



Eiendomsoordragte **'n Verduideliking**

Die proses van eiendomsoordrag laat dikwels kopers en verkopers deurmekaar, gefrustreerd en in die duister oor wat presies die volgorde van gebeure is ten einde 'n eiendom oorgedra te kry. As die verkoopsooreenkoms eers onderteken is is die ergste seker agter die rug, of hoe? Die werklikheid is dat ons eiendomsbedeling in Suid-Afrika baie gesofistikeerd is en met die talle belanghebbendes en rolspelers wat deur 'n transaksie beïnvloed word, kan die werklike proses van oordrag baie kompleks word. Gevolglik is dit belangrik om die proses te verstaan en om jouself te vergewis van die stappe in die oordragsproses.

Eerstens, is dit ongelukkig so dat meer dikwels as nie, neem die oordragsproses langer as wat verwag word, baie keer as gevolg van tegniese aspekte wat opduik of as gevolg van die kompleksiteit van die geval waar daar baie belanghebbendes (verskeie prokureurs, finansiële instellings, SAID, Aktekantoor, plaaslike owerheid, ens.) betrokke is. 'n Vertraging deur een party kan 'n invloed op die vloeï van die hele transaksie hê. Die positiewe kant is dat ons eiendomsbedeling uiters akkuraat is met spesiale maatreëls wat in plek gestel is om te kontroleer dat alle dokumente 100% korrek is en dat elke kooptransaksie deur die Registrateur van Aktes geverifieer en gedokumenteer word.

Die proses kan ook verskeie prokureurs (oordragprokureurs, verband kansellasie prokureurs, verbandregistrasie prokureurs ensovoorts) betrek en hierdie spesialiste speel ook 'n belangrike rol in die koördinerings van 'n spoedige registrasie. Dus, kies jou prokureurs, veral die oordrag prokureurs, met sorg aangesien hierdie keuse die spoed van jou transaksie kan beïnvloed.

Die oordrag van eiendom (transportbesorging) sluit al die administratiewe- en regsprosedures in wat nodig is om eienaarskap (en ander saaklike regte) in vaste eiendom van een persoon na 'n ander oor te dra. 'n Praktiserende prokureur wat die Nasionale Aktebesorger Eksamens geslaag het en toegelaat is as 'n Transportbesorger van die Hooggeregshof van Suid-Afrika word amptelik getaak om die vereiste gespesialiseerde dokumente en aktes wat vereis word vir registrasie in die Aktekantoor op te stel.

Die verkoopsooreenkoms

Die oordragsproses sal gewoonlik begin met 'n verkoopsooreenkoms en eindig met 'n verband registrasie en/of die registrasie van die oordrag van vaste eiendom. In die geval waar 'n prokureur nie die aanbod om te koop opgestel het nie en 'n standaard aanbod van 'n eiendomsagent gebruik word, is dit die verantwoordelikheid van die eiendomsagent om die bepalinge van die kontrak aan die betrokke partye te verduidelik en seker te maak die kontrak is geldiglik voltrek. Die verkoopsooreenkoms moet op skrif wees, die eiendom wat verkoop word sowel as die koopprijs en die terme van betaling moet duidelik geïdentifiseer word en moet deur beide die koper en die verkoper onderteken word voordat die oordragsproses kan begin. Die datum waarop die laaste party teken verteenwoordig die koopdatum.

Die oordragprokureur

Die oordragprokureur ontvang die instruksie van die kliënt of die eiendomsagent om die oordrag te hanteer. Gewoonlik, tensy die partye anders ooreenkom, nomineer die verkoper die oordragprokureur.

By ontvangs van die instruksie, sal die oordragprokureur 'n akte soek op die eiendom doen ten einde te verifieer dat die eiendom en alle verwante inligting korrek is. Dit mag ook nodig wees om 'n maatskappy soek te doen om die direkteure van 'n maatskappy, wat 'n party tot die kontrak is, te verifieer. Ten einde aan die FICA regulasies te voldoen sal die oordragprokureur die koper en verkoper se besonderhede benodig. Gevolglik, sal die volgende dokumente gewoonlik van die partye benodig word:

- Afskrifte van identiteitsdokumente
- Bewys van fisiese adres – nie ouer as drie maande nie
- Inkomstebelasting nommer of BTW-registrasienommer
- Huweliksertifikate (in die geval van 'n huwelik binne gemeenskap van goedere, ook FICA dokumente vir die eggenoot)
- Huweliksvoorwaardekontrak
- Egskeidingsbevel en skikkingsooreenkoms
- In die geval van 'n beslote korporasie of 'n maatskappy, die besonderhede van die direkteure, aandeelhouders of lede. Daarbenewens sal die inlywingsdokumente van die regsentiteite of die trustakte en magtigingsbriewe ook vereis word.

