

Korttermynblyers volg nie reëls nie

**TERTIUS
MAREE**
tertius@section.co.za



DEELTITEL- FORUM

Dit is nie die eerste keer en waarskynlik ook nie die laaste wat ek oor korttermynverhuring gaan skryf nie.

Dit is iets wat hoegenaamd nie in die Deeltitelwet of die voorgeskrewe reëls ter sprake kom nie. Waarom is dit 'n probleem?

As ek sê dit sê, is ek natuurlik verkeerd, want art 10(4) van die Bestuurswet bepaal uitdruklik dat die reëls ook geld vir okkuperders van dele.

Maar dit is juis hier waar die probleem begin. Korttermynhuurders stel min belang in die reëls en dit is bykans onmoontlik vir trustees om nakoming van reëls deur sodanige vlugtige besoekers te verseker.

Reëls word dus links en regs verbreek en ergernis word veroorsaak sonder gevolge. Selfs wanneer daar gepoog word om die eienaar van die verhuurde deel verantwoordelik te hou, skep bewyslewering 'n lastige probleem.

Om 'n eienaar met 'n boete te bestraf, is bewyslewering nodig en die oortreder moet die geleentheid gebied word om sy kant van die saak te stel.

Dit is wat ons Grondwet sowel as die Wet op Administratiewe Geregtigheid vereis.

Maar die skuldige is reeds vort en daar kan nie van die trustees verwag word om hom op te spoor nie.

Wat dus gebeur, is dat reëls

verbreek word en dit 'n oorlas word, sonder dat iemand verantwoordelik gehou kan word.

Hier volg 'n verslag van 'n leser, spesifiek oor sogenaamde Airbnb-verhuring:

“Die gevolg is 'n toeloop van mense vir kort tydjië wat geen respek vir ander inwoners het nie. Daar word selfs

vuur in die sitkamers gemaak, luidrugtige partytjies vind plaas, gesteun deur baie drank en die oormatige gebruik van al die geriewe soos hysbakke en elektroniese deure, met watergebruik wat die hoogte inskiet.”

Wat staan trustees dus te doen?

Dit is eerstens moontlik dat die eienaar wat sy deel op korttermynbasis verhuur, hom skuldig maak aan 'n oortreding van die munisipale regulasies.

Ten einde hierdie verhuring te kan doen indien dit nie ooreenstem met die bestaande gebruiksonering nie, moet die eienaar by die Stad Kaapstad (of enige ander munisipaliteit waar soort-

gelyke regulasies geld) om goedkeuring aansoek doen om van die gebruikse regte af te wyk.

Een van die vereistes vir só aansoek is bewyse dat dit nie deur die reëls van die skema verbied word nie.

Die voorstel word daarna geadvertiseer en belanghebbendes word die geleent-

heid gebied om besware in te dien.

Indien besware ontvang word, word die aansoek na die munisipale beplanningstribunaal vir 'n besluit verwys. Daar kan teen hierdie besluit geappelleer word.

As die korttermynverhuring

plaasvind sonder munisipale goedkeuring, is dit 'n ongemagtigde gebruik. Daar kan 'n klag daaroor by die munisipaliteit ingedien word.

'n Grondgebruik-inspekteur sal die saak dan ondersoek en indien die klag gehandhaaf word, sal 'n kennisgewing aan die eienaar beteken word om die ongemagtigde gebruik te staak.

Aan die kant van die regspersoon moet sake opgeskerp word as 'n skema korttermynverhuring aan bande wil lê.

Ten einde te verseker dat enige aansoekproses kortgeknip word, moet die trustees vinnig optree om 'n geskikte reël in plek te stel. Dit kan 'n Gedragsreël wees waarvoor slegs 'n spesiale besluit vereis word, maar dit moet deeglik bewoord word.

Ek het al verskeie pogings gesien wat bewoording betref wat eenvoudig nie die mas opkom nie.

Lesers moet ook verstaan dat indien daar reeds eienaars is wat korttermynverhuring met die vereiste munisipale magtiging doen, die reël nie ten opsigte van dié eienaars sal geld nie.

Dit is nog 'n verdere rede om vinnig op te tree.

Hoe weet die trustees dat 'n eienaar beoog om sy deel op korttermyn te verhuur? Dit is moei-

lik om vooraf te weet, maar let op art 13(1)(f) van die Bestuurswet:

“An owner must – (f) notify the body corporate forthwith of any change of ownership or occupancy in his or her section and of any mortgage.”

En dan bepaal Bestuursreël 27(2) die volgende: “The body corporate must prepare and update the following records – (b) lists of trustees, members and tenants with their:

- (i) full names;
- (ii) identity numbers or, in the case of non-South African citizens, their passport numbers; and
- (iii) section addresses and mailing addresses, if different;
- (iv) telephone numbers; and
- (v) email or other electronic addresses, if any.”

Ek twyfel of trustees altyd die moeite doen om hierdie bepalinge na te kom, maar hul administratiewe funksies sal opgeskerp moet word indien hulle ten alle tye bewus wil wees van wat in hul skema aangaan.

■ Maree se opleidingskursus vir trustees en bestuursagente begin op 1 Oktober. Daar is spesiale aanbiedinge vir regsperone en bestuursagente wat meer as een trustee vir die kursus inskryf. Vir meer inligting daaroor, stuur e-pos na louise@section.co.za.