

Eiendomsreg v. lewensreg: Kies só

LIZELLE
KILBOURN



DEELTITEL- FORUM

Afgetredenes wat in aftreeoorde wil belê, kan soms kies of hulle op 'n grondslag van eiendomsreg of eerder 'n lewensreg wil koop.

Lewensreg, oftewel okkupasie-reg, word omskryf en gedeeltelik geregleer deur die Wet op Behuisingontwikkelingskemas vir Afgetrede Persone, Wet nr. 65 van 1988 – oftewel die wet op aftreebehuising.

Daar is tans hernude belangstelling in die voordele wat lewensreg vir sowel kopers as verkopers kan bied. Waar hierdie soort behuisingbelange vroeër hoofsaaklik in laer- tot middelpryskategorieë voorgekom het, is daar nou 'n aantal nuwe luukse eiendomsontwikkelings waar die lewensregkonsep die hoofitem geword het.

Die lewensregkonsep behels in praktyk gewoonlik die volgende finansiële struktuurering – variasies is egter moontlik na gelang

van die spesifieke ooreenkoms:

■ Die verkoper (hetsy die ontwikkelaar van die skema of 'n individuele eienaar van 'n woon-eenheid in 'n skema) bied aan 'n koper die reg om vir die duur van die koper se lewe in die betrokke wooneenheid te woon, te-

same met die reg om die gemeenskaplike geriewe in die oord te benut;

■ Vergoeding betaalbaar deur die koper is normaalweg (maar nie altyd nie) 'n rentevrye lening.

Gestel die “koopprys” van die lewensreg is R 1 miljoen: Die ooreenkoms sal vereis dat die koper by aanvang van okkupasie die bedrag aan die verkoper oorbetal, wat dit dan na goeë dunde mag aanwend, maar met dien verstande dat die leningsbedrag by beëindiging van die ooreenkoms (met ander woorde wanneer die koper die ooreenkoms opsê of te sterwe kom) in geheel of gedeeltelik aan die koper of sy boedel – na gelang van die geval – terugbetaal sal word.

Daar kan byvoorbeeld ooreengekom word dat 80% of 90% van die oorspronklike leningsbedrag

aan die koper terugbetaal word.

Die bedrag terugbetaalbaar kan ook as volg bereken word: Die leningsbedrag minus 'n bedrag per maand (byvoorbeeld R1 000) vir elke maand wat die koper in die wooneenheid gewoon het.

Soms word ook ooreengekom dat die koper in die wins van herverkoop mag deel.

Die besonderhede van terugbetaling sal natuurlik die aanvangsprys beïnvloed – dis

immers 'n ooreenkoms waar markkragte uiteindelik balans tussen die koper en verkoper se belange bewerkstellig.

Wat die regstrukturering van 'n lewensregtransaksie betref, is dit sinvol om die proses te vergelyk met die proses wat plaasvind wanneer eiendomsreg in die eenheid verkoop word.

Wanneer 'n koper eiendomsreg bekom verloop die proses só: ■ 'n Skriftelike koop-ooreenkoms word gesluit;

■ die koper betaal die koopprys in die oordragprokureurs se trustrekening in (of sy bank waarborg betaling op oordrag);

■ die koper neem op die ooreengekome datum okkupasie van die eenheid;

■ oordragdokumente word onderteken;

■ oordrag van die eenheid word deur die aktekantoor in die koper se naam geregistreer;

■ die prokureur betaal die verkoopprys aan die verkoper oor;

■ die koper ontvang mettertyd die geregistreerde titellakte as bewys dat hy nou die eienaar is.

Wanneer 'n koper egter lewensreg ten opsigte van 'n woon-eenheid bekom, verloop die proses heel anders: Die koper en verkoper sluit 'n kontrak vir lewenslange bewoning van die eenheid deur die koper, teen vergoeding, gewoonlik in die vorm van 'n rentevrye lening.

Die kontrak moet aan die vereistes gestel in die wet op aftreebehuising voldoen.

Die betrokke eenheid bly die eiendom van die eienaar/verkoper; derhalwe word geen oordrag in die aktekantoor geregistreer nie. Die verkoper is egter verplig om 'n aansoek by die aktekantoor in te dien om 'n endossement op die titellakte van die eiendom te laat aanbring, ingevolge artikel 4C van die wet,

Dié endossement dien as 'n openbare kennisgewing dat die eiendom die onderwerp is van 'n okkupasie-ooreenkoms. Dit be-

skerm die koper. 'n Verkoper mag nie vergoeding (die rentevrye lening) ontvang alvorens die vereiste endossement teen die titellakte geregistreer is nie.

Ná die ooreenkoms gesluit

is, verloop die regsproses kortliks as volg: Die koper betaal die “koopprys” (die leningsbedrag) in trust aan die verkoper se prokureur oor.

Nadat die prokureur die nodige endossement op die verkoper se titellakte aanbring en die partye aan enige verdere ooreengekome verpligtinge voldoen het, neem die koper op die ooreengekome datum okkupasie van die eenheid.

Die leningsbedrag word dan aan die verkoper betaal.

Soms kom die partye op bykomende beskerming vir die koper ooreen: Die verkoper registreer 'n verband oor die eenheid ten gunste van die lewensreghouer, as sekuriteit vir die uiteindelijke terugbetaling van die leningsbedrag – of 'n gedeelte daarvan.

Daar is voordele en nadele verbonde om aftree-eiendom op 'n lewensreggrondslag te koop. Die beste keuse sal uiteindelik van die koper en verkoper se bepaalde omstandighede – én die spesifieke eiendom – afhang.

■ Kilbourn is verbonde aan die prokureursfirma Smith Tabata Buchanan Boyes (STBB).