

# Voor- en nadele van administrateurs

**TERTIUS MAREE**  
 tertius@section.co.za



**DEELTITEL-FORUM**

**(c)** Soveel dinge word nagelaat onder die gesag van trusteeade dat dit nie verbasend is dat deeltiteienaars vertroue in hulle verloor, en eerder die gesag en leiding van 'n administrateur verkies nie.

**Kom ons kyk ook** na die tipiese dinge wat onder trusteeade verkeerd loop: Die eerste en miskien die belangrikste probleem is dat die geouditeerde finansiële state nie na vore kom nie.

Dit is dikwels omdat ouditeure weier om gebrekkige state goed te keur. Geen deeltitelskema kan behoorlik bestuur word indien betroubare finansiële state nie beskikbaar is nie.

Iets anders wat dikwels nagelaat word, is 'n instandhoudingsplan vir die skema. Spesiale heffings word gevolglik dan onvermydelik wanneer instandhouding gedoen moet word – 'n probleem wat die wetgewer juis probeer voorkom.

Om 'n behoorlike instandhoudingsplan op te stel het jy kundige insette nodig – iets wat gewoonlik nie by die gemiddelde

trusteeraad aangetref word nie. Dit is nogtans 'n uiters belangrike aspek wat voortdurend aandag verg.

Nog iets wat trusteees verkeerd of somtyds glad nie hanteer nie, is wanneer "private aanbouings" deur eienaars gedoen word.

Die hele proses is veel meer gekompliseerd as wat die meeste eienaars en trusteees vermoed en kos ook geld – 'n koste wat deur die eienaar gedra moet word. Dit



**Dit is 'n kundige persoon wat vir 'n vasgestelde tydperk aangestel word om die pligte van die trusteees ten volle oor te neem.**

is egter die trusteees se plig om toe te sien dat alles wat die wet vereis, gedoen word.

Daar is baie ander trusteepligte wat aandag vereis, maar dikwels afgeskeep word.

Enige van die bovermelde gebreke kan daartoe lei dat 'n administrateur vir

die betrokke skema aangestel word.

**Nou wat is 'n administrateur?**

Dit is 'n kundige persoon wat vir 'n vasgestelde tydperk aangestel word om die pligte van die trusteees ten volle oor te neem.

Hy of sy neem inderdaad ook die funksies en magte van die le-

de oor. Dit beteken dat die administrateur alle besluite kan neem wat die lede normaalweg neem – ingeslote die goedkeuring van begrotings, sowel as alle spesiale en eenparige besluite.

Dit beteken die administrateur kan selfs die reëls sonder enige inspraak deur die trusteees of die lede wysig.

'n Ander trusteeefunksie wat nie altyd behoorlik nagekom word nie, is die insameling van agterstallige heffings.

Soos ek al voorheen verduidelik het, het die wetgewer dit bykans onmoontlik gemaak om hierdie taak doeltreffend uit te voer. 'n Administrateur kan die nodige wysigings by die Bestuursreëls aanbring om hierdie probleem uit te skakel.

Dit is nie die administrateur se plig om alle administratiewe funksies van die regs persoon uit te voer nie.

Hiervoor is 'n bestuursagent steeds nodig en 'n administrateur is gewoonlik nie bereid om 'n aanstelling te aanvaar as daar nie reeds 'n bestuursagent binne die skema in plek is nie. Dit beteken natuurlik dat die proses in sy geheel 'n duur een mag wees.

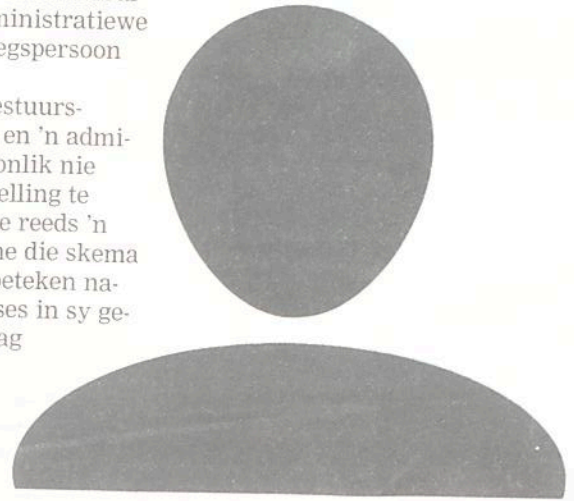
**Dit sit ook nie** in enigiemand se broek om die

taak as administrateur doeltreffend te verrig nie. Dit moet 'n persoon wees met 'n hoë mate van integriteit en met kennis, energie en doelgerigheid.

Ek ken net een persoon met al hierdie kenmerke.

Maar om terug te keer na die probleme wat die wetgewer opgedis het om die doeltreffende invordering van agterstallige heffings in die wiele te ry: My firma is bereid om as 'n gratis diens die nodige wysings voor te stel wat dan deur die lede by wyse van 'n eenparige besluit aanvaar en deur die ombudsdiens goedgekeur moet word.

Die laasgenoemde stappe kan makliker wees as wat trusteees mag dink.



**D**it is vir my verkeerd om te vra wat die voordele en nadele van administrateurs in die deeltitelbedryf is.

Dit is vrae wat maklik beantwoord kan word, maar dit is nie die vrae wat gevra moet word wanneer 'n besluit oor die aanstelling van 'n administrateur geneem moet word nie.

Kom ek begin met wat tans in die praktyk plaasvind: Daar is 'n beduidende toename in deeltitelskemas wat onder administrasie geplaas word.

**Waarom gebeur dit?** Daar is verskeie redes wat ek vinnig as volg sal opsom:

**(a)** Dit is deesdae baie makliker om 'n administrateur by wyse van 'n landdroshof-aansoek aan te stel. In die verlede moes jy na die hooggeregshof gaan.

**(b)** Die bestuur van deeltitelskemas het eenvoudig te moeilik geraak vir die gemiddelde, onopgeleide en onbetaalde trusteeeraad.