

Merry Christmas!

THE NEWSLETTER WITH A DIFFERENCE

M.C. MONTHLY

Dec 2016 • Issue/Weergawe: 35 • Tel: 012 660 6000 • E-mail: info@mcvdberg.co.za • Fax: 012 660 6001 • www.mcvdberg.co.za

OUR OFFICES WILL BE CLOSED FROM 24 DECEMBER 2016 TO 02 JANUARY 2017

WAAROM IS KERSFEES OP 25 DESEMBER?

Ons almal aanvaar dat Jesus nie werklik op die 25ste Desember gebore is nie. Dat Hy inderdaad gebore was en geleef het is egter wel 'n geskiedkundige feit. So ja, Kersfees is nie regtig Jesus se verjaarsdag nie.

Christene wêreldwyd vier egter die geboorte van Jesus op hierdie dag. Ondanks baie skeptici en nie-gelowiges se eureka-julle-is-uitgevang-oomblik, kan ek nie saamstem dat die blote feit dat Jesus nie werklik op die 25ste Desember nie gebore is nie, as bewys dien dat Hy hoegenaamd glad nie gebore is nie. Dis soos om te redeneer dat jy nie getroud is as jy nie jou troudatum kan onthou nie. Aangesien ons nie weet wanneer Jesus werklik gebore is nie, sal enige dag eintlik maar kan dien as die erkenning aan Sy geboorte.

Maar waarom dan juis die 25ste Desember?

In die Romeinse Ryk was daar in die vroeë eerste paar eeue hoofsaaklik 2 hoofstroom geloofrigtings. Daar was die sg. Heidendom (Paganisme) en Christendom. Die rol van die ander 2 Abrahamitiese gelowe nl. die Joodse geloof (minder as 10%) en Islam (wat eers ontstaan het in 610 AD) was onbeduidend.

Die heidene het 'n verskeidenheid van afgode gehad, onder andere die songod genaamd *Sol Invictus* ("Onoorwonne son"). Die sonaanbidders het geglo dat die geboorte (herlewing) van die son plaasvind op die dag wat die wintersonstilstand in die noordelike halfrond plaasvind. Hulle berekening was egter verkeerd deur te glo dat dit die 25ste Desember is en nie soos ons vandag weet die 21ste Desember nie. Op die 25ste Desember het die sonaanbidders die terugkeer of die geboorte van die son (m.a.w. die begin van die somer) gevier met 'n fees genaamd *Dies Natalis Solis Invicti* (Geboorte van die onoorwonne son).

Hiermee gepaard het die Romeine 'n heidense fees genaamd *Saturnalia* (ter ere van die god Saturnus) 'versekuler' en 'n groot fees aan die einde van die Juliaanse kalender gevier. (Ons huidige kalender, wat bekend staan as die Gregoriaanse kalender en vernoem is na Pous Gregorius XIII, is eers in 1582 in werking gestel.) Hierdie fees is gevier vanaf die 17de Desember tot en met die 25ste Desember. Tydens hierdie tydperk was alle staatskantore gesluit en was daar geen vervolging nie. (Amper soos in die film "The Purge"). Mense het hulself te buite gegaan met kos, drank, brassery en geweld. Die fees is afgesluit met die gee van geskenke aan mekaar.

Die Christene was uit die aard van die saak nie heeltemal tevrede met hierdie fees nie en wou hulle eie feeste hê om ondermeer die geboorte van Jesus te vier. Hierin het Konstantyn die Grote 'n kardinale rol gespeel.

Konstantyn was die Romeinse Keiser in die jare 306 AD tot 337 AD. Aanvanklik was hy ook 'n heiden maar na een van sy vele veldslae het hy homself bekeer na die Christendom. Konstantyn was die eerste Christen Romeinse Keiser en het baie gedoen om Christendom te bevorder. Hy was ondermeer die krag agter die Edik van Milan wat beskerming aan Christene gegee het teen vervolging. Konstantyn wou graag die Romeine bekeer na die Christendom en het die besluit geneem om sekere van die heidense tradisies as oorbrugging aan te wend ten einde die oorgang na Christendom te vergemaklik.

Aangesien die sonaanbidders reeds op die 25ste Desember hulle fees vir die geboorte van die onoorwonne son (*Sol Invictus*) gevier het, het hy bepaal dat die Christene op dieselfde dag die geboorte van die Seun van God, naamlik Jesus, sal vier. Konstantyn was dus die persoon wat bepaal het dat Kersfees op 25 Desember sal plaasvind. Volgens rekords was die eerste viering van die geboorte van Jesus in die jaar 336 AD, 'n jaar voor Konstantyn gestorf het.

Ek dink dus dat diegene wat beweer dat Kersfees 'n heidense fees is, nie korrek is nie aangesien die bedoeling van die begin af was dat dit ter ere van die geboorte van Christus sou wees. Die datum *per se* het weliswaar 'n sekulêre agtergrond en aanloop.

