

McKopersGids



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.....	3
4.	Voor u die aanbod maak	4
5.	Die reëls van die spel – die koopkontrak	4
6.	Wet op Verbruikersbeskerming (WVB)	4
7.	Die koper entiteit.....	5
8.	Voorsiening vir die koopprys.....	5
9.	Opskortende voorwaardes	5
10.	Nasionale Kredietwet (NKW)	6
11.	Waarborge.....	7
12.	Verkoop van u huidige eiendom.....	7
13.	Rol van die verskillende prokureurs	8
14.	Kostes.....	9
15.	Patente en latente defekte.....	10
16.	Bouplanne.....	11
17.	Deeltitelregspersoon en Huiseienaarsvereniging (HEV)	12
18.	Aanhegtings en toebehore.....	12
19.	Suid-Afrikaanse Inkomstediens (SAID)	12
20.	Nakomingsertifikate (“COC’s”)	13
21.	Okkupasie en okkupasiehuur.....	14
22.	Kommissie – aanspreeklikheid	15
23.	FICA (Wet op die Finansiële Intelligensiesentrum) en POPI (Wet op Beskerming van Persoonlike Inligting)	15
24.	Vloiediagram van die oordragproses	16
25.	Wat kan u doen?	16
26.	Boodskap van die direkteure	17

Bygewerk September 2018

Vrywaring - Hierdie *MCKopersGids* word deur M.C. van der Berg Ing. aan u voorsien in `n poging om algemene regsadvies te verskaf rakende eiendomsoordragte. Dit moet nie gesien word as spesifieke advies vir u betrokke transaksie nie. Dit bind nie ons as firma, die banke of enige ander party nie. Verandering in wetgewing, prosedures en prosesse vind gereeld plaas en u moet ons verkieslik kontak om te verseker dat u opgedateerde en korrekte regsadvies ontvang.

1. Inleiding

Hierdie *MCKopersGids* word gratis aan u verskaf met die doel om M.C. van der Berg Ing. aan u voor te stel en om u, die voornemende koper, van belangrike inligting te voorsien. Hierdie gids sal ook eiendomsagentskappe bystaan ten einde hul verpligting kragtens die Wet op Verbruikersbeskerming (WVB) na te kom.

Aangesien ons besef dat u waarskynlik besig is, het ons die vrymoedigheid geneem om sekere belangrike aspekte uit te lig waarvan u onmiddellik kennis moet neem indien u 'n aanbod sou wou



maak. U moet derhalwe in die besonder kennis neem van al die aspekte wat gemerk is met



Die *MCKopersGids* bevat inligting wat u nodig het voordat u 'n aanbod maak om te koop. Die inligting ten aansien van die proses nadat die aanbod aanvaar is deur die verkoper, is beskikbaar in 'n gids bekend as die *MC KitsGids*. Hierdie gids word aan u per e-pos gestuur sodra ons die instruksie ontvang om u eiendomsoordrag te behartig. 'n Aparte gids genaamd die *MC VerbandGids* verduidelik die algemene begrippe, prosedures, wetgewing en tydperke rakende die verbandregistrasieproses.

Die *MCKopersGids*, die *MC VerbandGids* en die *MC DeeltitelGids* is vir u gerief op ons webwerf www.mcvdberg.co.za beskikbaar.

Die *MCKopersGids* is 'n uiteensetting van al die belangrike struikelblokke wat u moontlik kan teëkom in die regsproses in verband met die koop van 'n eiendom en is derhalwe is dit die moeite werd om tyd te neem om dit te lees. Ons vertrou dat die inligting wat daarin vervat is van waarde sal wees en dat dit 'n wederkerige besigheidsverhouding tot gevolg sal hê. Ons sal u graag bystaan in die doolhof van wette, reëls, regulasies en kontraktuele vereistes wat gepaardgaan met die koop van 'n eiendom.

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



M.C. van der Berg Ing. Prokureurs, Aktevervaardigers en Notarisse is 'n goedgevestigde regspraktijk 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 kansellering 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 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. Ons sal u nie in die duister hou nie en sal u inlig wanneer al die belangrike drempels in u transaksie bereik word.



Ons bied 'n gratis konsultasie om u transaksie te bespreek.



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

3. Terminologie

Die lys van terme hieronder sal u help 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 spesialiseer in eiendomsreg.

Oordragprokureur – Die prokureursfirma, en meer spesifiek die aktevervaardiger, wat verantwoordelik is vir die oordrag van die eiendom van die verkoper aan 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. ***M.C. van der Berg Ing. is op die verbandregistrasiepaneel van ABSA, FNB (insluitend FNB Wealth en FNB Housing), Nedbank, SA Homeloans en HIP (Housing Investment Partners).***

Kansellasieprokureur – Die prokureursfirma wat verantwoordelik is vir die kansellasie van die verkoper se verband. Hierdie prokureursfirma moet op die kansellasiepaneel van die spesifieke bank wees waar die verkoper sy verband hou. ***M.C. van der Berg Ing. is op die kansellasiepaneel van ABSA, Nedbank, FNB en Standard Bank.***

Registrasieterme

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

Oordrag – 'n Handeling (registrasie) wat op 'n spesifieke dag by die aktekantoor plaasvind. Hierdie handeling vind gelyktydig met verbandregistrasie plaas.

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

Verbandkansellasie – Hierdie handeling vind plaas op 'n spesifieke dag by die aktekantoor wanneer die verkoper se verband gekanselleer word. Dit vind gelyktydig met oordrag en verbandregistrasie plaas.

Kontrakterme

Aanbod om te koop – Hierdie is 'n skriftelike aanbod wat deur die koper aan die verkoper gemaak word om sy/haar eiendom te koop. Dit spesifiseer al die koper se voorwaardes met betrekking tot die koop van die eiendom.

Koopkontrak – Die aanbod om te koop word die koopkontrak sodra die verkoper dit skriftelik aanvaar is.

