

The approval of building plans and other matters relating thereto

Architects and other persons involved in the architectural profession fulfil a wide range of functions, but their ultimate aim is to assist clients to achieve certain goals within the requirements of the trade and of course, the law.

It is the responsibility of the owner of the property to produce the approved building plans of the property, and it is therefore of the utmost importance that owners ensure that the building plans are updated if and when necessary. Even though it is currently not a requirement by law that the building plans need to be updated and approved prior to the transfer of a property, it might be required by the bank / financial institute financing the property.

All plans now have to comply with the new national building regulations (SANS 10400 of 2010).

Timeframe for the approval of building plans:

The approval of building plans can take up to 2 – 3 months. Should there be any other requirements (for example, the relaxation of a building line, application for the registration of a servitude of encroachment, etc) the process may take even longer.

The process prior to the submission of the plans may take up to 9 weeks (drafting of the plans and obtaining the necessary consents). Once the building plans have been submitted at the City Council (Building Office) for approval, the Council has 30 days to request any amendments, additional documents etc.

Costs for the approval of building plans:

For example: For an addition of 80m² to the property, the costs for the drafting and approval of the building plans will consist of the following:

- The professional fee of the Architect, which amounts to 3.5 – 7.5% of the contract value / rate per square meter: ±R8 000.00;
- Buildingline and / or height relaxations (if applicable): ± R1 000.00;
- Plan copies, documents and preparation: ±R500.00 (The building plans may be obtained from the City Council by the owner / a person authorised thereto by the owner. Any other person has the right to inspect the plans, but may not request copies thereof);
- Appointment of Engineer (if applicable): Depends on the appointed Engineer;
- Submission to the Council (80m² @ R11.00 per m², minimum of R440.00): ±R880.00;
- Other applications to Council: Depends on the specific application; Administrative fee for runner: ±R1 500.00;
- Additional fees: Depends on circumstances.

Items to be included on the building plans:

The following items / structures need to be included on the plans: All buildings, swimming pools, lapas, wendy houses, boundary walls, walls, louvre decks and carports.

Enrolment of property at the NHBRC:

All new residential structures need to be enrolled at the NHBRC, which certificate will provide a guarantee for 5 years from date of enrolment.

Issuing of an occupational certificate:

The City Council will issue occupational certificates in the following instances:

- Once a new building has been completed;
- When there are additions to existing buildings;
- When there are structural alterations to buildings;

The requirement for the issuing of occupational certificates in Tshwane came into effect in the year 2000. For properties completed before 2000 no occupation certificate will exist but the building control office will issue an occupation letter on request, confirming that the buildings and the building plans are in accordance with each other, after an inspection has been done.

It is the responsibility of every owner of a property to ensure that the building plans of the property are in order, and that an occupational certificate has been issued. Purchasers of properties must ascertain whether this is in place, prior to the transfer of the property.



(This article is based on the presentation of Senior Professional Architectural Technologist, Tertius Horak, and Chief Building Inspector, Dougie Donald, during the seminar presented by MC van der Berg Inc on 24 April 2013)

- Annele Odendaal

Contact details of seminar experts

Eamon Swart
S V R Land Surveyors
246 Willem Botha
Wierda Park
Tel: 012 654 9769
Email: egssvr@mweb.co.za



Lydia Lewis
TRP (SA)
Tel: 0861 (TOWNPL) 869675
Fax: 086 578 6886
Cell: 083 409 1475
Email: Lydia.velocity@vodamail.co.za



Tertius Horak
KAROH ARCHITECTURAL DESIGN
STUDIO
Cell: 082 925 6015

M.C. VAN DER BERG INC
ATTORNEYS, CONVEYANCERS & NOTARIES

Your Property Attorneys

Tel: 012 660 6000 Fax: 012 660 6001
info@mcvdberg.co.za www.mcvdberg.co.za

M.C. Monthly

Issue 13

M.C. van der Berg Incorporated - Your Property Attorneys

May 2013

The Newsletter with a difference

Kan die eiendom oorgedra word sonder planne

1. Geen verbod op oordrag.

Daar is nie wetgewing in plek wat 'n oordragprokureur verbied om 'n eiendom oor te dra indien die bouplanne (en deelplanne indien van toepassing) nie in orde is nie.

