

# Huurooreenkomste waarop die Nasionale Kredietwet 34 van 2005 moontlik toepassing vind

## 1 Inleiding

In teenstelling met sy voorgangers (die Wet op Kredietooreenkomste 75 van 1980 en die Woekerwet 73 van 1968) omskryf die Nasionale Kredietwet 34 van 2005 (hierna die NKW) 'n huurooreenkoms ("*lease*") as 'n ooreenkoms ingevolge waarvan die eienaarskap van die goedere ter sprake aan die einde van die ooreenkoms oorgedra word aan die huurder (a 1 NKW). Deur slegs die omskrywing van 'n "*lease*" in ag te neem blyk dit dat die NKW nie op ooreenkomste van toepassing is waar die huurder aan die einde van die termyn die goedere gehuur aan die verhuurder moet terugbesorg nie.

Die vraag ontstaan of 'n huurooreenkoms wat nie eienaarskap aan die huurder aan die einde van die ooreenkoms verleen nie, enigsins onder die toepassingsgebied van die NKW kan val. Artikel 8(4)(f) van die NKW bepaal dat 'n ooreenkoms, ongeag die vorm daarvan, 'n kredietooreenkoms sal wees indien betaling van die bedrag verskuldig uitgestel word en indien enige rente, fooie of heffings ten opsigte van die ooreenkoms of die uitgestelde bedrag aan die kredietverskaffer betaalbaar is. Indien 'n hof gevolglik bevind dat rente wel ten opsigte van 'n ooreenkoms gevra is (ongegag of die rente uitdruklik vermeld is of stilswyend in die huurbedrag inberekend is) en dat die bedrag verskuldig uitgestel is, behoort so 'n ooreenkoms dus teoreties onder die NKW se toepassingsgebied te kan val.

Hierdie aantekening sal die bogemelde aangeleentheid, in die lig van die onlangse regspraak *Absa Technology Finance Solutions v Pabi's Guesthouse* CC 2011 6 SA 606 (FB); *Absa Technology Finance Solutions v Viljoen t/a Wonderhoek Enterprises* 2012 3 SA 149 (GNP) en *Absa Technology Finance Solutions v Michael's Bid House* CC [2013] ZASCA 10 ondersoek.

## 2 Relevante Bepalings van die Nasionale Kredietwet 34 van 2005

Die NKW het 'n breër toepassingsgebied as enige van sy voorgangers (Kelly-Louw *Consumer Credit Regulation in South Africa* (2012) 28) en vind, behoudens enkele uitsonderings (sien aa 4(1)(a), (b), (c), (d), 5, 6 NKW vir uitsonderings; Van Zyl "The scope of application of the National Credit Act" in *Guide to the National Credit Act* (red Scholtz) (2008) hfst 4 par 4.3), toepassing op alle kredietooreenkomste tussen partye wat op 'n armlengte-grondslag met mekaar kontrakteer en wat binne die Republiek van Suid-Afrika aangegaan of van krag is (a 4(1) NKW; sien Renke, Roestoff & Haupt "The National Credit Act: new parameters for the granting of credit in South Africa" 2007 *Obiter* 229 230; Kelly-Louw 28; Otto "Die toepaslikheid (al dan nie) van die Nasionale Kredietwet op rentevrye kontrakte" 2012 *De Jure* 161 162; sien ook vir 'n volledige bespreking van die toepassingsgebied van die NKW Van Zyl hfst 4 par 4.2). Kredietooreenkomste kan een van vier vorme aanneem, naamlik 'n kredietfasiliteit (soos omskryf in a 8(3) NKW); 'n krediettransaksie (soos omskryf in a 8(4) NKW); 'n kredietwaarborg (soos omskryf in a 8(5) NKW) of 'n kombinasie van die voorafgaande drie ooreenkomste (a 8(1) NKW). Van belang vir hierdie bespreking is die krediettransaksie, wat op sy beurt agt verskyningsvorme kan aanneem (a 8(4) NKW; Otto 2012 *De Jure* 161 162-163; Nagel *Kommersiële Reg* (2006) 253-255). Hierdie agt verskyningsvorme sluit onder andere 'n huurkontrak van roerende sake in (a 8(4)(e)), asook enige ander ooreenkoms, behalwe 'n kredietfasiliteit of kredietwaarborg, ingevolge waarvan betaling van 'n bedrag deur een persoon verskuldig aan 'n ander uitgestel word en enige heffing, gelde of rente aan die kredietverskaffer betaalbaar is ten opsigte van die ooreenkoms of die bedrag uitgestel (a 8(4)(f) NKW).

