

Inaedificatio en die *ius tollendi*

Ina Knobel

Ina Knobel*, Departement Privaatreg, Universiteit van Suid-Afrika

Opsomming

In hierdie bydrae word die verwyderingsreg van huurders wat roerende sake gedurende 'n huurtermyn aan huurgrond geheg het, oorweeg. *Inaedificatio*, of bebouing, is 'n vorm van aanhegting en 'n oorspronklike wyse van eiendomsverkryging, wat beteken dat die bedoeling van die vorige eienaar in beginsel nie oorweeg behoort te word om vas te stel of eiendomsreg in 'n nuwe eienaar gevestig het nie. Die bepaling of 'n roerende saak deel van grond geword het by wyse van *inaedificatio*, hang van die omstandighede van elke geval af. Die begrip *ius tollendi* (reg op verwydering) beteken dat 'n huurder verbeterings wat gedurende 'n huurtermyn aan huurgrond geheg is, mag verwyder voordat die huurtermyn verstryk het. Die reëls wat verband hou met *inaedificatio* en die *ius tollendi* sal tegelykertyd ter sprake kom wanneer 'n derde persoon of die verhuurder aanvoer dat 'n saak wat gedurende 'n huurtermyn aan huurgrond geheg is, nie verwyderbaar is nie. In hierdie bydrae word die maatstawwe wat oorweeg word om te bepaal of permanente aanhegting van 'n roerende saak aan grond by wyse van *inaedificatio* plaasgevind het, kortliks bespreek. Daarna word die werking van die *ius tollendi* behandel, onder andere met verwysing na die soort verbeterings wat deur 'n huurder verwyder mag word. Verder word gevra of die feit dat dit moontlik is om verbeterings aan die einde van 'n huurtermyn te verwyder tot gevolg kan hê dat ook sake wat op die oog af soos permanente aanhegtings lyk, deur 'n huurder verwyder mag word. 'n Interessante aspek waarna ook gekyk word, is wie die eienaar van die aangehegte roerende sake gedurende 'n huurtermyn is. Is dit die verhuurder of die huurder? Huurders bevind hulle in 'n goeie posisie, aangesien hulle die reg het om sake wat gedurende 'n huurtermyn aangeheg word, te verwyder. Dit stel 'n afwyking van die gewone aanhegtingsbeginsels daar, omdat 'n huurder se subjektiewe bedoeling in hierdie omstandighede altyd 'n oorweging is. Die redes vir die goeie posisie waarin huurders hulle bevind, word ook oorweeg. In die bespreking van hierdie aangeleenthede word verwys na die Suid-Afrikaanse, Engelse en Nederlandse reg.

Trefwoorde: aanhegting; bebouing; huur; *inaedificatio*; *ius tollendi*; onroerende sake; oorspronklike wyse van eiendomsverkryging; roerende sake; *superficies solo cedit*; verbeterings; verwyderingsreg

Abstract

Inaedificatio* and the *ius tollendi

In this contribution the right of removal of lessees who attached movable things to leased land during a term of lease is considered. *Inaedificatio*, or building, is a form of accession which is an original method of acquisition of ownership. This means that the intention of the previous owner should in principle not play a role in the determination of whether ownership vested in a new owner. The determination of whether a movable thing became part of land through *inaedificatio* depends on the circumstances of each case. The concept of *ius tollendi* (right of removal) means that a lessee can remove certain improvements that have been attached to leased premises during a term of lease, as long as the removal takes place before the term of lease has expired. The rules relating to *inaedificatio* and the *ius tollendi* will be used in the same breath when a third person or the lessor claims that a thing that has been attached to leased land by a lessee during a term of lease may not be removed. In this article interesting aspects relating to the interplay between *inaedificatio* and the *ius tollendi* are discussed with reference to South African, English and Dutch law. The different factors that are considered to determine whether permanent attachment of movable things has taken place through *inaedificatio* where no lease agreement was applicable, are briefly dealt with. The principal difference between the legal systems that are discussed is that a subjective factor is considered in combination with objective factors in South African law, while only objective factors are considered in English and Dutch law. The operation of the right of removal of a lessee in the different jurisdictions is discussed. In South African law lessees of urban land and agricultural land in principle have the right to remove improvements attached to leased land before the lease expires as long as the land is not damaged by the removal. If removal does not take place before the lease term expires, the improvements become part of the land and therefore the property of the lessor. Lessees of urban land are advised to make provision in lease agreements for the removal of improvements. The right of removal of improvements attached to urban land is governed by the *Placaet vande Staten van Hollandt tegens de Pachtters ende Bruyckers vande Landen*. If a lessee of agricultural land attaches improvements without the permission of the lessor and does not remove these before the expiration of the lease term, the improvements become the property of the lessor and he or she does not have to compensate the lessee for them. For purposes of South African law it appears that movable things that are attached to leased land will become part of the leased land only upon expiration of the lease term. The rules of accession are therefore postponed until after the lease term has expired. The subjective intention of the lessee is therefore always relevant.

In English law lessees are allowed to remove trade fixtures and ornamental fixtures before the term of lease expires. Removal also appears to be possible within a reasonable time after the lease has expired and removal is allowed

even if minor damage to the leased land is caused by it. Buildings with substantial foundations cannot necessarily be removed. In English law, improvements that are attached to urban land immediately become part of the lessor's land. When improvements are attached to agricultural land the position differs and it appears that lessees do not lose ownership over such things. Specific statutes govern this situation and even provide that buildings can be removed in certain instances.

With regard to Dutch law, the Civil Code of the Netherlands makes provision for a right of removal of things that have been attached to leased land by a lessee during a term of lease. It is accepted that these things become part of the land, but that they may be removed before the lease expires. Substantial improvements and even buildings may be removed.

It has been said that the right that lessees have to remove things that have been attached during a term of lease constitutes an adaptation of the normal rules of accession, and that lessees are in a good position because their subjective intention will always be a consideration under these circumstances. This privileged position that lessees find themselves in can be justified mainly on the basis of preventing the lessor from being unjustifiably enriched by certain attachments that are left on the leased premises which increase the value of that land.

In summary: from a South African perspective it is clear that there is not much uniformity in this field. Permanent attachment through *inaedificatio* can occur under certain circumstances, irrespective of the provisions in a lease agreement or of the *Placaet*. The consideration of a subjective intention in South Africa in cases where no lease agreements apply, as well as instances where they do apply, is a major deviation from the position in English and Dutch law, where the consideration of a subjective intention factor is generally avoided.

Keywords: accession; building; immovable things; improvements; *inaedificatio*; *ius tollendi*; lease; movable things; original method of acquisition of ownership; right of removal; *superficies solo cedit*

1. Agtergrond

Inaedificatio, of bebouing, is 'n oorspronklike wyse van eiendomsverkryging.¹ 'n Oorspronklike wyse van eiendomsverkryging behels onder andere in beginsel dat die bedoeling van die vorige eienaar² geen rol speel by die vraag of eiendomsreg oor 'n spesifieke saak in 'n nuwe eienaar vestig of nie. 'n Nuwe persoon verkry eiendomsreg, en die bestaande eiendomsreg van die vorige eienaar word deur regswerking beëindig.³ *Inaedificatio* is gebaseer op die toepassing van die stelreëls *superficies solo cedit* en *omne quod inaedificatur solo cedit*.⁴ Ingevolge hierdie stelreëls word die eienaar van 'n

stuk grond ook die eienaar van alles wat daarop aangeheg word. Die vraag of 'n spesifieke roerende saak permanent deel van 'n stuk grond geword het, word in die lig van al die feite van elke geval beoordeel en sekere maatstawwe word oorweeg. Alhoewel hierdie bydrae nie primêr oor hierdie faktore handel nie, kom hulle wel ter sprake en bespreek ek hier onder kortliks die maatstawwe wat in die Suid-Afrikaanse, Engelse en Nederlandse reg toegepas word.

Die begrip *ius tollendi*, of reg op verwydering, word nie uitsluitlik gebruik in gevalle waar die huur van grond ter sprake is nie. Dit beteken dat enige persoon wat iemand anders se saak op eie koste verbeter, die reg het om in sekere omstandighede die verbetering te verwyder op voorwaarde dat die saak nie in 'n swakker toestand gelaat word as wat dit was voordat die verbetering aangebring is nie.⁵ In 1893 bespreek hoofregter De Villiers in *De Beers Consolidated Mines v London and South African Exploration Company*⁶ onder andere die werking van die *ius tollendi* wanneer 'n huurder gedurende 'n huurtermyn roerende sake aan huurgrond heg. Die hoofregter verwys na Labeo⁷ wat verklaar dat indien iemand 'n huis huur wel wetend dat die huis nie sy of haar eiendom is nie en byvoorbeeld 'n deur of enigiets anders aan die huis heg, die huurder in beginsel daarop geregtig is om die deur te verwyder. Hierdie verwydering sal egter toelaatbaar wees slegs indien die huis nie deur die verwydering beskadig sal word nie en indien die huis in dieselfde toestand sal wees as wat dit was voor die aanhegting deur die huurder aangebring is. Die regter verduidelik dat indien geen spesiale ooreenkoms bestaan nie, daar vermoed word dat die huurder nie eiendomsreg verloor oor roerende sake (uitgesluit bome) wat aan die huurgrond geheg word vir tydelike gebruik nie. Die huurder moet hierdie sake egter voor die verstryking van die huurtermyn verwyder. Die verhuurder word die eienaar van al die materiaal wat die huurder op die huurperseel gelaat het, selfs al is die materiaal reeds losgemaak, maar nie verwyder nie. Verbeterings wat noodsaaklik is vir die behoud van die grond, mag nie verwyder word nie, maar die huurder moet daarvoor vergoed word.⁸ Dit is belangrik om daarop te let dat die *ius tollendi* uitgeoefen moet word voordat die huurtermyn verstryk. Indien aanhegtings wat 'n huurder gedurende 'n huurtermyn aan huurgrond geheg het, nie verwyder word voordat die huurtermyn verstryk nie, val die aanhegtings die verhuurder in eiendomsreg toe.⁹

Lee¹⁰ verklaar dat wanneer aangevoer word dat die verwyderingsreg van 'n huurder nie na die beëindiging van die huurtermyn uitgeoefen mag word nie, slegs na sake verwys word wat deur aanhegting onroerend geword het. Hy verklaar verder dat sake wat roerend gebly het, verwyder mag word voor die beëindiging van die huurtermyn of selfs daarna. As gesag vir hierdie stelling verwys Lee na *Abrahams v Isaacs & Co*¹¹ en *McIntyre v Johnston*.¹² Die feite en beslissing van *Abrahams* is baie kort en beslaan slegs 'n driekwart bladsy in die hofverslae. Die huurders van 'n huis wat vir 'n winkel gebruik is, het rakke aangeheg. Die verhuurders het in die lig van die stewige manier waarop die rakke aangeheg is, aangevoer dat die rakke die eiendom van die verhuurders

geword het. Die huurders het skadevergoeding van die verhuurders geëis, aangesien hulle die rakke wou verwyder. Die hof bevind dat die rakke nie deel van die huureiendom geword het nie, selfs in die lig van die wyse van aanhegting. Die hof verwys nêrens daarna dat roerende sake selfs na die verstryking van die huurtermyn verwyder mag word nie. In die kopstuk van *Abrahams* word wel in die feite genoem dat “movable shelving” aangeheg is. Lee se stelling kon moontlik deur hierdie woorde beïnvloed gewees het, maar *Abrahams* is nie werklik gesag daarvoor dat aanhegtings wat roerend gebly het, selfs na afloop van die huurtermyn verwyder mag word nie. In *Abrahams* het die verhuurders in elk geval geweier dat die huurders die rakke verwyder by afloop van die huurtermyn.

