

MCVerbandGids



M.C. VAN DER BERG INC
ING
PROKUREURS, AKTEVERVAARDIGERS & NOTARISSE

U Eiendomsprokureurs

INDEKS

1.	Inleiding	2
2.	M.C. van der Berg Ingelyf – 'n Inleiding.....	2
3.	Terminologie.....	2
4.	Die rol van die personeel binne M.C. van der Berg Ingelyf.....	3
5.	Wat is 'n verband?	4
6.	Die verbandaansoek.....	5
7.	Verbandregistrasieprokureur	5
8.	Ons diensvlakverhouding met die bank	6
9.	Ontvangs van die verbandinstruksie – ons eerste kontak met u!	7
10.	Die leningsooreenkoms.....	7
11.	Spesiale voorwaardes wat nagekom moet word alvorens verbandregistrasie kan plaasvind.....	8
12.	Verbandregistrasiekoste	9
13.	Ondertekeningsproses van die verbanddokumentasie.....	9
14.	Verbanddokumentasie.....	10
15.	Huiseienaarsversekering	11
16.	Lewensversekering	11
17.	FICA (Wet op die Finansiële Intelligensiesentrum) en POPI (Wet op Beskerming van Persoonlike Inligting)	11
18.	Waarborge.....	12
19.	Indiening by die aktekantoor.....	13
20.	Vlakke van ondersoek in die aktekantoor	13
21.	Registrasie.....	14
22.	Wat gebeur na registrasie?	14
23.	U verwagting – ons onderneming!	14
24.	Wat kan u doen om ons te help?	15
25.	Gereelde vrae.....	15
26.	Boodskap van die direkteure	16

Bygewerk April 2019

Vrywaring – Hierdie *MCVerbandgiids* is 'n inisiatief van M.C. van der Berg Ing. en word aan u, ons gewaardeerde kliënt, verskaf as deel van ons poging om die verbandregistrasie proses te verduidelik. Die *MCVerbandgiids* is sover moontlik aangepas om by datum van publikasie daarvan, die prosedures van die bank uiteen te sit. Dit is 'n inisiatief van M.C. van der Berg Ing. en ons wil nie die indruk skep dat die inhoud van die *MCVerbandgiids* deur die bank goedgekeur is of dat die bank hulle daartoe verbind het nie.

1. Inleiding

Veels geluk! U verband is so pas deur die bank goedgekeur, hetsy dit met die koop van 'n eiendom gepaardgaan, dit 'n verdere verband is wat oor u reeds bestaande eiendom geregistreer word, of u besluit het om u verband na 'n ander bank te skuif. Uit ondervinding weet ons dat u baie vrae mag hê. Die doel van die *MCVerbandgids* is om aan u, ons gewaardeerde kliënt, 'n eenvoudige, dog breë uiteensetting van die mees algemene begrippe, prosesse, wetgewing en tydsraamwerke met betrekking tot die verbandregistrasie proses te verskaf. Ons hoop om wat dikwels as 'n spanningsvolle ervaring beleef word, 'n aangename een te maak.

Hierdie is 'n generiese dokument wat inligting ten opsigte van die registrasie van verbande verskaf en is nie noodwendig spesifiek op u transaksie van toepassing nie. Dit kan egter bestudeer word ten einde van u vrae te beantwoord en potensiële frustrasies uit die weg te ruim.

Aangesien ons weet dat u na alle waarskynlikheid besig is, het ons sekere aspekte uitgelig wat u onmiddellike aandag verg sodra die verbandregistrasieproses 'n aanvang neem. ***U behoort derhalwe noukeurig te let op al die aspekte wat gemerk is met***



2. M.C. van der Berg Ingelyf – 'n Inleiding



M.C. van der Berg Ing. Prokureurs, Aktevervaardigers en Notarisse is 'n goedgevestigde regspraktyk wat sedert 1999 in eiendomsreg spesialiseer. Alhoewel ons hoofkantoor in Centurion geleë is, het ons ook kantore in Midstream, Pretoria-Oos en Pretoria-Noord. Ons doen ook sake in die groter Pretoria, Centurion, Ekurhuleni, Midrand, Johannesburg en omliggende gebiede.



Die primêre fokus van ons firma is die lewering van regsadvies rakende eiendomsreg, die opstel van kontrakte, die oordrag van eiendomme, die registrasie van nuwe verbande en die kansellasië van bestaande verbande.



Ons hanteer ook die registrasie van trusts, boedelbeplanning, opstel van testamente, bereddering van bestorwe boedels, registrasie van huwelikskontrakte en ander notariële dienste.



M.C. van der Berg Ing. onderneem om die bespoedigde en probleemvrye registrasie van u verband te hanteer en u gereeld in te lig deur relevante en verbandhoudende terugvoer te gee. Ons glo dat ons unieke en doeltreffende terugvoer sisteem dié aspek is wat ons van ons mededingers onderskei.



Besoek ons webwerf by www.mcvdberg.co.za vir meer inligting oor M.C. van der Berg Ing.

3. Terminologie

Die lys van terminologie hieronder sal nuttig wees om die regsterminologie te verstaan:

Prokureursbenamings

Prokureur – 'n Persoon wat toegelaat is in die Hoë Hof as 'n prokureur en as sodanig praktiseer.

Aktevervaardiger – 'n Prokureur wat 'n addisionele eksamen geslaag het, in die Hoë Hof toegelaat is as aktevervaardiger en in eiendomsreg spesialiseer.

Oordragsprokureur – 'n Aktevervaardiger in 'n prokureursfirma wie verantwoordelik is vir die oordrag van die eiendom van die verkoper na die koper. Die oordragprokureur speel 'n sentrale rol in die suksesvolle afhandeling van die oordragproses.

Verbandprokureur – Die prokureursfirma wat verantwoordelik is vir die registrasie van die koper se verband. Hierdie prokureursfirma moet op die verbandregistrasiepaneel van die spesifieke bank wees waar die koper aansoek doen om 'n verband.

Registrasieterme

Registrasie – 'n Administratiewe handeling wat by die aktekantoor plaasvind. Registrasie verwys na die datum waarop die transaksie gefinaliseer word, met ander woorde die eiendom word oorgedra, die koper se verband geregistreer word en die verkoper se bestaande verband gekanselleer word (indien enige).

