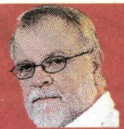
Trustees se pad met duwweltjies besaai

TERTIUS MAREE
tertius@section.co.za



DEELTITEL-FORUM

Die proses om meer te leer oor die nuwe bedeling vir deeltitelbestuur is nie een wat vinnig afgehandel kan word nie.

Ek het voorheen genoem dat ons almal nog in 'n leerfase is en ek kan trustees en bestuursagente verseker dat selfs kundiges op die gebied nog onseker is oor verskeie aspekte.

Die meningsverskille tussen hulle moet selfs ook nog uit die weg geruim word.

Die belangrikste hiervan is die verskil oor welke reëls geld ten opsigte van bestaande skemas.

Ons weet dat die nuwe voorgeskrewe Bestuursreëls en Gedragsreëls geld vir alle skemas wat ná 7 Oktober verlede jaar tot stand kom, maar wat van die skemas wat in daardie datum reeds in werking was?

Ek het reeds my mening hieroor uitgespreek. Ek is van mening dat die nuwe reëls ook vir 'ou' skemas geld – met behoud egter van enige gewysigde reëls wat die skemas of hul ontwikkelaars self tot stand gebring het.

Daar is egter ander wat van my verskil hieroor.

> **"Om kennis op te doen oor die bepalings van die wetgewing en reëls, is dus nie 'n opsie nie maar 'n wetlike plig.**

Dit is natuurlik uiters belangrik dat ons uitsluitsel hieroor kry.

Om net een voorbeeld te noem: As die 'ou' reëls nog sou geld, sou die nakoming van die voorskrifte om 'n reserwefonds op te bou nie vir skemas geld wat voor 7 Oktober 2016 tot stand gekom het nie.

Ek twyfel of dit die bedoeling van die wetgewer kon wees.

As jy goed ingelig oor deeltitelbestuur wil wees, moet jy van die volgende ses stukke wetgewing kennis neem:

- Die Deeltitelbestuurswet;
- Die Regulasies tot die Deeltitelbestuurswet;
- Die voorgeskrewe Bestuursreëls;
- Die voorgeskrewe Gedragsreëls;
- Die Wet op die Ombuddiens vir Gemeenskapskemas; en
- Die Regulasies tot die Wet op die Ombuddiens vir Gemeenskapskemas.

Is dit werklik nodig dat trustees al die stukke wetgewing moet ken en verstaan?

Om my vraag te beantwoord let asseblief op regulasie 14 van die Ombudwet waarin daar die volgende oor die pligte van die trustees gesê word:

"14. Die Pligte van uitvoerende amptenare van skemas:

(1) 'n Uitvoerende amptenaar moet:

(a) Redelike stappe doen om homself in te lig en op te lei oor die sake en aktiwiteite van sy skema, sowel as die wetgewing waardeur dit beheer word, en bestuursdokumente (reëls en besluite) waarvolgens die skema bestuur word."

Om kennis op te doen oor die bepalings van die wetgewing en reëls, is dus nie 'n opsie nie maar 'n wetlike plig.

Die term "uitvoerende amptenaar" word in die Ombudwet gebruik om trustees van deeltitelskemas en bestuurslede van huiseienaarsverenigings en aftreeoorde in te sluit.

Kom ons kyk na 'n paar lastige bepalings wat verskil van die posisie soos dit voor 7 Oktober 2016 geheers het.

Ek het reeds voorheen genoem dat die wetgewer dit goed gedink het om sekere aspekte oor ledevergaderings wat voorheen in die reëls vervat was, na die wet te skuif.

Dit beteken dat lede nie hierdie bepalings kan verander deur 'n reëlwysiging te doen nie.

Ek verwys hier na art. 6 van die Bestuurswet, waarin die nou reeds bekende (of berugte) beperking op die aantal volmagte ook vervat word.

Een stukkie verligting wat dié deel van die wet meebring, is dat kennisgewings van algemene vergaderings nou ook per e-pos aan lede gestuur mag word.

Maar wag 'n bietjie. Dit is ook nie só eenvoudig nie!

Die toegewing geld slegs ten opsigte van vergaderings waarop eenparige of spesiale besluite voorgestel sal word.

Kragtens Bestuursreël 11 moet alle kennisgewings gelewer word by die lid se dieningsadres (*service address*). Bestuursreël 4 bepaal dat 'n lid se dieningsadres die fisieke adres van sy deel in die skema sal wees, maar dat die lid ook sy e-posadres sy dieningsadres mag maak.

Dit beteken dat, vir doeleindes van kennisgewings van vergaderings, die trustees versigtig te werk moet gaan:

Indien daar 'n spesiale of eenparige besluit op die agenda is, kan kennisgewings na e-posadresse gestuur word.

Indien geen sodanige besluite op die agenda is nie, kan kennisgewings slegs per e-pos gestuur word indien die betrokke lid dit skriftelik gemagtig het.

Het die wetgewer dit werklik bedoel om die proses só kompleks en gevaarlik te maak?

Die lastige art. 6 bevat ook 'n bepaling dat, waar stemme getel word per stem (*by number*), elke lid een stem het en nie een stem per eenheid – soos voorheen die geval was nie.

Maar wanneer word stemme per stem getel?

Bestuursreël 20 bepaal nou dat vir doeleindes van 'n gewone besluit, stemme altyd volgens waarde (deelnemingskwotas) bereken moet word.

Dit beteken dat daar nie meer stemme per handopsteek moontlik is nie en dat stemme nie '*by number*' getel word nie.

Die bepaling in art. 6 kom dus slegs ter sprake by spesiale en eenparige besluite. Nóg meer duwweltjies is te vinde in art. 6.

■ **Tertius Maree hou nog 'n werksessie oor deeltitelbestuur op 4 Maart by Helderberg Village in Somerset-Wes. Stuur e-pos na louise@section.co.za om jou plek by die sessie te bespreek.**

[redacted]