

# Wie is verantwoordelik vir 'n waterlek?

Posted on **August 25, 2015**

Die onderhoud van 'n deeltitelskema mag eenvoudig voorkom, maar in werklikheid ontstaan geskille dikwels in verband met die onderhoudskwessies rakende deeltitel eenhede. Hierdie geskille is dikwels die gevolg van gekompliseerde verhoudings wat algemeen voorkom wanneer individue betreklik naby aan mekaar woon, of wanneer eienaarskap deur deeltitels verteenwoordig word. Wat hierdie situasie nog meer ingewikkeld maak is die leemtes wat in die Wet op Deeltitels voorkom rakende baie van die fyner kwessies wat daagliks in deeltitelskemas ondervind word. Die vraag ontstaan dus, hoe benader mens die onderhoudskwessie in 'n deeltitelskema?

Dave besit 'n woonstel op die tweede verdieping van 'n deeltitelskema. Woonstel A, wat reg bo Dave se woonstel geleë is, het 'n water lek. Hierdie water lek veroorsaak oneindige probleme vir Dave. Die eenaar van woonstel A wil egter nie die Daar is 'n water lek in woonstel A (die woonstel reg bo Dave) wat tot waterskade in Dave se woonstel kan lei. Die eenaar van woonstel A wil egter nie die lek herstel nie. Hierdie scenario gee aanleiding tot etlike vrae:

- Moet Dave, woonstel A se eenaar, of die beheerliggaam die lek herstel?
- Kan hulle (Dave of die beheerliggaam) in woonstel A ingaan of het hul toestemming van die eenaar nodig?
- Indien die eenaar van woonstel A weier om die water lek te herstel, of toegang tot die woonstel te verleen, wat kan hulle doen om die lek te herstel en verdere skade te vermy?

Wat sê die Wet met betrekking tot wie se verantwoordelikheid die herstel van die water lek is? Artikel 44 (1) (a) en (c) van die Wet op Deeltitels, tesame met die bestuursreëls 68-70 van die Wet op Deeltitels, bepaal dat die eenaar van 'n eenheid verantwoordelik is vir alle herstelwerk aan sy deeltitel sowel as die onderhoud van die eenheid. Die eenaar toegang verleen aan 'n persoon wat skriftelik deur die beheerliggaam gemagtig is om die woonstel te betree op 'n redelike tyd en na kennisgewing gegee is (behalwe in die geval van nood, wanneer geen kennisgewing vereis word nie). Die bogenoemde sal geskied met die doel om pype, drade kables en buise (wat verband hou met die gemeenskaplike eiendom) te inspekteer, in stand te hou, herstel of te vervang.

Artikel 37 van die Wet op Deeltitels vereis dat die beheerliggaam die gemeenskaplike eiendom moet onderhou. Indien die water lek dus veroorsaak word deur woonstel A se stort, sal dit die eenaar van woonstel A se verantwoordelikheid wees om die water lek te herstel.

Die oplossing tot die voorbeeld hierbo waar die water lek veroorsaak word deur woonstel A se stort, en dus deel vorm van woonstel A se eenheid en nie die gemeenskaplike eiendom nie, is dit dat die verantwoordelikheid van die eienaar van woonstel A is om die water lek te herstel.

Indien so 'n eienaar nie die water lek binne 'n redelike tydperk herstel, om sodoende verdere skade te vermy nie, kan Dave die beheerliggaam vra om dit te herstel met behulp van die prosedure wat daargestel is vir wanneer die water lek veroorsaak word deur pype wat deel vorm van die gemeenskaplike eiendom. Die beheerliggaam kan dan die koste van die herstelwerk van die versuimende eienaar eis.

*Hierdie artikel is 'n algemene inligtingstuk en moet nie gebruik of staatgemaak word op as professionele advies nie. Geen aanspreeklikheid kan aanvaar word vir enige foute of weglatings of vir enige verlies of skade wat voortspruit uit vertrou op enige inligting hierin nie. Kontak atyd jou finansiële adviseur vir spesifieke en gedetailleerde advies.*

This entry was posted in **Maintenance** and tagged **onderhoud**, **verantwoordelik**, **waterlek** by **DKVG**.  
Bookmark the **permalink**.