

Talle rolspelers in deeltitelbestuur

TERTIUS MAREE

tertius@section.co.za



DEELTITEL-FORUM

Mense verstaan dikwels nie wie almal 'n rol in deeltitelbestuur speel nie. Vandag kyk ons na hierdie belanghebbers – en julle mag dalk verbaas wees oor hoeveel daar is:

EIENAARS moet eerste genoem word omdat dit die belangrikste groep is. Dit is vanweë hul behoeftes dat deeltitels hoognaamd bestaan. Hul invloed op die wetgewing is swak omdat hulle nie op die belangrike forums verteenwoordig word nie.

REGSPERSONE is verenigings van deeltiteleienaars wat deur die wet geskep is, en is 'n aparte belanghebbende aangesien die belange van 'n regspersoon nie noodwendig met die belange van 'n individuele eienaar ooreenstem nie. 'n Regspersoon het pligte en magte.

MEESTER-EIENAARSVERENIGINGS in komplekse ontwikkelings – waar verskillende regspersone en ander eienaarsverenigings onder 'n oorkoepelende grondwet bestuur word – is 'n verskynsel wat al hoe meer voorkom. Só 'n vereniging kan die rol van regspersone gedeeltelik of in geheel oorneem. Die bestuur van só 'n oord kan met die administrasie van 'n klein munisipaliteit vergelyk word, en is besonder ingewikkeld.

VRYWILLIGE VERENIGINGS van deeltiteleienaars speel 'n belangrike rol mits dit aggressief bestuur word. Die belangrikste voorbeeld hiervan is Nasto, 'n vereniging van deeltiteleienaars, wat daarna streef om ook verteenwoordiging op die Regulasieraad te verkry.

ONTWIKKELAARS is uit die aard van hul skeppende rol belangrik. Ontwikkelaars word saamgesnoer deur Sapoa, die Vereniging van Eiendomseienaars van Suid-Afrika. Sapoa word op die Deeltitelregulasieraad verteenwoordig.

DIE BOUBEDRYF EN INGENIEURS speel 'n rol – nie alleen wat die oprigting van nuwe geboue betref nie, maar ook ten opsigte

van instandhouding, bouverandering, strukturele integriteit en die herstel van skade soos waterlekke en geboue wat insak.

BANKE stel kapitaal beskikbaar vir die oprig van geboue, sowel as verbandfinansiering aan kopers. Banke word ook op die Regulasieraad verteenwoordig.

DIE LANDMETER-GENERAAL sien toe dat die tegniese aspekte van skemas en deelplanne nagekom word, en verseker ook dat deeltitelskemas op gesonde kadastrale “fondamente” gebou word.

LANDMETERS EN ARGITEKTE doen die tegniese opmetings en sien toe dat die deelplanne opgestel word. Die deelplanne bevat die belangrike tegniese besonderhede van skemas.

REGISTRATEURS VAN AKTES beheer die registrasieprosesse van skemas en die oordragte van eenhede. Registrateurs vervul ook die belangrike rol om voorgeskrewe inligting van skemas soos die reëls te berg. Laasgenoemde funksie sal binnekort na die departement van behuising oorgedra word.

DIE DEELTITELREGULASIERAAD, tans nog onder leiding van die

departement van grondsake, is met die administrasie van die regulasies tot die wet belas – wat die standaardreëls insluit. Van tyd tot tyd word die reëls deur die raad aangepas, soos in 2018. Die Regulasieraad bedien die parlement verder met voorstelle oor wysigings tot die wet.

DIE REGERING, wat toesien dat die wette wat deur die parlement goedgekeur word geproklameer word, is ook 'n belangrike belanghebbende.

MUNISIPALITEITE is ook belanghebbende hoewel hulle nie meer enige funksie vervul ten opsigte van die goedkeuring van skemas nie – slegs die goedkeuring van bouplanne en om soneringsvereistes na te kom.

DIE OMBUD is 'n belangrike belanghebbende met betrekking tot die beregting van geskille in die bedryf sowel as om die reëls goed te keur.

DIE REGSPROFESSIE EN ONS HOWE speel 'n belangrike rol ten opsigte van prosedures om onbetaalde heffings in te vorder. Ons hooggeregshowe word spesifiek belas met geskille wat nie vir beregting deur arbiters geskik is nie. Die regsprofessie is ook by

die registrasie van nuwe skemas en oordragte van eenhede betrokke.

BESTUURSAGENTE staan trustees by om skemas voortreflik te bestuur. Hulle word deur hul eie vereniging, Nama, die Nasionale Vereniging van Bestuursagentes, op die Regulasieraad verteenwoordig.

EIENDOMSAGENTE se belangrike rol word dikwels onderskat. Voornemende kopers se eerste skakeling met 'n deeltitelkema is dikwels deur agente. Dit is belangrik dat hulle oor genoeg inligting beskik dat hulle dit korrek oordra en toesien dat die nuwe eienaars die gemeenskap as waardevolle deelnemers betree.

VERSEKERINGSMAATSKAPPY is ook belangrik omdat dit die verpligte dekking vir deeltitelgeboue verskaf.

ODITEURE EN REKENMEESTERS is verantwoordelik daarvoor om behoorlike finansiële state aan die regspersone te voorsien, en gewysigde reëls te liasseer.

■ Maree se nuwe handleiding oor die deeltitelbedryf, Sectional Titles on Tap, is binnekort deur Juta beskikbaar.