

Die korttermynverhuring-kopseer



Hoekom skep korttermynverhuring so 'n groot probleem by deeltitelskemas?

Hierdie huurders is gebruiklik vakansiegangers. Hulle kom en gaan soos hulle wil, parkeer waar hulle wil, gebruik of misbruik die geriewe, steur hulle nie aan reëls nie en hou tot laatnag partytjie.

Hulle teenwoordigheid plaas 'n bykomende en moeilike las op die skouers van trustees en bestuursagente.

Is dit reg en billik dat die ander permanente inwoners met hierdie situasie moet saamleef?

Die Ombud sê ja – elke eienaar het die grondwetlike reg om sy woonstel vir vakansiedoeleindes te verhuur.

Dit kom daarop neer dat die belange van die meerderheid in 'n deeltitelskema moet swig voor dié van die minderheid wat die probleme veroorsaak.

Dieselfde geld ten opsigte van

die Ombud se siening dat die slag van diere in deeltitelskemas nie verbied mag word nie.

Indien demokratiese beginsels dan nie meer by deeltitelskemas geld nie, wat staan die redelike meerderheid te doen om 'n plan te maak met die chaos en 'n mate van beheer uit te oefen?

Laat ons eers kyk na hoe 'n dispuut rakende die probleem verloop het toe dit onlangs deur

'n beregter van die Ombuddiens vir beslissing aangehoor is:

Toe 'n eienaar, wat sy deel binne die skema aan vakansiegangers verhuur, in die skema gekoop het, was daar reeds 'n gedragsreël in plek wat verhurings vir tydperke korter as 90 dae verbied. Dié eienaar het nietemin voortgegaan om dit te doen.

Hy het voorts ook 'n aansoek aan die Ombuddiens gerig om die verbod ongeldig te verklaar. Hy het aangevoer dat die betrokke reël onredelik is.

Die basis van die beregter se bevinding dat die verbod ongeldig is, was dat die gedragsreëls

daargestel word om die gedrag van eienaars en inwoners te reguleer. Wanneer enige gebruiksregte geraak word, moet hierdie bepalinge in die bestuursreëls vervat word.

'n Eenparige besluit is natuurlik hiervoor nodig – iets wat nooit verkry sal kan word sonder die ondersteuning van die korttermynverhuurders nie.

Die beregter het homself as volg uitgelaat:



Tot tyd en wyl die hooggeregshof anders besluit, sal ons moet aanvaar dat korttermynverhuring nie aan bande gelê kan word nie.

“In my view the rule in this matter is unreasonable, but my finding would not have been the same had it been a Management Rule.

“To obtain a unanimous resolution might be very difficult, but in that event section 6(9) of the Management

Act provides that the body corporate or owner who is unable to obtain a special or unanimous resolution may approach the Chief Ombud for relief.”

Sal die laasgenoemde “relief” ooit in die praktyk werk? Dit is duidelik dat die Ombud van mening is dat 'n verbod op kortter-

mynverhuring eenparig aanvaar moet word.

Indien wel, sal die Ombud mos nooit 'n reël ratifiseer waaroor die eienaars nie eenparig is nie.

Die beregter gaan dan voort om uit te wys watter middels deur die reëls verskaf word om oortredings aan te pak. Een daarvan is boetes – indien die skema wel oor 'n geldige boete-reël beskik.

Maar, vra ek jou meneer beregter, hoe pas jy 'n boete-reël toe waar sowel die eienaar as die oortreder afwesig is? En volgende maand is daar net nóg 'n nuwe oortreder wat die trustees se tyd in beslag neem.

Moet die trustees die Ombuddiens nader vir elke oortreding wat 'n korttermynhuurder maak? Ek wonder hoe dit hanteer sal word.

Die situasie lyk hopeloos. Tot tyd en wyl die hooggeregshof anders besluit, sal ons moet aanvaar dat korttermynverhuring nie aan bande gelê kan word nie.

Die situasie is darem nie heeltemal so mistroostig nie.

My firma het wel 'n oplossing ontwerp wat vir die Ombud aanvaarbaar behoort te wees.

Dit behels wel die aanvaarding van 'n bestuursreël wat 'n eenparige besluit vereis, maar die bepalinge van die reël maak dit moontlik om ratifisering deur die Ombud te bekom.

Die kern van die saak is dat, om die gedrag van korttermynhuurders te monitor en reguleer, sekere reëlings en infrastruktuur in plek gesit moet word.

Om dit te kan doen kos egter geld en dit is hier waar voordeuring vashaak, want waarom moet die ander eienaars vir uitgawes betaal wat deur die eienaars veroorsaak word wat hul woonstelle vir vakansiedoeleindes verhuur?

Hiervoor het ek ook 'n antwoord. Dit kom daarop neer dat die koste van die stelsel en infrastruktuur uiteindelik verhaal word uit die winste wat deur verhuring geïen word.

Ons moet dit eenvoudig net aanvaar dat wat korttermynverhuring betref, daar twee tipes geboue is: dié wat weens ligging kandidate vir vakansieverhuring is en dié wat nie noodwendig só geleë is nie.

Wat die eerste kategorie betref, is dit onvermydelik dat kopers in hierdie skema sal belang stel vanweë die verhuringsmoontlikhede.

Die nodige aanpassings sal by sulke skemas gemaak moet word.

Trustees wat in die bogenoemde oplossing vir vakansieverhurings in deeltitelskemas belang stel, kan met Maree by tertius@section.co.za daarvoor skakel.