2. Kontraktuele voorwaarde

Indien die koper sou aandrang op goedgekeurde bouplanne kan die partye egter kontraktueel ooreenkom dat die verkoper dit aan die koper moet verskaf.

In sommige gevalle, weens die swak bewoording van die voorwaarde, is dit egter nie duidelik of registrasie teruggehou moet word totdat die goedgekeurde planne inderdaad gelewer is nie. Soms argumenteer verkopers dat hulle sal toesien tot die opdatering en lewering van die bouplanne nadat registrasie plaasgevind het. Kopers interpreteer helaas nie die klousule so nie. Indien die spesiale voorwaarde bewoord word as 'n "voor-registrasie voorwaarde" behoort die oordragprokureur nie die eiendom oor te dra alvorens daar nie aan die voorwaarde uitvoering gegee is nie tensy die parte skriftelik anders ooreenkom.

Dit is sekerlik geïmpliseerd dat die bedoeling van die partye is dat die bouplanne wat gelewer moet word, 'n korrekte weergawe van die feitlike posisie soos op datum van kontraksluiting moet wees. Die vraag ontstaan op wie die verantwoordelikheid rus om te bevestig dat dit inderdaad die geval is.

In baie gevalle word die planne deur die medewerking van die agent of die oordragprokureur aan die koper oorhandig. Nog die oordragprokureur nog die agent gaan die korrektheid daarvan na of is gekwalifiseer om te bevestig dat die planne 'n korrekte weergawe van die strukture is. Wat is die regsposisie as die koper na registrasie vasstel dat die swembad byvoorbeeld nie op die bouplanne is nie. Die verkoper sal waarskynlik sy skouers optrek, onkunde pleit en weier om enigiets aan die situasie te doen. Die koper sal na alle waarskynlikheid (hoe verkeerd ook al) argumenteer dat of die agent en/of die oordragprokureur enersyds die verantwoordelikheid gehad het om na te gaan of die planne korrek is en andersyds die waan geskep het dat dit inderdaad korrek is.

Moenie die goeie trou van die verkopers aanvaar in die verband nie. In baie gevalle is die verkopers onbewus daarvan dat die bouplanne nie in orde is nie. Die verkoper het moontlik die eiendom so gekoop of is bloot nie bewus dat die swembad en die afdak wat hy gebou het ook op die planne moet verskyn nie.

Bewoord dus die spesiale voorwaarde so dat die koper skriftelik moet bevestig dat hy tevrede is met die planne wat aan hom oorhandig is. Alternatiewelik kan dit vereis word dat die plaaslike bouinspekteur 'n skrywe uitreik dat die bouplanne korrek en op datum is. Die bouinspekteur sal op versoek dan 'n inspeksie op die eiendom kom uitvoer. Dit is 'n diens wat die plaaslike owerheid gratis verskaf aan die publiek.

Voorbeeld van die bouplan klousule.

"Die verkoper waarborg by ondertekening hiervan dat die bouplanne (en/of deelplanne) in orde is, en indien dit blyk nie te wees nie, om onmiddellik op sy koste 'n gekwalifiseerde persoon aan te stel om dit goedgekeur te kry".

Opsie 1

"Die verkoper sal voor registrasie, goedgekeurde bouplanne (wat 'n korrekte weerspieëling van die eiendom hierin gekoop is soos op datum van kontraksluiting) aan die koper verskaf.

