

Nico van Gijsen: Maak seker jy verstaan jou huurkontrak

24 netwerk24.com/sake/geldsake/nico-van-gijsen-maak-seker-jy-verstaan-jou-huurkontrak-20260918-0835

As jy jou woonhuis huur, is dit nie 'n uitgemaakte saak dat die Wet op Verbruikersbeskerming sal keer as jou verhuurder vra dat jy nou ander blyplek moet vind nie, skryf Nico van Gijsen.

Laat ek met die deur in die (huur-) huis val.

As jy een van die baie mense in die land is wat jou woonhuis huur, is dit nie 'n uitgemaakte saak dat die Wet op Verbruikersbeskerming (wet 68 van 2008) gaan keer as jou verhuurder vra dat jy nou ander blyplek moet vind nie.

Dit is onlangs bevestig in die appèlhof se uitspraak in die saak *E t V en 'n ander* (449/2024) [2025] ZASCA 163.

(Ek los maar die name van die betrokkenes; ek wil nie vir ander 'n onbedoelde verleentheid skep nie. Regsmense kan die saak gaan opsoek as hulle belangstel.)

Ek kyk kortliks na die besonderhede van die saak om te kan verduidelik waar die haakplek vir huurders lê.

Agtergrond

Die V's het 'n huis in Stellenbosch gehad voordat hulle besluit het om hul heil in Australië te gaan soek. Maar, omdat hulle eers wou gaan seker maak of dit die regte besluit is, het hulle nie hul huis hier verkoop nie. Net vir ingeval hulle wou terugkeer na die land van die wêreld se kampioen-rugbyspan.

Toe verhuur hulle die huis aan E, met die uitdruklike voorwaarde dat sou hulle besluit om daar in Australië aan te bly, hulle die huis sal wil verkoop en dat hulle dan drie maande kennis aan E sou gee om die huis te verlaat. E het ingestem hiertoe. Kontraktueel ingestem.

En toe gebeur dit. Die V's besluit die gras is tog groener Doer Onder en besluit om die huis hier te verkoop. E word in kennis gestel van die besluit, maar hy voel toe anders oor die kontrak wat hy gesluit het.

E en sy prokureur gryp toe na die Wet op Verbruikersbeskerming en gaan daarmee hof toe. Eers na die Wes-Kaapse hooggeregshof en toe na die appèlhof. In albei gevalle loop hulle 'n bloutjie.

Dit is hier waar die saak interessant raak en van belang is vir mense wat woonhuise huur.

Die Wet op Verbruikersbeskerming

Die doel met die wet, het die hof beklemtoon, sluit in die bevordering van die sosio-ekonomiese welvaart van verbruikers deur 'n regsraamwerk vir 'n regverdige, toeganklike, volhoubare en doeltreffende verbruikersmark daar te stel.

Dit is ook bedoel om lae-inkomste-verbruikers in afgeleë gemeenskappe teen onregverdige en onreëlmatige handelspraktyke te beskerm. Kortweg, dit is gemik op die beskerming van histories benadeelde mense.

Dit is 'n belangrike punt om die uitspraak te kan verstaan.

Ter volledigheid net, die appellant, E, val nou nie juis in die kategorie van mense vir wie die wet as hoof-oogmerk geskep is nie. Intendeel.

Hy is 'n baie senior persoon by 'n baie groot finansiële instelling met 'n beroepstitel van “baas” wat lees en verstaan plus 'n besonderse begrip van berekening as basiese vereiste het.

Die hof het verskeie definisies met betrekking tot die wet beoordeel – te lank om op in te gaan.

Belangrik is egter dat waar die wet na “verhuring” verwys, dit bedryf moet word as deel van die “normale verloop van sake” van die verhuurder en dat die huurder 'n persoon is aan wie “dienste bemark word in die normale loop van die verskaffer se saak”.

Kortweg, die verhuring van eiendom moet deel wees van die verhuurder se normale doen van sake om die wet van toepassing te maak.

Die respondente, die V's, was nie in die verhuring van eiendom vir vergoeding as 'n saak betrokke nie. En die appellant, E, was nie 'n “verbruiker” aan wie sulke dienste bemark is nie. Dit was 'n enkel-transaksie.

Die impak op jou as huurder?

Kom ons probeer dit alles uitpluis in verstaanbare Sondag-Afrikaans.

As jy 'n huurder van residensiële eiendom (ons praat van 'n woonhuis) is, kan jy as 'n “verbruiker” beskou word indien jy huur van 'n instansie wat in die loop van sy normale doen van sake residensiële eiendomme aan mense soos jy (verbruikers) bemark en teen vergoeding uitverhuur.

Dan, in navolging van die appèlhof se uitspraak, kan jy beskerm wees ingevolge die Wet op Verbruikersbeskerming.

As ek egter na die oogmerk van die wet kyk en vir wie dit in die eerste plek bedoel is, en jy gaan oop oë in 'n kontrak in, sien ek tog grys areas.

As jy egter oom Koos om die draai se ekstra huis in die dorp huur, sal die Wet op Verbruikersbeskerming, ingevolge die uitspraak, jou nie kan help nie. Oom Koos is nie 'n verhuurder van eiendomme in die normale verloop van sy sakebedrywighede nie.

En jy is dus nie 'n verbruiker aan wie hy sy dienste bemark en verkoop nie.

Die les?

Lees jou huurkontrak. Maak seker jy verstaan. As jy nie seker is dat jy verstaan nie, neem dit vir 'n prokureur om dit vir jou te verduidelik.

Ignoreer die verduideliking van die verhuurder. Ignoreer die verduideliking van die verhuurder se agent. Hulle weet nie wat hulle nie weet nie.

Wat die saak ook vir ons wys, is dat die ondertekening van 'n kontrak bindend is. Jy kan nie goed loop teken en dan jouself daar probeer uitwurm deur jou op stukke wetgewing te beroep nie.

• *Nico van Gijsen, 'n gesertifiseerde finansiële beplanner en belastingpraktisyn, is besturende direkteur van Finlac en is 'n lid van Fisa en die FPI. Lesers kan navrae aan hom stuur deur te skryf aan nico@finlac.com.*

briewe@rapport.co.za