

Joint ownership of property:

It is very common these days for couples, either married or unmarried to jointly purchase property. It may seem like the most common thing to do from a financial point of view, but there are many pitfalls. One must consider the various advantages and disadvantages and depending on your circumstances, these could range from tax and estate planning to practical issues of control and rights of usage.

When your relationship comes to an end, you might think that as co-owners you are automatically entitled to fifty per cent of the proceeds. This may not be the case, as illustrated in *Dubs v Dubs (20255/2012) [2012]*. In short, a couple registered two properties in their names jointly. At divorce, the wife argued for a 50/50 split, as she claimed that her husband had donated half of the shares to her. The husband on the other hand argued for a pro rata distribution according to their respective contributions, as the husband claimed that the properties were "joint ventures". The court held in favour of the husband with regards to one of the properties and of the wife on the other, ordering that each party pay their own legal costs.

Before signing any sale agreement, get advice on whether to purchase the property in one party's name, both names jointly or in another legal entity. If you are considering owning property jointly, have an agreement drawn up to cover all possibilities, such as:

1. Will you hold equal 50/50 undivided shares or will you apply another ratio?
2. Please note that parties are jointly and severally liable for the bond payments.
3. Who will pay for what? Take in consideration the purchase price, bond instalments, rates, repairs, maintenance, other running expenses and costs.
4. What happens if you divorce or part ways? Will the property be sold and the proceeds split? Can you sell your share to a third party? Will you each have an option to buy the other parties share and at what price?
5. What are the consequences at death?



- Nicole Rokebrand

6. How will you resolve disputes over cost contributions, whether or not to sell or whether to raise a second bond etc?

Our courts are daily called upon to resolve disputes over property ownership. By discussing the aspects as listed above and entering into an agreement the parties can avoid the pitfalls and frustrations which can result from joint ownership.

Kan 'n foutiewe advertensie wanvoorstelling wees?

Daar was onlangs 'n advertensie in gedrukte media van 'n prominente en gerespekteerde agentskap in Johannesburg se noordelike voorstede. Dit het begin met die gewraakte woorde: "Full title duet..."

Die vraag wat hierop volg: 'kan dit wanvoorstelling wees?' Dit is tog net 'n advertensie en geen kontrak het nog tot stand gekom nie? Kom ons neem dit verder en veronderstel dat 'n voornemende koper hierop reageer en 'n aanbod wil maak. Die agent stel nie die advertensie fout reg nie – dit is mos algemene kennis dat daar nie so iets soos 'n voltitel duet bestaan nie, dit is of 'n voltitel, of 'n deeltitel, en 'n duet is net 'n mooi naam vir twee eenhede in 'n deeltitelskema - en die koper maak 'n aanbod. Die koper kom later die agent se flater agter en voel te nagekom.

Ons regspraak tans bepaal dat daar geen kontrak tot stand kan kom deur middel van die plasing van 'n advertensie nie, al bevat die advertensie woorde wat 'n verwagting skep waaraan daar nie voldoen kan word nie, sogenaamde 'puffing'. Die situasie raak grys waar die agent nie die fout reggestel het nie, wetend of onwetend daarvan. Die koper kan wanvoorstelling opper. Die vereenvoudigde situasie sou wees, in 'n tweestryd, die een wat die wanvoorstelling maak, is die skuldige party wat moet boet – dus as die geheel van die kontrak net tussen verkoper en koper was, en geen agent betrokke was nie. In die meeste eiendomstransaksies is dit tog nie die geval nie, en stel die verkoper 'n agent aan om sy eiendom te bemark. Dus tree nog 'n beginsel na vore – dié van Prinsipaal-Agent, waar die verkoper of eienaar die prinsipaal is, en die eiendomsagent, die

agent wat die mandaat ontvang om sy eiendom te bemark. Dit kan tog nie wees dat die eienaar wanvoorstelling gepleeg het deur die foutiewe inligting in 'n advertensie te gebruik nie? Wat was die agent se bedoeling?

Suid-Afrikaanse regsrywers spekuleer ook oor die konsep van "nalatige wanvoorstelling". Kan die agent nou vir skade aangespreek word? Tog nie, geen party ly regtig skade nie, en sulke situasies sal bisarre gevolge meebring. Meer dikwels sal die koper seker op 'n aansienlike prysvermindering aandring om met die transaksie voort te gaan. Die verkoper sal natuurlik ernstige aanstoot hierin neem, en die agent sal na alle waarskynlikheid kommissie verminder, of nog erger, dit in geheel laat vaar!

