

KONTROLELYS: AGTERSTALLIGE HUUR PROSES

HIERDIE IS DIE STAPPE WAT GEVOLG MOET WORD OM BETALING VAN AGTERSTALLIGE HUUR TE EIS.

Die proses om agterstallige huur te eis begin wanneer die verhuurder vir jou 'n dreigbrief stuur wat vra vir betaling van die huur wat jy skuld. Die brief moet stipuleer wat die presiese bedrag is wat geskuld word. Die verhuurder kan jou meer as een dreigbrief stuur.

Indien betaling nie ontvang word nadat die dreigbrief afgelewer is nie, mag die verhuurder die hofproses begin om die geld van jou te eis.

Wanneer die dagvaarding bedien word sal die balju 'n lys van al die meubels wat jy in jou huis het maak en die benaderde waarde daarvan neerskryf.

Jy sal weet dat die hofproses begin het omdat die balju 'n dagvaarding op jou sal bedien. Die dagvaarding word somtyds 'n "Rent-Interdict Summons" genoem.

In regstaal, word hierdie 'aanhegting' genoem. Die balju doen dit omdat in die reg daar iets is wat die verhuurder se 'stilswyende hipoteek' genoem word. Dit gee vir jou verhuurder die reg om jou besittings (nie jou noodsaaklike items) as sekuriteit te eis vir geld wat jy vir hulle skuld. Dit beteken nie dat jou besittings gevat kan word op hierdie stadium nie. Die balju is geregtig om 'n lys daarvan te maak, en slegs as die hof 'n bevel maak dat jy die verhuurder geld skuld, kan die balju terug kom en van jou besittings neem en verkoop sodat die geld dan gegee kan word om jou skuld te delg.

Jy het 10 werksdae vanaf wanneer die balju die dagvaarding op jou bedien om formeel die hof en jou verhuurder/ verhuurder se prokureur in kennis te stel dat jy die dagvaarding wil verdedig. Jy doen dit deur middel van 'n kennisgewing van verdediging.

As jy nie 'n prokureur het nie: kyk in die dagvaarding, daar sal jy 'n gedeelte sien wat sê "notice of intention to defend." Jy kan hierdie gedeelte invul en kopieë daarvan maak en dit dan vir jou verhuurder/ verhuurder se prokureur gee en ook vir die klerk van die hof.

REDES OM 'N DAGVAARDING TE VERDEDIG:

- JY STEM NIE SAAM MET DIE BEDRAG WAT DIE VERHUURDER SÊ JY SKULD NIE
- JY SKULD GLAD NIE DIE GELD NIE
- JY HET ENIGE ANDER REGSVERDEDIGING TOT DIE EIS

As jy nie die dagvaarding betyds verdedig nie kan die verhuurder hof toe gaan en vra vir iets genaamd 'verstekvonnis'. Dit is wanneer vonnis opgelê word omdat jy nie verdedig het nie.

As jy die dagvaarding verdedig, is die volgende stap om 'n pleit in te dien wat jou kant van die storie uiteensit; dit moet sê hoekom jy nie die geld skuld wat die verhuurder sê jy skuld nie.

As jy nie 'n pleit indien nie, kan die verhuurder ook hof toe gaan en vra vir 'n verstekvonnis.

Neem kennis dat die proses om agterstallige huur te eis apart is van die uitsettingsproses. 'n Dagvaarding kan op dieselfde tyd bedien word as die uitsettingsaansoek, maar hulle is twee aparte regsprossesse wat beoog om twee verskillende doele te bereik (terugbetaling van geld en uitsetting). Selfs al word jy uitgesit, beteken dit nie die verhuurder se reg om die geld van jou te eis val weg nie.



Neem asseblief kennis dat dit net die begin van die proses is en dat jy regshulp moet kry om jou deur die res van die proses te neem.