuurder se verpligting om die huursaak te lewer, te kan verduidelik, asook die remedies wat tot die huurder se beskikking is in geval van die verhuurder se versuim

### 1 DIE VERHUURDER MOET DIE SAAK LEWER

Die verhuurder moet die saak op die ooreengekome plek en tyd lewer. Hy of sy moet dit aan die huurder beskikbaar stel. Die lewering moet van so 'n aard wees dat die huurder *vacuo possessio* (ongestoorde besit) van die saak verkry. Die verhuurder moet dus verseker dat niemand, behoudens 'n ooreenkoms tot die teendeel, regmatig of onregmatig inmeng in die huurder se uitoefening van die volle en ongesteurde besit en genot van die saak.

Die huurder moet die saak lewer saam met alles waarsonder die saak nie behoorlik gebruik kan word nie. Dit is natuurlik 'n feitlike vraag wat presies verhuur is.

Ten slotte moet ons daarop let dat daar moontlik 'n probleem kan ontstaan om vas te stel wie die huurder is in die geval waar die verhuurder dieselfde saak aan twee verskillende partye verhuur, maar nie een in besit van die saak stel nie. Wie word dan as die werklike huurder beskou?

*vacuo possessio*



oorspronklike reg  
het voorkeur

Hierdie probleem word die beste geïllustreer deur 'n voorbeeld: Veronderstel A, die verhuurder, sluit 'n kontrak met B ingevolge waarvan B A se saak huur, maar voordat B besit daarvan kan neem, verhuur A dieselfde saak aan C. As C nie besit van die saak het ten tyde van die sluiting van die huurkontrak met A nie en bewus was van die kontrak tussen A en B, geniet die oorspronklike huurder (B) se regvoorkeur. B kan dus deur middel van 'n interdik voorkom dat A vir C in besit stel.

*prior est tempore  
potior est iure*

Indien C *bona fide* 'n huurkontrak met A sluit (dws sy is onbewus daarvan dat 'n kontrak tussen A en B bestaan), is die situasie ingewikkelder. Sommige regsgeleerders is van mening dat die reël *prior est tempore potior est iure* van toepassing is. Gevolglik kan B voorkom dat A vir C in besit van die saak stel.

Ander regsgeleerders verwerp hierdie standpunt en is van mening dat C in besit gestel moet word. Ons howe het laasgenoemde standpunt verwerp en in 'n hele reeks beslissings die houding ingeneem dat die reël *qui prior est tempore potior est iure* van toepassing is en dat B deur middel van 'n interdik kan verhoed dat A vir C in besit stel.

## 2 HUURDER SE REMEDIES

Kansellasië

Spesifieke nakoming

As kontrakbreuk voorkom, soos as die verhuurder versuim om die saak te lewer is die vorm van kontrakbreuk *mora debitoris* indien die kontrak voorsiening gemaak het vir 'n uitdruklike of stilswyende reg om die kontrak te kanselleer is die gewone remedie, kansellasië, beskikbaar. Dit sluit die geval in waar die toestand van die saak dermate is dat dit ongeskik is vir die doel waarvoor dit verhuur is. In hierdie geval mag die huurder die kontrak kanselleer. 'n Eis vir spesifieke nakoming kan ook ingestel word.

Positiewe wanprestasie

As die saak op die ooreengekome dag en datum gelewer word, maar dit voldoen nie aan die kontrakstandaard nie (die saak is bv gebrekkig), is dit 'n geval van positiewe wanprestasie en die huurder kan sy of haar skade, mits dit voorsienbaar was, deur middel van 'n eis om skadevergoeding verhaal. Hierdie eis kan byvoorbeeld ingestel word indien iemand 'n gastehuis huur en vind dat twee slaapkamers nog nie bewoonbaar is nie. Die huurder mag skadevergoeding eis vir die verlies aan wins vir daardie twee kamers vir die tydperk waartydens hulle onvoltooid is indien die partye ooreengekom het dat die eiendom op 'n bepaalde datum in 'n gepaste toestand gelewer sal word. As die ooreenkoms was dat die verhuurder meer tyd nodig het om die perseel te voltooi en dat die huurder in elk geval huur sou betaal, het die huurder geen eis nie.

Skadevergoeding kan sowel werklike as gevolgskaide insluit. Die reël oor die beperking van skade is van toepassing.

## AKTIWITEIT

Pieter, die eienaar van 'n huuragentskap, verhuur 'n vakansiehuis op 'n gesogte vakansieplek aan John. Pieter betaal 'n deposito en wat hom betref, is hy verseker van vakansieverblyf. Voordat John egter in besit gestel word, verhuur Pieter dieselfde huis aan 'n kabinetsminister teen 'n baie hoër huur en bied John alternatiewe verblyf aan wat egter van laer gehalte is.

(1) Wie se reg geniet voorkeur? Motiveer jou antwoord.

- (2) Hoe kan John voorkom dat die minister in besit van die huis gestel word?

## TERUGVOERING

Sien 1 hierbo.

# DIE VERHUURDER MAG NIE DIE HUURDER IN SY BESIT STEUR NIE – DIE VERPLIGTING OM ONGESTEURDE GEBRUIK EN GENOT (*COMMODUS USUS*) TE VERSEKER

X, die verhuurder, en Y, die huurder, sluit 'n kontrak vir die huur van 'n hotel. Die hotel is geleë langs 'n nasionale pad wat tot gevolg het dat dit heelwat klandisie lok. Die verhuurder laat die pad verlê en dit veroorsaak dat die hotel se winste aansienlik afneem.

## INHOUD

- 1 Die verhuurder mag nie die huurder in sy of haar besit steur nie
- 2 Remedies  
Aktiwiteit  
Terugvoering

## LEERUITKOMSTE

Nadat jy hierdie studie-eenheid bestudeer het, behoort jy

- die verhuurder se plig om *commodus usus* te gee, te kan verduidelik
- die inhoud van *commodus usus* te kan verduidelik
- kortliks die feite van die voorgeskrewe sake, die beslissings daarin en die redes daarvoor uiteen te sit
- die reëls vervat in hierdie studie-eenheid en relevante sake op praktiese probleme toe te pas

*Sishen Hotel (Edms) Bpk v Suid-Afrikaanse Yster- en Staal Industriële Korporasie Bpk* 1987 (2) 932 (A)

*Sweets from Heaven (Pty) Ltd v Ster Kinekor Films (Pty) Ltd* 1999 (1) SA 796 (A)

## 1 DIE VERHUURDER MAG NIE DIE HUURDER IN SY OF HAAR BESIT STEUR NIE

mag huurder nie steur nie	<p>Sodra die saak aan die huurder gelever is, is dit vanselfsprekend dat die verhuurder nie die huurder mag steur in sy of haar gebruik en genot van die saak nie, tensy dit regmatig geskied, soos wanneer hy of sy redelikerwys sodanige reg eis om die eiendom te inspekteer of wanneer hy of sy noodsaaklike herstelwerk moet verrig.</p>
Sishen — uitgebreide <i>commodus usus</i> sluit wins in	<p>In <i>Sishen Hotel (Edms) Bpk v Suid Afrikaanse Yster en Staal Industriële Korporasie Bpk</i> 1989 (2) SA 931 (A) het die appèlafdeling hierdie reg uitgebrei deur te beslis dat die huurder se reg teen die verhuurder 'n beperking op laasgenoemde insluit wat hom of haar weerhou van optrede wat die winsgewendheid van die huursaak negatief beïnvloed. In hierdie saak het die partye 'n huurkontrak van twintig jaar vir 'n hotel gesluit. Die hotel was langs 'n nasionale pad geleë wat gevolglik baie klandisie getrek het. Agt jaar na die sluiting van die huurkontrak is die nasionale pad op aansoek en op onkoste van die verhuurder verlê om sy mynbedrywighede in die gebied uit te brei. Die hotel se winsgewendheid het gevolglik gedaal en het uiteindelik verliese tot gevolg gehad. Die hotel is sowat drie jaar later gesluit en die huurder het 'n eis om skadevergoeding op grond van kontrakbreuk teen die verweerder ingestel. Hierdie eis is deur die hof <i>a quo</i> van die hand gewys. Die eiser het geredeneer dat die kontrak 'n stilswyende bepaling bevat het dat die verweerder nie enige stappe sou doen wat met toegang tot die hotel sou inmeng en die vloei van klandisie na die hotel sou belemmer nie. Die regter kom tot die gevolgtrekking dat <i>commodus usus</i> die begrip wins kan insluit indien die huurder 'n saak op die huurperseel bedryf.</p>
<i>commodus usus</i> sluit wins in	<p>Die regter beslis dat aangesien die huurder die hotelsaak bedryf het om wins te maak, die sluiting of verlegging van die pad indirek op die huurder se <i>commodus usus</i> inbreuk gemaak het.</p>
uitbreiding betwis	<p>Hierdie uitbreiding van die tradisionele betekenis van <i>commodus usus</i> is deur die uitspraak <i>Sweets from Heaven (Pty) Ltd v Ster Kinekor Films (Pty) Ltd</i> 1999 (1) SA 796 (A) betwis.</p>
	<p>Die vraag of winsgewendheid een van die <i>naturalia</i> van 'n huurooreenkoms is en of die huurder 'n stilswyende bepaling steun, het weer in hierdie saak onder die soeklig gekom. In hierdie saak was die eerste verweerder, Ster Kinekor, die huurder van 'n vermaaklikheidsentrum. Ster Kinekor het op sy beurt die perseel aan derdes onderverhuur. Die eerste eiser, Sweets from Heaven, het 'n onderverhuringskontrak van vyf jaar met Ster Kinekor gesluit. Die tweede eiser was 'n franchise-houer van die eerste eiser en het die perseel deur middel van die eerste eiser met die toestemming van Ster Kinekor gebruik. Die betrokke dispuut het gehandel oor die eerste verweerder se reg om 'n winkel aan die tweede respondent te onderverhuur wat so te sê langs die lekkergoedwinkel van die tweede eiser geleë is. Sowel die tweede as die eerste respondent het lekkergoed, soetgebak en verwante produkte verkoop. Die hof <i>a quo</i> het 'n tussentydse interdik toegestaan wat die eerste verweerder belet het om die tweede verweerder in besit van die perseel te stel. Die eisers het hul eis eerstens gegrond op die eerste verweerder se versuim om vry en ongesteurde gebruik en genot, <i>commodus usus</i>, van die huurperseel te verseker deur die tweede verweerder toe te laat om met die tweede eiser mee te ding. Die regter het beslis dat die verhuurder nie sy verpligting verbreek het om <i>commodus usus</i> te verskaf nie en voordat 'n huurder met sodanige eis kan slaag, moet die huurkontrak stilswyend of andersins bepaal dat sodanige optrede van die verhuurder belet word. Daar is dus beslis dat die verhuurder die sakeperseel so te sê langs die</p>

huurder aan sy mededingers kon verhuur, aangesien die kontrak geen uitdruklike bepalings bevat het wat dit belet nie. In die *Sweets From Heaven*-saak is die uitbreiding in *Sishen* nie, soos mens sou verwag het, as 'n *naturalia* van die huurkontrak beskou nie.

'n Deel van hierdie verpligting kan ook die volgende insluit:

- Die verhuurder mag nie die vrugte van die huureiendom neem nie.
- Die verhuurder mag nie vee laat wei op grond wat aan iemand anders verhuur word nie.
- Die verhuurder mag nie die huurder van die huureiendom of 'n gedeelte daarvan uitsluit nie, of hom of haar van die gebruik daarvan ontnem nie (bv hy of sy mag nie die huurder met geweld uitsit nie, en ook nie die voordeur afhaal of die elektrisiteit afsluit nie).
- Hierdie verpligting word ook verbreek as die verhuurder versuim om sy ooreenkoms na te kom deur te voorkom dat plastiese sakke op grond waai wat vir weiding verhuur word.

## 2 REMEDIES

remedies, interdik, kansellasië, skadevergoeding

Aangesien die verhuurder se verpligting negatief is, is die huurder se gewone remedies 'n interdik of kansellasië en skadevergoeding. Huurvermindering kan nie geëis word nie.

## AKTIWITEIT

In *Sishen Hotel (Edms) Bpk v SA Yskor Bpk* 1987 (2) SA 932 (A) het die toenmalige appèlafdeling die gemeenregtelike betekenis van "gebruik en genot" van die huursaak uitgebrei. Hoe is die reg op gebruik en genot uitgebrei?

Maak hierdie uitbreiding nou 'n *naturalia* van die huurkontrak uit?

## TERUGVOERING

Lees die *Sishen*- en *Sweets from Heaven*-saak en sien 1 hierbo.

# DIE VERHUURDER MOET DIE SAAK IN 'N BEPAALDE TOESTAND LEWER EN IN STAND HOU

X verhuur 'n drankwinkel aan Y. X moet die lisensie vir die drankwinkel in stand hou.

## INHOUD

- 1 Die toestand van die saak op die tydstip wanneer dit beskikbaar gestel word
- 2 Die toestand van die saak gedurende die huurtydperk
- 3 Kontraktuele plig of *ex lege*-waarborg
- 4 Remedies
  - 4.1 Kansellasie
  - 4.2 Spesifieke nakoming
  - 4.3 Vermindering van huur
  - 4.4 Skadevergoeding

Aktiwiteit

Terugvoering

## LEERUITKOMSTE

Nadat u hierdie studie-eenheid bestudeer het, behoort u

- die verhuurder se verpligting om die huursaak in 'n bepaalde toestand te lewer, te kan bespreek
- die verhuurder se verpligting om die huursaak tydens die duur van die huurkontrak in stand te hou, te kan verduidelik
- te kan verduidelik of hierdie verpligting 'n kontraktuele verpligting of 'n *ex lege*-waarborg is
- die remedies ter beskikking van die huurder te kan verduidelik en toepas indien die verhuurder sy of haar verpligting verbreek

## 1 DIE TOESTAND VAN DIE SAAK OP DIE TYDSTIP WANNEER DIT BESIKBAAR GESTEL WORD

toestand geskik vir  
doel van huur

Die toonaangewende saak in hierdie verband is *Poynton v Cran* 1910 AD 205. Die toestand waarin die saak gelewer word, moet in ooreenstemming wees met die uitdruklike of stilwyende bepalings van die ooreenkoms. By gebrek aan enige uitdruklike ooreenkoms moet die verhuurder die saak lewer in die toestand waarin dit was toe die kontrak gesluit is in ooreenstemming met enige ander stilswyende ooreenkoms. Indien die saak byvoorbeeld vir 'n spesifieke doel verhuur word, moet dit in 'n toestand gelewer word dat dit vir daardie doel geskik is. Indien daar 'n uitdruklike ooreenkoms oor die toestand van die saak is, moet dit natuurlik daaraan voldoen, byvoorbeeld waar hy of sy onderneem om 'n saak met of sonder sekere eienskappe te lewer. 'n Huurkontrak skep deurlopende verbintenisse. Die verhuurder moet dus verseker dat die *res* in 'n behoorlike toestand is.

Op die tydstip wanneer die saak gelewer word, moet daar geen gebreke in die artikel wees wat strydig met die bepalings van die kontrak is nie. Indien die gebreke ingetree het nadat die kontrak gesluit is, is die verhuurder verplig om herstelwerk te verrig om die gebreke uit te skakel, mits daar geen andersluidende bepalings in die kontrak is nie.

## 2 DIE TOESTAND VAN DIE SAAK GEDURENDE DIE HUURTYDPERK

slytasie

Die verhuurder hoef nie herstelwerk te verrig nie wat aan slytasie en verswakking te wyte is wat normaalweg en met verloop van tyd en gebruik intree nie, of wat aan die skuld van die huurder te wyte is. Sodra die slytasie en verswakking egter so 'n peil bereik het dat die saak nie meer vir die doel van die huur geskik is nie, is die verhuurder verplig om herstelwerk te verrig om sy kontraktuele verpligting na te kom om die saak in 'n behoorlike toestand te hou.

skuld

Die verhuurder is alleen aanspreeklik op grond van kontrakbreuk as hy of sy skuld het. As hy of sy onbewus daarvan is dat 'n gebrek na kontraksluiting ontstaan het, kan dit hom of haar nie verkwalik word as hy of sy versuim om herstelwerk te verrig nie. Daarom vereis ons reg dan ook dat die huurder die verhuurder daarvan in kennis moet stel, tensy die verhuurder in elk geval van die fout geweet het of as vakman daarvan behoort te geweet het.

wat kwalifiseer as  
herstelwerk  
nie strukturele  
verbeterings nie

Wat moet egter by die term "herstelwerk" ingesluit word? Die feit dat die verhuurder aanspreeklik is vir herstelwerk, beteken nie noodwendig dat hy of sy strukturele verbeterings moet aanbring nie (tensy dit noodsaaklik is gesien die doel van die verhuurde saak); hy of sy moet bloot strukturele gebreke herstel.

waar die huurder  
onderneem om  
herstelwerk te  
verrig, moet hy of  
sy strukturele  
gebreke herstel

'n Moeiliker probleem ontstaan as die huurder onderneem (in die huurooreenkoms) om herstelwerk te verrig. Wat word in hierdie geval met herstelwerk bedoel? Soos ons hierbo gesien het, hoef die verhuurder nie strukturele verbeterings aan te bring nie, maar hy of sy moet wel gewone gebreke herstel. As die huurder onderneem om herstelwerk te doen, moet hy of sy dan ook strukturele gebreke verbeter? Die antwoord hierop is te vinde in *Salmon v Dedlow* 1912 TPD 971 waarin Sir John Wessels beslis het dat

... the lessee will only be liable to make such repairs as are ordinarily

required if he undertakes to keep a house in a good condition. He will not be required, either by his contract or by the common law, to make structural alterations to ensure its freedom from leaking.

In 'n Engelse saak oor herstelwerk het Lord Justice Atkin gesê dat "time must be taken into account and an old article is not to be made new". Uit al ons sake oor hierdie punt kan die beginsel afgelei word dat ondergeskikte dele van die saak deur die huurder hernu of vervang moet word (indien hy of sy onderneem het om herstelwerk te doen), maar dat hy of sy nie die hele vowerp moet hernu om die voortbestaan daarvan te verseker nie. As die voortbestaan van die saak byvoorbeeld bedreig word deur die verloop van tyd, is die reël *res perit domino* van toepassing. Die huurder sal natuurlik aanspreeklik wees indien die verswakking te wyte is aan sy of haar versuim om gewone herstelwerk te verrig.

Hierdie vraagstuk (waar die huurder onderneem het om herstelwerk te verrig) het in *Sarkin v Koren* 1948 (4) SA 438 C ter sprake gekom. 'n Huurder het onderneem om herstelwerk te verrig aan die grasdak van die huis op die perseel. In 'n eis om kansellasië van die huurkontrak op grond daarvan dat die huurder versuim het om die nodige herstelwerk te doen en dat hy die huis bouvallig laat word het, sê De Villiers RP dat

... the plaintiff had discharged the onus on him of proving that at the commencement of the lease the roof was in a proper state of repair and in a condition which, subject to adequate maintenance by the defendant (lessee) in terms of his undertaking, would have fulfilled the requirements of the tenancy until its termination.

Met ander woorde, as die huurder nie versuim het om gewone herstelwerk te verrig nie, sou die dak vir die duur van die huurkontrak gehou het. Op bladsy 499 beslis De Villiers RP:

If the lease contains a clause casting the obligation to maintain on the lessee, such obligation must be interpreted in the light of the condition of the premises at the date when the lease became operative. The lessee is not obliged to improve the roof in the sense of returning it to the lessor in a better condition than it was in when he took occupation.

huurder nie verplig om verbeteringe aan te bring nie

Dit lyk of hierdie stelling impliseer dat indien die dak nie meer herstel kan word nie, die huurder nie verplig sal wees om 'n nuwe dak op te sit nie; so 'n hernuwing moet deur die verhuurder gedoen word. Dit is natuurlik alles 'n kwessie van die inhoud van die huurder se kontrak; dit kan dalk wees dat die huurder onderneem het om hernuwings aan te bring, in welke geval hy of sy aan sy of haar onderneming gebonde sal wees.

### **3 KONTRAKTUELE PLIG OF EX LEGE-WAARBORG**

Die vraag ontstaan nou of ons hier te doen het met gewone kontraktuele verpligtinge of met *ex lege*-waarborg. Die praktiese betekenis van hierdie onderskeid is die volgende: as dit gewone kontraktuele verpligtinge is, behoort die verhuurder nie aanspreeklik te wees vir skade wat voortvloei uit die feit dat die huursaak te eniger tyd nie in die vereiste toestand was nie indien die



verhuurder óf nie van die dié feit bewus was of bewus behoort te gewees het nie óf nie alle redelike voorsorgmaatreëls daarteen getref het nie.

skuld 'n vereiste vir kontrakbreuk

Die rede hiervoor is dat dat skuld normaalweg 'n vereiste is vir aanspreeklikheid op grond van kontrakbreuk. Skuld is egter nie 'n vereiste vir aanspreeklikheid op grond van waarborgbreuk nie. Indien ons dus in geval van die huurkontrak te doen het met 'n *ex consensu*- of 'n *ex lege*-waarborg, sal dit die verhuurder nie baat dat hy of sy onbewus was van die gewraakte gebrek en nie redelikerwys daarvan bewus kon gewees het nie, of dat hy of sy alle redelike voorsorgmaatreëls getref het nie.

skuld nie 'n vereiste vir *ex lege*-waarborg nie

Daar is in ons reg vir albei standpunte gesag. De Wet en Van Wyk is duidelik van mening dat ons met 'n waarborg te doen het, terwyl Wille die teenoorgestelde standpunt huldig. Laasgenoemde standpunt lyk die aanvaarbaarste en is in ooreenstemming met ons positiewe reg.

## 4 REMEDIES

Watter remedies is egter ter beskikking van die huurder indien die verhuurder sou versuim om herstelwerk te verrig indien dit sy of haar plig is om dit te doen? Ons ondersoek die huurder se remedies hieronder.

### 4.1 Kansellasië

kansellasië

As daar ernstige kontrakbreuk was, is die gewone remedie van kansellasië beskikbaar. As die toestand van die saak by lewering dermate is dat dit ongeskik is vir die doel waarvoor dit verhuur word, of indien die toestand daarvan tydens die duur van die huurkontrak sodanig verander en dit nie herstel word of nie herstel kan word nie, mag die huurder die kontrak kanselleer.

### 4.2 Spesifieke nakoming

spesifieke nakoming is 'n opsie

In *Marais v Cloete* 1945 EDL 238 is beslis dat 'n verpligting om te herstel gewoonlik so vaag is dat die hof nie beheer kan uitoefen oor 'n bevel vir spesifieke nakoming nie. Die volgende sake het dieselfde strekking: *Alexander v Armstrong* 1879 Buch 233 en *Barker v Beckett* 1911 TPD 151. Hierdie standpunt word dikwels gekritiseer omdat dit op 'n ongeoorloofde veralgemening neerkom. Die feit dat sommige verpligtinge om te herstel miskien te vaag is vir spesifieke afdwinging, wil nog nie sê dat verpligtinge om te herstel oor die algemeen te vaag vir spesifieke afdwinging is nie. Bowendien is die reël te betwyfel dat die hof 'n bevel vir spesifieke nakoming sal weier indien die bevel moeilik afdwingbaar is. Dit is die plig van die party in wie se guns die bevel gegee is om te herstel en die hof kan dan die nodige stappe doen. Die uitbreiding van hierdie onbevredigende reël tot 'n klas verpligtinge is dus te betwyfel. Alhoewel die huurder, volgens ons howe, nie spesifieke nakoming kan afdwing nie, kan die huurder min of meer dieselfde resultaat verkry (dws die resultaat van spesifieke nakoming) deur die herstelwerk self te doen en sy of haar onkoste van die huur af te trek. Die huurder mag dit egter net doen nadat die verhuurder versuim het om aan die huurder se eis om herstelwerk te

voldoen. As die huurder dus hierdie weg volg sonder om eers vooraf kennis aan die verhuurder te gee, is die verhuurder nie vir die koste van die herstelwerk aanspreeklik nie.

Hier moet u weer let op die betekenis van “herstelwerk”. Die huurder kan hierdie remedie net gebruik in geval van gewone herstelwerk; hy of sy kan nie van die middel gebruik maak in geval van strukturele verbeterings nie.

### 4.3 Vermindering van huur

vermindering van huur

As die verhuurder versuim om aan die huurder se versoek om herstelwerk te voldoen, kan die huurder maar die ongerief verduur (wat nie nietig moet wees nie) en kan dan ’n vermindering van huurgeld eis in ooreenstemming met die mate van ongerief wat hy of sy moet uitstaan. In wese is dit ’n eis om skadevergoeding.

