

Pas aan in 'n veranderende wêreld

**TERTIUS
MAREE**

tertius@section.co.za



DEELTITEL FORUM

Weens die toenemende en onafwendbare tekort aan beskikbare grond vir ontwikkeling vir nuwe stedelike behuising moet toekomstige ontwikkelings noodwendig en toenemend van die “deeltiteloplossing” gebruik maak.

Dit geld in 'n mindere mate ook ander soorte ontwikkelings – dus nie net residensiële ontwikkelings nie. Dit kan ook gebruik word in voorheen benadeelde gemeenskappe, waar 'n groeiende behoefte aan formele huisvesting voorkom.

Deeltitelbehuising verskil in belangrike opsigte van die tradisionele, vrystaande wonings waaraan die publiek gewoon is.

Dit is omdat hoër behuisingdigtheid onvermydelik strenger dissipline vereis en volgens reëls gehandhaaf moet word. Aan dié dissipline is ons ge-

meenskap nog nie heeltemal gewoond nie.

Neem die tradisionele Suid-Afrikaanse gebruik om troeteldiere aan te hou as 'n voorbeeld. Troeteldiere is 'n persoonlike en emosionele aangeleentheid. Geen wonder dat die heel eerste voorgeskrewe gedragsreël daaroor gaan nie.

Geensins verbasend is dit ook dat waarskynlik die meeste dispute in deeltitelskemas met troeteldiere verband hou nie.

Wat deur individuele inwoners as 'n reg beskou word, kom hier regstreeks in botsing met die belange van die groter gemeenskap.

Dié botsing van belange word in 'n mindere mate ook by huiseienaarsverenigings ondervind.

Afgesien van die aangepaste gedragspatrone en prysgawe van voordele en regte wat digter bewoning van inwoners vereis, word die digter leefstyl ook blootgestel aan verdere botsende belange en druk wat uit voorskrifte voortspruit.

Een hiervan word veroorsaak deur die toenemende tekort aan en bekostigbaarheid van energie – iets wat huishoudings dwing om ander opsies, soos “groen” energie, te oorweeg.

Ek verwys hier na sonpanele wat water kan verhit en elektrisiteit kan opwek.

Om die beurt skep hierdie poging om die energietekort die hoof te bied, probleme wat betref die behoud van estetiese standaarde wat spesifiek deur die reëls van deeltitelskemas en gewoonlik ook huiseienaarsverenigings beskerm word.

Dit is my mening dat estetiese oorwegings in groot mate sal moet begin wyk voor die praktiese eise van die regte

wêreld.

Ons is nietemin tans gebonde aan 'n reël-bewind wat in Bestuursreël 68 (1) (iv) vervat word.

Dit vereis dat geen eienaar “iets aan sy deel of uitsluitlike gebruiksgedebied mag doen wat waarskynlik die estetiese voor-

koms van die gebou sal benadeel nie”. Om dit nóg moeiliker te maak, verbied Gedragsreël 4 eienaars om enige veranderings of verbeterings op gemeenskaplike eiendom aan te bring – met spesifieke kleiner uitsonderings soos slotte en diefstaling.

'n Eienaar het dus geen inherente reg om sonpanele op die dak van sy gebou, of inderdaad op enige plek buite sy deel, aan te bring nie.

Verder moet eienaars en trustees verstaan dat die trustees geen bevoegdheid het om toestemming vir die installering van die toerusting te verleen nie.

Veral nuwe eienaars en nuwe trustees meen dikwels dat die trustees, en veral die voorsitter, oor bykans alle bevoegdhede beskik.

Dit is heeltemal verkeerd, aangesien die trustees slegs die magte het wat deur die wet of die reëls aan hulle verleen word. Die voorsitter het ook geen spesiale magte van dié aard nie. Trustees het gevolglik geen ander keuse as om aansoeke om sonpanele te weier nie.

Ek glo dat dit nietemin die trustees se plig is om kennis te neem van die aansoeke en om die meriete daarvan en die vraag daarna te oorweeg. Dan kan 'n spesiale vergadering belê

word om die mening van lede in te win.

Indien die vraag na sonpanele groot genoeg is, kan hulle stappe doen om dit moontlik te maak. Inderdaad kan gegriefde eienaars wie se aansoeke geweier is, ook 'n algemene vergadering afdwing indien hulle die steun van minstens 25% van die lede kan werf.

Dit is haalbaar en nie te moeilik om dit vir trustees moontlik te maak om aansoeke om sonpanele te oorweeg en goed te keur nie. Dit is nodig om die gepaste bepalinge daarvoor by Gedragsreël 4 te voeg. 'n Spesiale besluit word dan vereis om dié reël in werking te stel.

Dit is belangrik dat die reël behoorlik opgestel word.

Hiervoor moet jy jou huiswerk doen om te verseker dat die gepaste bepalinge rondom die posisie, voorkoms, gehalte, installering en instandhouding in die reël vervat word.

Ek het hierbo gesê dat die keuse om troeteldiere aan te hou 'n persoonlike en emosionele aangeleentheid is.

Dit geld ook die kwessie van estetika. Net soos opofferings en aanpassings oor troeteldiere in hoëdigtheidseenhede nodig geword het, sal aanpassings oor estetiese standaarde nodig word – ten minste wat sonkrag betref.



Net soos opofferings en aanpassings oor troeteldiere in hoëdigtheidseenhede nodig geword het, sal aanpassings oor estetiese standaarde nodig word.