'n Huurooreenkoms word in die NKW omskryf as 'n ooreenkoms ingevolge waarvan:

- (a) tydelike besit van enige roerende eiendom aan die verbruiker gelewer is of die reg om sodanige eiendom te gebruik aan die verbruiker verleen is;
- (b) betaling vir die besit of gebruik van daardie eiendom geskied volgens 'n ooreengekome of vasgestelde periodieke grondslag, of ten volle of gedeeltelik uitgestel word vir enige tydperk terwyl die ooreenkoms geldig is;
- (c) rente, gelde of ander heffings aan die kredietverskaffer betaalbaar is ten opsigte van die ooreenkoms of van die bedrag wat uitgestel is; en

- (d) eiendomsreg op daardie eiendom aan die einde van die ooreenkoms óf absoluut óf by nakoming van spesifieke voorwaardes uiteengesit in die ooreenkoms op die verbruiker oorgaan (a 1 NKW; Kelly-Louw 75).

Ongeag die vorm van die ooreenkoms sal 'n huurkontrak van onroerende eiendom nie 'n kredietooreenkoms daarstel nie (a 8(2)(b) NKW; Kelly-Louw 75).

Die definisie van “lease” ingevolge die NKW verskil van huur ingevolge die gemenerereg, aangesien die gemenerereg nie daarvoor voorsiening maak dat eiendomsreg aan die verhuurder oorgedra word in 'n huurooreenkoms nie (Kelly-Louw 75; *Absa Technology Finance Solutions (Pty) Ltd v Viljoen t/a Wonderhoek Enterprises* (2012 3 SA 149 (GNP) par 32-34)). Die NKW se definisie van “lease” verskil ook van dié van sy voorgangers, die Woekerwet en die Wet op Kredietooreenkoms. Die Woekerwet omskryf “huurtransaksie” as 'n transaksie waar 'n verhuurder roerende eiendom aan 'n huurder verhuur en waarvan betaling in die toekomst geskied (a 1 Woekerwet). Eienaarskap, ingevolge laasgenoemde omskrywing, word nie aan die huurder oorgedra nie (Stoop “Kritiese evaluasie van die toepassingsveld van die ‘National Credit Act’” 2008 *De Jure* 352 361; Otto “‘Interest free’ rentals, section 8(4)(f) of the National Credit Act and the meaning of ‘deferred’ payments - Absa Technology Finance Solutions Ltd v Pabi’s Guest House CC 2001 6 SA 606 (FB)” 2012 *THRHR* 492 494). Ingevolge artikel 1 van die Wet op Kredietooreenkoms word 'n ooreenkoms waar eienaarskap ter enige tyd op die huurder oorgaan nie geag 'n huurooreenkoms te wees nie (Otto 1991 *Credit law service* par 7; Renke, Roestoff & Haupt 2007 *Obiter* 229 234; Kelly-Louw 75).

Die omskrywing van “lease” in die NKW word deur Otto gekritiseer, juis omdat dit soveel van die gemeenregtelike konsep van huur verskil en aangesien die tydelike besit van roerende eiendom, soos vermeld in die definisie, teenstrydig is met die vereiste dat eiendomsreg aan die verhuurder oorgedra moet word alvorens daar sprake van 'n huurooreenkoms is (a 1 NKW; Otto & Otto *The National Credit Act explained* (2010) 23; Otto “Types of credit agreements” in *Guide to the National Credit Act* (red Scholtz) (2008) hfst 8 par 8 2 3 7).