Die feite in *McIntyre* was dat ’n huurder ’n stuk grond gehuur het. Daar was geboue op die grond. Die huurder het staalpype in die grond geplaas met die verhuurder se toestemming, en met die verstandhouding dat die pype by afloop van die huurtermyn uitgegrawe en verwyder mag word. Die pype was met die badkamer verbind. Voordat die huurtermyn verby was, het die verhuurder die grond aan ’n derde verkoop. Die derde het verklaar dat die verhuurder hom onder die indruk gebring het dat die pype deel van die huis was. Voordat die huurtermyn verstryk het, het die verhuurder aangebied om die pype aan die huurder te verkoop, aangesien die pype na die verhuurder se mening permanente aanhegtings geword het. Die huurder het onder protes van die nuwe verhuurder aan die einde van die huurtermyn die pype uitgegrawe en verwyder.¹³ Hoofregter Kotzé voer aan dat geen doel of bedoeling om roerende sake permanent aan te heg, vermoed kan word wanneer ’n persoon wat sake aangeheg het, net ’n tydelike belang in die grond of die huis gehad het nie. Volgens die regter sal sake wat deur die eienaar van die grond aangeheg is, permanente aanhegtings word, maar wanneer dieselfde soort sake deur ’n huurder aangeheg word, sal die sake roerend bly.¹⁴ Die hof bevind dat die vraag of die pype roerende sake is of onroerend geword het, afhang van die bedoeling waarmee die huurder die pype in die grond geplaas het. Behalwe as die huurder se doel met die aanhegting verander het, sal die bedoeling dieselfde bly. Wat die feite interessant maak, is dat die nuwe koper die nuwe verhuurder geword het. Daar is aangevoer dat die huurder en die nuwe verhuurder op die oomblik toe die nuwe verhuurder die huurooreenkoms oorgeneem het, spesifiek die verwydering al dan nie van die pype moes bespreek het. Hoofregter Kotzé voer aan dat die huurder nooit die bedoeling verloor het om die pype te verwyder nie. Hierdie bedoeling is nie beïnvloed deur die feit dat daar ’n nuwe verhuurder was nie en ook nie deur die feit dat die nuwe verhuurder nie van hierdie bedoeling bewus was nie. Die regter verklaar dat die “character of movables continues to attach to the pipes, and depends on the intention and purpose of the lessee, and not on the knowledge of the lessor”.¹⁵ Ook hierdie beslissing is nie gesag vir die stelling dat aanhegtings wat klaarblyklik roerend gebly het nadat ’n huurtermyn verstryk het, verwyder mag word nie.

Hierdie artikel handel nie oor 'n huurder se reg op vergoeding vir verbeterings nie, en ook nie oor die uitoefening van 'n retensiereg deur 'n huurder vir verbeterings wat aangebring is aan 'n huurperseel nie. Hierdie onderwerpe is elders reeds deeglik bespreek.¹⁶ In die Suid-Afrikaanse reg word reeds vir baie jare heelwat navorsing gedoen oor die maatstawwe wat toegepas moet word om vas te stel of permanente aanhegting van 'n roerende saak aan 'n onroerende saak plaasgevind het.¹⁷ Dit blyk egter dat die werking van die *ius tollendi* nog nie deeglik uitgepluis is nie. Sonnekus¹⁸ maak wel die belangrike stelling dat die reg wat 'n huurder het om sake wat deur hom of haar gedurende 'n huurtermyn aangeheg is, te verwyder in werklikheid 'n wesenlike aanpassing van die normale aanhegtingsbeginsels daarstel. Hy verduidelik dat die implikasie hiervan is dat 'n "normale huurder" wat weet dat sy of haar huurtermyn beperk is en dat sake wat hy of sy gedurende die huurtermyn aanheg, verwyder mag word, "regstegnies" nie bedoel om die sake permanent aan te heg nie. Hy verklaar dat die huurder eintlik in hierdie opsig in 'n goeie posisie is, omdat die huurder se subjektiewe bedoeling in hierdie omstandighede altyd 'n oorweging is.¹⁹

Die beginsels van *inaedificatio* en die *ius tollendi* sal in dieselfde asem ter sprake kom wanneer derde persone daarop aanspraak maak dat 'n saak of sake wat gedurende 'n huurtermyn deur 'n huurder aan huurgrond geheg is, nie verwyder mag word nie. Eeken en Elst²⁰ verduidelik dat huurders dikwels sake aanheg sonder om oor die regsgevolge daarvan na te dink. Hulle meld dat hierdie situasie in die Nederlandse reg gewoonlik nie baie probleme oplewer nie, maar dat dit wel tot probleme aanleiding kan gee indien die verhuurder byvoorbeeld insolvent raak of indien die huurverhouding nie op goeie voet beëindig word nie. In die geval van insolvensie sal die trustee van die insolvente boedel moontlik wil aanvoer dat sekere aanhegtings wat moontlik die waarde van die huurperseel kan verhoog, nie deur die huurder verwyder mag word nie. Indien 'n verhuurder en 'n huurder se verhouding stormagtig tot 'n einde kom, sou 'n mens jou kon indink dat die verhuurder die huurder sal wil keer om aanhegtings te verwyder, veral indien hierdie aanhegtings moontlik die waarde van die huurgrond kan verhoog.

In hierdie artikel bespreek ek eerstens kortliks die basiese aanhegtingsmaatstawwe. Tweedens word die werking van die verwyderingsreg van 'n huurder behandel, onder andere met verwysing na die soort sake wat verwyder mag word. Derdens poog ek om vas te stel of die feit dat daar 'n reg is om sekere sake te verwyder, die gevolg kan hê dat sake wat op die oog af permanente aanhegtings is, deur 'n huurder verwyder mag word. Vierdens word gevra wie die eienaar van die aanhegtings is wat gedurende die bestaan van die huurtermyn deur 'n huurder aangebring word. Is dit die eienaar van die grond, dus die verhuurder, of bly die huurder die eienaar daarvan? Vyfdens ondersoek ek kortliks die moontlike redes vir die goeie posisie waarin huurders hulle bevind wanneer dit oor die verwydering van aanhegtings handel. In my bespreking van hierdie aangeleentede hier onder

word telkens na die Suid-Afrikaanse, Engelse en Nederlandse reg verwys.

2. Suid-Afrikaanse reg

2.1 Oorsig: aanhegtingsmaatstawwe

Die maatstawwe wat in die Suid-Afrikaanse reg oorweeg word om te bepaal of 'n roerende saak permanent aan grond geheg het, is die aard en doel van die roerende saak, die wyse en graad van aanhegting aan die grond en die bedoeling van die eienaar van die roerende saak of van die persoon wat die roerende saak aangeheg het.²¹ Ander maatstawwe, soos “common sense”,²² redelikheid²³ en verkeersmaatstawwe,²⁴ is ook al by geleentheid deur die houe oorweeg.

Daar het met die verloop van tyd sekere benaderings²⁵ ontstaan wat bepaal in watter volgorde bogenoemde maatstawwe toegepas moet word. Die eerste benadering is die tradisionele benadering,²⁶ wat behels dat die subjektiewe bedoeling van die eienaar van die roerende saak oorweeg word net indien die eerste twee maatstawwe nie 'n duidelike antwoord bied nie. Indien die eerste twee maatstawwe nie duidelik daarop dui dat permanente aanhegting plaasgevind het nie, word die bedoeling van die eienaar van die roerende saak oorweeg en die oorweging daarvan is dan deurslaggewend.²⁷ 'n Ander benadering, wat as die “nuwe benadering” bekend staan, behels dat die bedoeling van die persoon wat die roerende saak aangeheg het, die belangrikste oorweging is en dat die ander twee maatstawwe oorweeg word bloot ten einde vas te stel wat hierdie bedoeling is.²⁸ Hierdie benadering word soms ietwat anders weergegee: hiervolgens is die bedoeling van die eienaar van die roerende saak die enigste oorweging en word die ander twee maatstawwe gebruik om hierdie bedoeling te bepaal.²⁹ 'n Derde benadering is in *Sumatie (Edms) Bpk v Venter NNO*³⁰ geformuleer. Hiervolgens moet die doel van die aanhegting die belangrikste oorweging wees, maar hierdie benadering is al aan kritiek onderwerp.³¹

Die oorweging van die subjektiewe bedoeling van die eienaar van die roerende saak wat aan die grond geheg is, word nie deur alle kenners van die sakereg as korrek beskou nie.³² Die basiese argument teen die toepassing daarvan is dat *inaedificatio* soos hier bo genoem is, 'n oorspronklike wyse van eiendomsverkryging is wat beteken dat die vorige eienaar se bedoeling nie 'n rol behoort te speel nie.³³ Indien 'n eienaar dus byvoorbeeld eiendomsreg oor sekere roerende sake voorbehou en dan by wanbetaling, maar nadat die sake aangeheg is aan grond, daarop aandring dat hy of sy steeds die eienaar van die sake is, word sy of haar bedoeling 'n oorweging wat die vraag of permanente aanhegting ingevolge *inaedificatio* plaasgevind het, kan beïnvloed.³⁴ Die wenslikheid van die oorweging van sodanige subjektiewe bedoeling word nie hier verder oorweeg nie, alhoewel die feit bly staan dat dit wel in die Suid-Afrikaanse reg oorweeg word.³⁵ Vir doeleindes van hierdie bydrae is dit

belangrik om daarop te let dat 'n huurder gedurende 'n huurtermyn sekere roerende sake waarvan hy of sy die eienaar is, aan die huurgrond mag aanheg. Die huurder mag egter ook roerende sake aanheg of laat aanheg wat op krediet aangekoop is en waarvoor 'n derde persoon nog eiendomsreg voorbehou totdat die volle koopsom betaal is. Indien 'n dispuut sou ontstaan oor of 'n huurder sekere aanhegtings mag verwyder, sal die subjektiewe bedoeling waarmee die huurder die roerende sake aangeheg het in die Suid-Afrikaanse reg relevant wees.³⁶ Die bedoeling van 'n derde persoon wat eiendomsreg voorbehou totdat volle betaling plaasgevind het, sal egter ook ter sprake kom en moontlik met die bedoeling van die huurder bots. Dit kan selfs ook gebeur dat hierdie twee partye se bedoelings om watter rede ook al met die bedoeling van die verhuurder kan bots.

2.2 Werking van huurder se verwyderingsreg

Hier bo het ek reeds ter agtergrond na enkele Suid-Afrikaanse hofbeslissings verwys wat handel oor die werking en betekenis van die *ius tollendi*. Met verwysing na *De Beers Consolidated Mines* is dit duidelik dat 'n huurder wat gedurende die huurtermyn 'n roerende saak soos 'n deur aan 'n huis heg, die deur mag verwyder voor die verstryking van die huurtermyn, mits die huis nie beskadig word nie en indien die huis in dieselfde toestand sal wees as wat dit voor die aanhegting was. Daar word ook bevind dat daar 'n vermoede bestaan dat 'n huurder roerende sake vir 'n tydelike doel aanheg. Noodsaaklike verbeterings mag egter in beginsel nie verwyder word nie.³⁷

In ons reg is dit belangrik om te onderskei tussen stedelike grond en landbougrond wanneer die verwyderingsreg van 'n huurder ter sprake is.

Wat die huur van stedelike grond betref, blyk die posisie te wees dat, aangesien die huurder die grond tydelik huur, aangeneem moet word dat huurders sake aanheg met die bedoeling dat dit tydelik sal wees en die aanhegtings mag losmaak en verwyder voor verstryking van die huurtermyn.³⁸ Kahn e.a.³⁹ verduidelik dat partye tot 'n huurkontrak die huurder se bevoegdheid om verbeterings te mag verwyder wat gedurende die huurtermyn aangebring is, in die huurkontrak uiteen kan sit. Hulle beveel aan dat partye tot 'n huurkontrak wel hierdie bepalinge invoeg, aangesien die regsreëls wat andersins van toepassing sal wees, baie onseker is. Die wetgewer kon hierdie onsekerheid uit die weg geruim het deur in die Wet op Huurbehuising⁴⁰ daarna te verwys. Bradfield en Lehman⁴¹ maak dit egter duidelik dat die gemenerereg steeds van toepassing is op aangeleenthede soos 'n huurder se reg op vergoeding vir verbeteringe en die verhuurder se stilswyende hipoteek.

Die *Placaet vande Staten van Hollandt tegens de Pachtters ende Bruyckers vande Landen*⁴² reguleer die posisie waar aanhegtings op gehuurde landbougrond aangebring word. In *Spies v Lombard*⁴³ word die resepsie van die *Placaet* in die Suid-Afrikaanse reg bespreek. In hierdie beslissing was die toepassing van artikel 9 van die *Placaet* ter sprake. Hierdie artikel handel

onder andere oor die onderverhuring van eiendom. Die argument word geopper dat die *Placaet* nie van toepassing was in die destydse Kaapkolonie nie. Appèlregter Van den Heever bevind in *Spies* dat die *Placaet* nie *proprio vigore* in die Suid-Afrikaanse reg van toepassing is nie, maar dat sommige reëls van die *Placaet* by wyse van resepsie deur die howe deel van die Suid-Afrikaanse reg geword het. In *Lessing v Steyn*⁴⁴ verklaar regter Brink in verband met artikels 10–13 van die *Placaet*:

Daar kan egter geen twyfel bestaan dat artikels 10, 11, 12 en 13 sowel deur die skrywers van die Suid-Afrikaanse reg as deur beslissings van ons Howe as geldende reg in Suid-Afrika beskou is nie en derhalwe is ek van mening dat gemelde artikels van gemelde Plakate wel in ons reg gerespieer is en dus deel uitmaak van die Suid-Afrikaanse reg.

