

Dear Client / Geagte Kliënt

## Newsletter

### Sub-divide and be ruled / Duet behuising

Meeste persone wat belangstel in eiendomme en spesifiek eiendoms-ontwikkelings is waarskynlik bewus dat die Stad Kaapstad (en sekerlik ook ander plaaslike owerhede) deesdae toelaat dat 'n tweede woning op 'n enkel residensieel gesoneerde erf gebou en bewoon mag word.

Up and until 1 July 2016, such owner would either have had to apply to the City for a *consent use* or to have the property rezoned to a zoning category which permits of a second dwelling. These applications would not necessarily have succeeded and were rather time-consuming and expensive.

Sedert die voormelde datum het elke eienaar egter nou outomaties die reg om 'n tweede woning op sy eiendom op te rig as deel van die owerheid se pogings om *stedelike verdigting* te bevorder. Die Stad Kaapstad het onlangs aangekondig dat hul tans besig is om die prosesse in plek te stel om vorentoe toe te laat dat tot drie wonings op elke enkel residensiële erf ontwikkel sal mag word.

Although the right to construct a second (and perhaps soon even a third house) on a residential erf is now automatic the following challenges should be kept in mind:

- Eerstens is daar 'n moontlikheid dat die titelakte van die betrokke eiendom 'n voorwaarde mag bevat wat die oprigting van verdere wonings op die erf verbied. Sodanige voorwaarde is regtens sterker as die nuwe outomatiese reg en 'n proses sou gevolg moet word om die voorwaarde uit u titelakte te laat vaar.

Having to follow such procedure would not only be long winded but is also rather expensive as the removal of restrictive conditions from a title deed condition is not the simplest process and the owner will be well advised to seek the assistance of a conveyancer or a registered town planner to undertake that process. Should the local authority not support the application the owner may even have to approach the High Court.

- Vervolgens moet die eienaar ook daarop bedag wees dat wanneer die tweede woning gebou voltooi is, dit nie sondermeer as aparte woon-eenheid verkoop of van die hand gesit mag word nie, aangesien beide geboue kragtens een titelakte gehou word.

There are two ways to overcome this particular problem namely;

- To subdivide the Erf and so create two, or more separate erven, each with its own erf number and title deed, whereupon the owner will be free to sell and transfer ownership of any of those. The problem with this is that there is no automatic right to subdivide your Erf. You will have to apply to the local authority for permission to do so and this process is also lengthy and expensive. You will for example have to install services (water supply; sewers electrical supply). If the title deed to your property prohibits subdivision, then and as mentioned in item 1 above, you will be obliged to also apply for the removal of that condition thereby adding further time and expense to the process. If the local authority is not supportive of the proposed subdivision of your property it will in fact prove

process. If the local authority is not supportive of the proposed subdivision of your property it will in fact prove almost impossible unless you obtain permission from a competent court of law.

Die aansoeker sal ook grootmaat-diensteheffings ten opsigte van die nuut geskepte erf moet betaal en sorg vir 'n afsonderlike dienste aansluiting by die stad se dienste netwerk.

These costs are prohibitively expensive and mostly make this option not really viable.

- o Die tweede opsie sou wees om die eienaarskap van die betrokke erf na deeltitel eienaarskap te omskep. Hiervoor is geen toestemming van owerheidsweë nodig nie en daar word selde voorwaardes in titelaktes opgelê wat so 'n omskakeling verbied. Met so 'n omskakeling word die uitdagings wat met 'n fisiese onderverdeling verband hou, meestal ondervang. Die proses is nie net relatief vinnig nie, maar ook nie besonders duur nie. Die omskakeling na deeltitel kan óf onderneem word as die konstruksie van die tweede woning voltooi is, óf reeds voordat daar met enige konstruksie begin is. In laasgenoemde geval word daar bloot 'n "reg van uitbreiding" geskep wat verkoop en oorgedra kan word. Die laasgenoemde behels die proses om die reg om die tweede woning te bou, met behoorlik gedetailleerde bouplanne van die voorgestelde woning by die aktekantoor in te dien, wat verseker dat die nuwe huis nie anders daar sal uitsien as wat op die bouplan wys nie. Deur die gebruik van eksklusiewe gebruiksgebiede word elke eienaar se regte tot die uitsluitlike gebruik vir gedeeltes van die erf vir die tuin of 'n swembad beskerm.

If Sectional Title is to be preferred the Sectional Titles Act will have to be complied with which means that a Body Corporate will need to be established in terms of the Sectional Titles Schemes Management Act and the registration of such scheme with the office of the Ombud for Community Housing Schemes.

In 'n volgende nuusbrieff sal ons aandui welke oplossings aan die hand gedoen word om te voorkom dat hierdie kleiner skemas in administratiewe nagmerrie verval indien die bure begin stry kry.