'n Huurooreenkoms wat nie eienaarskap aan die huurder aan die einde van die ooreenkoms verleen nie behoort steeds teoreties onder die toepassingsgebied van die NKW te ressorteer, indien betaling van die bedrag verskuldig uitgestel word en indien enige rente, fooie of heffings ten opsigte van die ooreenkoms of die uitgestelde bedrag aan die kredietverskaffer betaalbaar is (a 8(4)(f) NKW; Otto & Otto 23).

### 3 Regspraak

In *Absa Technology Finance Solutions Ltd v Pabi’s Guest House* 2011 6 SA 606 (FB) was die vraag of 'n ooreenkoms vir die huur van kantoor-toerusting onderworpe aan die bepalings van die NKW was, met spesifieke verwysing na die omskrywing van huur in die NKW, asook

met verwysing na die omskrywing van ander ooreenkomste soos uiteengesit in artikel 8(4)(f).

In die betrokke saak is kantoortoerusting deur 'n derde party aan die eerste verweerder (Pabi's Guest House) verhuur (par 2). Die huur was betaalbaar by wyse van 60 maandelikse paaiemente van R4,560.00 elk (par 2). Daar was egter geen voorsiening vir die betaling van enige rente, gelde of heffings ten opsigte van die ooreenkoms gemaak nie (par 2), behalwe vir 'n vorm van rente wat as boete betaalbaar was in die geval van kontrakbreuk deur die huurder (par 3). Hierdie boete was gelykstaande aan die prima koers plus 4% per jaar (par 3). 'n Verdere bepaling in die ooreenkoms was dat die goedere ter sprake die eiendom van die verhuurder sou bly (par 3). Die regte soos vervat in die ooreenkoms was vanaf die derde party aan die eiser (TechnoFin (Pty) Ltd) gesedeer (par 2), welke eiser die bedrag van R275,591.31 as uitstaande betaling asook rente soos hierbo bespreek eis (par 6). TechnoFin het geargumenteer dat, as gevolg van die omskrywing van 'n huurooreenkoms, asook die omskrywing van ander ooreenkomste in artikel 8(4)(f) van die NKW, die bepalinge van die NKW nie op die ooreenkoms van toepassing is nie (par 1). Gevolglik was die eiser ook van mening dat die skuldinvorderingsprosedure, soos voorgeskryf deur die NKW, nie op die ooreenkoms van toepassing was nie (par 1). Dit sou beteken dat die eiser nie nodig gehad het om eers 'n aanmaningsbrief ingevolge artikel 129(1)(a) aan die huurder te stuur voordat die kontrak afdedwing kon word nie.

Indien die omskrywing van huur in die NKW in oënskou geneem word, blyk dit duidelik dat ten einde as 'n huurooreenkoms te kwalifiseer, eienaarskap in die huurgoedere aan die einde van die ooreenkoms aan die huurder oorgedra moet word (par 19; a 1 NKW). Dit was nie die geval in die betrokke saak nie en gevolglik het die hof tereg bevind dat die kontrak tussen die partye nie 'n huurooreenkoms vir doeleindes van die NKW daar stel nie (par 19).

Die hof het 'n verdere vraag, naamlik of die betrokke ooreenkoms onder die bepalinge van artikel 8(4)(f) van die NKW tuisgebring kon word, in oorweging geneem (par 21). Artikel 8(4)(f) bepaal dat die NKW van toepassing sal wees op ooreenkomste waarvan betaling van 'n bedrag deur een persoon verskuldig aan 'n ander uitgestel word en enige heffing, gelde of rente aan die kredietverskaffer betaalbaar is ten opsigte van die ooreenkoms of die bedrag uitgestel. In hierdie verband het die eiser beweer dat daar geen uitstel ten opsigte van die bedrag betaalbaar was nie aangesien huur maandeliks vir 'n bepaalde periode betaalbaar was (par 4). Die hof het nie hierdie argument aangespreek nie. Die eiser het voorts beweer dat daar geen sprake van enige koste, gelde of rente ten opsigte van die ooreenkoms of 'n uitgestelde bedrag was nie (par 4). Otto waarsku egter dat dit dikwels gebeur dat verhuurders huur vra wat op die oog af geen rente insluit nie, maar dat indien sodanige kontrakte van nader ondersoek word, dit duidelik blyk dat die totale huur nie net die kostes van die produk insluit nie, maar ook voorsiening maak vir

