



'n Gids tot eiendomsordragte

Die proses van eiendomsordrag laat dikwels kopers en verkopers gefrustreerd en in die duister oor wat presies die volgorde van gebeure is ten einde 'n eiendom oorgedra te kry.

Die werklikheid is dat ons eiendomsbedeling in Suid-Afrika baie gesofistikeerd is, met die talle rolspelers (oordragsprokureur, verband kansellasie prokureurs, verband registrasie prokureurs ens.) wat die werklike proses van oordrag baie kompleks maak.

Dit is ongelukkig so dat die proses soms langer neem as wat verwag word. As gevolg van tegniese aspekte wat opduik, maar meer dikwels as nie, as gevolg van die kompleksiteit van die geval waar daar baie belanghebbendes (die SAID, verskeie prokureurs, finansiële instellings, plaaslike owerhede ens.) betrokke is. 'n Vertraging deur een skakel kan 'n invloed hê op die vloei van die hele transaksie.

Die ooreenkoms

Die proses begin gewoonlik met 'n koopkontrak. In die geval waar die prokureur nie self die aanbod om te koop opgestel het nie en 'n standaard aanbod van 'n eiendomsagent gebruik word, is dit die verantwoordelikheid van die agent om die bepalinge van die ooreenkoms aan al die betrokke partye te verduidelik en seker te maak die ooreenkoms is geldiglik voltrek. Die ooreenkoms moet op skrif wees, dit moet die partye daartoe asook die eiendom wat verkoop word duidelik omskryf, en die koopsom en wyse van betaling moet duidelik gespesifiseer word. Alle voorwaardes, bv. die verkryging van 'n verband moet ook duidelik omskryf word. Die datum waarop die laaste party die ooreenkoms onderteken, is die koop datum.

Die oordragsprokureur

Die verkoper het die reg om die oordragsprokureur te nomineer, tensy die partye anders ooreenkom.

Die kliënt of eiendomsagent stuur die instruksie aan die oordragsprokureur. Op ontvangs van sodanige instruksie sal die prokureur 'n akte soek doen om te verifieer dat die eiendom en alle verwante inligting korrek is. Indien die koper of verkoper 'n maatskappy is, sal 'n maatskappy soek ook gedoen word om die direkteure te verifieer.

Ten einde aan FICA regulasies te voldoen, word die volgende dokumente gewoonlik benodig van die verkoper en die koper:

- Gesertifiseerde afskrifte van Identiteitsdokumente;
- Huweliks sertifikate (in die geval van huwelike binne gemeenskap van goedere);
- Huweliksvoorwaardekontrakte (in die geval van huwelike buite gemeenskap van goedere);
- Egskeidingsbevel en Skikkingsakte;
- Bewys van residensiële adres – nie ouer as 3 maande nie;
- Inkomstebelastingnommer en/of BTW registrasienommer (na gelang van die geval);
- In die geval van 'n ander entiteit, inlywingsdokument van regsenteite en/of Magtigingsbrief en Trustakte van trusts.

Die oorspronklike Transportakte van die eiendom sal ook vanaf die verkoper aangevra word.

Die kansellasie prokureur

As daar 'n verband oor die eiendom is, moet die verkoper die oordragsprokureur voorsien van die verbandhouer se besonderhede asook die rekeningnommer van die verband.

Kansellasie syfers word dan aangevra en die verbandhouer sal op sy beurt kansellasie prokureurs aanstel om die verband te kanselleer gelyktydig met die registrasie van die eiendom in die naam van die koper.

Ten einde vertraginge en tekorte te vermy, is dit belangrik dat die verkoper intussen sy verband paaieimente op datum hou.

Uitklaringsyfers van die plaaslike owerheid

Die Aktekantoor sal nie 'n oordrag registreer sonder 'n Uitklaringsertifikaat van die plaaslike owerheid nie.

Ten einde die nodige Uitklaringsertifikaat te bekom, word dit van die verkoper vereis om 'n sekere tydperk se tariewe vooruit te betaal.

Hierdie kan soms 'n tydsame proses wees, afhangende van die doeltreffendheid van die spesifieke plaaslike owerheid.

Hereregte

Hereregte word bereken op 'n voorgeskrewe glyskaal en is betaalbaar deur die koper.

Die SAID sal verseker dat alle partye geregistreer is en dat hulle onderskeie belastingopgawes op datum ingedien is. Hierdie kan ook 'n vlieg in die self wees en is dit dus belangrik dat alle partye die korrekte inligting aan die oordragsprokureur verskaf en ook seker maak dat enige belastingkwessies voortydig uitgesorteer is.

Nakomingssertifikate

'n Elektriese nakomingsertifikaat vanaf 'n gesertifiseerde elektrisiën sal benodig word, tensy die ooreenkoms dit uitdruklik uitgesluit het. Hierdie sertifikaat sal gewoonlik deur die verkoper bekom word en aan die koper oorhandig word met registrasie van die eiendom in die naam van die koper. In sommige gevalle bepaal die ooreenkoms dat die koper verantwoordelik is vir die betaling van die verkryging daarvan, andersins is dit die verantwoordelikheid van die verkoper.

