

Jy kan help slyp aan nuwe wetgewing

**TERTIUS
MAREE**

tertius@section.co.za



DEELTITEL- FORUM

Verlede Saterdag het ek die eerste seminaar bygewoon wat deur die Wes-Kaapse Vereniging vir Gemeenskap-skemas (Comsac) aangebied is.

Comsac is 'n organisasie wat uit die voormalige Deeltitelvereniging van Somerset-Wes (Staswest) gegroei het.

Die nuwe organisasie bedien nou die Wes-Kaap in geheel en beoog om seminare en slypskole in verskeie gebiede te reël.

Uit die slypskool verlede Saterdag, waar ek ook een van die aanbieders was, het twee dinge duidelik na vore gekom.

Daar heers eerstens groot verwarring en onsekerheid by eienaars, trustees, bestuursagente en selfs by kundiges oor die betekenis en toepassing van die voorskrifte van die nuwe wetgewing – insluitend die bestuursreëls.

Die onsekerhede ontstaan ten eerste omdat dit moeilik is om die toepaslike bepalings rakende

'n spesifieke onderwerp te vind. Ek kan spesiale heffings as 'n voorbeeld noem.

Almal weet dat die nuwe bepalings rakende 'n instandhoudingsplan daar gestel is om spesiale heffings as finansiering vir instandhouding uit te skakel – inderdaad 'n goeie oogmerk. Die vraag ontstaan dan of spesiale heffings steeds moontlik is.

Soek maar daarvoor in Bestuursreël 28,

“Contributions and Charges”, en jy sal niks vind nie. Kom jy toe-vallig af op Reël 21: “Financial Year, Functions and Powers”, vind jy dat subreël (3) die trustees magtig om wel spesiale heffings vas te stel, maar dan slegs vir noodsaaklike uitgawes wat nie redelikerwys tot die volgende begroting kan oorstaan nie.

Só is daar etlike bepalings wat op onverwagte plekke “versteek” is.

Kan trustees dus kwalik geneem word as hulle foute maak wat sulke voorskrifte betref?

En hier kom ons by die grootste probleem wat deur die nuwe

wetgewing veroorsaak word. Inderdaad is dit nie 'n nuwe probleem nie, maar een wat nou tot 'n krisispunt gedryf word.

Dit is naamlik dat eienaars eenvoudig nie bereid is om as trustees te dien nie – die rede synde dat deeltitelbestuur eenvoudig te ingewikkeld geword het met strikke wat oral op trustees wag.

Ek vermoed die wetgewer het dit verwag, en dat dit die rede is waarom in

Bestuursreël 28 voorsiening gemaak word dat 'n “uitvoerende bestuursagent” aangestel word.

Die bestuursagente met wie ek hieroor gesels het, stel egter nie belang om hierdie riskante terrein te betree nie. Wat vereis die bestuursreëls van hierdie uitvoerende bestuursagent, wat dan die pligte van die trustees oorneem?

Dit sluit in:

- (a) al die funksies en verantwoordelikhede van trusteeskap;
- (b) om die skema met die nodige professionaliteit, bekwaamhede en versigtigheid te bestuur;
- (c) aanspreeklikheid vir enige

verliese deur die regspersoon gely weens die agent se gebrek aan bekwaamhede en versigtigheid;

(d) 'n fidusiële verantwoordelikheid teenoor elke eenaar;

(e) om die gemeenskaplike eiendom minstens elke ses maande te inspekteer; en

(f) om minstens elke vier maande aan elke eenaar verslag te doen oor die stand van bestuur.

Die aspek wat bestuursagente afskrik, is natuurlik die finansiële aanspreeklikheid wat na hul kant toe kan kom oor bestuur wat nie aan sekere standaarde voldoen nie.

En voldoening of gebrek daar aan is 'n baie onseker toets in hierdie stadium van die verrigtinge. Enige bestuursagent wat hierdie uitvoerende funksie wil aanpak, sal moet sorg dat voldoende versekeringsdekking daargestel is. Dit, saam met die verhoogde vergoeding aan die bestuursagent wat noodwendig moet volg, sal beteken dat die gebruik van 'n uitvoerende bestuursagent baie duur sal wees.

Ten spyte van die bovermelde problematiek, voorspel ek dat wel van die geleentheid gebruik gemaak sal word om uitvoerende bestuursagente aan te stel.

Die ander aspek wat verband hou met die verhoogde kompleksiteit van deeltitelbestuur, is dat trustees veel meer op hul “nor-

male” bestuursagente sal moet staatmaak. En vir hierdie rede sal bestuursagente hul dienste en vaardighede moet opskerp, wat voortdurende opleiding noodsaak.

Dat die koste van eienaarskap van deeltiteleiendom gaan styg, is 'n gegewe. Dit moet steeds egter vergelyk word met die koste om 'n “private huis” te besit en, indien die somme reg gemaak word, moet die ander moontlike voordele in berekening gebring word. Mits eienaars toesien dat goeie bestuur aan die orde van die dag is, behoort deeltiteleiendom steeds 'n besparing mee te bring.

Een filosofie wat ek al jare lank verkondig, is dat die gehalte van bestuur die markwaarde van eenhede beïnvloed. Hierdie wisselwerking raak nou meer pertinent.

Terug na die Comsac-seminaar. Ek het genoem dat twee dinge duidelik hieruit na vore gekom het.

Die tweede ding is dat ons nuwe deeltitelwetgewing nog in sy kinderskoene is, en nog heelwat aan geslyp moet word. Sluit by Comsac aan en sorg dat eienaars inspraak verkry by hierdie proses.

■ **Skryf in vir Maree se opleidingskursus wat eersdaags begin. Stuur e-pos na louise@section.co.za.**