Hoe dit ook al sy, geniet die feestydperk in die korrekte Gees.

Written by/Geskryf deur: Tiaan (M.C.) van der Berg



This year has flown past. I am sure all our agents and clients will agree that it was a busy year filled with hard work. I feel that overall the property market was not characterized by fireworks, but rather with the steady flow created by a concerted effort by all the role players.

Thank you for the continuous support from our clients and agents, we treasure these relationships!

My wish for all of you is that during this season of giving, let us take time to slow down and enjoy the simple things. May this wonderful time of the year touch your heart in a special way.

May you achieve all the goals you set for yourself and may 2017 be filled with prosperity!



Written by/Geskryf deur: Sonja du Toit

May this festive season be filled with peace and joy. Keep on spreading Kindness and Hope

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

Your Property Attorneys

HUUR GAAT VOOR KOOP & THE RENTAL HOUSING ACT

In terms of section 4(5)(c) of the Rental Housing Act, a landlord may "terminate the lease in respect of rental housing property on grounds that do not constitute an unfair practice and are specified in the lease".

"Huur gaat voor koop" entails that a Purchaser is bound to the lease agreement and the lessee is entitled to remain in occupation in accordance with the terms thereof. Thus if there is a cancellation clause in a lease agreement as allowed by the Rental Housing Act, a landlord may rightfully cancel the lease agreement (or his successor in title may do so). If there is no cancellation clause in the lease agreement, the tenant is entitled to stay in the property until expiry of the lease period and any new owner (purchaser) must honour the position.

HUUR GAAT VOOR KOOP & DIE WET OP HUURBEHUISING

In terme van Artikel 4(5)(c) van die Wet op Huurbehuising is 'n verhuurder geregtig daarop om 'n huurooreenkoms te kanselleer op redelike gronde, en soos gespesifiseer in die huurooreenkoms.

"Huur gaat voor koop" behels dat 'n koper gebonde is aan enige bepalings van 'n huurooreenkoms, en die huurder is geregtig daarop om in okkupasie van die eiendom te bly in ooreenstemming met die bepalings van die huurooreenkoms. Dus as daar 'n kansellasielousule in die huurooreenkoms vervat is, soos toegelaat word deur die Wet op Huurbehuising, mag die verhuurder (of daarna die koper wat die huurooreenkoms oorneem) regtens die huurooreenkoms kanselleer. As daar geen kansellasielousule in die huurooreenkoms vervat is nie, is die huurder geregtig om in okkupasie van die eiendom te bly tot die verstryking van die huurtermyn.

Die "huur gaat voor koop" beginsel verleen nie aan 'n huurder die reg om in okkupasie van die eiendom te bly tot verstryking van die termyn as daar wel 'n kansellasielousule in die huurooreenkoms vervat is nie.

Written by/Geskryf deur: Ramona Michael



RICH'S REVIEW

Hierdie is my gunsteling gety – Kersgety! Dit beteken geskenke, en wat beter as om 'n boek te gee?

Ek het onlangs die nuutste boek van Deon Meyer - KOORS, gelees. Meyer wyk geheel en al af van sy nou al bekende boeiende manier van spanning skryf. In hierdie boek het hy dit reggekry om al sy gereelde lesers stom te slaan met 'n heel ongewone skryfstyl. Ek was gelukkig en het reeds verlede jaar die tyd geweet daar is iets heeltemal anders oppad uit sy pen...

Die boek lees as 'n memoire deur die hoofkarakter met "insetsels" as bydraes van ander karakters. Bennie Griesel en sy *gang* is nêrens te sien nie, maar ek het op bladsy 11 besef, hierdie is 'n perd van 'n ander kleur. Die boek handel kortliks oor 'n virus wat byna die geheel van die mensdom uitgewis het, met 'n handjie vol siele wat oorbly en hergroepeer ter oorlewing – met al die booshede wat die mensdom bied as uitdagings. Die boek kan glad nie as *sci-fi* geklassifiseer word nie.

KOORS is tans net in Afrikaans beskikbaar en sal 'n fantastiese kersgeskenk vir iedere Afrikaanse leser uitmaak.

ISBN 978-07981-7385-8

ISBN 978-0-7981-7386-5 (epub)

ISBN 978-0-7981-7387-2 (mobi)



Written by/Geskryf deur: Rich Redinger

Frequently Asked Questions / Gereelde Vrae en Antwoorde

EK WIL 'N HUIS KOOP, MAAR EK WIL DIT KOOP IN 'N TRUST WAT EK NOG MOET OPRIG. KAN DIT GEDOEN WORD?

