

DIE NORMALE VOLGORDE VAN GEBEURE TYDENS DIE OORDRAG VAN ONROERENDE EIENDOM

1. HOEVEEL PROKUREURS IS BETROKKE EN WAT IS HULLE BYDRAE

Daar kan soveel as drie verskillende Prokureurs betrokke wees by die verkoop van 'n eiendom. Van Prokureurs wat eiendomstransaksies hanteer, word besondere kwalifikasies en vaardighede vereis en hulle staan bekend as Aktevervaardigers.

1.1 Die Oordrag Prokureur/Aktevervaardiger:

Die Oordrag Prokureur is belas met die registrasie van oordrag van die eiendom in die naam van die Koper en hy ontvang normaalweg sy opdrag van die Verkoper in samewerking met die eiendomsagent. Die Oordrag Prokureur kan vergelyk word met die kaptein van 'n skip. Die ander Prokureurs wat net hierna bespreek word is afhanklik van die Oordrag Prokureur ten einde met hulle spesifieke transaksies te kan voortgaan.

1.2 Die Verband Kansellasie Prokureur:

Indien die Verkoper 'n bestaande verband by 'n finansiële instelling het, sal sodanige finansiële instelling 'n Prokureur aanstel (nie altyd die Oordrag Prokureur nie, maar dit mag ook die Oordrag Prokureur wees) wat moet toesien dat die Verkoper aan die finansiële instelling alle bedrae wat uitstaande is (ook genoem kansellasiesyfers) betaal, gelyktydig met registrasie van oordrag van die eiendom in die naam van die Koper.

1.3 Die Verband Prokureur:

Die meeste Kopers finansier die aankoop van 'n eiendom, hetsy gedeeltelik of ten volle, deur middel van 'n lening by 'n finansiële instelling, byvoorbeeld 'n bank. Die bank sal slegs die fondse wat in terme van die lening beskikbaar is, uitbetaal op die datum wat die Koper die eienaar van die eiendom word en 'n verband gelyktydig oor die eiendom geregistreer word ten gunste van die betrokke bank. Die bank stel sy eie paneel Prokureurs (nie altyd die Oordrag Prokureur nie, maar dit mag ook die Oordrag Prokureur wees) aan om die verband te registreer en hulle staan dan bekend as die Verband Prokureurs. Die eiendom dien dan as die bank se sekuriteit vir die behoorlike terugbetaling van die lening deur die Koper. Die Verband Prokureurs verskaf op versoek van die Oordrag Prokureur aan die Oordrag Prokureur of sy genomineerde (byvoorbeeld die finansiële instelling waar die Verkoper 'n bestaande verband het) 'n belofte vir betaling tot die maksimum bedrag van die Koper se lening en sodanige belofte word 'n waarborg genoem.

2. WATTER INLIGTING BENODIG AKTEVERVAARDIGERS VANAF DIE VERKOPER EN DIE KOPER TEN EINDE TE KAN VOORTGAAN

Totale akkuraatheid word vereis van al die prokureurs betrokke by 'n eiendomstransaksie om die suksesvolle oordrag van die eiendom vanaf die Verkoper aan die Koper te bewerkstellig. Sekere wetgewing vereis ook dat spesifieke

inligting/dokumentasie ingesamel moet word voordat met 'n transaksie voortgegaan mag word. Om dit alles te bewerkstelling word die volgende inligting/dokumentasie so spoedig moontlik van beide die Koper en Verkoper verlang:

- 2.1 'n Afskrif van 'n Munisipale Belasting- en Heffingsrekening van die eiendom waar die betrokke party tans woon wat nie ouer as 3 (DRIE) maande mag wees nie;
- 2.2 Inkomstebelastingnommers (indien van toepassing);
- 2.3 Afskrifte van die identiteitsdokumente wat die volle name en identiteitsnommer weergee;
- 2.4 Indien van toepassing hoe die partye getroud is, byvoorbeeld binne gemeenskap van goedere / volgens Huweliksvoorwaardeskontrak / of volgens die wette van 'n ander land (byvoorbeeld Engeland/Zimbabwe), en verder dan as dit van toepassing is –
- 2.5 Afskrifte van die Identiteitsdokumente van die gades / Huweliksvoorwaardeskontrak / Huweliksertifikate / Egskeidingsbevele en Skikkingsooreenkomste.