rente wat in die huurbedrag inbereken is (Otto (2006) 20; Otto & Otto 23; Otto (2008) hfst 8 par 8 2 3 7). Kontrakte maak ook dikwels vir die moontlikheid voorsiening dat die huurbedrag gedurende die verloop van die huurtermyn onderhewig aan verandering is. Hierdie verandering is gewoonlik in ooreenstemming met die prima uitleenkoers soos weergegee deur 'n sekere bank en dui dikwels ingeslote rente in die huurbedrag aan (Otto 2012 *THRHR* 492 494). Howe sal uiting gee aan die ware bedoeling van die partye deur te kyk na die inhoud van die kontrak eerder as om mislei te word deur die vorm daarvan (Kelly-Louw 77; Otto (2006) 20)). Dit kan daartoe aanleiding gee dat sogenaamde rentevrye ooreenkomste wel as kredietooreenkomste ingevolge die NKW geag sal word. Die vraag of daar enige koste, gelde of rente betaalbaar is moet bepaal word deur na die klousules in die kontrak te kyk (par 22; Kelly-Louw 77). Die hof in die onderhawige saak was van mening dat indien rente nie uitdruklik gehef word nie, getuienis aangebied moet word ten einde versteekte rente te bewys (par 22). Die hof het gevolglik beslis dat hy nie uit eie beweging anders kan beslis as wat uit die ooreenkoms tussen die partye blyk nie (par 22). Waar rente nie uitdruklik gehef word nie en geen getuienis tot die teendeel aangebied word nie, sal so 'n ooreenkoms nie onderhewig aan die bepalings van die NKW wees nie en sal die skuldinvorderingsprosedure soos in die NKW voorgeskryf ook nie op die ooreenkoms toepassing vind nie.

Met verwysing na die *Pabi's Guest House*-beslissing kan daar geargumenteer word dat ooreenkomste waar die verhuurder steeds aan die einde van die huurtermyn eienaarskap van die goedere behou, maar waar getuienis aangebied word wat bewys van versteekte rentes lewer, wel onderhewig aan die NKW kan wees synde 'n ooreenkoms soos in artikel 8(4)(f) van die NKW omskryf (Otto 2012 *THRHR* 492 498). Dit sou beteken dat die verhuurder die skuldinvorderingsprosedure kragtens die NKW moet navolg (Otto 2012 *THRHR* 492 498).

In *Absa Technology Finance Solutions (Pty) Ltd Ltd v Viljoen t/a Wonderhoek Enterprises* 2012 3 SA 149 (GNP) het die hof 'n teenoorgestelde gevolgtrekking, naamlik dat 'n gemeenregtelike huurooreenkoms nie onder ander ooreenkomste soos in artikel 8(4)(f) van die NKW vervat ressorteer nie, bereik. In die betrokke saak het die eiser 'n digitale bord aan die verweerder vir 60 maande teen 'n ooreengekome onveranderlike maandelikse huurbedrag verhuur (par 1). Die eiser het beweer dat die verweerder versuim het om die huurgeld op die ooreengekome tyd te betaal en het daarom agterstallige huur, skadevergoeding en ook teruggawe van die digitale bord geëis (par 2). Die enigste verweer relevant vir hierdie bespreking behels dat die ooreenkoms onderhewig aan die NKW was en dat die eiser nie aan die relevante skuldinvorderingsprosedure, soos in artikel 129(1)(a) van die NKW vervat, voldoen het nie (par 4).

