

BOEDELBEPLANNINGSASPEKTE RAKENDE AFTREE-OORDE

Skripsie aangebied deur **Karen Coetzer** ter gedeeltelike nakoming van
die vereistes vir die verwerwing van die graad

MAGISTER LEGUM

met Boedelreg as hoofstudierigting
aan die

POTCHEFSTROOMSE UNIVERSITEIT VIR CHRISTELIKE HOËR ONDERWYS

na voltooiing van 'n voorgeskrewe studieprogram oor vier akademiese jare
en die suksesvolle aflegging van gevorderde eksamens in

**BELASTINGREG
BOEDELBEPLANNING
ERFREG
HUWELIKSGOEDEREREG
SAKEREG EN EIENDOMSWETGEWING**

STUDIELEIER: Prof Gerrit Pienaar

1. Inleiding

Meyerowitz definieer boedelbeplanning soos volg:¹

“.....the arrangement, management, securement and disposition of a person’s estate so that he, his family and other beneficiaries can enjoy and continue to enjoy the maximum benefits from his assets or estate during his lifetime and after his death.”

Dit is duidelik dat boedelbeplanning plaasvind voor die dood van die boedeleienaar.² Wanneer die tydperk van aftrede in ‘n persoon se lewe aanbreek en hy sekere noodwendige keuses met betrekking tot aftreebehuising moet maak, behoort dit ooreenkomstig ‘n spesifieke boedelplan te wees. Die ander belangrike rede waarom die bogenoemde keuse met versigtigheid en kundigheid benader moet word, is omdat daar dikwels in die verlede in die media berig is oor die finansiële verknorsings waarin aftreeskemas beland het.³ Dit het geweldige nadelige gevolge vir afgetrede persone wat by die skemas betrokke was, ingehou.

Weens die kwesbaarheid van hierdie persone, asook die moontlikheid van uitbuiting, het die wetgewer ingegryp en die *Wet op Behuisingsontwikkeling vir Afgetrede Persone* gepromulgeer, welke Wet ten doel het om die belange van afgetrede persone en bejaardes te beskerm.⁴

Die Wet het egter sy tekortkominge en finansiële sekuriteit word nie deur die blote nakoming daarvan gewaarborg nie.

¹ Meyerowitz D “Estate and tax planning” 1965 *The Taxpayer* 1

² Olivier en Van den Berg *Praktiese Boedelbeplanning* 10

³ Anon “Common ground” 7 Oktober 1988 *Financial Mail* 81

⁴ 65 van 1988

Hierdie studie beoog die volgende:

- (a) 'n Vergelykende analise en uiteensetting van die verskillende moontlikhede van behuisingskemas, met besondere klem op die sekuriteite en risiko's waarmee dit vir die boedeleienaar gepaardgaan; en
- (b) 'n Evaluering en aanbeveling van die beste behuisingsmoontlikheid vir behuisingsontwikkelingskemas.

2. Regsaard van die skemas

Die regstruktuur waarop die verskillende behuisingsbelange gebasseer is, is die volgende:

2.1 Deeltitelskemas

2.1.1 Regsaard

Indien 'n behuisingsontwikkelingskema bedryf word by wyse van 'n deeltitelskema, sal benewens die *Wet op Deeltitels*⁵ ook die *Behuisingsontwikkelingskewawet* op die skema van toepassing wees.

Die boedeleienaar word eienaar van 'n eenheid wat uit twee verskillende komponente bestaan, naamlik 'n deel, synde die akkomodasie waarop hy eksklusiewe reg van okkupasie uit hoofde van sy eiendomsreg verkry en 'n onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom, wat hy gesamentlik met die ander deeltiteleienaars gebruik⁶

⁵ 95 van 1986 (hierna die Deeltitelwet genoem)

⁶ Butler DW "The statutory protection of investors in retirement schemes" 1992 TSAR 14

Die deel en die onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom is statutêr met mekaar verbind, met die gevolg dat die een nie sonder die ander een vervreem kan word nie.

Die boedeleienaar is die alleeneienaar van die deel van die gebou wat aan die hand van vertikale en horisontale begrensing omskryf word, terwyl al die deeltiteleienaars gesamentlike eienaars is van die grondstuk en gedeeltes van die gebou wat bestem is vir gesamentlike gebruik, wat bekend staan as gemeenskaplike eiendom.⁷

Om op te som maak die Wet dus eerstens voorsiening vir die verdeling van geboue in dele en gemeenskaplike eiendom, en tweedens vir die verkryging van afsonderlike eiendomsreg in dele, gekoppel aan 'n vorm van gebonde mede-eiendomsreg met betrekking tot die gemeenskaplike eiendom waarin elke eienaar van 'n deel 'n onverdeelde aandeel verkry.

2.1.2 Formaliteite

'n Deeltiteleenheid word volgens die Deeltitelwet geag "grond" te wees en eiendomsreg daarvan is dus registreerbaar in die Akteskantoor.⁸ 'n Verdere implikasie hiervan is dat die *Wet op Vervreemding van Grond* ook op die vervreemding van deeltiteleenhede van toepassing is.⁹

Die onroerende saak, synde 'n eenheid, kom eers tot stand wanneer die deeltitelregister in die Akteskantoor geopen is.¹⁰ Hierna kan die ontwikkelaar van die skema eenhede aan kopers oordra. Sodanige

⁷ Pienaar en Van der Walt *Inleiding tot die Sakereg* 113

⁸ A 3(4)

⁹ 68 van 1981

¹⁰ A 9(1)

eenhede kan ook belas word met ander beperk saaklike regte, soos verbande, vruggebruike en bewoningsregte.

