



DeeltitelForum

TERTIUS MAREE

Spesiale heffings bly knaag

Een van die trustees se belangrikste take is om jaarliks 'n geraamde begroting voor te berei vir voorlegging aan die lede op die algemene jaarvergadering.

Dit is nie werklik moeilik om die begrotingsitems te bepaal nie – dit is goed bekend.

Maar om dit presies te kwantifiseer, is natuurlik minder maklik. Dit is om hierdie rede dat die wetgewer 'n hulpmiddel verleen het om 'n tekort aan geld aan te vul waar die begroting moontlik onvoldoende was, naamlik die trustees se vermoë om spesiale heffings te bepaal wanneer 'n geldtekort ontstaan vanweë 'n misrekening van spesifieke uitgawes ten tyde van die begroting.

Dit is verstaanbaar dat alle eienaars, onder wie die trustees self, die heffings so laag moontlik wil hou en die begroting gevolglik op 'n "besuinigende" wyse sal benader op die algemene jaarvergadering.

Instandhouding

Een van die begrotingsitems wat dan dikwels in die slag bly, is voorsiening vir die koste van toekomstige instandhouding.

Alhoewel die insluiting daarvan 'n wetlike plig is, is dit natuurlik maklik om aan die dragte torring en dit tot 'n minimum te beperk. Maar die noodwendige eindresultaat van 'n begroting wat te suinig is, is dat die beoogde bydrae tot die reserwefonds vir instandhouding – die mees kwesbare item in die begroting – deur werklike uitgawes opgeslurp word.

Dan raak spesiale heffings nodig wanneer noodsaaklike instandhouding, of selfs voorspelbare periodieke instandhouding soos verwerk of vensteraam-opknapping, opduik – soos dit altyd gebeur.

Maak soos hy smaak

Só chronies het hierdie situasie al geword dat dit deur menige eienaar, en selfs trustees en sommige bestuursagente aanvaar word dat spesiale heffings die korrekte wyse is waarop periodieke instandhouding gefinansier word.

Ek het selfs al gesien dat die voorsitter op die algemene jaarvergadering die bespreking van die begroting inlei met die verduideliking dat 'n spesiale heffing later in die jaar ingestel sal

word om byvoorbeeld herstelwerk aan die dak te laat verrig – sonder reaksie daarop dat die item eintlik in die begroting self vervat moes wees en dat indien voldoende voorsiening vir bydraes tot 'n reserwefonds in vorige begrotings vervat was, genoeg nou beskikbaar sou wees.

Waarom gebeur dit?

Eienaars neem om twee redes hierdie laat-maar-gaan-houding aan. Eerstens voel dit finansiële gerieflik om die heffings laag te hou met die hoop dat iets in die toekoms sal gebeur – moontlik die verkoop van jou eenheid – wat jou die ongerieflike spesiale heffing sal laat vryspring. Dié houding is egter onrealisties en finansiële ongesond. Dit veroorsaak groter ongerief vir almal op 'n latere tydstip.

En terwyl miskien gedink word dat jou eenheid makliker verkoopbaar is indien die heffings laag blyk te wees, kan hierdie situasie maklik omdraai, waar gesofistikeerde kopers navraag doen oor die geskiedenis van spesiale heffings in die administrasie van die skema.

Om al hierdie redes het die wetgewer dit goedgedink om ná

inwerkingtreding van die nuwe wetgewing 'n formule voor te skryf vir die vasstelling van jaarlikse bydraes tot 'n reserwefonds.

Nakoming hiervan sal bes moontlik deur die regspersoon se ouditeur gesertifiseer moet word, en 'n negatiewe verslag hieroor sal sekerlik nadelig vir eienaars wees.

My advies is dat eienaars reeds vóór inwerkingtreding van die Bestuurswet vir Deeltitelskemas daaraan gewoon raak om by aanvaarding van die begroting behoorlik voorsiening te maak vir toekomstige uitgawes aan instandhouding.

Nog een punt oor spesiale heffings: Indien dit nie behoorlik gehanteer word ten tyde van die verkoop van 'n eenheid nie, kan dit probleme skep.

Toe die wetgewer in 2010 in artikel 37 (2) erkenning verleen het aan spesiale heffings, is voorsien dat die betaling van spesiale heffings, anders as normale heffings, eenmalig sou geskied en nie in paaielemente nie. Oor van normale heffings word gevolglik bepaal dat by oordrag van 'n eenheid die nuwe eienaar moet voortgaan om die maande-

likse heffings te betaal, terwyl sodanige bepaling oor spesiale heffings ontbreek. Trustees kan dus nie aanvaar dat die nuwe eienaar sal voorgaan om uitstaande paaielemente van 'n spesiale heffing te betaal nie. By die oordag moet seker gemaak word dat die totale uitstaande bedrag betaal word voordat 'n uitklaringsertifikaat gelewer word.

Dit kan wees dat 'n reëling tussen die verkoper en die koper getref word dat laasgenoemde die uitstaande gedeelte van die spesiale heffing sal betaal. Sodanige reëling, gewoonlik in die koopbrief vervat, bied egter geen sekerheid aan die regspersoon nie. Indien die koper dit nie betaal nie, het die regspersoon geen verhaalreg teen hom nie.

Die wyse waarop die nodige sekerheid verkry kan word, is deur die sluiting van 'n drieledige ooreenkoms tussen die verkoper, die koper en die regspersoon.

Tensy sodanige ooreenkoms gesluit word, moet die trustees weier om 'n uitklaringsertifikaat uit te reik sonder betaling van die spesiale heffing.