### 4.4 Skadevergoeding

Skadevergoeding kan geëis word vir skade gely as gevolg van die gebrek. In gepaste gevalle kan die huurder skadevergoeding eis vir skade wat as gevolg van die gebrek gely is (bv vir die wyn wat gelek het as gevolg van die lekkende vaatjie wat gehuur is). Gee besondere aandag aan die volgende:

huurder weet-verloor eis

- (1) **Huurder dra kennis.** Indien die huurder weet van ’n gebrek op die tydstip waarop hy of sy die kontrak aangaan, verloor hy of sy sy of haar eis om skadevergoeding vir die skade wat deur die gebrek veroorsaak is. In so ’n geval moet die huurder hom- of haarself vrywaar teen so ’n moontlikheid deur die verhuurder om ’n waarborg te vra. Doen hy of sy dit nie, word aanvaar dat hy of sy die risiko vir sodanige skade aanvaar het. Aan die ander kant is die huurder nie verplig om die eiendom te inspekteer voordat hy of sy die huurkontrak sluit nie. Indien hy of sy wel die huursaak geïnspekteer het, verloor hy of sy sy of haar eis om skadevergoeding ten opsigte van alle klaarblyklike gebreke wat ten tyde van die inspeksie bestaan het.

verhuurder dra kennis

- (2) **Verhuurder dra werklike kennis van die gebrek.** Indien die verhuurder van die gebrek weet, is die posisie eenvoudig: hy of sy is aanspreeklik vir skade wat deur die gebrek veroorsaak is. In sodanige geval kan nie gesê word dat hy of sy nie skuld het nie. Indien die verhuurder ’n waarborg gegee het, met ander woorde as hy of sy waarborg dat die saak geen gebreke het nie, terwyl hy of sy nie omgee of dit werklik die geval is nie, is hy of sy aanspreeklik al het hy of sy nie werklik van die gebreke geweet nie. Skuld is nie ’n vereiste vir aanspreeklikheid op grond van waarborgbreuk nie.

verhuurder moes geweet het ou skrywers — nie gebonde nie

- (3) **Verhuurder moes van die gebrek geweet het.** Die ou skrywers was van mening dat ’n verhuurder nie aanspreeklik gehou kan word vir verlies as gevolg van die verhuurder se versuim om die perseel behoorlik in stand te hou nie, tensy hy of sy (die verhuurder) geweet het, of op grond van sy of haar ambag of beroep behoort te geweet het van die gebrekkige toestand daarvan.

Cooper — verhuurder aanspreeklik

Cooper stem nie met hierdie standpunt saam nie. Hy is van mening dat die verhuurder aanspreeklik behoort te wees vir skade wat deur die huurder gely is en wat veroorsaak is deur die gebrek in die huursaak, selfs al het die verhuurder nie van sodanige gebrek geweet nie. Hierdie standpunt lyk billiker teenoor die huurder. Daar moet egter nog gesien word of Cooper se standpunt deur die howe gevolg sal word.

geen kennis

- (4) **Indien die verhuurder geen werklike of konstruktiewe kennis gehad het nie.** In hierdie geval is die verhuurder nie aanspreeklik nie, tensy hy of sy 'n uitdruklike waarborg gegee het. Cooper neem egter 'n ander standpunt in. Natuurlik kan die verhuurder, afgesien van sy of haar eis om skadevergoeding vir skade gely as gevolg van 'n gebrek, ook die kontrak kanselleer indien die gebrek baie ernstig is, of 'n vermindering van die huurgeld eis as die gebrek minder ernstig is.

geen werklike of konstruktiewe kennis/kennis by regsduiding nie — nie aanspreeklik nie tensy uitdruklike waarborg gegee is

Bogenoemde beginsels is natuurlik nie van toepassing op die gevalle waar die huurder, of persone vir wie se daede hy of sy aanspreeklik is, skade aan die huursaak veroorsaak het nie.

## AKTIWITEIT

Anna is die kermisameroeper. Sy kom met 'n spysenieringsmaatskappy ooreen dat hulle vaatjies sal verhuur waarin bier gehou sal word. Op die dag van die kermis ontdek Anna tot haar ontsteltenis dat die bier uitgelek het en dat die oorblywende bier in die vaatjies as gevolg van lekplekke in die vaatjies heeltemal verskaal het. Die waarde van die bier wat uitgelek het, bedra R5 000 en die verlies aan wins beloop R10 000.

- (1) Verduidelik wat die posisie sou gewees het as Anna van die gebreke bewus was op die tydstip toe sy die kontrak gesluit het.
- (2) Moes Anna die vaatjies geïnspekteer het voordat sy die kontrak gesluit het? Motiveer u antwoord.
- (3) Verduidelik wat Anna se posisie sou wees indien die spysenieringsmaatskappy van die gebrek bewus was.
- (4) Sou die feit dat die spysenieringsmaatskappy gewaarborg het dat die vaatjies vry van gebreke is die grondslag van hul aanspreeklikheid verander het? Verduidelik.
- (5) Verduidelik wat die posisie sou wees as die spysenieringsmaatskappy om die een of ander rede geweet het dat die vaatjies gebrekkig is.
- (6) Verduidelik wat die posisie sou wees as mens kon sê dat die spysenieringsmaatskappy geen werklike of konstruktiewe kennis van enige gebreke in die vaatjies gehad het nie.
- (7) Verduidelik wat die posisie sou wees as die feit dat die vaatjies gebrekkig was, toegeskryf kon word aan die wyse waarop Anna se werknemers hulle opgerig het.

## TERUGVOERING

Sien 4.4 hierbo.

# DIE VERHUURDER MOET DIE HUURDER TEEN UITWINNING WAARBORG

Peter huur 'n woonstel van Jane wat nie die eienaar is van die woonstel nie. Mary die eienaar van die woonstel laat Peter uitsit omdat sy self die woonstel nodig het.

## INHOUD

- 1 Waarborg teen uitwinning
- 2 Remedies
  - 2.1 Kansellasië
  - 2.2 Skadevergoeding

Aktiwiteit

## LEERUITKOMSTE

Nadat u hierdie studie-eenheid bestudeer het, behoort u

- te kan verduidelik wat die huurder se regte teen die verhuurder is indien die huurder uitgewin is
- die huurder se remedies in geval van uitwinning te kan verduidelik

## 1 WAARBORG TEEN UITWINNING

verhuurder moet uitgewonne huurder vergoed

Die waarborg teen uitwinning verplig die verhuurder om 'n huurder wat uitgewin is, te vergoed ten aansien van die hele eiendom of 'n gedeelte daarvan deur 'n derde persoon met 'n beter titel. As die verhuurder dus geen titel het nie en die huurder word deur die eienaar uitgewin, is die verhuurder vir skadevergoeding aanspreeklik, tensy die huurder daarvan bewus was dat die huurder geen titel gehad het nie.

In *Glatthaar v Hussan* 1912 TPD 322 was die eiser die eienaar van 'n gedeelte van 'n plaas. Hy het dit aan ene Coetzee verkoop wat besit daarvan verkry het en voordat hy eiendomsreg verkry het, die eiendom aan die verweerder verhuur wat besit daarvan geneem het. Coetzee het nooit eiendomsreg verkry nie,

omdat hy versuim het om die koopprys te betaal en die eiser die koopkontrak gekanselleer het. Nadat die koopkontrak gekanselleer is, het die eiser 'n eis vir die uitsetting van die verweerder ingestel, waarna die verweerder gepleit het dat hy regmatig as huurder in besit is, dat hy die huurgeld vier jaar vooruit betaal het en dat die eiser verplig was om die posisie te erken. Hierdie pleit het nie geslaag nie en 'n uitsettingsbevel is toegestaan. Wessels J het beslis:

[T]hat bundle of rights which [since the introduction of the *huur gaat voor koop* rule] enabled the lessee to turn of from the land the owner himself he must have acquired from the owner and from him alone. It is true that I may let to you another's land, and if I do so you cannot question my title nor can I deny to you the right to hold the land against me, but this will in no way prejudice the rights of the true owner.

Hussan is not void of remedy. It is Coetzee who must make good to Hussan whatever loss he has incurred.

Dieselfde geld as die verhuurder se oorspronklike titel voldoende was, maar toegelaat het dat dit voor die einde van die huurkontrak verval, byvoorbeeld deur te versuim om lisensiegeld te betaal wat 'n voorvereiste is vir die bestaan van sy of haar titel.

'n Verhuurder mag iets wat aan iemand anders behoort geldig verhuur. Daarby waarborg die verhuurder nie sy of haar titel nie. Die enigste verpligting wat op die verhuurder rus, is om ongestoorde besit aan die huurder oor te dra (sien studie-eenheid 4) en om sy of haar besit te handhaaf.

die reg veronderstel waarborg teen uitwinning

Net soos by die koopkontrak, veronderstel die reg die bestaan van 'n *ex lege*-waarborg teen uitwinning by die huurkontrak. Die uitwinning van 'n huurder word gewoonlik deur dieselfde reëls as die uitwinning van die koper beheers. Die verhuurder bied byvoorbeeld geen waarborg teen wederregtelike versteuring nie en 'n blote dreigende uitwinning kom nog nie op kontrakbreuk deur die verhuurder neer nie. Die huurder sal geen eis teen die verhuurder hê as hy of sy die perseel verlaat sodra 'n derde persoon dreig om hom of haar uit te win nie. Die huurder moet voortgaan om die huur te betaal. As hy of sy versuim om dit te doen, word kontrakbreuk gepleeg.

waarborg uitgesluit deur natuurramp

Die waarborg is nie van toepassing nie as die versteuring aan 'n natuurramp te wyte is, wat onteiening insluit.

## 2 REMEDIES

### 2.1 Kansellasië

kanselleer indien heeltemal uitgewin

Die remedies in geval van uitwinning is die gewone remedies wat ons by die koopkontrak teëgekomp het, met die voorbehoud dat 'n huurder beslis die kontrak kan ontbind of kanselleer as hy of sy geheel en al uitgewin is of in ernstige mate uitgewin is.

## 2.2 Skadevergoeding

skadevergoeding  
net indien  
verhuurder regte  
vrywillig beëindig

'n Huurder wat weet, wanneer hy of sy die huurkontrak sluit, dat die verhuurder se titel beperk is, het geen reg op skadevergoeding nie as hy of sy die perseel moet verlaat as gevolg van die beëindiging van die verhuurder se titel. Die huurder sal egter, afgesien van sy of haar kennis, 'n reg op skadevergoeding hê as die verhuurder sy of haar reg vrywillig beëindig deur byvoorbeeld daarvan afstand te doen.

### AKTIWITEIT

- (1) Leer die feite van die hof se uitspraak in *Glatthaar v Hussan* wat hierbo gegee is, en weet hoe om die beginsel toe te pas.

# DIE HUURDER SE VERPLIGTINGE

Die huurder het sekere verpligtinge en indien hy of sy versuim om hulle na te kom, kan dit daartoe lei dat hy of sy kontrakbreuk pleeg.

## INHOUD

- 1 Die huurder moet die huurgeld betaal
- 2 Die huurder moet die saak op 'n behoorlike wyse gebruik
- 3 Die huurder moet die eiendom/saak by beëindiging van die huurtermyn ontruim en terugbesorg
- 4 Die huurder moet enige spesifieke verpligtinge wat ingevolge die huurkontrak op hom of haar geplaas word, uitvoer.

Die eerste twee pligte word in studie-eenheid 10 en 11 bespreek. Die verpligtinge onder 3 en 4 het geen verdere kommentaar nodig nie. Die verhuurder se hipoteek (ter versekering van die betaling van die huur) word in studie-eenheid 3 en die vermindering van huur in studie-eenheid 14 bespreek.

## LEERUITKOMSTE

Nadat u hierdie studie-eenheid bestudeer het, behoort u

- te kan verduidelik dat die huurder 'n verpligting het om die huur te betaal
- te verduidelik dat die huurder 'n verpligting het om die saak behoorlik te gebruik



# DIE HUURDER MOET DIE HUURGELD BETAAL

X huur 'n woonstel by Y vir drie jaar teen R3 000 per maand. Na 18 maande raak X agterstallig met die huurgeld vir twee maande en besluit om die woonstel te verlaat, in 'n poging om die agterstallige huurgeld te ontduik.

## INHOUD

- 1 Sekerheid
- 2 Plek van betaling
- 3 Tydstip van betaling
- 4 Die huur moet uit geld bestaan
- 5 Die gevolge van 'n versuim om huurgeld betyds te betaal
- 6 Vermoede van betaling
- 7 Gevolge van nalate om huurgeld te betaal — uitsettingsprosedure  
Aktiwiteit

## LEERUITKOMSTE

Nadat u hierdie studie-eenheid bestudeer het, behoort u

- die implikasies van die sekerheid van huur te kan verduidelik
- die implikasies van die plek van betaling te kan verduidelik
- die implikasies van die tyd van betaling te kan verduidelik
- die gevolge van 'n versuim om die huurgeld betyds te betaal, te kan verduidelik
- te kan verduidelik wat met die vermoede van betaling bedoel word
- kortliks die feite van die voorgeskrewe sake, die beslissings daarin en die redes daarvoor uiteen te sit
- die reëls vervat in hierdie studie-eenheid en relevante sake op praktiese probleme toe te pas

*De Jager v Sisana* 1930 AD 71

*Goldberg v Buytendag Boerdery Belegings (Edms) Bpk* 1980 (4) SA 775 (A)

*Genac Properties JMB (Pty) Ltd v NBC Administrators CC (Previously NBC Administrators (Pty) Ltd* 1992 (1) SA 566 (A)

*Ndlovu v Ngcobo, Bekker and Another v Jika* 2003 (1) SA SCA 113

## 1 SEKERHEID

nietig op grond van vaagheid

Een van die noodsaaklike elemente van 'n kontrak is die sekerheid of vasstelbaarheid van die inhoud van die ooreenkoms. As die prestasie vaag of onbepaald is, is die kontrak nietig weens vaagheid, aangesien dit onmoontlik is om die regte en verpligtinge af te dwing, want dit kan nie bepaal word nie. 'n Kontrak wat die inhoud van die prestasie aan die partye oorlaat sodat hulle later daarvoor kan onderhandel, of waar een party die diskresie gegee word om te besluit wat presteer moet word, is dus ongeldig.

verkryging van sekerheid:

1 — definisie van prestasie

2 — eksterne standaard

Sekerheid of vasstelbaarheid van 'n prestasie kan op twee maniere verkry word: eerstens deur die regte en verpligtinge wat die partye wil skep uitdruklik te definieer of tweedens deurdat die partye ooreenkom om 'n eksterne standaard te identifiseer waarvolgens die prestasie vasgestel kan word (bv 'n eskalasielousule vir die huur van 'n huis kan aan die inflasiekoers of die verbruikersprysindeks gekoppel word).

Die huurgeld waarop ooreengekom word, moet dus seker wees. Huur is seker indien die partye op 'n vasgestelde bedrag geld ooreengekom het of op 'n vasgestelde metode waarvolgens die huurgeld bereken kan word. As die huur onbepaald is, is die hele kontrak nietig op grond van vaagheid. (Lees *Genac Properties JMB (Pty) Ltd v NBC Administrators CC — previously NBC Administrators (Pty) Ltd* 1992 (1) SA 566 (A) sorgvuldig.)

## 2 PLEK VAN BETALING

Waar moet die huurder betaal as die kontrak nie voorsiening maak vir die plek van betaling nie? Hierdie vraag was al die onderwerp van groot meningsverskil, maar in 1949 is die probleem in *Venter v Venter* 1949 (1) SA 768 (A) opgelos. In hierdie saak het die huurkontrak tussen die twee partye 'n verbeuringsbeding in geval van wanbetaling van die huurgeld bevat, wat op vasgestelde tye betaalbaar was. Die huurder het die geld op die bepaalde dag na 'n sekere bank gestuur en die verhuurder daarvan verwittig. Die bank het die bedrag per ongeluk op die rekening van 'n ander Venter gekrediteer, met die gevolg dat toe die regte Venter opdaag, die bank vir hom gesê het dat geen sodanige geld was nie. Die verhuurder het daarop die huurkontrak gekanselleer. Die fout is later ontdek en die bank het toe die geld aangebied, maar die verhuurder het geweier om dit te ontvang.

Indien die skuldeiser nou die skuldenaar moes opsoek, sou die verhuurder die huurder moes opsoek vir betaling, in welke geval die fout onmiddellik ontdek sou word. Die vraag is nou: was dit die verhuurder se plig om die huurder om betaling te vra, aangesien daar oorspronklik geen geld in die bank was nie? Die appèlafdeling het eenparig beslis dat waar die kontrak die datum vir betaling vasstel, moet die skuldenaar die krediteur opsoek om betaling aan te bied. Die appèlafdeling het as volg geredeneer: indien die tydstip van betaling bepaal is, moet die skuldenaar betaling op daardie dag aanbied om kontrakbreuk te voorkom. Dit is sy of haar plig om betaling aan te bied, en daarom moet hy of sy die krediteur opsoek:

Payment implies *dare* [having to do something] so that the money paid becomes the property of the creditor. Where the lessee has assumed an obligation sounding in *dare*, action on his or her part is implied, namely conduct which would lead to the satisfaction and extinction of the debt.

datum van betaling vasgestel, skuldeiser vind krediteur

Daar kan dus gesê word dat ons reg die volgende standpunt inneem: indien 'n datum vir betaling vasgestel is, moet die debiteur die krediteur opsoek, tensy gebruik anders aandui. Die standpunt van sommige skrywers dat betaling moet geskied op die plek waar die kontrak gesluit is, is verwerp deur Watermeyer HR:

As to the first contention (that the lessor should have asked for payment at the place where the contract was concluded), this is based entirely upon the hypothesis that according to our law, the place at which the rent had to be paid was the place where the contract of lease was entered into and that the tenant had no legal right to pay elsewhere. I am not satisfied that this proposition thus broadly stated is correct.

### 3 TYDSTIP VAN BETALING

Indien die partye ooreengekom het dat die huurgeld op 'n bepaalde dag en plek betaal moet word, is daar natuurlik geen twyfel oor die tydstip van betaling nie. Indien 'n bepaalde dag vir betaling gestipuleer is, kan die huurder tot middernag op daardie dag betaal. Dit beteken nie dat die huurder tot middernag moet probeer betaal nie. Daar is al beslis dat indien die huurder gedurende die middag sonder sukses probeer betaal het, is dit nie nodig dat hy of sy nie die aand weer betaling probeer aanbied nie, maar as die verhuurder nie gedurende die oggend opgespoor kan word, word van die huurder verwag om later daardie dag weer te probeer. Daarna sal *mora creditoris* ter sprake wees.

As betaling op 'n bepaalde dag verskoon word, byvoorbeeld omdat dit 'n Sondag is, het die huurder tot die eersvolgende besigheidsdag om te betaal. As die betaaldag op 'n openbare vakansiedag val en betaling moet by 'n bepaalde besigheidsplek geskied, is die posisie dieselfde.

As die betaaldag op 'n vakansiedag val en die huur moet by 'n bepaalde besigheidsadres betaal te word nie, sal aan die hand van die bedoeling van die partye vasgestel moet word of betaling op die eersvolgende besigheidsdag nog betyds is.

Indien dit die skuld van die verhuurder is dat betaling nie op die ooreengekome dag kan geskied nie, is die verhuurder, en nie die huurder nie, in *mora*.

As betaling volgens die ooreenkoms eenvoudig "vooruit" moet geskied, is die huur betaalbaar op die eerste dag van die huurperiode sonder dat die huurder aangemaan moet word.

Indien die kontrak nie voorsiening maak vir 'n bepaalde dag vir betaling nie, is die huurgeld eers verskuldig nadat die huurtermyn verstryk het. Dit is onseker of dit vir die verhuurder nodig is om die huurder *in mora* te plaas na die verstryking van die huurtermyn.

#### 4 DIE HUUR MOET UIT GELD BESTAAN

Volgens die aangehaalde definisie van 'n huurkontak blyk dit dat die betaling van huurgeld 'n verder essensie van 'n huurkontrak is. As daar dus geen vergoeding vir die gebruik van die saak is nie, kan daar geen huurkontrak wees nie.

Dit is 'n twispunt of die huurgeld nou juis in geld bereken moet wees. Daar is heelwat gesag vir die standpunt dat die huurder se prestasie 'n geldelike prestasie moet wees. By wyse van uitsondering word egter erken dat die huurder se prestasie ook kan bestaan in 'n gedeelte van die opbrengs van die verhuurde saak. Die vraag kan egter wel gevra word of dit dan so onversoenbaar is met die wese van 'n huurkontrak as die huurder se prestasie iets anders is as die betaling van 'n geldsom. So gaan die Appèhof in *Rubin v Botha* 1911 AD 569 blykbaar van die veronderstelling uit dat daar 'n huurkontrak is ten spyte daarvan dat die huurder se prestasie in *casu* nie die betaling van 'n geldsom was nie. By die beantwoording van die onderhawige vraag sou dit goed wees om die redes vir die klassifisering van kontrakte in gedagte te hou. Anders as in die Romeinse reg waar ooreenkomste in bepaalde kategorieë moes inpas om afdwingbaar te wees, word daar vandag tussen kontrakte onderskei met die oog óf op die besondere *naturalia* óf op besondere vereistes wat die reg in die lig van die eienskappe van 'n verdere kontraksoort vir dié kontraksoort wenslik ag. Dit wil voorkom of Van den Heever laasgenoemde aspekte uit die oog verloor. Die uiteindelige vraag is dus of 'n kontrak wat nie van die "huurder" 'n geldprestasie vereis nie, oor dieselfde kam geskeer kan en behoort te word as 'n kontrak waarby die huurder in geld presteer.

By die ondersoek van die vraag of daar 'n huurkontrak kan wees al lewer albei partye sake, moet met twee tipes situasies rekening gehou word. Dit is eerstens moontlik dat ooreengekom word dat elke party die saak wat hy moet lewer, slegs tydelik beskikbaar sal stel soos waar twee boere wat elkeen 'n os het, ooreenkom om beurtelings elkeen met die twee osse te ploeg. As hierdie kontrak wel 'n huurkontrak is, sou dit onmoontlik wees om soos in 'n normale huurkontrak tussen die huurder en die verhuurder te onderskei. Hierdie feit hou implikasies in wanneer dit kom by die reëling van die gevolge van die kontrak. Tweedens is dit moontlik dat die een party, soos by 'n bywonerskontrak, onderneem om die saak wat hy moet lewer op 'n permanente basis aan die ander beskikbaar te stel net soos 'n huurder die huurgeld permanent aan die verhuurder afstaan. Indien dienste gelewer word in ruil vir die gebruik van die saak, sou die posisie presies dieselfde wees. In hierdie tipe geval sou daar weliswaar nie probleme wees om vir die doeleindes van die gevolge van die kontrak tussen die huurder en die verhuurder te onderskei nie, maar nogtans sal probleme in verband met die gevolge ondervind word omdat die *naturalia* van 'n huurkontrak nie voorsiening maak vir die geval waar die huurder se prestasie daarin bestaan dat hy 'n saak lewer nie. Sou die huurder byvoorbeeld enige aanspreeklikheid opdoen indien die saak wat hy lewer, gebreke het? Dit wil dus voorkom of 'n aanpassing van die *naturalia* van die huurkontrak noodsaaklik is aler kontrakte sonder huurgeld as huurkontrakte beskou kan word, wat nie wil te kenne gee dat grondliggende probleme ondervind sal word by die maak van die nodige aanpassing nie. Dit is dus per slot van sake eintlik 'n kwessie van regsbeleid en regsontwikkeling. Maar in die lig van die probleme en gesag, is dit 'n redelike gevolgtrekking vir die huidige dat behalwe by die bywonerskontrak die huurgeld alleen in geld kan bestaan. As die huurgeld nie geld is nie, is die kontrak dus nie 'n

huurkontrak nie met die gevolg dat dit (as dit geldig is) deur die algemene beginsels van die kontraktereg beheers word. Of die algemene beginsels wel so 'n kontrak bevredigend sal kan onderbring, is egter 'n ander vraag waarop nie nou ingegaan kan word nie.

## **5 DIE GEVOLGE VAN 'N VERSUIM OM HUURGELD BETYDS TE BETAAL**

handhaaf kontrak As die huurder die huurgeld nie betyds betaal nie, pleeg hy of sy natuurlik kontrakbreuk en die gewone remedies weens kontrakbreuk is dan ter beskikking van die verhuurder. Die verhuurder kan dus die kontrak handhaaf, die verskuldigde huurgeld vorder en ook vergoeding van skade eis. Die verhuurder kan ook in sekere gevalle terugtree. Kom ons bestudeer die omstandighede waaronder die verhuurder mag terugtree.

kanselleer kontrak Indien daar 'n beding in die kontrak is dat die verhuurder mag terugtree as die huurder versuim om die huur te betaal, het die verhuurder sonder meer 'n terugtrekingsbevoegdheid en bestaan daar geen probleem nie.

Daar is egter heelwat onsekerheid oor die vraag onder watter omstandighede die verhuurder weens die versuim van die huurder om die huurgeld te verffen, mag terugtree indien die kontrak geen reëling in dié verband bevat nie.

Volgens ons gemene reg kon 'n verhuurder nie terugtree nie voordat die huur twee jaar agterstallig was nie. In *Goldberg v Buytendag Boerdery Beleggings (Edms) Bpk* 1980 (4) SA 775 (A) het die appèlafdeling beslis die tweejaarreël oorbodig is en dat 'n verhuurder wel 'n terugtrekingsreg kan verkry deur aan die huurder 'n kennisgewing van ontbinding te gee.

afstand doen Selfs al beskik die verhuurder oor 'n terugtrekingsbevoegdheid weens die versuim van die huurder om die huurgeld te betaal, verbeur die verhuurder hierdie bevoegdheid as hy of sy uitdruklik of stilswyend daarvan afstand doen.

