

Lenings kan situasie net vererger

**TERTIUS
MAREE**

tertius@section.co.za



DEELTITEL FORUM

Net soos by enige ander projek het finansiering om geld te leen 'n rol te vervul by die bedryf van deeltitelskemas. Inderdaad maak die Deeltitelwet in artikel 38 voorsiening daarvoor.

Die artikel bepaal dat die regspersoon oor die bevoegdheid beskik:

(e) "om geld op te neem wat dit nodig het in die uitvoering van sy werksaamhede of pligte; en (f) om die terugbetaling van die gelde opgeneem en die betaling van rente daarop te verseker deur middel van 'n verhandelbare stuk of die verhipotikering van onbetaalde heffings (hetsy gehef al dan nie), of die beswaring deur verband van eiendom in hom gevestig."

Enige geldlener sal natuurlik verlang dat daar eers sekuriteit voorsien word vir enige aansienlike voorskot.

Subartikel (f) maak voorsiening vir drie vorme van sekuriteit

Dit is 'n skuldbrief, registrasie

van 'n verband oor onroerende eiendom en die sessie van onbetaalde heffings.

'n Skuldbrief het min sekuriteitswaarde en kan geïgnoreer word. Die registrasie van 'n verband is gewoonlik nie moontlik nie, aangesien deeltitelregspersone normaalweg nie onroerende eiendom besit wat só verbind kan word nie.

Die algemeenste vorm van sekuriteit is dus die sessie van onbetaalde heffings.

Sodanige sessie plaas die geldlener in 'n posisie om in die skoene van die regspersoon te stap wat die invordering van heffings betref.

Sodanige sessie stel die geldlener selfs in staat om 'n skuldenaar te sekwestreer en om sy eenheid in eksekusie te verkoop indien betaling nie geskied nie, en is dus 'n besondere kragtige regsmedium.

Gevolgtrek is dat 'n bedryf tot stand gekom vir die voorskiet van geld aan regspersone gebaseer op die sessie van heffings. Sodanige transaksies is van waarde vir deeltitelskemas wanneer geld onmiddellik benodig word vir groot projekte soos om

geboue te verf, dakke te vervang, veiligheidsheffings op te rig en ander soortgelyke projekte.

Terwyl die eienaars in elk geval uiteindelik hiervoor betaal, is die betrokke uitgawe normaalweg nie by die jaarlikse begroting ingesluit nie en is die reserwefonds dikwels te min om die uitgawe volledig te dek.

Spesiale heffings word ingestel

'n Spesiale heffing word dan bepaal om die tekort aan te vul.

Die spesiale heffing kan 'n groot finansiële las op eienaars se skouers plaas en alle eienaars sal dit waarskynlik nie onmiddellik kan betaal nie.

Om dit in paaie af te

betaal is ook nie 'n opsie vir die regspersoon nie, aangesien die projek nie uitgestel kan word nie en die geld daarvoor onmiddellik benodig word.

Die regspersoon het nou geen ander keuse as om geld te leen om die tekort aan te vul nie.

Ingevolge sodanige transaksie word die regspersoon se eise vir die spesiale heffings aan die fi-

nansier oorgemaak by wyse van 'n sessie.

In hierdie stadium is die skuld vir die voorskot nie meer die regspersoon se skuld nie, maar word dit deur die individuele eienaars aan die finansier betaal. Die finansier sal dan gewoonlik bereid wees dat die eienaars die terugbetaling in paaie doen.

Rente moet ook betaal word

Aangesien die finansier 'n onderneming bedryf wat winste aan sy aandeelhouders verskuldig is, is die voorskot onderhewig aan rente. Die rentekoers moet deur die trustees vasgestel word in ooreenstemming met die finansier se vereistes.

Die betaling van die rente word ook ingevolge die sessie op die individuele eienaars afgewentel. Terwyl dit verseker dat skuld vinnig afbetaal word, plaas dit 'n swaar las op eienaars wat nie finansiëel in staat is om die skuld vinnig af te betaal nie.

Dikwels word 'n finansier ook genader om finansiële bystand te bied wanneer daar tekorte is weens die wanbetaling van heffings. Die finansier betaal dan maandeliks die volle heffingsinkomste aan die regspersoon vooruit, teen sessie van alle heffings as sekuriteit.

Die plig om al die heffings in te vorder berus dan op die fi-

nansier.

Let op dié verskuilde gevare

Hierdie reëling hou egter verskuilde gevare in en moet versigtig deur die trustees benader word.

Nie alleen word 'n swaar rentelas op "sukkelaars" geplaas nie, maar kan die finansier selfs besluit om swak betalings uit te skakel. Dit beteken dat die eienaars se heffings nie meer deur die finansier aan die regspersoon oorbetal word nie, met gevolglike maandelikse tekorte vir die regspersoon.

Daar is ook 'n verdere gevaar dat dit vir die regspersoon weens wanbetaling besonder moeilik of selfs onmoontlik kan word om die verbintenis met die finansier tot 'n einde te bring. Die regspersoon ondervind dan 'n aanenlopende tekort, met 'n voortdurende verslegtende finansiële situasie.

Voordat trustees dus besluit om finansiering te kry vir tekorte wat ontstaan weens heffings wat swak betaal word, moet hulle die situasie deeglik in oënskou neem. Trustees moet besef dat indien daar groot probleme met wanbetaling is, leningsfondse net hul situasie uiteindelik kan vererger.

In 'n latere rubriek sal ek kyk na die moontlikhede van versekering om die wanbetaling van heffings uit te skakel.