Ander sertifikate mag ook nodig wees, bv. 'n gas of elektriese heining sertifikaat. Die ooreenkoms moet aandui watter sertifikate benodig word en watter party vir die verkryging en betaling daarvan verantwoordelik is.

In die geval van provinsies aan die kus, mag dit ook nodig wees om 'n kewer-vrye sertifikaat en/of 'n loodgieter sertifikaat te bekom.

Heffings uitklaringsertifikaat vanaf besturende agente / regs persoon

Wanneer die eiendom deel is van 'n deeltitelskema word 'n heffings uitklaringsertifikaat deur die Aktekantoor vereis.

Hierdie sertifikaat verifieer dat alle uitstaande heffings ten opsigte van die deeltitel opbetaal is.

Die verkoper is verantwoordelik vir die verkryging en betaling hiervan.

Oordragdokumente

Op ontvangs van die nodige inligting en dokumente sal die oordragsprokureur die oordrag dokumentasie opstel en voorberei vir ondertekening deur die partye.

Indiening by die Aktekantoor

Na ondertekening van die nodige dokumente sal die oordragsprokureur wag om die volgende dokumentasie te ontvang voordat indiening van die transaksie by die Aktekantoor kan plaasvind:

- Oorspronklike Transportakte vanaf die verkoper (as daar nie 'n bestaande verband oor die eiendom geregistreer is nie);
- Uitklaringsertifikaat van die plaaslike owerheid;
- Toestemmings wat benodig mag word kragtens voorwaardes in die bestaande Transportakte, bv. 'n geregistreerde saaklike reg of 'n serwituut;
- Hereregtekwasie vanaf die SAID;
- Heffings uitklaringsertifikaat, indien van toepassing.

Die oordragsprokureur moet ook wag totdat die skakeling prokureurs (verband kansellasië - en/of verband registrasie prokureurs) gereed is om in te dien aangesien die oordrag, kansellasië en/of registrasie gelyktydig moet geskied in die Aktekantoor.

Dit kan ongelukkig 'n lang gewag wees indien verdragings ondervind word met enige van die rolspelers wat betrokke is by die transaksie.

In die Aktekantoor

Nadat indiening deur al die rolspelers gelyktydig geskied het, neem dit 'n paar dae vir die Aktekantoor om al die dokumentasie na te gaan voordat dit gereed is vir registrasie.

Die onderskeie rolspeler prokureurs sal dan 'n geleentheid kry om enige foute wat deur die eksaminatore opgemerk is reg te stel, tensy die aktes verwerp word.

Registrasie

Wanneer registrasie plaasvind dateer die Registrateur die register op en mikrofilm 'n afskrif van die aktes.

Die oordragsprokureur sal na afloop van registrasie al die betrokke partye in kennis stel en ook toesien tot die volgende:

- Lewering van waarborge vir betaling;
- Betaling van rolspelers se rekeninge soos bv. die elektrisiën vir die verkryging van die Elektriese nakomingsertifikaat;
- Betaling van die agente se kommissie per die bepaling van die ooreenkoms;
- Finalisering van die finale afrekeningstate van beide die koper en die verkoper;
- Betaling van die koopsom aan die verkoper.

Aflewering van Transportakte

By ontvangs van die oorspronklike Transportakte vanaf die Aktekantoor sal die oordragsprokureur reëlings met die koper tref vir die afhaal van die dokument, alternatiewelik sal dit per geregistreerde pos aan die koper versend word.

Indien daar 'n verband geregistreer is gelyktydig met die oordrag sal die oorspronklike Transportakte aan die verbandhouer gestuur word vir veilige bewaring.

As gevolg van die feit dat die Registrateur die register opdateer en aktes mikrofilm neem dit ongeveer 6 maande voordat die oorspronklike Transportakte vanaf die Aktekantoor ontvang word.

DOKUMENTE BENODIG VIR OPSTEL VAN DOKUMENTE

- Koopkontrak

Indien individue:

- Voltooide Vraelys deur Verkoper en Koper
- Identiteitsdokumente van Verkoper en Koper
- Bewys van residensiële adres van Verkoper en Koper
- Bewys van bankbesonderhede van Verkoper en Koper
- Huwelikssertifikaat van Verkoper en Koper (as binne gemeenskap van goedere getroud)
- Huweliksvoorwaardekontrak van Verkoper en Koper (as buite gemeenskap van goedere getroud)

Indien Regs persoon:

- Voltooide Vraelys deur Verkoper en Koper
- Resolusie/Besluit wat die transaksie magtig en 'n persoon aanstel om namens die regs persoon te handel met betrekking tot die transaksie
- Dokumente (soos op spesifieke entiteit van toepassing) –
 - Trustakte
 - Magtigingsbrief
 - Akte van Oprigting
 - Stigtingsverklaring
- Identiteitsdokument van gemagtigde persoon aangesel kragtens die Resolusie/Besluit
- Bewys van residensiële adres van die Regs persoon sowel as die gemagtigde persoon
- Bewys van bankbesonderhede van die Regs persoon