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

4. Voor u die aanbod maak



Die aanbod om te koop wat deur u, die koper, gemaak word, word by skriftelike aanvaarding deur die verkoper die koopkontrak. Die koopkontrak tesame met verskeie regsbeginsele en wetgewing skep die reëls wat ons as oordragprokureurs moet volg wanneer u eiendom oorgedra word.



Dit is dus van die uiterste belang dat u van sekere aspekte kennis moet neem en die pro forma kontrak wat die agentskap aan u voorlê noukeurig deurlees voordat u die aanbod maak. Voorsorg is beter as nasorg!

5. Die reëls van die spel – die koopkontrak

Die koopkontrak is die partye se instruksie en mandaat aan die oordragprokureur en ons mag nie daarvan afwyk nie. Afgesien daarvan dat die aanbod om te koop noukeurig deurgegaan moet word voordat u dit aanvaar, is dit belangrik om op die volgende belangrike aspekte te let:



Die meeste pro forma koopkontrakte van eiendomsagente bevat 'n klousule wat bepaal dat die koopkontrak die volledige en enigste koopkontrak/ooreenkoms tussen die verkoper en koper is.

U behoort dus geen mondelinge ondernemings te aanvaar of te gee nie, aangesien dit onafdwingbaar is. Om u te beskerm teen bewerings dat u mondelinge ondernemings of waarborge gegee het, is dit van die uiterste belang dat die koopkontrak wel so 'n klousule bevat.



Die meeste pro forma koopkontrakte van onderskeie eiendomsagente bevat ook 'n klousule wat bepaal dat enige wysigings en toevoegings tot die koopkontrak op skrif moet wees en geteken moet wees deur al die partye voordat dit geldig sal wees.



Onthou dat geen mondelinge wysigings aan die koopkontrak dus afdwingbaar is nie! Indien enige klousules in die koopkontrak gewysig moet word, sal ons u met graagte bystaan ten einde die wetlik korrekte addendums op te stel.

6. Wet op Verbruikersbeskerming (WVB)



Dit is nie korrek om aan te neem dat die WVB op alle transaksies van toepassing is nie! Kopers word soms onder die verkeerde indruk geplaas dat hulle sekere regte ingevolge dié Wet het, terwyl dit nie noodwendig die geval is nie. Die WVB se primêre doelwit is om verbruikers in die handelsomgewing te beskerm. Nie alle transaksies en sakeverhoudings word noodwendig deur die WVB geregleer nie. Slegs transaksies waar die verkoper in die gewone loop van sake eiendom verkoop, val binne die trefwydte van die WVB. Byvoorbeeld, indien u ('n koper) 'n aanbod aan Jan Alleman maak ('n verkoper), is die WVB nie op die verkoper-koper verhouding van toepassing

nie. Indien u egter 'n eiendom by 'n ontwikkelaar of 'n spekulant koop, is die WVB wel van toepassing.

Die WVB sal transaksies reguleer met betrekking tot eiendomsagente wat 'n diens aan u in die normale gang van sake lewer. Die verhouding tussen die verkoper en die agent enersyds, en die koper en die agent andersyds, word wel onderskeidelik deur die WVB gereguleer. Hierdie *McKopersGids* is ons poging om die agentskap by te staan om aan die vereistes van die WVB te voldoen.

7. Die koper entiteit

In meeste gevalle verkies 'n koper om sy/haar primêre woonhuis in sy/haar persoonlike name te registreer, veral met die oog op kapitaalwinstbelasting. Dit is raadsaam om advies in te win oor die voordele om eiendom te koop deur gebruik te maak van ander entiteite, soos trusts. Behoorlike boedelbeplanning is noodsaaklik veral indien die eiendom wat u aankoop 'n tweede of verdere eiendom is.

8. Voorsiening vir die koopprys

Die koopprys kan uit een of meer van die volgende bronne kom, te wete:

- 1) Deposito
- 2) Verband
- 3) Verkoop van u bestaande eiendom en/of
- 4) Belegging

Die ooreenkoms moet duidelik die bron van die fondse spesifiseer wat gebruik gaan word om die koopprys te betaal. Die ooreenkoms moet ook die tydsraamwerke waarbinne die fondse gelewer sal word stipuleer.

9. Opskortende voorwaardes

Ten einde uself te beskerm, kan u die aanbod onderhewig maak aan opskortende voorwaardes. Neem kennis neem dat 'n koopkontrak nie in werking tree indien daar nie stiptelik en volledig aan hierdie opskortende voorwaardes voldoen word nie. Enige wysiging van die bepalings van die opskortende voorwaardes moet voor die sperdatums daarvan skriftelik gewysig word.

9.1 Verbandlenings

Indien u fondse by 'n finansiële instelling moet bekom sal u na alle waarskynlikheid u aanbod onderhewig moet maak aan die verkryging van 'n verbandlening.

Afhangende van u finansiële omstandighede, behoort dit nie langer as 'n maand te neem om 'n verbandlening te bekom nie. Daar kan egter wel redes wees waarom u meer tyd nodig het en u moet dit aan die verkoper deur die agent oordra.



U kan gebruik maak van 'n verbandbemiddelaar om die proses van verbandgoedkeuring te bespoedig.



Oor die algemeen is banke gekant teen 'n transaksie waar die oordragkoste en verbandregistrasiekoste ingesluit word by die koopprys en deel vorm van die leningsbedrag.

In sommige gevalle laat sekere banke dit wel toe (bv. in die geval van eerste huiskopers). Die koper moet egter seker maak dat die bank ingelig is oor die kostekomponent wat by die leningsbedrag gevoeg word. Die verbandbemiddelaar en/of persoonlike bankier kan die koper behoorlik oor die bank se produkte adviseer.

U moet nie 'n addendum onderteken waarin bepaal word dat die verkoper of agent die oordragkoste sal betaal of dat die koopprys verminder word ten einde die bank te mislei nie. Dit kom neer op bedrog!

