

Dit geld huiseienaarsverenigings



Huiseienaars vra my gereeld of die voorskryfte van die Deeltitelwet ook huiseienaarsverenigings geld?

Die antwoord is natuurlik "NEE."

Wat my hieroor bekommer is die selfs groter verwarring wat mag ontstaan wanneer die "nuwe" wetgewing in werking tree.

Hiermee verwys ek na die Deeltitel-bestuurswet en die Ombudswet.

Dit kan verwarring veroorsaak omdat die Ombudswet – wat dieselfde tyd as die bestuurswet in werking sal tree en sal oorvleuel – deeltitelskemas, sowel as huiseienaarsverenigings, aftree-oorde, aandeelblok-skemas en selfs tyddeel-skemas sal geld.

Dit terwyl die bestuurswet net ten opsigte van deeltitelskemas geld. Die gedagte mag dus ontstaan dat die bestuurswet ook vir huiseienaarsverenigings mag geld.

Die verdere vraag wat ek ge-

woonlik dan gevra word, is volgens watter wet word huiseienaarsverenigings dan bestuur?

Ek moet eerstens verduidelik dat dit volgens geen wetgewing bestuur word nie en dat elke huiseienaarsvereniging volgens sy eie, unieke grondwet bestuur word.

Dit is egter nie heeltemal akkuraat nie, aangesien daar wel wetgewing geld waarvolgens huiseienaarsverenigings tot stand kom en wat 'n mate van beheer toepas.

Tot onlangs was dit 'n provinsiale ordonnansie, maar dit word nou 'n "wet" genoem – welke wet egter slegs in die Wes-Kaap geld.

Die ordonnansie het algemeen as Lupo (Land Use Planning Ordinance) bekend gestaan, maar is nou deur 'n ietwat meer omvattende provinsiale wet in die Wes-Kaap vervang.

Laasgenoemde wet, soos Lupo voorheen, maak voorsiening dat die betrokke munisipaliteit, as 'n voorwaarde vir goedkeuring van onderverdeling, kan vereis dat die eienaars 'n huiseienaarsvereniging tot stand bring.

Hieraan word voldoen by wyse van die opstel van 'n grondwet wat deur die munisipaliteit goedgekeur moet word.

Die wet bepaal verder dat die eienaars van erwe binne die onderverdeelde landgoed outoma-



Elke huiseienaarsvereniging word volgens sy eie, unieke grondwet bestuur.

ties lede van die vereniging word en nie as lede mag bedank terwyl hulle eienaars bly nie.

Dan volg 'n baie belangrike bepaling wat nie in Lupo verskyn het nie. Ek vertaal as volg:

"(4) Geen persoon mag aansoek doen aan die registrateur van aktes en die registrateur van aktes mag geen oordrag van 'n grondeenheid registreer sonder die toestemming van die vereniging – welke toestemming nie onredelikerwys weerhou mag word nie.

"Die rede waarom hierdie nuwe invoeging belangrik is, is omdat dit 'n vereiste soortgelyk aan die Deeltitelwet stel en aan die vereniging beskerming verleen ten opsigte van die betaling van heffings by die oordrag van 'n erf."

In die verlede was daar geen plig op die registrateur om oordrag vir hierdie rede terug te hou nie, tensy 'n gepaste titelvoorwaarde in die transportakte opgeneem was.

Aktebesorgers het soms nagelaat om die betrokke voorwaarde in die transportaktes te plaas,

wat die vereniging dan met 'n yslike kopseer laat.

Die bepalings van subartikel (4) is dus 'n stap in die regte rigting.

Maar is dit genoeg om huiseienaarsverenigings ten volle te beskerm teen oordragte sonder die betaling van heffings waar die voorwaarde nie in die titelaktes verskyn nie?

Nee, dit is steeds onvoldoende aangesien die akteskantoor, waar die titelakte geen melding daarvan maak nie, nie bewus kan wees dat 'n betrokke erf waarvan oordrag moet geskied, binne 'n onderverdeling val ten opsigte waarvan 'n huiseienaarsvereniging bestaan nie.

In sodanige gevalle kan die titelaktes egter reggestel word by wyse van 'n interne interdik-procedure, sodat alle transportaktes voortaan die voorwaarde sal wys.

Die wet bepaal voorts dat die vereniging tot stand kom by registrasie van die eerste erf aan 'n koper en dat alle verdere oordragnemers lede van die vereniging sal wees.

Ook dit is soortgelyk aan deeltitels.

Verdere byvoegings in die wet vervat, vergelykbaar met deeltitelskemas, is:

(1) Die eerste algemene vergadering van die vereniging moet plaasvind binne 60 dae nadat

60% van die erwe aan kopers oorgeedra is.

Van die ontwikkelaar word daar vereis om aan die munisipaliteit verslag te doen. 'n Boetesal opgelê word indien dit nie gedoen word nie. (2) Op die eerste algemene vergadering moet trustees verkies word.

Dit is ook interessant dat hier vir die eerste keer nou na "trustees" verwys word – net soos in die deeltitelwet.

Voorheen is daar slegs na die "bestuurskomitee" verwys.

Afgesien van die bogenoemde aspekte, word huiseienaarsverenigings bestuur op grond van die bepalings van sy eie grondwet. Dit kan natuurlik heeltemal van ander skemas verskil.

Dit blyk dus dat huiseienaarsverenigings (wat bestuursake betref) geleidelik besig is om nader aan deeltitelskemas te beweeg. Lesers moet egter goed verstaan dat die bepalings van die Deeltitelwet, en binnekort die Deeltitelbestuurswet, hoegenaamd nie geld vir die bestuur van huiseienaarsverenigings nie.

● **Lesers in die Overberg moet onthou van die Sectional Title Association of Somerset West (Stas-west) se werksessie op Saterdag 5 Maart. Dit word vir die eerste keer in Hermanus gehou. Bel Carolyn Basson by 082 824 8925 vir meer inligting en om jou plek te bespreek.**