Oordrag – 'n Handeling (registrasie) wat op 'n spesifieke dag by die aktekantoor gelyktydig met verbandkansellasië en verbandregistrasie plaasvind.

Verbandregistrasie – 'n Handeling wat op 'n spesifieke dag by die aktekantoor plaasvind. Op hierdie datum word die koper se verband geregistreer. Hierdie handeling vind gelyktydig met oordrag en verbandkansellasië plaas.

Kontrakterme

Verband – 'n Geregistreerde reg ten gunste van 'n geldlener (verbandhouer – gewoonlik 'n bank) oor die eiendom van 'n ander (verbandgewer – gewoonlik 'n koper) wat ten doel het om 'n 'verpligting' te verseker. Die verbandgewer (koper/eienaar) het 'n verpligting om die geld wat deur die bank voorgeskiet is, terug te betaal.

Waarborg – 'n Dokument ingevolge waarvan die koper se bank onderneem om die leningsbedrag in die verkoper se verbandrekening of die oordragprokureur se trustrekening op 'n ongespesifiseerde toekomstige datum waarop registrasie plaasvind, te betaal.

Party terme

Verbandhouer – Die lener, tipies 'n bank of bouvereniging. Dit is 'n persoon of besigheid wat 'n lening maak, welke lening versekureer is by wyse van die onroerende eiendom van die persoon wie die geld verskuldig is (met ander woorde die persoon wat die geld by die bank leen/skuldenaar).

Verbandgewer – Die persoon wat die geld by die bank leen is 'n verbandgewer, tipies 'n huiseienaar. Die verbandgewer leen geld vanaf die lener (verbandhouer) en gee sy/haar onroerende eiendom aan die lener as sekuriteit.

4. Die rol van die personeel binne M.C. van der Berg Ingelyf

Wanneer ons aangestel is om toe te sien tot die registrasie van u verband, sal die '*aktevervaardiger*' en '*aktetikster*' die meeste van die werk wat by u transaksie betrokke is, hanteer.

Die *aktevervaardiger* is 'n toegelate prokureur wat verder gekwalifiseer is in eiendomsreg. Hy/sy is verantwoordelik om te verseker dat alle dokumentasie reg opgestel word, die korrekte prosedures gevolg word en dat alle fondse reg uitbetaal word. Die *aktevervaardiger* moet verder verseker dat die bank se vereistes nagekom is alvorens verbandregistrasie kan plaasvind.

Die *aktetikster* het die ondervinding en kennis om die dag-tot-dag administrasie van die verbandregistrasieproses te hanteer.

U sal aan die begin van die verbandregistrasieproses hoofsaaklik met die *aktetikster* korrespondeer, wie die meeste van u vrae sal kan beantwoord. U kan egter te eniger tyd die *aktevervaardiger* wat vir u verbandregistrasie verantwoordelik is skakel indien u regsadvies benodig of u verbandregistrasie wil bespreek.



Sien asseblief die dekbrief wat by die aanvang van u transaksie aan u gestuur is, aangesien dit die name van die aktevervaardiger en aktetikster wat u verbandregistrasie behartig spesifiseer.

Indien u van mening is dat die diens wat u van die *aktetikster* en/of *aktevervaardiger* ontvang het nie aan u verwagtinge voldoen nie, kan u gerus direk met een van die direkteure by M.C. van der Berg Ing. in verbinding tree, naamlik Sonja du Toit, Tiaan van der Berg, Nicole Alberts of Ramona Michael.

5. Wat is 'n verband?

'n Verband skep 'n tweerigting verhouding tussen u en die bank aangesit dit:

- a) 'n kontraktuele verhouding deur die leningsooreenkoms vestig; en
- b) 'n saaklike reg skep wat afdwingbaar is teen derdepartye wanneer die verband by die aktekantoor geregistreer is.

'n Verband is 'n vorm van sekuriteit wat oor onroerende eiendom (die eiendom wat u besit of waarvan u eienaar gaan word) geregistreer word. Die doel van 'n verband is om 'n verpligting van 'n verbandgewer (u, met ander woorde die skuldenaar) ten gunste van 'n verbandhouer (skuldeiser, in hierdie geval die bank) te verseker om geld wat die bank aan u geleen het, terug te betaal. 'n Verband dien 'n drieledige doel:

- 1) Die verband voorsien die bank met 'n preferente (voorkeur) eis indien u insolvent sou raak en meer as een krediteur het. Die verbandhouer (bank) sal eerste in lyn staan om gelde aan hul verskuldig te eis in geval van insolvensie van die verbandgewer (huiseienaar). Die bank sal derhalwe 'n preferente eis hê en die konkurrente krediteure sal gevolglik vanuit enige surplus van die opbrengs betaal word.
- 2) Dit verleen aan die bank 'n saaklike reg van sekuriteit wat beteken dat die bank die eiendom wat met die verband beswaar is kan verkoop en die opbrengs kan aanwend om die leningsbedrag af te los indien u versuim om aan die verpligtinge in terme van die leningsooreenkoms te voldoen. Hierdie proses word beslaglegging genoem. Die verbandhouer kan, nadat 'n behoorlike proses gevolg is, 'n hofbevel verkry wat die verkoop in eksekusie magtig.
- 3) Een van die beskermingsmaatreëls tot die verbandhouer se voordeel is dat die verbandgewer nie die eiendom sonder die verbandhouer se toestemming kan verkoop en transporteer nie. Dit beperk dus die verbandgewer beskikkingsbevoegdheid ten aansien van die eiendom. 'n Eiendom kan derhalwe nie na 'n nuwe eienaar oorgedra word indien die verband nie gekanselleer is nie. Die verbandhouer sal sleg geskrewe toestemming gee indien die betaling van die gelde verskuldig in terme van die leningsooreenkoms versekureer is by wyse van 'n waarborg.

