



## DeeltitelForum

TERTIUS MAREE

# Eienaars sal nou moet aanpas

Verlede Saterdag het Staswest 'n seminar aangebied te Brackenfell wat deur 'n fris aantal belangstellers bygewoon is. Die organisasie word tans uitgebrei om die geheel van die Wes-Kaap mettertyd te bedien. Die naam sal ook op gepaste wyse verander word.

Lesers word sterk aangemoedig om aan te sluit sodat 'n stewige fondament gevorm word vir verteenwoordiging op die Regulasierraad. Rig navrae aan carolyn.basson@vodamail.co.za.

My aanbieding was oor die nuwe wetgewing en veral die Bestuursreëls wat daarmee gepaard gaan. Dit was interessant om op te merk dat die reaksie vanuit die gehoor 'n bekommerde een en plek-plek uitgesproke negatief was. Die gevoel was dat, terwyl dit reeds moeilik is om die regte persone as trustees te werf, die uitgebreide verantwoordelikhede van die nuwe wetgewing dit feitlik onmoontlik sal maak om goeie kandidate vir trusteeskap te werf.

### Die implikasies

Een ding staan vir my soos 'n paal bo water, naamlik dat die dae van trusteeskap sonder op-

leiding verby is. Dit is in die menslike natuur dat dinge voortdurend verander en indien dit eienaars se erns is om die waarde van hul eiendom te behou, sal dit nodig wees om by die nuwe bedeling aan te pas. Vir dié doel sal ek vroeg in 2016 'n bekostigbare, eendagopleidingskursus vir trustees aanbied.

Voortaan word deeltitelbestuur deur drie interaktiewe wette gereguleer, naamlik primêr deur die Wet op Bestuur van Deeltitel-skemas (**die Bestuurswet**), die Wet op die Ombudsdienst vir Gemeenskapskemas (**die Ombudswet**) en die Wet op Deeltitels (**die Deeltitelwet**).

Laasgenoemde wet hou voortaan hoofsaaklik verband met die registrasie van nuwe skemas, oordragte, verbande en soortgelyke registrasie-aspekte. Dit sou egter 'n fout wees om te dink dat trustees hierdie wet heeltemal mag ignoreer, want dit bevat steeds aspekte wat belangrik is by bestuur, byvoorbeeld die uitbreiding van dele.

Die Bestuurswet en die reëls

daaronder uitgevaardig is egter wat die trustees en bestuurs-agente besig sal hou en die bepalinge waarmee hulle vertrouwd moet wees.

### Voorbeelde

Die huidige Bestuursreël 31 bepaal dat die plig om heffings voortduur ná afsluiting van die finansiële jaar totdat nuwe heffings vasgestel is, en dat die trustees in die interim die heffings met 'n maksimum van 10% mag verhoog. Dit word in die nuwe reëls herhaal, maar word op twee verskillende plekke in verskillende reëls vervat.

Die omstrede Bestuursreël 70, wat verband hou met die instandhouding van verbeterings op uitsluitlike gebruikgebiede, is heeltemal weggelaat, wat onsekerheid by trustees sal laat omtrent dié verantwoordelikhede.

'n Spesiale formule word voorgeskryf vir hoe bydraes tot 'n reserwefonds vir toekomstige instandhouding bereken moet word. Sodanige bydraes moet dan ook in 'n aparte bankreke-

ning gehou word. Die opstel en jaarlikse hersiening van 'n instandhoudingsplan word van die trustees vereis.

### Waarom die kraaines?

Waarom word hierdie gekompliseerde vereistes nou gestel? Die antwoord is iets waaroor ek al jare lank waarsku, naamlik dat die gebruik om instandhouding met spesiale heffings te befonds 'n fout is.

Ek het reeds geskryf oor die rente wat trustees mag opleë ten opsigte van agterstallige heffings, beperk word tot 9%. Dit is die één aspek van die reëls wat vir my onaanvaarbaar is. Dit beteken dat die ander eienaars belas word met 'n veel hoër rentekoers indien hulle geld moet leen om te kortte aan te vul wat ontstaan het weens die nie-betaling van heffings deur sommiges.

Terwyl ons by rentekoerse is, die nuwe reëls laat die trustees toe om 'n afslag van hoogstens 10% toe te staan aan eienaars wat hul heffings betyds betaal – in beginsel nie 'n slegte plan nie, maar beteken dit dat daar nou vir sodanige afslag begroot moet word?

Wat die aanstel van trustees

betref, is die vereiste dat minstens 50% van die trustees eienaars of gades van eienaars moet wees, heeltemal afgeskaf, sodat alle trustees nie-eienaars mag wees. Of dit goed of sleg is, sal die tyd leer.

Hiermee saam sal dit voortaan moontlik wees om 'n uitvoerende bestuursagent aan te stel wat oor alle magte van die raad van trustees beskik; amper soos 'n administrateur dus. Sodanige uitvoerende betuursagent sal egter aanspreeklik wees vir enige verliese gely weens foute, en dit is te betwyfel of bestuursagente gretig sal wees om 'n posisie van hierdie aard te aanvaar.

'n Trustee wat agterstallig is met die betaling van sy heffings word outomaties geag ontslaan te wees, maar hiervoor sal 'n vonnis deur 'n hof of bevel deur 'n beregter nodig wees om te bekragtigh dat die heffings wel agterstallig is. Raak gewoon aan die term "beregter" (*adjudicator*) want dit is 'n uitdrukking wat nog baie gehoor sal word: Die Ombud sal nie dispute self bereg nie, maar stel in die verskillende gebiede beregters aan om die geskille aan te hoor en uitsprake te lewer.