# Dié heffings krap koppe deurmekaar

TERTIUS MAREE
tertius@section.co.za

DEELTITEL-FORUM

Daar bestaan steeds verwarring by deeltiteleienaars en trustees rakende verskeie aspekte van die deeltitelbedryf se Ombuddiens.

Dié diens is nie geskep sodat ieder en elk hul griewe kan lug en oor elke liewe ongelukkigheid binne hul skema kan kla nie.

Die Ombudwet sit duidelik uiteen watter regshulp verleen kan word, sowel as die prosedures wat gevolg moet word om dit te kan bekom. Té veel deeltiteleienaars gooi die Ombuddiens toe met klagtes wat nie binne die bestek van dié diens se jurisdiksie val nie.

**Die Ombud reik van** tyd tot tyd praktiese riglyne uit waarvan almal in die deeltitelbedryf moet kennis neem.

Die jongste hiervan handel onder meer oor die betaling van heffings aan die Ombuddiens. En dit is juis oor hierdie aspek wat ek 'n probleem met die wetgewing ondervind.

Die Ombudwet en die praktiese riglyne wat daarin uiteengesit word, maak dit duidelik dat dit een van die regspersoon se verpligtinge is om hierdie heffings te betaal.

Só lui die wet: "It remains the full responsibility of the Schemes to ensure that payment is received by the CSOS in time, in order to avoid any penalties and/or interest being charged."

En verder: "The Community Scheme has an obligation in terms of the CSOS Act and the Regulations to pay to CSOS, the prescribed levies at the rate set in the schedule of levies payable by each unit."

Dan kom daar 'n ietwat verwarrende gedeelte: "The scheme monthly levy should consist of payment towards the administrative fund of the scheme."

Dit beteken dat ingevolge die bepalings van die Bestuurswet, die heffingsbetalings in die jaarlikse begroting opgeneem moet word – net soos al die ander uitgawes van die regspersoon.

Dit beteken ook dat hierdie uitgawes volgens deelnemingskwotas aan die individuele eienaars toegedeel moet word. Dit moet nie as 'n aparte item op die deeltiteleienaar se heffingsrekening verskyn nie.

> **Die Ombud reik van tyd tot tyd praktiese riglyne uit waarvan almal in die deeltitelbedryf moet kennis neem. Die jongste hiervan handel onder meer oor die betaling van heffings aan die Ombuddiens.**

**Dit is egter nie** wat in die praktyk plaasvind nie, en waarskynlik ook nie wat die Ombud beoog het nie.

Uiteenlopende tariewe word in die regulasies voorgeskryf – en dit word op ander kriteria gebaseer as op die deelnemingskwotas.

Kan dit deur middel van regulasies tot die Ombuddiens se beginsels van verdeling van koste neergelê word – wat afwyk van die voorskrifte van die Bestuurswet? Seer sekerlik nie.

Nogtans is hierdie voorbeeld van swak wetsopstelling iets waarmee ons sal moet saamleef totdat gesonde verstand seëvier.

Let daarop dat enige spesiale heffings – sowel as heffings ten opsigte van uitsluitlike gebruiksgebiede – uitgesluit word wanneer die ombudheffings bereken word.

Dan duik daar ook probleme op by wat ek die sogenaamde "komplekse skemas" noem – daar waar verskeie deeltitelskemas onder die sambreel van 'n oorhoofse huiseienaarsvereniging bedryf word.

**By sulke skemas word** dikwels twee stelle heffings betaal.

Wat sê die Ombud hieroor? Eerstens: "If a unit owner of a Sectional Title is a member to a Home Owners' Association, the CSOS levy must be calculated on a levy payable to the Sectional Title Scheme and a levy payable at the HOA."

Die swak taalgebruik sal ons moet verskoon, maar dan volg 'n selfs meer enigmatiese bepaling: "If the membership to the HOA is on a sectional title scheme level, the CSOS levy is payable on an invoice issued by the HOA to the Sectional Title Scheme."

Ons moet hiervan aflei dat waar daar slegs een heffing aan die huiseienaarsvereniging betaal word – en dit deur die regspersoon betaalbaar is en geen verdere heffings deur individuele eienaars betaal word nie – die ombudheffing slegs bereken word op die heffing wat aan die huiseienaarsvereniging betaal word. Dit maak egter ook hoegenaamd nie sin nie...

Indien die huiseienaarsvereniging moet betaal, moet die geld tog iewers vandaan kom. En dit kan slegs plaasvind indien die eienaars heffings aan die regspersoon betaal.

Ek is bevrees die Ombud het nie die probleem opgelos met die praktiese riglyne nie.

Ek is ook bevrees dat ek nou genoeg gesê het om trustees en bestuursagente se sake lekker deurmekaar te krap...