

Pasop vir haaks raak oor hysbakke

**TERTIUS
MAREE**

tertius@section.co.za



DEELTITEL- FORUM

'N Leseres skryf onlangs aan my: “In die meeste oorse lande is die mense wat op die grondvloer en ook die eerste vloer (van 'n kompleks) bly, nie verantwoordelik vir die koste van die instandhouding of vervanging van hysbakke in die geboue nie. Het dit al hier verander of nie?”

Soos ek verlede week verduidelik het: Wetgewing is nodig om eiendomsreg in die deeltitel-formaat te bemagtig. Dit geld veral in die lande waar die regstelsel op Romeinse reg gebaseer is, maar selfs ook in lande soos die VSA, Australië en Nieu-See-land.

Eienaardig genoeg het die Britte besluit dat hul gemeneregstelsel voldoende is om deeltitels te akkommodeer, met aansienlike probleme tot gevolg!

Die leseres blyk onder die indruk te wees dat ons Suid-Afrikaners 'n bietjie agter mag wees rakende die voorskrifte oor hys-

bakke, en dat dit 'n moderner benadering sou wees om die eienaars op die grond- en eerste verdieping uit te sluit wat die instandhouding van hysbakke betref.

Laat ek dan net weer eens 'n storietjie vertel wat ek al voorheen in DeeltitelForum gedeel het:

Gedurende 'n besoek aan Oos-Londen etlike jare gelede, word ek 'n gebou met agt verdiepings gewys wat leeg staan. Daar is geen vensters of deure nie, en die dak het al ingestort.

Daar is toe aan my vertel dat die gebou 'n goeie woonstelblok was, maar tot hierdie mate verval het omdat die hysbak buite werking was.

Die eienaars op die grond- en eerste verdieping van die kompleks het gevoel dat hulle geen nut vir die hysbak het nie, en gevolglik geweier om tot die instandhouding daarvan by te dra.

Dit het veroorsaak dat die eienaars op die tweede verdieping later ook nie vir hierdie instandhoudingskoste wou bydra nie.

Soos eienaars van woonstelle in geboue van hierdie aard weet, is die instandhouding van hysbakke baie duur.

Die feit dat dié uitgawe nou die verantwoordelik van slegs die eienaars op die ander oorblywende verdiepings was, het dit

eenvoudig onbekostigbaar gemaak. Die hysbak het permanent buite werking geword.

Die eienaars op die hoërliggende verdiepings het hul woonstelle begin verkoop – teen belaglik lae pryse weens die gebrek aan 'n hysbak.

Later het sommige eienaars hul woonstelle bloot sommer net verlaat en is dit deur hawelose mense oorgeneem. Dit was die einde van hierdie woonstel-kompleks.

Ook die eienaars op die grond- en eerste verdieping van die kompleks het die volle waarde van hul woonstelle verloor, en was die ganse gebou een groot totale verlies ge-wees.

Die les hier te leer is dat om die koste van hysbakke net aan die eienaars op die hoërliggende verdiepings van 'n kompleks oor te laat, nie 'n werkbare opsie is nie.

Daar was baie soortgelyke voorvalle in ander lande gewees – veral in Amerika.

In Amerika word deeltiteleenhede “condominiums” genoem, of kortweg “condos”.

Terwyl ons in Suid-Afrika voortdurend na ontwikkelings in ander lande kan kyk – soos die *condominium law* in Amerika, en *strata titles* in Australië –

hoef ons glad nie skaam te kry vir die gehalte van ons eie deeltitelwetgewing nie.

Daar was selfs ontwikkelings by ons wat ander lande ver vooruit is.

Ons vroeë deeltitelwetgewing (1971) was gebaseer op die *strata title*-wetgewing van Nieu-Suid-Wallis

(Australië), maar het vinnig sy eie rigting ingeslaan met nuwe “inheemse” wetgewing in 1986.

Soos lesers sal weet, het die nuwe wetgewing onlangs gevolg met heel nuwe konsepte soos die Ombuddiens en voorgeskrewe beplanning vir instandhouding.

Al twee hierdie aspekte vergtans hoër heffings, maar ek voorspel dat dit op lang termyn 'n besparing tot gevolg sal hê.

Die Ombuddiens – hoewel dit nog nie ideaal werk nie – bied eienaars en trustees 'n veel goed-

koper en toegankliker oplossing van dispute.

Die rede waarom deeltiteleienaars nou vir soveel meer instandhouding verantwoordelik is, is omdat ons nou nog vir die sondes van die verlede betaal.

Ons vorige wetgewing het vereis dat daar vir instandhouding voorsiening gemaak moet word, maar eienaars en trustees het dit eenvoudig geïgnoreer. Wanneer die instandhouding noodsaaklik geword het, was dit deur spesiale heffings gefinansier – iets wat die wetgewer nooit in gedagte gehad het nie.

In so 'n “noodgeval” is die goedkoopste kwotasies aanvaar en het dit nie tot die beste resultate gelei nie.

Bestuursagente het wel van beter geweet, maar moes noodgedwonge saam die speletjie speel om die eienaars tevrede te hou.

Dit is toe dié onverantwoordelike optrede, waarteen ek dikwels in DeeltitelForum gewaarsku het, wat die wetgewer genoodsaak het om in te gryp en eienaars en trustees tot beter insigte te dwing.

Ek kan verstaan dat deeltitelleienaars ontevrede is met die hoër heffings wat hieruit gevolg het, maar uiteindelik moet beter beplanning tot besparing lei – so wel dit as beter gehalte instandhouding.



Die eienaars op die hoërliggende verdiepings het hul woonstelle begin verkoop – teen belaglik lae pryse weens die gebrek aan 'n hysbak.