De Wet en Van Wyk⁴⁵ voer aan dat artikels 10–13 van die *Placaet* al so dikwels in die Suid-Afrikaanse reg toegepas is dat aangeneem moet word dat hulle deur gewoonte gerespieer is. In *Van Wezel v Van Wezel's Trustee*⁴⁶ verklaar die hof dat “[t]he Placaat of 1658, sec. 12, ... altered the civil law in regard to ‘Pachters en de Bruijckers van Landen’ and allowed these to remove, during the currency of the lease, all structures erected by them on the leased lands.”

Vir ’n geruime tyd was daar onsekerheid oor die toepassingsgebied van die *Placaet*. Die vraag was of die *Placaet* van toepassing moet wees op sowel landelike erwe as stedelike erwe.⁴⁷ In *Business Aviation Corporation*⁴⁸ bevind die hoogste hof van appèl dat die *Placaet* nie op stedelike erwe van toepassing is nie.⁴⁹

Voordat die *Placaet* in 1658 uitgevaardig is,⁵⁰ was huurders in dieselfde posisie as bona fide-besitters wanneer dit gehandel het oor die verwydering van verbeterings of vergoeding vir verbeterings wat nie verwyder is nie. Die posisie in die Romeins-Hollandse reg was dat ’n huurder daarop geregtig was om nuttige verbeterings⁵¹ en luukse verbeterings⁵² te verwyder voordat die huurperseel ontruim word. Hierdie verwydering van die verbeterings moes op so ’n manier plaasvind dat die huureiendom nie in ’n swakker toestand gelaat was as wat dit aan die begin van die huurtermyn was nie. Die verhuurder kon besluit om die verbeterings te hou, maar dan moes die huurder daarvoor vergoed word. Die verbeterings wat nie verwyder is voordat die huurtermyn verstryk het nie, het die eiendom van die verhuurder geword.⁵³ Noodsaaklike verbeterings⁵⁴ kon nie verwyder word nie, maar die huurder het ’n eis vir sodanige uitgawes⁵⁵ gehad. Bodenstein⁵⁶ voer aan dat huurders verbeterings mag aanbring, maar dat die sake nie op so wyse aangeheg moet word dat die huureiendom nie weer in dieselfde toestand herstel kan word wanneer die huurtermyn afgeloop het nie. Bodenstein⁵⁷ verklaar ook dat huurders gewoonlik nie roerende sake aan grond heg met die bedoeling om die sake permanent met die grond te verbind nie, tensy die teendeel bewys kan word.

Indien geen omstandighede op die teendeel dui nie, behoort die huurder steeds die reg te hê om 'n gebou wat hy gebou het, af te breek.

Wanneer landbougrond gehuur word, bepaal artikel 12 van die *Placaet* soos volg:

Ende by aldien eenigh Getimmer ghestelt is gheweest sonder consent vanden Eygenaer, het selve sal den Bruycker ghehouden wesen voor de expiratie van de huyre metterdaet af te breecken, ende vande gront te doen brengen, op poene dat al het geene near den voorschreven tijde daerop als noch gevonden sal worden, het selve komen ende blyven val ten behoeve van den Eygenaer.

Indien 'n huurder van landelike grond aanhegtings aanbring sonder die toestemming van die grondeienaar en dit nie verwyder voor verstryking van die huurtermyn nie, word dit die verhuurder se eiendom sonder dat die verhuurder die huurder daarvoor hoef te vergoed.⁵⁸ De Wet en Van Wyk⁵⁹ wys daarop dat die *Placaet* nie 'n onderskeid maak tussen verskillende soorte aanhegtings nie en dat in gevalle waar landelike grond ter sprake is, daar geen onderskeid behoort te wees tussen noodsaaklike aanhegtings en ander aanhegtings nie. Eiselen en Pienaar⁶⁰ is van mening dat 'n huurder van landbougrond alle aanhegtings mag verwyder, maar nie noodsaaklike verbeterings nie. Hahlo en Kahn⁶¹ verklaar dat die *Placaet* nie oor noodsaaklike verbeterings handel nie en dat huurders nie noodsaaklike verbeterings mag verwyder nie,⁶² aangesien noodsaaklike verbeterings nie verwyder kan word sonder om skade aan te rig nie. Ook Lee⁶³ is van mening dat noodsaaklike verbeterings nie verwyder mag word nie en dat die *Placaet* nie daarna verwys nie.

Van Vliet,⁶⁴ wat heelwat regsvergelijkende navorsing oor permanente aanhegting van roerende sake aan grond gedoen het, kom tot die gevolgtrekking dat die reëls in verband met die verwyderingsreg van huurders in die Suid-Afrikaanse reg onseker is. Hy verduidelik dat dit waarskynlik reg is om te sê dat sake wat gedurende die huurtermyn aan huurgrond geheg is, slegs by afloop van die huurtermyn deel word van die grond, en dat 'n huurder enige gebou of ander verbetering wat met die verhuurder se toestemming aangeheg is, mag verwyder. Hy wys ook daarop dat die huurder die eienaar van die aangehegte sake bly en dus daarop geregtig is om dit te verwyder. Die gedeelte wat handel oor die tydstip wanneer aanhegtings deel word van die huurgrond, is ook in ooreenstemming met Sonnekus⁶⁵ se mening. Hy verduidelik dat die werking van die aanhegtingsreëls in werklikheid opgeskort word tot na afloop van die huurtermyn. Van Vliet maak ook die stelling dat hierdie stand van sake netjies inpas by die reëls wat verband hou met aanhegtings in die Suid-Afrikaanse reg, aangesien die bedoeling van die partye die situasie kan beïnvloed. Hierdie stelling is soortgelyk aan Sonnekus se standpunt. Soos reeds hier bo genoem, voer Sonnekus⁶⁶ ook aan dat 'n

huurder eintlik in 'n goeie posisie is, omdat die huurder se subjektiewe bedoeling in hierdie omstandighede altyd 'n oorweging is.⁶⁷

In die Suid-Afrikaanse reg is daar 'n aantal hofbeslissings wat handel oor gevalle waar huurders sekere sake gedurende 'n huurtermyn aan huurgrond geheg het. Voorbeelde hiervan is *Van Wezel, Theatre Investments (Pty) Ltd v Butcher Brothers Ltd*⁶⁸ en *Sumatie*.⁶⁹ Nie een van hierdie beslissings het spesifiek gehandel oor die vraag of die huurder sy of haar verwyderingsreg kon uitoefen nie, maar die beslissings bevat interessante inligting wat verband hou met die onderhawige onderwerp. Vir hierdie bydrae is dit belangrik dat die appèlhof in *Van Wezel* onder andere bevestig dat verbeterings gedurende die huurtermyn verwyder moet word. Indien 'n huurder versuim om gedurende 'n huurtermyn strukture af te breek of materiale te verwyder, moet alles op die oomblik wat die huurtermyn tot 'n einde kom, net so gelaat word om tot voordeel van die verhuurder gebruik te word. Die hof verklaar dat daar hier verwys word na 'n gebou of na die materiaal wat vir die gebou gebruik is.⁷⁰ In *Theatre Investments* het die huurkontrak bepaal dat die verhuurder by beëindiging van die huurkontrak die eienaar van al die onroerende eiendom en verbeterings op die huurperseel sou word. Die huurtermyn kom tot 'n einde sonder dat die verbeterings verwyder word. Die hof bevind dat die bepaling van die huurkontrak daarop dui dat die aanhegter nooit bedoel het om die toerusting by afloop van die huurtermyn te verwyder nie.⁷¹ In *Sumatie* bespreek regter Van Zyl twee standpunte oor die beginsels wat van toepassing is wanneer 'n huurder roerende sake gedurende 'n huurtermyn aanheg. Die eerste standpunt is dat 'n huurder nie die bedoeling sal hê dat sekere masjinerie wat op die huurperseel gebring is, na afloop van die huurtermyn die huurperseel toeval nie.⁷² Die ander standpunt is dat die juridiese aard van aanhegtings wat op 'n huurperseel aangebring is, nie roerend kan bly bloot omdat die verhuurder bepaal het dat die huurder alle geboue en verbeterings na afloop van die huurtermyn moet verwyder nie. Indien sodanige verbeterings (in *Sumatie* twee groot staalstrukture wat as store gebruik is) onroerend geword het deur aanhegting, kan hulle nie weer roerend word omdat die verhuurder vereis dat hulle verwyder moet word nie.⁷³

In aansluiting hierby is dit interessant dat die appèlhof in *Van Wezel* bevind het dat die werklike karakter van 'n aanhegting aan huurgrond eers vasgestel moet word asof daar geen sprake van 'n huurkontrak is nie. Hierdie stelling word egter gemaak terwyl die sake wat moontlik op die oog af verwyder kon word, oorweeg word. Die hof voer verder aan dat 'n bepaling in 'n huurkontrak wat daarvoor voorsiening maak dat sake wat deur 'n huurder aangebring is gedurende 'n huurtermyn verwyder mag word voor verstryking van die huurkontrak, nie die aard van 'n aanhegting kan beïnvloed nie. Die gevolgtrekking is dat die feit dat 'n verhuurder vereis dat die aangehegte sake verwyder moet word, nie sake wat permanent aangeheg het en dus onroerend geword het, weer roerend kan maak nie.⁷⁴ Verder is die hof in *Van Wezel* oortuig dat die *Placaet* nie tot gevolg kan hê dat 'n huis wat op huurgrond gebou word, roerend bly nie.⁷⁵ Van Vliet se stelling⁷⁶ oor die feit dat selfs

geboue in die Suid-Afrikaanse reg verwyder mag word, skyn dus dalk ook nie heeltemal akkuraat te wees nie. Daar moet egter in gedagte gehou word dat daar in *Van Wezel* verwys word na die verwydering van 'n "substantial house". Die posisie kan verskil waar 'n struktuur soos 'n hut wat nie op soliede sementfondasies gebou is nie, ter sprake kom. In *Van Wezel* word bevind dat die *Placaet* wel die gevolg het dat materiale wat aan 'n huis geheg word gedurende 'n huurtermyn verwyder mag word.⁷⁷

Met verwysing na die vraag oor wie gedurende 'n huurtermyn die eenaar van aanhegtings is wat deur 'n huurder aangebring word gedurende sodanige huurtermyn, blyk dit uit appèlregter Wessels se bevinding in *Van Wezel* dat aanhegtings wat deur 'n huurder aangebring word, deel van die grond word en dat die eenaar van die grond en nie die huurder nie, ook die eenaar van die aanhegtings word. Dit is redelik duidelik dat dit die geval is wanneer 'n gebou ter sprake is wat op die oog af 'n permanente aanhegting geword het. Of dit ook die geval is wanneer ander sake wat maklik verwyder kan word, ter sprake kom, is nie so duidelik nie. Sonnekus en Van Vliet se interpretasie van die Suid-Afrikaanse reg, naamlik dat die aanhegtings gedurende die huurtermyn nie deel van die huurgrond word nie,⁷⁸ is nie presies in ooreenstemming met die bevinding in *Van Wezel* nie. Dalk kan 'n logiese oplossing vir doeleindes van die Suid-Afrikaanse reg wees om te aan te neem dat eiendomsreg oor 'n gebou wat sonder twyfel permanent aan huurgrond geheg het, dadelik, by aanhegting, in die verhuurder vestig. 'n Huurder behou dan eiendomsreg oor ander aanhegtings wat op die oog af verwyder kan word voordat die huurtermyn verstryk. Indien sulke aanhegtings nie verwyder word nie, vind *inaedificatio* plaas by afloop van die huurtermyn en word die aanhegtings die verhuurder s'n.

