

Wanneer 'n balkon 'n uitbreiding raak



**TERTIUS
MAREE**

tertius@section.co.za

DEELTITEL FORUM

Balkonne bly maar 'n baie moeilike probleem en is een wat gedurig by deeltitelskemas voorkom.

As dit nie oor waterlekkage en wie daarvoor verantwoordelik is nie, kom daar probleme met inwoners wat hul balkonne wil toebou.

Soos ek al voorheen uitgewys het, kan balkonne drie regsvorme aanneem, naamlik:

- deel van die betrokke deel;
- 'n uitsluitlike gebruiksgedebied wats is; of
- bloot gemeenskaplike eiendom.

Die laasgenoemde regsvorm kom egter selde voor.

Om die regte status vas te stel moet na die deelplan sowel as die reëls gekyk word. Uitsluitlike gebruiksgedebiede kan in die deelplan sowel as die reëls geskep word.

Dit is belangrik om die regstatus korrek vas te stel sodat waterlekkage en toebouprojekte behoorlik hanteer kan word. Ek gaan vandag egter net na die toebou van balkonne en stoepe kyk.

Indien die balkon in uitsonderlike gevalle bloot gemeenskaplike eiendom is, mag 'n eienaar dit nie toebou nie en het trusteees geen bevoegdheid om toestemming daarvoor te verleen nie.



'n Ernstege probleem kom voor wanneer die balkon 'n uitsluitlike gebruiksgedebied is.

Indien die balkon in geheel toegebou sou word om as 'n bykomende woonvertrek gebruik te word, sou dit neerkom op 'n uitbreiding van die deel.

'n Ernstege probleem kom egter voor wanneer die balkon 'n uitsluitlike gebruiksgedebied is.

In so 'n geval beskik die trusteees ingevolge die bepalinge van Bestuursreël 68(1)(vi) wel oor die bevoegdheid om toestem-

ming vir die plasing van 'n struktuur op die balkon te verleen.

Dit is egter nie so eenvoudig nie, want indien die toebou van die balkon tegnies op die uitbreiding van die deel sou neerkom, word ander veel meer veel-eisende stappe vereis.

Dit sluit besluitneming in en ander regstappe om die uitsluitlike gebruiksgedebied te kanselleer, sowel as besluitneming om toestemming te verleen vir die uitbreiding van die deel – dit alles gevolg deur registrasie.

Daar moet egtereers bepaal word of die projek wel neerkom op die uitbreiding van die deel of nie.

Indien die stoepe van balkon in geheel toegebou sou word om as 'n bykomende woonvertrek gebruik te word, sou dit neerkom op 'n uitbreiding van die deel.

Ek het die volgende stel riglyne saamgestel om trusteees te help om hieroor te besluit:

1. Indien die stoepe van balkon volledig toegebou word teenoor om-

dit gedeeltelik toe te bou, dui dit daarop dat dit 'n uitbreiding is.

2. Indien die verbetering uit spoumure (*cavity walls*) teenoor enkelsteenmure bestaan, dui dit ook daarop dat dit 'n uitbreiding is.

3. Indien die vloerbedekking en ander materiale wat op die balkon aangebring word, ooreenstem met wat normaalweg binne 'n huis verweg word, dui dit op gebruik anders as 'n stoepe of balkon en behoort dit as 'n uitbreiding beskou te word.

4. Indien die stoepe van balkon met toebehore uitgerus word wat jy normaalweg binne 'n huis kry, dui dit ook op gebruik anders as 'n stoepe van balkon en behoort dit as 'n uitbreiding beskou te word.

5. Indien die stoepe van balkon met 'n plafon toegerus word, dui dit op 'n uitbreiding.

6. Indien geen gaping tussen die mure of afskortings en die dak van die stoepe van balkon gelaat word nie, neig dit na 'n uitbreiding.

7. Indien die bestaande vensters en deur na die balkon met byvoorbeeld 'n binnenshuise deur

vervang word, dui dit daarop dat die balkon as 'n leefvertrek gebruik sal word en kom dit op 'n uitbreiding neer.

Trusteees moet ook versigtig wees dat die aard van die projek kan verander. Iets wat aanvanklik as net 'n toebouing kwalifiseer, kan mettertyd met bykomende veranderinge die stoepe van balkon tot 'n leefvertrek omskep.

Teen die tyd dat die trusteees dit later agterkom – dit nadat hulle reeds toestemming vir die projek verleen en die eenheid moontlik selfs al van eienaarskap verwissel het – kan dit in 'n vuurwarm kwessie binne die skema onttaard.

Die laasgenoemde probleem word dikwels ondervind waar bouveranderinge gedoen is sonder dat die trusteees daarvan kennis dra of daarteen optree.

Die eenheid word dan later verkoop en skielik word die nuwe eienaar aangespreek om dit as 'n uitbreiding te laat registreer en die koste van die proses te dra.

Myns insiens, indien die uitbreiding nie geregistreer is nie weens die nalatigheid van die trusteees op die tydstop toe die werk gedoen was, behoort die regs persoon die koste daarvan te dra.