

Airbnb in deeltitels is nie sonder reëls

**TERTIUS
MAREE**

tertius@section.co.za



DEELTITEL- FORUM

Sommige eienaars van deeltitieleiendomme besorg ander inwoners in die skemas groot kommer deur hul eiendomme op Airbnb uit te huur, skryf 'n leser.

Hierdie korttermynverhuring bring 'n toeloop van vreemdelinge na die gemeenskaplike eiendom, en tase word te alle ure heen en weer getrek.

Die aktiwiteite veroorsaak meer geraas en daar was ook nou 'n eerste inbraak sedert die bestaan van die skema.

Oorbewoning word ook 'n probleem as gevolg van die toename in die aantal inwoners per woonstel.

Die trustees is besorg dat hierdie verhuring van woonstelle die lewensgehalte van die bestaande inwoners gaan ondermyn en selfs hul veiligheid benadeel.

Dit lei ook tot 'n tekort aan parkeerplek, en die druk op die infrastruktuur, geriewe en dien-

ste van die skema neem toe. Al meer mense gebruik die sekerheidshekke en hysbakke, en verhoogde instandhoudingskoste kan dus te wagte wees.

Hierdie korttermynverhuring het ook noodwendig 'n invloed op die verhuurbaarheid van ander woonstelle in die skema, en die ander eienaars word op hierdie wyse finansiële benadeel.

As jy wil bepaal of 'n deeltitelwoning op Airbnb of op kort termyn verhuur mag word, moet jy eerstens vasstel of munisipale goedkeuring nodig is om 'n gastehuis of selfsorgeenheid in die skema te bedryf.

Hier is die sonering van die skema en die algemene grondgebruiksvereistes van belang.

Gastehuse en selfsorgeenheid mag byvoorbeeld wel bedryf word in 'n deeltitelwoning wat ooreenkomstig met die Stad Kaapstad se soneringskema – vir algemene residensiële gebruik gesoneer is.

Tweedens is die reëls van die skema van belang. Daar is geen beperking op die verhuring van dele in die standaardbestuurs-

reëls en gedragsreëls nie.

Ten opsigte van verhuring is daar egter sekere bepalings in die bestuurswet en die standaardbestuursreëls en gedragsreëls wat van belang is.

Enige eienaar wat sy deel wil verhuur, moet ooreenkomstig artikel 13(1)(f) van die wet, die regspersoon onverwyld van enige verandering van bewoning van die deel in kennis stel.

Telkens wanneer 'n eienaar dus 'n huurkontrak sluit, moet die trustee daarvan verwittig word.

Die eienaar moet ook, ooreenkomstig bestuursreël 3(2), alle redelike stappe doen om te verseker dat die huurder die gedragsreëls nakom.

Ingevolge artikel 10(4) van die wet is die bestuursreëls en gedragsreëls van 'n skema bindend op die eienaars van dele, én enige persoon wat 'n deel in die skema bewoon.

Dit, ongeag enige andersluitende bepaling in enige huurooreenkoms. Hoewel dit hieruit volg dat eienaars en huurders en selfs korttermynhuurders aan die bepalings van die reëls

van die skema gebonde is, sal dit bykans onmoontlik wees om die gedragsreëls af te dwing op korttermynhuurders wat 'n deel vir slegs 'n nag of twee bewoon.

Om korttermynverhuring te verbied, beperk of andersins te reguleer, moet 'n toepaslike gedragsreël tot stand gebring word.

Gedragsreëls kan byvoorbeeld geformuleer word om 'n beperking te plaas op die getal verhuringe per maand. 'n Minimum huurtydperk kan ingestel word – byvoorbeeld vir een week of 'n maand.

Ingevolge die reëls kan 'n beperking geplaas word op die getal bewoners per woonstel of slaapkamer.

Indien die korttermynverhuring koste-implikasies vir die regspersoon meebring – byvoorbeeld verhoogde versekeringspremies en instandhoudingskoste – sal dit redelik wees dat die koste van die betrokke eienaars verhaal moet word. Die koste moet egter kwantifiseerbaar wees en geskikte reëls moet geformuleer word.

Ingevolge die reëls kan die regspersoon die eienaars wat hul eiendomme uitverhuur aanspreeklik hou en versoek dat hierdie eienaars 'n deposito bepaal ten einde die regspersoon te dek teen enige skade wat huurders aan die gemeenskapli-

ke eiendom mag aanrig.

Aangesien huurders 'n ge-raas of oorlas mag veroorsaak, kan dit ook redelik wees om 'n boetereël te formuleer.

Die deposito kan dan ook aangewend word vir enige boetes wat vir byvoorbeeld geraas opgelê word.

Kragtens artikel 13(1)(e) van die deeltitelskemabestuurswet mag 'n eienaar nie sy of haar deel of uitsluitlike gebruikgebied gebruik, of toelaat dat dit gebruik word, op 'n wyse of vir 'n doel wat 'n oorlas aan enige bewoner van 'n deel kan veroorsaak nie.

Die beginsels van burereg is ook van belang en die botsende belange van bure moet aan die hand van 'n objektiewe redelijkheidstoets teen mekaar opge-weeg word.

Hierdie toets vereis die opweeg van die belange van beide partye of bure in die lig van die omringende omstandighede.

Daar sal altyd gekyk word na die een eienaar se plig om tot 'n redelike mate die oorlas te verdra en die ander eienaar se reg tot die redelike gebruik en genot van sy eiendom.

■ Skryf nou vir Maree se kort bestuurskursus vir trustees in. Dit bestaan uit 12 modules en begin op 1 Julie. Stuur 'n e-pos na louise@section.co.za vir nader besonderhede.