2.1.3 Bestuursliggaam

Die regspersoon van 'n deeltitelskema wat as die beheersregspersoon bekend staan, kom tot stand wanneer die eerste kooptransaksie tussen die ontwikkelaar en die boedeleienaar behoorlik geregistreer is.¹¹ Elke eienaar van 'n eenheid word deur regswerking outomaties lid van die regspersoon. Die eienaars kies dan verteenwoordigers wat namens die regspersoon optree. Die gekose verteenwoordigers staan as trustees bekend en oefen die werksaamhede van die regspersoon uit. Die trustees is alleen gemagtig om regshandelinge met betrekking tot die gemeenskaplike eiendom uit te voer indien die deeleienaars ingevolge 'n eenparige besluit daartoe ingestem het.¹²

As lid van die regspersoon is die boedeleienaar verplig om 'n heffing te betaal, ten einde 'n bydrae te lewer tot die herstel, beheer, bestuur, bestuur en administrasie van die gemeenskaplike eiendom.¹³

2.2 Aandeleblokskemas

2.2.1 Regsaard

Die *Wet op die Beheer van Aandeleblokke* beheer die werking van aandeleblokskemas.¹⁴

¹¹ A 36

¹² Olivier, Pienaar en Van der Walt *Statutêre Sakereg* Deeltitels 31

¹³ A 37

¹⁴ 59 van 1980 (hierna genoem die Aandeleblokwet)

Die boedeleienaar verkry deur aandeelhouding 'n belang in 'n aandeelblokmaatskappy, welke maatskappy die eienaar of huurder is van 'n gebou of gebouekompleks.¹⁵ Uit hoofde van sy aandeelhouding en die gebruiksooreenkoms verkry die boedeleienaar ook 'n gebruiksreg ten opsigte van 'n gedeelte van die gebou of gebouekompleks.¹⁶

Die uitgereikte aandelekapitaal van die aandeelblokmaatskappy word in aandeelblokke verdeel. Die vervreemding van 'n aandeelblok aan die boedeleienaar hou in dat hy 'n pro rata gedeelte van die leningsverpligtinge van die aandeelblokmaatskappy oorneem. Indien die boedeleienaar nie in staat is om die aandeelblok kontant te koop nie, word die aandeelblok deur die boedeleienaar aan die maatskappy verpand. Die leningsrekening met betrekking tot die aandeelblok word dan aan die maatskappy terugseeder totdat die volle koopsom afgelos is.

Die boedeleienaar word dus 'n aandeelhouer in die maatskappy en op grond van sy aandeelhouding asook dit wat die gebruiksooreenkoms bepaal, verkry hy 'n vorderingsreg tot die gebruik of okkupasie van 'n gedeelte van die eiendom. Die aandeelblokmaatskappy bly egter steeds die eienaar van die onroerende eiendom.

2.2.2 Formaliteite

Die gebruiksreg van die boedeleienaar blyk uit die statute van die aandeelblokmaatskappy, maar daar word ook 'n bykomende gebruiksooreenkoms tussen die aandeelblokmaatskappy en die boedeleienaar gesluit. Gemelde kontrak sit die regte en verpligtinge van die onderskeie partye uiteen.¹⁷

¹⁵ A 1

¹⁶ A 8

¹⁷ A 7

2.2.3 Bestuursliggaam

Die *Aandeleblokwet* verseker die boedeleienaar se inspraak in die bestuur van die skema, deurdat dit elke aandeelhouer in 'n aandeleblokmaatskappy stemreg op die vergadering daarvan verleen.¹⁸

Die Wet verleen aan so 'n boedeleienaar ook verder die statutêre reg om direkteure aan te stel. Indien 'n aandeleblokmaatskappy tien aandeelhouders het, het hulle die reg om minstens een van die direkteure van die maatskappy aan te stel en indien die aandeelhouders meer as tien in getal is, het hulle die reg om minstens twee van die direkteure van die maatskappy aan te stel.¹⁹

Daar word ook voorsiening gemaak vir die instelling en bedryf van 'n heffingsfonds. Die heffingsfonds is 'n addisionele fonds wat deur die aandeelhouders daargestel word, ten einde te voorsien vir onder andere die herstel, instandhouding, beheer, bestuur en administrasie van die maatskappy en van die vaste eiendom ten opsigte waarvan 'n aandeleblokskema bedryf word.²⁰

2.3 Okkupasieskemas of lewensregte

2.3.1 Regsaard

In die woordomskrywing van die *Behuisingsontwikkingswet* word die reg van okkupasie soos volg omskryf:

¹⁸ A 10

¹⁹ A 12

²⁰ A 13

“reg van okkupasie” die reg van ‘n koper van ‘n behuisingsbelang-

- (a) “wat onderhewig is aan die betaling van ‘n bepaalde of bepaalbare geldsom deur middel van ‘n lening of andersins, betaalbaar in een bedrag of in paaiemente, bykomend tot of in plaas van ‘n heffing, en hetsy so ‘n geldsom ten volle of ten dele terugbetaalbaar is aan die koper of iemand anders of aan die boedel van die koper of so ‘n ander persoon; en
- (b) wat die bevoegdheid verleen om ‘n gedeelte in ‘n behuisingsontwikkelingskema te okkupeer vir die duur van die lewe van die koper, of behoudens artikel 7, iemand anders verleen in die kontrak ingevolge waarvan die behuisingsbelang verkry is, maar sonder dat dit die bevoegdheid verleen om oordrag te eis van die eiendomsreg van die gedeelte waarop die behuisingsbelang betrekking het.”

Okkupasie sluit dus in deeltitels, aandeleblokke en lewensregte. By ‘n lewensreg of okkupasiereg kry die boedeleienaar die reg om in ruil vir die betaling van ‘n eenmalige of periodieke huurgeld, ‘n bepaalde deel van die eiendom lewenslank te okkupeer. Dit dien vermeld te word dat die okkupasiereg ook vir ‘n bepaalde tyd volgens ooreenkoms verleen kan word. Die okkupasiereg verval na afloop van een van die bogemelde twee tydperke en kan nie aan iemand anders oorgedra word nie. Wat prakties gebeur, is dat die boedeleienaar ‘n bedrag geld aan die ontwikkelaar van eiendom leen. Hy ontvang dan op sy beurt, in plaas van rente op sy lening, die reg om okkupasie van die eiendom te verkry.²¹ Die leningsbedrag word by afsterwe van die boedeleienaar weer aan sy boedel terugbetaal en dit word selfs deur skrywers aan ‘n *pactum antichreseos* gelyk gestel.²²

²¹ Boraine A “Probleme rakende die bestuur van ontwikkelingskemas” 1998 *DJ* 154

²² Boraine A “Probleme rakende die bestuur van ontwikkelingskemas” 1998 *DJ* 154

Die lewensreg is nie oordraagbaar aan die erfgename van die boedel-eienaar nie en die reg verval by sy dood.

2.3.2 Inhoud van die reg van okkupasie

Artikel 4A van die *Behuisingsontwikkeliningswet* lui soos volg:

“Die houer van ‘n reg van okkupasie het by die toepassing van enige wet dieselfde regte as dié verleen aan ‘n huurder ingevolge ‘n huurkontrak soos beoog in artikel 1(2) van die Wet op Formaliteite met betrekking tot Huurkontrakte van grond 18 van 1969, wat teen die titelakte van van die gehuurde grond geregistreer is, watter regte voorkeur geniet bo enige ander reg hetsy daardie ander reg teen die titelakte geregistreer of geëndosseer is en afgesien van die tydstop waarop die ander reg geregistreer of geëndosseer is.”