2.3 Samevatting

Uit die bespreking van die *ius tollendi* in die Suid-Afrikaanse reg hier bo is dit duidelik dat dit belangrik is om te onderskei tussen stedelike grond en landbougrond. Die partye by 'n huurkontrak van stedelike grond kan self bepaal of aanhegtings wat 'n huurder aan die grond aanbring, verwyder mag word gedurende die huurtermyn en spesifiek voordat die huurtermyn verstryk. Die *Placaet* reël die situasie wanneer roerende sake aan landbougrond geheg word. Die hofbeslissings bevestig dat daar 'n vermoede bestaan dat 'n huurder nie roerende sake sal aanheg met die bedoeling dat die sake permanent deel van die huurgrond word nie. Wat die vraag betref of sake wat op die oog af deur aanhegting onroerend geword het, verwyder mag word bloot omdat 'n huurkontrak bepaal dat dit verwyder mag word, blyk dit dat die soort saak wat aangeheg is, wel daartoe kan aanleiding gee dat 'n huurder nie sy of haar verwyderingsreg mag uitoefen nie. In *Van Wezel* word byvoorbeeld bevind dat 'n "substantial house" nie verwyder mag word nie. In *Sumatie* word bevind dat twee staalskure nie verwyder mag word bloot omdat die verhuurder verwydering versoek nie, aangesien die strukture onroerend geword het. Soos hier bo bespreek is, is dit in die Suid-Afrikaanse reg nie heeltemal duidelik

wie gedurende 'n huurtermyn die eienaar van aanhegtings is wat aan huurgrond geheg is nie.⁷⁹

3. Engelse reg

3.1 Oorsig: aanhegtingsmaatstawwe

In die Engelse reg vorm die reël *quicquid plantatur solo, solo cedit* ook die grondslag van die beginsels om te bepaal of permanente aanhegting van roerende sake aan grond plaasgevind het.⁸⁰ 'n Gebou wat permanent aan grond geheg word, word deel van die grond, en die materiale waaruit die gebou bestaan, is dan nie meer sogenaamde “chattels”⁸¹ nie, maar word “fixtures”⁸² of permanente aanhegtings.⁸³

Soos in die Suid-Afrikaanse reg, is dit soms moeilik om te bepaal of 'n saak permanent aangeheg het of nie.⁸⁴ In sodanige gevalle word basies twee toetse gebruik, naamlik die graad van aanhegting en die doel van die aanhegting. Hierdie twee toetse is in *Holland v Hodgson*⁸⁵ geformuleer. In *Holland*⁸⁶ word beklemtoon dat 'n roerende saak, selfs al is dit stewig aan grond geheg, in sekere omstandighede verwyder mag word. 'n Subjektiewe bedoelingsoorweging word nie in die Engelse reg toegepas nie.⁸⁷ In *Elitestone Ltd v Morris*⁸⁸ word bevind dat die bedoeling van die partye wat by die aanhegting betrokke is, nie 'n oorweging is wanneer vasgestel moet word of permanente aanhegting plaasgevind het nie. Daar is wel bevind dat die bedoeling van die partye 'n rol kan speel vir sover dit objektief vasgestel kan word, met inagneming van die graad en doel van die aanhegting.⁸⁹

In die Engelse reg word ander faktore ook oorweeg. Mackenzie en Phillips⁹⁰ voer byvoorbeeld aan dat die Engelse howe in werklikheid 'n “common sense”-toets gebruik om vas te stel of permanente aanhegting plaasgevind het en nie regtig tegniese aspekte soos die graad van aanhegting nie. Ander oorwegings sluit byvoorbeeld in dat die “generiese aard” van 'n gebou oorweeg word.⁹¹ Verder is al aangevoer dat 'n praktiese reël toegepas behoort te word, naamlik dat indien 'n roerende saak wat aan 'n ander persoon as die eienaar van die grond behoort, aan die grond geheg word, die saak nie 'n permanente aanhegting moet word nie, behalwe indien die bedoeling om 'n permanente aanhegting aan te bring nie weêrlê kan word nie.⁹²

3.2 Werking van huurder se verwyderingsreg

Die reëls in die Engelse reg oor verwyderbare aanhegtings wat op gehuurde grond aangebring is, bepaal dat sulke aanhegtings *prima facie* permanent aanheg en tot die voordeel van die grondeienaar dien.⁹³ Hierdie beginsel word reeds duidelik genoem in Amos en Ferard se 1827 *Treatise*.⁹⁴ Amos en Ferard verduidelik dat die reël is dat enigiets wat 'n huurder gedurende die huurtermyn aanheg, nooit sonder die toestemming van die verhuurder

verwyder mag word nie en dat alles wat aangeheg word gedurende die huurtermyn die eiendom van die grondeienaar word. Daar word aangeneem dat die huurder afstand gedoen het van enige reg daarop. Hulle verduidelik egter verder dat hierdie algemene reël aangepas is en dat sekere uitsonderings met verloop van tyd ontstaan het. Die uitsonderings is nie sonder meer toegelaat nie en daar was 'n mate van twyfel en "some struggle".⁹⁵ Amos en Ferard⁹⁶ bespreek 'n paar hofbeslissings⁹⁷ wat oor die *verwydering van bedryfsaanhegtings* by afloop van die huurtermyn handel, maar poog dan om 'n algemene reël neer te lê wat as 'n riglyn gebruik kan word. Hierdie algemene reël bepaal dat sake wat 'n huurder gedurende die huurtermyn vir bedryfsdoeleindes aangeheg het, verwyder mag word mits die verwydering nie in stryd met enige heersende gebruike⁹⁸ is nie en indien die sake verwyder kan word sonder om skade aan die grond te veroorsaak. Verder moet die sake wat aangeheg is, na verwydering steeds min of meer in dieselfde toestand wees, onafhanklik van die grond. Verwydering van so 'n saak moet nie die grond of die roerende saak beskadig nie. Die verwydering moet ook nie veroorsaak dat die aangehegte saak sy karakter of waarde verloor nie. Indien 'n bedryfsaanhegting verwyder kan word sonder om op enige van hierdie voorwaardes inbreuk te maak, kan dit volgens Amos en Ferard⁹⁹ verwyder word ongeag die omvang, die konstruksie of die wyse van aanhegting daarvan. Die reël word gekwalifiseer deur te noem dat selfs al word nie aan al hierdie voorwaardes voldoen nie, 'n hof steeds verwydering mag toelaat, aangesien die howe ekonomiese bedrywighede en handel wil bevorder.

Hier bo¹⁰⁰ is reeds na die begrip *chattel* verwys. Die begrip *chattel* word gebruik om 'n roerende saak te beskryf wat, soos Gray en Gray¹⁰¹ dit omskryf, "[is] placed in some close relation" met grond, maar nooit sy onafhanklike karakter verloor en dus permanent deel van die grond word nie. Gray en Gray gebruik meubels as voorbeeld van "chattels" en verduidelik dat 'n verbandhouer nooit sekuriteit oor "chattels" sal kry nie. In *Leigh v Taylor*¹⁰² is beslis dat 'n huurder se bedoeling die uitwerking het dat "fixtures" soms "chattels" bly.¹⁰³

Dit is soms moontlik dat 'n hele gebou 'n huurder se aanhegting kan wees en dus verwyder mag word,¹⁰⁴ maar geboue met fundamente sal 'n permanente deel van die grond uitmaak.¹⁰⁵ Indien 'n huurder sake soos 'n sentraleverhittingstelsel, 'n hysbak, vensters en deure aan 'n bestaande gebou op huurgrond heg, sal hierdie sake ook deel van die grond word. Dit staan bekend as "landlord's fixtures". Dit is so omdat hierdie aanhegtings 'n integrale deel van so gebou uitmaak.¹⁰⁶ In *New Zealand Government Property Corporation v H.M. & S. Ltd*¹⁰⁷ word 'n "landlord's fixture" soos volg omskryf:

[T]hose fixtures which the tenant himself fixes into the premises so that they become part of the structure itself ... Instances are improvements made by the tenant by putting in new doors or windows in place of those that were there before ... These improvements

become part of the structure itself. The tenant cannot remove them when his term comes to an end.¹⁰⁸

Smith¹⁰⁹ voer aan dat sogenaamde “tenant’s fixtures”, wat hy kortliks omskryf as sake wat deel vorm van grond, maar wel verwyder mag word, aanhegtings moet wees wat óf vir bedryfsdoeleindes gebruik word, óf ornamenteel van aard is.¹¹⁰ In *Hellawell v Eastwood*¹¹¹ bevind die hof dat sekere masjiene beter gebruik kon word indien hulle behoorlik stewig aan die vloer vas was, maar dat hulle nie daarom permanent aangeheg het nie. *Climie v Wood*¹¹² handel oor die vraag of ’n enjin en ’n stookketel wat in ’n saagmeule gebruik en aangeheg is, verwyderbaar was. Regter Willes verduidelik dat aanhegtings wat aan huurgrond aangebring is vir besigheids- of vir bedryfsdoeleindes, verwyder mag word gedurende die huurtermyn of selfs binne ’n redelike tyd daarna. Die hof voer aan dat hierdie verwydering mag plaasvind selfs al lyk dit op die oog af of die aanhegtings permanent van aard is.¹¹³ Die beslissing in *Turner v Cameron*¹¹⁴ is belangrik aangesien die hof bevind dat aanhegtings wat gedurende ’n huurtermyn aangebring word op so ’n manier dat wesentliche skade veroorsaak sal word indien dit verwyder word, nie verwyderbaar was by afloop van die huurtermyn nie. In *Spyer v Phillipson*¹¹⁵ het ’n huurder gedurende die huurtermyn antieke paneelwerk teen die mure van ’n woonstel aangebring. Die huurder het ook ’n antieke kaggel en skoorsteen geïnstalleer. Die hof bevind dat hierdie aanhegtings ornamenteel van aard is en dat dit verwyder mag word. Lord Hanworth oorweeg die vraag of die kosbare paneelwerk, wat ongeveer twaalf jaar voor die verstryking van die huurtermyn aangebring is, aangebring is met die doel om die waarde van die woonstel te verhoog in plaas daarvan dat dit vir ornamentele redes en vir eie genot deur die huurder self aangeheg is. Lord Hanworth hou by hierdie standpunt, selfs al het die verwydering van die paneelwerk skade aan die mure van die woonstel aangerig. Die argument is dat die feit dat die huurder bewus was daarvan dat daar moontlike skade aan die mure aangerig kon word indien die paneelwerk verwyder sou word, nie die vraag of die paneelwerk permanent aangeheg het, behoort te beïnvloed nie.¹¹⁶

Met verwysing na onder andere *Elwes v Maw*¹¹⁷ voer Smith aan dat huurders nie alle aanhegtings wat deur hulle aangebring is, mag verwyder nie. Geringe skade wat aangerig word wanneer aanhegtings verwyder word, hoef nie vergoed te word nie, maar indien die grond beskadig word, moet die huurder die eienaar van die grond vir die skade vergoed.

Die reëls ten aansien van die verwydering van aanhegtings wat deur ’n huurder aangebring word gedurende die huurtermyn, kan in beginsel kontraktueel gewysig word.¹¹⁸

Gray en Gray¹¹⁹ wys daarop dat daar in die Engelse reg geen verpligting op huurders¹²⁰ is om aanhegtings wat gedurende die huurtermyn aangebring is, te verwyder nie.¹²¹ ’n Huurder moet egter sy of haar verwyderingsreg uitoefen voordat die huurtermyn verstryk, of binne ’n redelike tyd na die huurtermyn

verstryk het. 'n Huurder wat in beheer van die huureiendom bly en waar daar 'n verwagting is dat die huurtermyn verleng kan word, mag sy of haar aanhegtings verwyder nadat die huurtermyn verstryk het.¹²²

Die situasie verskil waar landbougrond ter sprake is. In sodanige gevalle word 'n onderskeid getref tussen 'n sogenaamde "agricultural holding" en "farm business tenancy".¹²³ Ten opsigte van die eerste kategorie van grondstukke bepaal die Agricultural Holdings Act (1986) dat skriftelike kennis aan die grondeienaar gegee moet word minstens een maand voordat 'n huurder beplan om 'n aanhegting te verwyder en voordat die huurtermyn verstryk.¹²⁴ Artikel 10(1) van die wet bepaal dat 'n enjin, masjinerie, omheinings of ander aanhegtings wat vir landboudoeleindes of vir nielandboudoeleindes aangeheg is, verwyderbaar is deur die huurder gedurende die huurtermyn, of binne twee maande na die beëindiging van die huurtermyn.¹²⁵ Hierdie artikel bepaal ook in die besonder dat selfs 'n gebou wat deur 'n huurder opgerig is, gedurende die huurtermyn verwyder mag word.¹²⁶ Die grondeienaar het egter die opsie om enige van die aanhegtings te behou teen betaling van "fair value".¹²⁷ Ten opsigte van die tweede kategorie van grondstukke bepaal die Agricultural Tenancies Act (1995) dat 'n huurder enige aanhegting wat vir landboudoeleindes of vir nielandboudoeleindes aangeheg is, mag verwyder gedurende die huurtermyn en ook indien die huurder aanbly as huurder ingevolge 'n nuwe huurooreenkoms al dan nie.¹²⁸ 'n Grondeienaar moet die huurder vergoed vir sogenaamde "tenant's improvements". Dit is aanhegtings wat deur die huurder self uit eie beweging en ten volle of gedeeltelik op eie onkoste aangebring is.¹²⁹ Die huurder sal egter geregtig wees op vergoeding slegs indien die huurder die grondeienaar se skriftelike toestemming gehad het om die aanhegting aan te bring.¹³⁰ Wat baie belangrik en ook interessant is, is dat al twee hierdie wette bepaal dat die sake waarna hier bo verwys word, deur die huurder verwyder mag word en dat hierdie sake die huurder se eiendom bly, mits dit ingevolge hierdie artikels verwyder mag word.

