

Informele “besluite” deur huiseienaarsverenigings

Posted on [September 16, 2015](#)



Die meeste huiseienaarsverenigings het streng voorskrifte wat die estetiese voorkoms van geboue binne die landgoed betref. Dit sluit gewoonlik heinings en ander kleiner aanbouings in, wat nie altyd deur die huiseienaar self as ‘n bouprojek beskou word wat binne die reëls van die huiseienaarsvereniging, die Memorandum van Inkorporasie (MVI) of die Memorandum van Assosiasie (MVA) val nie. Die huiseienaar dien dan nie planne en/of tekeninge in vir formele goedkeuring deur die trustees of direkteure van die vereniging nie.

Sommige huiseienaars omseil die voorgeskrewe formele prosedures deur ‘n trustee of direkteur uit te nooi vir ‘n informele gesprek en beduie dan met groot gebare hoe die beoogde priël of heining daar sal uitsien. Enige instemmende kopknik deur die trustee of direkteur word deur die huiseienaar as “goedkeuring” van die beplande projek beskou.

Die hoewe het soos volg beslis in verband met die “toestemming” verleen deur ‘n trustee tydens ‘n informele byeenkoms, spesifiek in gevalle waar die MVI of MVA van die huiseienaarsvereniging ‘n duidelike prosedure voorskryf vir die verkryging van goedkeuring vir enige bouprojek of verbetering:

1. ‘n Trustee of direkteur moet, voordat hy ‘n plan goedkeur, hom eers deeglik vergewis van alle oorweginge wat die landgoed in die geheel raak en nie bloot die persoonlike verhouding wat hy met die huiseienaar het, in ag neem nie. Om behoorlik ingelig te wees, moet ‘n trustee normaalweg ‘n besluit neem in komitee sodat die aangeleentheid gedebatteer kan word. Die trustee se besluit moet geneem word met bewustelike nakoming van die voorskrifte van die MVI of MVA, welke ookal van toepassing is, en met inagneming van die langtermynbelange van die lede. As die trustee hiermee in versuim bly, impliseer dit dat hy nie behoorlike

aandag aan alle toepaslike oorweginge geskenk het nie. Dit is moontlik om die verlening van toestemming aan iemand toe te reken in sowel sy persoonlike as amptelike hoedanigheid.

2. Die aard van die verhouding tussen huiseienaars en 'n huiseienaarsvereniging, daargestel deur die onderskrywing van die MVI of MVA, vestig 'n ooreenkoms waarvolgens elke huiseienaar hom vrywillig gebonde ag aan die besluite geneem deur 'n liggaam van verkose trustees aan wie die reg en mag verleen is om bindende besluite te neem oor sake wat die verhoudinge onderling en die landgoed in die algemeen raak.
3. Daar moet verder daarop gelet word of skriftelike toestemming verleen is deur die trustee aangesien sodanige optrede deur die trustee 'n bykomende oorweging is in die beoordeling of dit 'n formele besluit daarstel al dan nie.

Kyk veral *Hoosen & Others NNO v Deedat 1999 (4) SA 425 (SCA)* en *Khyber Rock Estate East Home Owners Association v 09 of Erf 823 Woodmead Ext 13 CC*, 'n uitspraak deur Sy Edele regter Spilg in die Witwatersrandse Plaaslike Afdeling onder saaknommer 7689/2006.

Waar die huiseienaar nie die voorgeskrewe handelswyse gevolg het nie, kan 'n informele gesprek oor die bouplanne van 'n huiseienaar nie beskou word as 'n formele besluit geneem deur die trustees van die huiseienaarsvereniging nie.

In die geval waar die huiseienaar die informele toestemming as 'n "besluit" geneem deur die trustees van die huiseienaarsvereniging beskou, sal die houe nie inmeng met die besluit geneem deur 'n huiseienaarsvereniging nie behalwe op die erkende gronde van regterlike hersiening soos toegepas op vrywillige assosiasies wie se lede hul tot die reëls van die assosiasie verbind het, wat insluit die afwenteling van besluitnemingsbevoegdheid na 'n verkose liggaam van trustees. (*Turner v Jockey Club of South Africa 1974 (3) SA*, *SA Medical & Dental Council v McLoughlin 1948 (2) SA 355 (AD)* en *Marlin v Durban Turf Club & Others 1942 AD 112*).

Trustees en direkteure moet derhalwe uiters versigtig wees tydens informele gesprekke met huiseienaars en aandring op die stiptelike nakoming van die voorgeskrewe proses, soos in die reëls, die MVI of die MVA omskryf. Dit is raadsaam om enige kommentaar of opinie te vermy en dit liefs uit te spreek in die gepaste forum – die formele vergadering van die trustees of direkteure waar die saak in die agenda opgeneem is ter nakoming van die assosiasie se voorgeskrewe formele vereistes.

Hierdie is 'n algemene inligtingstuk en moet gevolglik nie as regs- of ander professionele advies benut word nie. Geen aanspreeklikheid kan aanvaar word vir enige foute of weglatings of enige skade of verlies wat volg uit die gebruik van enige inligting hierin vervat nie. Kontak altyd u regsadviseur vir spesifieke en toegepaste advies.

This entry was posted in [Property](#) and tagged [huiseienaars](#), [huisverenigings](#) by [DKVG](#). Bookmark the [permalink](#).