

Is kleiner skemas lewensvatbaar?

TERTIUS MAREE
tertius@section.co.za



DEELTITEL-FORUM

Dit is 'n algemene tendens in die deeltitelbedryf dat groter skemas, wat uit 30 of meer eenhede bestaan, beter as kleiner skemas bestuur word.

Daar is verskeie redes hiervoor – een daarvan is byvoorbeeld dat meer geld beskikbaar is wat meer opsies aan die skema bied.

Dit beteken ook dat die deeltitelskema se groter groep eienaars meer sinvolle besluite kan neem. Die kans is ook beter dat hierdie groter groepe oor meer individue met kundigheid beskik wat binne die skema se bestuur toegepas kan word.

Ten einde te bepaal of kleiner skemas lewensvatbaar is, moet na verskillende oorwegings gekyk word – waarvan almal nie ewe ooglopend is nie.

Ek kan byvoorbeeld 'n opinie uitspreek dat kleiner skemas nie lewensvatbaar is nie, maar dan moet julle onthou dat ek nor-

maalweg slegs kennis dra van skemas waar probleme voorkom.

Dan moet daar ook nog in ag geneem word wat die vereistes is om as 'n kleiner skema gekwalifiseer te word, en wat die tipiese probleme by heel klein skemas is – die skemas wat ons in die bedryf duetskemas noem.

Kom ons begin sommer by die laasgenoemde: Dit is 'n deeltitelskema wat uit slegs twee eenhede bestaan, en gevolglik gewoonlik net twee eienaars het.

Terwyl die voorgeskrewe bestuursreëls outomaties in sulke skemas geld, word die reëls selde of ooit korrek (of in sommige gevalle enig-sins) toegepas.

Met ander woorde: Die twee eienaars kom tot 'n vergelyk oor aspekte soos instandhouding, versekering en heffings. Hulle maak dan net soos hulle wil en ignoreer die bestuursreëls.

Terwyl die sake beslis bevredigend kan uitspeel – veral as die eienaars familieleden is – kan dit ook tot ernstige probleme lei wanneer die onderlinge vertrouensverhouding die dag skip-

breuk ly.

En dit is amper onvermydelik. My instinktiewe advies is dus om van duetskemas weg te bly.

In 'n kleiner mate kom soortgelyke probleme by skemas voor waar daar meer as twee eenhede, maar minder as tien is.

Die oplossing mag dan wees om 'n uitvoerende bestuursagent of selfs 'n administrateur vir die betrokke skema aan te stel.

Terwyl dit die probleme kan oplos, verhoog dit natuurlik die deeltitelskema se maandelikse uitgawes.

Dit is ook nie 'n praktiese of sinvolle oplossing om met elke probleem na die ombud te hardloop nie. Daar is altyd 'n koste

verbonde wanneer 'n bestuursagent aangestel word – en des te meer as dit 'n uitvoerende bestuursagent is.

'n Uitvoerende bestuursagent word aangestel om al die funksies van die skema se trustees oor te neem. Hy neem egter nie die besluitnemingsfunksies van die lede van die regspersoon oor nie – hulle behou steeds hul stemregte in die geval.

Ek sou veral in die geval van 'n duetskema aanbeveel dat van die dienste van 'n uitvoerende bestuursagent gebruik gemaak word.

Maar ek moet waarsku dat, afgesien van die hoë koste, hierdie individue so skaars soos hoendertande is.

Die vereistes vir goeie deeltitelbestuur is vandag van só 'n gekompliseerde aard dat min deeltitelskemas die voordeel van opgeleide en oordeelkundige trustees ge-

niet. Dit geld by groter, sowel as kleiner skemas – maar veral by die laasgenoemdes.

Dit het dus noodsaaklik in die deeltitelbedryf geword om van die dienste van 'n bekwame bestuursagent gebruik te maak.

My algemene advies aan kopers vandag bly dus om nie by kleiner deeltitelskemas betrokke te raak nie.

Bygesê, ek sê dit met die volle kennis dat daar tog wel sommige kleiner deeltitelskemas oor ons land heen is wat inderdaad bevredigend funksioneer en bestuur word.

