

Let goed op na nuwe gedragsreëls

**TERTIUS
MAREE**

tertius@section.co.za



DEELTITEL- FORUM

Ons het tot dusver in DeeltitelForum hoofsaaklik na die uitwerking van die nuwe bedeling gekyk – ingevolge die bepaling van die Bestuurswet, asook die nuwe voorgeskrewe bestuursreëls.

Die gedragsreëls is egter ook gewysig en gedurende die komende weke sal ons daarna kyk en van die besondere punte bespreek.

Trustees moet egter heel eerstens verstaan dat die nuwe voorgeskrewe gedragsreëls vir alle skemas geld, behalwe die “spesiale” gedragsreëls wat deur die skema se lede of deur die ontwikkelaar in plek gestel is.

’n Tipiese voorbeeld van hierdie “spesiale reëls” wat bly staan, is die gedragsreëls waardeer uitsluitlike gebruiksgebiede geskep en toegedeel word.

Die nuwe gedragsreëls is slegs agt reëls lank. Trustees moet wel onthou dat wat die moets en moenies vir eienaars en inwo-

ners betref, belangrike bepalinge ook in artikel 13 van die Bestuurswet en reëls 30 en 31 van die bestuursreëls vervat word. Hierdie bepalinge is baie moeilik en selfs onmoontlik om te wysig en dit moet gevolglik as besonder belangrike voorskrifte gesien word.

Die gedragsreëls is veel makliker om te verander of aan te vul, aangesien slegs ’n spesiale besluit daarvoor nodig is. Wat leers egter nie uit die oog moet verloor nie, is dat enige wysigings aan die gedragsreëls ook deur die ombuddiens goedgekeur moet word voordat dit in werking kan tree.

Ons het nog geen voorbeelde gesien van die maatstawwe wat die ombud sal toepas by goedkeuring van die reëls nie, maar ek kan die volgende twee belangrike beginsels noem:

1. Geen gewysigde reël mag met die voorskrifte van die wet bots nie. Hiermee verwys ek na die Bestuurswet en die Ombudswet. Dit is nie altyd ’n eenvoudige taak om vas te stel of hierdie

botsings bestaan nie. Indien daar enige onsekerheid is, moet trustees regsadvies inwin voordat al die moeite aangegaan word om ’n algemene vergadering te belê.

2. Daar is dikwels ’n geneigdheid om ’n aanvullende bepaling in die gedragsreëls op te neem, terwyl dit eintlik in die bestuursreëls tuis behoort.

’n Voorbeeld hiervan is bepalinge rakende die betaling van heffings. Dié voorskrifte kom eintlik neer op ’n aanvulling tot (en dus ’n wysiging van) die bestuursreëls.

Om ’n kortpad deur die gedragsreëls te vat is nie toelaatbaar nie. Sulke wysigings sal dus ongeldig wees.

Ons kyk vandag na een geval waar die nuwe voorgeskrewe gedragsreëls van die vorige bedeling verskil, naamlik: hoe veranderinge wat die voorkoms van die buitekant van geboue raak, hanteer moet word.

In die vorige gedragsreël 5 het die verbod op veranderinge slegs gegeld ten opsigte van residiënte wooneenhede en dus

nie vir dele wat vir kommersiële doeleindes gebruik word nie.

Hierdie beperking het weggeval en die nuwe gedragsreël 5 geld nou ten opsigte van huise, woonstelle, winkels en alle ander soorte verblyf.

Hierdie reël is baie meer spesifiek as die ou een. Dit sluit in besonder ook uitsluitlike gebruiksgebiede in.

Die trustees se toestemming word vir enige veranderinge vereis, behalwe vir wat beskou kan word as klein veranderinge wat nie afbreuk doen aan die voorkoms van dié deel of die gemeenskaplike eiendom nie.

Tensy die trustees skriftelik daartoe ingestem het, mag geen wasgoedlyn op gemeenskaplike eiendom (insluitend uitsluitlike gebruiksgebiede) aangebring word nie.

Meer nog, sonder die toestemming van trustees mag geen wasgoed binne ’n deel of op ’n uitsluitlike gebruiksgebied gehang word indien dit sigbaar sou wees vanuit ’n ander deel, vanaf die gemeenskaplike eiendom of selfs van buite die skema nie!

Geen kennisgewings of advertensies mag aangebring word sonder die toestemming van die trustees indien dit sigbaar sou wees vanuit ’n ander deel, vanaf die gemeenskaplike eiendom of

van buite die skema nie.

Wat trusteeoestemming betref, moet sowel eienaars as trustees altyd verstaan dat dit nie mondelings gedoen mag word nie. Dit mag ook nie net die toestemming van ’n enkele trustee wees nie – al is dit die voorsitter.

Om hierdie toestemming te verleen, vereis dat die kwessie ’n agendapunt op ’n trusteevergadering moet wees en dat die meerderheid van die trustees ten gunste daarvan hul stemme uitbring het. Dit kan ook per omsendbrief gedoen word.

Nadat die besluit geneem is, moet skriftelike toestemming voorberei word en twee trustees moet dit onderteken. Dit kan ook die handtekening van een trustee en die bestuursagent wees.

Die administratiewe funksies wat die proses vereis, word gewoonlik deur die bestuursagent verrig. Dit is nog ’n voorbeeld van die toenemend belangrike rol van bestuursagente. In die lig van die kompleksiteit van bestuurstake wat uit die nuwe wetgewing vloei, het bestuursagente onontbeerlik geword.

■ Maree se opleidingskursus vir trustees en bestuursagente het reeds begin, maar laat inskrywings word tot die einde van die maand toegelaat. Stuur e-pos na louse@section.co.za.