

Kies só eiendomsreg of lewensreg

LIZELLE KILBOURN



DEELTITEL-FORUM

'N Persoon wat dit oorweeg om in 'n wooneenheid in 'n aftreeoord te belê, behoort vooraf inligting in te samel en verskeie faktore in ag te neem alvorens hy of sy 'n keuse maak.

Een van die vrae waaroor uitsluitel gekry moet word, is of dit beter is om eiendomsreg in 'n aftreewooneenheid te bekom, en of lewensreg eerder die sinvolle keuse is.

Lewensreg is normaalweg

goedkoper en bied aan die koper die geleentheid om vir die duur van sy lewe die wooneenheid te bewoon en te benut.

Die onderliggende bate bly egter steeds die eiendom van die verkoper en daar is ook sekere risiko's daaraan verbonde.

Die beste keuse hang in elk geval van die koper se bepaalde omstandighede af.

Veronderstel, vir doeleindes van bespreking, dat twee identie-

se deeltiteleenhede langs mekaar in 'n gewilde aftreeoord geleë is en dat albei eenhede te koop is.

Eenheid A word uit-en-uit verkoop (met ander woorde, die eiendomsreg word verkoop), terwyl eenheid B op 'n lewensregbasis te koop aangebied word.

Watter een van dié twee eenhede gaan die beste kopie wees?

Die faktore wat die besluit gaan beïnvloed, sluit in:

- Die laer prys van die lewensregopsie teenoor die prys van eiendomsreg;

- Die koper se investerings/batofilosofie en -strategie;

- Die koper se finansiële vermoë, prioriteite en risikoprofiel;

- Sy of haar reputasie en volhoubaarheidsvermoë; en

- Die onderliggende regstruktuur en administratiewe raamwerk van die aftreeoord.

Rofweg kan verwag word dat lewensreg gemiddeld sowat tussen 75% tot 85% van die markwaarde sal behaal. Die prys sal egter van die faktore aanwesig in elke spesifieke transaksie afhang, en die inhoud van die lewensregooreenkoms het ook 'n

bepalende invloed op die prys.

'n Koper wat eiendom op 'n lewensregbasis koop, bekom slegs die gebruik van die bate (die wooneenheid en die reg om die gemeenskaplike eiendom te benut) en nie die bate self nie.

'n Koper wat eiendomsreg koop, bekom die onderliggende bate wat sy boedel vergroot en oor tyd in waarde vermeerder.

Lewensreg is dus 'n aantreklike opsie vir 'n koper wat nie eiendomsreg kan bekostig nie.

Dit bied ook die moontlikheid om 'n duurder eenheid te koop as wat die koper op 'n eiendomsregbasis sou kon aanskaf.

Dit is egter so dat selfs persone wat wel eiendomsreg kan bekostig soms die lewensreg-opsie kies. Waarom?

Dit is egter so dat selfs persone wat wel eiendomsreg kan bekostig soms die lewensreg-opsie kies. Waarom?

'n Belegger se investering-filosofie het onder meer met die besluit te make.

Vir belegger X verteenwoordig die eienaarskap van sy eie woning 'n gesonde beleggingstrategie en 'n sielkundige buffer teen onsekerheid, terwyl belegger Y eerder haar kapitaal in aandele

wil belê aangesien sy glo dat dit 'n beter algehele opbrengs en/of kapitaal groei as 'n belegging in eiendom sal oplewer.

Belegger Z, wat wel goeie geloof in eiendomsbeleggings het, behou egter eerder die drie woonstelle wat hy gedurende sy lewe aangekoop het en geniet die inkomste wat voortspruit uit die verhuring daarvan, terwyl hy kies om 'n aftreewoning op 'n lewensregbasis te bekom.

'n Belegger se prioriteite beïnvloed ook sy of haar keuse tussen eiendomsreg en lewensreg.

As dit vir haar belangrik is om iets in haar boedel vir erfenis na te laat, kies die koper bes moontlik om eiendomsreg in die wooneenheid te bekom.

As sy egter haar aftrede ten volle wil geniet, koop sy eerder 'n klein woonstel teen 'n mindere bedrag op lewensreg, en onderneem gereelde reise na verre lande. Of sy gebruik die ekstra geld om vir 'n kleinkind se universiteitstudies te betaal.

Om lewensreg te bekom is teoreties meer finansiële riskant as om eiendomsreg in 'n wooneenheid te koop.

Die risiko bestaan byvoorbeeld dat die verkoper uiteindelik by beëindiging van die lewensreg-ooreenkoms nie in staat sal wees om die koper se leningsbedrag terug te betaal nie.

Goeie regsadvies en -strukturering kan dié risiko's bevreemdig verminder, en wetgewing verskaf ook 'n mate van beskerming aan kopers. Die koper se risikoprofiel sal egter bepaal of hy kans sien vir die risiko's verbonde aan lewensreg vergeleke met eiendomsreg.

'n Verdere oorweging in die besluit om lewensreg te koop al dan nie, is die verkoper se reputasie en finansiële volhoubaarheid. Het die verkoper 'n goeie naam onder lewensreghouers wat reeds met hom besigheid gedoen het?

Is hy kapitaalkragtig genoeg om die strukturele onderhoud en volgehoue opknapping van die eenheid volgens die lewensreg-ooreenkoms vol te hou?

Laastens, sal die regstrukture van die skema waarin die aftreewoning geleë is ook 'n rol speel in welke keuse die beste is?

Hierdie spesialis-onderwerp moet na reg die onderwerp van 'n afsonderlike, omvattende artikel wees.

In kort is dit wat ter sprake is die koper se uiteindelijke reg tot inspraak in die bestuur en administrasie, goeie korporatiewe bestuur en gesonde finansies van die betrokke skema.

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