Bogemelde artikel plaas die houer van ‘n reg van okkupasie met die eerste oogopslag in dieselfde posisie as ‘n geregistreerde huurder van grond. Maar feitlik is die okkupasiereghouer in ‘n beter posisie as so ‘n huurder omdat die reg van okkupasie voorkeur geniet bo saaklike en ander regte in eiendom, selfs al het die saaklike regte gevestig voordat die reg van okkupasie bekom is. By implikasie is dit belangrik dat die reg van okkupasie slegs beskermende status verkry indien die titelakte van die eiendom geëndosseer is en indien die eiendom onderhewig is aan ‘n aftreeskema.²³

Om te verseker dat die bogemelde beskerming wel verkry word deur die endossering van die titelakte, word die ontwikkelaar verbied om ‘n reg van

²³ Boraine A “Probleme rakende die bestuur van ontwikkelingskemas” 1998 *DJ* 158

okkupasie wat ontstaan het na die inwerkingtreding van die 1990-wysigingswet te vervreem, tensy hy met die toestemming van die eienaar en die verbandhouer, die registrateur genader het om die titelakte te endosseer tot die effek dat dit onderhewig is aan 'n aftreeskema.²⁴

Nie nakoming van bogemelde vereiste is 'n misdryf.²⁵

Voor die invoeging van hierdie artikel in die Wet, het die boedeleienaar slegs 'n persoonlike of vorderingsreg gehad. Dit is duidelik dat hy nou oor 'n beperk saaklike reg beskik as gevolg van die feit dat die wetgewer aan hom 'n voorkeureis bokant selfs enige verbandhouer verleen.

Opsommenderwys kan dus gesê word dat artikel 4A 'n beperkte saaklike reg aan die boedeleienaar verleen wat soortgelyk is aan 'n geregistreerde langtermynhuurkontrak is.²⁶

2.3.3 Die doel van hierdie wetgewing

In *Eden Village (Meadowbrook) Pty Ltd and Another* word die doel van Artikel 4A bespreek.²⁷ Die *Behuisingsontwikkelingskema-wet* val binne die kategorie van wetgewing wat as verbruikersbeskermende wetgewing bekend staan. Die doel hiervan is om bejaarde of afgetrede mense, wat hulle geld in behuisingsontwikkelingskemas wil belê, te beskerm teen die moontlike uitbuiting deur ontwikkelaars. Artikel 4A (sowel as artikels 4B en 4C) verleen aan die boedeleienaar as die houer van 'n reg van okkupasie, aansienlike sekuriteit deurdat daar 'n endossement van

²⁴ *Boland Bank Bpk v Engelbrecht en andere* 1996 3 SA 537 (A)

²⁵ A 4(C)

²⁶ Pienaar en Van der Walt *Inleiding tot die Sakereg* 110

²⁷ 1995 (4) SA 31 (A)

daardie reg teen die titelakte vereis word en dat daardie reg voorkeur geniet bo enige ander reg wat teen die titelakte geregistreer is, ongeag wanneer die reg geregistreer of geëndosseer is.

Die hoofdoel van die Wet is om die regte en belange van die afgetrede persone te beskerm. Dit erken ook die feit dat die inwoners 'n gevestigde reg in hulle gekose behuisingsontwikkelingskema het.

2.3.4 Vervreemding van grond onderworpe aan die reg van okkupasie

Artikels 4B en 4C van die Behuisingsontwikkelingskemawet handel oor die vervreemding van die reg van okkupasie van eiendom in 'n behuisingskema.

Artikel 4B van die Wet bepaal die volgende:

Die grond waarop die okkupasieregte verleen is, mag alleenlik vervreem word indien 75 persent van die houers daarvan, daartoe toestem. Indien die eiendom waarop die boedeleienaar 'n reg van okkupasie het, vervreem word, geniet hy voorkeur bo enige verbandhouer op die opbrengs daarvan en wel tot 'n bedrag wat gelyk is aan die teenprestasie aan hom verskuldig.²⁸

Indien die eiendom vervreem word sonder die nodige toestemming, soos deur bogemelde wetsartikel gestipuleer, is die vervreemding nietig.

Artikel 4C bepaal die volgende:

²⁸ A 4(B)

Ooreenkomstig artikel 4C (1)(a) word die vervreemding van 'n reg van okkupasie van eiendom in 'n behuisingskema vanaf 29 Junie 1990 verbied, tensy die titelakte van die eiendom behoorlik ooreenkomstig die bepalinge van die wet geëndosseer is. Sodanige aansoek vir endossering sal slegs slaag indien beide die boedeleienaar sowel as die verbandhouer van enige verbande oor die grond, daartoe toestem.

Dit is blykbaar beoog dat die verbod op vervreemding, voor endossering van die titelakte, alleenlik toepassing sal vind op skemas wat tot stand gekom het na 29 Junie 1990.²⁹ Of die bogemelde resultaat verkry is deur die bewoording van die Wet hierbo, is onseker.³⁰

Vanaf die oomblik wat die titelakte geëndosseer is, bied dit die boedeleienaar met 'n reg van okkupasie, beskerming teen vervreemding van grond onderhewig aan 'n behuisingskema. Die grond mag slegs vervreem word met die toestemming van ten minste 75 persent van die reghebbendes. Selfs dan is hulle preferente eis in rangorde bokant die van enige verbandhouer.

'n Vervreemding sonder die nodige toestemming soos hierbo genoem, is nietig.

2.3.5 In *Boland Bank v Engelbrecht* is die uitwerking van hierdie wetswysigings oorweeg.³¹

Die feite van bogemelde hofsaak was kortliks die volgende:

²⁹ Butler DW "The statutory protection of investors in retirement schemes" 1992 *TSAR* 24

³⁰ 1996 3 SA 537 (A)

³¹ 1996 3 SA 537 (A)

Boland Bank, die appellant, was die finansierder betrokke by die oprigting van 'n behuisingsontwikkelingskema, genaamd Nimmersat. Die volgende verbande is geregistreer:

- (a) verband nommer een op 7 September 1987;
- (b) verband nommer twee op 27 Februarie 1989; en
- (c) verband nommer drie op 29 Januarie 1992

Dit dien vermeld te word dat die volgende okkupasie ooreenkomste gesluit is:

- (a) 14 Januarie 1988 (na registrasie van die eerste verband);
- (b) 9 Januarie 1989 (voor registrasie van die tweede en derde verband);
- (c) 6 Maart 1989 (voor registrasie van die derde verband en inwerkingtreding van die wet);
- (d) 14 Mei 1989 (voor registrasie van die derde verband en inwerkingtreding van die wet);
- (e) 12 September 1991 (nadat die eerste en tweede verbande geregistreer is en die wet reeds inwerking getree het, maar voordat die derde verband geregistreer is);
- (f) 25 Augustus 1993 (nadat alle verbande geregistreer is en die wet reeds inwerking getree het).