Die aktebesorger sal ook die oorspronklike titelakte van die verkoper aanvra of in die geval waar 'n verband geregistreer is, die verband rekeningnommer en besonderhede van die verbandhouer om kansellasie syfers aan te vra.

Aansoek vir verbandkansellasiesyfers

(indien van toepassing) Aansoek sal gedoen word by die bestaande verbandhouer vir die uitreik van kansellasiesyfers. Die bestaande verbandhouer sal dan prokureurs aanstel om namens hulle toe te sien tot die kansellasië van die bestaande verband wat gelyktydig met die oordrag geregistreer moet word. Dit is belangrik dat die verkoper sy verbandpaaielemente op datum hou om verdragings of tekorte te vermy.

Uitklaringsyfers van die plaaslike owerheid

Ten einde 'n uitklaringertifikaat te bekom word dit van die verkoper vereis om 3 maande vooruit se tariëwe te betaal. Hierdie bedrag word bereken op 'n geskatte bedrag wat oor 'n tydperk van 24 maande bereken word en die Aktekantoor sal nie 'n oordrag registreer sonder bewys dat die tariëwe betaal is nie. Maar, indien daar enige tariëwe verskuldig is, sal die verkoper nie daarvan vrygespreek word nie en die tariëwe sal eers deur die verkoper of deur die nuwe eienaar betaal moet word soos per hul verkoopsooreenkoms. Let daarop dat hierdie soms 'n langsame proses kan wees om te finaliseer, afhangende van die doeltreffendheid van die betrokke plaaslike owerheid.

Kwitansië van SAID vir oordragkoste via e-filing

Hereregte vir natuurlike persone en regspersone word bereken op 'n gelyskaal en die SAID e-filing stelsel verseker dat alle partye (insluitend die betrokke eiendomsagent / agentskap) geregistreer is en dat hul belasting op datum is. As gevolg hiervan kan die proses 'n geruime tyd neem om voltooi te word en is dit noodsaaklik dat alle partye die korrekte belasting besonderhede aan die oordragprokureur verskaf en om enige belasting kwessies voor die indiening van die e-filing aansoeke op te los. Dit sal verseker dat onnodige verdragings vermy word.

Elektriese nakomingsertifikaat van 'n gesertifiseerde elektrisiën

Die verkoper sal gewoonlik hierdie sertifikaat bekom, maar daar moet altyd 'n klousule in die verkoopsooreenkoms wees wat aandui wie dit behoort te kry en wie die koste van hierdie sertifikaat sal dra.

Ander nakomingsertifikaate

Ander sertifikaate mag nodig wees, byvoorbeeld gas of elektriese heining sertifikaate (indien van toepassing). Weereens moet die verkoopsooreenkoms aandui watter party verantwoordelik is vir die verkryging van hierdie sertifikaate en wie die gepaardgaande koste moet dra. In die geval van provinsies aan die kus mag dit nodig wees om 'n kewersertifikaat en loodgietersertifikaat te bekom.

Heffings uitklaringertifikaat van die besturende agente / regspersoon (deeltitel)

Dit word vereis waar die eiendom deel is van 'n deeltitelskema om te verifieer dat alle uitstaande heffings ten opsigte van die deeltitel opbetaal is.

Oordrag dokumente opgestel en voorberei

By ontvangs van die nodige inligting sal die oordragprokureur die nodige oordrag dokumentasie opstel en voorberei vir ondertekening deur die koper en verkoper en reël dat die koper en verkoper die dokumente onderteken.