9.2 Onderhewig aan die verkoop van 'n ander eiendom

Die koper of sy/haar bank stel dikwels vir verskeie redes (bv. bekostigbaarheid of beskikbaarheid van fondse) 'n voorvereiste dat sy/haar bestaande eiendom eers verkoop en geregistreer moet word alvorens die oordrag van 'n ander eiendom of 'n nuwe verband wat die transaksie befonds, geregistreer kan word.

Die opbrengs van hierdie voorafgaande transaksie word dikwels ook vereis ten einde die daaropvolgende transaksie te befonds.



Indien 'n aanbod onderhewig gemaak word aan die verkoop van die koper se eiendom, moet die partye verseker dat daar voldoende hiermee in die koopkontrak gehandel word ten einde die koper en verkoper te beskerm. Hierdie kwessie word dikwels lukraak ten koste van beide partye hanteer. Byvoorbeeld, 'n verkoper wil nie die aanbod van die hand wys nie, maar is ook huiwerig om die eiendom vir 'n onbepaalde tydperk uit die mark te onttrek in afwagting van die verkoop en registrasie van die koper se eiendom.

Indien die aanbod onderhewig is aan beide die koper se verbandgoedkeuring en die verkoop van die koper se bestaande eiendom, moet die tydperk vir verbandgoedkeuring begin wanneer die aanbod aanvaar is en nie wanneer die koper sy/haar bestaande eiendom verkoop het nie. U wil dus so spoedig moontlik weet of u vir 'n verband kwalifiseer al dan nie. Die koper word beskerm deurdat die registrasie van sodanige verband onderhewig gestel word aan die verkoop van sy/haar bestaande eiendom.

Hierdie voorwaarde kan, weens die bewoording daarvan, groot ongelukkigheid tussen 'n verkoper en koper veroorsaak. Soms is die gebruik van woorde wat te goeder trou gebruik word die bron van dubbelsinnigheid wat regsimplikasies tot gevolg kan hê. Moenie huiwer om ons of u eiendomsagent te skakel om u by te staan met die bewoording van so 'n klousule nie.

10. Nasionale Kredietwet (NKW)

Kragtens die Nasionale Kredietwet moet die bank by wie u aansoek doen om 'n lening u van 'n kwotasie voorsien waarin aspekte soos die leningsbedrag, rentekoers, administratiewe koste, maandelikse paaient en totale koste van die lening uiteengesit word. Die bank moet hierdie kwotasie vir vyf dae oop hou om u kans te gee om dit te aanvaar. By aanvaarding van die

kwotasie reik die bank die finale goedkeuring uit. Hierdie finale goedkeuring moet verkry word voor of op die sperdatum in die koopkontrak.

11. Waarborge

'n Waarborg is 'n dokument in terme waarvan die bank onderneem om 'n ooreengekome bedrag namens die koper in die verkoper se verbandrekening of die oordragprokureur se trustrekening in te betaal op 'n ongespesifiseerde toekomstige datum wanneer registrasie plaasvind. Die oordragprokureur moet verseker dat koopprys op datum van registrasie verseker is, die verkoper se verband ten volle betaal is en die verband gekanselleer is. Die verkoper se bank sal nie toestem tot kansellering van die verband indien die vereiste waarborge nie uitgereik is in ooreenstemming met die kansellasiesyfers nie. Hierdie waarborge kan voortspruit uit verskeie bronne, wat die volgende insluit:

11.1 Vanuit die koper se lening

Die verbandregistrasieprokureur of die bank wat die lening toegestaan het reël waarborge uit sodra 'n koper al die verbanddokumentasie geteken het en voldoen het aan die bank se vereistes.



Dit neem 10 tot 14 kalenderdae nadat die verband goedgekeur is vir die waarborge om uitgereik te word.

11.2 Vanuit 'n kontant deposito

Indien kontant betrokke is in enige gedeelte van die koopprys, sal hierdie fondse in die oordragprokureur se trustrekening inbetaal word ten einde die prokureur in staat te stel om die relevante waarborge uit te reik.

11.3 Vanuit 'n belegging

Indien 'n koper fondse het wat by 'n Suid-Afrikaanse finansiële instansie belê is, kan sodanige instansie waarborge aan die oordragprokureur lewer.

11.4 Vanuit 'n voorverkoop

Indien 'n koper die opbrengs van die verkoop van sy/haar eiendom gebruik, sal die oordragprokureur waarborge vanaf die prokureur versoek wat toesien tot die registrasie van sodanige voorverkoop transaksie.

12. Verkoop van u huidige eiendom

Indien enige fondse vir die aankoop van u nuwe eiendom uit die verkoop van u huidige eiendom kom, of indien u bloot nie kan bekostig om twee verbande te betaal nie, kan u die aanbod onderhewig maak aan die suksesvolle verkoop en registrasie van u huidige eiendom. Dit kan ook wees dat die bank waar u aansoek doen om 'n lening dit as 'n voorvereiste stel.

Verkopers is oor die algemeen nie geneë om 'n aanbod wat onderhewig is aan die verkoop van 'n eiendom sonder meer te aanvaar nie.

Daar is egter voorwaardes wat in die aanbod gevoeg kan word om die verkoper te bewoog om u

aanbod te aanvaar. Hierdie voorwaarde kan, weens die bewoording daarvan in koopkontrakte, groot ongelukkigheid tussen u en die verkoper veroorsaak.

U moet die strekking van hierdie klousules nagaan. Maak verder seker dat u voldoende tyd het om aan die opskortende voorwaarde te voldoen.

Indien u aanbod onderhewig is aan verbandgoedkeuring asook die verkoop van u huidige eiendom, moet u daarop let dat u onverwyld moet aansoek doen om 'n verband. Moenie wag tot die verkoop van u eiendom suksesvol afgehandel is nie! Indien die bank die lening toestaan, word u beskerm deurdat die registrasie van sodanige verband onderhewig gestel word aan die verkoop en registrasie van u huidige eiendom.