6. Die verbandaansoek

Die koper kan sy/haar persoonlike bankier nader, gebruik maak van 'n verbandbemiddelaar of persoonlik aansoek doen by enige bank om 'n verbandaansoek te loods. U hoef nie 'n bestaande kliënt van die betrokke bank te wees ten einde by sodanige bank aansoek te doen om 'n verband nie. Verbandbemiddelaars kan namens u by meer as een bank aansoek te doen om 'n verband. Die verbandregistrasieprokureur is nie by hierdie goedkeuringsproses betrokke nie, maar kan u na 'n betroubare verbandbemiddelaar of 'n bankkonsultant verwys.

Wat verbandaansoeke betref, moet u tussen twee gevalle onderskei:



a) ***Gevalle waar die verbandregistrasie gepaard gaan met die koop van 'n eiendom.*** Indien die koopkontrak bepaal dat die koper eers 'n verband voor 'n bepaalde datum moet verkry, is die tydigte verkryging van die verband krities. Dit is weens die rede dat daar regtens nie 'n geldige koopkontrak tot stand kan kom voor daar nie aan die opskortende voorwaarde (verbandgoedkeuring) voldoen is nie. Die koper moet dus dadelik met die aansoekproses begin, aangesien die transaksie nie kan voortgaan as die koper nie aan hierdie opskortende voorwaarde voldoen nie.



b) ***Gevalle waar 'n verdere verband oor 'n bestaande eiendom geregistreer word of waar u verband na 'n ander bank verskuif word.*** Aangesien die goedkeuring van die verband in hierdie geval nie 'n opskortende voorwaarde is nie, kan u op u eie tyd aansoek doen. Soos voorheen vermeld, kan u self aansoek doen, u persoonlike bankier kontak of van die dienste van 'n verbandbemiddelaar gebruik maak.

7. Verbandregistrasieprokureur

Dit is die prokureursfirma wat omsien na die registrasie van u verband.

Indien u hierdie *MCVerbandgids* ontvang het, is M.C. van der Berg Ing. deur die bank aangestel om die registrasie van u verband te behartig. Die verbandregistrasieprokureur moet op die betrokke bank, waar u aansoek gedoen het om 'n verband, se verbandregistrasiepaneel wees. Nie alle



prokureursfirmas is op die bank se verbandregistrasiepaneel nie. ***M.C. van der Berg Ing. is op die verbandregistrasiepaneel van ABSA, FNB (insluitend FNB Wealth en FNB Housing), Nedbank, Standard Bank, SA Home Loans en HIP (Housing Investment Partners).***

Indien die registrasie van die verband met die koop van 'n eiendom gepaard gaan, kan dit wees dat ons ook sal toesien tot die registrasie van u eiendom. Dit vergemaklik uiteraard die registrasieproses en minimaliseer vertraging indien een prokureursfirma aangestel word as beide die oordrag- en verbandregistrasieprokureur. Alhoewel ons firma kan toesien tot beide die registrasie van die eiendom in u naam asook die verbandregistrasie, het ons aparte verband- en oordrag departemente. Dit beteken dat twee verskillende *aktetiksters* binne ons firma met u sal kommunikeer.



Die bank kan u toelaat om 'n prokureur op hul verbandregistrasiepaneel te nomineer wat die registrasie van die verband moet behartig. FNB laat kliënte toe om 'n prokureur op die verband aansoekvorm te nomineer, terwyl ander banke 'n skriftelike instruksie in hierdie verband sal vereis. Daarbenewens sal u vereis word om 'n motiveringsbrief in te dien wat u, u persoonlike bankier of verbandbemiddelaar opgestel het.

8. Ons diensvlakverhouding met die bank

Die verbandregistrasieprokureur sien primêr om na die bank (verbandhouer) se belange en daarna na die kliënt (verbandgewer) se belange. Die bank het sekere verwagtinge van 'n verbandprokureur, welke verwagtinge in 'n diensvlakoooreenkoms uiteengesit word. Ons moet aan die voorwaardes van die diensvlakoooreenkoms voldoen wat ten doel het om die regte en belange van beide die bank en u teen onnodige risiko's te beskerm.



In terme van ons diensvlakoooreenkoms met die bank, word daar van ons verwag om:

- 1) alle verbanddokumente by ons kantore te laat teken. As alternatief mag die dokumente geteken word by die kantore van 'n ander prokureur wat ook op die bank se paneel is;
- 2) die bank onmiddellik in te lig indien ons vermoed dat die oordragkoste en verbandkoste ingesluit is by die koopprys. Oor die algemeen is die bank nie ten gunste van 'n transaksie waar hierdie kostes by die leningsbedrag ingesluit is nie, alhoewel die bank dit in sommige gevalle wel sal toelaat (bv in die geval van eerste huiskopers). Die koper moet egter seker maak dat die bank ingelig word oor die kostekomponent wat by die leningsbedrag ingesluit is. 'n Verbandbemiddelaar of persoonlike bankier sal in staat wees om u behoorlik oor die bank se produkte adviseer;
- 3) die bank in kennis te stel indien die verkoper en koper (u) ooreengekom het dat die deposito na registrasie afbetaal sal word;
- 4) die bank dadelik in te lig as 'n ander party as die verbandgewer (u) die deposito aan die oordragprokureur oorbetaal (byvoorbeeld, die ontwikkelaar of eiendomsagent);
- 5) die bank dadelik in te lig as ons vermoed dat 'n addendum of persoonlike ooreenkoms tussen die partye geteken is waarkragtens die verkoper of eiendomsagent die verbandregistrasie- en/of oordragkoste namens die kliënt (u) betaal;
- 6) die bank dadelik in kennis te stel indien vereis word dat 'n gedeelte van u fondse aan 'n derde party betaalbaar is vir die bemiddeling van die verband. Die bank verleen hierdie diens gratis aan hul kliënte aangesien die bank die verbandbemiddelaars direk betaal. Ons kantoor sal vir hierdie rede geen fondse aan u verbandbemiddelaar betaal nie;
- 7) mag ons nie die waarborge aan u oordragprokureur uitreik voor die leningsooreenkoms en verbanddokumentasie onderteken is en daar aan al die voorwaardes van die verband voldoen is nie;
- 8) 'n instruksie vanaf die bank te verkry alvorens ons met registrasie van die verband in die aktekantoor mag voortgaan. Die bank sal slegs instruksie gee indien die nodige dokumentasie, wat alle dokumente wat deur u geteken is asook FICA dokumentasie insluit, aan die bank gestuur is, voor registrasie van die verband, vir verifikasie en goedkeuring. As deel van hierdie proses sal die bank ook verifieer dat alle spesiale voorwaardes, soos gestipuleer in die leningsooreenkoms, aan voldoen is. Sodra die dokumente geverifieer is en in orde gevind te wees en daar aan alle voorwaardes voldoen is, sal die bank instruksie gee vir indiening van die verband en die verbandregistrasie;
- 9) ten alle tye in die beste belang van die bank op te tree;