Afstanddoening is ter sprake as die verhuurder die huurgeld vir 'n bepaalde huurtydperk vorder of in ontvangs neem. Hierna kan die verhuurder nie weer terugtree op grond van die versuim om vir die bepaalde huurtydperk te betaal nie, maar dit belet hom nie op grond van 'n latere versuim terug te tree nie. Indien die huurgeld byvoorbeeld vir Januarie, Februarie en Maart agterstallig is en die verhuurder huurgeld vir Januarie en Februarie aanvaar, kan hy of sy nie meer terugtree op grond van die versuim om Januarie of Februarie nie, maar dit sou hom of haar nie belet om terug te tree weens die huurder se versuim om in Maart te betaal nie.

Afstanddoening is ook tersprake as die verhuurder versuim om binne 'n redelike tyd na die ontstaan van sy of haar bevoegdheid terug te tree.

Wat betref die invloed van 'n vorige afstanddoening op die toekoms, merk Cooper op:

So if the lessor accepts late payment of rent without prejudice to his rights under the lease, he is not thereby estopped from cancelling in the event of a subsequent late payment of rent.

As die verhuurder, ten spyte van die aanvaarding van laat huurbetaling van

huur, behoorlik kennis gee aan die huurder waarin daarop aangedring word dat toekomstige betaling van huurgeld betyds moet plaasvind en die huurder daarna versuim om betyds te betaal, mag die verhuurder die huurkontrak op grond hiervan kanselleer. In *Administrator's Estate Bhujun v Bux* 1947 (2) SA 942 (A) is beslis dat die huurder moet bewys dat "he had been lulled into a sense of false security" voordat hy of sy in so 'n geval op afstanddoening kan steun.

*L.W.* Neem kennis dat as die huurder versuim om die huurgeld te betaal kan die verhuurder sy stilswyende hipoteek gebruik om enige uitstaande huurgeld te verseker.

## **6 VERMOEDE VAN BETALING**

As die huurder kwitansies kan toon van drie vorige opeenvolgende jaarlikse betalings, ontstaan 'n weerlegbare vermoede dat hy of sy ook die voorafgaande huurgeld betaal het.

## **7 GEVOLGE VAN NALATE OM HUURGELD TE BETAAL — UITSETTINGS-PROSEDURE**

### **7.1 Inleiding**

Die Suid-Afrikaanse howe het in die verlede beslis dat dit in 'n eis om uitsetting voldoende was om te beweer dat die eiser die eienaar van die eiendom is en dat die verweerder in besit van die eiendom is.

Dit was nie nodig dat die eienaar aanvoer dat die verweerder die wederregtelike of onregmatige besitter is nie, omdat net eiendomsreg die reg op besit verleen (Cooper WE *The South African Law of Landlord and Tenant* 2 ed 1994 372 ev). Die eiser moes sy eiendomsreg bevestig deur 'n behoorlik geïdentifiseerde titelakte aan die hof voor te lê (*Shev v Goodman* 1966 (2) PH F80 (N)) of die verweerder moes die eiser se eiendomsreg erken, waarna die bewyslas op die verweerder oorgaan wat sy besitreg op die eiendom moes bewys. Dit plaas die verpligting op laasgenoemde om feite te pleit wat sodanige reg bevestig en om besonderhede te voorsien wat hom in staat stel om te pleit.

Artikel 26(3) van die Grondwet, Wet 108 van 1996 het tot die uitvaardiging van die Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsetting en Onregmatige Okkupasie van Grond 19 van 1998 gelei. Hierdie Wet, bekend onder die akroniem PIE, stel streng vereistes en bepalinge vir die uitsetting van onwettige besitters. Duidelikheid oor die toepassing en uitleg van "relevante omstandighede" (*relevant circumstances*) is in die volgende onlangse sake voorsien: *Ndlovu v Ngobo*; *Bekker and Another v Jika* 2003 (1) SA 113 SCA.

In hierdie sake het die vraag ontstaan of PIE van toepassing is op mense wat eens op 'n tyd regmatige besitters was, maar wie se besit om die een of ander rede daarna onregmatig geword het. In *Ndlovu* is die huurder se huurtermyn regmatig beëindig, maar hy het geweier om die perseel te ontruim (119F). In die Bekker-appèlsaak is 'n verband opgehef; die eiendom is geregteelik verkoop en aan die appellante oorgedra en die vroeëre eienaar het geweier om die perseel

te ontruim (119F-G). In nie een van die sake het die aansoek om uitsetting aan die prosessuele vereistes van PIE voldoen nie.

In gevalle waar die huurder of verbandgewer (*mortgagor*) versuim die perseel te ontruim, word gesê dat hulle onregmatig in besit bly na afloop van die huurtermyn. PIE is van toepassing op 'n "onregmatige besitter", wat gedefinieer word as iemand wat grond besit sonder die uitdruklike of stilswyende toestemming van die eienaar of die persoon in beheer of sonder enige reg om sodanige te okkupeer/besit (a 1). Die vraag is dus of die term "onregmatige besitter" insluit dat die persoon onregmatig in besit bly na afloop van die huurtermyn. In hierdie saak het die hof beslis dat die belang van hierdie vraag daarin geleë is dat indien PIE nie toegepas word op gevalle waar die onregmatige besitter in besit bly na afloop van die huurtermyn nie, kan 'n verhuurder of bank die huurder of verbandhouer in verstek uit 'n stedelike perseel sit deur eenvoudig aan die gemeenregtelike pleitvereistes te voldoen. As PIE egter op gevalle van toepassing is waar die besitter onregmatig in besit bly nadat die huurtermyn verstryk het, dan moet die prosedure gevolg word wat in die Wet self uiteengesit word wat ook die vereistes van artikel 26(3) van die Grondwet beliggaam. Die hof kom tot die gevolgtrekking dat PIE nie op gevalle van toepassing is waar die besitter onregmatig in besit bly na verstryking van die huurtermyn nie (125G -H). Die gevolg hiervan is eenvoudig dat voor 'n eienaar 'n uitsettingsbevel kan bekom, moet aan die prosessuele en substantiewe waarborge in PIE voldoen word.

## **7.2 Uitsettingsprosedure**

Die Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsetting en Onregmatige Okkupasie van Grond tref 'n onderskeid tussen onregmatige besitters wat die grond minder as ses maande besit en diegene wat dit langer as ses maande besit. In albei gevalle moet aan sekere prosessuele vereistes voldoen word (a 4(6) & (7)).

### **7.2.1 Besit van minder as ses maande**

As 'n onregmatige besitter die perseel minder as ses maande besit op die tydstip wanneer verrigtinge ingestel word, mag 'n hof 'n uitsettingsbevel verleen indien dit van mening is dat dit reg en billik is met inagneming van al die relevante omstandighede (a 4(6)). By die relevante omstandighede word die regte en behoeftes van bejaardes, kinders, gestremdes en huishoudings met 'n vrou aan die hoof ingesluit.

### **7.2.2 Besit van meer as ses maande**

As 'n onregmatige besitter die perseel minder as ses maande besit het, word die uitsettingsprosedure omslagtiger. In hierdie geval mag 'n hof 'n uitsettingsbevel toestaan indien dit van mening is dat dit reg en billik is om dit te doen nadat al die relevante omstandighede oorweeg is (a 4(6)). By die relevante omstandighede word die regte en behoeftes van bejaardes, kinders, gestremdes en huishoudings met 'n vrou aan die hoof ingesluit, asook die feit dat die grond beskikbaar gestel is of redelikerwys deur 'n munisipaliteit of ander staatsorgaan of 'n ander grondeienaar redelikerwys beskikbaar gestel kan word (a 4(7)).

## AKTIWITEIT

- (1) Lees die *Goldberg*-saak en maak 'n opsomming daarvan vir jousef van die verhuurder se remedies indien die huurder versuim om die huurgeld te betaal. Hou in gedagte dat die verhuurder ook die stilswyende hipoteek kan gebruik om die huurgeld te verseker.



# DIE HUURDER MOET DIE SAAK OP BEHOORLIKE WYSE GEBRUIK

Maria is die welgestelde eienaar van 'n buitengewoon mooi eiendom wat bekend is vir sy tuine wat bestaan uit groot grasperke, mensgemaakte mere en bome. Sy besluit om die eiendom te verhuur vir 'n periode van twee jaar terwyl sy op 'n wêreldtoer gaan. 'n Huurkontrak word gesluit met Jane, 'n ryk sokkerondersteuner. Onmiddellik na sluiting van die kontrak okkupeer Jane die eiendom en begin om die tuine te omskep in sokkervelde met die doel om daar 'n internasionale sokkerkompetisie aan te bied. Maria kom op televisie te hore van die sokkerkompetisie en sien die omvangryke veranderinge wat reeds op haar eiendom aangebring is en verneem in die program van verdere verandering wat aangebring gaan word.

## INHOUD

- 1 Inleiding
  - 2 Gewone gebruik
  - 3 Bome
  - 4 Die verhuurder se remedies
  - 5 Verlating van die perseel
  - 6 Vermoede oor die oorsaak van skade
  - 7 Die huurder moet die saak by beëindiging van die huurtermyn ontruim en terugbesorg
- Aktiwiteit
- Terugvoering

## LEERUITKOMSTE

Nadat u hierdie studie-eenheid bestudeer het, behoort u

- te kan verduidelik dat die huurder 'n verpligting het om die huursaak te gebruik vir die doel waarvoor dit verhuur is
- die reëls te kan verduidelik wat op die plant van bome van toepassing is
- te kan verduidelik wat die verhuurder se remedies is indien die huurder die huursaak misbruik
- die huurder se verpligting te kan verduidelik om die saak by beëindiging van die huurtermyn te ontruim en terug te besorg.

## 1 INLEIDING

mate van sorg van  
*bonus paterfamilias*  
uitoefen

Hierdie verpligting van die huurder behoef nie 'n lang bespreking nie; u kan Kerr AJ *The Law of Sale and Lease* 3 uitg 405 raadpleeg as u meer inligting daarvoor wil bekom. Die huurder moet die huursaak gebruik vir die doel waarvoor dit verhuur is en hy of sy moet dieselfde mate van sorg as 'n *bonus paterfamilias* (redelike persoon) uitoefen in die gebruik daarvan. 'n Goeie toets om te bepaal of die huurder die saak misbruik, is waarskynlik om na te gaan of hy of sy die aard daarvan verander. 'n Huurder kan byvoorbeeld nie 'n eetkamer in 'n stal, of (waarskynlik) in die teenoorgestelde verander nie; hy of sy mag nie weiveld in ploeglande verander nie; hy of sy mag nie 'n vrugteboord in 'n "lover's lane" plant nie, ensovoorts. Daarby het die huurder bloot die gebruik van die eiendom en hy of sy kan hom of haar nie 'n deel van die eiendom toe-eien nie.

## 2 GEWONE GEBRUIK

As die ooreenkoms geen aanduiding gee oor die doel waarvoor die eiendom gebruik moet word nie, moet die huurder dit gebruik vir die doel waarvoor dit gewoonlik gebruik word, op voorwaarde dat die huurder nie iets kan doen wat die waarde van die saak verminder nie. As die ooreenkoms dus geen aanduiding gegee het hoe onbewerkte grond gebruik moet word nie, het die hof beslis dat die huurder daarop geregtig was om bloekombome daarop te plant, aangesien dit net die waarde van die grond kon verhoog.

## 3 BOME

Die vraag oor bome verdien spesiale vermelding. Soos ons hierbo gesien het, kan die huurder bome plant, tensy die aard van die perseel dit verbied (bv 'n huurder kan nie mimosabome op ploeglande plant nie). Die huurder kan ook aanspreeklik wees vir die instandhouding van bome indien hy of sy onderneem het om dit te doen. Dit is egter die kap en saag van bome wat van die grootste belang is.

By 'n bespreking van die huurder se regte (wat dieselfde is as dié van die vruggebruiker) in hierdie verband, moet ons die volgende onderskeid tref:

- (1) **Silva caedua.** 'n Huurder kan *silva caedua* afkap (di bome wat weer uitgroeï nadat hulle afgekap is, bv bloekombome) en die hout verkoop vir sy of haar eie voordeel. In so 'n geval eien die huurder nie 'n deel van die perseel vir hom of haar toe nie, want sulke bome plant hulself weer van tyd tot tyd voort. Die huurder mag dus sulke bome vir verkoopsdoeleindes afkap, vir die herstel van geboue, ensovoorts, solank hy of sy nie die wese van die perseel skaad nie. Hy of sy kan egter nie *silva caedua* afkap in gevalle waar die bome as versiering geplant is nie.
- (2) **Vrugtebome.** Hulle mag natuurlik nie afgekap word nie.
- (3) **Ander bome.** Hulle mag net afgekap word vir huishoudelike en

landbougebruik. Sulke bome mag egter nie afgekap word as hulle met 'n spesiale doel geplant is nie, byvoorbeeld vir koelte of versiering.

#### **4 DIE VERHUURDER SE REMEDIES**

As die huurder die eiendom misbruik, kan die verhuurder

- (1) skadevergoeding eis
- (2) 'n interdik verkry om die huurder te belet om die eiendom te misbruik
- (3) die kontrak kanselleer indien die misbruik van 'n ernstige aard is

#### **5 VERLATING VAN DIE PERSEEL**

dagvaar vir  
huurgeld of  
kanselleer en  
skadevergoeding  
eis

As die huurder die perseel verlaat, kan die verhuurder hom of haar óf aan die kontrak hou en die huurder dagvaar vir die huurgeld sodra dit verskuldig word, óf hy of sy kan die repudiëring van die huur (deur die huurder) aanneem en 'n eis om skadevergoeding op grond van kontrakbreuk instel.

#### **6 VERMOEDE OOR DIE OORSAAK VAN SKADE**

vermoede dat  
huurder skade  
veroorzaak het

In geval van skade aan die verhuurde eiendom, ontstaan 'n weerlegbare vermoede dat die skade deur die huurder veroorsaak is. Met ander woorde, die huurder moet bewys dat die skade nie deur hom of haar of deur persone vir wie se dade hy of sy aanspreeklik is, veroorsaak is nie.

#### **7 DIE HUURDER MOET DIE SAAK BY BEEÏNDIGING VAN DIE HUURTERMYN ONTRUIM EN TERUGBESORG**

versuim om terug  
te besorg kom op  
kontrakbreuk neer

As die huurder versuim om dit te doen, pleeg hy of sy kontrakbreuk. Die saak moet terugbesorg word in dieselfde toestand as waarin hy of sy dit ontvang het, met inagneming van normale slytasie weens verloop van tyd en gebruik.

#### **AKTIWITEIT**

B huur 'n kamer by D en G-maatskappy in 'n gebou waarin 'n aantal ander huurders ook kamers bewoon. 'n Badkamer word vir algemene gebruik ter beskikking van die huurders in die gebou gestel. B het die gemeenskaplike badkamer versper deur haar persoonlike besittings daarin te plaas; die badkamer as wassery gebruik en nat wasgoed daarin opgehang; skottelgoed in die badkamer gewas en al die afval in 'n drein gegooi wat oorkant die deur van 'n aangrensende woonstel is.

Kwalifiseer B se gebruik van die perseel as behoorlike gebruik en wat is D en G-maatskappy se moontlike remedies teen B?

## TERUGVOERING

In *Burns v D and G (Pty) Ltd* 1949 (4) SA 135 (T) het die hof beslis dat B wesenlik ingemeng het met die gewone gerief en gemak van die ander huurders in die gebou. Die hof het beslis dat B se optrede op verbreking van die huurkontrak neerkom en dat die erns daarvan dermate was dat D en G-maatskappy daarop geregtig was om die huurkontrak te kanselleer en B uit te sit.

Sien 1 hierbo.

# DIE HUURDER SE SAAKLIKE REG

## INHOUD

- 1 Suid-Afrikaanse reg
- 2 Alleen van toepassing op huise en lande
- 3 Die vestiging van die huurder se saaklike reg
  - 3.1 Langtermynhuur
  - 3.2 Korttermynhuur
- 4 Opvolgers wat teenwaarde gegee het en opvolgers wat geen teenprestasie gelewer het nie
- 5 Die uitwerking van die huurder se saaklike reg
  - Aktiwiteit
  - Terugvoering

## LEERUITKOMSTE

Nadat u hierdie studie-eenheid bestudeer het, behoort u

- te kan verduidelik wat die *huur gaat voor koop*-reël beteken
- te kan verduidelik op watter tipe huurkontrakte die *huur gaat voor koop*-reël van toepassing is
- te kan verduidelik hoe die huurder se saaklike reg gevestig word
- die verskil te kan verduidelik tussen opvolgers wat teenwaarde gegee het en opvolgers wat geen teenprestasie gelewer het nie
- die uitwerking van die huurder se saaklike reg te kan verduidelik

In hierdie studie-eenheid gaan ons probeer vasstel wat die aard van die huurder se reg is, dit wil sê of die huurder 'n saaklike reg bekom al dan nie, en indien wel, in watter omstandighede.

## 1 SUID-AFRIKAANSE REG

In Suid-Afrika is baie sake beslis waarin die reël *huur gaat voor koop* toegepas is. Ons noem net 'n paar van die belangrikste sake. In *Green v Griffiths* 4 SC 346 het De Villiers HR gesê dat die huurder in die Suid-Afrikaanse reg (in navolging van die Romeins-Hollandse reg) 'n saaklike reg verkry. Die opmerkings van Kotzé R in *Rex v Stamp* 1879 het dieselfde strekking. In *Trichardt and Co v Webb* 1889 6 CLJ 258 het die hof van die Oranje-Vrystaat ook beslis dat die *huur gaat*

huur gaat voor koop  
= saaklike reg

voor koop-reël in die Vrystaat van toepassing is; dit was die posisie selfs in gevalle van verkopings in eksekusie. Een van die belangrikste sake in hierdie verband is steeds *Johannesburg Municipal Council v Rand Townships Registrar* 1910 TPD 1314. In hierdie saak het Wessels R 'n oorsig van die Romeins-Hollandse en Suid-Afrikaanse gesag gegee en tot die gevolgtrekking gekom dat die huurder in die algemeen 'n saaklike reg verkry (sien hieronder). *Wille's Principles of South African Law* 8 uitg is van mening dat die enigste verwysing deur die appèlafdeling na hierdie vraag te vind is in 'n *obiter* van Solomon AR in *Breytenbach v Frankel* 1913 AD 390. In *Graham v Local and Overseas Investments* 1942 AD 95 het die appèlafdeling egter die reël *huur gaat voor koop* erken, alhoewel die hof beslis het dat die reël nie in daardie bepaalde geval van toepassing was nie. Daar is dus geen twyfel nie dat die reël in Suid-Afrika van toepassing is en vervolgens hoef ons bloot die omvang daarvan vas te stel.

## 2 ALLEEN VAN TOEPASSING OP HUISE EN LANDE

van toepassing op  
huise en lande

De Wet en Van Wyk 330 wys daarop dat die reël *huur gaat voor koop* uit die Middeleeuse gebruik van lande ontwikkel het. Die reël geld dus in geval van die huur van huise en lande. Daar is natuurlik voldoende gesag vir die stelling. Watermeyer AR het dus in die *Graham*-saak geweier om die reël toe te pas in geval van die huur van die reg om vir minerale te delf. In 'n ou Natalse saak *James Bell and Co v Irvins and Edwards* 26 NLR 449 het die hof die reël toegepas waar beste verhuur is. Volgens suiwer regsbeginsels kan daar geen rede wees waarom die huurder van 'n roerende saak nie ook 'n saaklike reg daarop sal vestig nie.

## 3 DIE VESTIGING VAN DIE HUURDER SE SAAKLIKE REG

huurder het altyd  
'n saaklike reg *inter partes*

Tussen die partye tot die kontak bied die kontrak op sigself voldoende beskerming: die huurder kan sy of haar reg teen die verhuurder handhaaf al is hy of sy nie in besit van die saak nie en al is sy of haar reg nie geregistreer nie. Besit of registrasie is egter 'n vereiste vir die vestiging van 'n saaklike reg deur die huurder, na gelang daarvan of 'n kort- of langtermynhuur ter sprake is.

### 3.1 Langtermynhuur

Voet klassifiseer 'n huurkontrak vir langer as 10 jaar as 'n langtermynhuur.

- In die Romeins-Hollandse reg was registrasie 'n vereiste vir die vestiging van die langtermynhuurder se saaklike reg.
- 'n Ongeregistreerde langtermynhuur was egter ook geldig teenoor die huurder se opvolgers wat kennis gedra het van die huur.
- Selfs al het 'n opvolger van die huurder geen kennis van die bestaan van die huur gedra nie, is die huurder beskerm op grond van 'n ongeregistreerde langtermynhuur vir die eerste 10 jaar van die huur, mits hy of sy in besit van die verhuurde perseel was.
- 'n Ongeregistreerde langtermynhuur het ook vir die volle termyn daarvan gegeld teenoor *successores universali* in teenstelling met *successores singulari*. In die Suid-Afrikaanse reg het hierdie onderskeid weggeval, maar daar

word nou weer onderskeid getref tussen *successores lucrativi*, dit wil sê iemand wat die perseel erf (teenoor wie 'n langtermynhuur toegepas sou word selfs as die verhuurder se opvolgers geen kennis van die huur gedra het nie en die huurder nie in besit van die verhuurde perseel was nie) en *successores onerosi*, dit wil sê, iemand wat die perseel koop (teenoor wie die langtermynhuur net vir die volle termyn daarvan gegeld het indien dit geregistreer is, of indien die opvolgers van die huurder kennis van die huur gedra het). (Meer oor hierdie onderskeid hieronder.)

regsposisie opgesom

Die posisie ten aansien van 'n langtermynhuur voor artikel 2 van Wet 50 van 1956 in werking getree het, kan met ander woorde as volg saamgevat word:

- (1) *Successores lucrativi* was altyd gebonde aan die huur vir die volle termyn daarvan.
- (2) *Successores onerosi* was gebonde vir die volle termyn van die huur in die volgende omstandighede:
  - (a) *Successores onerosi* was gebonde vir die volle termyn van die huur as die huur teen die titelakte van die grond geregistreer is.
  - (b) Selfs al was die huur nie so geregistreer nie, was 'n *successor onerosus* vir die hele termyn van die huur gebonde indien hy of sy van die huur kennis gedra het.
  - (c) Selfs al was die huur nie geregistreer nie en al het die *successor onerosus* nie van die huur kennis gedra nie, was hy of sy nogtans vir die eerste 10 jaar van die huur gebonde indien die huurder in besit van die verhuurde grond was. Die huurder is met ander woorde in hierdie geval vir die duur van 'n korttermynhuur beskerm.

Die regsposisie hieroor is ietwat vertroebel toe die wetgewer artikel 2 van Wet 50 van 1956 gepromulgeer het. Hierdie artikel het eenvoudig bepaal dat geen langtermynhuur teenoor die opvolgers van die verhuurder sou geld nie, tensy dit teen die titelakte van die verhuurde grond geregistreer is. Die ondubbelsinnige woorde van die artikel het De Wet *THRHR* 1956 (19) 254–256 laat besluit dat dit in die vervolg die enigste geval sou wees waar die huur teenoor opvolgers van die verhuurder sou geld. As De Wet se interpretasie korrek was, sou dit op 'n besonder drastiese en ongeregverdigde wysiging van die gemenerereg neergekom het.

Ten spyte van De Wet se sterk bewoorde standpunt het die appèlafdeling egter in *Kessoopersadh and Another v Essop* 1970 (1) SA 265 (A) beslis dat die gemenerereg nie deur artikel 2 van Wet 50 van 1956 gewysig is nie.

Intussen is die gewraakte artikel deur artikel 1(2) van Wet 18 van 1969 vervang. Die nuwe artikel het, net soos sy voorganger, betrekking op huurkontrakte wat gesluit word vir 'n tydperk van minstens 10 jaar of vir die lewensduur van die huurder of 'n ander persoon wat in die kontrak genoem word of wat van tyd tot tyd ter keuse van die huurder hernieubaar is vir 'n onbepaalde tydperk wat saam met die eerste tydperk van die huur gesamentlik minstens 10 jaar beloop.

Artikel 1(2) bepaal dat geen sodanige huur vir langer as 10 jaar teenoor 'n krediteur of *successores onerosi* geldig is nie

- tensy dit geregistreer is
- of as die krediteure of opvolger kennis van die huur gedra het

Hierdie artikel het die onsekerheid uit die weg geruim wat ontstaan het as gevolg van die 1956-Wet en die posisie herbevestig soos dit voor 1956 was.

### 3.2 Korttermynhuur

- (1) In geval van 'n korttermynhuur vestig die huurder sy of haar saaklike reg deur besit.
- (2) Indien die koper werklike of konstruktiewe kennis van die huur gedra het, is die huurder se titel goed, selfs al is hy of sy nie in besit nie. Dus: A huur 'n huis van B vir vyf jaar, maar kan nie besit daarvan vir minstens ses maande neem nie (om sy saaklike reg te vestig). Hy is bevrees dat B die huis aan 'n derde kan verkoop, in welke geval so 'n bona fide-derde die eiendom sal verkry vry van die huur. A kan die huur registreer en sodanige registrasie dien dan as kennisgewing aan 'n moontlike koper.
- (3) Soos uit bogenoemde blyk, verkry 'n korttermynhuurder wat nie in besit is nie alleen 'n persoonlike reg. Hy of sy kan hierdie reg teenoor die verhuurder handhaaf, maar nie teenoor enige ander saaklikgeregtigdes nie. Dit beteken dat hy of sy nie sy of haar huur teenoor 'n koper te goeder trou kan handhaaf nie.