Die Verbruikersbeskermingswet sal sekerlik met verloop van tyd 'n hofuitspraak tot gevolg hê, wat moontlik duidelikheid oor hierdie tipe gevalle kan bring. Indien so iets wel nou gebeur, sal sowel die agent



as die eiendomsagentskap erg verleë wees indien die flater begaan is. Dit kon egter verhoed word deur net 'n aktesoek op die eiendom te doen voordat die bemarking van die eiendom 'n aanvang neem. Geen eiendom kan bemark word deur te "dink" dit is vol- of deeltitel nie. 'n Aktesoek sal die nodige bevestiging kan gee.

- Rich Redinger

Marina Fairbanks

Marina is 'n senior aktekster, werksaam by ons firma sedert 2010.

Haar hardwerkendheid, vriendelikheid en besondere manier om haar kliënte op hoogte te hou is haar ster kwaliteite.

Marina is 'n ma van een dogter en vurige ondersteuner van die WP/Stormers span



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

Your Property Attorneys

Tel: 012 660 6000
info@mcvdberg.co.za

Fax: 012 660 6001
www.mcvdberg.co.za

M.C. Monthly

Issue 10

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

February 2013

The Newsletter with a difference

Bouplanne

Indien u van voorneme is om u eiendom te verkoop is dit raadsaam om laandag te skenk aan die kwessie rakende bouplanne.

Alhoewel dit tans nie 'n wetlike vereiste is dat goedgekeurde bouplanne in plek moet wees alvorens 'n eiendom in die aktekantoor oorgedra kan word vanaf die verkoper na die koper nie, kan die afwesigheid daarvan om ander redes 'n dilemma vir die verkoper veroorsaak.

Die regsposisie is tans dat die kwessie of die bouplanne inderdaad 'n korrekte weerspieëling van die aanhegtings en die struktuur is, 'n aspek is wat deel vorm van die gemeenregtelike leerstuk rakende patente gebreke. Onlangs het ons howe die beginsel bevestig dat daar 'n regsplig op die koper rus om homself te vergewis van alle patente gebreke aan die eiendom. 'n Patente gebrek is 'n gebrek wat duidelik vasstelbaar en/of sigbaar is of alternatiewelik met redelike inspeksie vasstelbaar en/of sigbaar is. Volgens die howe val die vraagstuk betreffende bouplanne in hierdie bedeling. Die koper moet homself derhalwe vergewis van die feit of die bouplanne inderdaad goedgekeur is en alle aanhegtings en strukture wat op die erf aangebring is daarop aangedui word.

Gewysigde planne is nodig indien strukturele veranderings aan die eiendom gemaak is, tuinmure gebou is, 'n wendy huis of lapa opgerig is, afdakke gebou is of selfs indien 'n swembad gebou is.

Die koper wat uiteindelik 'n aanbod maak op u eiendom, mag dit 'n voorwaarde maak tot die koopkontrak dat goedgekeurde planne gelewer moet word.

Banke mag dit ook binnekort 'n vereiste maak dat die bouplanne in orde moet wees voordat hulle toestemming sal gee vir die registrasie van die koper se verband oor die eiendom.

Purchasing farm land or agricultural holdings

When a prospective purchaser wants to buy a farm or a portion of a farm or an agricultural holding, they must keep the provisions of the Subdivision of Agricultural Land Act 70 of 1970 in mind.

The act determines that before any farmland may be subdivided, the Minister of Agriculture must give consent to the subdivision. Holdings are included in the definition of farmland.

The act further implies that where two purchasers jointly purchase property, they each become owner of half an undivided share in the property (thus a subdivision). The Minister of Agriculture's consent will thus be needed where the property will be registered in two or more individuals' names.

To complicate the matter further, there are farms and holdings that form part of municipal areas and are not being used for agricultural purposes. In such cases a letter will have to be obtained from the offices of the Minister of Agriculture which will determine that the farm or holding is not classified as agricultural land and used as such, and that the act will not apply. (Hereafter referred to as an exemption).

Provinsiale wetgewing is reeds in sommige provinsies gepromulgeer dat stadsrade moet bevestig dat daar wel goedgekeurde planne is voordat oordrag kan plaasvind. Dit kan gebeur dat hierdie wetgewing ook opgeneem word in Gauteng se provinsiale wette.

Benewens hierdie struikelblokke wat die verkoper moontlik kan ondervind is daar ook die wesenlike risiko dat 'n versekeringsmaatskappy eise vir skade kan afkeur op grond van die feit dat die planne nie in orde is nie.

Om bouplanne op so 'n laat stadium goedgekeur te kry, kan die verkoop van 'n eiendom onbepaald vertraag en moontlik die gevolg hê dat die voornemende koper koue voete kry. Dit kan tot vier maande neem om die goedkeuring te finaliseer. In die geval van deeltitel eenhede (wat duette insluit) kan dit nog langer neem aangesien die bouplanne asook die deelplanne opgestel en goedgekeur moet word.