- 10) al die verband dokumentasie op te stel soos versoek deur die bank en relevante wetgewing en toe te sien tot die ondertekening daarvan;
- 11) waarborge uit te reik nadat alle dokumente deur die koper geteken is;
- 12) alle ondersteunende dokumentasie te verkry soos versoek deur die bank, byvoorbeeld FICA dokumentasie (identiteitsdokument en bewys van adres), bouplanne, deeltitelplanne, elektriese nakomingsertifikaat, gassertifikaat, lewensversekering dokumentasie, ens. vir voorlegging aan die bank;
- 13) te verseker dat alle spesiale voorwaardes en vereistes soos per die bank se instruksie aan voldoen is;
- 14) die getekende verband dokumente sowel as FICA dokumentasie aan die bank te stuur ten einde instruksie te kry om die verband te registreer; en
- 15) die bank te adviseer van enige nadelige finansiële ooreenkomste tussen die koper en verkoper.

9. Ontvangs van die verbandinstruksie – ons eerste kontak met u!

Na die finale goedkeuring van u verband word die instruksie om die verband te registreer elektronies na ons kantoor gestuur wat tot en met 8 (agt) werksdae kan neem.

Sodra ons die instruksie ontvang, sal een van ons *aktetikers* u binne 24 (vier en twintig) uur kontak om te bevestig dat ons instruksie ontvang het om toe sien tot die registrasie van die verband.

'n E-pos sal binne 48 (agt en veertig) uur na ontvangs van die instruksie aan u gestuur word wat die volgende op skrif aan u voorsien:

- 1) ontvangserkenning (waarin ons ontvangs van die instruksie bevestig);
- 2) 'n kopie van die *MCVerbandGids* (hierdie dokument);
- 3) 'n lys van die spesiale voorwaardes deur die bank vereis;
- 4) die leningsooreenkoms; en
- 5) ons *pro forma* rekeningstaat.

10. Die leningsooreenkoms

Soos vermeld, stuur M.C. van der Berg Ing. onmiddellik die leningsooreenkoms aan u sodra ons die verbandinstruksie vanaf die bank ontvang. Die rede waarom ons die leningsooreenkoms reeds op hierdie vroeë stadium aan u stuur, is om u in staat te stel om dit na te gaan wanneer u tyd het.



Die leningsooreenkoms bevat al die relevante aspekte van die ooreenkoms tussen u en die bank en dit is dus van kardinale belang dat u dit noukeurig lees.

Indien daar enige aspekte in hierdie dokument is wat nie u ooreenkoms met die bank reflekteer nie of enige verkeerde persoonlike inligting bevat, doen ons 'n beroep op u om ons onmiddellik te kontak. Dit sal ons in staat stel om die kwessie aan te spreek en 'n wysiging vanaf te bank aan te vra indien nodig.

Let egter daarop dat die bank se dokumentasie deur spesialiste op die gebied opgestel word wat dit in opdrag van die bank doen. Alhoewel dit moontlik is om sekere aspekte in die dokumentasie

te kan gewysig, is dit onmoontlik om sekere ander kontraktuele bepalings en bewoording te wysig. Dit veroorsaak vertragings en ongerief indien u dit eers by ondertekening deurlees en ons dan in daardie laat stadium meedeel dat u nie daarmee tevrede is nie.



Let spesifiek op na die volgende aspekte in die leningsooreenkoms:

- 1) Die leningsbedrag;
- 2) Die addisionele bedrag (sien 'gereelde vrae' later in hierdie gids);
- 3) Die bepalings en voorwaardes van die lening;
- 4) Die rentekoers
- 5) Die inisiasiefooi – is dit ingesluit by die leningsbedrag of moet u dit voor registrasie aan die bank betaal?;
- 6) Lewensversekering – is dit van toepassing, en indien wel, word 'n premie aangedui?;
- 7) Huiseienaarsversekering – is dit van toepassing en, indien wel, word 'n premie aangedui?;
- 8) Is die flexi-fasiliteit geaktiveer?;
- 9) Die bepalings vir die kansellering van die verband sowel as die belangrikheid om 90 dae kennis van u voorneme om die verband te kanselleer aan die bank te gee ten einde boeterente te voorkom.

11. Spesiale voorwaardes wat nagekom moet word alvorens verbandregistrasie kan plaasvind

Die leningsooreenkoms (wat elektronies aan u gestuur is by ontvangs van die instruksie) bevat ook die spesiale voorwaardes van die verband.

Hierdie spesiale voorwaardes sluit onder meer die volgende in:

11.1 Boulenings

Die bank vereis dat 'n reeks addisionele bouverwante dokumente voor registrasie gelewer moet word. Voorbeelde hiervan is bouplanne of 'n sertifikaat van die Nasionale Huisbouersregistrasieraad (NHBR). Die *aktetikster* sal by ontvangs van die instruksie u van die lys voorsien. U samewerking om die betrokke dokumente so spoedig moontlik te verkry en aan ons te lewer, sal hoog op prys gestel word.

11.2 Lenersopvoeding

Die bank vereis in sommige gevalle dat die kliënt kursusse moet bywoon wat op huislenings betrekking het. Hierdie sertifikaat word gewoonlik vereis indien die kliënt 'n eerste koper is of indien die eiendom geklassifiseer word as 'bekostigbare behuising'. Hierdie kursus behels 'n volledige uiteensetting aan die kliënte van hoe verbande werk, wat hul verpligtinge, regte en risiko's is. Die bank reik 'n sertifikaat uit sodra die kliënt die kursus suksesvol voltooi het.