Die koper moet binne 3 dae na ontvangs van die planne skriftelik aan die oordragprokureur bevestig dat hy die goedgekeurde planne ontvang het, dit nagegaan het en tevrede is daarmee. By gebrek aan die bevestiging sal die oordragprokureur aanvaar dat die koper tevrede is met die bouplanne en voortgaan met registrasie".

Opsie 2

"Die verkoper sal die koper voor registrasie van 'n skrywe vanaf die stadsraad voorsien dat die bouplanne soos op datum van kontraksluiting in orde is".

3. Verbandvoorwaarde

In sommige gevalle vereis die koper se bank wat die verband toestaan, dat die bouplanne (en/of deelplanne) in orde moet wees voor registrasie van die eiendom.

In so 'n geval sal die verbandregistrasieprokureur nie die verband kan registreer sonder dat die bank tevrede is dat die planne inderdaad in orde is nie. Die eiendom sal gevolglik ook nie oorgedra kan word alvorens die planne nie in orde is nie.

Bouplanne, wie se verpligting?

Die Nasionale bouregulasies bepaal dat die verantwoordelikheid om toe te sien dat die bouplanne in orde is, op die eienaar rus. Aangesien die eienaar/verkoper moet toesien dat die bouplanne in orde is en daar tans geen verbod op die oordrag van die eiendom is nie, word die probleem rakende die gebrekkige bouplanne op datum van oordrag van die eiendom dus die koper s'n. Die koper kan nie die verweer opper dat hy die eiendom met gebrekkige planne gekoop het en dat die verkoper moet toesien tot die aansuiwering daarvan nie. Die plaaslike owerheid kan slegs stappe teen die geregistreerde eienaar neem.

Het die voetstoetsklousule enige impak?

In die hofuitspraak in die saak Odendaal v Ferraris (2008) het die Hoogste hof van Appel beslis dat die afwesigheid van bouplanne neerkom op 'n latente gebrek in die eiendom. Die vertrekpunt van die regsargument is dus dat dit geag word dat die verkoper 'n

gemeenregtelike stilswyende waarborg teen verborge gebreke aan die koper gelewer het. As vertrekpunt sou die koper dus gemeenregtelik beskerming geniet teen so 'n gebrek. Hierkragens kan dit geag word dat elke kontrak die bewoording "die bouplanne is op datum en is orde" bevat

Die gemelde hof het egter verder beslis dat die trefwydte wat die beskerming van die sogenaamde "voetstootsklousule" (wat in meeste kontrakte van eiendomsagente voorkom) aan verkopers bied wyd genoeg is om beide fisiese gebreke (bv. 'n geiser) en regsgebreke (bouplanne) in te sluit. Die "voetstootsklousule" kanselleer die gemeenregtelike stilswyende waarborg teen verborge gebreke. Die invoeging van 'n "voetstootsklousule" in die koopkontrak het dus die gevolg dat die posisie hierbo omgekeer word daarin dat die koper nie gemeenregtelik beskerming geniet nie. Die verkoper word beskerm indien dit later dit sou blyk dat die bouplanne (en deelplanne indien van toepassing) nie in orde is nie. Hierkragens kan dit dus nie geag word dat elke kontrak die bewoording "die bouplanne is op datum en is orde" bevat nie, maar eerder die bewoording "Die verkoper lewer geen waarborg dat die planne op datum en in orde is nie"

Die hof het verder beslis dat die koper net sou kon argumenteer dat die verkoper buite die trefwydte van die beskerming van die "voetstootsklousule" opgetree het indien hy kan bewys dat die verkoper enersyds bewys van die gebrek en andersyds doelbewus op 'n bedrieglike wyse geswyg het daarvoor. Dit is 'n baie swaar bewyslas wat op die koper rus.

Word die koper nie beskerm deur die Wet op Verbruikersbeskerming nie?

Die Wet op Verbruikersbeskerming verleen inderdaad verskeie regte aan verbruikers.