## 4 OPVOLGERS WAT TEENWAARDE GEGEE HET EN OPVOLGERS WAT GEEN TEENPRESTASIE GELEWER HET NIE

vraag: Word 'n korttermynhuurder, wat nie ingevolge 'n ongeregisteerde huur in besit is nie, teenoor *successores lucrativi* beskerm = ja

'n Uiteers belangrike vraag is of die korttermynhuurder wat nie in besit is nie ingevolge 'n ongeregisteerde huur, sy of haar huur kan handhaaf teenoor opvolgers wat geen teenprestasie gelewer het nie en wat geen kennis van die huur dra nie.

Eerstens moet duidelik onderskei word tussen die verskillende tipes opvolgers. In hierdie verband bespreek ons die onderskeidings hieronder.

'n Verhuurder se opvolger kan op grond van die volgende geklassifiseer word:

- (1) Is hy of sy 'n opvolger van die hele of van 'n deel van die verhuurder se boedel (in welke geval hy of sy 'n algemene opvolger is) of van 'n bepaalde item van die verhuurder se boedel (in welke geval hy of sy 'n enkelvoudige of 'n besondere opvolger is).
- (2) Het hy of sy teenwaarde gegee vir die eiendom wat hy of sy van die verhuurder verkry het? Iemand wat teenwaarde gegee het is 'n beswaarde opvolger. Iemand wat geen teenwaarde gegee het nie, is 'n bevoordeelde opvolger.

Die wesensverskil tussen opvolging *titulo universali* en *titulo particulari* of *singulari* is dat aangesien 'n boedel uit bates en laste bestaan, 'n algemene opvolger nie alleen die bates oorneem nie, maar ook die laste, terwyl 'n bepaalde opvolger alleen 'n bepaalde bate oorneem, maar geen laste nie. 'n



Algemene opvolger is dus per definisie gebonde om 'n huurkontrak te erken wat deur die verhuurder gesluit is, selfs al het die huurder nie besit van die saak nie, of al is die huur nie geregistreer nie en selfs al dra hy of sy (die algemene opvolger) geen kennis van die huurkontrak nie.

Daarteenoor behoort 'n bepaalde opvolger nie gebind te word deur 'n kontrak wat nie geregistreer is nie of as die huurder nie besit het nie of deur 'n huurkontrak waarvan hy of sy geen kennis dra nie.

Ons howe aanvaar dat 'n algemene opvolger gebonde is aan 'n huurkontrak wat deur die verhuurder gesluit is, maar die standpunt word ook gehuldig dat 'n opvolger sonder teenwaarde in dieselfde posisie as 'n algemene opvolger is. Hierdie standpunt het sy oorsprong in *obiter dicta* in *Collins NO v Hugo and The Standard Bank* 1883 Hertzog 176 en *Caravan and Rivas v New Transvaal Gold Farms* 1904 TS 136 wat aanleiding gegee het tot Wille se verklaring dat ons howe die onderskeid tussen algemene en bepaalde opvolging afgeskaf het en eerder die toets toepas of die opvolger 'n beswaarde of 'n bevoordeelde opvolger is. Hierdie standpunt is op 'n foutiewe aanname gegrond en kan nie gesteun word nie.

De Wet kritiseer ook lankal reeds hierdie houding wat ons howe ingeneem het. Hy sê dat die rede waarom die opvolger *titulo universali* die huur moet erken, is dat hy of sy as opvolger ten aansien van die verpligtings, skuldenaar op grond van die huurkontrak word. Hy vermeld tereg dat hierdie oorweging noodwendig altyd by elke opvolger *titulo lucrativo* geld nie.

Dit is te betwyfel of die howe van die houding sal afsien wat hulle deur die jare herhaaldelik gevolg het.

Die onderskeid wat tussen *successores lucrativi* and *successores onerosi* gemaak word, word uitdruklik in artikel 1 van Wet 18 van 1969 ten aansien van langtermynhure erken.

Die vraag wat aan die begin van hierdie gedeelte gestel is, sal dus positief beantwoord moet word.

## 5 DIE UITWERKING VAN DIE HUURDER SE SAAKLIKE REG

Soos reeds verduidelik, vestig die huurder in sekere omstandighede 'n saaklike reg op die gehuurde saak. Hierdie beginsel word gewoonlik uitgedruk deur die te sê "Huur gaat voor koop" — 'n spreuk uit die Romeins-Hollandse reg. Mens moet egter nie uit die spreuk aflei dat dit slegs die reg van 'n koper is wat moet wyk voor die reg van die huurder nie, maar iedereen wat regte op die saak gevestig het nadat die huurder se reg gevestig is. Dit is maar net 'n bepaalde illustrasie daarvan dat die huurder 'n saaklikgeregtigde is. Die huurder se saaklike reg geniet voorkeur indien dit met enige reg bots wat later gevestig is. As 'n verbandhouer of serwituuthouer se saaklike reg dus gevestig is na dié van die huurder, moet hulle saaklike regte swig voor dié van die huurder. Daarbenewens geniet die huurreg voorrang bo bloot persoonlike regte ongeag die tydstop waarop laasgenoemde gevestig is. 'n Onversekerde skuldeiser van die verhuurder is dus altyd aan die saaklike reg van die huurder gebonde.

Die effek van die saaklike reg van die huurder is dat niemand hom of haar

huurder word teen  
derde partye  
beskerm

gedurende die duur van die huurreg in die uitoefening van sy of haar huurreg mag steur nie.

Wat betref die vervreemding van die verhuurde goed, ontstaan die vraag of die nuwe eienaar, afgesien daarvan dat hy of sy die huurder se besit moet duld, nou die oorspronklike verhuurder as skuldeiser en skuldenaar ingevolge die huurkontrak vervang. Indien dit op grond van algemene beginsels beoordeel word, is so iets onmoontlik. Vorderingsregte word deur sessie en verpligtinge deur delegasie oorgedra. Volgens die algemene beginsels van ons reg sou mens dus sê dat die nuwe verkryger alleen die huurder in die uitoefening van sy of haar saaklike reg moet duld, maar dat dit nie beteken dat die nuwe eienaar terselfdertyd die regte en verpligtinge van die verhuurder oorneem nie.

Ons howe neem egter 'n ander standpunt oor hierdie saak in. Daar word naamlik gesê dat sodra die nuwe eienaar oordrag verkry het, is hy of sy as eienaar geregtig op die huurgeld en verder dat die verkoper deur die vervreemding van die saak, hom- of haarself van die verpligtinge ingevolge die huurkontrak bevry, sodat sy of haar verpligtinge voortaan op die koper rus. Dit is duidelik uiteengesit deur Corbett HR in *Genna-Wae Properties (Pty) Ltd v Medio-Tronics (Natal) (Pty) Ltd* 1995 (2) SA 926 (A) op 936A–C:

... in terms of our law the alienation of leased property consisting of land or buildings in pursuance of a contract of sale does not bring the lease to an end. The purchaser (new owner) is substituted *ex lege* for the original lessor and the latter falls out of the picture. On being so substituted, the new owner acquires by operation of law all the rights of the original lessor under the lease. At the same time the new owner is obliged to recognise the lessee and to permit him to occupy the leased premises in terms of the lease, provided that he (the lessee) continues to pay the rent and otherwise to observe his obligations under the lease. The lessee, in turn, is also bound by the lease and, provided that the new owner recognises his rights, does not have any option, or right of election, to resile from the contract. This is the impact of huur gaat voor koop in our modern law.

In ooreenstemming met die rigting wat die howe ingeslaan het, word gesê dat die koper aan al die wesenlike bedinge van die huurkontrak gebonde is. Indien die werklike bepalinge van die huurkontrak van die klaarblyklike bepalinge verskil, byvoorbeeld waar 'n skriftelike huurkontrak mondeling gewysig word, word die koper aan die werklike bedinge gebonde gehou.

In *Wireohms v Greenblatt* 1959 (3) SA 909 (C), is beslis dat die leerstuk "huur gaat voor koop" nie van toepassing is waar die huursaak deur regswerking oorgaan, en nie ingevolge 'n kontrak nie. Die huurder het dus geen regte teen die plaaslike owerheid in die geval waar die verhuurde eiendom ingevolge 'n ordonnansie in die plaaslike owerheid gevestig is nie. In die geval waar die verhuurder egter deur sy of haar eie toedoen meebring dat 'n deel van die gehuurde eiendom by die plaaslike gesag berus, het die huurder 'n eis teen die verhuurder.

In *Genna-Wae Properties (Pty) Ltd v Medio-Tronics (Natal) (Pty) Ltd* 1995 (2) SA 926 (A) het die Appèlhof beslis dat ons reg nie die reg van 'n huurder erken om te besluit om nie met die huurkontrak voort te gaan nie as daar 'n verandering in die persoon van die verhuurder intree (bv waar die verhuurder die perseel verkoop en die koper die nuwe verhuurder word.)

## AKTIWITEIT

- (1) Som kortliks die wyse op waarop 'n huurder se saaklike reg in 'n langtermyn- en in 'n korttermynhuur gevestig word.
- (2) Wat is die uitwerking van die huurder se saaklike reg?

## TERUGVOERING

- (1) Sien 3.1 en 3.2 hierbo.
- (2) Sien 5 hierbo.

# DIE VERHUURDER SE STILSWYENDE HIPOTEЕК TER VERSEKERING VAN DIE HUURGELD

Peter huur 'n woonstel in Seepunt by John. Peter is 'n skeppende tipe persoon en rus die woonstel met van die duurste meubels wat in die Kaap beskikbaar is uit. Ongelukkig betaal Peter nie kontant daarvoor nie, maar koop alles op krediet. Hy verloor sy werk en kry nie alternatiewe werk nie. Peter bly vier maande in gebreke om die huur van die woonstel te betaal.

## INHOUD

- 1 Aard van die verhuurder se hipoteek
- 2 Watter goedere is onderworpe aan die hipoteek?
  - 2.1 Aard van goedere
    - 2.1.1 Goedere vrygestel van gewone beslaglegging
    - 2.1.2 Geld
    - 2.1.3 Ander sekuriteit
  - 2.2 Wie se goedere is aan 'n hipoteek onderworpe?
    - 2.2.1 Huurder
    - 2.2.2 Onderhuurder
    - 2.2.3 Derdes
- 3 Watter skulde word deur die hipoteek verseker?
- 4 Regskrag van die hipoteek
  - 4.1 Voorkeur by insolvensie
  - 4.2 Interdik of beslaglegging
- 5 Onmiddellike agtervolging

## 6 Uitwerking van die beëindiging van die huur

Aktiwiteit

Terugvoering

## LEERUITKOMSTE

Nadat jy hierdie studie-eenheid bestudeer het, behoort jy

- die aard van die verhuurder se hipoteek te kan verduidelik
- te kan verduidelik watter goedere aan die hipoteek onderworpe is
- te kan verduidelik wie se goedere aan die hipoteek onderworpe is
- te kan verduidelik watter skulde deur die hipoteek verseker word
- die regsgevolge van die hipoteek te kan verduidelik
- te kan verduidelik hoe die leerstuk van onmiddellike agtervolging werk

In hierdie studie-eenheid, asook die volgende een, bespreek ons twee belangrike punte in verband met die huurgeld, naamlik dat die verhuurder 'n waardevolle sekuriteit vir die huurgeld het in die vorm van 'n stilswyende hipoteek, en dat die verhuurder in sekere omstandighede verplig is om die huurgeld te verminder.

### 1 AARD VAN DIE VERHUURDER SE HIPOTEK

hipoteek nie 'n  
retensiereg

In die eerste plek moet ons daarop wys dat die verhuurder se hipoteek nie 'n retensiereg is nie, alhoewel dit soms 'n retensiereg genoem word. Die geldigheid van 'n retensiereg is afhanklik van die besit van die goedere (onderworpe aan die retensiereg) deur die skuldeiser, terwyl in geval van die verhuurder se hipoteek, moet die goedere op die verhuurde perseel wees; gevolglik is sodanige goedere in besit van die skuldenaar (die huurder).

Die verhuurder se hipoteek is een van die twee oorblywende stilswyende hipoteke wat in die Suid-Afrikaanse reg bekend is. (Die ander is die stilswyende hipoteek van die huurkoopverkoper en die kredietgewer.) Die huurhipoteek het uit die Nederlandse *pandingsrecht* en die Romeinse stilswyende hipoteek vir die huurgeld ontwikkel.

sodra huur  
agterstallig is,  
verkry verhuurder  
persoonlike reg  
persoonlike reg =  
*naturalia*

Sodra die huur agterstallig is, verkry die verhuurder 'n persoonlike reg om beslag te laat lê op al die *invecta et illata* wat op die perseel is. Hierdie reg bestaan sonder dat die partye daarvoor ooreen hoef te kom. Dit is dus een van die *naturalia* van die huurkontrak.

Hoewel die reg om op die goedere beslag te lê bloot 'n persoonlike reg is, met die gevolg dat die verhuurder die goedere nie kan opvolg in die hande van onskuldige derdes nie en selfs nie eens waar dit net van die perseel verwyder is nie, verleen die hipoteek outomaties in geval van sekwestrasie van die huurder se boedel voorkeur aan die verhuurder. Die hipoteek ontwikkel in 'n saaklike reg op die goedere eers nadat op die goedere beslag gelê is (later meer hieroor).

## 2 WATTER GOEDERE IS ONDERWORPE AAN DIE HIPOTEЕК?

Ons het hierbo gesien dat die verhuurder se sekuriteit 'n stilswyende hipoteek is en dat die goedere op die perseel moet wees. Maar is al die goedere op die perseel onderworpe aan die hipoteek? Hier moet ons onderskeid tref tussen die aard van die goedere wat aan die hipoteek onderworpe is; goedere wat aan die onderverhuurder behoort en goedere wat aan derdes behoort.

### 2.1 Aard van die goedere

Die Romeinse regsreël was dat alle *invecta et illata* (letterlik: goedere wat tot op die eiendom gedryf of gedra is) aan die hipoteek onderworpe is. Die Romeinse reg het egter 'n eienaardige onderskeid in hierdie verband tussen stedelike en landelike persele gemaak; die verhuurder het alleen 'n hipoteek verkry oor *invecta et illata* in geval van 'n stedelike huur. Met ander woorde, die huurder se hoenders in die agterplaas van sy of haar dorps erf was aan die hipoteek onderworpe, terwyl die hoenders op sy of haar gehuurde plaas nie aan die hipoteek onderworpe was nie. Hierdie onderskeid vorm egter nie meer deel van ons reg nie. Vandag is alle *invecta et illata* op landelike en stedelike persele, sowel as al die vrugte van welke perseel ook al, of sodanige vrugte geskei is of nie, aan die hipoteek onderworpe. Al die roerende goedere wat na die perseel gebring is (sien die kwalifikasie tov permanensie hieronder) kan deur die verhuurder as sekuriteit gehou word. Daar is drie punte waaraan ons egter spesiale aandag moet gee.

alle *invecta et illata* en vrugte op landelike en stedelike persele is aan die hipoteek onderworpe

#### 2.1.1 Goedere vrygestel van gewone beslaglegging

Oppervlakkig beskou, lyk dit of goedere wat deur statuut van beslaglegging vrygestel is, nie aan die hipoteek onderworpe is nie (die goedere wat vrygestel is van beslaglegging op grond van 'n eksekusiebevel, ingevolge 'n vonnis vir die verkryging van 'n skuld, bv beddegoed en klerasie). In *Harris v Tomlinson* 1912 CPD 821 is egter beslis dat sodanige statutêre beskerming net 'n omskrywing is van die mate waarin eksekusie ingevolge 'n vonnis mag voortgaan en dat dit nie die gemeenregtelike regte van die verhuurder aantast nie. Al is 'n redelike hoeveelheid beddegoed en klerasie van beslaglegging kragtens 'n lasbrief uitgesluit, val dit nogtans onder die verhuurder se hipoteek.

Roerende goed wat onderworpe is aan 'n notariële verband en in besit is van iemand anders as die verbandhouer, is nie aan die verhuurder se stilswyende hipoteek onderworpe nie.

#### 2.1.2 Geld

Geld wat op die perseel is, is aan die hipoteek van die verhuurder onderworpe. Die opbrengs wat verkry is uit die verkoop van *invecta et illata* en wat in die huurder se bankrekening gedeponeer is, is egter nie aan die hipoteek onderworpe nie.

### 2.1.3 Ander sekuriteit

Interessantheidshalwe kan jy ook daarop let dat die verhuurder, afgesien van die hipoteek, ook ander sekuriteit kan hê. Die Landbankwet bepaal byvoorbeeld dat die verhuurder se hipoteek nie strek oor skape wat gekoop is met behulp van 'n lening wat deur die Landbank toegestaan is ingevolge 'n boerebystandskema nie. Byvoorbeeld, A leen geld by die Landbank, koop skape, huur 'n plaas by B om die skape op te laat wei, versuim om die huur te betaal en stem toe tot kansellering van die huurkontrak. By kansellering van die huurkontrak verkry B besit van die plaas en die skape en verkry op dié manier 'n weidingsretensiereg ('n retensiereg oor diere vir die weidingsgeld). Die blote uitsluiting (deur statuut) van die hipoteek oor sulke skape ontnem nie die verhuurder sy of haar weidingsretensiereg nie.

## 2.2 Wie se goedere is aan 'n hipoteek onderworpe?

### 2.2.1 Huurder

alle permanente goedere

Al die huurder se goedere is onderworpe aan die hipoteek, tensy hulle na die perseel gebring is vir 'n bloot tydelike doel. Byvoorbeeld, A huur 'n plaas by B. 'n Paar dae later gaan hy plaas toe met sy motor, maar die motor is net tydelik op die plaas en is dus nie aan die hipoteek onderworpe nie. Daar moet 'n mate van permanensie wees, en wat dit beteken, hang van die omringende omstandighede af.

### 2.2.2 Onderhuurder

alle permanente goedere vir die beskuldigde bedrag

Al die onderhuurder se goedere wat permanent op die perseel is, is onderworpe aan die hipoteek, maar net vir die bedrag van die huurgeld wat hy of sy nog aan die huurder skuld.

### 2.2.3 Derdes

Alhoewel dit vasstaan dat die goedere van derdes wel onderworpe is aan die hipoteek van die verhuurder, is dit glad nie duidelik in watter omstandighede dit van toepassing is nie.

In die Romeins-Hollandse reg was die roerende goedere van 'n derde onderworpe aan die hipoteek van die verhuurder indien die goedere op die perseel gebring is met die toestemming van die eienaar van die goedere en met die bedoeling dat die goedere vir 'n onbepaalde tyd op die perseel sal bly.

Wat die Suid-Afrikaanse reg betref, het die appèlafdeling in *Bloemfontein Municipality v Jackson's Ltd* 1929 AD 266 beslis dat

When goods belonging to a third person are brought onto the leased premises with the knowledge and consent, express or implied of the owner of the goods, and with the intention that they shall remain there indefinitely for the use of the tenant, and the owner, being in a position to give notice of his ownership to the landlord, fails to do so, and the landlord is unaware that the goods do not belong to the tenant, the owner

will thereby be taken to have consented to the goods being subject to the landlord's tacit hypothec, and be liable to attachment.

Dit lyk dus of die volgende vier faktore is in ag geneem moet word wanneer mens die vraag moet beantwoord of die goedere van 'n derde onderworpe is aan die hipoteek van die verhuurder:

4 faktore moet in ag geneem word

- (1) Indien die verhuurder daarvan bewus is dat die goedere wat op die verhuurde perseel gehou word aan 'n derde behoort, sal daardie goedere nie aan sy of haar hipoteek onderworpe wees nie.
- (2) Indien die derde daarvan bewus is dat sy of haar goedere op 'n verhuurde perseel gehou word en hy of sy het toestemming gegee dat dit daar in besit van daardie ander persoon mag bly, is daardie goedere aan die verhuurder se hipoteek onderworpe. Die rede hiervoor is dat die derde die indruk skep dat 'n ander persoon (die huurder) die eienaar van die goedere is. As die derde wil verhoed dat die verhuurder deur hierdie indruk mislei word, moet die derde sorg dat die verhuurder kennis kry dat die goedere nie aan die huurder behoort nie. Doen die derde dit nie, moet hy of sy maar genoeg daarmee neem dat sy of haar goedere ingevolge die stilswyende hipoteek van die verhuurder gebonde gehou word.
- (3) Indien die goedere van die derde nie net tydelik nie, maar onbepaald vir die gebruik van die huurder na die verhuurde perseel gebring is, is daardie goedere ook aan die hipoteek van die verhuurder onderworpe (mits al die ander faktore ook aanwesig is).
- (4) Die goedere van 'n derde is alleen onderworpe aan die hipoteek van die verhuurder indien die goedere na die verhuurde perseel gebring is vir die gebruik van die huurder.

Alhoewel die posisie nog glad nie duidelik is nie, wil dit tog voorkom of ons howe, by die bepaling of die goedere van 'n derde aan die hipoteek van die verhuurder onderworpe is, sal aandring op die aanwesigheid van bogenoemde vier faktore.

Let egter daarop dat die goedere van derdes net aan die hipoteek onderworpe is sover die goedere van die huurder en die onderhuurder onvoldoende is om die agterstallige huur te dek wat aan die verhuurder verskuldig is.

### **3 WATTER SKULDE WORD DEUR DIE HIPOTEK VERSEKER?**

net huurgeld deur hipoteek verseker

Die verhuurder se hipoteek verseker net die huurgeld. Dit wil sê, die verhuurder kan nie op sy of haar hipoteek steun vir betaling van 'n ander skuld as die huurgeld nie. In die Romeinse reg het die *invecta et illata* ook as versekering vir ander skulde gedien, byvoorbeeld waar die huurder onderneem het om herstelwerk te doen en in gebreke gebly het om dit te doen. In die Suid-Afrikaanse reg dek die hipoteek egter net die huurgeld.



## 4 REGSKRAG VAN DIE HIPOTEEK

waardeloos sonder  
beslagleggingsbe-  
vel

Die verhuurder se hipoteek het min praktiese waarde sonder 'n beslagleggingsbevel. Dit gee nie die verhuurder sonder meer 'n saaklike reg op die goedere nie. Hy of sy kan dus nie die goed agtervolg indien dit van die perseel verwyder word nie en kan ook nie die goedere self verwyder of te gelde maak nie. Hierdie toedrag van sake kan egter maklik verhelp word deur op die goedere beslag te laat lê. Die hipoteek verleen bowendien ook aan die verhuurder 'n waardevolle voorkeurreg in geval van insolvensie.

### 4.1 Voorkeur by insolvensie

Artikel 85(1) van die Insolvensiewet 24 van 1936 bepaal

Die stilswygende hipoteek van 'n verhuurder verleen 'n preferensie ten opsigte van 'n voorwerp wat aan daardie hipoteek onderworpe is weens huurloon wat bereken word ten opsigte van 'n tydperk onmiddellik voor en tot op die dag van die sekwestrasie dog vir nie langer nie as —

- (a) drie maande, as die huur by die maand of by korter termyne as een maand verskuldig is;
- (b) ses maande, as die huur by termyne van langer as een maand maar nie langer as drie maande verskuldig is nie;
- (c) nege maande, as die huur by termyne van langer as drie maande maar nie langer as ses maande verskuldig is nie;
- (d) vyftien maande in elke ander geval.

### 4.2 Interdik of beslaglegging

gevolg kan gegee  
word deur interdik  
aan te vra

Die verhuurder kan ook gevolg gee aan die hipoteek deur 'n interdik aan te vra om die huurder te verhinder om die goedere van die perseel te verwyder.

landdroshof het  
jurisdiksie =  
outomatiese huur-  
interdik

As die bedrag van die agterstallige huur nie die jurisdiksie van die landdroshof oorskry nie, is die saak baie eenvoudig, want artikel 31(1) van die Landdroshowewet van 1944 maak voorsiening vir 'n outomatiese huurinterdik. 'n Kennisgewing word naamlik by die dagvaarding gevoeg wat 'n verbod plaas, met 'n swaar straf in geval dit oortree wou word, op die wegneem van goedere (onderworpe aan die hipoteek) van die perseel af, hangende die beslissing van die saak.

Hoë Hof = interdik  
of beslagleggings-  
bevel

In die Hoë Hof, waar die gemeenregtelike prosedure geld, kan óf 'n interdik, óf 'n beslagleggingsbevel verkry word. Die gevolg van sodanige interdik of beslaglegging is dat die verhuurder nie sy of haar hipoteek verloor indien die goedere van die perseel verwyder word nie. As die huurder solvent is, kan die verhuurder 'n hofbevel verkry vir die betaling van die huurgeld en die goedere in eksekusie verkoop; as die huurder insolvent raak, is die verhuurder 'n versekerde skuldeiser ten aansien van daardie goedere. 'n Beslaglegging gee dus die nodige praktiese gevolg aan die hipoteek.

Die stilswyende hipoteek verleen nie sonder meer 'n saaklike reg aan die verhuurder op die goedere wat aan die hipoteek onderworpe is nie. Indien die huurder dus die goedere van die verhuurde perseel verwyder en op 'n ander plek berg, kan die verhuurder nie op daardie goedere beslag lê nie.

verhuurder mag goedere nie opvolg wanneer dit in 'n ander se besit is nie

Die verhuurder mag verder nie die goedere agtervolg as dit in besit van 'n derde is nie.

saaklike reg vestig net wanneer beslag op goedere gelê is of voor hul nuwe bestemming bereik is

Die verhuurder se saaklike reg word eers gevestig indien hy of sy beslag op die goedere gelê het wat op die huurperseel is, of indien die goedere verwyder is, voordat hulle hul nuwe bestemming bereik het.