3. DIE PROSES

By die ontvangs van 'n instruksie van 'n Verkoper/Eiendomsagent om toe te sien tot die oordrag van 'n eiendom, in ooreenstemming met 'n koopkontrak, (opgestel deur die eiendomsagent of prokureur) gebeur normaalweg die volgende:

3.1 **Verkoper:**

Die Verkoper word gekontak om hom te bedank vir die instruksie en om addisionele inligting wat nog benodig word aan te vra en die kontakpersoon in die oordrag Prokureur se kantoor word verskaf. (Om die rede word die korrekte en volledige posadres, telefoon-, telefax nommers, e-pos adresse, ens., op die koopsooreenkoms benodig.)

3.2 **Koper:**

Die Koper word gekontak om hom in te lig wie aangestel is as Oordrag Prokureur (en wie die spesifieke kontakpersoon by die betrokke firma is). Normaalweg word die uitstaande inligting/dokumentasie dan ook aangevra. (Om dié rede word die korrekte en volledige posadres, telefoon-, telefax nommers, e-pos adresse, ens., op die koopsooreenkoms benodig.) Op hierdie stadium word die Koper normaalweg ook herinner aan die feit dat hy eersdaags sekere kostes sal moet betaal. Kopers moet ingedagte hou dat kostes ook betaalbaar sal wees aan die Verband Prokureur en dat alle koste normaalweg betaalbaar is voordat die Prokureurs sal voortgaan met registrasie van die transportverband.

3.3 **Agent:**

'n Skrywe word gerig aan die eiendomsagent wat bevestig dat die Oordrag Prokureur die instruksie ontvang het en die eiendomsagent

gedek sal hou vir hul agentekommissie. Sekere inligting moet ook deur die Agentskap aan die Oordrag Prokureur verskaf word, byvoorbeeld die naam van die spesifieke agent betrokke, die BTW- en Inkomstebelastingnommer van die Agentskap. Hoe gouer die inligting verskaf word, hoe beter.

3.4 **Verkoper se Bank:**

Die Verkoper se Bank word per brief of ander vorm van kommunikasie versoek om die Oordrag Prokureur te voorsien van die Verkoper se huidige transportakte asook van hulle kansellasiesyfers (die bedrag wat die Verkoper se bank verlang deur die Verkoper betaal moet word alvorens die Verkoper se verband gekanselleer kan word).

Juis om dié rede is dit so belangrik dat die Verkoper so spoedig moontlik die Oordrag Prokureur moet voorsien van sy bank se besonderhede insluitende sy rekeningnommer. Banke neem normaalweg so 3 (DRIE) tot 6 (SES) weke nadat hulle daartoe versoek is, om kansellasiesyfers deur middel van die Kansellasië Prokureur (sien hierbo) aan die Oordrag Prokureur te verskaf. Indien die Verkoper meer as een verband oor sy eiendom het, moet hierdie prosedure met elke verband gevolg word. Indien geen verband oor die eiendom geregistreer is nie, moet die Verkoper steeds so gou moontlik die transportakte aan die Oordrag Prokureur besorg of die Oordrag Prokureur in kennis stel waar sy bestaande transportakte is ten einde die Oordrag Prokureur in staat te stel om die dokument te bekom.

3.5 **Belastingsyfers:**

'n Aansoek word gedoen by die plaaslike Munisipaliteit waar die eiendom geleë is vir die belastinguitklaringsyfers (indien 'n Deeltitel oorgedra word, word 'n aansoek ook gerig aan die Beheerliggaam of Beherende Agent vir die Heffingsuitklaringsyfers). Die Registrateur van Aktes sal nie toelaat dat registrasie van die transaksie plaasvind, tensy die Oordrag Prokureur in besit is van 'n geldige uitklaringsertifikaat, wat sertifiseer dat die eiendomsbelastings en ander heffings ten volle betaal is vir ten minste 120 (HONDERD EN TWINTIG) dae gereken vanaf die datum van die uitklaringsertifikaat nie. In die praktyk word uitklaringsertifikate dus aangevra (en die verskuldigde gelde oorbetal) vir 'n periode van minstens vier maande vooruit. Die praktyk bring mee dat eiendomsbelasting en heffings dus vooruit betaal word. Die Verkoper is normaalweg slegs aanspreeklik vir die eiendomsbelasting en heffings tot die dag voordat die Koper besit van die eiendom neem of die Koper die geregistreerde eienaar word van die eiendom (afhangende van die bepalinge van die koopvooreenkomst) waarna die aanspreeklikheid op die Koper oorgaan. Die finansiële aspek word normaalweg gefinaliseer in die finale afrekeningstate wat deur die Oordrag Prokureurs opgestel word na registrasie van transport. Voor registrasie sal egter normaalweg van die partye verwag word om voorlopige betalings in die verband te maak aan die Oordrag Prokureurs.