Die verweerder was van mening dat die ooreenkoms 'n krediettransaksie ingevolge artikel 8(4)(f) van die NKW daar stel. Soortgelyk aan *Pabi's Guest House* was die ooreenkoms nie 'n

huurooreenkoms soos omskryf in artikel 1 van die NKW nie, aangesien eienaarskap nie aan die verhuurder aan die einde van die huurtermyn oorgedra sou word nie (par 12). Ten einde te kwalifiseer as 'n kredietooreenkoms ingevolge artikel 8(4)(f) van die NKW, moet die ooreenkoms betaling uitstel en moet daar heffings, gelde of rente ten opsigte van die uitgestelde bedrag of ten opsigte van die ooreenkoms self gehef word.

'n Klousule in die kontrak in die onderhawige saak het vir die betaal van rente voorsiening gemaak sou die verweerder versuim om sy verpligting ten opsigte van die betaal van die huurbedrag, na te kom (par 18). Hierdie rente was egter net betaalbaar indien die verweerder in versuim sou wees en nie ten opsigte van die uitgestelde bedrag of die ooreenkoms self nie (par 21). Ten opsigte van rente wat moontlik in die huurbedrag inbereken was, verwys die hof na *Pabi's Guest House* en beslis dat in die afwesigheid van bewyse voor die hof wat op ingeslote rente dui, die hof nie uit eie beweging anders kan beslis as wat uit die ooreenkoms tussen die partye blyk nie (par 25 en 26). Die hof beslis verder dat die ooreenkoms nie een is in terme waarvan enige betaling van 'n bedrag verskuldig uitgestel is nie (par 20). Die verweerder was verplig om die maandelikse huur vooruit te betaal (par 20). Uitstel van betaling sou egter slegs geskied indien daar 'n voorafgaande verpligting om te betaal bestaan en waar hierdie verpligting (na ontstaan daarvan) tot 'n toekomstige datum uitgestel word (par 20). Die verweerder het aangevoer dat die maandelikse huurgeld vir die tweede tot die sestigste maand tot die aanbreek van elk van die onderskeie maande uitgestel was (par 22). Die hof was egter van mening dat die huurder nie 'n reeds bestaande betalingsverpligting vir die hele huurtermyn opgedoen het wat uitgestel was nie, maar dat die betalingsverpligting ten opsigte van elke nuwe maand eers aan die begin van elke nuwe maand ontstaan (par 23; Otto verskil van laasgenoemde stelling van die hof en argumenteer dat betaling van huur wat maandeliks in paaiemente betaalbaar is (soortgelyk aan die geval waar 'n bank 'n langtermyn lening vir die aankoop van eiendom voorskiet) uitgestel word (sien Otto 2012 *THRHR* 492 499). Laastens bevind die hof dat indien die wetgewer die gemeenregtelike vorm van huur onder die toepassingsgebied van die NKW wou bring hy dit in duidelike en ondubbelsinnige taal kon bewerkstellig en dat dit hoogs onwaarskynlik is dat die wetgewer bedoel het om die gemeenregtelike vorm van huur onder artikel 8(4)(f) van die NKW tuis te bring (par 32; sien ook Otto 2012 *THRHR* 492 499-500).

In *Absa Technology Finance Solutions (Pty) Ltd v Michael's Bid a House CC and Another* 2013 3 SA 426 (SCA) was die vraag of 'n ooreenkoms vir die huur van roerende goedere onder die NKW val (par 1). Michael Rose (tweede respondent) was 'n eiendomsagent wat besigheid deur die beslote korporasie, Michael's Bid a House CC, gedoen het (par 2). Rose wou 'n gesofistikeerde kleur druk masjien vir gebruik deur die beslote korporasie, asook om pamflette en materiaal vir ander eiendomsagente in die betrokke omgewing in kleur te druk, aanskaf (par 2). Aangesien Rose nie die drukker kon bekostig nie het ene Meneer Vosloo van