13. Rol van die verskillende prokureurs

Verskeie firmas kan in 'n tipiese eiendomstransaksie betrokke wees, afhangende van die aard van die transaksie en die vereiste handeling in die aktekantoor. Hierdie handeling kan deur verskillende prokureurs hanteer word, of selfs deur 'n enkele prokureursfirma. Dit is natuurlik baie vinniger en gerieflik vir die partye indien slegs een firma met al die aspekte van die transaksie handel. In dié geval moet die oordragprokureur op beide die verbandregistrasie én verbandkansellasië paneel van die relevante bank wees.

Die verskillende rolspelers is:

13.1 Die oordragprokureur

Die oordragprokureur is verantwoordelik vir die oordrag van die eiendom aan die koper en word gewoonlik deur die verkoper aangewys.

Die oordragprokureur se verantwoordelikhede is omvattend en sluit die volgende in:

- 1) verseker dat al die partye aan die terme van die koopkontrak voldoen en, indien nie, dat die nodige stappe geneem word ten einde die terme af te dwing;
- 2) opstel van alle regsdokumente en toesien tot die ondertekening daarvan;
- 3) verkryging van die hereregtekuitansie/-vrystelling vanaf die SAID sowel as die uitklaringsertifikate vanaf die relevante munisipaliteit en HEV's (en deeltitel regspersoon, indien van toepassing);
- 4) hou die deposito in trust en handel met die finansiële aspekte van die transaksie;
- 5) koördinerende van indiening van hierdie dokumente by die aktekantoor sodra daar aan alle wetlike en kontraktuele vereistes voldoen is; en
- 6) verseker dat die relevante nakomingsertifikate (COC's) in plek is (bv. die elektrisiteit-, elektriese omheining- en gassertifikate).



Die partye moet verseker dat hulle 'n gevestigde en onafhanklike aktevervaardiger aanstel om die transaksie te hanteer. Wees versigtig vir aktevervaardigers met 'n botsing van belange, veral waar aktevervaardigers ook as eiendomsagente in die transaksie optree.



M.C. van der Berg Ing. sal graag toesien tot die oordrag van die eiendom.

13.2 Die verbandregistrasieprokureur

Die verbandregistrasieprokureur is die aktevervaardiger wat omsien na die registrasie van die koper se verband. In terme van die bank se diensvlakkooreenkoms, word daar van die verbandregistrasieprokureur verwag om:

- 1) ten alle tye in die beste belang van die bank op te tree;
- 2) al die verband dokumentasie op te stel soos versoek deur die bank en relevante wetgewing en toe te sien tot die ondertekening daarvan;
- 3) waarborge uit te reik nadat alle dokumente deur die koper geteken is;
- 4) 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;
- 5) te verseker dat alle spesiale voorwaardes en vereistes soos per die bank se instruksie aan voldoen is;
- 6) die getekende verband dokumente sowel as FICA dokumentasie aan die bank te stuur ten einde instruksie te kry om die verband te registreer.

Sommige banke sal 'n koper toelaat om die prokureur wat moet toesien tot die registrasie van sy/haar verband, te nomineer. Sodanige prokureur moet egter op die verbandregistrasiepaneel van die betrokke bank wees.



Indien u as 'n koper verkies dat M.C. van der Berg Ing. toesien tot die verbandregistrasie, moet u instruksie aan u persoonlike bankier of verbandbemiddelaar gee ten einde te verseker dat die bank ons as verbandregistrasieprokureur aanstel.



M.C. van der Berg Ing. dien op die verbandregistrasiepanele van ABSA, FNB (insluitend FNB Wealth en FNB Housing), Nedbank, Standard Bank, HIP (Housing Investment Partners) en SA Home Loans.

13.3 Die verbandkansellasieprokureur

Die verbandkansellasieprokureur is die aktevervaardiger wat toesien tot die kansellasie van die verkoper se verband (indien van toepassing). Die prokureursfirma wat toesien tot die kansellasie namens die verkoper se bank, moet op die spesifieke bank se verbandkansellasiepaneel wees.



M.C. van der Berg Ing. dien op die verbandkansellasiepanele van ABSA, FNB, Nedbank en Standard Bank. Indien ons aangestel word om toe te sien tot die oordrag van die eiendom, doen ons aansoek vir kansallasiesyfers vanaf die verkoper se bank en hanteer gevolglik die kansellasie van die bestaande verband.

14. Koste



Vir 'n volledige verduideliking van die kostes betaalbaar deur die koper, gebruik die 'MCKosterekenaar' op ons webwerf: www.mcvdberg.co.za.

14.1 Oordragkoste



Alle fooie en uitgawes vermeld in hierdie kategorie moet deur die koper betaal word.

Die term ‘oordragkoste’ verwys na die koste wat betaalbaar is om die eiendom oor te dra van die verkoper na die koper. Hierdie komponent sluit onder andere hereregte en die oordragprokureur se professionele fooie in. Daar is ook ’n aantal administratiewe kostes en fooie wat betaalbaar is, byvoorbeeld kostes ten aansien van die opstel van die dokumente aktekantoor heffings, posgelde, FICA fooie, ens. Al hierdie fooie en uitgawes is betaalbaar aan die oordragprokureur na ondertekening van die oordragdokumente. Ons benodig egter betaling van die hereregte so gou moontlik om ons in staat te stel om die bedrag aan die SAID te betaal en die hereregtekwitansie/vrystelling sertifikaat te verkry. Die tydige betaling sal enige moontlike vertraging ten aansien van die verkryging van die hereregtekwitansie/vrystelling sertifikaat voorkom. Ons kan nie die eiendom registreer alvorens ons nie die oordragkoste ontvang het nie.