Dit mag in die lig van die voormelde dus wys wees om toe te sien dat u bouplanne goedgekeur is ten einde latere vertragsings en frustrasies te voorkom.

- Tiaan van der Berg (M.C.)

Parties who are married in community of property do not have to comply with the aforesaid, as they have a joint estate.

Estate agents must take note that when they are involved in the sale of farmland or agricultural holdings, one of the following scenarios will apply:

1. Parties married in community of property will be able to purchase farmland or an agricultural holding jointly without consent of the Minister of Agriculture being necessary



2. Two or more parties can purchase farmland or an agricultural holding together with the consent or exemption of the Minister of Agriculture.

3. The Property can be purchased in the name of a close corporation, company or trust.

Contact us in this regard for assistance

- Sonja du Toit

Voorkom dat die bou van jou droomhuis in 'n nagmerrie verander

Indien dit een van u nuwejaarsvoornemens is om u droomhuis te bou, is dit belangrik dat u bewus is van die statutêre beskerming wat u teen swak vakmanskap en strukturele gebreke geniet. Ten einde sodanige beskerming te geniet, moet die volgende in plek wees:

1. Die bouer moet by die NHBRC ("National Home Builder's Registration Council") (hierna "die Raad") geregistreer wees (dit is 'n wetlike vereiste). U moet bevestig dat die bouer nie gederegistreer is of dat sy registrasie opgeskort is of verval het nie;
2. Alvorens die bouwerke 'n aanvang neem, moet u in besit wees van die sertifikaat wat bevestig dat u eiendom by die Raad geregistreer is (die sogenaamde "NHBRC Enrolment Certificate").

Die registrasie van die bouer en / of die eiendom kan op die volgende webbladsy bevestig word: www.nhbrc.org.za/index.php/search.

U regte

Die boukontrak moet deur 'n professionele persoon opgestel / nagegaan word en moet in lyn wees met die tegniese vereistes en standaard soos uiteengesit in die handleiding van die Raad ("Home Building Manual"), met spesifieke verwysing na die waarborge wat kragtens die reg geïmpliseer word. In algemene terme sluit hierdie waarborge die volgende in:

- Die bouwerk moet spreek van goeie vakmanskap;
- Die gebou moet vir bewoningsdoeleindes geskik wees;
- Die gebou moet in ooreenstemming met die tegniese vereistes, planne en spesifikasies van die Raad gebou wees.

U remedies

Die bouer moet binne 3 maande vanaf die okkupasiedatum versoek word om enige probleme (bv gebreke, afwykings van die bouplanne, afwykings van die ontwerp van die eiendom, materiale ens) te herstel.

Indien een van die volgende probleme voorkom, is daar verlengde tydperiodes waarbinne die bouer genader moet word:

1. Enige groot struktureledefek wat binne 5 jaar vanaf die okkupasiedatum ontstaan en wat die gevolg is van nie-voldoening aan die tegniese vereistes van die Raad;
2. Enige daklek wat binne 12 maande vanaf die okkupasiedatum ontstaan en toegeskryf kan word aan swak vakmanskap of foutiewe ontwerpe of materiale.

Neem kennis dat daar in die boukontrak voorsiening gemaak kan word vir langer waarborg-periodes – die bovermelde periodes is die minimum tydsraamwerke soos kragtens die wet voorgeskryf.

In die lig van die bovermelde, blyk dit duidelik te wees dat u eerstens 'n eis teen die bouer moet instel.

In welke gevalle kan 'n eis teen die Raad ingestel word?

Wat staan u te doen indien die bouer weier / nie in staat is om die nodige herstelwerk te doen nie? Aangesien die swak ekonomiese omstandighede 'n geweldige uitwerking op die konstruksie-bedryf gehad het, bestaan daar 'n groot moontlikheid dat die bepaalde konstruksie-maatskappy nie in staat sal wees om aan u eise te voldoen nie.

Die goeie nuus is dat u in so 'n geval wel 'n eis teen die Raad se waarborgfonds kan instel (die sogenaamde "NHBRC warranty fund"). Ongelukkig is sodanige eise beperk tot die eise wat verband hou met groot strukturele defekte of daklekkings, soos hierbo bespreek.

Wat val onder 'n sogenaamde "groot strukturele defek"?

Kragtens die Raad se handleiding, word die volgende definisie aan die die term "groot strukturele defek" geheg:

"A defect which gives rise or which is likely to give rise to damage of such severity that it affects or is likely to affect the structural integrity of a home and which requires complete or partial rebuilding of the home or extensive repair work to it, subject to the limitations, qualifications or exclusions that may be prescribed by the Minister".

