KOOP OF VERKOOP 'N HUIS?

ALLES WAT JY MOET WEET

LAW SOCIETY OF SOUTH AFRICA · BLACK LAWYERS ASSOCIATION · CAPE LAW SOCIETY · KWAZULU-NATAL LAW SOCIETY · National Association of Democratic Lawyers – Equality and Justice · THE LAW SOCIETY OF THE NORTHERN PROVINCES – DIE PROKUREURSORDE VAN DIE NOORDELIKE PROVINSIES

JOU PROKUREUR - JOU VERTROUDE RAADGEWER

HUIS KOOP

Om huis te koop is waarskynlik die grootste en belangrikste belegging wat u ooit sal maak.

Wanneer u 'n huis kry wat u wil koop en voor u enige koopkontrak (soms ook verwys na as 'Aanbod om te koop') onderteken, volg hierdie eenvoudige riglyne:

- Ondersoek die huis ten volle. Vra uit oor die dak, geute, elektriese bedrading, fondasie, ens. Indien u enige twyfel het, nader 'n kenner om die huis te ondersoek. As daar enige gebreke is, maak voorsiening in die koopkontrak vir die herstel daarvan deur die verkoper op sy onkoste.
- Voordat u 'n koopkontrak onderteken, gee die dokument aan u prokureur om dit na te gaan. Vra vrae oor enige iets wat nie duidelik is nie.
- Doen navraag oor enige addisionele koste, soos belasting en oordragkoste – u prokureur sal die antwoorde hê. Alle bepalings en beloftes moet deel vorm van die geskrewe kontrak. Mondelinge ooreenkomste is nie afdwingbaar nie. 'n Dokument wat deur u onderteken is en toe deur die koper aanvaar is, kan 'n bindende ooreenkoms word.
- Maak seker dat u finansiële posisie gesond is. As u 'n verbandlening nodig het, maak ook voorsiening vir die kostes van waardasie van die eiendom en van registrasie – u prokureur kan u hiervan vertel.
- Indien u nie seker is of dit vir u moontlik sal wees om 'n lening te verkry wat vir die koopprys en/of ander kostes voorsiening sal maak nie, maak die verkoop onderhewig aan die verkryging van 'n lening.
- Maak seker dat die koopkontrak voorsiening maak vir die uitreiking van 'n kewersertifikaat vir die onkoste van die verkoper in die Kaap provinsies en KwaZulu-Natal, en vir 'n sertifikaat van nakoming met betrekking tot die elektriese installasie in al die provinsies.
- Vereis die verkoper 'n deposito op die verkoopprys? As dit die geval is, reël vir betaling in trust aan enige prokureur hangende oordrag en vir veilige bewaring in 'n spesiale spaarrekening totdat die huis in u naam is. Met die toestemming van beide partye mag die prokureur hierdie gelde belê onderhewig aan die voorwaarde dat die rente verdien vir u eie rekening sal wees.
- Maak seker van die datum van okkupasie in die koopkontrak. As u intrek voordat die huis in u naam is, sal daar van u verwag word om huur te betaal. Maak seker wie verantwoordelik is vir die betaling van belastings, heffings en versekeringspremies in hierdie tydperk. Indien die koop deur die mat val nadat u ingetrek het, sal u uit die aard van die saak weer moet uittrek met die gepaardgaande uitgawes en ongerief.
- As die verkoper enige artikels soos plante, kaste, ens. wil verwyder, moet dit duidelik in die kontrak uiteengesit word. Enige los artikels (soos gordyne, swembadtoerusting, ens.) moet ook gespesifiseer word.

HUIS VERKOOP

Indien u beplan om u huis te verkoop, moenie die geld verloor wat deur hierdie belegging verdien is deur nie te weet van die relevante regsaspekte nie.

Volg hierdie riglyne:

- Hou u huis en die perseel netjies en skoon sodat dit aantreklik is vir voornemende kopers.
- Konsulteer u prokureur rakende u regte en verpligtinge. As die verkoper het u die reg om u prokureur aan te stel om die oordrag te behartig. Moenie toelaat dat 'n eiendomsagent u oorreed om dit nie te doen nie.
- Nader een of meer eiendomsagente van u keuse om u eiendom te lys. Moenie alleenreg om die eiendom te verkoop aan een eiendomsagent gee sonder om dit sorgvuldig te oorweeg nie. U prokureur sal u kan adviseer hieroor.

- Wanneer u 'n koper vind, moenie enige koopaanbod of koopkontrak onderteken voordat u prokureur die dokument nagegaan het nie. Alle bepalings en beloftes moet deel vorm van die geskrewe kontrak. Mondelinge ooreenkomste is nie afdwingbaar nie.

- Vind eers uit watse kommissie aan die eiendomsagent betaalbaar is en of BTW ingesluit is, voordat u teken.

- Gee die naam van u prokureur aan die eiendomsagent

- u prokureur sal die regsaspekte behartig en sorg dat die huis aan die koper oorgedra word. Hy sal ook die finansies reël en sorg dat u, u geld kry.

Die volgende is 'n lys van die belangrikste vereistes wat nagekom moet word in 'n koopkontrak. Hierdie lys is egter nie volledig nie aangesien elke transaksie sy eie individuele vereistes het. As u dit verkies kan u prokureur die koopkontrak opstel.

- Die name, identiteitsnommers en huwelikstaat (bv. getroud binne of buite gemeenskap van goedere) of kapasiteit (wanneer 'n maatskappy betrokke is) van die betrokke partye, asook die verkoper en die koper se adresse.

- Die beskrywing en grootte van die eiendom of erf soos in die transportakte uiteengesit.