Die professionele fooi is gekoppel aan die waarde van die eiendom. Ons volg die Prokureursorde van Suid-Afrika se riglyn oor wat ‘n billike en regverdige fooi is.

14.2 Verbandregistrasiekoste



Alle fooie en uitgawes vermeld in hierdie kategorie moet deur die koper betaal word.

Die term ‘verbandregistrasiekoste’ verwys na die kostes betaalbaar vir die registrasie van die koper se verband (indien van toepassing). Die koste sluit die professionele fooie van die verbandregistrasieprokureur en ander uitgawes in. Hierdie fooi is gekoppel aan die bedrag waarvoor die verband geregistreer word. Ons volg die Prokureursorde van Suid-Afrika se riglyn oor wat ‘n billike en regverdige fooi is.

15. Patente en latente defekte



Defekte aan ’n eiendom is die mees algemene rede vir ontevredenheid. Dit het dikwels litigasie tot gevolg, hoofsaaklik omdat partye verkeerdelik ingelig is oor die regsposisie rakende defekte.

Patente defekte aan die eiendom is dié gebreke wat met die blote oog gesien kan word of vasgestel kan word nadat ’n redelike inspeksie van die eiendom gedoen is. Dit sluit gebreke van vensters, klammigheid, defektiewe elektriese toestelle en self die verkeerde sonering of nie-goedgekeurde planne van die eiendom in.



Daar is ’n regsverpligting op die koper om ’n deeglike inspeksie van die eiendom uit te voer om te bepaal welke patente defekte aan die eiendom bestaan voordat die aanbod gemaak word. Indien die koper versuim om die nodige inspeksie te doen, word dit aanvaar dat hy/sy bewus is van al die patente defekte en dat hy/sy die eiendom as sodanig koop.

Nóg die verkoper nóg die agent het dus ‘n verpligting om patente defekte aan u uit te wys. Indien ‘n koper nie tevrede is nie, moet hy/sy die defekte in die aanbod om te koop aanspreek.

Latente defekte aan die eiendom is dié gebreke wat nie met die blote oog gesien kan word nie of nie vasgestel kan word nadat 'n redelike inspeksie van die eiendom gedoen is nie. Dit kan daklekkasies, ondergrondse termiete, 'n verkeerd geïnstalleerde geyser en klammigheid insluit.



Indien die eiendom in die bestaande toestand ('voetstoots') verkoop word, beteken dit dat die verkoper nie enige waarborge lewer ten aansien van patente defekte nie. Die koper dra die risiko en kostes vir die herstel van die latente defekte tensy die koper kan bewys dat die verkoper vooraf kennis daarvan gehad het en die bekendmaking daarvan op bedrieglike wyse weerhou het voor die ondertekening van die ooreenkoms.

In die gees van die Wet op Verbruikersbeskerming (WVB) verwag die meeste agentskappe van verkopers om 'n sogenaamde 'eiendomsverslag' te voltooi. Alhoewel hierdie verslag nie wetlike verpligtend is nie, is dit raadsaam dat die verkoper dit voltooi. Verkopers en kopers moet hierdie verslag behoorlik bestudeer ten einde te verseker dat hulle die trefwydte daarvan verstaan. Indien dit korrek opgestel is, beskerm hierdie dokument beide die verkoper en die koper aangesien dit al die partye in kennis stel van hul aanspreeklikhede en verpligtinge met betrekking tot latente en patente defekte.



Kopers behoort die eiendomsverslag (indien beskikbaar) te verkry en te bestudeer tydens die eerste besigting van die eiendom.

Kopers is geregtig daarop om 'n huis inspekteur of professionele persoon aan te sluit op hul eie



onkoste ten einde die inspeksie namens hul uit te voer. Hetsy 'n koper of ander professionele persoon die eiendom inspekteur is dit belangrik om die inspeksie te doen voordat die koper en verkoper die aanbod teken.

Onthou dat 'n koper nie daarop geregtig sal wees om aan te dring dat die verkoper enige defekte moet herstel indien die koopkontrak nie sodanige verpligting insluit nie. Die koper sal ook nie geregtig wees om 'n vermindering in die koopprys te versoek omdat hy/sy defekte opgemerk het nadat die koopkontrak geteken is nie.

In baie gevalle verkeer voornemende kopers onder die vals indruk dat die bepalings van die WVB tesame met die eiendomsverslag hulle beskerm teen enige defekte.

16. Bouplanne

Dit is nie 'n regsvereiste dat 'soos geboude' planne goedgekeur moet wees alvorens registrasie kan plaasvind nie.

Daar rus geen verpligting op die eiendomsagent, die verkoper of die eiendomswarendeerder om hierdie planne aan te vra en te verkry nie. Dit is weens die feit dat, soos enige ander regulerende maatreëls, bouplanne buite die dogma van patente en latente defekte val.

As 'n koper moet u seker maak dat u die *pro forma* ooreenkoms versigtig bestudeer om die posisie met betrekking tot 'soos geboude' planne te bepaal en 'n voorwaarde in hierdie verband, indien nodig, in die koopkontrak te inkorporeer.

17. Deeltitelregspersoon en Huiseienaarsvereniging (HEV)

Indien die eiendom wat u wil aankoop deur 'n deeltitelregspersoon en/of HEV gereguleer word, is u verplig om aansoek te doen vir lidmaatskap by die HEV. U (as die koper) sal outmaties a lid van die deeltitelregspersoon van 'n deeltitelskema word sodra die eiendom in u naam geregistreer is. Dit beteken dat u onderworpe sal wees aan die reëls van hierdie entiteit en dit is daarom 'n goeie idee om die reëls vooraf te verkry en dit behoorlik te bestudeer. Ons [MCDeeltitelGids](#) verskaf meer inligting oor deeltitels en is beskikbaar op ons webwerf by www.mcvdberg.co.za.

18. Aanhegtings en toebehore

Dit is belangrik om te onderskei tussen die terme 'aanhegtings' en 'toebehore'.

