

Kopsere met korttermynverhuring

**TERTIUS
MAREE**

tertius@section.co.za



DEELTITEL- FORUM

'N Eienaar se reg om sy residensiële eiendom, insluitende 'n deeltitel-eiendom, te verhuur of op enige ander wyse vir okkupasie deur ander partye beskikbaar te stel, kan nie betwis word nie.

Aangesien daar geen wetgewing is wat 'n minimum tydperk vasstel vir sodanige verhuur nie, beteken dit dat verhuur vir een dag nie van verhuur vir een jaar verskil nie.

Daarbenewens bestaan ook geen definisie in die bedryf wat presies bepaal wat korttermynverhuur beteken nie.

Alle okkupeerders, hetsy huurders of andersins, is onderhewig aan en moet die bepalings van die gedragsreëls van die deeltitelskema waarin hulle woonagtig is, eerbiedig.

Die probleem met korttermynhuurders is hul neiging om reëls te ignoreer.

Dit plaas dan 'n bykomende

las op die skema se regspersoon wat betref die sekerheidsmaatreëls, gebruik van geriewe, oorspronklike administratiewe koste en ander dienste soos skoonmaak en instandhouding.

Dit, tesame met die probleem om sulke aspekte behoorlik te bestuur weens die ongereguleerde tyte van huurders en afwesigheid en selfs onbetrokkenheid van die eienaars, maak sake vir trustees en bestuursagente onmoontlik.

Daar is bepalings in die deeltitelreëls wat dit vir trustees moontlik maak om die nienakoming van reëls aan te roer. Dit is selfs ook moontlik om 'n boetebepaling in die reëls op te neem.

Al die moontlikhede word egter ondermyn deur huurders wat ongekontroleerd kom en gaan en die apatie van die deeltiteleienaars wat hul eiendomme uithuur.

Die resultaat is dat korttermynverhuur 'n endemiese probleem geword het – tot nadeel van ander eienaars, trustees en bestuursagente.

Daar is ongetwyfeld 'n behoefte om 'n mate van beheer oor dié praktyk uit te oefen.

Die onmiddellike reaksie van trustees is om eenvoudig 'n gedragsreël voor te stel om enige vorm van korttermynverhuur te verbied.

Dit sal egter nie werk nie – hoofsaaklik omdat dit inbreuk maak op deeltiteleienaars se grondwetlike regte oor wat presies hulle met hul eiendom mag doen.

Dit blyk by sowel deeltitel-skemas as ander tipes residensiële skemas sal die belanghebbendes moet

aanvaar die inwoners is geregig daarop om hul eiendomme vir kort tydperke te verhuur – insluitend deur verhuur se sondige tweekling, Airbnb.

Dit kom voor dat die Ombudiens 'n siening aanvaar het dat korttermynverhuur wel deur

reëls verbied mag word, maar dan moet dit by wyse van 'n bestuursreël gedoen word.

Dit beteken in werklikheid dat alle eienaars binne die skema

met die reël moet saamstem. Dit is vanselfsprekend dat eenparigheid rakende só 'n reël selde of ooit verkry sal kan word.

Dit is eweseer onwaarskynlik dat die ombud 'n helpende hand sal uitreik om 'n betwiste eenparige besluit in werking te stel.

Nee, die oplossing van die probleme wat gepaard gaan met korttermynverhuur lê by die regulering daarvan, nie by 'n "blinde" verbod nie.

Makliker gesê as gedaan?

Watter reëlings ook al daar gestel word, daar sal aansienlike koste aan verbonde wees.

Die ander kant hiervan is egter dat die eienaars wat op korttermyn verhuur, gewoonlik aansienlike winste verdien.

Dit sou dan tog logies en billik wees om te verwag dat daardie eienaars verantwoordelik moet wees vir die bykomende uitgawes wat deur hul optrede veroorsaak is.

Dit sal finansiële reëlings vereis wat in die bestuursreëls opgeneem moet word.

Weer eens staan ons voor die eenparigheidsprobleem. As die reëlings regverdig is, behoort die ombud simpatiek te staan teenoor 'n aansoek van trustees om dit goed te keur.

Hoe kan die uitgawes van die regspersoon wat deur onreël-

matige verhuur veroorsaak word, verhaal word van die eienaars wat daarby betrokke is?

Daar is ongelukkig nie een skoen wat almal pas nie.

Verskeie faktore moet in ag geneem word, soos:

- Die grootte van die skema;
- Die geografiese ligging;
- Die omvang van die praktyk;
- Die beskikbare geriewe; en
- Die sekerheidsreëlings.

Die proses vind egter op dieselfde manier plaas as die vasstelling van heffings: die beraamde uitgawes moet in 'n begroting saamgevat word.

Dit is vanselfsprekend dat die optrede administratiewe aksies sal vereis – iets wat ook verdere koste sal meebring.

Wanneer alle verwagte koste beraam is, kan 'n formule vasgestel word om dit van die betrokke eienaars te verhaal.

Elke skema se formule kan verskil afhangend van die bovermelde faktore.

Daar is ook verskeie maniere waarvolgens die bepaalde bydraes van die betrokke eienaars verhaal kan word – een daarvan is om 'n gepaste ooreenkoms met die verhuuringsagente aan te gaan.

Trustees wat daarin belangstel om sulke reëlings by hul skemas daar te stel, is welkom om met my firma te skakel.