NB hipoteek net ter sprake as huurder huurgeld skuld

Let daarop dat die hipoteek net ter sprake is as die huurder huurgeld aan die verhuurder verskuldig is. As geen huurgeld verskuldig is nie, bestaan daar geen hipoteek op die goed van die huurder nie.

## 5 ONMIDDELLIKE AGTERVOLGING

sodra goedere van perseel verwyder is, verloor verhuurder hipoteek

Die leerstuk van "onmiddellike agtervolging" hou verband met die vraag wanneer 'n beslagleggingsbevel toegestaan sal word. Sodra die goedere van die perseel verwyder word, verloor die verhuurder sy of haar hipoteek en kan beslaglegging nie meer toegestaan word nie. Die probleem is dat die verhuurder nie die huurder met geweld mag verhinder om die goedere te verwyder om sodoende die hipoteek nutteloos te maak voor 'n beslagleggingsbevel verkry kan word nie.

onmiddellike agtervolging = verhuurder kan aansoek doen om beslagleggingsbevel terwyl goedere besig is om verwyder te word

Die verhuurder is dus in die onbenydenswaardige posisie dat hy of sy of haar hipoteek kan verloor. Die reg laat die verhuurder dus toe om "onmiddellike agtervolging" toe te pas. Dit wil sê, die verhuurder kan by die hof aansoek doen om 'n beslagleggingsbevel terwyl die goedere besig is om verwyder te word of alreeds onderweg is. Die verhuurder kan die hof natuurlik ook om 'n interdik vra waardeur die huurder belet word om die goedere van die huurperseel te verwyder.

Die leerstuk van onmiddellike agtervolging, soos deur die ou skrywers geformuleer, is deur ons howe aangeneem. Daar is net een geval waar ons howe die geleentheid gehad het om die leerstuk bevestigend toe te pas, naamlik in *Ex parte Coull* 1930 SR 124 waar die hof 'n beslagleggingsbevel toegestaan het. In *Webster v Ellison* 1911 AD 73 het die appèlafdeling, met erkenning van die leerstuk, egter geweier om 'n beslagleggingsbevel te gee, omdat die verwydering van die goedere reeds voltooi was op die tydstip toe die hof om die bevel genader is, hoewel net 'n kort rukkie nadat die verwydering voltooi is. Hierdie saak bevat egter 'n aantal baie belangrike *dicta* oor onmiddellike agtervolging. Hierdie *dicta* toon duidelik aan dat ons howe 'n beslagleggingsbevel sal gee as die hof genader word voordat die goedere hulle bestemming bereik het. Daardie goedere wat nog nie hul bestemming bereik het nie op die tydstip waarop aansoek gedoen word om 'n beslagleggingsbevel, kan dan teruggeneem word na die huurperseel, waar die hipoteek dan weer herleef.

## 6 UITWERKING VAN DIE BEËINDIGING VAN DIE HUUR

beëindiging hef nie  
hipoteek op nie

Let daarop dat die beëindiging van die huurkontrak nie die hipoteek ophef nie. Die vraag is egter: wat is die posisie as die goed na sodanige beëindiging van die perseel verwyder word? Hier steun ons op *Spayile v Bouwer* 1911 CPD 65, alhoewel die goedere (beeste) in *Spayile* nog op die perseel was en nie verwyder is nie. Sien die *Webster*-saak hierbo en *Frank v Van Zyl* 1957 (2) SA 207 (C). In laasgenoemde saak is beslis dat die verhuurder se hipoteek opgehef word indien die huurder die roerende sake na 'n ander plek neem. Daar is bewys dat die huurder die roerende sake van die gehuurde eiendom af na 'n ander plaas verwyder het voordat hy kennis van 'n bevel *nisi* gekry het. Die hof het geweier om die huurder te beveel om sodanige roerende goedere na die oorspronklike plaas terug te neem. Die volgende vraag is onbeantwoord gelaat: indien die huurder die goedere doelbewus verwyder het om die verhuurder se retensiereg te verydel, moes 'n bevel teen hom uitgereik gewees het om die goedere terug te bring?

### AKTIWITEIT

Pieter huur 'n woonstel in Seepunt by Johan. Pieter is baie kunssinnig en versier die woonstel met van die duurste meubels wat in die Kaap beskikbaar is. Pieter het ongelukkig nie kontant daarvoor betaal nie, maar alles op skuld gekoop. Pieter verloor sy werk en kan nie ander werk kry nie. Pieter betaal vier maande lank nie die huur vir die woonstel nie.

- (1) Kan Johan, wat van Pieter se probleme te hore gekom het, hom na die woonstel haas en van die meubels verwyder in plaas van die agterstallige huur. Motiveer jou antwoord.
- (2) Pieter besluit om Kaapstad te verlaat en in Johannesburg 'n nuwe begin te maak. Die meubelvervoerwa is reeds op pad Johannesburg toe toe iemand Johan in kennis stel dat Pieter besig is om te verhuis. Kan Johan die vervoerwa stop en van die meubels verwyder in die plek van die agterstallige huurgeld? Jy kan vir die doel van hierdie vraag aanvaar dat Johan nie geweet het dat Pieter sy meubels op krediet gekoop het nie. Motiveer jou antwoord.

### TERUGVOERING

- (1) Sien 4 hierbo.
- (2) Sien 5 hierbo.

# VERMINDERING VAN HUURGELD

As die huis wat jy huur deur weerlig getref word en afbrand, is jy nog aanspreeklik vir die huurgeld?

## INHOUD

- 1 Wat is vermindering van huurgeld?
  - 1.1 Reëls vir die vermindering van huurgeld
- 2 Wat word met *vis maior* en *casus fortuitus* bedoel?
  - 2.1 Droogte
  - 2.2 Huur van besighede
- 3 Prys-gawe van eiendom
- 4 Bedrag van vermindering
  - Aktiwiteit
  - Terugvoering

## LEERUITKOMSTE

Nadat jy hierdie studiemateriaal bestudeer het, behoort jy

- te kan verduidelik wat met vermindering van huurgeld bedoel word
- te kan verduidelik wat met *vis maior* en *casus fortuitus* bedoel word
- te kan verduidelik wanneer dit moontlik is om die eiendom te verlaat
- te kan verduidelik met watter bedrag die huurgeld verminder kan word

## 1 WAT IS VERMINDERING VAN HUURGELD?

huurder word huurgeld kwytgeskeld as hy of sy verhinder word om die volle genot en gebruik van die saak te hê

Vermindering van huurgeld is 'n leerstuk wat ons reg van die Romeinse reg geërf het. Volgens hierdie leerstuk word die huurder geheel of gedeeltelik bevry van sy of haar verpligting om die huurgeld te betaal as hy of sy deur oormag (*vis maior*) verhinder word om die volle genot en gebruik van die saak te hê. Die vraag kom by mens op of hierdie leerstuk 'n rasionele grondslag het en of die nie dalk 'n onhoudbare anachronisme is nie.

vermindering van  
huurgeld = on-  
moontlikwording  
van prestasie

De Wet en Van Wyk 366 meen dat die reël net 'n uitdrukking van die beginsels van onmoontlikwording van prestasie is. Waar omstandighede buite beheer van die partye dit vir die huurder onmoontlik maak om die volle gebruik en genot van die saak te hê, meen hulle dat dit eintlik vir die verhuurder onmoontlik is om te presteer. Gevolglik word die huurder ook, op grond van die wederkerigheid van die verpligtinge by die huurkontrak, in die geheel of gedeeltelik bevry van sy of haar verpligtinge, naamlik om die huurgeld te betaal. Mens moet toegee dat in sekere gevalle waar die leerstuk toegepas word, inderdaad gesê kan word dat die verhuurder se prestasie onmoontlik geword het. Die verhuurder moet immers die saak in so 'n toestand lewer dat dit geskik is vir die doel waarvoor dit gehuur word en verder moet hy of sy dit in daardie toestand hou. As die saak egter na sluiting van die kontrak as gevolg van oormag nie meer vir daardie doel geskik is nie, word die verhuurder se prestasie onmoontlik.

Afgesien hiervan, is daar ook ander gevalle onder hier reël tuisgebring waar daar niks met die toestand van die saak geskort het nie, (bv waar droogtes of sprinkane die huurder se gesaaides afgemaai het). Alleen as dit die verhuurder se plig is om nie net te sorg dat die saak in 'n bepaalde toestand gelewer en gehou word nie, maar ook om toe te sien dat die huurder die saak sinvol kan benut, is daar sprake van onmoontlikwording van prestasie.

Is dit egter nie te veel van 'n verhuurder gevra nie? Indien wel, is die afskaffing van die leerstuk die aangewese stap om te doen sodat net die beginsels van onmoontlikwording van prestasie in hierdie omstandighede enige vermindering van die huurgeld kan bewerkstellig.

## 1.1 Reëls vir die vermindering van huurgeld

reëls vir  
vermindering van  
huurgeld

Die verduideliking vir die reël dat 'n huurder wat deur *vis maior* of *casus fortuitus* verhoed word om die gebruik en genot van die eiendom te hê wat aan hom of haar verhuur word, geregtig is op die vermindering van die huurgeld, is dat dit 'n voorbeeld is van onmoontlikwording van prestasie wat die kontrak geheel of gedeeltelik tot niet maak, na gelang van die geval. Daar word egter aan die hand gedoen dat 'n onderskeid getref moet word tussen

- (1) gevalle van algehele verwoesting
- (2) gevalle waar die huurder nie die gebruik en genot van die eiendom het nie

In die eerste geval sal die kontrak vanselfsprekend uitgewis word as gevolg van onmoontlikwording van prestasie, maar dit is moeilik om te aanvaar dat dit ook in (2) die geval sal wees. In laasgenoemde geval word die verhuurder nie verhinder om te presteer nie. Die huurder behou besit van die eiendom. Daar word aan die hand gedoen dat die rede waarom die huurder in geval (2) op die vermindering van die huurgeld geregtig is, is omdat die deurlopende volle gebruik en genot van die eiendom die veronderstelling was waarop die partye gekontrakteer het en indien die veronderstelling platval, is die huurder dus daarop geregtig om vermindering van die huurgeld te eis.

Hierdie standpunt is aanvaarbaar, mits "veronderstelling" eenvoudig as 'n stiswyende beding geïnterpreteer word (en nie noodwendig 'n aanname nie).

Ingevolge bogenoemde beginsels sal die huurder nie die volle huurgeld hoef te betaal nie of selfs glad nie huurgeld hoef te betaal nie, indien omstandighede buite die beheer van die partye tot gevolg het dat die huurder nie die volle of gedeeltelike gebruik het van die saak vir die doel waarvoor dit gehuur is.

Die huurder sal dus vermindering van die huurgeld kan eis, en in sommige gevalle selfs kwytskelding, indien die verlies aan *vis maior* te wyte is.

## **2 WAT WORD MET VIS MAIOREN CASUS FORTUITUS BEDOEL?**

*Vis maior* beteken oormag waarteen geen weerstand gebied kan word of wat nie beheer kan word nie. *Casus fortuitus* ('n spesie van *vis maior*) is 'n uitsonderlike of buitengewone gebeurtenis wat nie redelik voorsienbaar is nie. Voordat 'n gebeurtenis *vis maior* of *casus fortuitus* kan wees, moet dit onbeheerbaar en onvoorsienbaar wees.

Voorbeelde van *vis maior* is weerlig, vloede en aardbewings en in sommige gevalle, menslike handeling, byvoorbeeld onteining op grond van wetgewing.

### **2.1 Droogte**

Ons staan kortliks stil by een voorbeeld wat Voet noem wat teen die Suid-Afrikaanse agtergrond tersake is, naamlik droogte. Droogte is uitsonderlik en onvoorsienbaar. In sekere gebiede in Suid-Afrika kom droogtes egter algemeen voor en in hierdie streke kan dit dus nie as *vis maior* beskou word nie; in ander streke kan dit egter wel as *vis maior* beskou word.

Sodra die oeste egter ingesamel is (dws as die oes voltooi is), word die huurder natuurlike eienaar daarvan en enige verlies van die oeste daarna moet deur die huurder gedra word, want *res perit domino* (die verlies van die saak tref die eienaar).

### **2.2 Huur van besighede**

Die beginsel van huurvermindering is ook van toepassing in geval van die huur van besighede. *Vis maior* is hier egter gewoonlik van 'n ander aard. Die huurder sal byvoorbeeld 'n vermindering van die huurgeld kan eis as die staat 'n verbod op die verkoop van drank op persele plaas wat uitdruklik vir sodanige doel verhuur is. Soos ons egter hierbo gesê het, word veronderstel dat 'n voorsienbare gebeurtenis binne die waarneming van die partye is en is gevolglik geen grond vir huurvermindering nie. Die weiering om 'n dranklisensie te hernieu, is gevolglik nie 'n grond vir vermindering van huurgeld nie.

## **3 PRYSGAWE VAN EIENDOM**

Waar omstandighede deur *vis maior* veroorsaak word, kan die huurder vermindering van die huurgeld eis of die eiendom verlaat (indien die verlies so

ernstig is dat die huureiendom nutteloos geword het). Prys-gawe van die eiendom kan regs-geldig wees selfs al is die skade nog net dreigend. Die aantog van 'n vyandelike mag sal dus byvoorbeeld die huurder die reg gee om die verhuurde perseel te verlaat. Indien 'n huurder die perseel regs-geldig verlaat, is hy of sy natuurlik net aanspreeklik vir die huurgeld verskuldig vir die tydperk wat hy of sy die perseel gebruik het. Die vraag of kwyt-skelding of vermindering toegestaan word, moet beantwoord word deur ondersoek in te stel of die saak ongeskik geraak het vir die doel waarvoor dit verhuur is.

#### **4 BEDRAG VAN VERMINDERING**

in hof se diskresie

Die bedrag van vermindering berus in die diskresie van die hof. Sommige van die ou skrywers meen dat die buitengewoon goeie winste van een jaar vir die swak oeste van 'n ander jaar moet vergoed. Met ander woorde, as die huurder een baie goeie jaar het, kan hy of sy nie beswaar maak as hy of sy die volgende jaar nie so gelukkig is nie. Dit is egter faktore wat die hof alles in aanmerking moet neem wanneer bepaal word wat die bedrag van die huurvermindering sal wees. As die huurder vooruit betaal het, kan hy of sy natuurlik die bedrag van die verhuurder terugeis.

#### **AKTIWITEIT**

Jan sluit 'n huurkontrak met Piet ingevolge waarvan Jan 10 groot persele vir 25 jaar by Piet huur. Hy is van voorneme om hierdie persele vir 'n ryskool te gebruik. Jan onderneem om maandeliks R2 000 huur te betaal. Na ses jaar onteien die staat die helfte van die persele om 'n laerskool daarop te bou. Jan se ryskool kan gevolglik nie in sy hele omvang bedryf word nie. Jy kan aanvaar dat die huurkontrak 'n geldige langtermynhuur was.

Watter uitwerking het die onteiening op die huurooreenkoms en watter remedie is tot Jan se beskikking? Bespreek.

#### **TERUGVOERING**

Die vraag handel oor die vermindering van huurgeld. Definieer huurvermindering; definieer *vis maior* en *casus fortuitus* en gee voorbeelde daarvan; verduidelik waarom die huurder óf vermindering van huurgeld kan eis óf die perseel kan verlaat en dat die bedrag van vermindering in die diskresie van die hof berus.

# VERGOEDING VIR VERBETERINGS

As 'n huurder verbeterings aan die huurperseel aanbring, is hy of sy op vergoeding geregtig?

## INHOUD

- 1 Inleiding
- 2 Op watter tipe huurverhoudings is die *placaaten* van toepassing?
- 3 Landelike huur
  - 3.1 Bome
  - 3.2 Oeste
  - 3.3 Aanhegtings
    - 3.3.1 Die betekenis van aanhegtings
    - 3.3.2 Aanhegtings gemaak sonder die verhuurder se toestemming
    - 3.3.3 Aanhegtings gemaak met die verhuurder se toestemming
  - 3.4 Noodsaaklike verbeterings
- 4 Ander huurverhoudings
- 5 Verwydering van die saak deur die huurder
  - 5.1 Landelike huur
  - 5.2 Ander huurverhoudings

Aktiwiteit

Terugvoering



## LEERUITKOMSTE

Nadat u hierdie studie-eenheid bestudeer het, behoort u

- te kan verduidelik op watter tipe huurkontrakte die *placaaten* van toepassing is
- die posisie ten aansien van verbeterings op landelike persele te kan verduidelik
- te kan verduidelik wat met 'n aanhegting bedoel word
- te kan verduidelik wat die posisie ten aansien van verbeterings op ander huurpersele is
- die huurder se reg om die aanhegting te verwyder, te kan verduidelik

### 1 INLEIDING

In gepaste omstandighede moet die verhuurder by verstryking van die huurkontrak die huurder vir verbeterings aan die huurperseel vergoed. Indien die partye voorsiening hiervoor in die kontrak self maak, bestaan daar geen spesifieke probleme nie. Die posisie is egter ingewikkelder indien die kontrak nie so 'n bepaling bevat nie, omdat ons reg nie eenvormige reëlings daarvoor tref nie.

Ons reg ten aansien van die huurder se reg op vergoeding vir verbeterings is gedeeltelik vervat in artikel 10–13 van 'n *placaat* van die State van Holland en Wes-Friesland (Sept 1658). Hierdie wette lê die huurder se regte in die gemene reg ernstig aan bande. In *De Beers Consolidated Mines v London and South African Exploration Co* 10 SC 359 het die hof egter by monde van lord de Villiers beslis dat artikel 10–13 (hierbo) inderdaad in Suid-Afrika geld. Hierdie beslissing is in appèl na die Geheime Raad goedgekeur en weer deur die appèlafdeling in *Van Wezel v Van Wezel's Trustee* 1924 AD 409 bevestig.

*placaat* geld in SA

### 2 OP WATTER TIPE HUURVERHOUDINGS IS DIE *PLACAATEN* VAN TOEPASSING?

*placaaten* geld net ten aansien van die huur van grond

Artikel 10–13 maak net van die huur van grond melding, wat beteken dat die gemene reg nog ten aansien van alle ander huurverhoudings geld.

tans is *placaaten* van toepassing op landelike huurders

Artikel 10 van die *Placaaten* afgelê deur die State van Holland, het bepaal dat 'n huurder van landelike grond wie verbeterings aangebring het slegs vergoed kon word indien die verhuurder toestemming vir die verbeterings gegee het en die huurder die perseel verlaat het. Hierdie reël was in die verlede ook van toepassing op stedelike huurkontrakte. In die resente uitspraak in *Business Aviation Corporation (Pty) and Another v Rand Airport Holdings (Pty)* het die hof beslis dat artikel 10 nie van toepassing is op stedelike persele nie maar slegs op landelike persele. Dientengevolge, het 'n huurder 'n verrykings retensiereg wat hom/haar die reg gee om in okkupasie van die gehuurde perseel te bly nadat die huur beëindig was, totdat die bedrag van die eis vir die verbeterings wat aan die perseel aangebring was gemaak en betaal was.

mag alleen vergoeding eis nadat perseel verlaat is

### 3 LANDELIKE HUUR

huurder kan alleen vergoeding vir aanhegtings eis

Ons moet hier onderskei tussen aanhegtings, verbeterings wat nie aanhegtings is nie, bome en gesaaides. Die huurder kan nie (by gebrek aan 'n uitdruklike ooreenkoms) enige vergoeding eis vir verbeterings wat nie aanhegtings is nie.

#### 3.1 Bome

Artikel 13 lui as volg:

That in future no one shall be liable to pay to tenants, or their heirs, any compensation for any plantings, plantations or orchards unless the tenant can legally prove that they had an instruction or command, from the owners, in which case, and not otherwise, the owner shall pay compensation to the lessee at the price the trees cost at the time of the planting and no more.

geen ooreenkoms, geen vergoeding vir bome nie

Indien daar dus geen ooreenkoms vir vergoeding aan die huurder bestaan nie, kry die huurder met ander woorde geen vergoeding vir die aanplant van bome nie. En as die verhuurder net 'n belofte gemaak het om vergoeding te betaal, word die huurder net vergoed vir die prys van die bome, bereken op die tydstip toe die bome aangeplant is.

#### 3.2 Oeste

geen ooreenkoms, steeds geregtig op vergoeding vir ploeg, saai en saad

Die huurder is geregtig op 'n redelike mate van vergoeding (volgens die diskresie van die regter) vir die ploeg van lande, gesaaides en saadkoring. Aangesien die grond vir landboudoeleindes verhuur is, is die verhuurder se toestemming nie nodig nie, want 'n landelike huur sluit ploeg en saai in. Die huurder kan dus vergoeding eis vir ploeg en saai, selfs al het die verhuurder nie uitdruklik toestemming daarvoor verleen nie.

#### 3.3 Aanhegtings

##### 3.3.1 *Die betekenis van aanhegtings*

Aanhegtings sluit heinings, damme, brûe en watervore in. As die verbeterings nie uit aanhegtings bestaan nie, is geen vergoeding betaalbaar nie. Dit is ook verstaanbaar dat sommige grondbewaringswerke byvoorbeeld nie uit aanhegtings bestaan nie, met die gevolg dat geen vergoeding daarvoor betaal sal word nie.

##### 3.3.2 *Aanhegtings gemaak sonder die verhuurder se toestemming*

kan aanhegtings verwyder

Artikel 12 lui as volg:

And if any structure is erected without the consent of the owner, the lessee shall be bound before the expiration of the lease to actually break down

and remove the materials from the ground, under penalty that whatever shall be found thereon after the prescribed time, shall come to and remain for the benefit of the owner.

Die verhuurder verkry dus sulke aanhegtings sonder om vergoeding daarvoor te betaal, maar die huurder kan hulle verwyder.

### **3.3.3 Aanhegtings gemaak met die verhuurder se toestemming**

moet perseel  
verlaat voordat  
vergoeding geëis  
word

Artikel 10 bepaal dat die verhuurder die huurder vir sodanige aanhegtings moet vergoed, maar bepaal ook verder dat die huurder van landelike grond nie in besit kan bly totdat vir sodanige vergoedings betaal is nie; die huurder kan alleen 'n aksie vir vergoeding instel nadat hy of sy die grond verlaat het. Die skaal van vergoeding is egter gering. Artikel 11 bepaal:

vergoeding net vir  
materiaal

And in the assessment of the compensation, account shall be taken only of the bare materials, without sand, lime and wages such as they shall be actually worth at the time of the said assessment just as if they were removed from the ground: Thus the said homesteads and lands shall be hypothecated for the satisfaction of the estimated amount of the aforesaid materials and remain so, until the same be actually paid.

Die huurder sal met ander woorde vir die materiaal dieselfde vergoeding kry as wat 'n sloper daarvoor sou kry. Sulke behandeling van die huurder is sekerlik nie gesonde openbare beleid nie.

### **3.4 Noodsaaklike verbeterings**

Ons het hierbo 'n uiteensetting gegee van die beperkte maatstaf van vergoeding vir verbeterings wat uit aanhegtings bestaan.

Wat is die posisie egter in geval van noodsaaklike verbeterings, afgesien daarvan of die verbeterings uit aanhegtings al dan nie bestaan? Hier het ons 'n geval van iets noodsaakliks wat gedoen word om die saak te behou. Alhoewel die *placaaten* swyg oor die onderwerp van noodsaaklike verbeterings, laat die blote feit dat die *placaaten* nie spesiaal voorsiening maak vir noodsaaklike verbeterings nie, 'n sterk vermoede ontstaan dat geen onderskeid tussen noodsaaklike en nuttige verbeterings in geval van landelike huurverhoudings gemaak moet word nie. Dit is die standpunt van De Wet en Van Wyk.

*placaaten* geld nie  
ten aansien van  
noodsaaklike ver-  
beterings nie

Daar is egter in die *De Beer*-saak 'n *dictum* van lord de Villiers ten effekte dat die *placaaten* nie in geval van noodsaaklike verbeterings toegepas moet word nie en dat die huurder in so 'n geval geregtig is op vergoeding as hy of sy 'n *negotiorum gestor* is. Hierdie standpunt is in *Bayley v Harwood* 1954 (3) SA 498 (A) nagevolg. Dit wil dus voorkom of hierdie gedeelte van die *placaaten* deur ons howe verwerp word.

## 4 ANDER HUURVERHOUDINGS

Die *placaaten* geld nie in hierdie gevalle nie en die gemenerereg moet dus steeds toegepas word. Die huurder het hier ook sekere regte om sy of haar eiendom te verwyder, maar ons bespreek hierdie kwessie hieronder in 'n afsonderlike paragraaf oor die algemene verwydering van eiendom.

verhuurder moet vergoeding betaal vir noodsaaklike en nuttige verbeterings

As die huurder nie sy of haar eiendom verwyder nie, moet die verhuurder vergoeding betaal vir noodsaaklike en nuttige verbeterings, maar nie vir luukse verbeterings nie (di verbeterings wat die huurder vir sy of haar eie persoonlike gebruik aangebring het om in sy of haar smaak te voorsien).

Die skaal van vergoeding is natuurlik die mate waartoe die waarde van die eiendom verhoog is, tensy die verbeterings in werklikheid minder gekos het, in welke geval die verhuurder die kleiner bedrag moet betaal. In hierdie geval is die verhuurder se toestemming nie nodig ten einde vergoeding te verhaal nie, aangesien die *placaaten* nie geld nie.

huurder kan besit behou totdat vergoeding betaal is

Daarby kan die huurder in besit bly totdat hy of sy vergoed is.

