

AANHANGSEL F – Beperking van die verkoper se aanspreeklikheid vir defekte

1. Doelwit en inleiding

Die Agentskap, in die strewe tot nakoming van hul etiese kode en verpligtinge in terme van die Wet op Verbruikersbeskerming 68 van 2008 (WOV), om die partye te beskerm en van inligting te voorsien en in te lig, bring hierdie dokument onder die aandag van die verkoper sodra die eiendom gelys word.

Die WOV verleen sekere regte, waarborge en beskermingsmaatreëls slegs aan sekere kategorieë verbruikers. Die koper sal slegs op die beskerming van die WOV kan steun indien die eiendom gekoop word by iemand wat in die normale loop van sy besigheid onroerende eiendom verkoop, (ontwikkelaar, spekulant ens.). In transaksies waar die verkoper 'n op 'n ad hoc grondslag 'n eiendom verkoop sal die koper nie enige regte in terme van die WOV hê nie. Hierdie dokument moet saamgelees word met klousule 8 in die hoofooreenkoms.

2. Die partye se regte en verpligtinge

2.1. Koper se verpligting - patente defekte

Die koper het 'n regsverpligting om 'n behoorlike inspeksie van die eiendom te doen voor hy/sy 'n aanbod maak, ten einde vas te stel of daar enige *patente defekte** aan die eiendom is. Hierdie verslag moet dus nie geïnterpreteer word as 'n plaasvervanging vir enige inspeksies wat die voornemende koper regtens moet doen ten aansien van patente defekte nie. Daar is geen verpligting op die verkoper om enige patente defekte buiten die spesifiek op ooreengekom in die koop-ooreenkoms, te herstel nie, en die koper kan nie skadevergoeding of vermindering in die koopprys eis vir enige patente defek nadat die aanbod aanvaar is nie.

**Patente defekte* in die eiendom is daardie defekte aan die eiendom wat met die blote oog waargeneem kan word of vasgestel kan word deur 'n redelike ondersoek deur die koper. Die koper is ook verplig om homself/haarself te vergewis van die sonering en die bestaan en korrektheid van die goedgekeurde bouplanne van die eiendom by die plaaslike munisipaliteit.

2.2. Verkoper se verpligting - latente defekte

Die verkoper het 'n wetlike en kontraktuele verpligting om alle *latente defekte*** aan die koper te openbaar. Die doel van hierdie dokument is om alle latente defekte waarvan die verkoper of sy/haar genomineerde bewus is op skrif te stel.

***Latente defekte* in die eiendom is daardie defekte wat nie met die blote oog gesien kan word nie en ook nie deur 'n redelike ondersoek deur die koper vasgestel kan word nie en welke defek 'n beduidende impak op die gesondheid en veiligheid van enige toekomstige okkuperders van die eiendom sou hê en indien dit nie herstel en/of verwyder en/of vervang sou word nie, die lewensduur van die eiendom sou verkort.

3. Die reg tot advies en inspeksies

Die voornemende koper van die eiendom mag, vir sy/haar eie rekening, 'n deskundige en/of persoon met tegniese vaardighede en kennis aanstel om enige defekte en nie-nakomingsaspekte ten aansien van die eiendom op te spoor voor hy/sy 'n aanbod maak.

Enige verslag wat gegee word deur so 'n deskundige onthef nie die koper van enige regsgevolge van sy versuim om sy regsverpligting om 'n behoorlike inspeksie ten aansien van patente defekte te doen nie. Enige verslag wat gegee word deur so 'n eiendomsinspekteur of professionele persoon sluit nie die verpligting wat regtens op die verkoper rus om alle latente defekte waarvan hy bewus is, te openbaar nie.

4. Regsstatus van hierdie dokument

Hierdie dokument vorm deel van 'n poging deur die "agent" en die "agentskap" om te voldoen aan die WOV. Hierdie dokument bevat onder geen omstandighede waarborge wat direk deur die verkoper of die agent namens die verkoper aan die voornemende koper gemaak word nie. Hierdie verslag moet dus nie beskou word as 'n plaasvervanger vir enige waarborge wat die voornemende koper begerig is om te verkry voor die sluiting van die ooreenkoms ten aansien van die eiendom nie.

5. Die eiendomsagent se verpligtinge

Daar is geen wetlike, kontraktuele of etiese verpligting op die "agent" of "agentskap" en die agent het ook nie die indruk geskep dat 'n deeglike ondersoek van die eiendom uitgevoer sal word namens enige van die partye nie. Die verkoper magtig hiermee die agent om 'n kopie van hierdie dokument aan enige voornemende koper te voorsien voor 'n aanbod gemaak word.

Die verkoper onderneem om die agent skriftelik in kennis te stel indien hy/sy bewus word van enige bykomende latente defekte wat nie reeds hierin geopenbaar was nie, voor die aanvaarding van enige aanbod wat die agent mag voorstel/aanbied.

6. Openbaarmaking deur enige ander persoon as die verkoper

Indien die verkoper nie in die eiendom woonagtig was vir die voorafgaande 2 (twee) jaar nie en gevolglik nie in 'n posisie is om 'n volledige openbaarmaking ten aansien van die latente defekte te maak nie, gee die verkoper hiermee toestemming aan die huurder om enige latente defekte te openbaar sowel as enige addisionele inligting ten aansien van items 1-8 hieronder te openbaar. **skrap wat nie van toepassing is nie*

7. Verklaring ten aansien van die latente defekte waarvan die verkoper/genomineerde bewus is

Die ondergenoemde verkoper(s) of hul genomineerdes

<p>Verkoper/Genomineerde Een</p> <p>Naam: _____</p> <p>Id / Reg Nr.: _____ en <i>(indien van toepassing)</i> hierin verteenwoordig deur die ondergetekende en behoorlik daartoe gemagtig synde _____</p> <p>Verkoper /Genomineerde Twee</p> <p>Naam: _____</p> <p>Id / Reg Nr.: _____ en <i>(indien van toepassing)</i> hierin verteenwoordig deur die ondergetekende en behoorlik daartoe gemagtig synde _____</p>	VERKOPER
---	----------

Die eienaar of sy/haar genomineerde bevestig dat na die beste van sy/haar medewete die inligting voorsien ten aansien van die "eiendom" in hierdie dokument, waar en korrek is, soos op datum van ondertekening hiervan.