Die posisie is egter dat 'n koper slegs geag word 'n "verbruiker" te wees indien die eiendom gekoop word by 'n persoon (of entiteit) wat eiendom in die normale loop van sy besigheid verkoop. Indien die koper dus eiendom by 'n ontwikkelaar, bouer, bank of spekulant koop sal die regte soos uiteengesit in die bogemelde wet tot die verbruiker se beskikking wees. Hierdie regte sluit onder meer in dat die verkoper in so 'n geval verskeie statutêre waarborge teen gebreke aan die koper bied en die verkoper verder verplig om die aanwesigheid van gebreke te openbaar. In sodanige geval is daar dus geen ruimte vir die voetstootsklousule in die kontrak nie en die invoeging daarvan sal geen effek hê op die regsposisie van die koper nie.

In hierdie geval sal die koper dus geregtig wees om te aanvaar dat die bouplanne (en deelplanne indien van toepassing) inderdaad in orde en volledig goedgekeur is. Indien dit blyk nie die geval te wees nie, sal die koper regsremedies teen die verskaffer/verkoper hê.

Changing horses in Midstream

Soms gaan die kopers die kontrak (wat 'n voetstootsklousule bevat) aan sonder om aandag aan die aspekte van bouplanne te gee. Na ondertekening maar voor registrasie dring hulle dan op die lewering van goedgekeurde bouplanne aan. Die lewering van die goedgekeurde bouplanne is dus in die geval nie enigsins 'n voorwaarde in die kontrak nie.

Wat nou?

Dit staan die verkoper uiteraard vry om die bouplanne aan die koper te verskaf. Dit staan die koper ook vry om 'n inspeksie

van die bouplanne by die plaaslike owerheid te gaan doen. Om na kontraksluiting skielik op die lewering van goedgekeurde bouplanne aan te dring is soortgelyk om na kontraksluiting aan te dring op 'n 10 jaar waarborg dat die dak nie sal lek nie. Dit is 'n eensydige wysiging van die terme van die kontrak en dus onafdwingbaar.

Die verkoper is derhalwe nie geregtig om van die oordragprokureur te eis om nie met die oordrag voort te gaan alvorens die planne in orde is nie. Sommige kopers nader op die stadium hul bank met die versoek om nie toestemming tot die registrasie van die verband te gee alvorens die planne nie opgedateer is nie. Die bank sal waarskynlik ag slaan op die versoek, maar dit sou neerkom op repudiasie (terugtrekking) van die ooreenkoms en stel die koper bloot aan kansellering en siviele eise.

'n Boer maak 'n plan

Soos uit hierdie nuusbrief gesien kan word, is die kwessie rondom bouplanne nie 'n eenvoudige een nie.

Benewens die regsverpligting wat op 'n eienaar rus om toe te sien dat sy bouplanne in orde is asook die moontlike risiko wat hy loop in die geval van 'n versekeringseis, kan die bemarkbaarheid van die eiendom gekniehalter word.

Veronderstel die verkoper besluit om sy eiendom te verkoop en na maande se wag verskyn 'n koper op 'n wit perd met sakke vol kontant om die eiendom te koop. Die koper dring egter daarop aan dat hy goedgekeurde bouplanne wil hê voordat registrasie mag plaasvind en is ook nie bereid om te wag nie. Na alle waarskynlikheid sal die koper dan in die mis verdwyn.

Veronderstel die banke besluit dat hulle voor die registrasie van elke verband eers wil seker maak dat die eiendom waarvoor hulle 'n verband gaan toestaan korrek op die bouplanne verskyn. Indien die verkoper se planne nie volledig is nie, kan dit weer die transaksie vertraag of kelder.

Veronderstel die wetgewer besluit op 'n stadium dat onroerende eiendom slegs oorgedra mag word indien die stadsraad sertifiseer dat die bouplanne in orde is na 'n inspeksie. Indien die bouplanne nie in orde is nie sal hierdie vereiste ook die transaksie kelder.