3.3 Samevatting

In beginsel word in die Engelse reg aanvaar dat bedryfsaanhegtings en aanhegtings wat ornamenteel van aard is deur 'n huurder verwyder mag word. Iets wat baie duidelik 'n invloed het op die vraag of so 'n saak verwyder mag word, is die vraag of die saak op so 'n manier aangeheg is ten einde die saak self, soos 'n masjien, meer effektief te kan gebruik. In *Climie* word egter bevind dat dit moontlik is dat 'n huurder aanhegtings mag verwyder al lyk dit op die oog af of dit permanent aangeheg het.¹³¹ Geboue wat behoorlike fundamente het, mag klaarblyklik ook nie sonder meer verwyder word nie.¹³² In die Engelse reg wil dit voorkom of sake wat gedurende 'n huurtermyn aan stedelike grond geheg word, ook dadelik deel van die verhuurder se grond word. Die huurder mag egter voordat die huurtermyn verby is, bedryfsaanhegtings en ornamentele aanhegtings verwyder.¹³³ Hierdie posisie verskil wanneer landbougrond ter sprake kom. Die eerste verskil is dat die twee wette wat op landbougrond van toepassing is, voorsiening daarvoor maak

dat selfs geboue verwyder mag word. 'n Tweede en baie interessante verskil is dat die wette spesifiek bepaal dat die huurder nie eiendomsreg verloor oor die sake wat aan die landbougrond geheg word nie, mits hy of sy nog die bevoegdheid het om hierdie sake te verwyder.

4. Nederlandse reg

4.1 Agtergrond

Hier onder bespreek ek kortliks die beginsels wat bepaal wanneer 'n roerende saak 'n permanente deel van grond by wyse van aanhegting word soos wat dit in die Nederlandse reg toegepas word.¹³⁴ Die gemeenregtelike stelreël *superficies solo cedit*, wat bepaal dat geboue en ander strukture die eiendom word van die eienaar van die grond waarop hulle aangebring is, vorm ook die grondslag vir die reëls wat verband hou met aanhegting as wyse van eiendomsverkryging in die Nederlandse reg.¹³⁵

Die *Burgerlike Wetboek (BW)* bevat verskillende bepalings wat oor aanhegting handel. Artikel 3:3 lid 1 van die *BW* omskryf onroerende eiendom soos volg:

Onroerend zijn de grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken.

Om te bepaal of 'n roerende saak “duursaam” aan grond geheg het, word die bedoeling van die aanhegter oorweeg, maar net vir sover hierdie bedoeling vir derdes sigbaar is.¹³⁶ Die Hoge Raad¹³⁷ bevind dat 'n gebou onroerend ingevolge artikel 3:3 kan wees indien dit ooreenkomstig sy aard en konstruksie bedoel is om permanent daar te bly, selfs al is dit móóntlik om die gebou te verskuif. Verder verwys die hof na die bestemming die woord van die gebou of ander aanhegting. Indien die bestemming van so 'n aard is dat dit objektief duidelik is dat die saak permanent moet aanheg, vind aanhegting plaas. Daar word ook verwys na die subjektiewe bedoeling van 'n bouer vir sover hierdie bedoeling objektief vasstelbaar is. Hierdie maatstaf behels dat die bouer die bedoeling moet hê dat die gebou op 'n duursame manier aangeheg moet word. Van Vliet¹³⁸ waarsku dat die verwysing na die bedoeling van die aanhegter of die bouer misleidend is, aangesien dit die indruk skep dat 'n subjektiewe oorweging ter sprake is. Hy is van mening dat dit onduidelik is om die maatstaf sodanig te formuleer en dat die woord “bedoeling” eintlik heeltemal vermy behoort te word, aangesien die natuurlike betekenis daarvan subjektief en nie objektief is nie.

Indien 'n sekere roerende saak op so manier aan grond geheg word dat dit ingevolge artikel 3:3 onroerend geword het, word dit deur die grondeienaar by wyse van aanhegting ingevolge artikel 5:20 verkry.¹³⁹

Voorts omskryf artikel 3:4 van die *BW* aanhegtings aan sake soos volg:

1. Al hetgeen volgens verkeersopvatting onderdeel van een zaak uitmaakt, is bestanddeel van die zaak.
2. Een zaak die met een hoofdzaak zodanig verbonden wordt dat zij daarvan niet kan worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis wordt toegebracht aan een der zaken, wordt bestanddeel van de hoofdzaak.”

Ingevolge artikel 3:4 sal 'n saak 'n “bestanddeel” van grond word indien dit volgens die verkeersopvatting deel van 'n stuk grond geword het. Dit sal ook plaasvind indien die aangehegte saak nie verwyder kan word sonder om die roerende saak of die grond te beskadig nie.¹⁴⁰ Artikel 5:3¹⁴¹ van die *BW* bepaal dat die eienaar van 'n saak ook die eienaar van die bestanddele van die saak is.

4.2 Werking van huurder se verwyderingsreg

Artikel 7:216 lid 1¹⁴² van die *BW* bepaal dat 'n huurder die reg het om veranderings en byvoegings wat hy of sy gedurende die huurtermyn aangebring het, ongedaan te maak en te verwyder. Die artikel bepaal ook in die besonder dat die huurperseel weer na dieselfde toestand gebring moet word waarin dit was voordat die huurtermyn begin het. Eeken en Elst¹⁴³ voer aan dat hierdie verwydering selfs mag plaasvind indien die verbeterings permanent aangeheg het. Verder is dit belangrik dat die aanhegtings verwyder moet word voordat die huurtermyn verstryk. Eeken en Elst¹⁴⁴ maak ook die stelling dat hierdie verwydering van aanhegtings neerkom op 'n inbreukmaking op die verhuurder se eiendomsreg en dat dit dus in werklikheid 'n oorspronklike wyse van eiendomsverkryging is. Van Vliet¹⁴⁵ verduidelik ook dat 'n huurder sy of haar verwyderingsreg mag uitoefen ten spyte daarvan dat sekere verbeterings permanent aangeheg het en dus in beginsel die eiendom van die grondeienaar of verhuurder geword het. Hy wys ook daarop dat artikel 7:216 geïnterpreteer kan word om te beteken dat selfs 'n hele gebou verwyder mag word.¹⁴⁶ Van Vliet¹⁴⁷ stel dit duidelik dat aanhegtings wat deur 'n huurder aan huurgrond geheg is, onmiddellik deel van die grond word, maar dat die huurder die reg het om die aanhegtings te verwyder ongeag die permanente aanhegting daarvan. Die Hoge Raad¹⁴⁸ verduidelik die werking van die verwyderingsreg soos volg:

De strekking van deze bepaling moet in de eerste plaats hierin worden gezien dat, nu in vele gevallen, te weten indien de verhuurder eigenaar is van het gehuurde, het aanbrengen van deze veranderingen meebrengt dat deze door natrekking¹⁴⁹ eigendom worden van de verhuurder, de huurder bevoegd is door het feitelijk wegnemen van de verandering de natrekking ongedaan te maken.

Dit is moontlik om hierdie gevolge kontraktueel te wysig en uit te sluit.¹⁵⁰ In 'n beslissing¹⁵¹ het dit gegaan oor die vraag of verbeterings wat vir doeleindes van 'n motorwassery aan huurgrond geheg is, onroerend by wyse van natrekking geword het en dus nie verwyder kon word nie. Die hof bevind dat artikel 7:216 lid 1 bepaal dat sake wat deur 'n huurder gedurende 'n huurtermyn aangeheg is, verwyder mag word slegs *op voorwaarde dat* die huurperseel in dieselfde toestand gelaat sal word as wat dit voor die aanvang van die huurtermyn was. Indien nie aan hierdie voorwaarde voldoen kan word nie, mag die sake nie verwyder word nie.

4.3 Samevatting

Die beginsels in die Nederlandse reg in verband met die verwydering van sake wat gedurende 'n huurtermyn deur 'n huurder aan grond geheg is, is duidelik. Dit wil voorkom of aangeneem word dat sake wat gedurende die huurtermyn aangeheg word, deel van die grond word, maar wel verwyder mag word voor die huurtermyn afloop. Verder maak hierdie verwyderingsreg dit ook moontlik om substansiële aanhegtings te verwyder. Eeken en Elst se stelling dat die verwydering van aanhegtings neerkom op 'n inbreukmaking op die verhuurder se eiendomsreg en dat dit dus in werklikheid 'n oorspronklike wyse van eiendomsverkryging is, is interessant. Dit blyk dat die Nederlandse reg op so wyse geïnterpreteer word dat selfs geboue by afloop van die huurtermyn verwyder mag word.

5. Regverdiging vir beskerming van huurders

Soos reeds genoem,¹⁵² is Sonnekus¹⁵³ van mening dat die reg wat 'n huurder het om sake te verwyder wat deur hom of haar gedurende 'n huurtermyn aangeheg is, neerkom op aanpassing van die normale aanhegtingsbeginsels en dat die huurder in 'n goeie posisie is omdat sy of haar se subjektiewe bedoeling in hierdie omstandighede altyd 'n oorweging is. Smith¹⁵⁴ verklaar met verwysing na die soort aanhegtings wat deur 'n huurder in die Engelse reg verwyder mag word dat “the law is most generous to tenants”. Gray en Gray¹⁵⁵ verduidelik, soos ek hier bo uiteengesit het, dat enige saak wat 'n huurder aan huurgrond heg, *prima facie* deel van die grond word, maar dat die “harshness” van hierdie reël daartoe aanleiding gegee het dat sekere uitsonderings met verloop van tyd toegelaat is. Een van die redes vir hierdie uitsonderings is te vinde in die industriële revolusie wat daartoe aanleiding gegee het dat bedryfsaanhegtings aan die einde van die huurtermyn verwyder verwyder kon word.¹⁵⁶ In *Spyer*¹⁵⁷ word aangevoer dat die *superficies*-reël vir sover dit aanhegtings betref wat deur huurders op verhuurders se grond aangebring word, voortdurend ontwikkel het en dat die reël verslap is. Van Vliet¹⁵⁸ verduidelik dat die grondrede vir die verwyderingsreg van huurders in die algemeen daarop gemik is om ongeregverdigde verryking van die verhuurder te voorkom. Billikheid in 'n huurverhouding verg dat aanhegtings wat deur 'n huurder aangebring word, verwyder mag word, of indien verwydering nie

plaasvind nie, dat die huurder vir die aanhegtings vergoed moet word. Hy¹⁵⁹ voer verder aan dat die verwyderingsreg ook tot die voordeel van die verhuurder strek, aangesien dit tot gevolg het dat die verhuurder daarop mag aandring dat die huurder die huurperseel aan die einde van die huurtermyn in dieselfde toestand moet laat waarin dit was voor die huurtermyn 'n aanvang geneem het.

Kerr¹⁶⁰ bespreek ook die rede vir die uitvaardiging van die *Placaet* en verduidelik dat dit daarop gerig was om te verhoed dat huurders van landbougrond eise instel vir verbeterings wat gedurende die huurtermyn aan die huurperseel aangebring is. Voor die *Placaet* het huurders klaarblyklik groot bedrae spandeer aan verbeterings op die huurperseel met die hoop dat die verhuurder dit nie sou kon bekostig om hierdie uitgawes te vergoed nie. Verder het sodanige huurders skynbaar ook doelbewus implemente op die huurperseel gelaat na verstryking van die huurtermyn en dan vergoeding daarvoor geëis.

6. Gevolgtrekking

Uit die bespreking hier bo kan sekere gevolgtrekkings gemaak word en is dit duidelik dat daar interessante verskille bestaan tussen die verskillende regstelsels wanneer dit oor die verwyderingsreg van 'n huurder handel. Eerstens verskil die maatstawwe of faktore wat oorweeg word om vas te stel of permanente aanhegting van 'n roerende saak aan grond plaasgevind het in gevalle waar daar nie 'n huurverhouding ter sprake is nie. Die grootste verskil is dat die oorweging van 'n subjektiewe maatstaf in kombinasie met objektiewe maatstawwe in die Suid-Afrikaanse reg toelaatbaar is. Slegs objektiewe maatstawwe kom in die Engelse en Nederlandse reg ter sprake, alhoewel die bedoeling van sekere partye oorweeg mag word, maar net vir sover hierdie bedoeling objektief vasstelbaar is.¹⁶¹

Tweedens bestaan daar 'n hele aantal verskille wanneer die werking van die verwyderingsreg van 'n huurder in die drie regstelsels oorweeg word. Hier onder vat ek hierdie verskille kortliks saam.

