



**DeeltitelForum**  
TERTIUS MAREE

# Mag jy 'n kragopwekker hê?

Dit word tot by deeltitelgeboue deesdae mode om weens die voortslepende kragonderbrekings kragopwekkers aan te skaf.

Dit is gewoonlik nie 'n praktiese oplossing om een groot kragopwekker te gebruik om die hele gebou of oord van krag te voorsien nie. Wat gevolglik gebeur, is dat individuele eienaars en bewoners kragopwekkers aankoop wat dan slegs hul eie deel van krag voorsien wanneer die duisternis toesak.

## Kort jy toestemming?

Eienaars en trustees meen in die algemeen dat die gebruik van 'n kragopwekker binne die skema die een of ander vorm van toestemming vereis. So het ek onlangs heelparty navrae ontvang oor kragopwekkers en of dit 'n luukse of 'n nie-luukse verbetering sou wees.

Maar die gebruik van 'n "losstaande" kragopwekker deur individuele eienaars kan hoege-naamd nie as 'n verbetering geklassifiseer word nie. Waar prosedures in Bestuursreël 33 voorgeskryf word vir die aanbring van luukse en nie-luukse



## Trustees moet dus 'n geskikte gedragsreël 'ontwerp' om by wyse van 'n spesiale besluit aan die lede voor te lê.

verbeterings, gaan dit eerstens oor iets wat deur die regs persoon ten behoeve van alle – of 'n sekere groep – eienaars aanbring word.

Tweedens, en soos ek meermale in DeeltitelForum verduidelik het, beteken die term "verbetering" iets wat tot onroerende eiendom toegevoeg word en deel word van die onroerende eiendom, waarvoor 'n graad van aanhegting nodig is. Die aanskaffing van 'n losstaande voorwerp soos 'n grassnyer of 'n kragopwekker kan dus nooit 'n verbetering wees nie.

Kan eienaars dus na willekeur kragopwekkers aanskaf en dit plaas waar hulle wil en gebruik soos hulle wil, of is trustee-toe-

stemming hiervoor nodig?

## Wat sê die reëls?

Ongelukkig nie veel nie. Eerstens vereis artikel 44 (1) (d) dat 'n eienaar die gemeenskaplike eiendom moet benut op 'n wyse wat nie die regmatige benutting daarvan deur ander mense in die skema belemmer nie. Dit blyk dus dat 'n kragopwekker op gemeenskaplike eiendom geplaas mag word solank dit nie "in die pad" van andere sou wees nie, en dat trustee-toestemming nie hiervoor nodig is nie. Niks word in hierdie subartikel oor oorlas, byvoorbeeld weens geraas, vermeld nie.

Ingevolge art. 44(1)(e) is oorlas wel 'n oorweging waar dit gaan oor aktiwiteit in die eienaar se eie deel of sy uitsluitlike gebruiksgedebied. Geen verdere vermelding van oorlas word in die bestuursreëls of gedragsreëls gevind nie. Klaarblyklik is hier dus 'n leemte.

Wat sou die posisie dus wees indien die eienaar sy kragopwekker in sy motorhuis of op sy onderdak-parkeerplek sou plaas?

Eerstens sal die voormelde verbod op oorlas dan geld. Dit

beteken egter nog nie dat toestemming deur die trustees benodig word om dit te doen nie. Enige ander bewoner wat vind dat die kragopwekker vir hom 'n oorlas is, sal dan in staat wees om 'n hofbevel te verkry om die aktiwiteit te staak of die kragopwekker op 'n ander plek te laat plaas.

Dit sou nie 'n bevredigende oplossing wees waar etlike eienaars van kragopwekkers gebruik sou maak nie.

'n Verdere verbod kan dan ter sprake wees, naamlik dat 'n deel of uitsluitlike gebruiksgedebied nie gebruik mag word nie vir 'n ander doel as waarvoor dit bestem is, tensy die skriftelike toestemming van alle eienaars verkry is. Waar 'n kragopwekker in 'n motorhuis of op 'n parkeerplek gehou word op 'n wyse dat 'n voertuig nie meer daar kan parkeer nie, sal hierdie verbod geld.

## Hoe gemaak?

Dit kan egter gesien word dat nóg die wet nóg die reëls behoorlik vir die aanhou en gebruik van kragopwekkers voorsiening maak.

Wat trustees dus moet doen, is om 'n geskikte gedragsreël te "ontwerp" om aan die lede voor te lê by wyse van 'n spesiale besluit en dit dan as 'n gewysigde reël te liasseer. Sodanige reël moet voorsiening maak vir skriftelike toestemming deur die trustees, voorwaardes wat die trustees mag oplê, sowel as hoe klagtes en besware gehanteer moet word.

Laastens kan kennis geneem word van 'n alternatief vir kragopwekkers, naamlik omsetters (*inverters*), wat geen steurnis of enige van bovermelde probleme veroorsaak nie en wat selfs kostedoeltreffender kan wees indien die kragtoevoer wat verlang word nie buitensporig is nie. Hiervoor sal geen trustee-toestemming nodig wees nie, selfs al word dit in 'n motorhuis geplaas, aangesien dit min ruimte in beslag neem.

● My twee boeke, *Vergaderings-handboek vir Deeltitelskemas* en *Pocket Rescue Kit for New Trustees*, word tot 15 Augustus teen 'n spesiale gesamentlike prys van R190 aangebied. E-pos hieroor kan na [rosie@section.co.za](mailto:rosie@section.co.za) gestuur word.