11.3 Die verkoop van 'n koper se bestaande eiendom

Die bank vereis soms dat die kliënt se bestaande eiendom (indien van toepassing) verkoop en oorgedra moet word voor die nuwe verband geregistreer kan word.

Ons kan uiteraard nie u verband registreer as ons nie self bevestig het dat u bestaande eiendom inderdaad reeds geregistreer is nie. 'n Bevestigende skrywe van die oordragprokureur wat die oordrag van die bestaande eiendom hanteer, word vereis as addisionele dokument vir registrasie van u nuwe verband.

12. Verbandregistrasiekoste

Die term '*verbandregistrasiekoste*' verwys na die kostes verbonde aan die registrasie van die koper se verband. Die kostes sluit die professionele fooi van die verbandregistrasieprokureur en ander uitgawes in. Hierdie fooi word bereken op die bedrag waarvoor die verband geregistreer word. Die Suid-Afrikaanse Regspraktykraad verskaf 'n riglyn ten aansien van 'n billike en regverdige fooi, welke riglyn ons volg.



Die verbandgewer (u) is aanspreeklik vir die betaling van alle kostes rakende die registrasie van die verband. Die kostes en uitgawes ten aansien van die oordrag van die eiendom en die registrasie van die verband word afsonderlik bereken en gehef, ongeag of dit deur dieselfde of deur verskillende prokureurs behartig word al dan nie.



U kan ons webwerf by www.mcvdberg.co.za besoek en gebruik maak van die "MCKosterekenaar" om die bedrag deur u betaalbaar te bereken. Daarbenewens sal die selfverduidelikende notas op die webwerf al u kosteverwante vrae beantwoord. U kan gerus ook die aktetikster direk skakel vir 'n formele kwotasie wat die fooie en kostes uiteensit. U moet hierdie rekeningstaat so spoedig moontlik betaal om enige vertragings in die registrasie van u verband te voorkom.

Betalings moet direk in ons trustrekening gemaak word. U sal die relevante trustrekening se bankbesonderhede in ons eerste skrywe aan u vind.



Gebruik asseblief die lêer verwysingsnommer wat ons in die eerste skrywe aan u voorsien het, welke ook op die pro forma rekening gestipuleer is, wanneer betalings gemaak word. Stuur ook die bewys van betaling per e-pos aan die *aktetikster* sodat sy die betaling op die trustbankrekeningstaat kan identifiseer.



Die verbandregistrasieprokureur vorder ook 'n administratiewe fooi, genaamd die inisiasiefooie, namens die bank in. Wanneer u aansoek doen om die verband, het u 'n keuse om óf die inisiasiefooie self te betaal óf om dit by die leningsbedrag te voeg en oor die leningstermyn te finansier. Indien u die inisiasiefooie by die leningsbedrag wil insluit, moet u die bankier of verbandbemiddelaar reeds aan die begin van die aansoek proses daarvan in kennis stel.

13. Ondertekeningproses van die verbanddokumentasie

Sodra ons al die verbanddokumentasie opgestel het, sal ons 'n afspraak met u reël om dit by ons kantoor te onderteken. Die verbanddokumentasie word opgestel sodra ons die waarborgvereistes, die nodige ondersteunende dokumentasie van die oordragprokureur of van ons oordragdepartement (in gevalle waar ons ook die eiendomsoordrag hanteer) asook u FICA dokumentasie ontvang het.



Die transaksie sal uiteraard vertraag word indien u nie vir ondertekening beskikbaar is nie. Laat weet ons derhalwe betyds indien u langer as 'n week uitstedig sal wees.

Kragtens die bepalings van ons diensvlakooreenkoms met die bank sowel as die vereistes wat FICA en die Akteswet aan ons stel, moet alle dokumentasie voor 'n prokureur, in ons kantoor of in dié

van 'n kollega, geteken word. Ons vertrou dat u begrip sal hê vir die feit dat dit nie vir ons moontlik is om die dokumentasie na u woning of werkplek te bring vir ondertekening nie.



Aanwysings na ons kantore is beskikbaar onder 'Kontak Ons' op ons webwerf www.mcvdberg.co.za.

Ons sien daarna uit om u by ons kantore te ontvang en vertrou dat die prokureur-kliënt ervaring vir u 'n aangename ondervinding sal wees.

14. Verbanddokumentasie

U sal versoek word om die volgende dokumente te teken:

14.1 Leningsooreenkoms en kwotasie

Die leningsooreenkoms is die belangrikste dokument wat u sal onderteken, aangesien dit u regte en verpligtinge uiteensit. Soos voorheen vermeld, moet u hierdie dokument noukeurig nagaan voordat u dit onderteken.

14.2 Volmag

Hierdie dokument dien as u mandaat aan ons ten einde ons in staat te stel om die verband by die aktekantoor te registreer. Hierdie dokument word saam met die verbandakte by die aktekantoor ingedien ten einde registrasie van die verband te bewerkstellig.

14.3 Die debietordermagtiging

Die bank vereis normaalweg dat die maandelikse paaïement by wyse van 'n debietorder betaal moet word. Dit behels dat u die magtigingsdokument moet teken en bewys van bankbesonderhede aan ons moet voorsien waaruit die maandelikse debietorder afgetrek sal word.

14.4 Reserwefasiliteit

Indien u vooraf aansoek gedoen het en goedkeuring ontvang het vir hierdie fasiliteit, moet u sekere dokumentasie in verband hiermee onderteken. Hierdie fasiliteit stel u in staat om addisionele fondse wat u bo en behalwe u maandelikse premie betaal het, uit u verbandrekening te onttrek. Slegs bedrae wat addisioneel by die paaïement inbetaal is, kan onttrek word. Alhoewel die bank sekere voorwaardes vir hierdie fasiliteit stel, is die voordeel van 'n verbandrekening dat dit as 'n spaarrekening gebruik kan word.

