

Verhuring op kort termyn 'n onding

**TERTIUS
MAREE**

tertius@section.co.za



DEELTITEL- FORUM

'N Engelssprekende leser wat as 'n trustee op haar trusteeeraad dien, skryf dat die trusteeeraad voortdurend probleme ondervind met onbekende persone binne die skema waarvan die trustees geen kennis dra nie.

Dit geld veral vir huurders, maar ook ander besoekers en kontrakteurs wat deur eienaars binne die skema toegelaat word.

Sy meld dat sy onlangs 'n artikel op die internet raakgelees het wat meld dat ingevolge Bestuursreël 27(2)(b), die verantwoordelikheid nou op die eienaars binne 'n skema rus – en nie meer op die trustees nie – om die trustees van enige huurders te verwittig.

Sy verduidelik hoeveel probleme ontstaan wanneer die trustees nie in kennis gestel word van wie in die skema woon nie.

Soms is dit byvoorbeeld nodig om toegang tot dele te verkry om herstelwerk te doen.

Indien die trustees dan nie oor

die nodige kontakbesonderhede van die inwoner beskik nie, word die werk onnodig bemoeilik en vertraag.

Ook in noodsituasies skep die gebrek aan kontakbesonderhede 'n ernstige probleem.

Sy noem verskeie ander voorbeelde, soos wanneer iemand sy voertuig sonder toestemming op 'n ander se parkeerplek laat.

Die trustees verkeer onder toenemende druk en stres weens die teenwoordigheid van vreemde delinge binne die skema, en sit met hul hande in die hare oor al hierdie probleme.

Een spesifieke eienaar verhuur sy woonstel op Airbnb, en gevolglik is daar 'n voortdurende toestroming van onbekende huurders wat parkeer waar hulle wil en geen respek vir, of selfs kennis van, die gedragsreëls het nie.

Die eienaar weier om die trustees van die nodige inligting te voorsien.

Ek moet die leser meedeel dat die inligting wat sy op die internet raakgelees het, nie reg is nie.

Bestuursreël 27(2)(b) plaas inderdaad die plig op die trustees om die inligting rakende alle huurders op datum te hou.

Hierdie inligting sluit in die huurder se volle name, identiteits- of paspoortnommer, die

nommer van die deel waarin die persoon woon, 'n posadres, telefoonnommer én 'n e-posadres.

Hierdie lys behoort deur 'n uitroep teken gevolg te word... Dit is maar net nog 'n voorbeeld van die bykomende pligte wat op die reeds moeë skouers van die trustees geplaas word.

Hoe kan die wetgewer verwag dat die trustees hierdie werk moet doen indien daar nie 'n ooreenkomstige plig op eienaars geplaas word om die inligting te voorsien nie?

Blaai ons egter na artikel 13 van die Bestuurswet, sal jy sien dat die opstellers van die Wet daarom terloops hulp hiermee gebied het met die volgende bepaling:

“An owner must notify the body corporate forthwith of any change of ownership or occupancy of his or her section.”

Behalwe die feit dat hierdie bepaling grootliks te kort skiet wat die omvang van die inligting betref, ontstaan ander vrae weens die verskil in terminologie.

Hoekom praat die wet konsekwent van “occupiers” terwyl die Bestuursreëls die woord “tenants” gebruik? “Tenants” (of huurders) is wel 'n besondere klas van die begrip “occupiers” (of bewoners), maar laasgenoemde begrip behels meer as net



Een spesifieke eienaar verhuur sy woonstel op Airbnb, en gevolglik is daar 'n voortdurende toestroming van onbekende huurders wat parkeer waar hulle wil ...

huurders. Kon die opsteller van die reëls nie maar dieselfde terminologie gebruik het nie?

Dit daar gelaat. Kom ons kyk net weer na die probleme wat aan trustees opgedis word as bewoners nie aangemeld word nie:

Die voorbeelde wat die leser noem, is sprekend daarvan. Streng toegangsbeheer is 'n goeie oplossing, maar alle skemas kan dit nie bekostig nie. Dit klink ook nie vir my of die leser se skema 'n bestuursagent het nie.

Ek wil nie sê dat 'n skema nie sonder 'n bestuursagent bestuur kan word nie – ek weet van een of twee skemas wat baie goed sonder die hulp van 'n bestuursagent bestuur word.

Lesers moet egter verstaan dat

soveel meer druk en verantwoordelikhede op trustees geplaas word as daar nie een is nie.

Groot eise word ook aan trustees gestel wat kennis betref – iets wat vir bestuursagente deel van hul daaglikse lewens is.

Onbekende bewoners is 'n probleem wat nie onderskat moet word nie. Dit hou ten nouste verband met korttermynverhuringe en Airbnb.

Dit is noodsaaklik dat eienaars wat hierdie soort verhuringe doen, die trustees van hul skema deurlopend van die nodige inligting voorsien – soos dit deur Bestuursreël 27 bepaal word.

Die feit dat dit nie in die praktyk gedoen word nie, skep 'n probleem wat ernstig genoeg is dat dit beveg moet word deur 'n goed opgestelde Gedragsreël wat korttermynverhuringe heeltemal verbied.

Indien dit nodig is, moet dit gepaardgaan met 'n strafbepaling wat voldoen aan die vereistes van die Wet op Bevordering van Administratiewe Geregtheid. By die opstel van 'n reël wat korttermynverhuring verbied, moet daar ook in gedagte gehou word om terminologie te gebruik wat meer as net die term “verhuring” insluit.

Moenie dieselfde fout maak as wat die wetgewer met Bestuursreël 27 gemaak het nie.