

Airbnb: Wat sê deeltitelwet daaroor?

TERTIUS MAREE
tertius@section.co.za



**DEELTITEL-
FORUM**

Wat is Airbnb en hoe weet trustees of daar korttermynverhuring in hul skema plaasvind of nie?

Die eerste stap is om te bepaal wat 'n "Airbnb" is. Airbnb is 'n aanlyn verblyfplatform waarop mense hul woonstelle, huise of selfs kamers kan verhuur.

Daar bestaan egter nie so iets soos 'n Airbnb in wetstaal nie, en daarom het dit geen wetlike betekenis nie. Wanneer trustees korttermynverhuring wil bespreek, moet hul liefs nie die term Airbnb gebruik nie.

Korttermynverhuring word 'n al groter probleem by meer en meer deeltitelskemas, sowel as by ander residensiële oorde – veral in stedelike buurte en kusgebiede.

Dit is egter 'n probleem wat baie moeilik is om op te los.

Ek lig graag 'n paar belangrike punte uit wat trustees en eienaars goed moet verstaan:

Die jongste neiging is dat eienaars wat hul dele verhuur, hulself beroep op hul regte – grondwetlik of andersins – om met hul eiendom te maak soos hulle goeddink.

Hierdie regte kan egter nooit beteken dat hulle dit mag uitoeffen op 'n wyse wat enige wetsbepaling of reël verbreek nie.

Nog 'n belangrike punt om te onthou is dat deeltitelskemas in gevolge reëls bestuur word.

Dit klink eenvoudig, maar dit is gelukkig (of ongelukkig?) nie heeltemal die geval nie.

Wat ek hiermee bedoel, en wat sake soms meer ingewikkeld maak, is dat skemas nie net in gevolge reëls bestuur word nie, maar ook in gevolge wetgewing.

Die Bestuurswet vir deeltitels bevat ook bepalinge wat regstreeks op bestuursake en die "moets en moenies" van eienaars en inwoners betrekking het.

In hierdie verband verwys ek in die besonder na artikel 13(e)

en (f) wat as volg lui. Ek het dit self vertaal:

(e) 'n Eienaar mag nie sy deel of gebruiksgebied gebruik, of toelaat dat dit gebruik word, op 'n wyse of vir 'n doel wat aan enige bewoner van 'n deel 'n oorlas mag veroorsaak nie.

Julle mag dalk nou vra: wat het dié met verhuur te doen?

Dit is egter een van die sterkste wapens wat daar beskikbaar is – veral indien daar nie 'n behoorlike verhuuringsreël ingestel is nie.



Die jongste neiging is dat eienaars wat hul dele verhuur, hulself beroep op hul regte – grondwetlik of andersins – om met hul eiendom te maak soos hulle goeddink.

Die skema se trustees het dan juis weens die "kom-en-gaan"-aard van dié soort verhuur geen houvas op die besoekers nie.

Indien die reëls van die skema oortree word, kan jy ingevolge die aangehaalde wetsbepaling aanvaar dat die eienaar die skuldige party is. Of die eienaar só daarvoor voel of nie is nie ter sake nie, want volgens die bewoording van die bepaling kan net hý die party wees wat toelaat dat dit so gebruik word.

Al wat die trustees dan nog nodig het is 'n goeie en afdwingbare boetereël in die gedragsreëls om die betrokke eienaar te straf – telkens wanneer sy huurders 'n oorlas veroorsaak.

Subartikel (f) van die Wet bied ook 'n nuttige maatregel wat gebruik kan word om sake moeilik te maak vir eienaars wat hul dele op korttermyn verhuur.

Dit bepaal onder andere dat elke eienaar die trustees in kennis moet stel wanneer die bewoners van sy deel verander.

Hierdie kennisgewing moet besonderhede rakende die identiteite en kontakbesonderhede van die huurders insluit, ten einde behoorlik aan die bepaling te voldoen.

Indien die eienaar sou versuim om dit te doen, kan daar weer eens 'n boete opgelê word.

Om hierdie reël behoorlik na te kom, veral in die geval van 'n Airbnb-verhuur, is dikwels vir die eienaar baie moeilik.

Laastens: selfs indien die deel-

titeloord nog nie oor 'n geskikte gedragsreël beskik om korttermynverhuring te reguleer nie, bied die voorgeskrewe bestuursreël 30, wat outomaties vir alle skemas geld, 'n moontlike oplossing.

Die regspersoon moet alle redelike stappe doen om toe te sien dat geen eienaar in stryd met munisipale regulasies optree wat die gebruik van sy deel betref nie.

Indien die betrokke munisipale regulasies korttermynverhuring sou verbied of aan bande lê, word dit die regspersoon, én dus die trustees, se plig om te verseker dat dit nagekom word.

Maar hoe sal hulle dit doen?

Die trustees kan die geval moontlik na die ombud verwys.

Hou egter in gedagte dat hoewel die ombud mag beslis of die optrede onwettig is of nie, dit nie 'n bevel kan uitreik om die optrede te staak nie.

Daarvoor moet 'n hofbevel verkry word.

Weer eens is die oplegging van boetes waarskynlik die beste oplossing – veral omdat 'n boete elke keer opgelê kan word as die oortreding herhaal word.

Dit sal dus 'n baie nuttige instrument in trustees se arsenaal wees om oor 'n boetereël te beskik wat aan die wetsvereistes voldoen.