Nee, niemand kan 'n ooreenkoms aangaan namens 'n trust wat nog nie tot stand gekom het nie. Indien wel, is sodanige transaksie nietig en kan dit nie deur die trustees of selfs nadat die trustees aangestel is, deur die Meester of die hof geratifiseer word nie. Die trustees mag slegs namens 'n trust optree nadat die Meester 'n magtigingsbrief uitgereik het en moet die koopdatum gedateer wees na die datum op die magtigingsbrief.

I WANT TO PURCHASE A PROPERTY IN THE NAME OF A TRUST, BUT THE TRUST HAS NOT BEEN SET UP YET. CAN I ENTER INTO THE CONTRACT ON BEHALF OF A TRUST TO BE FORMED?

No, nobody may not enter into a sale agreement on behalf of a trust to be formed. If so, such an act is void and cannot be ratified by the trustees, or even after the trustees are appointed, by the Master or the court. The trustees may only act after the Master has issued a letter of authority. The date of sale must thus be a date after the date on the letter of authority.



Written by/Geskryf deur: Montjary Chatwind

VEREISTES WANNEER DAAR MET 'N TRUST GEHANDEL WORD

Ons kliënte is soms senuwechtig wanneer hul handel met 'n trust. Gevare bestaan wel wanneer 'n trust kontrakteer, wat dit dus noodsaaklik maak om vooraf te bepaal of die trust die magtiging het om handel te kan dryf. Dit is die verantwoordelikheid van die prokureur om die volgende dokumente te verkry en na te gaan:

Die trustakte:

'n Trust word gereguleer deur die Wet op Beheer op Trustgoedere 57 van 1988, die gemenereg en die trustakte. Maak die trustakte voorsiening vir die trustees om onroerende eiendom te koop, te verkoop of 'n verband te bekom? Die magte van die trustees moet bepaal word. As die transaksie nie gemagtig is nie, dan moet die trustakte gewysig word.

Magtigingsbrief:

Hierdie dokument, tesame met die trustakte, vorm die brondokumente van 'n trust. Daar moet vasgestel word of die magtigingsbrief ooreenstem met die trustakte wat die trustees magtig om namens die trust op te tree. Indien nuwe trustees bygevoeg word, oorlede is of bedank het, moet die magtigingsbrief gewysig word alvorens die transaksie kan voortgaan. As die trustakte byvoorbeeld voorskryf dat daar ten alle tye ten minste drie trustees moet wees, sal besluite wat deur minder trustees geneem word, nietig wees.

Resolusie:

'n Resolusie geteken deur al die trustees wat die transaksie magtig en een trustee nomineer om al die dokumentasie te teken, moet verkry word. Dit is belangrik om kennis te neem dat die resolusie onderteken moet word voor die koopkontrak geteken word. Indien die resolusie geteken word na die ooreenkoms, is die ooreenkoms nietig en kan die transaksie nie geratifiseer word na die tyd soos in die geval van maatskappye of beslote korporasies nie.

ID dokumente:

Hierdie dokumente moet verkry word om sodanige trustees te kan verifieer.

In die geval waar die trustee nie die nodige magtiging gehad het om namens die trust op te tree nie, sal hy persoonlik aanspreeklik gehou word, selfs al is die transaksie nietig.



Written by/Geskryf deur: Nicole Alberts

Frequently Asked Questions / Gereelde Vrae en Antwoorde

HOW DO I KNOW THAT MY MORTGAGE BOND HAS BEEN APPROVED?

The bank first checks whether the client can afford the loan repayment and has no judgements or a bad credit record. The loan will then be approved subject to a property valuation. This approval is only an approval in principle and will become a final grant after the valuation has taken place either physically or through a computer based program. Once the valuation is completed the bank will issue a loan quotation with all the conditions upon which the loan is granted for example the loan amount and interest rate. The client has to accept the quotation before it can be said that a loan is in place and then the bank will appoint the bond attorneys.

HOE WEET EK DAT MY HUISVERBAND GOEDGEKEUR IS?

Die bank gaan eerste die kliënt se kredietprofiel na om seker te maak die kliënt kan die lening bekostig en dat die kliënt nie 'n slegte krediet rekord of vonnisse het nie. Die lening sal dan goedgekeur word onderhewig aan 'n eiendomswaardasie. Hierdie goedkeuring is slegs 'n goedkeuring in beginsel en sal eers 'n finale goedkeuring word sodra die waardasie plaasgevind het hetsy fisies of deur 'n rekenaar-gebaseerde program. Sodra die waardasie voltooi is sal die bank 'n verbandkwotasie met al hul voorwaardes uitreik, byvoorbeeld die leningsbedrag en rentekoers. Die kliënt moet die kwotasie aanvaar alvorens gesê kan word dat die lening in plek is en dan sal die bank die verbandprokureurs aanstel.



Written by/Geskryf deur: Mia van Zyl