## 5 VERWYDERING VAN DIE SAAK DEUR DIE HUURDER

Die huurder kan natuurlik al sy of haar roerende eiendom van die perseel verwyder, tensy daarop beslag gelê is ingevolge die verhuurder se hipoteek. Die probleem is egter dat aanhegtings soms onroerend word.

Ons moet hier egter weer 'n onderskeid tref tussen landelike en ander huurverhoudings.

### 5.1 Landelike huur

mag alle aanhegtings verwyder

Hier bestaan geen probleme nie; artikel 12 verleen uitdruklik die reg aan die huurder om alle aanhegtings los te maak en weg te neem, of hulle nou onroerend deur die aanhegting geword het al dan nie. Verder kan die huurder ook alle gesaaides en bome voor die verstryking van die huurkontrak verwyder, selfs al kan hy of sy vergoeding eis as hy of sy dit sou laat. Daar is beweer dat hierdie losmakingsbevoegdheid selfs ten aansien van noodsaaklike verbeterings geld.

### 5.2 Ander huurverhoudings

In hierdie geval geld die gemene reg steeds. In die Romeinse en Romeins-Hollandse reg was die reël eenvoudig: *quidquid inaedificatur solo, solo cedit*, (wat ookal op die grond gebou word, hoort by die grond).

In die Romeinse reg, soos in die Romeins-Hollandse reg, het die aanhegting dieselfde karakter as die saak waarvan dit deel uitmaak. 'n Huis is in wese onroerend op grond van die feit dat dit in die grond ingebou word en waarskynlik ook daar geplaas word vir 'n permanente doel.

Permanente aanhegtings wat dus deur die huurder gemaak is, word deel van die eiendom en val dus onder die eiendomsreg van die verhuurder. Die huurder kan die aanhegtings gevolglik nóg gedurende, nóg na afloop van die huurtermyn verwyder. In die geval van ander aanhegtings as dié aan huise kan 'n praktiese probleem ondervind word. As 'n roerende saak by 'n onroerende saak geheg word met die bedoeling dat dit permanent daar moet bly, word die roerende saak self onroerend, maar dit is nie die geval waar die bedoeling nie is dat die roerende saak daar vir 'n permanente doel moet bly nie. Aangesien die huurder se titel net tydelik van aard is, is die vermoede dat as 'n huurder 'n roerende saak aan die eiendom toevoeg, het hy of sy nie die bedoeling om die roerende saak permanent toe te voeg nie.

Nogtans kan so 'n bedoeling, naamlik dat die saak permanent daar moet bly, uit sekere omstandighede afgelei word.

elemente wat  
permanenteheid be-  
paal

Die vraag of 'n artikel wat oorspronklik roerend was, nou onroerend geword het by wyse van aanhegting deur 'n menslike handeling, is in werklikheid haarklowery. In hierdie geval moet die volgende elemente oorweeg word:

- die aard van die betrokke artikel
- die graad en aard van die aanhegting
- die bedoeling van die persoon wat dit aangeheg het

Hou die vermoede in gedagte dat die huurder geen bedoeling het om die saak permanent aan te heg nie. In *McIntyre v Johnson* 2OR 202 is dus beslis dat waterpype wat die huurder vir 'n bad aangelê het, nie onroerend geword het nie.

## AKTIWITEIT

X huur 'n plaas en bring gedurende die huurtermyn met die verhuurder se toestemming onderstaande veranderinge aan. By verstryking van die huurkontrak eis X vergoeding vir elk van die veranderinge.

- (1) Bespreek of X in elke geval suksesvol sal wees en motiveer u antwoorde. X het
  - (a) sekuriteitsheininge opgerig
  - (b) 'n damwal verhoog
  - (c) bome geplant as beskutting teen die wind
  - (d) 'n stuk grond skoongemaak, geploeg en mielies daarop geplant
- (2) Sou X in 'n beter posisie gewees het as die verbeterings op 'n stedelike perseel aangebring is?

## TERUGVOERING

- (1) Sien 3 en 4 hierbo.
- (2) Sien 2.2 hierbo.

# ONDERVERHURING, SESSIE, DELEGASIE EN ASSIGNASIE

X huur 'n woonstel met 'n see-uitsig in Kaapstad by Z. Terwyl hy in Engeland woon en 'n jaar daar werk, onderverhuur hy die woonstel aan Y. Wie is vir die betaling van die huurgeld verantwoordelik?

## INHOUD

- 1 Onderverhuring
  - 1.1 Wat word met onderverhuring bedoel?
  - 1.2 Mag die huurder onderverhuur?
    - 1.2.1 Onderverhuur van landelike persele
    - 1.2.2 Onderverhuring van stedelike persele
- 2 Sessie van regte uit 'n huurkontrak
  - 2.1 Wanneer kan sessie plaasvind?
  - 2.2 Gevolge van sessie
  - 2.3 Verskil tussen sessie en onderverhuring
- 3 Delegasie
  - 3.1 Wat is delegasie?
- 4 Assignasie
  - 4.1 Wat is assignasie?
- 5 Verbod op oordrag
  - Aktiwiteit
  - Terugvoering

## LEERUITKOMSTE

Nadat jy hierdie studie-eenheid bestudeer het, behoort jy

- te kan verduidelik wat met onderverhuring bedoel word
- te kan verduidelik of landelike of stedelike persele onderverhuur kan word
- te kan verduidelik wat sessie beteken

## 1 ONDERVERHURING

### 1.1 Wat word met onderverhuring bedoel?

Waar die huurder op sy beurt die huursaak aan iemand anders verhuur, het mens met onderverhuring te doen. Onderverhuring is niks anders nie as 'n gewone huurkontrak. Die blote feit dat die verhuurder by 'n onderverhuring toevallig ook 'n huurder van die saak is, beïnvloed nie die kontraktuele regte en verpligtinge van die partye by die onderverhuringkontrak nie — dit is presies dieselfde as dié wat uit 'n gewone huurkontrak ontstaan.

onderhuurder ontleen titel aan onderverhuurder

Dit spreek vanself dat die onderhuurder sy of haar titel ontleen aan die onderverhuurder. Die onderhuurder het dus geen aanspraak teenoor die oorspronklike verhuurder op die verhuurde goed wanneer die oorspronklike huurkontrak beëindig word nie. Daar bestaan natuurlik geen kontraktuele verhouding tussen die oorspronklike verhuurder en die onderhuurder nie.

### 1.2 Mag die huurder onderverhuur?

Die groot vraag in verband met onderverhuring is of die huurder die huursaak mag onderverhuur. Pleeg die oorspronklike huurder nie dalk kontrakbreuk teenoor sy of haar verhuurder as hy of sy die saak onderverhuur nie?

beding in kontrak wat huurder reg op onderverhuring betel en hy of sy ignoreer die beding = kontrakbreuk

Indien daar 'n beding in die kontrak is dat die huurder nie mag onderverhuur nie, pleeg 'n huurder wat dit ignoreer natuurlik kontrakbreuk as hy of sy die saak onderverhuur.

Kontrakbreuk kom egter net ter sprake indien die huurder onderverhuur en nie bloot net iemand anders toelaat om die gebruik en genot van die saak te hê nie. Of die oorspronklike verhuurder kan terugtree weens sodanige kontrakbreuk, sal afhang van die gewone beginsels ten aansien van terugtrede.

Die Romeinse reg insake onderverhuur is in die Nederlande oorgeneem. 'n Huurder van sowel stedelike as landelike persele kon daarvolgens sonder die toestemming van die verhuurder onderverhuur. Hierdie reg moes egter misbruik gewees het, want ons vind 'n groot aantal Hollandse regsreëls wat 'n verbod plaas op die onderverhuur van sowel landelike as stedelike persele sonder die toestemming van die verhuurder.

Die plaaslike Hollandse ordonnansies wat die onderverhuring van stedelike persele verbied, geld nie in Suid-Afrika nie en ons bespreek dus eerstens die onderverhuur van landelike persele.

#### 1.2.1 *Onderverhuur van landelike persele*

Daar bestaan 'n eienaardige botsing van gesag in die Romeins-Hollandse reg

oor die vraag of 'n huurder in geval van 'n landelike perseel sonder toestemming van die verhuurder kan onderverhuur. Die probleem hou verband met drie *placaaten*: 'n *placaat* van Karel V van 1515, die Politieke Ordonnansie van 1580 en 'n *placaat* van die State van Holland van 1658.

Die eerste *placaat* lui dat "no tenants shall be allowed to transfer any *lease* after the expiration of the same, unless with consent ... ." Hierdie *placaat* verbied sessie van 'n huur nadat dit verstryk het, maar sessie van die oorspronklike huur word nêrens verbied nie.

Die Politieke Ordonnansie van 1580 is bloot 'n herhaling van die *placaat* van 1515. De Groot verklaar in 1620: "A tenant may let the property again to another, unless otherwise agreed ... ." De Groot was dus nie van mening dat die twee bogenoemde *placaaten* die huurder van landelike persele verbied om dit te onderverhuur nie. Groenewegen (aantekeninge op De Groot) spreek in 1644 dieselfde mening uit. Neostadius skryf egter in dieselfde jaar: "Although by the civil law a tenant was allowed to cede to another the land leased, by the *placaats* of our princes it is otherwise." In 1698 skryf Voet: "It has been established by our customs that leased lands cannot be sublet without consent ... ." Voet haal dan uit bogenoemde twee *placaaten* die mening van Neostadius aan.

Dit is egter nie die enigste verskil onder die ou skrywers nie. In 1658 is die *placaat* van die State van Holland gepromulgeer en artikel 9 daarvan lui: "... nor shall any occupiers or tenants, either pending and during the lease, or after the expiration thereof, make over directly or indirectly *zoodanige hyre* of lands by sale, exchange, donation or other contracts, without previous written consent of the owner ... ."

Die vraag is nou waarna *zoodanige* verwys. Die eerste agt artikels handel oor *huur* en die vraag is of *zoodanige* na hierdie *huur* verwys en of dit dalk op die oorspronklike huur betrekking het. Hieroor het die ou skrywers weereens verskil. Van Leeuwen verklaar dat die huurder mag onderverhuur sonder toestemming, en hy maak geen spesiale melding van landelike persele nie. (Let daarop dat Van Leeuwen na die *placaat* van 1658 geskryf het.) Wassenaar het ook na die *placaat* van 1658 geskryf en het dieselfde standpunt gehuldig en haal Van Leeuwen aan. Aan die ander kant meen die skrywers van die *Regtsgeleerde Observatien* dat die onderverhuur van grond deur die *placaat* van 1658 verbied is. Volgens Van der Keessel verbied artikel 9 van die *placaat* van 1658 die onderverhuur van landelike persele sonder toestemming.

party sê huurder mag onderverhuur; ander sê huurder mag net onderverhuur met toestemming

Die posisie is dus as volg: aan die een kant sê De Groot, Van Leeuwen, Groenewegen en Wassenaar dat die huurder mag onderverhuur, terwyl Voet, Neostadius, Van der Keessel en die skrywers van die *Regtsgeleerde Observatien* die teenoorgestelde standpunt inneem. Dit is egter baie belangrik om daarop te let dat De Groot *cum suis* nie op die *placaaten* steun nie. (De Groot het sonder twyfel kennis gedra van die eerste twee *placaaten* en ons stem met hom saam dat hulle nie 'n verbod plaas op die onderverhuur van landelike persele nie).

SA reg = huurder van landelike perseel mag nie sonder toestemming onderverhuur nie

Die *placaaten* van 1515, 1580 en 1658 geld sonder twyfel nog in die Republiek, buiten die strafbepalings van artikel 9. In *De Vries v Alexander* 1880 Foord 43 is beslis dat ingevolge die *placaat* van 1658 'n huurder van landelike persele nie kan onderverhuur sonder toestemming nie. Die beslissing is deur die Vrystaatse hof in *Visser v London and Jagersfontein Diamond Mining Co* 1 CLJ 341 gevolg.



In *Eckhard v Nolte* 2 SAR 48 beslis die Transvaalse hof egter dat die toepaslike *placaaten* nie in Suid-Afrika gegeld het nie en dat 'n landelike huurder wel kon onderverhuur. Hierdie mening is egter deur die appèlafdeling in *Rubin v Botha* 1911 AD 568 verwerp.

akademiese standpunt = huurder van landelike perseel mag onderverhuur

Nie een van bogenoemde twee standpunte is korrek nie. Die *placaat* van 1658 is ongetwyfeld deel van ons reg, maar artikel 9 is nie op onderverhuur van toepassing nie. Dit wil voorkom of die korrekte standpunt is dat dit die huurder van landelike persele vrystaan om te onderverhuur.

### **1.2.2 Onderverhuring van stedelike persele**

kan stedelike persele onderverhuur

Sekere plaaslike Hollandse ordonnansies het die onderverhuring van stedelike persele verbied, maar hierdie ordonnansies was plaaslik van aard en het nie in die Republiek gegeld nie. Gevolglik geld die Romeinse regsreël nog in die Republiek en 'n stedelike huurder mag onderverhuur sonder toestemming. Dit is bevestig in 'n lang reeks vonnisse in Suid-Afrika. Let egter daarop dat die huurder hierdie reg van onderverhuring oordeelkundig moet uitoefen. Voet sê dat die huurder nie mag onderverhuur as die onderhuurder "is such a person that his using it would be ... more prejudicial to the thing hired than their use by the lessee". Die huurder kan selfs aan 'n derde onderverhuur terwyl die verhuurder self die huis wil hê.

## **2 SESSIE VAN REGTE UIT 'N HUURKONTRAK**

### **2.1 Wanneer kan sessie plaasvind?**

sessie van huur van landelike perseel net met skriftelike toestemming van verhuurder

Volgens algemene beginsels kan die huurder sy regte uit die huurkontrak sonder medewerking van die verhuurder oordra aan 'n derde deur middel van sessie. Sodanige sessie geskied vormloos, behalwe dat 'n sessie van regte uit die huur van 'n landelike perseel alleen mag geskied met die voorafgaande skriftelike toestemming van die verhuurder kragtens artikel 9 van bogenoemde *placaat* van 26 September 1658.

### **2.2 Gevolge van sessie**

sessionaris word verhuurder se skuldeiser

Die reëls en gevolge van sessie is die gewone. In die besonder beïnvloed dit nie die posisie van die huurder as skuldenaar ingevolge die huurkontrak nie. Die effek van sessie is dat die sessionaris die verhuurder se skuldeiser word, maar die huurder bly die verhuurder se skuldenaar.

### **2.3 Verskil tussen sessie en onderverhuring**

sessie dra regte oor, onderverhuring skep nuwe regte en verpligtinge

Sessie moet duidelik van onderverhuring onderskei word. Deur sessie dra die huurder sy of haar kontraktuele vorderingsreg op besit oor aan die sessionaris — alleen die sessionaris is nou op besit geregtig, hoewel die oorspronklike huurder steeds vir die huurgeld aanspreeklik bly; net sy of haar

regte word oorgedra en nie sy of haar verpligtinge nie. As gevolg van die sessie is daar nou 'n direkte regsband tussen die sessionaris en die verhuurder.

By onderverhuring is daar geen regsband tussen die onderhuurder en verhuurder nie; die regsband bestaan net tussen die huurder en die onderhuurder, met die gevolg dat die huurder ten aansien van die onderhuurder nou die verhuurder word. Hierdie onderskeid word soos volg goed gestel deur Miller R in *Floral Displays (Pty) Ltd v Bassa Land and Estate Co (Pty) Ltd* 1965 (4) SA 99 (D):

Whatever rights the sub-lessee may acquire he acquires from the lessee by virtue of the agreement of lease concluded by them; his rights do not derive from the lessor. But, when the lessee cedes or transfers his rights under the lease to a third party, he divests himself of such rights by a dispositive act which can in no sense be said to be the same as the act by which he sub-lets the premises. It may be that the practical result in both cases is similar, in the sense that the third party, whether he be a sub-lessee of the premises or cessionary of the lessee's rights, may enjoy occupation of the premises which the lessor had let to the lessee. But it does not follow from that, that a stipulation that the lessee shall not cede or transfer his rights under the lease also restrains him from entering into an agreement of sub-lease in respect of the leased premises.

Daar bestaan twyfel of 'n sessie van 'n huurkontrak op skrif moet wees ingevolge die Wet op Vervreemding van Grond 68 van 1981. Van Rensburg en Treisman kom egter tot die gevolgtrekking dat dit nie op skrif hoef te wees nie.

### **3 DELEGASIE**

#### **3.1 Wat is delegasie?**

Dit vind plaas waar die huurder as skuldenaar of skuldeiser deur 'n derde vervang word en geskied deur middel van 'n novasie-ooreenkoms wat deur al drie die betrokke persone aangegaan word.

### **4 ASSIGNASIE**

#### **4.1 Wat is assignasie?**

oordrag van sowel regte as verpligtinge

Soos afgelei kan word, is die term aan die Engelse reg ontleen en dui op die geval waar die huurder in sy of haar hoedanigheid van sowel skuldeiser as skuldenaar deur 'n ander persoon vervang word. Die oordrag van sy of haar regte word bewerkstellig deur 'n sessie daarvan aan die ander persoon en die oordrag van sy of haar verpligtinge is natuurlik 'n delegasie wat deur die gewone beginsels van delegasie beheers word.

'n Onderhuurder kan ook sy of haar regte aan 'n ander sedeer.

## 5 VERBOD OP OORDRAG

verbreking van verbod = kontrakbreuk	Die huurder moet enige kontraktuele verbod op sessie, afstanddoening, oormaking of onderverhuring sonder die verhuurder se toestemming nakom. As hy of sy desnieteenstaande tog voortgaan en doen wat verbied word, pleeg hy of sy kontrakbreuk. Die blote afstanddoening van besit deur die huurder teenoor 'n derde, sonder dat hy of sy vergoeding daarvoor ontvang, is egter nie 'n oortreding van sodanige verbod nie.
verbod op sessie verbied nie onderverhuring nie	'n Verbod net ten aansien van sessie verhinder nie onderverhuring nie, hoewel 'n verbod op onderverhuring blykbaar wyd genoeg is om ook sessie te verhinder.

## AKTIWITEIT

- (1) Onderskei tussen sessie en onderverhuring.
- (2) Wat verstaan jy onder delegasie?
- (3) Wat verstaan jy onder assignasie?

## TERUGVOERING

- (1) Sien 1.1 en 2.3 hierbo,
- (2) Sien 3 hierbo.
- (3) Sien 4 hierbo.

# DIE BEËINDIGING VAN DIE HUURKONTRAK

Harry sluit 'n huurkontrak vir ses jaar met Insika vir sy huis in Pretoria. Harry word insolvent verklaar. Wat is Insika se posisie ten aansien van sy regte as huurder?

## INHOUD

- 1 Wedersydse ooreenkoms
- 2 Tydsverloop
- 3 Kennisgewing
- 4 *Confusio* — vermenging
- 5 Tenietgaan van die eiendom
- 6 Terugtrede op grond van kontrakbreuk
- 7 Opheffing van die verhuurder se titel
- 8 Insolvensie
  - 8.1 Verhuurder
  - 8.2 Huurder
- 9 Dood
  - 9.1 Vasgestelde periode
  - 9.2 Onbepaalde huur
  - 9.3 Huur ter bedde
  - 8.4 Uitdruklike bepaling
- 10 Wetgewing
  - Aktiwiteit
  - Terugvoering

## LEERUITKOMSTE

Nadat u hierdie studie-eenheid bestudeer het, behoort u

- te kan verduidelik hoe 'n huurkontrak beëindig kan word by wyse van 'n wedersydse ooreenkoms; tydsverloop; kennisgewing; vermenging; tenietgaan van die eiendom; terugtrede uit die kontrak; opheffing van die verhuurder se titel; insolvensie; dood en wetgewing.

Hierdie onderwerp word net kortliks bespreek. Die meeste van die oorsake van beëindiging hou natuurlik verband met die algemene beginsels van die kontrakreg en hoef dus nie hier bespreek te word nie.

### 1 WEDERSYDSE OOREENKOMS

Soos by enige ander kontrak, kan 'n huurkontrak deur wedersydse ooreenstemming beëindig word. Die ooreenkoms kan mondeling gesluit word, selfs al is vereis dat die huurkontrak op skrif moet wees. Tensy anders ooreengekom, het sodanige ooreenkoms geen uitwerking op verpligtinge wat reeds bestaan nie. Die verhuurder sal dus geregtig wees op betaling van die agterstallige huur.

### 2 TYDSVERLOOP

'n Huurkontrak word outomaties deur tydsverloop beëindig as die huur vir 'n bepaalde tydperk is, byvoorbeeld waar die huur strek tot die dood van die verhuurder.

Waar die huurkontrak onderworpe is aan 'n sekere tydperk, gebeur dit dikwels dat die partye die kontrak óf uitdruklik óf stilswyend hernieu.

uitdruklike hernu-  
wing

Daar hoef nie veel oor uitdruklike hernuwing gesê te word nie. Die partye kan miskien op enige tyd gedurende die duur van die huurkontrak besluit om met die kontrak voort te gaan. Dit is natuurlik ook moontlik dat die huurkontrak 'n opsie aan die huurder verleen om die huur te hernieu. As geen datum vasgestel is waarop die huurder moet kennis gee dat hy of sy of haar opsie van hernuwing uitoefen nie, kan hy of sy gedurende die bestaan van die huur en 'n redelike tyd voor verstryking daarvan kennis gee dat die opsie uitgeoefen word, maar nie nadat die huurtydperk verstryk het nie.

stilswyende hernu-  
wing

Stilswyende hernuwing tree in werking wanneer 'n huurder, onmiddellik by verstryking van die huur, voortgaan om dieselfde perseel van dieselfde verhuurder te huur. Alhoewel die partye en die saak by hernuwing dieselfde moet wees, kan die duur van die oorspronklike ooreenkoms verander. Hernuwing van 'n huurkontrak skep 'n nuwe huurkontrak. Dit wil voorkom of *dicta* wat strydig hiermee is, te wyte was aan 'n versuim om in te sien dat die frase "hernuwing van die huurkontrak" gebruik is in die betekenis van huurverlenging, dit wil sê, die herverhuur van dieselfde eiendom, maar nie noodwendig op grond van dieselfde bepalinge as die oorspronklike huurkontrak nie.

Die party wat hom of haar beroep op 'n stilswyende herverhuur moet dit natuurlik bewys. Die optrede wat op verlenging neerkom, sal van die omstandighede van die saak afhang. Die huurder kan byvoorbeeld bewys dat hy of sy in besit gebly het, terwyl die verhuurder die huurgeld ontvang het. Waar die verhuurder egter die huurgeld ontvang het onder die wanindruk dat die huurkontrak nog bestaan, is beslis dat daar geen hernuwing was nie. Let daarop dat 'n stilswyende hernuwing nie 'n hernuwing van die ou huurkontrak is nie, maar 'n geheel en al nuwe huurkontrak skep. So sal die borge vir die ou huurkontrak nie gebonde wees in geval van die nuwe huurkontrak nie.

bepalings van  
nuwe huurkontrak  
hang van die partye  
se bedoeling af

Die bepalings van die nuwe huurkontrak sal van die bedoeling van die partye afhang, maar in geval van 'n stilswyende huur sal so 'n bedoeling nie maklik afgelei word nie. Totdat die teendeel egter bewys word, word aangeneem dat die bepalings van die nuwe huurkontrak dieselfde as dié van die oorspronklike is.

Die vraag welke bepalings van 'n huurkontrak in 'n stilswyende hernuwing opgeneem word, is in *Doll House Refreshments (Pty) Ltd v O'Shea and Others* 1957 (1) SA 345 (T) bespreek. Ramsbottom R beslis dat daar in so 'n geval 'n vermoede bestaan dat die eiendom weer teen dieselfde huurgeld verhuur word en dat al die bepalings wat uit die huurder-verhuurder-verhouding voortspruit, in die stilswyende hernuwing vervat word. Hy beslis verder dat daar 'n vermoede bestaan dat kollaterale bepalings wat nie met die huurder-verhuurder-verhouding saamhang nie, maar onafhanklik daarvan bestaan, nie by die stilswyende hernuwing van die kontrak geïnkorporeer word nie. Daar word ook beslis dat 'n eerste opsie om die verhuurde eiendom te koop ('n soort voorkoopreg), nie met die verhouding huurder/verhuurder saamhang nie.

Wat betref die duur van die stilswyende hernuwing, onderskei die ou skrywers tussen landelike en stedelike huur. In geval van landelike huur, is die meeste van die Romeins-Hollandse regs skrywers (oa Voet) van mening dat die duur van die stilswyende hernuwings net geld solank die huurder die oeste moet insamel. In geval van stedelike huur, sê die meeste skrywers dat die huurder gebonde is alleen solank hy of sy in besit van die saak is, dit wil sê die stilswyende hernuwing is 'n huur ter keuse en die huurder kan gaan sonder kennisgewing. Hierdie standpunt ten aansien van stedelike huur is in 'n ou Transvaalse saak, *Miolee v Boulton and Celliers* 4 SAR 257, ingeneem.

stilswyende  
verlenging lei tot  
periodieke huur

Ons stem nietemin saam met De Wet en Van Wyk se standpunt dat dit geheel en al 'n kwessie is wat deur die gedrag van die partye bepaal word. Aangesien dit 'n baie moeilike, en soms onmoontlike probleem is, is dit die beste om aan te neem dat 'n stilswyende hernuwing 'n periodieke huur is, dit wil sê dit kan by wyse van redelike kennisgewing deur enige van die partye beëindig word. So 'n redelike kennisgewing sal vanselfsprekend verskil in geval van landelike en stedelike huur. In geval van landelike huur moet die huurder byvoorbeeld die geleentheid gegee word om eers sy of haar gesaaides te oes.

