



DIE VOETSTOOTS KLOUSULE

Die beginsel van “voetstoets” word gevind in die Suid-Afrikaanse gemenegereg. Die woord “voetstoets” is afkomstig van Nederlands en beteken letterlik om iets te verkoop met die stoot van ‘n voet. Meeste koopkontrake, veral die koopkontrake van onroerende eiendom, bevat deesdae voetstoets klousules wat die verkoper vrywaar van aanspreeklikheid vir enige patente of latente defekte. In eenvoudige terme beteken hierdie klousule bloot “wat jy sien is wat jy kry”. Die koper stem dus in dat hy ‘n produk koop in die toestand wat dit is ten tye van die aangaan van die koopvooreenkoms en dat hy nie ‘n eis teen die verkoper kan instel indien hy op ‘n latere stadium sekere defekte ten opsigte van die produk vind nie.

‘n Latente defek is ‘n defek wat nie geredelik deur ‘n redelike inspeksie aan die lig gebring kan word nie. In teenstelling is ‘n patente defek, ‘n defek wat nie weggesteek is nie en gemaklik deur ‘n redelike inspeksie aan die lig behoort te kom. Dit bly ‘n koper se plig om homself te vergewis van die algemene toestand van ‘n eiendom voor hy dit koop.

Gemeenregtelik is daar wel sekere gevalle waar ‘n verkoper steeds aanspreeklik gehou kan word. Hierdie gevalle sluit onder andere die volgende in:

- Die produk het die defek gehad ten tye van die aankoop;
- Die verkoper was bewus van die defek;
- Die verkoper het nie die defek openbaar nie;
- Die verkoper het bewustelik die defek versteek aangesien die verkoper bewus was dat indien die koper kennis gedra het van die defek hy nie sou voort gaan met die koop nie of ‘n meer gunstige koopprijs sou onderhandel.

Die hele doel van die voetstoets klousule is om die verkoper te beskerm teen die bestaan van onderliggende defekte. Alhoewel daar sekere uitsonderings is waar die verkoper aanspreeklik gehou kan word, bly die klousule ‘n mate van beskerming aan die verkoper bied. Die koper sal dus moet

bewys dat die verkoper bedrieglik opgetree het en dat dit te alle tye die verkoper se bedoeling was om die koper in te doen.

Indien 'n koper die bogenoemde gevalle bewys, is die koper geregtig om die kontrak te kanselleer en 'n eis vir skade in te stel. Die koper kan ook kies om die kontrak in stand te hou en die verkoper te dagvaar vir 'n vermindering in die aanvanklike koopprys.

Die bogenoemde bespreking word deur die Suid-Afrikaanse gemenerereg gereguleer, maar hierdie posisie het egter aansienlik verander met die inwerktrading van die Wet op Verbruikersbeskerming 68 van 2008 in April 2011. Artikel 55 van die Wet bepaal dat die koper geregtig is om goedere te ontvang wat:

- Redelik geskik is vir die doel waarvoor hulle aangekoop is;
- In 'n goeie werkende toestand is;
- Vry is van enige defekte;
- Bruikbaar en duursaam vir 'n redelike periode is, met inagneming van die gewone gebruik van die goedere.

Dit is belangrik om te onthou dat die Wet op Verbruikersbeskerming slegs van toepassing is op transaksies wat in die gewone loop van besigheid aangegaan is. Indien dit 'n eenmalige transaksie is, is die posisie heelwat anders as wat dit sou wees indien die verkoper 'n ontwikkelaar of belegger is. Hierdie individue of maatskappye kan nie aanspreeklikheid vryspring by wyse van 'n voetstootsklousule nie.

Die enigste wyse hoe verkopers verby die geïmpliseerde waarborg van produkte kan kom is om die toestand van die produkte in presiese besonderhede uiteen te sit. Solank as wat die koper uitdruklik, verkieslik skriftelik om latere twyfel te vermy, in kennis gestel is daarvan dat die eiendom in 'n spesifieke toestand aangebied word en die koper het uitdruklik toegestem om daardie eiendom in daardie spesifieke toestand te aanvaar, kan die verkoper nie aanspreeklik gehou word nie.

Lizaan van der Vyver

BComm LLB

Kandidaat Prokureur, Malan Lourens Viljoen Ingelyf