



## DeeltitelForum

TERTIUS MAREE

# Wees bewus van nuwe wette

**O**ns wag reeds vanaf 2011 vir ons "nuwe" deeltitelwetgewing om in werking te tree. Tydens publikasie van die wette is bekend gemaak dat die reëls onveranderd sou bly.

Ek het destyds in DeeltitelForum die mening uitgespreek dat dit, om verskeie redes, nie moontlik sou wees dat die wette in werking tree sonder wysigings aan veral die Bestuursreëls nie.

Die nuwe reëls is op 2 Oktober gepubliseer vir kommentaar, en die inhoud en strekking daarvan verskil in verskeie opsigte dramaties van dit wat tans geld.

Twee oorhoofse aspekte waarvan egter kennis geneem moet word, is eerstens, dat die reëls, as deel van die Regulasies tot die Wet op Bestuur van Deeltitelskemas, nog nie in werking getree het nie, maar slegs gepubliseer word vir kommentaar. Sodanige kommentaar moet binne 30 dae geskied, waarna die kommentaar deur die departement van menslike nedersettings oorweeg en die reëls waarskynlik spoedig daarna gefinaliseer sal word.

Die tweede punt is dat afhandeling van die regulasies die

rede is waarom die wetgewing nog nie in werking kon tree nie, en dat dit ná afhandeling van die kommentaar vinnig kan geskied. My vroeëre voorspelling dat die wette vanjaar nog in werking kan tree, kan dus moontlik bewaarheid word.

Wat betref die inhoud van die voorgestelde Bestuursreëls, is my oorheersende indruk dat ten spyte van sekere aspekte waarteen kritiek gelewer kan word, dit veel meer gebruikersvriendelik is wat sowel die inhoud as bewoording betref, hoewel dit veel meer omvattend en gedetailleerd is as die huidige reëls. Ek vermeld sommige van die aspekte:

### 1. Fondse

'n Besliste onderskeid word getref tussen die administratiewe fonds van 'n regspersoon teenoor die reserwefonds. Die administratiewe fonds word gebruik vir betaling van uitgawes gedurende die betrokke finansiële jaar, terwyl die reserwefonds gebruik moet word ten opsigte van

uitgawes soos vervat in 'n instandhoudingsplan.

Die plan moet voorsiening maak vir instandhouding of vervanging oor 'n tydperk van tien jaar. Sodanige plan word deur die trustees opgestel en moet op 'n algemene vergadering deur

die lede goedgekeur en in werking gestel word. Die trustees moet daarna jaarliks op die algemene jaarvergadering aan die lede omtrent die stand van sake rapporteer. Bydraes tot die reserwefonds

word jaarliks bepaal volgens 'n formule in die reëls neergelê. Hierdie opsomming van die betrokke bepalinge is eenvoudig, maar het heelwat meer om die lyf en sal vorentoe in DeeltitelForum bespreek word.

### 2. Heffings en dergelikhede

Spesifieke voorskrifte geld ten opsigte van die kennisgewing na afloop van die algemene jaarvergadering aan alle lede omtrent betaling van hul heffings sowel as rente op agterstallige betalings, asook hoe wanbetalers hanteer moet word. Nienako-

ming van hierdie voorskrifte mag tot gevolg hê dat die heffings onverhaalbaar word, en ernstige verantwoordelikhede word dus op die skouers van trustees geplaas.

'n Lid se heffingsrekening mag nie gedebiteer word met enige bedrag waarvoor die reëls nie voorsiening maak nie, tensy die lid daartoe toegestem het of dit deur 'n hof, beregter (*adjudicator*) of arbiter toegewys word. Dit beteken dat dit nie moontlik is vir trustees om boetes op te lê en dit teen 'n lid se rekening te debiteer nie, tensy 'n spesiale, gewysigde reël daargestel word vir die behoorlike oplegging van boetes.

### 3. Rentekoers

Die rentekoers wat trustees mag vasstel word beperk tot die voorgeskrewe rentekoers. Hierteen het ek sterk besware aangesien die voorgeskrewe rentekoers, wat onlangs van 15,5% na 9% verlaag is, spesifiek en uitsluitlik daar is vir skulde waar nagelaat is om enige rentekoers vas te stel, en omdat dit die verkryging van finansiering ten opsigte van onbetaalde heffings onmoontlik kan maak.

Dit beteken ook dat die nuttige instellings wat sodanige dienste tot voordeel van deeltitelskemas bedryf, maar hul deure kan sluit. Alternatiewelik sal ander eienaars moet opdok vir die noodwendige verskil in rentekoerse. Hierbenewens is dit ironies dat dieselfde regulasies voorsiening maak vir 'n koers van 1% meer as die prima bankkoers ten opsigte rente wat regspersone aan die ombuddiens moet betaal.

Iets wat soos 'n paal bo water staan is dat die dae van aanstelling van trustees wat geen opleiding of ondervinding het nie, vir altyd verby is. Nuwe verpligtinge word ook aan trustees opgelê deur ander wetgewing. Hoeveel trustees is byvoorbeeld bewus van die bestraffende pligte aan hulle opgelê in die veiligheidsregulasies van die Wet op Beroepsveiligheid en -gesondheid?

● **Neem kennis van 'n seminar deur Staswest op 17 Oktober te Brackenfell. Hiertydens sal ek meer besonderhede van die nuwe deeltitelreëls sowel as die veiligheidsregulasies bespreek. Bespreek by [carolyn.basson@voda-mail.co.za](mailto:carolyn.basson@voda-mail.co.za).**