### 3 KENNISGEWING

'n Huurkontrak vir 'n onbepaalde tyd kan deur enige van die partye deur redelike kennisgewing beëindig word. Kennisgewing is redelik indien die huur aan die einde van 'n huurperiode sal verstryk en dit die ander partye redelike geleentheid sal bied om alternatiewe reëlings te tref — die huurder moet

byvoorbeeld voor of op die eerste dag van die maand kennis gee as die huurgeld maandeliks betaalbaar is. 'n Huurkontrak "ter bede" (*lease at will*) van enige party kan natuurlik alleen beëindig word deur kennisgewing van die persoon deur wie se verlot die huur gegee is.

#### **4 CONFUSIO — VERMENGING**

Vermenging van titels wis die huur uit. Die huurkontrak word dus beëindig as die huurder die verhuurde eiendom koop of op 'n ander wyse verkry. Vermenging is egter nie noodwendig ter sprake wanneer 'n eenaar sy of haar eie saak huur nie.

#### **5 TENIETGAAN VAN DIE EIENDOM**

'n Huurkontrak word beëindig deur tenietgaan van die saak, mits die tenietgaan nie te wyte is aan die skuld van die huurder nie. Indien die tenietgaan te wyte is aan die huurder se skuld, moet die huurder die huurgeld vir die oorblywende periode van die huur betaal en hy of sy moet natuurlik ook nog die waarde van die saak vergoed. Indien die saak egter nie heeltemal tot niet is nie, word die huurkontrak nie beëindig nie.

#### **6 TERUGTREDE OP GROND VAN KONTRAKBREUK**

'n Huurkontrak kan natuurlik ook beëindig word indien een van die partye uit die kontrak terugtree op grond daarvan dat die ander party nie sy of haar verpligtings nagekom het nie. Waar die huurder die kontrak eensydig kanselleer op grond van die verhuurder se kontrakbreuk, bly hy of sy aanspreeklik vir die huurgeld totdat hy of sy die perseel heeltemal ontruim het, dit wil sê vrye en ongesteurde besit aan die verhuurder bewerkstellig het.

Waar die verhuurder die kontrak kanselleer op grond van die huurder se kontrakbreuk, kan hy of sy ook, ingevolge *Eastern Investment Co (Pty) Ltd v Edwards* 1967 (2) SA 83 (RS), pro rata-huur eis vir die tydperk waartydens die huurder in besit was totdat die kontrak finaal gekanselleer is. Gestel die huurgeld word maandeliks betaal. Die verhuurder kanselleer die huurkontrak op die sestiende van die maand op grond van die huurder se versuim om die huurgeld op die eerste van die maand te betaal. Na aanleiding van *Spence v Gostelow* 1920 AD 617 word nou geleer dat die verhuurder 'n pro rata-eis vir huurgeld tot die sestiende van die maand het, maar nie vir die tydperk daarna nie. Afgesien daarvan dat die beslissing in *Spence v Gostelow* vir kritiek vatbaar is, gaan die analogie nie op nie: in *Spencer* se saak het die werknemer (die "verhuurder") kontrakbreuk gepleeg ten gevolge waarvan die werknemer (die "huurder") die kontrak gekanselleer het. 'n Eis word aan die werknemer toegestaan vir sy pro rata-salaris, wat eintlik 'n eis gegrond op verryking is, waarvan die omvang om doelmatigheid met verwysing na die kontrakprys bepaal word. In die huidige geval is dit die huurder wat kontrakbreuk pleeg. Dit besorg aan die verhuurder 'n eis vir skadevergoeding wat byna in alle gevalle sal ooreenstem met die huurgeld wat verlore gaan totdat 'n nuwe

huurder gevind word. Dit is egter streng gesproke verkeerd om dit as 'n eis vir huurgeld te bestempel. 'n Eis vir huurgeld is immers 'n eis vir prestasie; die eis vir prestasie is egter afhanklik van die wederkerige teenprestasie, te wete beskikbaarstelling van die reg. Hierdie teenprestasie is ondeelbaar oor die huurtermyn. Die verhuurder het deur sy terugtrede nie die ondeelbare teenprestasie gelever nie en dit sou dus verkeerd wees om hom of haar 'n aanspraak vir 'n deel van die huurgeld te gee.

versuim om huur te betaal, gee aan verhuurder reg om te kanselleer deur kennis te gee

Wat betref 'n huurder se versuim om die huurgeld betyds te betaal (sy of haar *mora debitoris*), het daar in die gemene reg 'n reël bestaan dat die verhuurder die kontrak kon kanselleer wanneer die huur twee jaar agterstallig was. Hierdie reël is deur ons hoewe aanvaar, maar die vraag het toe ontstaan of 'n verhuurder 'n terugtredeingsreg verkry voordat die huur twee jaar agterstallig is deur kennis van ontbinding aan die huurder te gee. In *Goldberg v Buytendag Boerdery Beleggings (Edms) Bpk supra* het die appèlafdeling beslis dat die tweejaarreël 'n oorbodige historiese anachronisme sonder enige nuttige doel geword het en dat 'n verhuurder wel 'n terugtredeingsreg verkry deur aan die *huurder* kennis van ontbinding te gee.

## 7 OPHEFFING VAN DIE VERHUURDER SE TITEL

kontraktbreuk

Indien die verhuurder se titel beëindig word, beteken dit nie dat die huurkontrak beëindig word nie, maar die verhuurder sou kontraktbreuk pleeg as die huurder uitgewin word.

## 8 INSOLVENSIE

### 8.1 Verhuurder

Insolvensie van die verhuurder beëindig nie die huur nie, natuurlik op voorwaarde dat al die nodige formaliteite nagekom is.

stipulasie dat huur by insolvensie van verhuurder beëindig word, is nietig

In sekere omstandighede beëindig die insolvensie van die verhuurder egter wel die huurkontrak, dit wil sê die kurator kan die saak vry van huur verkoop. Kragtens die Insolvensiewet van 1936, soos gewysig, is 'n stipulasie in die huurkontrak dat die huur beëindig of verander kan word by insolvensie van die verhuurder nietig.

### 8.2 Huurder

Volgens die gemene reg het die insolvensie van die huurder die huurkontrak beëindig. Die geval word egter nou gereël deur artikel 37 van die Insolvensiewet, soos gewysig. Hierdie artikel bevat 'n aantal interessante bepalings en ons haal dit dus volledig aan.

- (i) 'n Huur deur iemand as huurder aangegaan, word deur die sekwestrasie van sy boedel nie beëindig nie, dog die kurator van sy insolvente boedel kan die huur by skriftelike kennisgewing aan die verhuurder beëindig; met dien verstande dat die verhuurder van die



boedel vergoeding kan eis van enige verlies wat hy gely het as gevolg van die nie-nakoming van die bepalings van die huurkontrak.

- (ii) As die kurator nie binne drie maande vanaf sy aanstelling aan die verhuurder kennis gee nie dat hy die huur ten behoeve van die boedel wil voortsit nie, dan word veronderstel dat hy die huur aan die end van daardie drie maande beëindig het.
- (iii) Die huurloon wat onder die huur verskuldig is, vanaf die dag van die sekwestrasie van die boedel van die verhuurder tot die beëindiging of sessie van die huur deur die kurator, word gereken as deel van die koste van sekwestrasie.

Dit beteken dat die verhuurder 'n preferente eis het teen die vrye oorskot van die insolvente boedel vir die huurgeld vir drie maande. As die kurator van die insolvente huurder die huur voortsit, moet hy natuurlik die volle huurgeld betaal.

- (iv) Die beëindiging van die huur deur die kurator kragtens hierdie artikel, ontnem aan die insolvente boedel die reg op skadevergoeding weens verbeterings (met uitsondering van verbeterings aangebring, ingevolge 'n ooreenkoms met die verhuurder) wat gedurende die huur aan die verhuurde goed aangebring is.
- (v) 'n Beding in 'n huurkontrak dat die huur sal eindig of 'n verandering ondergaan met die sekwestrasie van die boedel van een of ander van die partye tot die huur, is nietig, maar 'n beding in 'n huurkontrak, wat die oordrag van enige reg wat bestaan kragtens die huurkontrak, beperk of verbied, of wat voorsiening maak vir die beëindiging of intrekking van die huur uit hoofde van die dood van die huurder of van sy regsopvolger, bind die kurator van die insolvente boedel van die huurder of van sy regsopvolger, asof hy die huurder of die bedoelde regsopvolger was, of die eksekuteur van die boedel van die huurder of van sy bedoelde opvolger, na gelang van die geval.

## **9 DOOD**

### **9.1 Vasgestelde periode**

Die algemene reël is dat dood in geval waar die huur vir 'n vasgestelde periode is, nie die huur beëindig nie.

### **9.2 Onbepaalde huur**

Wat is egter die posisie in geval van 'n onbepaalde huur? Z huur 'n huis van maand tot maand. Hy sterf op 15 Mei. Word die huurkontrak nou outomaties op 31 Mei beëindig? Indien dit nie die geval is nie, aan wie moet die verhuurder dan kennis gee? En wat die boedel betref, moet die huur voortgaan tot 'n

eksekuteur aangestel is sodat hy of sy die huur deur kennisgewing kan beëindig?

Ons gemeenregtelike skrywers swyg ongelukkig hieroor. Bowendien is daar niks definitiefs oor die aangeleentheid in ons regspraak nie. Volgens algemene beginsels is 'n onbepaalde huurkontrak eweveel van *wilsooreenstemming* afhanklik as enige ander kontrak. In bogenoemde voorbeeld sal die huurkontrak dus tot op 31 Maart duur, omdat die huurkontrak vir daardie maand geensins van 'n huurkontrak vir 'n bepaalde tyd verskil nie. Kan die kontrak egter voortduur as daar nie 'n wilsuitoefening op 1 Junie is nie? Die huurder is nie meer daartoe in staat nie en mens kan dus redeneer dat die huurkontrak outomaties op 31 Mei beëindig is. Aan die ander kant kan mens weer redeneer dat die Meester, hangende die aanstelling van 'n eksekuteur, die plek van die huurder inneem en dat die Meester dus die huurkontrak kan voortsit (by gebrek aan 'n kennisgewing). In so 'n geval kan deur en aan die Meester kennis gegee word totdat 'n eksekuteur aangestel is, waarna laasgenoemde dan kennis kan gee en ontvang. Wat die praktyk in elk geval ook al is, sal 'n onbepaalde huur net voortduur na verloop van die huurtermyn waartydens die huurder dood is indien die nodige *wilsooreenstemming* gevind kan word.

### **9.3 Huur ter bede**

In hierdie geval word die huur beëindig deur die dood van óf die verhuurder óf die huurder.

### **9.4 Uitdruklike bepaling**

Die eksekuteur in die boedel van die huurder (of in die boedel van sy of haar opvolger in titel) is gebonde aan 'n bepaling in die kontrak vir beëindiging van die huur by die dood van die huurder of van sy of haar opvolger.

## **10 WETGEWING**

Artikel 6 van die Wet op Seksuele Misdrywe 23 van 1957 bepaal dat die huur van 'n huis of 'n plek wat na sluiting van die kontak 'n bordeel word, vanaf die datum van daardie gebeurtenis beëindig word.

Hieronder resorteer nie die geval waar die inwoner van 'n hotelkamer bloot 'n immorele lewe ly nie. In *Lomax v Killarney of Durban (Pty) Ltd* 1961 (2) SA 573 (D) het die eienaar van 'n hotel 'n inwoner van een van sy kamers gedagvaar en kansellasië van die kontrak en uitsetting geëis op grond daarvan dat die verweerder die kamer vir immorele doeleindes gebruik het. 'n Eksepsie teen die eis is gehandhaaf. 'n Verhuurder het nie die reg nie om 'n huurder van 'n huis, woonstel of kamer uit te sit op grond daarvan dat sy of haar privaat lewe immoreel is, terwyl hy of sy niemand steur nie, geen hindernis veroorsaak nie of niemand enige geldelike verlies veroorsaak nie.

## AKTIWITEIT

Stel 'n tabel op waarin al die metodes uiteengesit word waarop 'n huurkontrak beëindig kan word.

## TERUGVOERING

Sien 1–10 hierbo.

# DIE WET OP HUURBEHUISING 50 VAN 1999

## INHOUD

- 1 Inleiding
- 2 Toepassing van die Wet op Huurbehuising
  - 2.1 Oogmerke en doelwitte
  - 2.2 Definisies
- 3 Algemene bepalings
- 4 Statutêre vereistes
  - 4.1 Skrif
  - 4.2 Standaardbepalings
    - 4.2.1 Kwitansies
    - 4.2.2 Deposito's
    - 4.2.3 Inspeksie
    - 4.2.4 Ontruiming sonder kennisgewing
    - 4.2.5 Stilswyende hernuwing
    - 4.2.6 Skriftelike huurkontrakte
- 5 Huurbehuisingstribunaal
  - 5.1 Instelling, samestelling en vergaderings van huurbehuisingstribunale
- 6 Personeel en befondsing
- 7 Werksaamhede van huurbehuisingstribunale
- 8 Bevoegdhede van huurbehuisingstribunale
- 9 Huurbehuisings-inligtingskantore
- 10 Regulasies
- 11 Oortredings en strawwe
  - 11.1 Onbillike diskriminasie
  - 11.2 Inbreuk op privaatheid

11.3 Oortredings deur die huurder

11.4 Die verhuurder weier om die huurkontrak op skrif te stel

11.5 Verhuurder versuim om skriftelike huurkontrak na te kom

11.6 Verhuurder versuim om 'n lys met gebreke en huisreëls by die skriftelike huurkontrak aan te heg

11.7 Dwarsboming van tribunaalverrigtinge

Aktiwiteit

Terugvoering

## LEERUITKOMSTE

Nadat u hierdie studie-eenheid bestudeer het, behoort u

- die toepassing van die Wet op Huurbehuising te kan verduidelik
- die algemene en statutêre bepalings te kan verduidelik en onderskei
- te kan verduidelik wat die werksaamhede en bevoegdheede van die huurbehuisingstribunaal is
- die werksaamhede van die huurbehuisingsinligtingskantore te kan verduidelik
- al die oortredings en strawwe wat die Wet ingestel het, te kan verduidelik

## 1 INLEIDING

Die Wet op Huurbehuising 50 van 1999 het op 1 Augustus 2000 in werking getree en vervang die Wet op Huurbeheer 80 van 1976. Een van die grootste veranderinge wat deur die Wet op Huurbeheer ingestel word, is dat verbruikers se beskerming uitgebrei word. In teorie word daardie mense beskerm wat die meeste uitgebuit word, soos arm gesinne wat buitensporige huurgeld betaal om in agterplaashutte, krotte, garages en buitegeboue te woon. Terwyl die Wet op Huurbeheer deur huurrade toegepas is, maak die Wet op Huurbehuising vir huurbehuisingstribunale voorsiening. Hierdie tribunale kan enige klaer op enige plek se saak behartig, selfs 'n huurder in 'n informele nedersetting. Hulle het die bevoegdheid om onbillike praktyke te beëindig en om oorbewoning, onaanvaarbare woonomstandighede, buitensporige huurgeld en gebrek aan onderhoud stop te sit. Hulle kan ook boetes of gevangenisstraf van hoogstens twee jaar oplê. Hulle kan klagtes van sowel verhuurders as huurders aanhoor. Daar was tot op hede geen regsliggaam wat die klagtes van eienaars van geboue kon aanhoor oor die geweldige probleem van oorbewoning nie.

'n Verhuurder se regte sluit in stiptelike en gereelde ontvangs van huurgeld, ontvangs van onbetaalde huurgeld, die reg om huur te beëindig op gronde wat nie op 'n onbillike praktyk neerkom nie, die reg om 'n eiendom in 'n goeie toestand terug te ontvang, om 'n eiendom terug te neem by wyse van 'n hofbevel en om skadevergoeding te ontvang.

'n Huurder se regte sluit in dat sy of haar huis of eiendom nie deursoek mag word nie, dat daar nie op sy of haar besittings beslag gelê mag word nie (buiten deur 'n hofbevel) of dat daar inbreuk op sy of haar reg op privaatheid of kommunikasie gemaak mag word nie. Besoeke waartydens die eiendom geïnspekteer word, mag alleen plaasvind nadat die huurder redelike kennisgewing ontvang het. Verrassingsbesoeke word verbied. Die verhuurder moet 'n huurder se deposito in 'n rentedraende rekening plaas en die huurder mag nou ook aandrang op skriftelike bewys van die hoeveelheid rente wat hierdie deposito opgehoop het.

## **2 TOEPASSING VAN DIE WET OP HUURBEHUISING**

### **2.1 Oogmerke en doelwitte**

Die lang titel van die Wet som die doelwitte van die Wet as volg op:

Om die verantwoordelikheid van die Regering ten opsigte van huurbehuisingseiendom te omskryf; om meganismes te skep om die voorsiening van huurbehuisingseiendom te bevorder; om toegang tot voldoende behuising te bevorder deur die skep van meganismes om die behoorlike funksionering van die huurbehuisingmark te verseker; om voorsiening te maak vir die instelling van Huurbehuisingstribunale; om die werksaamhede, bevoegdhede en pligte van sodanige Tribunale te omskryf; om algemene beginsels neer te lê wat konfliktplossing in die huurbehuisingsektor reël; om voorsiening te maak vir die fasilitering van goeie betrekkinge tussen huurders en verhuurders en om vir hierdie doel algemene vereistes betreffende huurkontrakte neer te lê; om die Wet op Huurbeheer, 1976, te herroep; en om voorsiening te maak vir aangeleenthede wat daarmee in verband staan.

Mens kan dus die gevolgtrekking maak dat die wet stabiliteit in die huurbehuisingmark invoer waardeur privaat beleggings in die sektor bevorder word. Die Wet bemagtig tweedens huurders om onverantwoordelike verhuurders te verplig om huurbehuising te verskaf waarvan die standaard ooreenstem met die huurkoers. Dertens ruim die Wet enige onduidelikheid ten aansien van die regte en verpligtinge van die onderskeie partye uit die weg deur toepaslike huurooreenkomste bekend te stel en die grondslag te skep vir provinsiale tribunale om geskilbeslegting in die huurbehuisingsektor te fasiliteer.

### **2.2 Definisies**

Die eerste hoofstuk bevat definisies wat verband hou met die toepassingsgebied van die Wet.

Artikel 1. In hierdie Wet, tensy uit die samehang anders blyk, beteken —  
“departementshoof” 'n beampte in beheer van 'n departement van 'n provinsiale regering wat vir behuising in 'n provinsie vertaanwoordelik is;

“finansiële instelling” ook ’n bank soos omskryf in die Bankwet, 1990 (Wet 94 van 1990);

“hierdie Wet” ook enige regulasies;

“Huisreëls” die reëls met betrekking tot die beheer, bestuur, administrasie, gebruik en genot van die huurbehuisingseiendom;

“huurbehuisingseiendom” ook een of meer wonings;

“Huurbehuisings-inligtingskantoor” ’n kantoor ingestel deur ’n plaaslike owerheid ingevolge artikel 14(1);

“huurder” die huurder van ’n woning wat deur ’n verhuurder verhuur word;

“huurkontrak” ’n huurooreenkoms aangegaan tussen ’n huurder en ’n verhuurder ten opsigte van ’n woning vir behuisingsdoeleindes;

“LUR” die lid van die Uitvoerende Raad van ’n provinsie verantwoordelik vir behuisingsaangeleenthede in ’n betrokke provinsie;

“Minister” die Minister van Behuising;

“onbillike praktyk” ’n praktyk voorgeskryf deur die LUR as ’n praktyk wat die regte of belange van ’n huurder of ’n verhuurder onredelik benadeel;

“periodieke huurkontrak” ’n huurkontrak vir ’n onbepaalde tydperk, onderworpe aan kennisgewing van beëindiging deur enigiemand van die partye;

“regulasie” ’n regulasie gemaak ingevolge artikel 15;

“Tribunaal” ’n Huurbehuisingstribunaal ingestel ingevolge artikel 7;

“verhuurder” die eienaar van ’n woning wat verhuur word en sluit in sy of haar behoorlik gemagtigde agent of ’n persoon wat in wettige besit is van ’n woning en die reg het om dit te verhuur of te subverhuur;

“voorgeskryf” voorgeskryf by regulasie deur die LUR, by kennisgewing in die Staatskoerant;

“woning” ook ’n huis, hostelkamer, hut, krot, woonstel, kamer, buitegebou, garage of soortgelyke struktuur wat gehuur word, asook ’n stoorkamer, buitegebou, garage of afgebakende parkeerruimte wat as deel van die huurkontrak gehuur word;

’n Huurkontrak is dus beperk tot ’n huurooreenkoms wat tussen ’n huurder en ’n verhuurder ten opsigte van ’n woning vir behuisingsdoeleindes aangegaan is. ’n Verhuurder word vir die doel van hierdie Wet omskryf as die eienaar van ’n woning wat verhuur word en sluit in sy of haar behoorlik gemagtigde agent of ’n persoon wat wettig in besit is van ’n woning en die reg het om dit te verhuur of te subverhuur, terwyl ’n huurder die huurder van ’n woning beteken wat deur ’n verhuurder verhuur word.

“Woning” word wyd omskryf. “Woning” word omskryf as enige huis, hostelkamer, hut, krot, woonstel, kamer, buitegebou, garage of soortgelyke struktuur wat gehuur word, asook ’n stoorkamer, buitegebou, garage of afgebakende parkeerruimte wat as deel van die huurkontrak gehuur word.

Op grond van hierdie woordomsrywings, die titel van die Wet en die regering se aanvaarding van die verantwoordelikheid vir huurbehuising in artikel 2(1), is dit duidelik dat die toepassing van die wet beperk is tot wonings vir behuisingdoeleindes. Sakepersele word dus uitgesluit en die toepasbaarheid van die wet op gevalle waar ’n woning terselfdertyd vir nywerheids- of handelsdoeleindes gebruik word of waar ’n professie vanuit ’n “woning” beoefen word, moet nog bepaal word.

Daar word aanvaar dat die wet nie op hotelle en vakansieverblyf van toepassing is nie, maar dit wil voorkom of gemeubileerde wonings, gelisensieerde klubs en losieshuise deur die wet gedek word.

### 3 ALGEMENE BEPALINGS

Kragtens artikel 4(1) gee die wet uitvoering aan artikel 9(4) van die Grondwet en voorkom of verbied onbillike diskriminasie teen voornemende huurders en/of die lede van hul huishoudings by die advertering van of tydens onderhandelings ten aansien van huureiendom asook teen huurders, hulle huishoudings en *bona fide*-besoekers tydens die duur van die huurkontrak.

Ingevolge artikel 4(2) word die reg op privaatheid aktief beskerm, aangesien die huurder se reg op privaatheid die huurder se reg op inspeksie beperk tot redelike uitoefening daarvan na redelike kennisgewing aan die huurder en artikel 4(3) verbied die huurder om die persoon, woning of eiendom van die huurder te deursoek, om op sy of haar besittings beslag te lê sonder ’n hofbevel en om inbreuk te maak op die kommunikasie van die huurder, sy of haar huishouding of *bona fide*-besoekers.

Die wet sluit ’n aantal gemeenregtelike pligte van die huurder in en stel hulle as die verhuurder se regte teen die huurder.

tydige betaling van huurgeld	Artikel 4(5)(a) bepaal dat huurgeld en ander geld stiptelik en gereeld betaal moet word.
verhaal van onbetaalde huurgeld	Artikel 4(5)(b) bepaal dat onbetaalde huurgeld of enige ander verskuldigde bedrag verhaal kan word nadat ’n beslissing van ’n tribunaal of ’n bevel van ’n geregshof verkry is.
beëindiging op gronde in huurkontrak gespesifiseer	Artikel 4(5)(c) bepaal dat die huurkontrak beëindig kan word op gronde wat in die huurkontrak gespesifiseer is en wat nie ’n onbillike praktyk uitmaak wat die regte of belange van die huurder benadeel nie.
verhuurder daarop geregtig om eiendom in goeie toestand te ontvang	Artikel (5)(d)(i) bepaal dat by die beëindiging van die huurkontrak het die verhuurder die reg om sy of haar eiendom in ’n goeie toestand te ontvang, behoudens redelike slytasie.



terugneming van verkryging van hofbevel Volgens artikel 4(5)(d)(ii) mag die verhuurder sy of haar eiendom terugneem nadat 'n hofbevel verkry is.

verhuurder daarop geregtig om skadevergoeding te eis Artikel 4(5)(e) bepaal dat skadevergoeding geëis kan word vir skade aan die eiendom wat deur die huurder, sy of haar huishouding of besoekers van die huurder veroorsaak is. Die insluiting van besoekers is 'n uitbreiding van die gemenerereg waarvolgens die huurder se aanspreeklikheid vir skade veroorsaak deur gaste beperk is tot die geval waar die huurder nalatig opgetree het deur die besoeker in die woning toe te laat.

## **4 STATUTÊRE VEREISTES**

Die wet stel die volgende vereistes vir die huurooreenkoms ten aansien van 'n woning vir behuisingsdoeleindes om huidige wanpraktyke te elimineer. Sekere regte en verpligtinge van die partye word voorgeskryf en die inhoud en vorm van tersaaklike huurooreenkomste word gedek.