Westrand Office Equipment voorgestel dat die huur van die drukker gefinansier word deur Sapor Rentals (Pty) Ltd, wat Michael's Bid a House dan in maandelikse paaiemente van R2,878 per maand oor 'n tydperk van 3 jaar sou terugbetaal (par 3). Hierdie bedrag sou die onderhoud van die drukker, asook die verskaffing van ink vir die volle drie jaar se gebruik insluit (par 2). Sapor het sy regte ingevolge die ooreenkoms aan Absa Technology Finance Solutions (Pty) Ltd gesedeer (par 4). Na betaling van die eerste maand se huur het Rose skriftelik aan Sapor kennis gegee dat hy ontevrede was oor die feit dat daar versuim was om ink aan hom te verskaf; dat hy mislei was in die sluit van die ooreenkoms en dat hy derhalwe die ooreenkoms kanselleer (par 4). Die tweede en laaste betaling is op 8 Augustus 2008 gemaak (par 4). Absa Technology het 'n eis vir uitstaande huur, rente, regs-kostes en teruggawe van die drukker teen Michael's Bid a House CC en teen Rose (as borg van die beslote korporasie se skuld) ingestel (par 5).

Die Hoë Hof het die verweer op meriete, naamlik dat Sapor kontraktbreuk gepleeg het vanweë Westrand Office Equipment se versuim om ink vir die drukker te verskaf, verwerp (par 6). Die Hoë Hof het voorts bepaal dat enige verbreking van bepalings wat tussen Michael's Bid a House en Westrand Office Equipment gegeld het nie die aanspreeklikheid van Michael's Bid a House teenoor Sapor en later Absa Technology ophef nie, aangesien laasgenoemde partye nie as agente van Westrand Office Equipment opgetree het nie (par 7). Westrand Office Equipment was later van tyd gelikwieder en enige remedie wat teen hulle sou bestaan was van geen waarde (par 6).

Die Hoë Hof was verder van mening dat die ware aard van die ooreenkoms tussen Absa Technology en Michael's Bid a House nie 'n gemeenregtelike huurooreenkoms was nie (par 8), maar eerder 'n huurooreenkoms ingevolge die NKW (par 15; sien par 2 hierbo vir die omskrywing van huurooreenkoms ingevolge die NKW). Dit sou tot gevolg hê dat Absa Technology ingevolge artikel 129 van die NKW aan Michael's Bid a House kennis moes gee alvorens die kontrak afgedwing kon word (par 8). Die Hoë Hof het ekstrinsieke getuienis toegelaat om die ware bedoeling van die partye, ten opsigte van die oordrag van eiendomsreg en gevolglik die aard van die ooreenkoms, vas te stel (parr 15, 18). Hierdie getuienis, wat daarop neergekom het dat eiendomsreg aan die einde van die huurtermyn aan die huurder oorgedra sou word, was teenstrydig met die uitdruklike bepalings van die geskrewe ooreenkoms (parr 16, 17).

Op Appél meen die hof dat, alhoewel ekstrinsieke getuienis toelaatbaar is ten einde die ware aard van die kontrak te bepaal, ekstrinsieke getuienis nie die uitdruklike bepalings van die skriftelike ooreenkoms kan wysig nie (par 20; *Johnson v Leal* 1980 3 SA 927 (A) 943B). Die Hoogste Hof van Appél het, op grond van die uitdruklike bepaling dat eienaarskap nie aan die huurder oorgedra sou word nie, beslis dat die ooreenkoms nie 'n huurooreenkoms vir doeleindes van die NKW was nie (par 23).

Michael's Bid a House en Rose het in die alternatief in die Hoë Hof geargumenteer dat die ooreenkoms ingevolge artikel 8(4)(f) onder die toepassingsgebied van die NKW kan ressorteer (par 24). Ingevolge artikel 8(4)(f) sal die NKW van toepassing wees op ooreenkomste waarvan betaling van 'n bedrag deur een persoon verskuldig aan 'n ander uitgestel word en waar enige heffing, gelde of rente aan die kredietverskaffer betaalbaar is ten opsigte van die ooreenkoms of die bedrag uitgestel. Michael's Bid a House en Rose se argument was daarop gebaseer dat betaling van die huur uitgestel was (par 24). Die Hoë Hof verwerp hierdie argument, aangesien huur vooruitbetaalbaar was en geen voorafbestaande verpligting om te betaal tot 'n latere datum uitgestel was nie (par 24). Die hof verskil dus van Otto, wat van mening is dat die verpligting om te betaal vir maande twee tot 60 uitgestel is tot die aanbreek van daardie maand (par 25; Scholtz *et al* (ed) *Guide to the National Credit Act* (2008) 8-10; Otto 2012 *THRHR* 492 499). Laastens was geen heffing, gelde of rente betaalbaar ten opsigte van die ooreenkoms of 'n uitgestelde bedrag nie (par 24).

