

‘Misleidende inligting’ vererger saak

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



DEELTITEL- FORUM

Die eerste skakel wat vele nuwe eienaars met die wêreld van deeltitels het, is gewoonlik die eiendomsagent wat die kooptransaksie hanteer. In hierdie opsig dra die eiendomsagent 'n verantwoordelikheid wat tot dusver heeltemal te min aandag geniet het.

Soveel inligting en kennis kan ten tyde van die kooptransaksie deur eiendomsagente oorgedra word en sake vir die betrokke nuwe eienaar, asook vir die trustees veel makliker maak.

Dit gebeur egter eenvoudig nie. Intendeel, soveel verkeerde of misleidende inligting word wêl oorgedra dat sake daardeur net vererger word.

Die regte terminologie

Laat ons somer by een van my grootste griewe begin: terminologie.

Ek lees onlangs in 'n artikel deur 'n eiendomsagent waarin na die “beheerliggaam” verwys

word.

Liewe eiendomsagent, wat beteken “beheerliggaam”?

Waarom klou Afrikaanssprekendes aan hierdie uitgediende en misleidende term vas?

Verwys dit na die raad van trustees of beteken dit die vereniging van eienaars – naamlik die regspersoon?

Die wyse waarop dit gebruik word, kan enigeen van die twee beteken. Wat bedoel die eiendomsagent as hy die term gebruik? Ek dink nie hy weet self nie.

Die verwarring en onkunde blyk duidelik uit die volgende stelling wat gemaak is:

“Huurders moet verstaan dat dit die trustees is wat gedragsreëls bepaal – die bestuurder of regspersoon moet die reëls bloot afdwing.”

Nee, die trustees bepaal nie die gedragsreëls nie – die regspersoon doen dit. En nee, die regspersoon dwing nie die reëls af nie – die trustees doen dit.

Troeteldiere en deeltitels

Waarskynlik die mees algemene probleem wanneer dit by nuwe

deeltiteleienaars kom, is die aanhou van troeteldiere.

Dit is waarskynlik ook waarom troeteldiere in reël 1 van die voorgeskrewe gedragsreëls behandel word.

Hierdie reël bepaal kortliks dat niemand 'n troeteldier mag aanhou sonder die skriftelike toestemming van die trustees

nie.

Dit bepaal verder dat die trustees geen aansoek om 'n troeteldier aan te hou mag weier sonder goeie rede nie.

Dit beteken ook dat elke aansoek op eieriete oorweeg moet word.

Die reël bepaal verder dat daar nie iets soos “beleid”

ten opsigte van troeteldiere kan bestaan nie.

Indien die eienaars 'n beleid wil bepaal, dit in die gedragsreël 1 vervat moet word.

'n Verbod op troeteldiere wat in die reëls vervat word, kan as belaglik deur huurders en nuwe kopers beskou word – selfs as 'n skending van 'n persoon se reg om 'n troeteldier aan te hou. Wat jy egter in ge-

dagte moet hou, is dat, anders as wat sommige eiendomsagente voorgee, dit nie die trustees is wat reëls maak nie, maar dat dit op 'n demokratiese wyse tot stand kom deur behoorlike ooreenstemming en ooreenstemmende aanvaarding deur die lede van die regspersoon – naamlik die eienaars.

Let ook daarop dat huurders eweseer as eienaars deur die gedragsreëls gebind word. Dit is dus die plig van die verhuurder om toe te sien dat sy huurders kennis dra van die vereistes van dié reëls.

Die belangrike rol van die agent

Met al hierdie aspekte vervul die eiendomsagent 'n sleutelrol, maar een wat grotendeels geïgnoreer word.

Die benadering van die eiendomsagent kan verstaan word. Hy of sy probeer die produk só aantreklik moontlik vir die voornemende koper maak.

Dit is nie bevorderlik vir die transaksie om negatiewe inligting aan die koper oor te dra nie.

Nogtans is dit myns insiens 'n belangrike etiese verantwoordelikheid van die eiendomsagent om die koper in te lig rakende die inhoud van die gedragsreëls – met 'n klem op die reëls rakende troeteldiere.

Ek is oortuig daarvan dat ei-

endomsagente wel hiervan bewus is. Die feit dat die inligting nie altyd oorgedra word nie, beteken dat wetgewing ongelukkig nodig is om die saak reg te stel. En ek het min twyfel dat dit wel sal gebeur.

Die wyse waarop 'n proses in werking gestel kan word om toe te sien dat kopers 'n afskrif van die geldende gedragsreëls ontvang voordat die koopbrief geteken word, sal wees om te versek dat die eiendomsagent 'n afskrif aan die koper moet voorsien voor dié gegewe tyd.

Die koper moet dan 'n kort verklaring aflê dat hy dit ontvang het én dit verstaan.

Om die beurt moet die Aktebesorger in sy sertifikaat aan die registrateur van aktes sertifiseer dat die koper só verklaar het.

Nie alleen sal dit bydra tot die ideaal van meer ingeligte eienaars nie, maar dit sal ook verhoed dat nuwe eienaars later oor iets kla waarvan hulle nie geweet het nie.

In die besonder sal dit verhoed dat oningeligte kopers hul le intrek neem met troeteldiere waarvoor die nodige toestemming van die trustees nie verkry is nie.

Kopers is dan bewus van die gevolge van hul keuse en kan alternatiewe huisvesting soek indien dit nodig sou wees.