

2009/01/21

Huurder frustreer verhuurder met wanbetaling

Vandeesweek se lesers sit met 'n tameletjie rondom 'n huurder wat nie wil betaal of verhuis nie.

Sy wil van ons paneel deskundiges weet wat haar regte as verhuurder behels.

Die huurder het haar werk vier maande gelede verloor, maar nie ons lesers hiervan verwittig nie. In die tussentyd het ons lesers reeds twee agtereenvolgende maande vir haar huurder kennis gegee, maar die huurder het tot nou toe nog geen poging aangewend om ander verblyf te vind nie.

Warren Jack van die Warren Jack Property Group in Port Elizabeth sê die Wet op Huurbehuising Nr 50 van 1999 reguleer die verhouding tussen 'n huurder en verhuurder van residensiële eiendom. Artikel 3 van dié wet omskryf sekere regte en verpligtinge wat die partye tydens die duur van die huurkontrak het.

“Een van die verhuurder se regte wat sodanig omskryf word, is dat hy of sy die reg het om tydige en gereelde betaling van die huurbedrag te ontvang, soos wat ooreengekom is in die huurkontrak,” sê Jack.

Hy verduidelik dat indien 'n huurder nie gereelde betalings van die ooreengekome huur maak nie, pleeg hy of sy kontrakbreuk en kan die verhuurder die huurder dan aanspreek om die kontrakbreuk te herstel.

“Indien die huurder nie gehoor gee aan die verhuurder se versoek nie, kan die verhuurder voortgaan om die huurkontrak te kanselleer, waarna die huurder die eiendom sal moet ontruim.”

Indien die huurder, volgens Jack, nie die eiendom ontruim nie, mag die verhuurder volgens artikel 3(5) van die wet die eiendom terugneem ná verkryging van 'n hofbevel. “Die verhuurder kan ook 'n eis instel vir die uitstaande huurgeld, verlies aan toekomstige huurgeld en skadevergoeding, indien van toepassing.”

Grant Howard van Kaplan Blumberg-prokureurs in PE sê kragtens ons gemenerereg het 'n verhuurder 'n stilswyende hipoteek oor alle roerende besittings van die huurder wat teenwoordig is in die huurperseel.

“Die wet bepaal egter dat 'n huurder die reg het dat sy of haar woning en besittings nie deursoek mag word nie en dat daar nie beslag gelê mag word op sy of haar besittings nie, tensy 'n hofbevel hiervoor verkry word.”

Howard sê hoewel 'n verhuurder se stilswyende hipoteek nie geaffekteer word deur die bepalinge van dié betrokke artikel van die wet nie, beteken dit nie dat 'n verhuurder bloot kan voortgaan om op die besittings beslag te lê en dit te verkoop nie. “Die hipoteek bestaan wel, maar die verhuurder sal steeds die nodige regsproses moet volg ten einde op die besitting beslag te lê.”

Hy sê daar is 'n paar faktore wat die uitsetting van huurders kan bemoeilik. Die eerste is artikel 26 van die Grondwet, wat bepaal dat alle persone die reg op toegang tot geskikte behuising het en dat niemand sonder 'n hofbevel – wat ná oorweging van alle tersaaklike omstandighede toegestaan is – uit hul wonings gesit mag word nie.

Verder, sê Howard, het die Hoogste Hof van Appél bevind dat die Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsetting en Onregmatige Besetting van Grond Nr 19/1998 van toepassing is op gevalle waar 'n voormalige huurder van eiendom vir bewoningsdoeleindes ná verstryking van die huurkontrak onregmatig op die perseel aanbly.

“Die verhuurder sal aan die bepalings van dié wetgewing moet voldoen om 'n uitsettingsbevel te kry,” sê hy. “Faktore soos die regte en behoeftes van bejaardes, kinders, gestremdes en gevalle waar 'n vrou die hoof van die huishouding is, sal deur die hof in ag geneem moet word voor 'n uitsettingsbevel verleen sal word.”

Howard raai die leser aan om regsadvies in te win oor die gepaste regstappe wat sy moet neem om die huurder op 'n wettige wyse uit die eiendom te sit.

Stuur jou eiendomsverwante vrae aan coetzee@fullstopcom.com.

(einde)

Uitgereik deur:



Coetzee Gouws
082 575 7991
041 368 4992
coetzee@fullstopcom.com
www.fullstopcom.com

Namens:

Warren Jack Property Group & Kaplan Blumberg