14.5 Eedsverklarings

Ons word as verbandregistrasieprokureurs verplig om sekere persoonlike inligting te verifieer, wat ons dan in die vorm van beëdigde verklarings bevestig. By ondertekening hiervan bevestig u dat die inligting daarin vervat akkuraat is. U moet dus nie die verklarings teken indien u onseker is of bewus is dat die inligting nie korrek is nie. Hierdie eedsverklarings word in ons kantoor voor 'n Kommissaris van Ede geteken. Dit word gebruik om belangrike aspekte te verifieer, insluitend:

- die kliënt se identiteit;
- die kliënt se huwelikstatus;
- die kliënt se solvensie;
- die kliënt se domisilie (plek wat u gekies het waarheen regskenisgewings na gestuur kan word);

- die kliënt se domisilie (plek wat u gekies het waarheen regskenninggewings na gestuur kan word);
- die beoogde gebruik van die eiendom wat gekoop word;
- die kliënt se lewensversekering;
- addisionele verklarings insluitend bemerkingstoestemmings met betrekking tot die Nasionale Kredietwet (NKW).

14.6 Betalingsmagtiging

By ondertekening van hierdie dokument magtig u die bank om betalings na die gespesifiseerde begunstigdes op registrasie te maak. Die getekende ‘betalingsmagtiging’ dokument stel dan die verbandprokureur in staat om waarborge uit te reik.

15. Huiseienaarsversekering

Wanneer huiseienaarsversekering oorweeg word, moet ‘n onderskeid getref word tussen voltitel-, duet en deeltitel eiendomme (anders as duette).

In die geval van voltitel en duet eiendomme moet u as die kliënt huiseienaarsversekering uitneem, waarna ‘n maandelikse of jaarlikse premie betaalbaar is. Die bank gee die kliënt die keuse om versekering by die betrokke bank uit te neem, of om ‘n versekeringsmaatskappy van hul eie keuse te gebruik.

In die geval van deeltitel eiendomme (anders as duette) word die huiseienaarsversekering deur die beheerliggaam uitgeneem. In hierdie geval hoef die kliënt dus nie persoonlik versekering uit te neem nie en die premie van die huiseienaarsversekering word by die maandelikse heffings ingesluit. ‘n Eienaar betaal hierdie heffings direk aan die beheerliggaam in plaas daarvan om ‘n versekeringsmaatskappy te betaal. Die relevante versekeringsmaatskappy reik ‘n versekeringsertifikaat aan die beheerliggaam uit. Die verbandregistrasieprokureur verkry hierdie sertifikaat wat verifieer dat die skema verseker is. Neem kennis dat u verantwoordelik sal wees vir die kostes van die versekeringsertifikaat.

16. Lewensversekering

Die bank vereis soms dat die kliënt lewensversekering uitneem en dat dit aan die bank gesedeer moet word. Die kliënt het ‘n keuse om óf versekering by die bank óf sy eie versekering uit te neem. Indien die kliënt van sy eie versekering gebruik wil maak, moet ‘n afskrif van die polis aan ons gestuur word sodat ons dit na die bank kan stuur. Dit is van kardinale belang dat die kliënt onmiddellik aan ons bevestig of hy/sy van die bank se versekeringsmaatskappy gebruik gaan maak al dan nie, sodat ons ‘n gewysigde instruksie by die bank kan aanvra indien nodig.

17. FICA (Wet op die Finansiële Intelligensiesentrum) en POPI (Wet op Beskerming van Persoonlike Inligting)

17.1 FICA

‘FICA’ is ‘n akroniem vir “*Financial Intelligence Centres Act*”. FICA vereis ondermeer dat sekere

genomineerde persone en instansies soos prokureurs, banke en eiendomsagente bepaalde inligting bevestig en rekord daarvan hou. Gevolglik het ons verskeie dokumente, soos u identiteitsdokument en bewys van adres nodig.

Benewens die voormelde, het ons 'n statutêre verpligting om sekere verdagte transaksies te openbaar en te rapporteer. FICA se primêre oogmerk is om die vloeï van fondse wat bekom is uit onregmatige bedrywighede en geldwassery te voorkom.



Kragtens FICA is ons as oordragprokureur verplig om enige transaksie waar kontant van R25 000 en meer hande verwissel, aan die Finansiële Intelligensie Sentrum (FIC) te rapporteer. ***Ons eerste skrywe aan u bevat 'n lys van oorspronklike FICA dokumentasie wat u moet saambring na ons kantoor wanneer u die transport (indien van toepassing) en verband dokumente kom teken.***

17.2 POPI

'POPI' is 'n akroniem vir "*Protection of Personal Information Act*". In terme van die Wet benodig ons u toestemming om enige van u persoonlike inligting te verwerk (byvoorbeeld u identiteitsnommer, kontakbesonderhede en e-pos adres, onder andere). U sal hierdie toestemming onderteken tesame met die ondertekening van u transport (indien van toepassing), verbandkansellasie (indien van toepassing) en/of verband dokumentasie by ons kantoor. Ons verseker u dat ons u inligting slegs sal verwerk ten einde oordrag (indien van toepassing), verbandkansellasie (indien van toepassing), verbandregistrasie en/of verbandverwant doeleindes te bewerkstellig en dat ons aan die vereistes van die POPI Wet voldoen.

18. Waarborge

'n 'Waarborg' is 'n dokument waarin 'n bank onderneem om 'n bepaalde bedrag geld (leningsbedrag) aan 'n gespesifiseerde begunstigde op 'n onsekere toekomstige datum (registrasie) by die plaasvind van bepaalde gebeurtenisse te betaal. In 'n eiendomstransaksie verwys hiedie gebeurtenisse gewoonlik na die volgende:

- 1) die registrasie van die eiendom in die naam van die koper (oordrag);
- 2) die registrasie van die koper se verband; en
- 3) die kansellasie van die verkoper se verband (indien van toepassing).

Nadat die verbanddokumentasie onderteken is en al die verbandvoorwaardes nagekom is, word waarborge uitgereik. Waarborge kan deur die bank uitgereik word, maar word gewoonlik deur die verbandregistrasieprokureur namens die bank uitgereik. Na uitreiking van die waarborge word dit aan die oordragprokureur gelewer.