Die “Eiendom”

*Deeltitel: Eenheidnommer _____ met deurnommer _____ tesame met motorhuis _____, motorafdak _____, parkeringnommer _____, met begrip van 'n onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom van die deeltitelskema bekend as: _____

_____ Geleë te: _____

In die Dorpsgebied: _____

OF

*Voltitel: Erfnommer _____ Voorstad/Dorpsgebied _____

Straatadres _____

EIENDOM

8. Verkoper/Genomineerde verklaring

- Die verkoper verklaar hiermee dat hy/sy eienaar was van die eiendom vir die afgelope _____ jaar en ook woonagtig was in die eiendom sedert _____ / _____ 20 _____
- Die genomineerde verklaar hiermee dat hy/sy die eiendom bewoon vir die afgelope _____ jaar.

Verkoper/Genomineerde (huurder) (indien van toepassing)	Ja	Nee	NVT
1. Ek is bewus van defekte in die dak.			
2. Ek is bewus van defekte in die elektriese installasie.			
3. Ek is bewus van defekte in enige gedeelte van die loodgieterwerke, ingesluit enige defekte met betrekking tot die swembad, indien enige.			
4. Ek is bewus van defekte in die verhitting- en/of lugverkoeling stelsels, ingesluit lugfilters en bevoigtigers, indien enige.			
5. Ek is bewus van enige defekte in die septiese sisteem of enige ander sanitêre sisteme.			
6. Ek is bewus van enige defekte aan die eiendom en/of in die kelder of fondasies van die eiendom, ingesluit enige krake, syferwater of swellings. Ander defekte kan insluit maar is nie beperk tot, vloed, vogtigheid of klam mure en skadelike konsentrasies van muff of defekte in die dreineringswerke of sinkput pompe.			
7. Ek is bewus van enige strukturele defekte in die eiendom.			
8. Ek is bewus dat her-modellering of opknapping die struktuur van die eiendom geaffekteer het.			
9. Ek is bewus van enige gelyste indringerplante op die eiendom.			
Slegs verkoper			
10. Ek is bewus van grenslyn dispute, oorskrydings en/of belemmerings ingesluit 'n gesamentlike oprit.			
11. Ek is bewus dat enige aanbouings en/of verbeteringe en/of enige oprigtings tot die eiendom, gedoen is nadat die nodige toestemming en/of permitte verkry is om dit te doen.			
12. Ek is bewus dat 'n struktuur op die eiendom as 'n historiese gebou verklaar is.			
13. Ek is bewus van magtigingskwessies ten aansien van bou-en deeltitelplan goedkeuring of soneringsvereistes wat nie aan voldoen is nie.			
14. Ek is bewus van defekte met die gas installasie in die eiendom.			
15. Ek is bewus van defekte met die elektriese omheining om die eiendom.			

Koper 1

Koper 2

Agent

Verkoper 1

Verkoper 2

9. **Verdere besonderhede ten aansien van latente defekte waarvan die verkoper bewus is:**

Indien die verkoper/genomineerde bewus is van enige *latente defekte*, kan hy/sy verdere besonderhede daarvan verskaf indien hy/sy persoonlik kennis daarvan dra.

Addisionele inligting (indien die verkoper/genomineerde persoonlik kennis dra van enige items gemerk "ja")

Aldus gedoen en geteken _____ op hierdie ____dag van _____ 20 ____

Verkoper/ Genomineerde

Verkoper/ Genomineerde

Die verkoper bevestig dat hy/sy ☐ Verkoop* ☐ Verkoop nie* onroerende eiendom in die normale loop van sy/haar besigheid soos gedefinieer in die WOV nie. Hierdie onderskeiding sal bepaal of die transaksie tussen die koper en verkoper gereguleer sal word deur die WOV al dan nie.

(*Skrap die gedeelte wat nie van toepassing nie)

VERKOPER

Aldus gedoen en geteken _____ op hierdie ____dag van _____ 20 ____

Voornemende Koper 1

Voornemende Koper 2

Koper se ontvangserkenning en bevestiging:

- Die voornemende koper erken ontvangs van 'n kopie van hierdie verklaring;
- Die voornemende koper bevestig dat hy/sy deur die agent ingelig is van sy/haar verpligtinge om 'n deeglike inspeksie van die eiendom uit te voer ten einde die teenwoordigheid van enige patente defekte vas te stel alvorens hy/sy 'n aanbod maak;
- Die voornemende koper bevestig dat hy/sy bewus is dat hy/sy van 'n deskundige se dienste mag gebruik maak om enige defekte sowel as nie-nakomingsaspekte ten aansien van die eiendom op te spoor, maar vir sy/haar eie rekening.

KOPER

Die agent bevestig ontvangs van hierdie verklaring.

Agent

Datum

AGENT

Hierdie aanhangsel moet tesame met klousule 8 van die ooreenkoms gelees word.

Koper 1

Koper 2

Agent

Verkoper 1

Verkoper 2