Regards / Groete

**Hennie, Eberhard en Cheryl-Anne** | Directors

**Onthou om jou demokratiese reg uit te oefen op 8 Mei.**

**Please use your vote on the 8th of May.**



## Orders Relating To Meetings And Resolutions In Community Schemes

Danny van Zyl, associate attorney at Van Zyl Kruger Inc, was recently awarded his Master of Laws Degree from the University of Stellenbosch and wrote his thesis on the Community Schemes Ombud Service Act 9 of 2011. He shares certain aspects of his thesis with us in a series of articles to be featured in the next few newsletters.

*[Click Read More link to view](#)*

[READ MORE](#)

## Het jy per ongeluk die Verkeerde Persoon Betaal? 'n Duur Les van R862 000

In hierdie dae van aanlyn bankdienste en elektroniese betalings is dit nie ongewoon om met 'n skok te besef dat jy 'n foutiewe betaling aan iemand gemaak het nie. Óf na die verkeerde ontvanger, óf die verkeerde bedrag. As dit met jou sou gebeur, en die ontvanger weier om jou terug te betaal, wat kan jy daaraan doen?



Die ander belangrike vraag is natuurlik of die gelukkige ontvanger van 'n onverklaarbare en onverwagte betaling in sy bankrekening kan voortgaan en die meevallertjie spandeer? Die antwoord hierop is 'n baie besliste "nee". Daar mag nog 'n paar dinge in die lewe wees wat werklik verniet is, maar hierdie is nie een daarvan nie.

[READ MORE](#)



## Employees, Employers & Social Media Policy @ Work

Whether you "like it or not", social media has become a powerful presence in our everyday lives. Individuals and companies are increasingly turning to and relying on social media for entertainment, news, advertising, marketing, jobs and recruitment.

Social media is an inescapable part of our professional and personal lives, with many people using various platforms. But, as we have seen more and more over the last few years, employees need to be careful about what they post on social media, as offensive, inflammatory or discriminatory comments can have negative consequences for a company's reputation.

[READ MORE](#)

## Eiendomsagente: Beskerm Jou Handelsgeheime (en Jou Kommissie)

'n Eiendomsagent sal weet dat sonder 'n geldige Getrouheidsfondssertifikaat (GFS) jy nie op enige kommissie geregtig is vir die suksesvolle verkope of verhurings wat jy bewerkstellig nie. Al die harde werk om uitvoering aan jou mandaat te gee, is tot niet. Jou kliënt hoef jou niks te betaal nie.



[READ MORE](#)

## Our Directors



**Hennie van Zyl**

DIRECTOR

021 422 1551 / 022 252 2521



**Eberhard Kruger**

DIRECTOR

021 422 1552 / 022 722 1522



**Cheryl-Anne  
Ehrenreich**

DIRECTOR

021 180 4551 / 083 250 9501  
hvanzyl@vzk.co.za

[Full Bio →](#)

021 180 4552 / 082 789 1706  
ekruger@vzk.co.za

[Full Bio →](#)

021 180 4564 / 082 783 7242  
cheryl@vzk.co.za

[Full Bio →](#)

© LawDotNews & Van Zyl Kruger Inc. This newsletter is a general information sheet and should not be used or relied on as legal advice. No liability can be accepted for any errors or omissions nor for any loss or damage arising from reliance upon any information herein. Always contact your legal adviser for specific and detailed advice.

**VAN ZYL KRUGER INCORPORATED (REG. NO 2015/174073/21) (VAT NUMBER 413 0273 172)**

**VZK**

[www.vzk.co.za](http://www.vzk.co.za)



Suite A4-2, Avanti Building, South Block,  
cnr Carl Cronje Drive & Bill Bezuidenhout Avenue, Bellville, Cape Town

[info@vzk.co.za](mailto:info@vzk.co.za) | Reception: 021 180 4550 | Fax: 021 180 4540

**DIRECTORS: H L VAN ZYL (B.PROC); E S KRUGER (B.COMM LL.B MPRE); C A EHRENREICH (BA.LL.B LL.M)**  
**ASSOCIATES: S JANSE VAN RENSBURG (B.COM LL.B); LI CHANTLER(B COMM LLB); D VAN ZYL (LL.B LL.M);**  
**M VAN DEN HEEVER (LL.B); A BARNARD (B.COM LL.B DIP.FINPLANNING).**  
**PRACTICE MANAGER: F BRAVENBOER (NDIP FIS).**  
**CONSULTANT: J A L VAN ZYL (B.JURIS LL.B); C I'ANSON-SPARKS Solicitor in England and Wales (LL.B(HONS), DIP LEGAL PRACTICE)**