Waarborge kan slegs uitgereik word nadat:

- 1) die verkoper se kansellasiesyfers (indien van toepassing) ontvang is;
- 2) die koper se lening toegestaan is;
- 3) die bank se paneelprokureur (verbandprokureur) die opdrag ontvang het om toe te sien tot die registrasie van die koper se verband;
- 4) die koper alle relevante verbanddokumente by die verbandprokureur onderteken het;
- 5) alle dokumente wat vereis word aan die verbandprokureur gelewer is; en

6) die koper aan al die ander verbandvoorwaardes voldoen het.

Onder normale omstandighede kan waarborg uitgereik word binne (twee) weke nadat die verbandregistrasieprokureur die instruksie van die bank ontvang het (mits u beskikbaar is om die verbanddokumentasie te onderteken en daar aan al die voorwaardes voldoen is).

Ons vra normaalweg die volgende twee waarborg aan in die geval waar die registrasie van die verband met die koop van 'n eiendom gepaard gaan:

- 1) 'n Waarborg word ten gunste van die verkoper se verband aangevra ten einde die verbandrekening te vereffen en sy/haar verband te kanselleer. Hierdie waarborg reflekteer gewoonlik die uitstaande bedrag plus rente daarop. Die bedrag verskuldig ingevolge hierdie waarborg word op datum van registrasie direk in die verkoper se verbandrekening inbetaal. Die verkoper se verband word dus, op die datum van registrasie van die eiendom in die koper se naam, afbetaal.
- 2) Die tweede waarborg word ten gunste van die oordragprokureur se trustrekening uitgereik. Hierdie waarborg reflekteer gewoonlik die balans bedrag beskikbaar (die leningsbedrag minus die verkoper se uitstaande verbandbedrag) minus die rente soos in die bogenoemde waarborg uiteengesit. Hierdie waarborg verteenwoordig die verskil tussen die verkoopprijs en die kansellasiesyfers (wins). Die bedrag betaalbaar ingevolge hierdie waarborg word op datum van registrasie aan die oordragprokureur se trustrekening uitbetaal.

Alhoewel die eerste waarborg altyd 'n rentekomponent het, kan die waarborg nooit die leningsbedrag oorskry nie.

In baie gevalle sal die prokureur wat toesien tot die kansellering van die verkoper se verband 'n waarborg versoek vir hul kostes en die verbandprokureur sal gevolglik 'n derde waarborg uitreik ten einde hierdie kostes te dek.

19. Indiening by die aktekantoor

U verband word by die plaaslike aktekantoor geregistreer waar u eiendom geleë is. Die aktekantoor is 'n afdeling van die Departement van Landelike Ontwikkeling en Grondhervorming. Dit behels die administrasie en registrasie van eiendom en alle verwante handelinge, byvoorbeeld die registrasie en kansellering van verbande.

Indien die registrasie van die verband met die koop van 'n eiendom gepaard gaan, is daar normaalweg drie handelinge wat gelyktydig in die aktekantoor plaasvind, naamlik oordrag, verbandregistrasie en verbandkansellering. Die drie betrokke prokureurs moet met mekaar koördineer ten einde gelyktydige indiening by die aktekantoor te reël.

Dit is die oordragprokureur (en nie die verbandregistrasieprokureur) wat die koördinasie en gladde verloop van die verskillende prosesse in die aktekantoor sal hanteer.

20. Vlakke van ondersoek in die aktekantoor

Nadat die dokumente by die aktekantoor ingedien is, gebruik die junior en senior ondersoekers drie vlakke van ondersoek ten einde die dokumentasie te bestudeer voordat dit op voorbereiding kom.

Die ondersoekproses in die aktekantoor neem ongeveer 6 tot 8 (ses tot agt) werksdae na indiening om deur al die vlakke van ondersoek te gaan om op voorbereiding te kom. Registrasie kan ontstaan in die voorbereiding fase vir 'n maksimum van 5 (vyf) dae, waarna die eiendomstransaksie geregistreer moet word. Indien 'n transaksie nie binne daardie tyd registreer nie, sal dit verwerp word en die dokumente sal heringedien en herondersoek moet word. Registrasie kan slegs plaasvind indien die transaksies van al drie prokureurs (oordrag-, verband- en verbandkansellasie prokureur) gereed is vir registrasie. Moontlike redes vir die ontstaan van registrasie van 'n transaksie kan wees:

- die oordrag-, verband- of verbandkansellasie prokureurs het nog nie hul kostes ontvang nie;
- die bank het nog nie instruksie gegee om met registrasie voort te gaan nie; of
- sekere oordragvoorwaardes moet nog aan voldoen word.

Indien ondersoekers enige foute in die dokumente kry, kan hulle enige tyd gedurende die ondersoekproses die hele stel verwerp. Dit het tot gevolg dat die prokureur wat die verkeerde of onvolledige dokumentasie ingedien het, die foute moet regstel voordat herindiening weer gereël word.

21. Registrasie

Registrasie is die dag waarop:

- 1) die eiendom in die koper se naam oorgedra word (indien die registrasie van die verband gepaard gaan met die oordrag van 'n eiendom);
- 2) die bestaande verband oor die eiendom gekanselleer word (indien van toepassing); en/of
- 3) die nuwe verband geregistreer word oor die eiendom wat u gekoop het.

Die onderskeie begunstigdes sal betaling van die waarborge gedurende die middag van die dag van registrasie ontvang. Neem kennis dat uitbetaling op hierdie dag sal plaasvind met dien verstande dat die bank betyds in kennis gestel is van die verbandregistrasie (voor 12:00 op die dag van registrasie).

In die geval van 'n verdere verbandregistrasie of 'n herfinansiering, indien daar krediet beskikbaar is, sal dit die volgende besigheidsdag na registrasie aan u betaal word.



Ons betaal fondse slegs direk aan die kontrakpartye of aan die trustrekening van 'n ander prokureur uit om ons kliënte te beskerm en bedrog te voorkom.

22. Wat gebeur na registrasie?

Sodra die koper 'n verband oor die eiendom geregistreer het, word beide die titelakte en die verbandakte na registrasie aan die bank gestuur vir veilige bewaring. U sal egter ook 'n afskrif van beide hierdie dokumente ontvang.

