

So werk instandhoudingsake



TERTIUS MAREE
tertius@section.co.za



DEELTITEL-FORUM

Ek wil graag hê dat lesers eerstens asseblief op die volgende moet let: Die aanvaarbare uitdrukking in ons deeltitelbedryf is instandhouding en nie onderhoud nie.

Laasgenoemde is iets wat ek maandeliks aan my eksvrou moet betaal...

Nou terug na die deeltitelwet. Trustees het in terme van art 3(1)(l) die volgende plig: "... to maintain the common property and to keep it in a state of good and serviceable repair."

Soos die meeste lesers reeds sal beseft, is die plig wat op trustees gelê word ten opsigte van langtermyn-instandhouding een van die mees drastiese veranderinge in die nuwe wetgewing.

Dit kan met reg as "drasties" beskryf word, want die doelwit en uitwerking van die veranderinge was om ontslae te raak van een van die skadelikste gewoontes van trustees wat befondsing betref – én dit is om

spesiale heffings op te lê sodra daar 'n tekort aan befondsing is. Dit vind gewoonlik weens noodsaaklike (maar voorspelbare) instandhoudingswerk plaas.

Die oormatige gebruik van spesiale heffings vir veral instandhoudingswerk, het die volgende nadelige gevolge:

(1) Eienaars verkeer onder 'n valse indruk dat daar finansiële sekuriteit binne die skema is, en word onverhoeds deur aansienlike uitgawes vir instandhoudingswerk betrap.

(2) Potensiële kopers baseer hul besluite op onakurate inligting rakende die skema se finansiële posisie.

(3) Geen behoorlike beplanning word vir langtermyn-instandhouding gemaak nie, met geen kosteberamings en geen óf onvoldoende reserwes.

(4) Wanneer die tyd vir ernstige instandhouding dan "onverwags" aanbreek, word die projek as 'n noodsituasie hanteer en word slegs die goedkoopste pryse

en kwotasies dikwels oorweeg.

Ten spyte van vele oproepe tot besinning – ook in DeeltitelForum – het trustees, eienaars en bestuursagente versuim om meer sinvolle prosedures te volg.

Die rede vir hierdie kortsigtige benaderings was natuurlik finansiële van aard, maar wat nie in ag geneem word nie is dat hierdie werkwyse uiteindelik tot hoër uitgawes lei.

'n Verdere rede waarom die

beplanning vir instandhoudingswerk afgeskep word, kan wees dat 'n eienaar (of eienaars) die houding mag hê dat hy/sy oor 'n jaar of vyf – wanneer instandhouding nodig word – nie meer die eiendom in die skema gaan besit nie en dus die uitgawe gaan vryspring.

Die feit dat daar trustees en bestuursagente is wat die bogenoemde benadering volg, het die wetgewer genoop om in te spring deur 'n meer sinvolle benadering tot instandhouding verpliggend te maak.

Met die eerste oogopslag lyk die maatreëls wat nou ten opsig-

te van instandhouding-beplanning geld, na strafmaatreëls. Die akkuraatheid van die voorgeskrewe tariewe sal eers blyk wanneer 'n behoorlike instandhoudingsplan in werking is.

Intussen geld streng voorskrifte om te verseker dat genoeg geld van die skema se eienaars ingewin word ten einde 'n reserwefonds op te bou.

Die formules waarvolgens deeltiteleienaars se bydraes bereken moet word, word in die Regulasies uiteengesit. Skemas moet terselfdertyd ook begin om 'n formele instandhoudingsplan op te stel.

Dit is hier waar dinge moeilik begin raak, want die bestuursreël wat die voorbereiding van hierdie plan vereis, bevat ook 'n formule waarvolgens die bydraes tot die reserwefonds bereken moet word.

Die resultaat van die berekening wat volgens dié formule gedoen word, sal selde of ooit met die bydraes ooreenstem wat volgens die formules bereken word wat in die Regulasies voorgeskryf is. Watter voorskrifte moet dan nou gevolg word?

Daarbenewens het ons nog nie eers geraak aan die moeilike vereistes vir die opstel van die plan self nie.

Dit is belangrik om te onthou dat die instandhoudingsplan

slegs betrekking het op wat as "major capital items" in ons deeltitelwetgewing beskryf word. Hierdie kategorie bates word in Bestuursreël 1 uiteengesit.

Wat my betref word die bydraes tot die reserwefonds volgens die instandhoudingsplan bereken – sodra dit in werking is. Die tariewe wat in die Regulasies uiteengesit word, kan dan gebruik word om te verseker dat die instandhoudingsplan inderdaad akkuraat is.

Lesers moet ook in gedagte hou dat die instandhoudingsplan jaarliks hersien moet word soos onttrekkings uit die reserwefonds gemaak word om instandhoudingswerk te doen.

Ter afsluiting moet ek daarop wys dat wat ons vandag bespreek het, maar net die seekoei se ore is wat instandhouding en deeltitel-skemas betref.

Ek het my bedenkinge of 'n sogenaamde gewone trusteeeraad oor die bevoegdhede beskik om 'n behoorlike instandhoudingsplan op te stel en te hersien.

Hiervoor is professionele bystand wenslik.