Eiendomsoordrag: Hoe lank behoort ‘n transport te neem om te registreer, ses weke of ses maande?

Is dit nie die vraag op enige eienaar wat so pas sy eiendom verkoop het se lippe nie? Ook die koper en die eiendomsagent? Hoe lank gaan die transport neem om te registreer? Wanneer kan ek my geld kry? Wanneer kry ek my kommissie? Wanneer kan ek my nuwe eiendom okkupeer?

Aktevervaardigers word van tyd tot tyd van laksheid, monopolistiese praktyke en onbevoegdheid beskuldig as gevolg van die tydperk wat dit neem om ‘n transport te registreer.

Volgens die mees ervare aktevervaardigers onder ons behoort ‘n tipiese transport ongeveer 6 – 12 weke (42 tot 84 dae) te duur om te registreer. Twee tot drie maande (60 to 90 dae) is ook volgens hulle ‘n redelike perk vir registrasie. Vir doeleindes hiervan, kom ons definieer ‘n tipiese transport as volg: Die eiendom wat registreer staan te word is ‘n residensiele eiendom, verkoop deur ‘n eiendomsagent, ‘n nuwe verband word gelyktydig met die transport geregistreer en die huidige verband ook gelyktydig gekanselleer, met inaggenome dat die datum wanneer die verband goedgekeur en die tydperk om waarborge te lewer nie 60 dae oorskry nie en daar geen ander faktore is wat die transport kon vertraag nie.

As ‘n mens dit as ‘n standard beskou sal die plgte van die aktevervaardiger die volgende behels:

1. Die oordragprokureur moet:

(a) die konsep-transportakte vroegtydig aan die verbandprokureur stuur, met volle besonderhede van die waarborgvereistes. Indien ‘n voorlopig volmag verskaf is, moet hy verseker dat dit opgevolg word met ‘n konsep-transportakte;
(b) die verbandprokureur onmiddelik in kennis stel van enige veranderinge aan die konsep-transportakte;

(c) onmiddelik optree wanneer hy die titelakte ontvang vanaf die verbandkansellasie, deur ontvangs te erken van die titelakte, en deur laasgenoemde te voorsien van die vereiste onderneming of waarborg vir betaling van die uitstaande kapitaal en rente waarvoor die verband sekerheid stel;
(d) die tansportdokumente op te stel, die dokumente so spoedig moontlik te laat teken deur beide partye, hereregte kwitansie aan te vra by die ontvanger van inkomste en die uitklaringsertifikaat by die stadsraad te verkry as die transportnemer oordragskostes betaal het;
(e) enige navrae beantwoord wat deur die verbandkansellasie-prokureur geopper mag word oor rekeningnommers, en so gou moontlik na registrasie van die kansellasie van die verband die adres van die verbandgewer aan die verbandkansellasie-prokureur deurgee sodat hy die verbandnemer daarvan kan verwittig;
(f) enige onderneming wat gegee is, nakom;
(g) binne ‘n redelike tyd nadat hy dit van die Aktekantoor ontvang het, die pasgeregistreerde titelakte aan die verbandprokureur lewer

2. Die verbandkanselasie aktevervaardiger moet:

(a) sodra hy opdrag ontvang om die verband te kanselleer, aan die oordragprokureur skryf, en die titelakte of afskrif daarvan, sowel as die verbandhouer se kansellasievereistes aan die oordragprokureur verskaf;
(b) die toestemming tot kansellasie van die verband sonder versuim opstel, en dit vir handtekening voorlê sodra die vereiste brief van onderneming of waarborg ontvang word.

3. Die verbandprokureur moet:

(a) die oordragprokureur kontak sodra hy opdrag ontvang om die verband te registreer, en moet versoek dat die oordragprokureur ‘n konseptransportakte verskaf. Dit is belangrik om aan te toon presies hoeveel van die opbrengs van die verband by registrasie of oordrag beskikbaar sol wees vir oorbetaling, en of die verbandregistrasiekoste afgetrek moet word van die opbrengs van die verband of nie.
(b) die verbanddokumente opstel en so gou moontlik reel dat die verbandgewer dit onderteken, sodat hulle gereed sal wees vir indiening sodra die oordragprokureur dit versoek;
(c) verseker dat al die verbandnemer se voorwaardes nagekom is voordat die

aktes beskikbaar gestel word vir registrasie, ten einde enige vertraging met die registrasie uit te skakel;
(d) enige onderneming om by registrasie te betaal nakom;
(e) verseker dat ‘n volledige konsep-transportakte verskaf is en dat dit nagegaan is vir enige beperkende voorwaardes en/of toestemmings wat benodig mag word. Hy moet enige afstanddoening verkry van voorwaardes wat die verbandnemer se regte benadeel, soos bv. ‘n vruggebruik.

Dit is duidelik dat aktebesorging-transaksies gevoer moet word in ‘n gees van samewerking, en elke aktevervaardiger moet sy of haar bes doen om te verseker dat hy aan ander meewerkende aktevervaardigers hulp verleen in die uitvoering van hulle onderskeie mandate om vertraging in registrasie te voorkom.