Soos elders hierin uiteengesit is daar verskeie strukture wat op bouplanne behoort te verskyn waarvan eienaars ter goedertrou onbewus is. Dit mag wees dat dit iets so eenvoudig soos die afwesigheid van 'n grensmuur of 'n afdak op 'n bouplan die verkoopstransaksie kan kelder.

Uit ondervinding het ons gesien dat meeste van die probleme op bouplanne sonder veel moeite reggestel kan word. In ander gevalle mag daar moontlik boulynverslappings of ander toestemmings nodig wees.

Ons advies is dat alle eienaars werk daarvan maak en hulle bouplanne (en deelplanne indien van toepassing) in orde te kry. Die verkoper kan die kans vat en staatmaak op die regsposisie rakende die voetstootsklousule, maar loop die risiko dat 'n ingeligte koper, 'n waaksame bank of 'n behepte wetgewer sy pret mag bederf.

Maak 'n plan. Voorsorg is tog immers beter as nasorg.

- Tiaan (M.C.) van der Berg



Important aspects relating to Sectional Title Units

The origin of Sectional Titles

Historically immovable property was defined as land and all structures (i.e. a house) attached thereto. This created a problem as an occupier of a property on, for example the first floor, could not get ownership. The creation of share block schemes in which shares were bought was not a satisfactory solution, and thus the Sectional Titles Act 95 of 1986 was created.

Ownership

If you are an owner of a section in a sectional title scheme you are owner of the unit (the house) and an undivided share in the common property (the total area surrounding all units).

It is possible to have exclusive use of a certain part of the common property; for example of the garden area surrounding your unit.

Exclusive use can either be reserved in terms of a notarial deed, or it can be reserved in the rules of the scheme. If it is reserved in the rules it gives the owner of a specific unit a right of use, but no ownership and thus it cannot be bonded.

Additions or extensions of sectional title units

Should an owner of a unit decide to extend his unit by, for example adding a room, the following steps will have to be taken:

1. Building plans need to be drafted by an architect and approved by the city council.

2. Sectional title plans showing the extension have to be drafted by a surveyor and approved by the Surveyor General.
3. The approved sectional title plans are given to conveyancing attorneys to draft an application for extension of the unit.
4. The conveyancer will also lodge a letter by the surveyor regarding the increase in participation quota. Should the participation quota have increased by more than 10% the conveyancer also has to obtain the consent of all bondholders of all the other units in the scheme. The conveyancer can deem that consent has been given if no response is received from the bondholder (usually the banks) within 30 days of the notice being given.

Estate agent action plan

1. Ascertain if the property you are mandated to sell is full title or sectional title. You will have to do a deeds search to be 100% sure.
2. On listing the property confirm with the sellers if extensions to the unit has been made.
3. If additions was made ask for the approved building plans as well as approved sectional title plans.
4. Should the seller not have amended sectional title plans advise them to instruct a surveyor to see to it immediately (the drafting and approval of sectional title plans can take from one to three months).



- Sonja du Toit

On 24 April 2013 we presented a seminar on building plans. Apart from our partners Tiaan and Sonja, various other experts addressed the audience. We are grateful towards Tertius Horak (Senior Professional Architectural Technologist), Eamon Swart (Surveyor), Lydia Lewis (Town planner) and Dougie Donald (Chief building inspector – Tshwane zone 4).

We believe that the morning was a great success and every one of the approximately 300 agents that attend found it valuable.

- Tiaan (M.C.) van der Berg

MCademy

During the month of June the following topics will be repeated at MCademy:

6 June: 09:00 – 10:30

The 10 Deadly sins agents commit

13 June: 09:00 – 10:30

Capital Gains Tax

Both lectures will be presented in English.

Please note the address of MCademy:

1028 Saxby Road,
Eldoraingne
(Opposite the Saxby Spar shopping centre)

Book your seat at:

mcademy@mcvdberg.co.za
or phone Sarie @ 012 660 6000