

Grensmure en die regte versekering



Gereelde lesers sou opmerk dat ek selde (of ooit) probeer om 'n rubriek oor versekering aan te durf.

My verskoning is dat die deeltitelbedryf oor 'n werklike deskundige op hierdie gebied beskik, naamlik Mike Addison, mede-eienaar van Addsure.

Ons het al dikwels seminare oor deeltitelbestuur saam aangebied en dan laat ek altyd die kwessie oor versekering aan hom oor.

Vandag, weer eens, skend ek sy kopiereg (maar darem met sy toestemming!) met 'n artikel wat van belang is vir deeltitel-skemas, huiseienaarsverenigings en "gewone" huiseienaars.

Die artikel is deur Bruce Gibson, ook van Addsure, geskryf en het oorspronklik in die *Paddock Press* verskyn.

Ek was voorheen onbewus van die belangrike verskil tussen 'n grensmuur en 'n stut-

muur (retaining wall). Ons praat hier van grensmure van persele in alle tipes behuisingsoorde.

Sommige van hierdie grensmure is ook stutmure, en dit maak 'n belangrike verskil.

Dié verskil manifesteer wanneer skade aan 'n grensmuur aangerig word en die regspersoon of huiseienaarsvereniging 'n skade-eis by die versekeraar indien, en moontlik ook vir gevolgskade eis.

Die trusteees is dan verbaas en teleurgesteld wanneer die versekeraar weier om vir dié skade te vergoed. Dit is dan tog deel van die gemeenskaplike eiendom waarvoor die versekering uitge neem is?

Ingevolge die beginsels van eiendomsversekering skep stutmure 'n hoër risikovlak.

Terwyl versekering daarvoor beskikbaar is, val dit nie onder die voordele van "normale polisse" soos wat die meeste deeltitel-skemas en ander eiendomme geld nie.

Indien dekking daarvoor vereis word, moet die skema spesifiek daarvoor aansoek doen. Die

maandelikse versekeringspremies sal ook daarvoor aangepas moet word.

Maar wat is die verskil tussen 'n grensmuur en 'n stutmuur dan, en hoe word dit in die versekeringsbedryf gedefinieer?

'n Grensmuur is bloot 'n skeiding tussen twee stukke grond. Sodra die grensmuur egter 'n skeiding vorm waar die grond aan die een kant hoër is as aan die ander kant, word dit 'n stutmuur wat ten doel het om te verhoed dat die grond na die laer vlak verskuif. Vanweë die hoër stresvlak, het die stutmuur 'n spesifieke ont-

werp en boumetode nodig wat nie "gewone" grensmure geld nie.

In baie gevalle word grensmure nie as stutmure opgerig nie, maar met verloop van tyd kan veranderinge soos bouaktiwiteit en grondaanvulling plaasvind, wat die rol van die mure kan verander.

As dié mure dan ingee weens die gebrekkige ontwerp daarvan, sal die versekeringsmaatskappy nie vir die skade aan die muur

of die gevolgskade uitbetaal nie.

Die eienaars en trusteees

moet dus in die eerste plek toesien dat hulle gedurig op hoogte bly van enige veranderings wat die status van die muur dalk kan beïnvloed.

Indien hierdie veranderings dit laat blyk dat die voormalige gewone grensmuur nou as 'n stutmuur dien, moet hulle ook bewus daarvan wees dat dit 'n impak op die versekeringsdekking sal hê.

Die versekeraar sal dan vereis dat 'n stabiliteitsverslag deur 'n siviele ingenieur gelewer word om te bepaal of daar 'n verhoogde risiko is.

Indien die versekeraar tevrede gestel word, sal 'n endossement uitgereik word wat die stutmuur by die polis voeg. 'n Aangepaste premie kan dan dalk ook vereis word.

Indien skade sou plaasvind en die polis nie aangepas is nie, sal dit die trusteees of eienaars niks baat om onkunde te pleit nie.

As die trusteees of eienaars onseker is, moet hulle hul versekeringsmakelaar vir advies raadpleeg.

Versekering is een van die aspekte wat deur ons nuwe wetgewing en voorgeskrewe bestuursreëls geraak word, en ek moet bieg dat ek dit nog nie be-

hoorlik in my rubriek bespreek het nie.

Ek en Addison beoog egter om vroeg in die nuwe jaar 'n landwye reeks seminare aan te bied rakende verskeie aspekte van deeltitelbestuur – insluitend versekering.

Frederik Nel, vooraanstaande nasionale kundige wat betref beplanning vir die instandhouding van geboue, sal ons vergesel. Interessante voorstelle kan van hom verwag word.

Die kwessies oor versekering en beplanning is nuwe vereistes wat aan trusteees gestel word – alles tekenend van die hoë verwagtinge vir trusteeskap wat deesdae geld.

Ek is steeds verbaas oor die groot mate van onkunde wat by trusteeerade heers.

Eienaars van eenhede in deeltitelskemas moet verstaan dat dit in hul eie belang is dat die trusteees wat hulle aanstel, goeie opleiding ontvang.

In die praktyk blyk dit baie duidelik dat goed opgeleide trusteees groot besparings en minder binnegevegte en dispute tot gevolg het.

Bestuursagente is oor die algemeen goed opgelei, maar dit is geen verskoning vir trusteees om opleiding af te skeep nie.

Die jaarlikse begroting van 'n skema moet voorsiening maak vir hierdie opleiding.