Aanhegtings vorm deel van die eiendom en mag nie verwyder word wanneer die verkoper trek nie. Dit word daarom saam met die eiendom verkoop. Hierdie items sluit in, maar is nie beperk tot, die volgende items: stoof, lugversorging, geïnstalleerde TV/M-Net antennes/satellietskottel, alarm, gordynkappe, swembad skoonmaak toerusting, ens.

Toebehore is items wat nie deel van die eiendom vorm nie en die verkoper mag dit saamneem wanneer hy/sy trek. Toebehore en items wat uitgesluit is van die verkoop en wat gevolglik deur die verkoper verwyder gaan word hoef nie in die koopkontrak gespesifiseer te word nie.

Kopers en verkoper verskil dikwels oor hierdie kwessie aangesien dit nie altyd duidelik is in watter kategorie 'n bepaalde item val nie.

Daar is 'n paar breë regsbeginsele wat bepaal watter items aan die eiendom geag kan word aanhegtings of toebehore te wees. Hierdie regsbeginsele kan nie vir elke spesifieke geval voorsiening maak nie en dit is raadsaam om hierdie items vooraf te identifiseer in die koopkontrak.



Ons stel voor dat u 'n volledige lys van aanhegtings by u aanbod insluit (as voorsiening daarvoor gemaak is). Alternatiewelik kan 'n addendum bygevoeg word waarin u spesifiseer welke items u as aanhegtings beskou en dus as deel van die kooptransaksie beskou.

Sommige eiendomsagente se *pro forma* koopkontrakte bevat reeds 'n uitgebreide lys van beide aanhegtings en toebehore. Hierdie lys is bloot 'n poging om die partye by te staan en is dus nie noodwendig 'n volledige lys nie.

19. Suid-Afrikaanse Inkomstediens (SAID)



'n Eiendomstransaksie kan nie geprosesseer word tensy beide die partye inkomstebelastingnommers het nie. Indien u nie een het nie moet u onmiddellike stappe neem om een te kry.

Die SAID doen 'n risiko-analise van beide die verkoper en die koper voor die uitreiking van die hereregtekuitansie. Alle belastingverwante sake (hetsy privaat of ander), inbegrepe maar nie beperk tot belastingopgawes en betalings nie, moet daarom ten volle betaal wees. Indien dit nie die geval is nie, moet u dit dadelik laat doen. As dit nie gedoen word nie, kan dit die transaksie vertraag.

20. Nakomingsertifikate (“COC’s”)

Die Wet op Beroepsgesondheid en Veiligheid vereis dat die verkoper sekere nakomingsertifikate aan die koper (of aan die oordragprokureur) moet lewer voor okkupasie of registrasie, welke ook al die vroegste is.

Die koste van hierdie sertifikate tesame met enige herstelwerk moet deur die verkoper betaal word, tensy anders ooreengekom in die koopkontrak.



Die trefwydte van hierdie sertifikate is beperk, aangesien dit bloot sertifiseer dat die betrokke installasie veilig is. Dit sertifiseer dus nie dat alle elektriese-, gas- en elektriese omheining installasies in ‘n werkende toestand is nie.

20.1 Elektrisiteitsertifikaat

Ingevolge die Wet op Beroepsveiligheid en Gesondheid moet die verkoper ‘n elektrisiteitsertifikaat aan die koper (of die oordragprokureur) voorsien voor okkupasie of registrasie van die eiendom plaasvind, wat ook al die vroegste is. Hierdie sertifikaat moet sertifiseer dat die elektriese installasie veilig en in ooreenstemming met die tersaaklike SABS standaarde is. Alhoewel hierdie sertifikaat nie verwys na die werkende toestand van die installasie of na enige toestelle soos stowe en geysers, kan die betrokke klousule in verband met ‘n elektriese nakomingsertifikaat in u koopkontrak vereis dat hierdie installasies en toestelle in ‘n werkende toestand moet wees. In hierdie geval sal die verkoper verplig wees om te verseker dat dit inderdaad funksioneer.

Indien die verkoper reeds in besit is van ‘n elektriese nakomingsertifikaat, mag dit nie ouer as twee jaar wees op datum van registrasie van die eiendom nie. Indien daar wysigings of toevoegings tot die elektriese installasie plaasgevind het na die uitreiking van die sertifikaat, vervel die sertifikaat en



die verkoper sal ‘n nuwe sertifikaat moet bekom. ***Neem kennis dat die koper se bank ook ‘n afskrif van die elektrisiteitsertifikaat sal vereis alvorens die bank sal toestem tot indiening van die dokumente in die aktekantoor.***

20.2 Elektriese omheiningsertifikaat

Die Wet op Beroepsveiligheid en Gesondheid bepaal dat waar ‘n eiendom toegerus is met ‘n elektriese omheining, die verkoper ‘n sertifikaat moet bekom wat sertifiseer dat die installasie in ooreenstemming met die tersaaklike SABS-standaarde is. Die verkoper moet hierdie sertifikaat, bekend as die elektriese omheining nakomingsertifikaat, aan die koper of oordragprokureur voor registrasie of okkupasie lewer, welke ook al die vroegste is. Hierdie sertifikaat is addisioneel tot die elektrisiteitsertifikaat. Alhoewel ‘n elektriese omheining nakomingsertifikaat oordraagbaar is, vervel indien enige wysiging of toevoeging aan die installasie gemaak word. Dit het tot gevolg dat ‘n nuwe sertifikaat uitgereik moet word.

20.3 Gassertifikaat

Hierdie sertifikaat moet sertifiseer dat die gasinstallasie (indien van toepassing) veilig is en aan die toepaslike SABS standaarde voldoen. Enige wysiging of toevoeging tot die gasinstallasie sal die sertifikaat ongeldig maak en die verkoper sal versoek word om ‘n gesertifiseerde installeerder te vra

om 'n nuwe sertifikaat uit te reik. Die Regulasies skryf nie die geldigheidstydperk van die gassertifikaat voor nie. Enige verandering of wysiging aan die installasie sal egter 'n nuwe gassertifikaat vereis. Die Regulasies vereis dat die 'koppelingspype' elke 5 jaar vervang moet word. Aangesien hierdie 'n verandering is, beperk dit indirek die geldigheid van die sertifikaat tot 5 jaar.