As gevolg van wanbetaling deur die ontwikkelaar aan die verbandhouer Boland Bank, staan die hof vonnis ten gunste van die appellant toe en word die eiendom uitwinbaar verklaar. Toe die appellant egter kennis gee dat hy die uitgewinde eiendom in eksekusie gaan verkoop, ontstaan daar sekere geskille tussen die appellant en die respondente (okkupeerders). Op sterkte van die bepalings van artikels 4A en B van die Wet het die respondente aangevoer dat hulle regte as okkupeerders voorkeur ge-

niet bo die regte van die appellant as verbandhouer, nieteenstaande die feit dat twee van die verbande reeds geregistreer was voor die inwerking-treding van die Wet op 1 Junie 1989.

Bogemelde geskil het gelei tot 'n aansoek waar die respondente die hof genader het vir 'n verklarende bevel ten einde die onderskeie partye se regte en verpligtinge te bepaal.

Die hof het in hierdie saak 'n paar belangrike vrae, met betrekking tot die toepassingsgebied van artikel 4 van die Wet beantwoord.

Die eerste vraag was of die Wet hoegenaamd van toepassing is, waar gevestigde regte ooreenkomstig verbande alreeds bestaan het, toe die statutêre beskerming van sommige okkuperders in die lewe geroep is.

Regter Marais verklaar dat dit na sy mening redelik duidelik was dat die wetgewer beoog het, dat die verleende lewenslange okkupasiereg nie kanselleerbaar mag wees bloot as gevolg van 'n eensydige wilsbesluit van die eienaar of ontwikkelaar van die skema nie, en in die afwesigheid van enige kontrakbreuk deur die okkuperder, of enige gebeurlikhede waaroor die partye geen beheer het nie. Enige ander gevolgtrekking sal meebring dat weinig, indien enige, lewenslange okkupasieregte wat aan die statutêre omskrywing daarvan sal voldoen, in die praktyk sal voorkom, en dat die beoogde beskerming deur feitlik niemand, of byna niemand, geniet sal word nie.

Die regter verwys na die tweede vraag as die hoofvraag en hy stel dit soos volg:

“Was dit die bedoeling van die wetgewer om beskerming aan okkuperders te verleen, ten koste van die gevestigde regte van verbandhouders wat verbande toegestaan het, voordat die okkuperders

se okkupasieregte ontstaan het en selfs voordat wetgewing in hierdie verband bestaan het?”

Tensy bogenoemde antwoord glashelder is, is dit nie 'n slotsom waartoe 'n hof behoort te kom nie. Die hof verwys ook verder na die geyskte reël van interpretasie, naamlik dat daar nie vermoed word dat die wetgewer inbreuk op gevestigde regte wou maak nie. Die vraag is dan of daar oortuigende aanduidings in die wet bestaan dat dit wel beoog was om die voorafbestaande en gevestigde regte van verbandhouders in te kort.

Voor 1988 het daar geen beskerming vir persone wat vandag as okkupasiereghouers bekend staan, bestaan nie. Finansiële instellings het dus met 'n geruste gemoed verbande toegestaan. Dit is gedoen in die vertroue dat wetgewing hulle regte sou eerbiedig, selfs al was daar deur wetgewende gesag 'n begeerte om behuisingsontwikkelingskemas te beheer.

Nadat die Wet en spesifiek artikels 4A, B en C daarvan, in werking gestel is, het die volgende situasies met betrekking tot behuisingsontwikkelingskemas bestaan: Sommige van hulle het bestaan:

- (a) voordat enige tersaaklike wetgewing verorden was; en
- (b) nadat die tersaaklike wetgewing verorden was, maar voordat die wysigingswet in 1990 in werking getree het.

In beide gevalle hierbo kon verbande toegestaan gewees het. Gevestigde regte het dus ontstaan.

Sedert die inwerkingtreding van artikel 4C van die Wysigingswet van 1990 is dit onmoontlik om 'n reg van okkupasie te verkoop sonder dat die titelakte van die betrokke grond geëendosseer is met die inligting dat

sodaninge grond die onderwerp van 'n behuisingsontwikkelingskema uitmaak. Indien die grond met 'n verband beswaar is, wat gewoonlik wel die geval is, kan die endossement alleenlik plaasvind met die toestemming van die verbandhouer. Hierdie verbod het egter slegs 'n invloed op regte van okkupasie wat ontstaan het, na die inwerkingtreding van artikel 4C, 'n invloed. Die gevolg was dat ontwikkelaars van reeds bestaande skemas nie verplig was om vir die aanbring van so 'n endossement te reël nie. Hulle sou kon voortgaan om regte van okkupasie te verkoop sonder dat die kopers die beskerming van sodaninge endossement sou geniet. Dit dui daarop dat daar nie beoog is om alle verkrygers van okkupasieregte oor dieselfde kam te skeer nie.

Artikel 4C(2) maak daarvoor voorsiening dat ontwikkelaars van bestaande skemas die geleentheid gebied word om vrywillig bogemelde endossemente te laat aanbring. Die bestaan van hierdie geleentheid het meegebring dat 'n verbandhouer wie se verband geregistreer was voor die inwerkingtreding van die wysigingswet, sou kon toegestem het tot sodaninge endossement. Indien daar toegestem is tot die endossement, is dit duidelik dat die bedoeling van die wetgewer was, om ten minste toekomstige verkrygers van okkupasieregte in bestaande skemas, sowel as okkupasieregverkrygers in nuwe skemas, gelyke beskerming te bied.

Die hof wys ook vroeg reeds dat artikel 4A nie losstaande van artikels 4B, 4C en ander bepalings van die Wet uitgelê moet word nie, maar dat die Wet as 'n geheel uitgelê moet word.

Die antwoord op die hoofvraag in hierdie hofsaak is dus dat waar 'n ontwikkelaar nie verplig was om die titelakte van die grond te laat endosseer nie, maar dit nogtans laat doen het met die nodige toestemming van die van die verbandhouer, die volgende gevolge intree: Die regte van okkupasiereghouers sal voorkeur geniet bo die verbandhouer se reg,

ongegag of die verbandhouer se reg geregistreer was voordat die endossement ingevolge artikel 4C plaasgevind het.