In die Suid-Afrikaanse reg word aanvaar dat huurders van sowel stedelike as landbougrond in beginsel 'n reg het om verbeterings wat gedurende die huurtermyn aan die huurgrond of die huurperseel aangeheg is voor die verstryking van die huurtermyn te verwyder, mits die perseel nie beskadig word deur die verwydering nie. Indien 'n huurder nie die sake wat hy of sy gedurende die huurtermyn aangeheg het, by afloop van die huurtermyn verwyder nie, word die aanhegtings deel van die grond en dus die eiendom van die verhuurder. Met verwysing na Suid-Afrikaanse regspraak bestaan daar 'n vermoede dat 'n huurder roerende sake vir 'n tydelike doel aan huurgrond heg. Huurders van stedelike grond kan self in 'n huurkontrak bepaal watter aanhegtings by afloop van die huurtermyn verwyder mag word. Huurders

word dus geadviseer om dit te doen. Die werking van die verwyderingsreg van huurders van landbougrond word deur die *Placaet* gereël. Indien 'n huurder van landbougrond aanhegtings aanbring sonder die toestemming van die grondeienaar en dit nie verwyder voor verstryking van die huurtermyn nie, word dit die verhuurder se eiendom sonder dat die verhuurder die huurder daarvoor hoef te vergoed. Dit blyk dat noodsaaklike verbeterings nie verwyder mag word nie. Verder word daar duidelik in die Suid-Afrikaanse reg bepaal dat roerende sake wat aan huurgrond geheg word, nie roerend bly bloot omdat die verhuurder bepaal het dat die huurder alle geboue en verbeterings na afloop van die huurtermyn moet verwyder nie. Sake wat deur aanhegting onroerend geword het, kan nie weer roerend word omdat die verhuurder vereis dat die sake verwyder word nie. In *Van Wezel* word bevind dat die *Placaet* nie tot gevolg kan hê dat 'n huis wat op huurgrond gebou word, verwyder mag word nie, maar dat strukture wat nie 'n soliede fondasie het nie, wel verwyder mag word. In die Suid-Afrikaanse reg blyk die standpunt te wees dat roerende sake wat aan huurgrond geheg word, eers by afloop van die huurtermyn deel van die huurgrond word. Die werking van die aanhegtingsreëls word opgeskort tot na afloop van die huurtermyn. Die subjektiewe bedoeling van die huurder is dus altyd relevant. Wie presies die eienaar van die aangehegte sake gedurende die huurtermyn is, is onseker in die Suid-Afrikaanse reg.¹⁶²

Die verwyderingsreg van huurders ingevolge die Engelse reg behels dat huurders bedryfsaanhegtings en ornamentele aanhegtings mag verwyder voordat die huurtermyn verstryk. Dit blyk ook dat sodanige aanhegtings binne 'n redelike tyd na die verstryking van die huurtermyn verwyder mag word. Verwydering word toegelaat selfs al word geringe skade aan die huurperseel aangerig. Sake wat op die oog af permanent aan grond geheg het, mag verwyder word, maar nie indien wesentliche skade daardeur veroorsaak sal word nie. Geboue wat behoorlike fundamente het, mag klaarblyklik ook nie sonder meer verwyder word nie. In die Engelse reg word aanhegtings wat gedurende 'n huurtermyn aan stedelike grond geheg word, dadelik deel van die verhuurder se grond. Ten aansien van landbougrond verskil die situasie en blyk dit te wees dat 'n huurder nie eiendomsreg verloor oor die sake wat aan die landbougrond geheg is nie, mits hy of sy nog die bevoegdheid het om hierdie sake te verwyder. Besondere wette reël die posisie en maak daarvoor voorsiening dat selfs geboue verwyder mag word.¹⁶³

Wat die Nederlandse reg betref, maak die *BW* voorsiening vir 'n verwyderingsreg van sake wat deur 'n huurder gedurende 'n huurtermyn aangebring is. Daar word ook aanvaar dat sake wat gedurende die huurtermyn aangeheg word, deel word van die grond, maar wel verwyder mag word voor die huurtermyn afloop. Verder maak hierdie verwyderingsreg dit ook moontlik om substansiële aanhegtings en selfs geboue te verwyder. Eeken en Elst maak die interessante stelling, soos hier bo genoem,¹⁶⁴ dat die verwydering van aanhegtings klaarblyklik neerkom op 'n inbreukmaking op die verhuurder se eiendomsreg en dat hierdie verwydering in werklikheid 'n oorspronklike wyse van eiendomsverkryging daarstel. Dit sal ook waar wees vir doeleindes van

die Engelse reg met verwysing na stedelike grond, waar aanvaar word dat permanente aanhegting plaasvind sodra die verbeterings aangebring word. Vir doeleindes van die Suid-Afrikaanse reg¹⁶⁵ (*Van Wezel*) word die aanhegtings wat 'n huurder gedurende 'n huurtermyn aanbring, die eiendom van die verhuurder. Sonnekus en Van Vliet se interpretasie van die Suid-Afrikaanse reg verskil egter, aangesien hulle van mening is dat sodanige aanhegtings gedurende die huurtermyn nie deel van die huurgrond word nie. Indien die bevinding in *Van Wezel* gevolg word, sal Eeken en Elst se stelling ook toepaslik wees. Sonnekus en Van Vliet se interpretasie kom egter meer aanvaarbaar en logies voor.

Soos hier bo genoem, beveel Kahn e.a.¹⁶⁶ aan dat partye tot 'n huurkontrak die huurder se bevoegdheid om verbeterings te verwyder wat gedurende die huurtermyn aangebring is, in die huurkontrak uiteen behoort te sit, aangesien die regsreëls wat andersins van toepassing sou wees, baie onseker is. Hierdie waarskuwing kan geldig wees, en uit die bespreking hier bo is dit baie duidelik dat daar nie eenvormigheid op hierdie gebied is nie. Verder is dit ook duidelik dat permanente aanhegting van sekere sake in elk geval in sekere omstandighede mag plaasvind, ongeag die bepalings van 'n huurkontrak of die *Placaet*. Die situasie in die Suid-Afrikaanse reg is ook baie onseker, veral wanneer dit handel oor die aanhegting van ander sake as geboue wat op die oog af permanente strukture daarstel. By wyse van samevatting kan die stelling gemaak word dat die praktiese reëlings wat in die onderskeie regstelsels getref word, in 'n mate ooreenkom, omdat verwydering van verbeterings deur huurders in al drie stelsels toegelaat word. Die presiese wisselwerking tussen normale *inaedificatio*-beginsels en die huurder se verwyderingsreg is egter onseker. Die interessantste verskil tussen die regstelsels wat bespreek is, is die feit dat dit in die Suid-Afrikaanse reg in gewone gevalle waar roerende sake aan grond geheg word, moontlik is dat die subjektiewe bedoeling van die eienaar van die roerende saak of van die aanhegter oorweeg kan word en dat daar ook telkens in die besonder na die bedoeling van 'n huurder verwys word wanneer aanhegtings gedurende 'n huurtermyn deur 'n huurder aangeheg word. Die oorweging van 'n subjektiewe bedoeling word in die ander twee regstelsels deurgaans vermy.

Dit is jammer dat daar geen sekerheid bestaan oor wie gedurende 'n huurtermyn die eienaar van aanhegtings is wat 'n huurder aan huurgrond geheg het nie. Die uitspraak wat appèlregter Wessels ongeveer 90 jaar gelede in *Van Wezel* gelewer het, is egter 'n waardevolle riglyn wat toegepas kan word om tot 'n logiese gevolgtrekking te kom.¹⁶⁷ Dit is duidelik dat huurders hulle in 'n goeie posisie bevind, aangesien hulle in beginsel aanhegtings wat gedurende 'n huurtermyn aangeheg word, mag verwyder voordat die huurtermyn verstryk het. Daar kan wel dispute ontstaan, soos hier bo aangedui, wanneer 'n verhuurder, of byvoorbeeld 'n trustee van die insolvente boedel van 'n verhuurder, die huurder wil verhoed om sekere aanhegtings te verwyder. In die eerste geval kan die verhuurder byvoorbeeld probeer verhoed dat die huurder die huurperseel met die verwydering beskadig. In die tweede

geval sal die trustee moontlik probeer om die waarde van die verhuurder se grond te verhoog deur aan te voer dat alle aanhegtings, selfs aanhegtings wat deur 'n huurder aangebring is, deel van die huurgrond geword het. Met verwysing na 'n huis wat op huurgrond gebou word, verklaar appèlregter Wessels in *Van Wezel* dat sodanige huis nooit die karakter van 'n roerende saak kan hê nie en dat geen verandering van eiendomsreg oor die huis plaasvind wanneer die huurtermyn tot 'n einde kom nie. Die huis word deel van die grond.¹⁶⁸ Vir doeleindes van die Suid-Afrikaanse reg ondersteun ek hierdie standpunt, ten spyte daarvan dat dit in die Engelse en Nederlandse reg, soos aangedui,¹⁶⁹ klaarblyklik soms moontlik is om geboue te verwyder wat deur 'n huurder aan huurgrond gedurende 'n huurtermyn aangeheg is. Soos genoem, kan 'n mens dalk tot die gevolgtrekking kom dat waar geboue wat aan huurgrond geheg word ter sprake is, die eienaar van die grond ook die eienaar van die gebou word sodra die gebou aangeheg word en dat permanente aanhegting van ander sake eers plaasvind by afloop van die huurtermyn indien die huurder nie die sake verwyder het nie.¹⁷⁰ Hier het die hof in *Van Wezel* 'n geleentheid om die posisie duidelik te stel, deur die vingers laat glip. Daar word in *Van Wezel*¹⁷¹ bloot genoem dat die *Placaet* die uitwerking gehad het dat materiale wat in geboue ingebou word deur 'n huurder gedurende 'n huurtermyn, verwyder mag word. Daar word ongelukkig nie uitdruklik genoem wie die eienaar van sodanige materiale gedurende die huurtermyn is nie. Die besluit dat *inaedificatio* nie dadelik plaasvind waar sake wat maklik en sonder om skade aan te rig verwyder kan word deur 'n huurder aangeheg word nie, lyk logies. Soos genoem, is die standpunt van Sonnekus en Van Vliet¹⁷² dat *inaedificatio* in werklikheid uitgestel word en dat dit sal plaasvind slegs indien die huurder versuim om sake te verwyder wat op die oog af verwyderbaar is. Die huurder bly dus eienaar van die sake wat gedurende 'n huurtermyn aan huurgrond geheg word en hy of sy is bygevolg daarop geregtig om hierdie sake te verwyder. Indien 'n verhuurder ingevolge hierdie interpretasie insolvent sou raak gedurende 'n huurtermyn met 'n huurder wat 'n relatief waardevolle roerende saak soos 'n hout-tuinsteor aanheg, sal die trustee van die insolvente boedel van die verhuurder nie sonder meer kan aanvoer dat die tuinsteor deel van die huurgrond geword het nie en sal die huurder se eiendomsreg in so geval op hierdie manier beskerm word. Indien 'n huurder dieselfde saak ingevolge 'n eiendomsvoorbehoud aangekoop het by 'n derde persoon en die saak aanheg, maar versuim om die derde persoon te betaal, behoort die derde persoon ook sonder probleme die saak te kan terugvorder en verwyder. Dit behoort ingevolge die interpretasie van Sonnekus en Van Vliet die geval te wees aangesien *inaedificatio* uitgestel word. Interessant genoeg sal dit daartoe aanleiding gee dat dit potensieel makliker vir 'n derde persoon sal wees om sake wat aangekoop is ingevolge 'n eiendomsvoorbehoud en aangeheg is aan huurgrond te verwyder by wanbetaling as wat dit sou wees indien dieselfde saak aan ander grond geheg was wat nie onderhewig aan 'n huurkontrak was nie. Die interpretasie van Sonnekus en Van Vliet het dus tot gevolg dat 'n derde persoon se eiendomsreg in hierdie omstandighede goed beskerm word. Indien daar nie sprake van 'n huurooreenkoms is nie, word in ons reg kritiek uitgespreek teen die

inagneming van die subjektiewe bedoeling van 'n eienaar van roerende sake wat aan grond geheg word.¹⁷³ Die interpretasie wat behels dat *inaedificatio* uitgestel word waar daar sake aan huurgrond geheg word, bied klaarblyklik dus nie net vir huurders goeie beskerming nie, maar ook vir derdes wat sake ingevolge eiendomsvoorbehoud verkoop. Hierdie interpretasie, wat inhou dat 'n onderskeid getref word tussen geboue wat aan huurgrond geheg word en ander sake wat maklik verwyder kan word, kan 'n mate van regsekerheid daarstel.

Bibliografie

Akkermans, B. en W. Swadling. 2012. Types of property rights – immovable and movables (goods). In Van Erp en Akkermans (reds.) 2012.

Amos, A. en J. Ferard. 1827. *A treatise on the law of fixtures*. Londen: Joseph Butterworth and Son.

Badenhorst, P.J., J.M. Pienaar en H. Mostert. 2006. *The law of property*. 5de uitgawe. Durban: LexisNexis Butterworths.

Bartels, S.E. en J.M. Milo (reds.). 2000. *Open normen in het goederenrecht*. Den Haag: Boom Juridische uitgevers.

Bodenstein, H.D.J. 1907. *Huur van huizen en landen volgens het hedendaagsch Romeinsch-Hollandsch recht*. Leiden: Nifterik.