Dokumente wat deur die verkoper onderteken moet word:

- Die transportakte
- Volmag
- Hereregte verklaring
- Verklarings (Solvensie, FICA)

- Resolusies (indien van toepassing)
- Verbandkansellasië inligtingsvorm (indien van toepassing)

Dokumente wat deur die koper onderteken moet word:

- Hereregte verklaring
- Verklarings (Solvensie, FICA)
- Verband dokumente
- Volmag vir verband dokumente

Na die ondertekening van die nodige dokumente deur beide die koper en die verkoper, sal die oordragprokureur wag om die volgende dokumentasie te ontvang alvorens indiening by die Aktekantoor kan plaasvind. Dit kan 'n lang wag wees indien verdragings ondervind word met enige van die ander rolspelers betrokke by die transaksie.

- Die uitklaringertifikaat van die plaaslike owerheid
- Uitklaringertifikaat van die besturende agente / regspersoon
- Waarborge van finansiële instellings
- Die oorspronklike titelakte van die eienaar
- Toestemming van die verbandhouer om die bestaande verband te kanselleer
- Toestemming wat benodig word in terme van voorwaardes in die titelakte, byvoorbeeld 'n serwitut of ander geregistreerde saaklike regte.

Indiening by die Aktekantoor

Dokumente vir die oordrag van die eiendom, die verband dokumente vir die registrasie van die nuwe verband en die dokumente vir die kansellasië van die verkoper se verband is aan mekaar gekoppel en word

gelyktydig deur die prokureurs ingedien by die Aktekantoor.

Voorbereiding van die akte in die Aktekantoor

Dit neem 'n paar dae om al die dokumentasie na te gaan voordat dit gereed is vir registrasie. Die prokureurs kry 'n geleentheid om enige foute wat deur die eksaminatore opgemerk is reg te stel, tensy die aktes verwerp word.

Registrasie van die aktes

Die Registrateur dateer die register op en mikrofilm 'n afskrif van die aktes.

Na afloop van die registrasie

Die oordragprokureur sal alle partye van die registrasie in kennis stel, waarborge vir betaling lewer en die finale rekening vir die koper en die verkoper voorberei waarna die koopprys aan die verkoper betaal sal word.

Lewering van registrasie dokumente

By ontvangs van die dokumente vanaf die Aktekantoor sal die oordragprokureur die titelaktes na die verbandhouer(s) stuur vir veilige bewaring. As daar nie 'n verband is nie, sal reëlings met die koper getref word om die nodige dokumente af te haal of dit sal per geregistreerde pos gestuur word. As gevolg van die feit dat die Registrateur die register opdateer en aktes mikrofilm neem dit ongeveer 6 (ses) maande alvorens die transportprokureurs die dokumente vanaf die aktekantoor ontvang.

Dit is duidelik uit die bogenoemde dat daar 'n aantal stappe en prosesse is wat voltooi moet word voordat 'n transaksie geregistreer kan word. 'n Goeie oordragprokureur sal die bestuur van die proses fasiliteer, maar die beskikbaarheid van die nodige

dokumente vanaf derde partye gelewer word is van kritieke belang vir die afhandeling van die oordragsproses. Dit is hier waar jy kan help deur te verseker dat die inligting wat jy verskaf volledig is en ook, waar moontlik, help met die insameling van die nodige dokumente.



Blackheath:

3rd Floor, Blackheath Mews, 256 Beyers Naude Drive

E-mail: blackheath@nelsonborman.co.za

Tel: 011 476 2420/1

Fax: 086 653 6063 / 011 476 2400

Florida:

2nd Floor, West Block, UASA Office Park, 40 Goldman Street

E-mail: florida@nelsonborman.co.za

Tel: 672 5441/2

Fax: 011 672 5493

Johannesburg:

17th Floor Schreiner Chambers, 94 Prichard Street (corner Kruis Street) E-mail: joburg@nelsonborman.co.za Tel: 011 333 1083

Fax: 011 333 1129

Randburg:

2nd Floor Standard Bank Centre, 304 Oak Avenue

E-mail: randburg@nelsonborman.co.za

Tel: 011 886 3675

Fax: 011 787 9016

Sandton:

5th Floor, Sala House, 12 Fredman Drive, Sandton

Email: sandton@nelsonborman.co.za

Tel 011 883 6466

Fax: 011 884 6675