Indien daar van die veronderstelling uitgegaan word dat artikel 4A in die volste sin van die woord wel terugwerkend is, moet daar twee vrae beantwoord word, naamlik:

- (a) Waarom was dit dan nodig om in artikel 4C te onderskei tussen vervreemdings voor en na die inwerkingtreding van die wysigingswet?
- (b) Waarom word daar verder in artikel 4C voorsiening gemaak vir die toestemming van die bestaande verbandhouer as die wetgewer dan in elk geval bereid was om hulle gevestigde regte sonder toestemming ex post facto, ongedaan te maak?

Die appèlhof stel die uitspraak van die hof a quo ter syde, en verklaar dat die regte van okkupasiereghouers in hierdie behuisingsontwikkelingskema, om bogemelde redes, nie voorkeur geniet bo die van die verbandhouer nie.

2.3.6 Bestuursliggaam

Die regulasies tot die *Behuisingsontwikkelingskewet* maak voorsiening vir die daarstelling en administrasie van 'n bestuursvereniging, en wel slegs vir aftreeskemas wat nie uit deeltiteenhede of aandeleblokskemas bestaan nie.³²

2.4 Gemengde Skemas

2.4.1 Regsaard

³² Boraïne A "Probleme rakende die bestuur van 'n ontwikkelingskema" 1992 *THRHR* 614

In die praktyk word daar somtyds skemas opgerig wat basies 'n deeltitelskema is, maar waarin daar nie alleen eenhede nie, maar ook okkupasieregte in verband met sekere eenhede vervreem word. Sulke skemas staan bekend as gemengde skemas. Die omskrywings van behuisingsbelang en behuisingsontwikkelingskema in artikel een van die Wet is wel wyd genoeg om so 'n skema in te sluit.³³ Sekere inwoners van bogemelde behuisingsontwikkelingskema is eienaars van eenhede, terwyl ander inwoners in dieselfde behuisingsontwikkelingskema slegs okkupasieregte ten opsigte van die eenhede wat hulle okkupeer, besit.

2.4.2 Formaliteite

Indien daar sprake van 'n deeltiteleenheid is, is die formaliteite soos uiteengesit in die *Deeltitelwet* van toepassing. Wanneer suiwer okkupasieregte ter sprake is, sal die formaliteite wat toepassing vind by okkupasieregskemas egter toepassing vind en sal slegs die *Behuisingsontwikkelingskewet* toepassing vind.

2.4.3 Bestuursliggaam

Die vraag wat hier gevra word, is welke bestuursreëls op 'n gemengde skema van toepassing is?

In *Sorgvrye Maande en Protea Oorde v Die Voorsitter van die Huiskomitee Protea Aftree Oorde* het die hof bevind dat die regulasies van toepassing op behuisingsontwikkelingskemas slegs toepassing vind wanneer die skemas nie 'n deeltiteleenheid of aandeelblokskema is nie.³⁴

³³ Boraine A "Behuisingskemas vir afgetrede persone" 1993 DJ 156

³⁴ 749/91 TPA (ongerapporteerde)

Waar daar by gemengde skemas ook deeltiteleenhede bestaan, vind die *Deeltitelwet* toepassing.

In die omstandighede soos hierbo genoem, kan die eienaars van die deeltiteleenhede volgens Wet deelneem aan die bestuur van die skema, maar word die okkupasiereghouers, wat nie eienaars eenhede is nie, van deelname van die bestuur uitgesluit.

2.5 Vergelykende tabel

Die volgende tabel dui die basiese verskille tussen die bogenoemde moontlikhede waarin 'n behuisingsontwikkelingskema funksioneer aan.

	<u>Deeltitel</u>	<u>Aandeleblok</u>	<u>Okkupasie</u>	<u>Gemengde</u>
Aard en inhoud van die reg	Die eenaar bekom 'n eenheid, welke eenheid bestaan uit 'n deel en 'n onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom en is die inhoud van sy reg dus eiendomsreg.	Die aandeelhouer bekom aandele in die maatskappy, welke maatskappy die eenaar of huurder van die eiendom is en is die inhoud van sy reg dus 'n vorderingsreg.	Die okkupeerder bekom 'n reg om die eiendom vir 'n sekere tydperk te okkupeer. Die okkupant beskik oor 'n saaklike reg wanneer daar voldoen is aan die vereistes wat die Wet op Behuisingsontwikkeling vir Afgetrede Persone 65 van 1988 in terme van die endossering van die titelakte.	Indien deeltitels of aandeleblokke ter sprake is, is die aard van deeltiteleenhede of aandeleblokke ter sprake. Indien 'n okkupasiereg toepassing vind, is die aard van 'n okkupasieskema toepaslik. Indien deeltitels of aandeleblokke ter sprake is, is die inhoud van die regte van deeltiteleienaars of aandeelhouers ter sprake. Indien okkupasie ter sprake is, is die inhoud van die regte van okkupasiehouers ter sprake.

Wet van toepassing	Wet op Deeltitels 95 van 1986 en aanvullend daartoe, die Behuisingsontwikkelingswet	Wet op Beheer van Aandeleblokke 59 van 1980 en aanvullend daartoe die Behuisingsontwikkelingswet	Wet op Behuisingsontwikkeling vir Afgetrede Persone 65 van 1988	Wet op Deeltitels 95 van 1986 of Wet op Beheer van Aandeleblokke 59 van 1980 en aanvullend daartoe die Behuisingsontwikkelingswet
Invloed van Insolvensie van die Ontwikkelaar op die reghebbende	Indien oordrag van die eenheid reeds plaasgevind het, het dit geen effek op die eiendomsreg van die eienaar nie. Die kwaliteit van die eienaar se regte om die gemeenskaplike eiendom te gebruik, mag egter geaffekteer wees.	Die grootste risiko wat die aandeelhouer in die gesig staar, is die feit dat hy sy gebruiksreg en aandeelhouding kan verloor by insolvensie of likwidasië van die maatskappy.	Indien die vereistes, soos uiteengesit in artikel 4A,B en C van die Wet nagekom is, het die okkupant 'n reg wat selfs voorrang geniet bo verbandhouders.	Afhangende van op watter van die drie regstrukture die skema gebaseer is, sal dit die invloed hê soos in die blokke hierlangsaaan bespreek.
Oorerfbaarheid	Die boedel-eienaar kan sy deeltiteleenheid aan sy erfgename bemaak.	Die aandeelhouer kan sy aandele aan sy erfgename bemaak.	Okkupasieregte is nie oordraagbaar nie en verval by die dood van die reghebbende	Afhangende van op watter regstruktuur die skema gebaseer is, is die invloed daarop soos hierlangsaaan aangedui.
Bestuurs-Liggaam	Regspersoon: elke eienaar is outomaties lid daarvan	Die direksie van die maatskappy	Bestuursvereniging in terme van die regulasies tot die wet .	Die Regspersoon of die Direksie van die maatskappy, afhangende van dit waaruit die skema bestaan. Okkupasiereg-houders kan sodoende van die bestuur uitgesluit word.
Geldelike bydraes vereis	Eienaars dra tot 'n heffingsfonds by met die oog op die herstel, beheer en bestuur van die gemeenskaplike eiendom.	Aandeelhouders betaal jaarliks, kwartaalliks of maandeliks 'n heffing vir die instandhouding en onderhouding van die eiendom.	Die okkupante moet tot 'n heffingsfonds bydra ten einde die eiendom behoorlik te onderhou.	Die reghebbendes moet tot 'n heffingsfonds bydra