Afgesien van die voorgenoemde, word 'n nuwe gassertifikaat vereis elke keer as die eienaar of gebruiker van die installasie verander. ***Met ander woorde wanneer 'n eiendom verkoop word, word 'n nuwe gassertifikaat vereis.***

20.4 Loodgieter- en water sertifikate (slegs van toepassing in die Kaap Provinsie)

'n Loodgietersertifikaat waarborg dat:

- 1) die waterinstallasie aan die Nasionale Bouregulasies en verordeninge voldoen;
- 2) daar geen defekte in sodanige installasie voorkom nie;
- 3) die watermeter in 'n werkende toestand is en lopende water kan meet; en
- 4) daar geen stormwater in die rioolsisteem voorkom nie.

20.5 Kewersertifikaat (slegs van toepassing op eiendom langs kusgebiede)

Hierdie sertifikaat waarborg die afwesigheid van kewers op of in die eiendom. Daar moet seker gemaak word dat die sertifikaat 'n waarborg met betrekking tot die afwesigheid van alle kewers, en nie slegs 'n spesifieke spesie kewer nie, bevat.

21. Okkupasie en okkupasiehuur

Die term '**okkupasie**' verwys na die datum waarop die verkoper verplig is om vakante besit van die eiendom aan die koper te gee.

Aangesien die datum van okkupasie 'n risiko vir beide die verkoper en koper inhou, moet die oordragprokureur dit reguleer ten einde beide partye te beskerm. Dit kan beide partye duur te staan kom indien die transaksie gekanselleer word nadat okkupasie geneem is.

Indien die partye in die koopkontrak ooreengekom het om okkupasie op 'n spesifieke datum te neem, is hulle kontraktueel en regtens aan daardie datum gebonde. Die oordragprokureur kan nie eensydig, op aandrang van een van die partye, voorwaardes verslap of afdwing waarop daar nie ooreengekom is nie.



Dit is derhalwe noodsaaklik dat die partye hul gedagtes daarop rig en kontraktueel ooreenkom op watter vereistes in plek moet wees alvorens okkupasie kan plaasvind. (Voorbeelde van sodanige vereistes is die verkryging van leningsgoedkeuring en die betaling van die deposito). M.C. van der Berg Ing. sal die vereistes waaraan voldoen moet word alvorens okkupasie geneem kan word monitor en afdwing.

Die term '**okkupasiehuur**' verwys na die huur (rente) wat enigeen van die partye moet betaal wat die eiendom okkupeer terwyl dit in die naam van die ander party geregistreer is. In normale omstandighede is dit die koper wat okkupasiehuur aan die verkoper betaal wanneer die eiendom voor registrasie geokkupeer word.



Afgesien daarvan dat die partye moet ooreenkom op die okkupasiehuur, moet beide partye ooreenkom op 'n vooruitgeskatte bedrag vir verbruik.

22. Kommissie – aanspreeklikheid

Eiendomsagente is deesdae goedgekwalifiseerde professionele persone en wat na verwagting bevoeg



en effektief moet wees in hul sakebedrywighede met u. **Hou in gedagte dat die kommissie dien as aansporing en beloning vir hul dienste.**



Kommissie het al tot menige regsgeskille tussen agentskappe en kopers gelei en dis daarom belangrik om van die volgende kennis te neem:

22.1 Voorstelling

Dit kan gebeur dat meer as een agent u voorstel aan die eiendom waarop u uiteindelik 'n aanbod maak. Indien 'n tweede of verdere agent u aan dieselfde eiendom voorstel wat u reeds deur 'n ander agentskap besigtig het, moet u dié feit, verkieslik per e-pos vir rekorddoeleindes, aan beide agente openbaar.

22.2 Privaat koop – kommissie eis

U moet onder geen omstandighede die verkoper direk nader met 'n aanbod nadat 'n agent u aan die eiendom voorgestel het nie. U moet ook nie vriende, familieleden of besigheidsvennote vra om namens u 'n aanbod te maak nie. Indien die agentskap later vasstel (wat hulle na alle waarskynlikheid sal doen) dat u 'n aanbod direk aan die verkoper gemaak het, kan hulle in sekere omstandighede die kommissie van u eis.

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

23.1 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 (byvoorbeeld Vodacom- of stadsraad rekening) 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 en verband dokumente (indien van toepassing) teken.

23.2 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-, en/of verband dokumentasie by ons kantoor. Ons verseker u dat ons aan die POPI Wet voldoen. Dit beteken dat ons u inligting slegs sal verwerk vir eiendomsoordrag en/of verbandverwante kwessies.

24. Vloiediagram van die oordragproses

'n Vloiediagram van die oordragproses kan op die laaste bladsy hiervan gevind word.



Die normale tydsverloop vir registrasie is ongeveer ses tot agt weke na ontvangs van die verbandinstruksie deur die verbandprokureur.

Week 1 begin dus wanneer die verbandprokureur die verbandinstruksie ontvang.

Aangesien die periode vir verbandgoedkeuring tussen die partye ooreengekom word, is dit moontlik dat dit van kontrak tot kontrak kan verskil en daarom word dit gemerk as 'onbekend' op die vloiediagram aangedui.

U kan meer oor die oordragproses te wete kom deur ons [MCKitsGids](http://www.mcvdberg.co.za) op ons webwerf www.mcvdberg.co.za te lees.

