



DeeltitelForum

TERTIUS MAREE

Met oogklappe ly jy verliese

Daar is twee soorte eienaars – dié wat 'n probleem goed beoordeel en op die regte wyse benader, en dié wat dit ignoreer en hoop dit gaan weg; “dit is tog die beheerliggaam se taak!”

Gevallestudie X

Eienaar X het verskeie woonstelle by meer as een skema aangekoop. Hy woon nie daar nie, maar verhuur dit en het die eenhede aangeskaf as beleggings vir die huurinkomste daarvan. Hy voel tevrede met sy belegging, want hy kan die maandelikse invloed van inkomste daaruit geniet terwyl kapitaalgroei, weerspieël deur stygende markwaardes, ook plaasvind.

Die huurgelde betaalbaar be-
loop argumentshalwe R8 000 per eenheid per maand, en die maandelikse heffings moet addisioneel deur die huurders regstreeks aan die bestuursagent betaal word. Elkeen moet ook hul woonstel se krag- en waterrekening aan die munisipaliteit betaal. Al hierdie aspekte word gedek deur die bepaling van die onderskeie huurkontrakte. Die “beheerliggaam” sorg vir die res en eienaar X het min be-

kommernisse.

Uit die bloute ontvang X dagvaardings ten opsigte van twee van sy eenhede vir agterstallige heffings. Hy skakel onmiddellik sy huurders, wat albei beweer dat hulle wel die heffings betaal het, maar nie meld dat hulle nou etlike maande agterstallig is nie.

Een van hulle het ook agterstallig geraak met betaling van sy huurgeld en by navraag aan die munisipaliteit blyk dit dat die munisipale rekeninge ook nie op datum is nie. Die situasie vererger en rente teen 'n hoë koers word ook nou gevoeg by die onbetaalde heffings.

Eienaar X skakel nou die bestuursagent en wil weet hoekom hy nie van die wanbetaling van heffings in kennis gestel was nie. Hy word in kennis gestel dat kennisgewings wel aan hom gestuur is, geadresseer aan die betrokke woonstelle, wat volgens die rekords nog die eienaar se amptelike adres is aangesien hy die regspersoon nooit in ken-

nis gestel het van sy veranderde domicilium citandi nie.

Eienaar X voel dit was die bestuursagent se verantwoordelikheid om die eienaar te vind, maar hiermee is X natuurlik verkeerd, want dit was sy verantwoordelikheid om toe te sien dat die trustees of bestuursagent in besit gestel word van sy kontakbesonderhede. Eienaar X re-

deneer verder die huurkontrakte bepaal dat die heffings deur die huurders betaal moet word en dit dus die bestuursagent se plig is om dit van hulle te vorder. Hieromtrent is hy ook verkeerd aangesien slegs die geregistreerde eie-

naar, en niemand anders nie, altyd verantwoordelik bly om toe te sien tot betaling van die heffings ten opsigte van sy eenhede. Indien dit agterstallig sou raak, kan dit net van die eienaar gevorder word.

Eienaar X het moontlik ook nagelaat om toe te sien dat die munisipale rekeninge geheradresseer word en kan in 'n soortgelyke posisie wees ten op-

sigte van sodanige rekeninge.

Dit is het einde niet

Die agterstallige heffingsrekeninge is intussen oorhandig aan die regspersoon se prokureur vir invordering, en die bestuursagent raai eienaar X aan om met die prokureur te skakel. Hy vind nou dat hy weens sy nalatigheid, behalwe die onbetaalde heffings en rente daarop, ook verantwoordelik geword het vir betaling van die prokureur se regskoste insluitend invorderingskommissie bereken op 10% van die kapitale bedrag van die eise en die rente daarop.

Eienaar X se skuldverpligtings het nou diep in sy “winste” gegrawe en hoewel hy gedeeltes van sy verliese kan verhaal van die betrokke huurders, wie se huur hy ook nou wil opskort, vereis sodanige stappe die uitleg van verdere uitgawes aan prokureurskoste, en gaan dit gepaard met onsekerheid en aansienlike tydsverloop waartydens die twee betrokke skelm huurders ook nie meer huurgeld betaal nie.

Aangesien albei woonstelle deur die huurders met hul families bewoon word, is die uitset-

ting van die huurders geen maklike taak nie en kan dit uitgerekte prosedures tot gevolg hê.

Hoe gemaak?

Eienaar X se belegging kom nou glad nie meer so goed voor nie. Wat moes hy gedoen het om hierdie betreurenswaardige situasie te voorkom?

Ten eerste, en die belangrikste, moes hy homself opgeskerp het omtrent hoe deeltitels werk en wat sy verantwoordelikheid as eienaar is. Hy moes dan ook met die bestuursagent gaan kennis maak en uitgevind het hoe die administratiewe sake bestuur word, sowel as om te verseker dat die bestuursagent sy kontakbesonderhede op rekord het.

Laastens moes hy van maand tot maand kontrole gehou het oor die betaling, of niebetaling van sy huurders se verpligtinge.

● **Weens die sukses van my onlangse slypskool wat in Afrikaans aangebied is, word my bekostigbare en omvattende elektroniese opleidingskursus vir deeltitelbestuur nou ook die eerste keer in Afrikaans aangebied. Stuur 'n e-pos na louise@section.co.za vir besonderhede.**



Sy skuldverpligtings het nou diep in sy 'winste' gegrawe . . .