Belasbaarheid	Die eiendom kan met 'n verband of ander saaklike regte soos vruggebruik en bewoningsregte belas word.	Die eiendom kan nie belas word deur die aandeelhouer nie.	Die eiendom kan nie belas word deur die okkupasiehouer nie.	Die regstruktuur van die betrokke skema soos hierlangs aangedui bepaal die belasbaarheid, al dan nie.
----------------------	---	---	---	---

3. Moontlike sekuriteite en risikos wat die boedeleienaar behoort te oorweeg, wanneer hy 'n keuse maak tussen die verskillende moontlikhede binne 'n behuisingsontwikkelingskema

3.1 Deeltiteleenhede:

Sekuriteite:

- (a) Die boedeleienaar verkry eiendomsreg oor die eenheid wat hy koop. Hy verkry dus die bevoegdhede wat 'n eienaar toeval uit hoofde van die saaklike reg wat hy oor die saak het.
- (b) Wanneer die boedeleienaar te sterwe kom, is die eiendom oordraagbaar aan sy erfgename.
- (c) Die boedeleienaar kan sy eenheid ter enige tyd verkoop en moontlik 'n goeie wins maak, aangesien onroerende eiendom die geneigdheid het om oor die jare in waarde toe te neem.
- (d) Wanneer die boedeleienaar die eenheid aankoop, sal hy redelik maklik daarin slaag om finansiering te kry. Finansieringsinstellings beskou eiendomsreg op 'n deeltiteleenheid as voldoende sekuriteit en sal dus 'n deelverband oor die eiendom registreer.
- (e) Wanneer registrasie van die deeltiteleenheid in die naam van die boedeleienaar geskied, word hy outomaties lid van die regspersoon, wiese verpligting dit is om die gesamentlike eiendom

te beheer. Die boedeleienaar het vanweë sy eiendomsreg dus inspraak in die bestuur.

- (f) Dit is vir die boedeleienaar moontlik om ander saaklike regte soos vruggebruike en bewoningsregte te registreer oor die eiendom.
- (g) Indien die ontwikkelaar insolvent sou raak nadat die eiendom op die naam van die boedeleienaar geregistreer is, sal die boedeleienaar se eiendomsreg nie geraak word nie. Die insolvensie kan egter moontlik 'n kwaliteitsinvloed op die gemeenskaplike eiendom hê.
- (h) Die boedeleienaar kan die deeltiteleenheid ook in die naam van sy gade registreer, aangesien eiendomsreg in 'n eenheid wel deur twee of meer persone gehou kan word. Indien die boedeleienaar en sy gade buite gemeenskap van goedere getroud is en haar boedel is relatief klein, is hierdie 'n stap in die rigting van goeie boedelbeplanning en word die boedeleienaar se boedel redelik verklein.
- (i) Die boedeleienaar kan regte van uitsluitlike gebruik van gedeeltes van die gemeenskaplike eiendom verkry deur middel van registrasie van 'n notariële akte.
- (j) Die boedeleienaar word verder beskerm deur spesifiek die *Deeltitelwet* en die *Behuisingsontwikkelingskewet*.

Risiko's

- (a) Alhoewel dit so is dat eiendomsreg potensieel die omvattendste heerskappy ten opsigte van 'n saak verleen, is dit nie absoluut van

aard nie. Alhoewel eiendomsreg nooit absolute eindomsbevoegd- hede verleen nie, is die deeltiteleienaar se bevoegdhede oor sy eiendom selfs meer beperk.

- (b) Die boedeleienaar beskik oor 'n spesiale vorm van gebonde mede eiendomsreg, wat hom in sekere opsigte beperk, naamlik:
 - (1) Die boedeleienaar kan nie skeiding en deling van die gemeenskaplike eiendom eis tydens die bestaan van die deeltitelskema nie;
 - (2) Die boedeleienaar se vervreemdingsbevoegdheid met betrekking tot sy aandeel in die gemeenskaplike eiendom is beperk omdat dit onlosmaaklik verbind is aan die eiendomsreg van die gebou self.
- (c) Die gebou en grond waarop dit geleë is word vanaf datum van die instelling van die regspersoon deur middel van reëls beheer en bestuur.

3.2 Aandeleblokskemas

Sekuriteite

- (a) Die boedeleienaar word beskerm in die opsig dat alle betalings deur hom gemaak, wat nie onmiddellik ter delging van die leningsverpligting aangewend word nie, in trust namens die boedeleienaar gehou word.
- (b) Die boedeleienaar se aandele in die aandeleblokmaatskappy kan by sy dood aan sy erfgename oorgedra word.

- (c) Die beskerming wat die *Aandeleblokwet* bied is tot beskikking van die boedeleienaar.
- (d) Die boedeleienaar is geregtig op die gebruik van 'n bepaalde deel van die vaste eiendom, en wel op grond van bedinge en voorwaardes wat vervat is in die gebruiksooreenkoms wat tussen die maatskappy en die boedeleienaar aangegaan is.