25. Wat kan u doen?



Daar is 'n paar dinge wat u kan doen om te verseker dat u transaksie glad verloop:

- 1) Kry die agentskap se *pro forma* ooreenkoms voordat u 'n aanbod maak en gaan dit noukeurig na;
- 2) Bepaal of die Wet op Verbruikersbeskerming op u transaksie van toepassing is;
- 3) Skakel u bank of 'n verbandbemiddelaar en stel vas vir watter verband bedrag u sal kwalifiseer;
- 4) Bereken u oordrag- en verbandregistrasiekoste voor u 'n aanbod maak op ons '[MCKosterekenaar](#)';
- 5) Bekom die deeltitelregspersoon/-beheerliggaam en/of huiseienaarsvereniging se reëls vooraf en gaan dit na;
- 6) Verseker dat u 'n belastingnommer het en kry u belasting sake in orde;
- 7) Sorg dat u 'n oorspronklike identiteitsdokument en ook bewys van fisiese adres, nie ouer as 3 maande, het vir FICA doeleindes; en
- 8) Versoek u bank of die verbandbemiddelaar om M.C. van der Berg Ing. aan te stel as u verbandregistrasieprokureur.

26. Boodskap van die direkteure

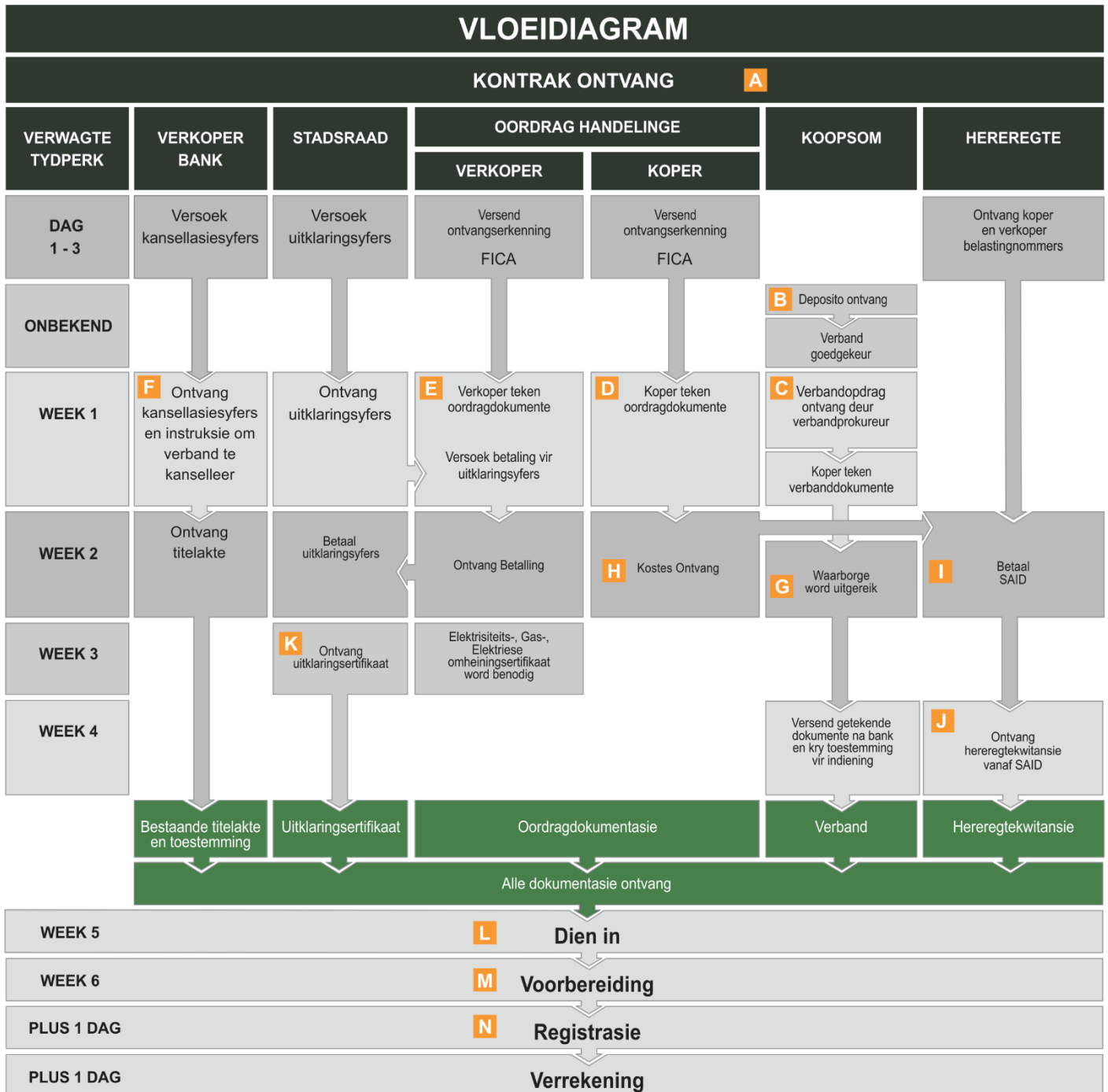
Die direkteure van M.C. van der Berg Ing. vertrou dat hierdie *MCKopersGids* aan u, ons gewaardeerde kliënt, noodsaaklike en nuttige inligting sal verskaf.

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 nooi u om u vertrou in M.C. van der Berg Ing. te stel. Skakel ons gerus indien u enige navrae het. Besoek ons gerus by www.mcvdberg.co.za, skakel ons by 012 660 6000 of tree met ons in verbinding by info@mcvdberg.co.za.

Die MC-Span sien daarna uit om u te ontmoet oor 'n koppie van die heel lekkerste koffie in die stad!



■ Kritiese drempels waarop u terugvoer sal ontvang

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 | **Faks:** 012 660 6001 | **Webwerf:** www.mcvdberg.co.za

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

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

Pta-Oos: 32 Garsfontein Kantoor Park, 645 Jacqueline Rylaan, Constantia Park, Pretoria