Beperkings

Die Raad is slegs by magte om 'n maksimum bedrag van R500 000.00 (of 'n bedrag gelykstaande aan die verkoopswaarde van die eiendom, indien dit minder as R500 000.00 behoort) ten opsigte van sodanige herstelwerk aan te wend.



Indien die bovermelde tydens die bouproses in ag geneem word, behoort menigte probleme uitgeskakel te word om u sodoende in staat te stel om u droomhuis te geniet.

- Annele Odendaal

Looney Law- Amazing Courtroom Confessions

"The pedestrian had no idea which direction to go, so I ran over him."

"The other car collided with mine without giving warning of its intentions."

"I pulled away from the side of the road, glanced at my mother-in-law, and headed over the embankment."

"The guy was all over the road. I had to swerve several times before I hit him."

						7	1
5				6		4	
	3		9	4		2	
			3	7		8	2
4					6		
		5			7		3
				4	1	9	
			2	1			4

10 Minute Sudoku

MCSudoku

Disciplinary Procedure- Policy regarding discipline

Disciplinary action is action instituted by management as a consequence of the unacceptable, intolerable or unsatisfactory performance or behavior of an employee.

The work force is considered to be one of the most important components of any company or business and the company or business will thus endeavour to maintain and improve performance of its employees. For this reason, disciplinary action is regarded as a manner in which unacceptable, intolerable or unsatisfactory performance is or can be improved.

Punishment will be regarded as a last resort in the event of an employee not heeding corrective action. In the interest of sound labour relations and labour peace, a company must maintain fairness and consistency when disciplinary action is taken. The authority to discipline an employee shall vest in the company or business. To ensure that no uncertainty exists about whether disciplinary action may be taken, all reprimands, warnings and other disciplinary steps and procedures should be kept on the concerned employee's file. Disciplinary action to be taken will depend on the offence (as contained in the disciplinary code) and the sanction shall comprise one or more of the following:

- Verbal warning
- Written warning
- Second warning
- Final warning
- Suspension without pay
- Dismissal with notice or summary dismissal

If further action is required after an employee has for instance received a final written warning, a disciplinary hearing should be held as soon as possible after the offence has been committed. (In the next issue of

MC Monthly the process in a disciplinary hearing will be discussed.) After the disciplinary hearing the employee must be notified of his right to appeal which he then has to do within the time period stipulated in the disciplinary code. At the appeal hearing, the employee has the same rights as at the disciplinary hearing. (see the next issue of MC Monthly for more on this).



Should you experience any difficulties regarding your disciplinary procedure, MC van der Berg Inc. will gladly provide you with the necessary assistance in this regard.

- Bennie Reynders

FLARE DESIGN/MARKETING

With Flare Design you will be guaranteed... High quality & creative graphic design, with exceptional service. If you are looking for a company that you can rely on for all your graphic design needs, then search no further, as Flare Design is exactly what you are looking for!

Contact us today for a appointment or quotation:
Cell: 084 773 7044
Email: bianca@flare-design.co.za

MCAdemy

As gevolg van die Paas skoolvakansie sal daar net 2 dae van opleiding wees gedurende Maart 2013. Op spesiale versoek word die volgende onderwerpe op dié 2 dae herhaal:

Vrydag 15 Maart: Die 10 doodsondes wat agente pleeg

09:00 – 10:00 Afrikaans
11:00 – 12:00 English

Woensdag 20 Maart: Kapitaalwinstbelasting

09:00 – 10:00 English
11:00 – 12:00 Afrikaans

Bespreek u plek by: mcademy@mcvdberg.co.za

Due to the Easter school holidays there will only be 2 days of training during March 2013. On special request the following topics will be repeated:

Friday 15 March: The 10 deadly sins agents commit

09:00 – 10:00 Afrikaans
11:00 – 12:00 English

Wednesday 20 March: Capital Gains Tax

09:00 – 10:00 English
11:00 – 12:00 Afrikaans

Book your seat at: mcademy@mcvdberg.co.za



Ek kan nie glo dis alweer Februarie nie. My oupa het altyd gesê dat Februarie die beste maand is om te vas of om 'n slegte gewoonte te staak – ek is van mening dat dit natuurlik is omdat dit die kortste maand is.

Februarie het net 28 dae en in skrikkeljare 29 dae. Daar was egter drie gevalle in die geskiedenis waar dit 30 dae gehad het.

Februarie is vernoem na die Romeinse god Februus – die god van suiwering. Seker vandaar dat my oupa altyd dié maand gevas het. Slim van die Romeine om juis die kortste maand te kies vir suiwering.

- Tiaan van der Berg (M.C)