Risiko's

- (a) Die boedeleienaar se aandeelhouding verskaf hom slegs gebruiksregte ten opsigte van 'n deel van die vaste eiendom van die maatskappy. Eiendomsreg bly steeds vestig in die aandeleblokmaatskappy.
- (b) Die grootste risiko waarmee die boedeleienaar moet rekening hou, is dat hy by die insolvensie of likwidasië van die aandeleblokmaatskappy nie net sy gebruiksreg kan verloor nie maar ook sy aandeelhouding en daarmee dus sy totale belegging.
- (c) Die boedeleienaar verkry uit hoofde van sy aandeelhouding slegs 'n vorderingsreg teenoor die maatskappy om 'n bepaalde gedeelte van 'n gebou vir 'n bepaalde tyd te gebruik.
- (d) Die boedeleienaar sal moeilik finansiering kry vir die aankoop van die aandele aangesien hy slegs oor 'n persoonlike reg beskik indien hy 'n aandeelhouer is.
- (e) Aandeleblokskemas met hoë leningsverpligtinge kan maklik insolvent raak in die geval waar 'n paar aandeelhouers in gebreke bly om hulle vereffeningspaaieimente te betaal.

- (f) By insolvensie van die aandeleblokmaatskappy geniet die boedeleienaar geen saaklike beskerming nie. Hy het slegs 'n konkurente eis teen die leningsrekening van die maatskappy.

3.3 Okkupasieregskemas

Sekuriteite

- (a) Ooreenkomstig artikel 4C (1)(a) van die *Behuisingsontwikkelingskewawet* word die vervreemding van 'n reg van okkupasie verbied, tensy die titelakte van die eiendom ooreenkomstig die bepaling van die Wet geëndosseer is.
- (b) Sodra die voorgeskrewe endossement op die titelakte aangebring word, verkry die boedeleienaar dieselfde regte as 'n reghebbende ingevolge 'n langtermyn huurkontrak. Hierdie regte ooreenkomstig die endossement geniet voorkeur bo enige ander reg wat teen die eiendom geregistreer word.
- (c) Grond waaroor 'n okkupasiereg verleen is, mag net vervreem word indien 75% van die reghebbendes tot die vervreemding toestem.
- (d) Indien eiendom vervreem word, geniet die boedeleienaar voorkeur bo enige verbandhouer op die opbrengs tot 'n bedrag wat gelyk is aan die teenprestasie wat aan die boedeleienaar verskuldig is.
- (e) Hierdie opsie is 'n goeie uitweg vir die persoon wat dit nie kan bekostig om eiendom te koop nie.

- (f) Die boedeleienaar wat 'n reg van okkupasie bekom, behou die reg om te okkupeer, lewenslank of vir 'n ooreengekome tydperk.
- (g) Die ontwikkelaar van die behuisingsontwikkelingskema mag geen teenprestasie ontvang alvorens die vereistes in artikel 6 van die *Behuisingsontwikkelingskemawet* nagekom is nie.
- (h) Daar is 'n verpligting op die ontwikkelaar om sekere inligting aan die boedeleienaar te openbaar. Sodoende kan die boedeleienaar genoeg inligting hê om 'n goed ingeligde besluit te maak.
- (i) As gevolg van die vereiste dat die reg van okkupasie by wyse van 'n enkelbedrag aangekoop moet word, kan aangeneem word dat die tipe skemas bedoel is vir middel en hoë inkomstegroepe.
- (j) Alhoewel die Wet uitdruklik bepaal dat slegs 'n persoon wat vyftig jaar of ouer is, die reg het om eiendom in die skema te okkupeer, maak artikel 7 van die *Behuisingsontwikkelingskemawet* daarvoor voorsiening dat indien al die okkupeerders in die skema skriftelik daartoe toestem, 'n jonger persoon dan wel toegelaat kan word om die eiendom in die skema te okkupeer. 'n Mens dink byvoorbeeld aan die 40 jarige dogter wat by haar sieklike weduweemoeder ingetrek het, ten einde haar te versorg.
- (k) Omdat daar slegs van die boedeleienaar vereis word om 'n lening aan die ontwikkelaar te maak, is hierdie uitgawe gewoonlik goedkoper as 'n belegging in een van die ander soorte skemas.

Risiko's

- (a) Die boedeleienaar bekom geen oordraagbare regte nie. Dit het die gevolg dat die reg van okkupasie verval by sy dood en nie aan die erfgename oorgedra kan word nie.
- (b) Geen eiendomsreg word bekom nie, maar slegs 'n reg tot okkupasie van 'n gedeelte van 'n gebou. Die boedeleienaar se bevoegdhede word dus beperk.
- (c) Alhoewel die *Behuisingsontwikkelskema-wet* verbruikers-beskermend van aard is, waarborg die blote nakoming van al die formaliteite in die Wet egter nie finansiële sekuriteit vir die boedeleienaar nie.

3.4 Gemengde skemas

Sekuriteite

- (a) Die *Deeltitelwet* vind toepassing waar gemengde skemas bestaan uit deeltiteleienaars en okkupasiereghouers. Vir die deeltiteleienaar sal al die sekuriteite bestaan, soos hierbo bespreek.

Risiko's

- (a) In die praktyk gebeur dit dikwels dat daar probleme rondom die bestuur van so 'n skema opduik. Wanneer so 'n gemengde skema bestaan uit deeltiteleienaars asook houers van regte van okkupasie, is die *Deeltitelwet* sowel as die *Behuisingsontwikkelskema-wet* sprake. Omdat laasgenoemde Wet slegs aanvullend is tot ander wetgewing wat mag toepassing vind, sal 'n regs persoon

Laasgenoemde Wet vereis dat slegs eienaars van deeltiteleenhede lede van die regs persoon kan wees. Okkupasiereghouers in sodanige skemas kan dus effektiewelik van die bestuur uitgesluit word. Dit kan die okkupasiereghouers op nadelige maniere tref, omdat hulle geen inspraak in die bestuur het nie.

4. Die praktiese toepassing van bogemelde studie vir boedeleienaars

4.1 Algemene oorwegings

Wanneer die boedeleienaar 'n keuse ten opsigte van aftreebehuising maak, het hy op hierdie stadium van sy lewe gewoonlik sekere spesiale behoeftes. Dit sluit onder andere in die onderhoud van geboue en tuine, sowel as versorgingsdienste soos medies, verskaffing van etes en sekuriteit in.

Belangriker as bogenoemde behoeftes egter, is die tipe aftreebehuising wat die boedeleienaar kies. 'n Goed deurdagte besluit nadat hy al die verskillende moontlikhede van aftreebehuising teen mekaar opgeweeg het, kan vir die boedeleienaar 'n rustige oudag en gemoedsrus besorg. Aan die ander kant kan 'n vinnige en ondeurdagte besluit hartseer en finansiële nadeel veroorsaak. So 'n boedeleienaar kan sy swaar verdiende pensioengeld waarmee hy die belegging gemaak het, asook sy behuisingsbelang verloor.