3.6 **Akteskantoorsoek:**

'n Elektroniese akteskantoorsoek word so spoedig moontlik deur die Oordrag Prokureur en die Verband Prokureur gedoen om onder andere die korrektheid van die eiendomsbeskrywing soos uiteengesit in die

koopkontrak te bevestig en om te bepaal of daar enige beslagleggings/verbande teen die eiendom geregistreer is.

4. OPSKORTENDE VOORWAARDES

Die volgende belangrike stap is dat aan die opskortende voorwaardes soos in die koopvooreenkoms vermeld, voldoen moet word. Normaalweg is dit die toestaan van die Koper se verbandlening by 'n Bank of die suksesvolle verkoop van die Koper se eiendom en die toestaan van 'n verband aan die persoon wat die Koper se eiendom aankoop of die ontvangs van fondse deur die Koper van elders (byvoorbeeld pensioengeld, erfgeld, ens.) ten einde die koopprys te finansier. Sodra bevestig kan word dat aan die opskortende voorwaardes voldoen is:

4.1 **Opstel van die dokumente vir die Verkoper en Koper om te teken:**

Stel al die prokureurs betrokke die dokumente op wat deur die outoriteite (Akteskantoor, Ontvanger van Inkomste, Fica) vereis word en reël met beide die Verkoper en Koper om die dokumentasie te onderteken en met die Koper om die Oordrag Prokureurs se kostes (wat normaalweg Hereregte - die belasting betaalbaar aan die Ontvanger van Inkomste - insluit) en 'n voorlopige beraming van eiendomsbelasting en heffings (aan die plaaslike Munisipaliteit of Beheerliggaam – Beherende agente) te betaal.

4.2 **Aanvra van Waarborge vanaf die Verband Prokureur:**

Die Oordrag Prokureurs stuur 'n afskrif van die konsep titelakte (die titelakte soos dit daaruit sal uitsien wanneer dit in die Koper se naam geregistreer is) aan die Verband Prokureurs sodat hulle die verband dokumente kan opstel en vra ook waarborge aan ('n belofte om te betaal, sien hierbo) vir die bedrag van die Koper se goedgekeurde lening (normaalweg een waarborg om die Verkoper se bestaande verband af te los en die balans in die guns van die Oordrag Prokureurs vir krediet die Verkoper of iemand deur hom genomineer).

4.3 **Versekering van die balanskoopprys:**

Die Oordrag Prokureur vra nou ook van die Koper om die verskil tussen sy nuwe verband en die totale koopprys (bv koopprys R200 000-00, verband R150 000-00, verskil R50 000-00) in kontant aan die Oordrag Prokureurs te betaal of om 'n verdere aanvaarbare waarborg daarvoor te verskaf. Na hierdie bedrag word normaalweg verwys as die deposito. Dit mag ook wees dat die deposito reeds op 'n vroeëre datum betaalbaar was in terme van die bepalings van die koopvooreenkoms.

5. WAT DIE PARTYE KAN DOEN OM DIE TRANSAKSIE TE BESPOEDIG

5.1 Voorsien die Oordrag Prokureurs so spoedig moontlik van die dokumente waarna in paragraaf 2 verwys word. Die Verkoper moet ook so spoedig moontlik besonderhede verskaf van waar sy bestaande transportakte gehou word.

- 5.2 Teken so gou moontlik na 'n versoek om dit te doen die nodige dokumente by al die prokureurs en betaal die gelde soos deur hulle versoek.
- 5.3 Die Koper moet die verbanddokumente by die Verband Prokureurs teken sowel as hul verbandkoste (die koste van die bank se Prokureur om die verband ten gunste van die bank te registreer asook enige verdere koste wat die bank benodig vir hulle waardasie, inspeksie, ens. van die eiendom) betaal.
- 5.4 Die Koper moet ook gereeld opvolg of nie moontlik reeds voldoen is aan die opskortende voorwaardes nie. (Bv. goedkeuring van sy lening of vordering met verkoop van sy eie eiendom, ens.)