Borkowski, A. en P. du Plessis. 2006. *Textbook on Roman law*. 3de uitgawe. Oxford: Oxford University Press.

Bradfield, G. en K. Lehman. 2013. *Principles of the law of sale and lease*. 3de uitgawe. Kaapstad: Juta.

De Wet, J.C. en A.H. van Wyk. 1992. *Die Suid-Afrikaanse kontraktereg en handelsreg*. 5de uitgawe. Durban: Butterworths.

Eeken, N. en G. Elst. 2011. Natrekking in het huurrecht: over voorkomen en genezen. *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte*, 5:256–63.

Eiselen, S. en G. Pienaar. 2008. *Unjustified enrichment: a casebook*. 3de uitgawe. Durban: LexisNexis.

Freedman, W. 2002. The test for *inaedificatio*: what role should the element of subjective intention play? *South African Law Journal*, 117(4):667–77.

Gray, K. en S.F. Gray. 2009. *Elements of land law*. 5de uitgawe. Cambridge: Oxford.

Hahlo, H.R. en E. Kahn. 1960. *The Union of South Africa: the development of its laws and constitution*. Kaapstad: Juta.

Haley, M. 1998. The law of fixtures: an unprincipled metamorphosis? *The Conveyancer*, 62:137–44.

Heyman, H.W. 2000. Wanneer is een gebouw of werk “duurzaam met de grond verenigd”? In Bartels en Milo (reds.) 2000.

Hoofs, K.J.H. 2013. Doorbreking van de natrekking in rechtsvergelijkend perspectief. Gepubliceerde proefskrif. Nijmegen: Wolf Legal Publishers.

Kahn, E., M. Havenga, P.J. Havenga en G. Lotz. 2010. *Sale and lease*. 2de uitgawe. (Hersien en bygewerk deur G. Bradfield en K. Lehmann.) Kaapstad: Juta.

Kerr, A.J. 2004. *The law of sale and lease*. 3de uitgawe. Durban: LexisNexis Butterworths.

Knobel, I. 2008. Intention as a determining factor in instances of accession of movables to land – subjective or objective approach. *De Jure*, 41(1):156–64.

Lee, R.W. 1953. *An introduction to Roman-Dutch law*. 5de uitgawe. Oxford: Clarendon Press.

Lewis, C. 1979. *Superficies solo cedit – sed quid est superficies*. *South African Law Journal*, 96(1):94–107.

Luther, P. 2004. Fixtures and chattels: a question of more or less. *Oxford Journal of Legal Studies*, 24:597–618.

Maasdorp, A.F.S. en C.G. Hall. 1970. *Maasdorp’s institutes of South African law, Volume III. The law of contracts*. 8ste uitgawe. Kaapstad: Juta.

Mackenzie, J. en M. Phillips. 2012. *Textbook on land law*. 14de uitgawe. Oxford: Oxford University Press.

Mostert, H. en A. Pope (reds.). 2010. *Die beginsels van die sakereg in Suid-Afrika*. Kaapstad: Oxford University Press Southern Africa.

Ploeger, H.D. 1997. Horizontale splitsing van eigendom. Gepubliceerde proefskrif. Deventer: Kluwer.

Smith, R.J. 2003. *Property law*. 4de uitgawe. Londen: Longman.

Sonnekus, J.C. 2006. Huurders, eiegeregtigde huurverlening verpak as retensieregte en plakkate – oeroud en tog modern. *Tydskrif vir die Suid-Afrikaanse Reg*, 1:32–63.

Sonnekus, J.C. en J.L. Neels. 1994. *Sakereg vonnisbundel*. 2de uitgawe. Durban: Butterworths.

Van der Merwe, C.G. 1989. *Sakereg*. 2de uitgawe. Durban: Butterworths.

Van der Merwe, C.G. en M.J. De Waal. 1993. *The law of things and servitudes*. Durban: Butterworths.

Van Erp, J.H.M. en B. Akkermans (reds.). 2012. *Cases, materials and text on property law*. Oxford, Portland, Oregon: Hart Publishing.

Van Velten, A.A. 2009. *Privaatrechtelijke aspecten van onroerende goed*. 3de uitgawe. Amsterdam: Kluwer.

Van Vliet, L.P.W. 2002. Accession of movables to land: II. *Edinburgh Law Review*, 6(2):199–216.

• . 2012. Creation. In Van Erp en Akkermans (reds.) 2012.

Wiese, M. 2008. Huurder se reg op vergoeding vir verbetering. *Business Aviation Corporation (Pty) Ltd v Rand Airport Holdings (Pty) Ltd* 2007 1 All SA 421 (HHA). *Tydskrif vir Hedendaagse Romeins-Hollandse reg*, 71(1):154–73.

Eindnotas

* Gedeeltes van hierdie artikel is gebaseer op navorsing wat deur die *National Research Foundation* (NRF) befonds is. Enige mening, bevinding en gevolgtrekking of aanbeveling is egter die outeur se eie en die NRF aanvaar geen verantwoordelikheid in hierdie verband nie.

¹ In die volgende handboeke word *inaedificatio* bespreek in hoofstukke wat oor oorspronklike eiendomsverkryging handel: Mostert en Pope (2010:188); Badenhorst e.a. (2006:147); Van der Merwe (1989:247). Sonnekus en Neels (1994 299–300) is egter van mening dat eiendomsverkryging nie ’n regsgevolg van aanhegting kan wees nie. Dit is so aangesien die eienaar van die bysaak wat aangeheg word, sy of haar eiendomsreg verloor omdat die saak tot niet gaan en sy selfstandigheid inboet. Hierdie bysaak kan nie meer die objek van ’n saaklike reg wees nie. Die eienaar van die hoofsaak kan dus nie “oorspronklike” eiendomsreg oor die bysaak verkry nie.

² Volledigheidshalwe is dit belangrik om daarop te let dat dit bv. ingevolge toe-eiening (*occupatio*), wat ook ’n oorspronklike wyse van

eiendomsverkryging is, moontlik is om eiendomsreg te verkry oor sake wat aan niemand behoort nie. Sien Mostert en Pope (2010:182); Van der Merwe en De Waal (1993:116).

³ Mostert en Pope (2010:179); Van der Merwe en De Waal (1993:116).

⁴ D 41 1 7 10, 43 18 2, 44 7 44 1; Voet 41 1 24, De Groot 2 10 7–8.

⁵ Van der Merwe (1989:152); sien ook Borkowski en Du Plessis (2005:186).

⁶ 1893 10 SA 359.

⁷ D 19 2 194.

⁸ 372–3.

⁹ Sien die bespreking hier onder in par. 2.2.

¹⁰ (1953:305).

¹¹ (1887) 5 SC 183.

¹² (1895) 2 Off Rep 202.

¹³ 203–4.

¹⁴ 202–3.

¹⁵ 205.

¹⁶ Sien bv. Wiese (2008:154–73); Sonnekus (2006:32–63).

¹⁷ Sien bv. Badenhorst e.a. (2006:147–54); Freedman (2002:667–77); Lewis (1979:94–107).

¹⁸ (2006:45–6).

¹⁹ Sien par. 5 hier onder vir 'n kort bespreking oor die regverdiging vir hierdie beskerming van 'n huurder.

²⁰ (2011:256).

²¹ Badenhorst e.a. (2006:147); Van der Merwe en De Waal (1993:126).

²² *Chevron South Africa (Pty) Ltd v Awaiz at 110 Drakensburg CC* [2008] 1 All SA 557 (T) par. 54.

²³ *Ibid.*

²⁴ *Unimark Distributors (Pty) Ltd v Erf 94 Silvertondale (Pty) Ltd* 1999 2 SA 986 (T) 1001F.

²⁵ Sien Mostert en Pope (2010:194–6) se ontleding van die verskillende benaderings.

²⁶ Badenhorst e.a. (2006:149); Van der Merwe en De Waal (1993:126).

²⁷ Hierdie benadering is o.a. gevolg in *MacDonald Ltd v Radin NO and The Potchefstroom Dairies & Industries Co Ltd* 1915 AD 454, 467.

²⁸ Badenhorst e.a. (2006:149–50); *Standard-Vacuum Refining Co v Durban City Council* 1961 2 SA 669 (A) 678B–C; *Theatre Investments v Butcher Brothers Ltd* 1978 3 SA 682 (A) 688E–F; *Trust Bank van Afrika v Western Bank Bpk* 1978 4 SA 281 (A) 295; sien ook Mostert en Pope (2010:173–5).

²⁹ Interpretasie van Van der Merwe (1989:254); sien ook Freedman (2002:670).

³⁰ 1990 1 SA 173 (T).

³¹ Badenhorst e.a. (2006:150–1); *Konstanz Properties (Pty) Ltd v Wm Spilhaus en Kie (Wp) Bpk* 1996 3 SA 273 (A) 281; *Unimark Distributors* 1000B.

³² Sonnekus en Neels (1994:75) is bv. van mening dat die oorweging van die subjektiewe bedoeling oorbeklemtoon is en dat dit nie oorweeg moet word nie.

³³ Van der Merwe (1989:257); sien egter Lewis (1979:106–7) se standpunt.

³⁴ Van der Merwe (1989:257) voer aan dat die oorweging van sodanige subjektiewe bedoeling die publisiteitsbeginsel verontagsaam, omdat 'n vals skyn teenoor o.a. voornemende kopers en verbandgewers geskep word.

³⁵ Beslissings waar die subjektiewe bedoeling van die eenaar van die roerende saak oorweeg is, is onder andere *MacDonald*, *Konstanz Properties* en *Concor Holdings (Pty) Ltd t/a Concor Technicrete v Potgieter* 2004 6 SA 491 (HHA).

³⁶ Sien die bespreking van *McIntyre* en die verwysing na Sonnekus in par. 1 hier bo.

³⁷ Daar word ook na hierdie vermoede verwys in *McIntyre*. Sien par. 1 hier bo.

³⁸ De Wet en Van Wyk (1992:362). Solomon AR bevind in 'n afsonderlike uitspraak in *MacDonald* 477–8 dat indien die grond waarop die verkoelingsmasjien aangeheg is, huurgrond was, die vermoede sou bestaan dat

die masjien net vir tydelike gebruik aangeheg is. In *Pettersen v Sorvaag* 1955 3 SA 624 (A) 627F–G het die hof *a quo* na die vermoede verwys dat ’n aanhegting wat deur ’n huurder aangebring is, roerend bly, behalwe as daar feite bestaan wat hierdie vermoede kan weêrlê of indien die roerende saak so in die grond geïnkorporeer is dat dit onroerend geword het.

³⁹ (2010:114).

⁴⁰ 50 van 1999.

⁴¹ (2013:204).

⁴² 26 September 1658 (2 GPB 515) hernu deur *Renovatie-placaet* van 24 Februarie 1696 (4 GPB 465); hierna die “*Placaet*”.

⁴³ 1950 3 SA 469 (A) 482–4; sien ook Brand AR se bespreking in *Business Aviation Corporation (Pty) Ltd v Rand Airport Holdings (Pty) Ltd* [2007] I All SA 421 (HHA) parr. 10, 11.

⁴⁴ 1953 4 SA 193 (O) 201C–D.

⁴⁵ (1992:361); sien ook Bradfield en Lehman (2013:194); Sonnekus (2006:48).

⁴⁶ 1924 AD 409, 416.

⁴⁷ Sien die bespreking in Bradfield en Lehman(2013:194–5); sien ook De Wet en Van Wyk (1992:362); Van der Merwe en De Waal (1993:94–5).

⁴⁸ Par. 43; sien die bespreking van Wiese (2008:154–173) asook Sonnekus (2006:32–63) oor die beslissing in *Business Aviation Corporation*.

⁴⁹ Bradfield en Lehman(2013:195) steun hierdie beslissing; sien egter Sonnekus (2006:42).

⁵⁰ Bodenstein (1907:120) wys daarop dat die *Placaet* uitgevaardig is o.a. omdat huurders hulle posisie misbruik het deur bv. groot verbeterings aan die huurgrond aan te bring wat verhuurders nie kon vergoed nie. Huurders het bv. selfs hul bougereedskap op huurpersele gelaat en dan vergoeding daarvoor geëis.

⁵¹ Bradfield en Lehman (2013:193) omskryf *nuttige verbeterings* as verbeterings wat die eiendom verbeter en ook die markwaarde van die eiendom verhoog.

⁵² Bradfield en Lehman (2013:193) omskryf *luukse verbeterings* as verbeterings wat nie bydra tot die bruikbaarheid van die eiendom nie, alhoewel dit moontlik die markwaarde van die eiendom kan verhoog.

⁵³ Bradfield en Lehman (2013:193).

⁵⁴ Bradfield en Lehman (2013:193) omskryf *noodsaaklike verbeterings* as verbeterings wat aangebring word om die eiendom in stand te hou.