### **4.1 Skrif**

Artikel 5(1) bepaal dat huurkontrakte nie op skrif hoef te wees nie. As die huurder dit egter versoek, moet die verhuurder die huurkontrak op skrif stel (a 5(2)). Die vraag of die verhuurder kan versoek dat die huurkontrak op skrif moet wees, word oopgelaat. Mens kan die afleiding maak uit die feit dat die wetgewer spesifiseer dat die verhuurder, op versoek van die huurder, die huurkontrak op skrif moet stel, en nie dat die huurkontrak op versoek van enige van die partye skriftelik moet wees nie, dat indien geen ooreenkoms hieroor bereik word nie, die verhuurder nie eensydig na kontraksluiting kan besluit om die huurkontrak op skrif te stel nie.

### **4.2 Standaardbepalings**

daar mag nie van die volgende bepaling afgesien word nie Daar word aanvaar dat alle huurkontrakte, skriftelik al dan nie, die volgende standaardbepalings bevat, waarvan nóg die huurder, nóg die verhuurder afstand mag doen (a 5(3) en (4)).

#### **4.2.1 Kwitansies**

kwitansie Die verhuurder moet die huurder van 'n skriftelike kwitansie voorsien vir elke betaling wat van die huurder ontvang word (a 5(3)(a)). Hierdie kwitansies moet 'n datum bevat en die woonhuis beskryf ten aansien waarvan die betaling gemaak word, en moet ook die aard en die tydperk van die betaling beskryf (a 5(3)(b)).

Die verhuurder moet ook kwitansies aan die huurder verskaf as bewys van koste wat die verhuurder aangegaan het om skade aan die woning te herstel gedurende die huurtydperk, asook enige koste wat aangegaan is om verlore sleutels te vervang (a 5(3)(h) en (n)).

## 4.2.2 *Deposito's*

deposito	Die verhuurder mag 'n deposito eis, maar die deposito mag nie die bedrag oorskry wat in die kontrak gespesifiseer word nie (a 5(3)(c)). Die wet plaas geen beperking op die depositobedrag nie.
moet belê word	Die verhuurder moet die deposito belê in 'n rentedraende rekening by 'n finansiële instelling en die verhuurder moet die huurder rente teen die toepaslike koers betaal, wat nie minder mag wees as die rentekoers op 'n spaarrekening by 'n bank nie. Indien daartoe versoek, moet die verhuurder skriftelike bewys verskaf ten aansien van opgeloopte rente (a 5(3)(d)).
mag deposito gebruik vir onbetaalde huur-geld	Wanneer die huurkontrak beëindig word, mag die verhuurder die deposito en rente daarop gebruik ten opsigte van onbetaalde huurgeld of enige ander verskuldigde bedrae waarvoor die huurder ingevolge die huurkontrak aanspreeklik is, waaronder redelike koste vir die herstel van skade aan die woonhuis gedurende die huurtydperk en die koste vir die vervanging van verlore sleutels (a 5(3)(g) en (l)). As daar 'n balans van die deposito en rente is, moet die verhuurder dit aan die huurder binne 14 of 21 dae terugbetaal nadat die huurder die woning aan die verhuurder terugbesorg het (a 5(3)(g) en (m)). Indien geen bedrae ingevolge die huurkontrak aan die verhuurder verskuldig is nie, moet die verhuurder die deposito, tesame met opgeloopte rente, binne sewe dae na die verstryking van die huurkontrak aan die huurder terugbetaal sonder enige aftrekking of verrekening (a 5(3)(i)).

## 4.2.3 *Inspeksie*

gesamentlike inspeksie voor en na besit	Die partye moet, voordat die huurder die perseel in besit neem, die woonhuis saam inspekteer om enige skade of gebreke vas te stel om die verhuurder se aanspreeklikheid te bepaal om sodanige gebreke of skade te herstel, en ook om 'n lys van sodanige gebreke of skade op te stel (a 5(3)(c)) wat by die huurkontrak aangeheg moet word, indien die kontrak op skrif is (a 5(7)).  By die verstryking van die huurkontrak moet die verhuurder en huurder 'n gesamentlike inspeksie van die perseel reël. Hierdie inspeksie moet plaasvind drie dae voordat sodanige huurkontrak verstryk en die doel daarvan is om te bepaal of die huurder, sy of haar huishouding en/of besoeker enige skade tydens die huurtydperk aan die perseel veroorsaak het (a 5(3)(f)).
versuim = erkenning dat eiendom in 'n goeie toestand is	As die verhuurder versuim om die perseel in die teenwoordigheid van die huurder te inspekteer, word aanvaar dat die verhuurder erken dat die perseel in 'n goeie en behoorlike toestand van instandhouding is. In hierdie geval het die verhuurder geen verdere eis teen die huurder nie, wat dan die volle deposito plus rente van die verhuurder moet ontvang (a 5(3)(j)).  As die huurder versuim om op die verhuurder se versoek om 'n inspeksie te reageer, moet die verhuurder die perseel binne sewe dae na verstryking van die huurkontrak inspekteer om enige skade of verlies vas te stel wat tydens die huurtydperk voorgekom het (a 5(3)(k)).

#### 4.2.4 **Ontruiming sonder kennisgewing**

ontruiming sonder kennisgewing = verhuurder behou alle regte

As die huurder die perseel voor verstryking van die huurkontrak sonder kennisgewing aan die verhuurder verlaat, word geag dat die huurkontrak verstryk het op die datum waarop die verhuurder vasgestel het dat die huurder die perseel ontruim het. In hierdie geval behou die verhuurder al sy of haar regte wat uit die huurder se kontrakbreuk voortspruit (a 5(3)(o)).

#### 4.2.5 **Stilswyende hernuwing**

stilswyende hernuwing

Waar die partye nie uitdruklik daartoe ooreengekom het nie, word die kontrak geag hernieu te word by verstryking van die huurkontrak as die huurder op die perseel aanbly met die uitdruklike of stilswyende toestemming van die verhuurder (a 5(5)). Hierdie huurkontrak word as 'n periodieke huurkontrak beskou met dieselfde bepalings en voorwaardes as die verstreke kontrak, buiten dat enigeen van die partye minstens een maand skriftelike kennis moet gee van die voorneme om die huurkontrak te beëindig (a 5(5)). 'n Periodieke huurkontrak duur van tydperk tot tydperk totdat dit deur kennisgewing beëindig word.

#### 4.2.6 **Skriftelike huurkontrakte**

skrif moet *essentialia* insluit

Ingevolge die wet moet 'n skriftelike huurkontrak die *essentialia* van die huurkontrak van 'n saak insluit, naamlik die name van die partye, 'n beskrywing van die perseel, die huurbedrag, ensovoorts (a 5(6)(a), (b) en (c)).

Die wet bepaal ook dat dit die adresse van die partye (a 5(6)(a)), enige ander kostes wat betaalbaar is (a 5(6)(h)), voorsiening vir redelike eskalasië, indien die partye dit wil byvoeg (5(6)(c)), wanneer betalings gemaak moet word indien hulle nie maandeliks gemaak moet word nie (a 5(6)(d)), die bedrag van die deposito (a 5(6)(d)), die huurtydperk waarvoor die huurkontrak gesluit word, asook die kennisgewingstydperk moet bevat (a 5(6)(f)).

'n Afskrif van die huisreëls moet by die huurkontrak aangeheg word, as daar enige is, en 'n lys van gebreke wat tydens die inspeksie geregistreer is, moet ook as aanhangsel by die huurkontrak aangeheg word (a 5(6), (7) en (8)). Die wet spesifiseer nie wat die gevolge sal wees indien die verhuurder versuim om aan die vereistes uiteengesit in artikel 5(6), (7) en (8) te voldoen nie. Dit beteken dat die algemene beginsel geld dat kontrakte wat strydig is met die een of ander regsreël nie afdwingbaar is nie.

Nienakoming van hierdie bepalings van die wet kan daartoe lei dat die ooreenkoms ongeldig is, met die gevolg dat die partye geen beskerming ingevolge die wet het nie asook geen beskerming ingevolge die gemeenregtelike huurkontrak het nie.

Die verhuurder is verplig om die ander vereistes na te kom wat in die wet uiteengesit word. As hy of sy sou versuim om dit te doen, kan hy of sy aan 'n misdadig skuldig bevind word (a 16(a)).

## 5 HUURBEHUISINGSTRIBUNALE

### 5.1 Instelling, samestelling en vergaderings van huurbehuisingstribunale

Provinsiale huurbehuisingstribunale word in hoofstuk 4 behandel. Die doel van die provinsiale huurbehuisingstribunale is om 'n geskilbeslegtingsproses moontlik te maak.

'n Huurbehuisingstribunaal kan deur die lid van die uitvoerende raad (LUR) van 'n provinise verantwoordelik vir behuisingsaangeleenthede ingestel word.

Nominasies vir lidmaatskap van sodanige tribunale word deur die LUR versoek in die media en by kennisgewing in die *Staatskoerant*. Na konsultasie met die betrokke komitee van die provinsiale wetgewer, stel die LUR van drie tot vyf lede vir 'n maksimum tydperk van drie jaar aan (a 9(2)(a), 9(2)(b) en 9(3)). Die tribunaal bestaan uit 'n voorsitter, wat behoorlik gekwalifiseer is en die nodige kundigheid oor huurbehuisingsaangeleenthede het (9(1)(a)). Een of twee van die lede moet kundigheid hê oor eiendomsbestuur of behuisingsontwikkeling, en een of twee moet kundigheid hê oor verbruikersaangeleenthede of behuisingsontwikkelingsaangeleenthede (9(1)(b)(i) en (ii)).

Die voorsitter bepaal die dae waarop, ure waartydens en plekke waar die tribunaal vergader. Die voorsitter moet 'n vergadering van die tribunaal bepaal vir die oorweging van klagtes wat by die tribunaal aanhangig gemaak is rakende 'n onbillike praktyk of enige ander aangeleentheid wat binne die jurisdiksie van die tribunaal val.

Die kworum bestaan uit drie lede waarvan ten minste een lid 'n deskundige op die gebied van eiendomsbestuur of behuisingsontwikkeling moet wees en een moet kundigheid oor verbruikersaangeleenthede ten aansien van huurbehuising of behuisingsontwikkeling hê (a 10(5)). Besluite moet by wyse van konsensus geneem word en indien dit onmoontlik is, is die besluit van die meerderheid van die lede bindend.

## 6 PERSONEEL EN BEFONDSING

Alle personeel word aangestel deur die provinsiale departement wat vir behuising verantwoordelik is (a 11(1), (2) en (3)) befonds uit geld wat deur die provinsiale wetgewer bewillig word (a 12(1)).

## 7 WERKSAAMHEDE VAN HUURBEHUISINGSTRIBUNALE

Die tribunaal se hoofwerkzaamhede is geskilbeslegting ten aansien van onbillike praktyke (a 13(9)). Enige huurder of verhuurder, of groepe huurders of verhuurders of belangegroep kan 'n klag ten aansien van 'n onbillike praktyk by die tribunaal aanhangig maak (a 13(1)). Indien dit blyk dat daar *prima facie* 'n geskil rakende 'n onbillike praktyk bestaan, moet die tribunaal die besonderhede van die woning in die klagteregister aanteken (a 13(2)). Daarna stel 'n inspekteur ondersoek in om vas te stel of die betrokke geskil verband

hoofwerkzaamhede = geskilbeslegting

hou met 'n onbillike praktyk (a 13(2)(b)). As die tribunaal van mening is dat dit wel die geval is en dat die geskil by wyse van bemiddeling bygelê kan word, stel die tribunaal 'n bemiddelaar aan (a 13(2)(c)). Die bemiddelaar kan 'n lid van die tribunaal, 'n lid van die personeel of enige persoon wees wat die tribunaal geskik ag (a 13(2)(c)).

Indien die tribunaal bevind dat bemiddeling nie 'n geskikte keuse is nie of indien die bemiddelaar 'n sertifikaat uitgereik het dat bemiddeling onsuksesvol was, moet die tribunaal 'n verhoor hou en 'n billike en regverdigde beslissing maak (a 13(2)(d)).

## 8 BEVOEGHEDDE VAN HUURBEHUISINGTRIBUNALE

Die tribunaal kan van 'n huurbehuisings-inligtingskantoor vereis om verslae voor te lê en om raad te verskaf oor enige navrae en klagtes wat ontvang word (a 3(3)(a) en (c)). Daar kan van inspekteurs vereis word om voor die tribunaal te verskyn om getuienis af te lê, inligting te verskaf of om enige verslag of ander dokument voor te lê (a 13(3)(b)).

enigeen kan  
gedagvaar word  
om getuienis af te lê

Die tribunaal kan enige huurder of verhuurder, asook enige ander persoon dagvaar wat moontlik getuienis kan lewer ten aansien van 'n klagte, of enige persoon wat redelikerwys in staat is om inligting van wesenlike belang oor 'n klagte te verskaf of wat enige boek, dokument of voorwerp het of seggenskap daarvoor het (a 13(3)(d) en (e)).

kan 'n beslissing  
maak

Indien 'n tribunaal beslis dat 'n onbillike praktyk wel bestaan, kan dit 'n beslissing maak dat die regulasies ten aansien van onbillike praktyke nagekom moet word of dit kan beslis dat die onbillike praktyk beëindig moet word, mits sodanige beslissing reg en billik is (a 13(4)(c)). Die tribunaal kan ook beslis dat 'n einde gemaak moet word aan oorbewoning, onaanvaarbare woontoestande, uitbuitende huurgeld of gebrek aan instandhouding (a 13(4)(c)(i), (ii), (iii) en (iv)).

kan oortredings vir  
ondersoek verwys

Indien bevind word dat daar 'n oortreding was, kan die tribunaal die aangeleentheid na 'n bevoegde liggaamlike of plaaslike owerheid vir ondersoek verwys (a 13(4)(b)). 'n Bemiddelingssooreenkoms kan 'n beslissing van die tribunaalbeslissing gemaak word (a 13(12)(b)).

onbillike praktyke

Die tribunaal se hoofprioriteit is om onbillike praktyke in die huurbehuisingssektor uit te wis. Ingevolge artikel 1 van die Wet, kan inhoud aan die ope norm "onbillike praktyke" gegee word deur regulasies van die LUR. Artikel 13(4)(c)(ii), (iii) en (iv) gee 'n aanduiding van wat die Wet as 'n onbillike praktyk beskou. Artikel 13(5) bepaal dat die tribunaal kan vasstel wat billike huurgeld vir sowel die huurder as die verhuurder uitmaak. Die betekenis van wat "reg en billik" is, word in die Wet uiteengesit. Daar is drie bepalende faktore wat in ag geneem moet word, naamlik die huidige ekonomiese omstandighede van aanbod en aanvraag, die behoefte aan 'n realistiese opbrengs op beleggings en die maatreëls wat die Minister van Behuisings in die nasionale beleidsraamwerk oor huurbehuisings ingestel het (a 13(5)(a), (b) en (c)). Die tribunaal moet bogenoemde drie faktore in ag neem.

**Die wetgewer bepaal dat 'n tribunaal vyf faktore moet oorweeg voordat dit tot 'n beslissing kom, naamlik**

- die regulasies oor onbillike praktyke
- die bepalings van die huurkontrak
- die gemenereg
- nasionale behuisingsbeleid en nasionale behuisingsprogramme
- die behoefte om aangeleenthede prakties en billik op te los (a 13(6)(a–e))

Die Wet skryf nie voor dat die beslissing van die tribunaal op skrif moet wees nie of dat redes daarvoor gegee moet word nie. 'n Beslissing van die tribunaal word geag 'n bevel van 'n landdroshof te wees (a 13(13)). 'n Landdroshof kan 'n geskil rakende 'n onbillike praktyk na die tribunaal verwys (a 13(11)). Die vraag oor konkurrente jurisdiksie is nog nie opgelos nie. Hoewel die Wet uitdruklik verklaar dat niks enige persoon verhoed om 'n bevoegde hof vir dringende bystand te nader nie of om verrigtinge in te stel vir die normale verhaling van agterstallige huurgeld of vir uitsetting nie, is hierdie artikel (a 13(10)) onderworpe aan die voorbehoud **“in die afwesigheid van 'n geskil betreffende 'n onbillike praktyk”**.

Die Wet bepaal dat die huurder moet voortgaan om die huurgeld te betaal en die verhuurder die eiendom in stand moet hou en nie die huurder mag laat uitsit nie vanaf die datum waarop 'n klagte ingedien is tot die datum waarop 'n beslissing gemaak word of tot drie maande verloop het, wat ook al die vroegste is (a 13(7)(a–c)). Die tribunaal kan ook 'n beslissing oor koste maak wat reg en billik is (a 13(12)(a)).

## 9 HUURBEHUISING-INLIGTINGSKANTORE

'n Plaaslike owerheid kan 'n huurbehuising-inligtingskantoor instel om huurders en verhuurders oor hulle regte en verpligtinge ten aansien van die huur of verhuur van 'n woning van raad te dien (a 14(1)).

werksaamhede =  
verbruikersopvoeding  
en inligting  
oor regte verskaf

Die werksaamhede van hierdie kantore is verbruikersopvoeding en die verskaffing van inligting oor huurbehuising, advies aan partye oor hulle regte en verpligtinge ten aansien van die huur en verhuur van wonings, asook om probleme oor woonhuise op te los. As die huurbehuising-inligtingskantoor nie die betrokke probleem suksesvol kan oplos nie, moet die kantoor die partye na die tribunaal verwys (a 14(3)(a–c)).

Rekords van navrae wat deur die kantoor ontvang is, moet bygehou en kwartaallikse verslae moet aan die tribunaal voorgelê word (a 14(3)(e)).

## 10 REGULASIES

Die LUR kan, na kennisgewing in die *Staatskoerant*, regulasies maak oor enigiets wat ingevolge die Wet voorgeskryf kan of moet word (a 15(1) en 15(1)(a)).

Hierdie regulasies kan die prosedure en wyse voorskryf waarop die verrigtinge van die tribunaal gevoer moet word, die vorms en sertifikate wat gebruik moet word, die kennisgewings wat deur die tribunaal gegee moet word en die werksaamhede, bevoegdheede en pligte van inspekteurs (a 15(1)(b–e)).

Die regulasies wat onbillike praktyke omskryf, is belangrik by die toepassing van die Wet.

Die Wet verskaf 'n lys van sake ten aansien waarvan vermoed word dat sodanige praktyke bestaan en ten aansien waarvan regulasies waarskynlik ingestel sal word. Hulle sluit onder andere in die verandering van slotte, deposito's, skade aan eiendom, slopings en ombouings, uitsetting, betreding met geweld en verhinderings van betreding, huisreëls, intimidasie, die uitreiking van kwitansies, huurderskomitees, munisipale dienste, hindernisse, oorbehuising en gesondheidskwessies, herbouing en opknappewerk (a 15(1)(f)(i-xvi)).

## **11 OORTREDINGS EN STRAWWE**

Die Wet voer strawwe in as meganisme om te verseker dat die Wet nagekom word.

Die volgende kom op oortredings van die Wet neer: versuim om die algemene bepalings en/of bepalings ten aansien van huurkontrakte na te kom of om 'n beslissing of 'n versoek van 'n tribunaal te gehoorsaam, oortreding van 'n regulasie of dwarsboming van die tribunaal se prosedures of die verskaffing van vals dokumente of vals verklarings. Die volgende is nuwe oortredings.

### **11.1 Onbillike diskriminasie**

'n Persoon wat by die advertering van 'n huurperseel of in onderhandelings ten aansien van 'n huurkontrak of tydens die huurtydperk teen 'n voornemende huurder of 'n huurder, lede van sy of haar huishouding of *bona fide*-besoekers diskrimineer op grond van ras, geslag, seks, swangerskap, huwelikstaat, seksuele oriëntasie, etniese of maatskaplike oorsprong, kleur, ouderdom, ongeskiktheid, godsdiens, geloof, kultuur, taal en geboorte, is skuldig aan 'n oortreding en kan beboet word of tot gevangenisstraf gevonnis word van hoogstens twee jaar of albei (a 4(1) saam met a 16(a)).

### **11.2 Inbreuk op privaatheid**

'n Verhuurder wat sy of haar inspeksiereg onredelik sonder redelike kennisgewing uitoefen, die eiendom, persoon of woning deursoek, op die huurder se besittings sonder 'n hofbevel beslag lê, inbreuk maak op die privaatheid en kommunikasie van die huurder, sy of haar huishouding of *bona fide*-besoekers, is skuldig aan 'n oortreding wat strafbaar is met 'n boete of gevangenisstraf van hoogstens twee jaar of albei (a 4(2)-(4) saam met a 16(a)).

### **11.3 Oortredings deur die huurder**

As die huurder nie die huurgeld of koste tydig betaal nie, nie die perseel verlaat wanneer die huurkontrak behoorlik deur die verhuurder beëindig word nie, nie die woonhuis in 'n goeie toestand oorhandig nie en nie skadevergoeding betaal nie vir skade wat hy of sy self, sy of haar huishouding of besoekers veroorsaak

het, is die huurder skuldig aan 'n oortreding wat strafbaar is met 'n boete of gevangenisstraf van hoogstens twee jaar of albei (a 4(5) saam met a 16(a)).

#### **11.4 Die verhuurder weier om die huurkontrak op skrif te stel**

'n Verhuurder wat 'n versoek van 'n huurder weier om die huurkontrak op skrif te stel, is skuldig aan 'n oortreding wat strafbaar is met 'n boete of gevangenisstraf van hoogstens twee jaar of albei (a 5(2) saam met a 16(a)).

#### **11.5 Verhuurder versuim om skriftelike huurkontrak na te kom**

'n Verhuurder wat nalaat om te verseker dat die skriftelike kontrak die name en adresse van sowel die verhuurder as die huurder, 'n beskrywing van die perseel, die huurbedrag en die eskalاسie daarvan, indien enige, ander koste, die gereeldheid van betaling, die depositobedrag, die huur- en kennisgewingstydperk, die partye se verpligtinge in ooreenstemming met die wet en regulasies bevat, is skuldig aan 'n oortreding wat strafbaar is met 'n boete of gevangenisstraf van hoogstens twee jaar of albei (a 5(6) en (9) saam met a 16(a)).

#### **11.6 Verhuurder versuim om 'n lys met gebreke en huisreëls by die skriftelike huurkontrak aan te heg**

'n Verhuurder wat versuim om die lys met gebreke by die skriftelike huurkontrak aan te heg, is skuldig aan 'n oortreding wat strafbaar is met 'n boete of gevangenisstraf van hoogstens twee jaar of albei (a 5(7) en (9) saam met a 16(a)). Indien 'n verhuurder versuim om 'n afskrif van die huisreëls by die skriftelike kontrak aan te heg, is hy of sy skuldig aan 'n oortreding wat strafbaar is met 'n boete of gevangenisstraf van hoogstens twee jaar of albei (a 5(8) en (9) saam met a 16(a)).

#### **11.7 Dwarsboming van tribunaalverrigtinge**

'n Persoon wat deur 'n tribunaal gedagvaar word en versuim om sonder voldoende gronde aanwesig te wees of te bly, is skuldig aan 'n oortreding (a 16(b)(i) en (ii)).

'n Inspekteur wat versuim om getuienis te lewer, inligting te verskaf of 'n verslag in te dien, en 'n huurbehuising-inligtingskantoor wat versuim om 'n verslag in te dien of om die tribunaal van advies te dien, is skuldig aan 'n oortreding (a 13(3)(a-c) saam met a 16(h)).

Ingevolge artikel 16(d)-(f) is 'n persoon wat weier om as getuie ingesweer te word of om 'n plegtige verklaring af te lê, skuldig aan 'n oortreding; 'n persoon wat versuim om die vrae van die tribunaal volledig en bevredigend te beantwoord of versuim om, nadat hy of sy daartoe versoek is, 'n boek, dokument of voorwerp voor te lê, is skuldig aan 'n oortreding en 'n persoon wat met opset 'n vals dokument voorlê of 'n vals verklaring aflê, is skuldig aan 'n oortreding, en waar 'n persoon nie voldoen aan 'n reëling van die tribunaal nie, is hy of sy skuldig aan 'n oortreding.



Al bogenoemde oortredings is by skuldigbevinding strafbaar met 'n boete of gevangenisstraf van hoogstens twee jaar of met sowel sodanige gevangenisstraf en boete (a 16). Die wet bepaal nie die maksimum bedrag van die boete nie, wat beteken dat die normale limiet van 'n landdroshof, dit wil sê R60 000, van toepassing is.

## AKTIWITEIT

- (1) Watter noodsaaklike vereistes het die Wet op Huurbehuising ten opsigte van 'n geldige huurkontrak ingevoer?
- (2) Wat is die werksaamhede van 'n huurbehuisingstribunaal?
- (3) Maak 'n lys van die oortredings en strawwe ingevolge die Wet op Huurbehuising.

## TERUGVOERING

- (1) Sien 4.2 hierbo.
- (2) Sien 7 hierbo.
- (3) Sien 11 hierbo.

## Bibliografie

- De Wet en Van Wyk *Die Suid-Afrikaanse kontraktereg en handelsreg* (1992) 5de uitg Vol 1 Butterworths Durban
- Kerr *The law of sale and lease* 2nd ed (2003) Butterworths Durban
- Cooper's *Law of Landlord and Tenant* 2nd ed (1994)