

2009/02/04

Verkopers moet oop kaarte oor voorkoopreg speel

'n Voorkoopreg – wat die kern van vandeeweek se leservraag is – kan beskryf word as 'n reg wat aan iemand verleen word om die eerste geleentheid te kry om 'n eiendom te koop, sou 'n eienaar besluit om die eiendom te verkoop.

Die leser sê die oordrag van die eiendom wat sy gekoop het, word verdraag, aangesien dit nou aan die lig gekom het dat die verkoper 'n boete moet betaal en handtekeninge moet bekom alvorens die oordrag kan plaasvind.

In die tussentyd is die leser in 'n geldelike verknorsing, aangesien sy nou reeds maande lank okkupasiehuur moet betaal, waarvoor sy nie begroot het nie. Sy wil van ons paneel deskundiges weet wat haar regte is.

Grant Howard van Kaplan Blumberg-prokureurs sê 'n verkoper mag 'n voorkoopreg vir hom- of haarself voorbehou wanneer hy of sy 'n eiendom verkoop, maar graag in die toekoms die geleentheid sou wou hê om die eiendom terug te kon koop.

“Dit gebeur ook gereeld dat die staat, provinsiale regering of plaaslike owerheid 'n voorkoopreg voorbehou waar dit een of ander finansiële ondersteuning bied aan 'n koper om die eiendom te koop,” sê Howard.

“Die formaat van die voorkoopreg kan verskil van geval tot geval, maar dit moet op skrif wees as dit op onroerende eiendom betrekking het.”

Howard sê die omvang van die voorkoopreg, en die wyse waarop die aanbod om te koop aan die houer van die reg voorgelê moet word, sal gewoonlik in die voorkoopregdokument omskryf word. “Die houer van die reg is nie verplig om wel die eiendom te koop wanneer die eienaar die aanbod om te koop aan hom of haar maak nie.”

Warren Jack van die Warren Jack Property Group in PE sê aangesien 'n voorkoopreg die eienaar se reg om die eiendom te vervreem beperk, mag die voorkoopreg as 'n titelvoorwaarde geïnkorporeer word in die titelakte.

Hy sê indien die eiendom na 'n derde party getransporeer word, sal die aktekantoor vereis dat daar 'n bewys ingedien word – tesame met die ander oordragdokumente – waarin die houer van die voorkoopreg bevestig dat die eiendom wel aan hom of haar te koop aangebied is, maar dat hy of sy afstand van die voorkoopreg gedoen het.

“In die leser se geval moes die verkoper eers die eiendom te koop aangebied het aan die plaaslike owerheid en skriftelike bevestiging van hulle verkry het dat hulle nie van voorneme is om die voorkoopreg uit te oefen nie, voor hy die leser se aanbod om te koop kon aanvaar,” sê Jack.

Volgens hom mag – soos in die leser se geval – daar by staatsgesubsidieerde behuising benewens 'n voorkoopreg ook 'n verbod wees op die oordrag van die eiendom binne 'n

gespesifiseerde tydperk. “Die boete wat die verkoper moet betaal, is om die verbod op oordrag voor ’n sekere datum, opgehef te kry.”

Jack sê dit blyk in die lesers geval dat die plaaslike regering nie van plan is om hul voorkoopreg uit te oefen nie.

“Die lesers word aangeraai om die verkoper op terme te plaas oor sy versuim om binne ’n redelike tyd vir haar oordrag van die eiendom te gee. Dit sal die verkoper dwing om die nodige stappe te neem om die uitstaande handtekening ter toestemming van die provinsiale regering af te kry.”

Hy sê dit lyk ook asof die lesers wesenlike skade ly vanweë dié oponthoud. “Die verkoper moes die voorkoopreg aan haar openbaar het, tesame met die feit dat hy eers die eiendom aan die provinsiale regering te koop moes aanbied voor hy regsgeldig haar aanbod om die eiendom te koop, kon aanvaar.”

Volgens Jack mag die lesers moontlik ’n eis vir skadevergoeding – gebaseer op sy opsetlike of nalatige wanvoorstelling – teen die verkoper hê.

Hy raai die lesers aan om ’n prokureur te konsulteer.

Stuur eiendomverwante vrae aan coetzee@fullstopcom.com.

(einde)

Uitgereik deur:



Coetzee Gouws
082 575 7991
041 368 4992
coetzee@fullstopcom.com
www.fullstopcom.com

Namens:

Warren Jack Property Group & Kaplan Blumberg