

Sondes van die (deeltitel)vaders

TERTIUS MAREE
 tertius@section.co.za



DEELTITEL-FORUM

'N Leser skryf onlangs aan my die volgende brief om raad te vra: "Ek het in Junie 2016 by 'n deeltitelkompleks in Parow ingetrek. Gedurende Oktober 2016 het die trustees 'n vergadering belê waar hulle besluit het dat alle eienaars 'n spesiale heffing moet betaal vir herstelwerk wat aan die geboue gedoen moet word – iets wat al in die vorige jare moes gebeur het.

"Ek voel as die nuwe eienaar van my woonstel kan hulle my nie verantwoordelik hou vir hulle – die trustees se – nalatigheid nie.

"Hulle verwag dat ek onmiddellik 'n spesiale heffing van meer as R50 000 moet opdok – wat ek nie kan bekostig nie.

"Ek moet byvoeg dat die geld wat benodig word, gaan ten opsigte van herstelwerk aan hysbakke, wat ek nie eens gebruik nie, aangesien my woonstel op die grondvloer geleë is.

"Is daar raad vir my probleem?"

Al wat ek die leser kan aanbied, is my innige simpatie.

Beplanning vir instandhoudingswerk was in die verlede altyd 'n groot probleem – een wat trustees tradisioneel by wyse van spesiale heffings wou hok-slaan.

Ek het al sedert die begin van DeeltitelForum "gepreek" dat dit die verkeerde benadering was, maar my vermanings was sonder sukses, aangesien trustees en bestuursagente traag was om te begroot vir verhoogde maandelikse heffings ten einde voldoende reserwes op te bou.

So ernstig het die probleem geword dat die wetgewer moes ingryp.

Sedert Oktober 2016 is 'n fisieke instandhoudingsplan, begroting vir instandhouding en die opbou van 'n reserwefonds verpligtend.

Die leser se probleem kan as 'n "babelas" uit die vorige bedeling beskryf word. Om dit veel erger te maak, is sy 'n nuwe eienaar wat geen skuld dra aan die

sondes van die verlede nie.

Om dit alles te kroon is haar woonstel 'n eenheid op die grondvloer en geniet sy geen voordeel uit die herstelwerk aan die hysbakke nie.

Hopelik sal die nuwe voorskifte tot gevolg hê dat minder sulke gevalle voorkom, maar indien die trustees in die verlede versuim het om 'n reserwefonds op te bou, is daar geen alternatief nie as om dit by wyse van 'n spesiale heffing te finansier.

Ja, nalatig was dit wel om toe te laat dat hierdie situasie ontstaan.

Maar dit is nie net die trustees wat die skuld moet dra

nie.

Die eienaars het die trustees daargestel en ook die begrotings goedgekeur. Hulle moes terdeë bewus gewees het dat 'n probleem mettertyd sou ontvou indien 'n reserwefonds nie opgebou word nie.

Daar was dus ook nalatigheid aan die kant van die eienaars van daardie tydperk.

Dit moet erken word dit is 'n bloot menslike eienskap om stil te bly oor iets wat jy weet 'n

fout is, maar dit gaan geld uit jou sak jaag indien dit nou reggestel word – veral as jy nie weet of jy nog 'n eienaar gaan wees wanneer die uitgawe werklik nodig word nie.

Al wat ek vir voornemende kopers van deeltiteleenhede kan sê, is dat hulle goed navorsing moet doen voordat hulle daardie koopbrief teken.

Hulle moet ook in gedagte hou dat die verantwoordelikheid van instandhouding van alles op die gemeenskaplike eiendom óók op hul skouers sal rus.

Die leser het gevolglik geen alternatief nie as om die spesiale heffing te betaal.

Maar wat van die feit dat sy geen nut van die hysbakke het nie?

Hieroor het ek ook al voorheen in DeeltitelForum geskryf.

Dit is wel so dat bewoners van woonstelle op die grondvloer van 'n kompleks geen nut van hysbakke het nie.

Ingevolge die huidige wetgewing en die voorgeskrewe reëls onthef dit egter nie die grondvloereienaars van die verpligting om, net soos die ander eienaars, by te dra tot die instandhouding daarvan volgens hul deelnemingskwotas nie.

Die instandhouding van hysbakke verg aansienlike bedrae

geld en indien almal nie daartoe bydra nie, is die uiteindelijke verval van die hysbakke feitlik 'n gegewe.

Ek het al voorheen in DeeltitelForum die voorbeeld genoem van 'n gebou in Oos-Londen waar die eienaars op die grondvloer en eerste verdieping geweier het om tot die instandhoudingskoste van twee hysbakke by te dra.

Eers het die hysbakke heeltemal onklaar geraak.

Daarna het die kaliber van inwoners in die boonste verdiepings verswak.

Dit het weer gelei tot die wanbetaling van heffings en die algemene verval van die gebou.

Uiteindelik was die hele gebou deur bergies oorgeneem.

Dit is wel moontlik om spesiale reëls te skep waarvolgens eienaars op die laerliggende verdiepings minder vir hysbakke betaal.

Daar moet egter eers vasgestel word of hierdie reëling op lang termyn volhoubaar sal wees.

Artikel 11 van die Bestuurswet laat toe dat sodanige spesiale reël, wat in die bestuursreëls vervat moet word, by wyse van 'n spesiale besluit deur die lede aanvaar moet word.

Die tyd sal nog leer of hierdie reël deur die Ombudsdien goedkeur sal word.



Die leser se probleem kan as 'n 'babelas' uit die vorige bedeling beskryf word.