Die hof stem saam met die volgende gevolgtrekking in *Absa Technology Finance Solutions (Pty) Ltd v Viljoen t/a Wonderhoek Enterprises* 2012 (3) SA 149 (GNP):

- (a) 'n Hof kan nie uit eie beweging rente aantoon indien bewyse tot die teendeel ontbreek nie (par 26).
- (b) Die huurder het nie 'n reeds bestaande betalingsverpligting vir die hele huurtermyn opgedoen wat uitgestel was nie, maar die betalingsverpligting ten opsigte van elke nuwe maand ontstaan eers aan die begin van die betrokke maand (par 25).
- (c) Sou die wetgewer die gemeenregtelike vorm van huur onder die toepassingsgebied van die NKW wou tuis bring, sou hy dit in duidelike en ondubbelsinnige taal bewerkstellig (par 27).

#### **4 Die Invloed van die “Draft National Credit Amendment Bill”**

Die Minister van Handel en Nywerheid het onlangs die *Draft National Credit Amendment Bill* (die Wetsontwerp) gepubliseer. Hierdie hersieningsdokument beoog om praktiese probleem-aspekte wat tans teenstrydig met die doel van die NKW is, aan te spreek. Een van die voorgestelde wysigings tot die NKW behels dat sekere omskrywings in die wet gewysig moet word. Dit sluit die omskrywing van “lease” in en maak nou voorsiening vir 'n definisie van “lease” waar oordrag van eienskap nie langer 'n vereiste is vir die bestaan van 'n huurooreenkoms nie (a 1 Wetsontwerp). By implikasie kan dit tot gevolg hê dat meer transaksies nou aan die NKW onderworpe sal wees. Ten einde 'n huurooreenkoms onder die nuwe voorgestelde omskrywing te wees behoort die ooreenkoms steeds aan die volgende vereistes te voldoen: Tydelike besit van enige roerende eiendom moet aan die verbruiker gelewer word of die reg om sodanige eiendom te gebruik moet aan die verbruiker verleen word; betaling vir die besit of gebruik



van sodanige eiendom moet geskied volgens 'n ooreengekome of vasgestelde periodieke grondslag, of moet ten volle of gedeeltelik uitgestel word vir enige tydperk terwyl die ooreenkoms geldig is; en rente, gelde of ander heffings moet aan die kredietverskaffer betaalbaar wees ten opsigte van die ooreenkoms of van die bedrag wat uitgestel is (a 1(a) Wetsontwerp gelees met a 1 NKW). Waar 'n hof bevind dat geen rente, heffings of gelde ten opsigte van die uitgestelde bedrag of ten opsigte van die ooreenkoms gehef is nie sou die NKW nie toepassing vind nie. Die voorgestelde wysiging sou nie bogenoemde uitsprake verander nie, aangesien daar telkens bevind was dat geen rente gehef was nie en dat die bedrag verskuldig nie uitgestel was nie (sien par 3 hierbo).

Indien 'n nuwe omskrywing bepaal dat huurooreenkomste sonder die oordrag van eiendomsreg onder die NKW kan ressorteer, ernstige oorweging geskenk behoort te word aan die vraag of betaling uitgestel word of nie. Indien huurooreenkomste, betaalbaar in paaiemente, nie betaling van die hoofskuld uitstel nie sal die voorgestelde nuwe omskrywing oorbodig wees, tensy vergunning verleen word om 'n spesifieke paaiement later te betaal as waarop aanvanklik ooreengekom is (sien ook Otto 2012 *THRHR* 492 499 vir Otto se standpunt dat huurooreenkomste wel betaling uitstel).

