

# Die drie P's: Voldoen julle hieraan?



**D**ie kontak wat ek met trustees van deeltitelskemas het openbaar 'n deurlopende simptome: desperaatheid!

Die bestuur van deeltitelskemas word in soveel opsigte deur ons nuwe wetgewing bemoelik, dat eienaars nie kwalik geneem kan word vir hul onbereidwilligheid om as trustees te dien nie.

As ek 'n lys moet maak van al die opsigte waarin die nuwe wetgewing van die vorige verskil (en só ook sake bemoelik), sal ek waarskynlik 'n paar bladsye in *Eiendomme* kan vul.

**Laat ek maar net** een as 'n voorbeeld noem:

Onder die vorige bedeling kon trustees op algemene jaarvergaderings oor gewone besluite stem deur slegs hul hande op te steek. Vandag is dit nie meer moontlik nie en moet stembriewe vir elke lid voorberei word – of hulle nou teenwoordig gaan wees of nie.

Dit is omdat Bestuursreël 20 bepaal dat hierdie stemme getel word – nie volgens die aantal lede nie, maar volgens die deelnemingskwotas.

Die las op trustees se skouers berus nie net by deeltitelwetgewing nie.

Daar is ook heelwat ander wette en regulasies wat in ag geneem moet word.

Ek gaan vandag net vlugtig na die Wet op Bevordering van Administratiewe Geregtigheid (Paja), die Wet op Bevordering van Toegang tot Inligting (Paia) en die Wet op Beskerming van Persoonlike Inligting (Popi) kyk.

Ek gebruik die Engelse afkortings omdat dit algemeen bekend is.

**Die doelstelling van Paja**, die maklikste een, is om grondwetlike beskerming te bied aan iemand wat van iets anders as 'n strafregtelike oortreding beskuldig word deur 'n administratiewe owerheid soos 'n deeltitelregspersoon.

Die beskerming bestaan een-

voudig daarin dat die beskuldigde persoon voldoende geleentheid gebied moet word om sy kant van die saak te stel, voordat enige administratiewe bestrawing opgelê mag word.

By deeltitelskemas en huiseienaarsverenigings geld dit hoofsaaklik by die oplegging van boetes. Ek is bevrees dat trustees hulself dikwels skuldig maak aan die nienakoming van Paja.



**Die las op trustees se skouers berus nie net by deeltitelwetgewing nie. Daar is ook heelwat ander wette en regulasies wat in ag geneem moet word.**

**Om 'n boete** wetlik korrek op te lê, moet dit gedoen word in ooreenstemming met die reëls van die skema wat aan Paja voldoen.

Hierdie reëls is nie ingesluit by die voorgeskrewe reëls nie. Gevolglik moet die trustees toe-

sien dat 'n gepaste reël, wat behoorlik opgestel is, aan die lede vir goedkeuring voorgelê word. Daarna moet dit ook deur die Ombuddiens goedgekeur word.

Die reël mag 'n gedragsreël wees en slegs 'n spesiale besluit is dus nodig vir die lede om dit te aanvaar.

Wat die Ombud betref, is daar onlangs goedgedink om 'n byko-

mende vereiste te stel: 'n boete mag nie meer as dubbeld die eienaar se maandelikse heffings beloop nie.

Dié voorskrif is egter onduidelik oor herhaalde oortredings.

Paia is die tweede wet van die millennium, Wet 2 van 2000, en is gemik daarop om die verkryging van inligting – ook by instansies soos deeltitelskemas – te vergemaklik. Daar is sekere vereistes in die wet, hoofsaaklik artikels 50 en 51, wat vereis dat 'n inligtingshandves voorberei moet word. Dit raak ook trustee-rade. Ek vermoed egter meer as 80% van deeltitelskemas voldoen nie daaraan nie!

**Moet nog nie té** bekommerd wees nie. Die volgende wet wat ek wil bespreek is Popi – wat artikel 50 van die Paia-wet herroep. Nee wag jammer, julle moet tog wel bekommerd wees, want die Popi-wet is nog nie in werking nie.

As jy die twee wette lees, kry jy die indruk dat die wetgewer nie eintlik weet wat hy wil hê nie. Aan die een kant wil hy toegang tot inligting vergemaklik, maar aan die ander kant wil hy dit verbied.

Probeer net lees en verstaan wat Popi sê in die plek van artikel 50 van Paia.

Dit gaan my verstand te bowe hoe die wetgewer kan verwag

dat privaat instansies soos trustee-rade dit moet kan verstaan en toepas.

En dan moet dit ook nog verweef word met wat die Bestuurswet vir deeltitelskemas vereis ten opsigte van inligting wat beskikbaar moet wees.

**Lesers moet in ag** neem dat trustee-skap 'n noodsaaklike, maar vrywillige en onbetaalde funksie is.

Die wetgewer behoort alles moontlik te doen om dit vir trustees makliker te maak, maar die teenoorgestelde vind dikwels plaas.

Deeltitelbestuur het 'n professionele funksie geword wat nie sonder gespesialiseerde kennis aangepak kan word nie.

Dit is juis om hierdie rede dat bestuursagente vandag 'n veel belangriker funksie as voorheen vervul. Selfs dié persone ondervind egter veel groter druk weens die onnodige wetsvereistes.

■ **Maree se opleidingskursus vir trustees en bestuursagente het reeds aanvang geneem. Diegene wat nog belangstel om aan die kursus deel te neem, mag nog steeds inskryf. Spesiale aanbiedinge geld vir regspersone en bestuursagente wat vier of meer kandidate inskryf. Vir meer inligting, stuur 'n e-pos na [louise@section.co.za](mailto:louise@section.co.za).**