- Die verkoopprys en wyse van betaling.

- Die bepaling dat die koper alle oordragkostes betaal.

- Die naam van u prokureur wat die oordrag hanteer.

- Die datum van besitname en okkupasie.

- Die bepaling dat die koper verantwoordelik is vir alle belasting en ander munisipale heffings vanaf die dag van besitname.

- Die bepaling dat die huis "voetstoots" verkoop word (met ander woorde sonder enige waarborg aan u kant rakende sigbare of verborge gebreke).

- Die kommissie verskuldig en die naam van die eiendomsagent.
- As die datum van okkupasie voor die datum van oordrag is, verseker dat die koper rente op die verkoopsyfer of huur betaal tot die datum van oordrag. Die bedrag en wyse van betaling moet gestipuleer word.

- Die feit dat geen verandering van die koopkontrak geldig is as dit nie op skrif is en deur beide partye onderteken is nie.

- Of 'n kewersertifikaat verkry moet word (Kaap provinsies en KwaZulu-Natal) en, indien wel, wie moet betaal vir die inspeksie en enige werk wat nodig is.

- Enige spesiale voorwaardes, byvoorbeeld:
  - 'n Lys van enige artikels wat by die verkoop uitgesluit word.
  - Of die verkoop onderhewig is daaraan dat die koper 'n verbandlening kry of dat die koper se huis verkoop word. U prokureur kan u adviseer met betrekking tot hierdie voorwaardes.
  - 'n Spesiale koopkontrak moet opgestel word as die koper die verkoopprys oor 'n verlengde tydperk wil betaal. Dit is 'n relatief komplekse aangeleentheid wat ook sekere risiko's inhou en u word sterk aanbeveel om u prokureur aan te sê om die koopkontrak op te stel.

VINNIGE FEITE

'Aktebesorging' *beskryf die regsproses ingevolge waarvan regte in vaste eiendom by die Aktekantoor geregistreer word. Hierdie regte sluit in eienaarskap, verband, serwituut, mineraalregte en andere. Al hierdie regte berus eers wetlik by 'n persoon wanneer registrasie plaasgevind het. Die registrasieproses plaas dus 'n amptelike 'seël' op 'n persoon se regte in vaste eiendom.*

'n Aktebesorgingstransaksie behels 'n reeks stappe wat begin met die koopkontrak en wat strek deur die uiteindelike registrasie van eienaarskap en die rekonsiliasie van finansies en betalings.

'Vaste eiendom' is enige grond, of dit nou onverbeter is of verbeter deur die byvoeging van, byvoorbeeld, 'n huis, plaas of deeltiteleenheid.

'Aktebesorger': 'n Aktebesorger word as sodanig deur die Hoër Hof toegelaat na die aflegging van 'n spesiale kwalifiserende eksamen. Slegs 'n persoon wat deur die Hoër Hof toegelaat is as 'n prokureur, mag as 'n aktebesorger optree. Alle aktebesorgers is dus ook prokureurs, maar nie alle prokureurs is noodwendig aktebesorgers nie.

Wie stel 'n aktebesorger aan? *In die meeste provinsies in Suid-Afrika is dit algemene praktyk dat die verkoper 'n aktebesorger aanstel vir 'n eiendomstransaksie, alhoewel dit, soos ander aspekte van 'n koopooreenkoms, kan verander as gevolg van onderhandeling tussen die partye.*

Die aankoper kan ook 'n aktebesorger aanstel om hom\haar te adviseer, maar hierdie kostes sal bo en behalwe die aktebesorgingskostes wees wat deur die verkoper se aktebesorger, wat die werklike oordrag sal waarneem, voorgelê is.

Waarom is 'n aktebesorger nodig?
Daar is baie op die spel met die oordrag van vaste eiendom. Dit is oor die algemeen die grootste bate wat mens besit en die transaksie vir die koop of verkoop van eiendom is waarskynlik die belangrikste kontrak wat deur individue aangegaan word.

Die wet voorsien dus dat slegs gekwalifiseerde aktebesorgers die oordrag van vaste eiendom en verwante transaksies mag waarneem. Dit is nie net om die regte en belange van die publiek te beskerm nie, maar ook om die integriteit van die Suid-Afrikaanse grondadministrasiestelsel, wat algemeen beskou word as een van die beste in die wêreld, te beskerm.

Wanneer alles nagegaan is, al die prosedures deur die aktebesorger gevolg is en die eiendom in die naam van die koper geregistreer is, kan die koper verseker wees dat hy/sy die beste titel op die eiendom het.

Watse verhaalreg het u as die aktebesorger nie sy werk doen nie?
Aktebesorgers is onderhewig aan die dissiplinêre magte van die prokureursorde van die provinsie waarin hulle praktiseer. Die prokureursorde sal in die belang van die publiek optree.

As iemand voel dat 'n aktebesorger nie sy/haar werk na behore gedoen het nie, mag hy/sy 'n klagte indien by die betrokke prokureursorde wat die aangeleentheid sal ondersoek en, in toepaslike gevalle, die aktebesorger sal dissiplineer.

As die aktebesorger nalatig was en die koper of die verkoper 'n verlies kan ly as gevolg van hierdie nalatigheid, kan hulle 'n eis teen die aktebesorger instel vir die bedrag van die verlies.

LAW SOCIETY
OF SOUTH AFRICA

Tel: (+27) 12 366 8800
Faks: (+27) 12 362 0969
www.lssa.org.za

Posbus 36626
Menlo Park 0102
Docex 82, Pretoria
304 Brooks Straat
Menlo Park, Pretoria 0081

KOOP OF VERKOOP 'N HUIS?

ALLES WAT JY MOET WEET