## 5 Evaluasie

In *Pabi's Guest House* bestaan die moontlikheid dat huurders bewys kan lewer van versteekte rentes en dat 'n skynbaar rentevrye ooreenkoms derhalwe aan die NKW onderhewig kan wees, synde 'n ooreenkoms soos in artikel 8(4)(f) van die NKW omskryf. Aangesien meer ooreenkomste op hierdie wyse onder die toepassingsgebied van die NKW sal ressorteer, is ek van mening dat meer verbruikers beskerming onder die NKW kan geniet. Dit sou egter ook inhou dat 'n groter aantal kredietverskaffers aan die skuldinvorderingsprosedure kragtens die NKW moet voldoen (Deel C hfst 6 NKW) en dat 'n groter aantal kredietverskaffers as sodanig moet registreer (aa 40(4), 89(2)(d) NKW). Na my mening kan dit lei tot onnodige administrasie en onkoste vir kredietverskaffers. Die onsekerheid wat ontstaan het vanweë die teoorgestelde gevolgtrekking, naamlik dat 'n gemeenregtelike huurooreenkoms nie onder artikel 8(4)(f) van die NKW ressorteer nie, wat die hof in *Wonderhoek Enterprises* bereik het is nou opgeklaar deur die Hoogste Hof van Appél in *Michael's Bid a House*. Hierin bevestig die hof die gevolgtrekking in *Wonderhoek Enterprises*, naamlik dat 'n gemeenregtelike huurooreenkoms nie onder die toepassingsgebied van die NKW, synde 'n artikel 8(4)(f) ooreenkoms, val nie. Die Hoogste Hof van Appél het beslis dat betaling nie in 'n huurooreenkoms (betaalbaar in paaiemente en waarvan die verhuurder eiendomsreg behou) uitgestel word nie (sien bespreking van hierdie saak in par 3 hierbo).

Betaling kan wel uitgestel word in ooreenkomste waar 'n finansiële instelling, as kredietgewer, volle betaling vir 'n vasgestelde huurtermyn aan die verhuurder gelewer het. Die huurder het 'n betalingsverpligting

ten opsigte van die volle bedrag en 'n ooreenkoms op maandelikse paaieimente is bloot 'n uitstel van betaling ten opsigte van die reeds bestaande betalingsverpligting van die hoofskuld (Flemming *Krediettransaksies* (1982) meen dat, ten opsigte van huurtransaksies, die volle huurprys of 'n ekwivalent daarvan en nie die ooreengekome huurgeld as basiese maatstaf van die hoofskuld dien). Dit sou verskil van huurooreenkomste waar 'n hoofskuld nie ter sprake is nie, maar waar 'n huurder enige tyd kennis kan gee ten einde die ooreenkoms te kanselleer en slegs maandelikse paaieimente betaal vir die maande waarin goedere gebruik word (sien ook Otto 2012 *THRHR* 492 499 vir 'n verdere mening oor waarom betaling as uitgestel geag behoort te word).

Die Hoogste Hof van Appél meen voorts dat sou die wetgewer die gemeenregtelike vorm van huur onder die toepassingsgebied van die NKW wou tuis bring, hy dit in duidelike en ondubbelsinnige taal sou bewerkstellig. Uit laasgenoemde standpunt blyk dit dat dit nie die wetgewer se aanvanklike bedoeling was om gemeenregtelike huurooreenkomste onder die toepassingsgebied van die NKW tuis te bring nie. Die blote poging om die omskrywing van “*lease*” te wysig (sien par 4 hierbo vir 'n bespreking oor die voorgestelde wysiging van “*lease*” in die Wetsontwerp) 'n aanduiding kan wees dat die wetgewer moontlik gemeenregtelike huurooreenkomste, waar eienaarskap nie oorgedra word aan die verhuurder nie, ook onder die NKW se toepassingsgebied wou tuisbring. Daar word gevolglik aan die hand gedoen dat die wetgewer stappe moet neem ten einde klarigheid te bewerkstellig.