23. U verwagting – ons onderneming!



Wanneer ons met u verband sake handel, kan u verseker wees dat:

- i) ons u verband spoedig sal registreer. In terme van ons diensvlakkooreenkoms met die bank word daar van ons verwag om 'n verband binne 'n sekere tyd te registreer. Ons is ongelukkig, soos hierbo vermeld, afhanklik van die oordragprokureur (indien ons nie ook die oordragprokureur is nie). Indien ons die registrasie van 'n verdere verband behartig wat nie met die oordrag van 'n eiendom gepaardgaan nie, verloop die proses normaalweg aansienlik vinniger, aangesien geen ander prokureurs of partye daarby betrokke is nie;
- ii) ons u professioneel en pro-aktief sal bystaan;
- iii) ons u telefoonoproep en e-posse binne 24 (vier en twintig) uur sal beantwoord;
- iv) ons u inligting en transaksie vertroulik sal hanteer;
- v) u toegang tot een van die firma se aktevervaardigers sal hê, indien u hulp nodig het;
- vi) 'n aktevervaardiger beskikbaar sal wees tydens die ondertekening van u dokumente;
- vii) u in Afrikaans of Engels, na gelang van u keuse, bygestaan sal word. Ons diensvlakkooreenkoms met die bank bepaal egter dat alle verbanddokumentasie in Engels opgestel moet word;
- viii) u deurentyd sinvol op hoogte gehou sal word van die vordering van u transaksie; en
- ix) die oorspronklike verband- en titelakte aan die bank gestuur sal word sodra die aktekantoor dit aan ons gelewer het.

24. Wat kan u doen om ons te help?

U kan reken op die toewyding van ons personeel om u transaksie vinnig en effektief te registreer.

Indien u die voorafgaande inligting in hierdie gids gelees het, kan u aflei dat daar egter verskeie aangeleenthede is wat buite ons beheer is.



U kan egter sekere dinge doen om ons taak te vergemaklik. Dit sluit die volgende in:

- 1) Voorsien ons onmiddellik van u FICA dokumente en enige ander dokumentasie, soos versoek;
- 2) Gebruik 'n verwysingsnommer wanneer u betalings maak;
- 3) Doen onmiddellik aansoek om u verband (indien dit met die oordrag van 'n eiendom gepaardgaan);
- 4) Versoek dat ons firma as die verbandprokureur aangestel word;
- 5) Stel ons in kennis indien u uitstedig sal wees vir ondertekening;
- 6) Teken so spoedig moontlik u verbanddokumentasie wanneer u versoek word;
- 7) Betaal dadelik u *pro forma* rekening;
- 8) Voorsien ons so spoedig moontlik van enige addisionele dokumentasie wat deur die bank vereis word.

25. Gereelde vrae

Uit ondervinding weet ons dat kliënte vrae het oor sekere aspekte en gevolglik het ons 'n handige lys van gereelde vrae saamgestel.

Vraag: Wat behels die addisionele bedrag?

Antwoord: Die sogenaamde addisionele bedrag is 'n bedrag wat wissel tussen 20% en 25% van u leningsbedrag. Die bank gebruik hierdie as addisionele sekuriteit ten einde enige regskostes te dek indien die bank genoodsaak word om regstappe teen u te neem indien u nie u verpligtinge ingevolge die leningsooreenkoms nakom nie. Hierdie bedrag is nie betaalbaar deur die kliënt nie, en die kliënt betaal ook nie rente daarop nie.

Vraag: Wat behels die inisiasiefooi?

Antwoord: Dit is 'n administratiewe fooi wat deur die bank gehef word en deur die verbandregistrasieprokureur gevorder word. Dit is egter moontlik om die fooi by die leningsbedrag in te sluit en te finansier oor die leningstydperk. U moet hierdie aangeleentheid so vroeg moontlik met u verbandbemiddelaar of bankkonsultant bespreek. U sal versoek word om tydens die aansoek om u lening aan te dui of u hierdie fooi wil insluit al dan nie. Indien u nie hierdie versoek in u aanvanklike instruksie insluit nie, sal ons die bank moet versoek om 'n gewysigde instruksie aan ons te voorsien indien u later besluit om die inisiasiefooi in die verbandbedrag in te sluit.

Vraag: Waarom verseker die bank die eiendom vir meer as die waarde/koopprys van die eiendom?

Antwoord: Die bank maak daarvoor voorsiening dat die bedrag vir versekering hoër is as die verbandbedrag om voorsiening te maak vir inflasie en groei. U kan egter van die bank se versekering gebruik maak of u eie versekeringspolis uitneem, mits dit die bedrag soos uiteengesit in die leningsooreenkoms dek.

Vraag: Op watter datum is my eerste verbandpaalement betaalbaar?

Antwoord: Dit verskil van bank tot bank. Ons beveel aan dat u die aangeleentheid direk met die bank bespreek ten einde die korrekte advies oor hul prosedures te verkry.

26. Boodskap van die direkteure

Die direkteure van M.C. van der Berg Ing. vertrou dat hierdie *MCVerbandGids* aan u, ons gewaardeerde kliënt, noodsaaklike en nuttige inligting sal verskaf.

Ons vertrou verder dat die inligting hierin vervat, tesame met ons professionaliteit, effektiwiteit, kennis, en unieke terugvoersisteem tot gevolg sal hê dat die vooruitsig en ervaring van eiendomsoordrag vir u 'n kommervrye, genotvolle en 'n uitsonderlike sake-ervaring sal wees.

Ons bedank u vir die vertroue wat u in ons praktyk stel en vertrou dat ons eersdaags weer met u sake sal doen.

Besoek ons webwerf by www.mcvdberg.co.za of kontak ons by 012 660 6000 of info@mcvdberg.co.za.

Die MC-Span

M.C. VAN DER BERG INC
ING
PROKUREURS, AKTEVERVAARDIGERS & NOTARISSE

U E i e n d o m s p r o k u r e u r s

Tel: 012 660 6000 | **Epos:** info@mcvdberg.co.za | **Webwerf:** www.mcvdberg.co.za

Centurion: h/v Saxby Oos & Frederik Strate, Eldoraigne

Midstream: G1 Ashford House, Ashfordweg 7, Midstream Estate, Ekurhuleni

Pta-Oos: 32 Garsfontein Kantoorpark, Jacqueline Rylaan 645, Garsfontein, Pretoria