⁵⁵ Bradfield en Lehman (2013:193–4).

⁵⁶ (1907:109).

⁵⁷ (1907:110–1).

⁵⁸ De Wet en Van Wyk (1992:361); Maasdorp (1970:193).

⁵⁹ (1992:362); sien ook Bradfield en Lehman (2013:194–5).

⁶⁰ (2008:297).

⁶¹ (1960:693–4).

⁶² Die outeurs voer wel aan dat huurders vergoed behoort te word vir hierdie soort verbeterings en dat die huurder ook 'n retensiereg behoort te hê.

⁶³ (1953:305). Bradfield en Lehman (2013:193–4) voer aan dat art. 12 van die *Placaet* nie spesifiek onderskei tussen die verskillende soorte verbeterings nie en dat ook noodsaaklike verbeterings dus verwyder behoort te kan word.

⁶⁴ (2002:213).

⁶⁵ (2006:46).

⁶⁶ (2006:45–6).

⁶⁷ Daar word elders hier bo ook na hierdie bedoeling verwys. Sien bv. die bespreking van *McIntyre* sowel as die verwysing na Bodenstein.

⁶⁸ 1978 3 SA 682 (A).

⁶⁹ 1990 1 SA 173 (T).

⁷⁰ 419–20.

⁷¹ 690A–B.

⁷² *Sumatie* 189I.

⁷³ *Sumatie* 189J–190A.

⁷⁴ 'n Soortgelyke argument word in *Sumatie* gevolg.

⁷⁵ 416.

⁷⁶ Sien hier bo.

⁷⁷ 417.

⁷⁸ Sien hier bo.

⁷⁹ Sien par. 2.2 hier bo.

⁸⁰ Gray en Gray (2009:28); Luther (2004:590).

⁸¹ Gray en Gray (2009:31) omskryf dit soos volg: “[C]hattels’ consist of physical objects which never lose their independent character as mere personality, even though placed in some close relation with realty.”

⁸² Gray en Gray (2009:31) omskryf dit soos volg: “Fixtures’ comprise that category of material objects which, when physically attached to land, are regarded as becoming annexed to the realty.”

⁸³ Gray en Gray (2009:31) verklaar dat die stelreël “*quicquid plantatur solo, solo cedit*” ’n ongemaklike onderskeid tussen “fixtures” en “chattels” teweeggebring het.

⁸⁴ Luther (2004:597); Haley (1998:138).

⁸⁵ 1872 LR 7 CP 328, 334.

⁸⁶ 335.

⁸⁷ Sien Knobel (2008:162–4) vir ’n kort bespreking van die toepassing en betekenis van ’n subjektiewe bedoelingselement in die Engelse reg.

⁸⁸ 1997 1 WLR 687; 1997 2 All ER 513. *Elitestone* is ’n baie belangrike beslissing wat handel oor die toepassing van die toetse wat gebruik word in die Engelse reg om vas te stel of permanente aanhegting van ’n roerende saak aan grond plaasgevind het al dan nie. O.a. word verwys na die “possibility or impossibility of restoring the article from its constituent parts after dissolution”. In *Elitestone* word bevind dat ’n hut wat aan grond geheg was, nie as een stuk verwyder kon word nie en dit het onomwonde daarop gedui dat die hut nie meer ’n roerende saak was nie.

⁸⁹ (693E–F; 519G–H).

⁹⁰ (2012:581).

⁹¹ *Elitestone* 687, 697; 513, 523.

⁹² Haley (1998:141).

⁹³ Gray en Gray (2009:39).

⁹⁴ (1827:14–5).

⁹⁵ Amos en Ferard (1827:15).

⁹⁶ (1827:24–45).

⁹⁷ Soos *Lawton v Lawton* 1743 5 Atk 15; *Elwes v Maw* 1802 3 East 38.

⁹⁸ [P]revailing practice; Amos en Ferard (1827:43–4).

⁹⁹ (1827:44).

¹⁰⁰ Sien par. 3.1.

¹⁰¹ Gray en Gray (2009:31).

¹⁰² 1902 AC 157, 159.

¹⁰³ Sien verder hier onder.

¹⁰⁴ *Webb v Frank Bevis Ltd* 1940 1 All ER 247, 249–51. In hierdie beslissing het 'n huurkontrak daarvoor voorsiening gemaak dat 'n huurder by afloop van die huurtermyn op eie onkoste alle geboue en ander aanhegtings mag verwyder. Die huurder kon geboue en ander aanhegtings wat van 'n tydelike aard was, aanheg. Die huurder het 'n gebou opgerig wat op 'n sementvloer gestaan het. Sekere swaar masjinerie is binne-in die gebou aan die sementvloer vasgebout. Die mure en die dak van die gebou het uit sinkplate bestaan. Die huurder het hierdie gebou deurentyd as 'n tydelike aanhegting beskou. Die *Court of Appeal* bevind dat die gebou verwyder kon word, selfs al sou die sementblad agtergelaat word. Die hof se benadering is dat die sementvloer duidelik permanent aan die grond geheg het, maar dat die struktuur wat daarop aangebring is, nie as gevolg daarvan nieverwyderbaar is.

¹⁰⁵ *Pole-Carew v Western Counties & General Manure Co Ltd* 1920 2 Ch 97, 117.

¹⁰⁶ Smith (2003:87).

¹⁰⁷ 1982 QB 1145.

¹⁰⁸ 1157B–C.

¹⁰⁹ (2003:88).

¹¹⁰ Van Vliet (2012:662) wys daarop dat die twee kategorieë verskillend is, aangesien die kategorie ornamentele aanhegtings 'n baie meer beperkte betekenis het; sien ook Smith (2003:88).

¹¹¹ 1851 6 Ex 295; 155 ER 554.

¹¹² 1869 LR 4 Ex 328.

¹¹³ 329–30.

¹¹⁴ 1870 LR 5 QB 306.

¹¹⁵ 1931 2 Ch 183.

¹¹⁶ 208.

¹¹⁷ 1802 3 East 38; 102 ER 510.

¹¹⁸ Gray en Gray (2009:4); Smith (2003:88). Hierdie outeurs verwys na *Re British Red Ash Collieries Ltd* 1920 1 Ch 326, 333. Die beslissing het gehandel oor 'n klousule in 'n huurkontrak van grond wat vir mynbedrywighede gebruik is. Die klousule het bepaal dat by afloop van die huurtermyn, of indien die termyn vroeër beëindig word, alle verbeterings of aanhegtings en aangehegte masjinerie wat gedurende die huurtermyn aan die perseel geheg is, in 'n goeie werkende toestand daar gelaat moet word. Die hof (327, 330) beslis dat hierdie klousule die uitwerking gehad het dat die huurders hulle reg verloor het om hulle bedryfsaanhegtings te verwyder. Gray en Gray verwys ook na die meer onlangse beslissing in *Riduan Bin Yusof v King Thian Huat (No 2)* [2005] 4 SLR 234 par. 22, waar die volgende stelling gemaak word: “To deprive a tenant of his right to remove fixtures erected by him for his trade, sufficiently clear words must be there.” Amos en Ferard (1827:14) het reeds lank gelede aangevoer dat die regte t.a.v. die aanhegting en verwydering van sake aan grond wat verhuur word, kontraktueel gewysig kan word.

¹¹⁹ (2009:39).

¹²⁰ Gray en Gray (2009:39–40) bespreek hierdie beginsels met verwysing na *leaseholders of tenants* en ook *tenants for life*.

¹²¹ Smith (2003:88) maak 'n soortgelyke stelling, maar beperk dit tot slegs die verwydering van bedryfsaanhegtings.

¹²² Gray en Gray (2009:40).

¹²³ Gray en Gray (2009:39–40).

¹²⁴ Art. 10(3).

¹²⁵ Art. 10(1)(a).

¹²⁶ Art. 10(1)(b).

¹²⁷ Art. 10(4).

¹²⁸ Art. 8(1)(a)–(b).

¹²⁹ Art. 15, 16(1).

¹³⁰ Art. 17(1).

¹³¹ Sien par. 3.2 hier bo.

¹³² *Ibid.*

¹³³ *Ibid.*

¹³⁴ Daar bestaan onsekerheid oor die presiese interpretasie van die verskillende artikels in die Burgerlike Wetboek wat die situasie reël. Sien o.a. Van Vliet (2012:625–6); Heyman (2000:91–122).

¹³⁵ Akkermans en Swadling (2012:280); Van Velten (2009:50); Heyman (2000:91); Ploeger (1997:93, 105).

¹³⁶ Van Vliet (2012:621).

¹³⁷ HR 31 oktober 1997; NJ 1998/97 502.

¹³⁸ (2012:622).

¹³⁹ “De eigendom van de grond omvat, voor zover de wet niet anders bepaalt:

a de bovengrond;

b de daaronder zich bevindende aardlagen;

c het grondwater dat door een bron, put of pomp aan de oppervlakte is gekomen;

d het water dat zich op de grond bevindt en niet in open gemeenschap met water op eens anders erf staat;

e gebouwen en werke die duurzaam met die grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen en werke, voor zover ze geen bestanddeel zijn van eens anders onroerende zaak;

f met de grond verenigde beplantingen.

(2) In afwijking van lid 1 behoort de eigendom van een net, bestaande uit een of meer kabels of leidingen, bestemd voor transport van vaste, vloeibare of gasvormige stoffen, van energie of van informatie, dat in, op of boven de grond van anderen is of wordt aangelegd, toe aan de bevoegde aanlegger van dat net dan wel aan diens rechtsopvolger.”

¹⁴⁰ Hoofs (2013:73).

¹⁴¹ “Voor zover de wet niet anders bepaalt, is de eigenaar van een zaak eigenaar van al haar bestanddelen.”

¹⁴² “De huurder is tot de ontruiming bevoegd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits daarbij het gehuurde in de toestand wordt gebracht, die bij het einde van die huur redelijkerwijs in overeenstemming met de oorspronkelijke kan worden geacht.”

¹⁴³ (2011:261).

¹⁴⁴ Hulle stel dit soos volg: “Bij de uitoefening van het wegneemrecht verkrijgt de huurder aldus een nieuw eiendomsrecht en is er geen sprake van een herleving van zijn oude eiendomsrecht” (2011:261 n. 42).

¹⁴⁵ (2012:660).

¹⁴⁶ (2012:662).

¹⁴⁷ (2002:213).

¹⁴⁸ HR 25 juni 2004, LJN AP4373 par. 3.3. Hierdie stelling word gemaak met verwysing na art. 7A:1603 van die ou wetboek wat deur art. 7:216 lid 1 van die nuwe BW vervang is. Art. 7A:1603 bepaal dat “[d]e huurder mag, bij ontruiming van die verhuurde zaak, afbreken en naar zich nemen al hetgeen hij daaraan, op zijne koste, heeft doen maken, mits zulks gedaan worde sonder beskadiging van die zaak.”

¹⁴⁹ Vir ’n kort bespreking van die begrip *natrekking* raadpleeg Hoofs (2013:18–20).

¹⁵⁰ HR 25 juni 2004, LJN AP4373 par. 3.3; Eeken en Elst (2011:262).

¹⁵¹ ECLI: RBZWB: 2013:CA1252 22 mei 2013 parr. 2.1, 3.5.1.

¹⁵² Sien hier bo par. 1.

¹⁵³ (2006:45–6).

¹⁵⁴ (2003:87).

¹⁵⁵ (2009:39).

¹⁵⁶ Sien ook Van Vliet (2012:662).

¹⁵⁷ Sien hier bo par. 3.2 en *Spyer* 206.

¹⁵⁸ (2002:214).

¹⁵⁹ (2002:215).

¹⁶⁰ (2004:469).

¹⁶¹ Sien hier bo parr. 2.1, 3.1, 4.1.

¹⁶² Sien par. 2.2 hier bo.

¹⁶³ Sien par. 3.2 hier bo.

¹⁶⁴ Sien par. 4.2 hier bo.

¹⁶⁵ Sien par. 2.2 hier bo.

¹⁶⁶ (2010:114).

¹⁶⁷ Sien die bespreking van *Van Wezel* in par. 2.2.

¹⁶⁸ *Van Wezel* 416–7.

¹⁶⁹ Sien par. 3.2 hier bo wat handel oor die verwyderingsreg van ’n huurder in die Engelse reg en spesifiek die deel wat handel oor die *Agricultural Holdings Act* en die *Agricultural Tenancies Act*. Sien ook par. 4.2 vir ’n bespreking van die verwyderingsreg van ’n huurder in die Nederlandse reg.

¹⁷⁰ Sien par. 2.2 hier bo.

¹⁷¹ 417.

¹⁷² Sien par. 2.2 hier bo.

¹⁷³ Sien par. 2.1 hier bo en spesifiek die gedeelte waar kortliks verwys word na die kritiek teen die toepassing van ’n subjektiewe maatstaf.