Dit is baie belangrik om te onthou dat die tipe aftreebehuising waarop die boedeleienaar besluit, by sy afsterwe deel gaan uitmaak van sy boedel. Oor die jare het beleggings in onroerende eiendom die belegger goed behandel en sal die eiendom in 'n paar jaar waarskynlik baie meer werd wees, as toe hy dit aangekoop het. Die boedeleienaar behoort deur

behoorlike boedelbeplanning ook hierdie situasie aan te spreek om sodoende seker te maak dat boedelgroei voldoende vasgepen word, sodat hy nie later met 'n groot boedelbelastingprobleem te doen het nie.

4.2 Beoordeling

Die vraag om hier te beantwoord, is watter een van bogemelde behuisingskemas uit 'n boedelbeplanningsoogpunt meer verkieslik is bo die ander?

In die eerste plek sal die beskikbaarheid van fondse in die hande van die boedeleienaar, 'n deurslaggewende rol speel. Deeltiteleenhede sal normaalweg duurder wees as regte van okkupasie en aandele in 'n aandeelblokmaatskappy. Terselfdertyd gaan die boedeleienaar dit moeilik hê om finansiering te bekom, indien hy nie 'n deeltiteleenheid oorweeg nie.

- 4.2.1 Behuisingsontwikkelingskemas gebaseer op aandeelblokskemas, hou die grootste risiko vir die boedeleienaar in. Die rede hiervoor is dat die boedeleienaar oor geen saaklike reg beskik nie. Indien die aandeelblokmaatskappy insolvent sou raak, kan die boedeleienaar beide sy gebruiksreg asook sy aandele verloor. Die totale belegging kan dus op die spel wees. Die risiko van die insolvensie van die aandeelblokmaatskappy is selfs nog groter in die geval waar verskillende aandeelhouers hulle leningsverpligtinge teenoor die maatskappy afbetaal. Indien 'n paar aandeelhouers in gebreke bly om hulle paaieimente te betaal, raak die las op die maatskappy net te swaar en is die noodwendige gevolg, in baie gevalle, die insolvensie van die maatskappy. Waar aandeelhouers hulle verkryging van aandele in 'n enkel kontantbedrag betaal, is die risiko van insolvensie van die maatskappy, kleiner.

Indien die boedeleienaar 'n gemengde skema sou oorweeg kan hy hom moontlik ook vasloop. Soos hierbo bespreek, kan hy van deelname aan die bestuur uitgeluit word, indien hy 'n okkupasiereghouer in 'n gemengde skema is, waar daar ook deeltiteleienaars woon.

4.2.2 Ek is van mening dat skemas wat op lewensregte of deeltitels gebaseer is, die meeste sekuriteit aan die reghebbende verskaf.

'n Deurslaggewende verskil tussen die bogenoemde twee moontlikhede is dat die boedeleienaar wat 'n lewensreg koop, bloot 'n gebruiksreg verkry teenoor die boedeleienaar wat eiendomsreg in 'n deeltitelskema verkry. Die deeltiteleienaar beskik dus oor al die bevoegdhede wat voortvloei uit eiendomsreg.

So 'n deeltiteleenheid hoef nie noodwendig die boedel dramaties te vergroot nie en dit sal wys wees om die eiendom in die naam van 'n trust aan te koop. Sodoende sal die eiendom nie deel van die boedel vorm nie, en moontlike boedelbelastingprobleme inkort.

Alhoewel die *Behuisingsontwikkelingwet* verbruikersbeskermend van aard is, het ons in die besprekings hierbo gesien dat die blote nakoming van al die formaliteite in die Wet, steeds nie volkome finansiële sekuriteit vir die boedeleienaar waarborg nie.

Selfs wanneer die ontwikkelaar van 'n behuisingsontwikkelingkema gebaseer op deeltitels, insolvent raak, sal dit nie die eiendomsreg van die boedeleienaar raak, indien die eenheid reeds op sy naam getranspoteer is nie. Die boedeleienaar kan sy belegging beskerm deurdat hy in die koopkontrak aandrings dat betaling van die koopsom eers geskied op datum van registrasie van die eiendom in sy naam.

Die boedeleienaar sal ook moet besluit of dit vir hom belangrik is om 'n spesifieke eiendom aan 'n sekere erfgenaam, byvoorbeeld sy gade te laat vererf. Indien dit wel belangrik is, sal 'n reg van okkupasie nie vir hom die antwoord wees nie, aangesien die reg by die dood van die boedeleienaar verval. Indien hierdie oorweging 'n deurslaggewende rol vir die boedeleienaar speel, sal hy eerder 'n deeltiteleenheid moet bekom, welke hy dan aan sy gade kan laat vererf.

5. BIBLIOGRAFIE

5.1 Boeke

Pienaar GJ en Van der Walt AJ *Inleiding tot die Sakereg* 7e uitg (Kenwyn 1997)

Kleyn DG and Boraine A *The law of Property* (Durban 1992)

Olivier NJJ, Pienaar GJ en Van der Walt AJ *Statutêre Sakereg* (Kaapstad 1988)

5.2 Regspraak

Boland Bank Beperk v Engelbrecht en andere 1996 3 SA 537 (A)

Eden Village (Meadowbrook) Pty Ltd v Edwards 1995 4 SA 31 (A)

Sorgvrye Maande en Protea Oorde 749/91 TPA (ongerapporteer)

5.3 TYDSKRIFARTIKELS

Anoniem "Being whipped into line" Volume 115 1990 *Financial Mail* 115

Anoniem "Common ground" Vol 40 1988 *Financial Mail* 81

Boraine A "Behuisingskemas vir Afgetrede Persone" 1998 *DJ* 150-162

Boraine A "Probleme rakende die bestuur van 'n ontwikkelingskema ingevolge die Wet op Behuisingsontwikkelingskemas vir Afgetrede Persone 65 van 1988" 1992 *THRHR* 609-615

Boraine A "Weer eens probleme rakende die bestuur van 'n ontwikkelingskema ingevolge die Wet op Behuisingsontwikkelingskemas vir Afgetrede Persone 65 van 1988" 1993 *DJ* 152-167

Butler DW "The statutory protection of investors in retirement schemes: some comfort but no cause for complacency" 1992 *THRHR* 1-27

Butler DW "The statutory protection of investors in retirement schemes: some comfort but no cause for complacency " 1992 *THRHR* 222-231

5.3 WETGEWING

Wet op Beheer van Aandeleblokke 59 van 1980

Wet op Behuisingsontwikkelingskemas vir Afgetrede Persone 65 van 1988

Wet op Deeltitels 95 van 1986