6. **WAT GEBEUR VOLGENDE**

- 6.1 Sodra die Verkoper en Koper al die nodige dokumentasie onderteken het en die Koper die oordragskoste betaal het, word die Hereregte (Ontvanger van Inkomste), eiendomsbelastings en heffings (plaaslike Munisipaliteit / Beheerliggaam / Beherende Agent) betaal.
- 6.2 Sodra die formele kwitansies vanaf die Ontvanger van Inkomste en die Munisipaliteit ontvang is, word die dokumente gefinaliseer vir indiening by die Akteskantoor (bv. Bloemfontein, Pretoria, ens.).
- 6.3 Sodra die Koper die nodige dokumente by die Verband Prokureur geteken het, ontvang die Oordrag Prokureur die waarborge en stuur die nodige waarborg aan die Verband Kansellasie Prokureur, wie moet toesien tot die kansellasie van die Verkoper se bestaande verband. Sodanige prokureur stel dan 'n toestemming op vir die kansellasie van die Verkoper se verband.

7. **AKTESKANTOOR**

Al drie die prokureurs is nou gereed en op versoek van die Oordrag Prokureur word al die dokumente gelyktydig ingedien op dieselfde dag (voor 10H00) by die betrokke Akteskantoor. Nadat die Akteskantoorondersoekers die dokumentasie gebondel en nagesien het, mag registrasie plaasvind. Normaalweg neem die Akteskantoor tussen 8 (AGT) en 15 (VYFTIEN) werksdae afhangende van hoe besig die Akteskantoor is.

Daar kan verskeie redes bestaan waarom registrasie nie kan plaasvind soos hierbo uiteengesit nie. (Byvoorbeeld foutiewe dokumente/interdikte/eiendomsvoorwaardes ens.) Indien dit sou gebeur, sal die prokureurs betrokke die situasie aan die partye verduidelik en verdere optrede voorstel.

8. **FINALE VEREISTES**

Die prokureurs in die transaksie sal nie toelaat dat registrasie plaasvind tensy –

- 8.1 Oordrag Prokureur – die Koper die volle koopprys sowel as die oordragskoste betaal/gewaarborg het nie;

- 8.2 Verband Prokureur – die Koper die volle verbandkoste betaal, en aan al die voorskrifte van die Bank voldoen het nie. (Byvoorbeeld tov versekering en waarborgstellings.)
- 8.3 Verband Kansellasië Prokureur – daar voldoende waarborge gelewer is om voorsiening te maak dat alle bedrae aan die Verkoper se Bank en die Kansellasië Prokureurs se koste betaal sal word nie.

9. **REGISTRASIE VIND PLAAS**

Op die dag van registrasie word die waarborge aan die Koper se Bank aangebied vir betaling en is normaalweg slegs betaalbaar na 15H00 op die middag van registrasie. Waarborge word nie altyd op dieselfde dag uitbetaal nie, maar betaling geskied normaalweg binne 2 (TWEE) dae na registrasie waarna finale afrekenings opgestel en tjeks uitgereik kan word om die Verkoper, Koper en Eiendomsagent te betaal.

Aangesien die Verkoper verplig is om sy maandelikse verband paaiemente in stand te hou, ontvang die Verkoper se Bank normaalweg meer geld uit die waarborg as wat benodig word en 'n terugbetaling van enige krediet word normaalweg deur die Verkoper se Bank aan die Oordrag Prokureur gedoen tussen 5 (VYF) tot 7 (SEWE) werksdae na die datum van registrasie. Dit is uiters belangrik dat die Oordrag Prokureur die Verkoper se nuwe adres in besit het, sodat die genoemde fondse aan hom versend kan word. Indien daar enige oorbetalings aan die plaaslike Munisipaliteit plaasvind (wanneer die Oordrag Prokureur en die Verkoper, byvoorbeeld beide betaal) sal 'n terugbetaling deur die betrokke Munisipaliteit gemaak word en is die periode hiervoor ongeveer 6 (SES) tot 8 (AGT) weke.

10. **SLOTSOM**

Te enige tyd gedurende bogemelde proses is enige party welkom en ook geregtig om enige aspek met betrekking tot die betrokke transaksie met enige van die prokureurs te bespreek. Behoorlike kommunikasie en 'n volledige begrip van waar presies gestaan word met 'n transaksie is deurentyd van uiterste belang.