

Ligloop vir sake met trusts

Wees bedag op transaksies met trusts. Dit kan jou duur te staan kom.

Ek wil kortliks kyk na die risiko om eiendom in 'n trust aan te koop en ook die risiko vir jou as verkoper as jy eiendom aan 'n trust verkoop. Ek doen dit aan die hand van onlangse regspraak.

In die saak Land & Agricultural Bank vs Parker (2004) is beslis die trustakte bepaal die magte van die trustee, asook in water toestande hul besluite bindend sal wees. Buite dié magte is 'n ooreenkoms met die trust nie bindend nie. Maak ook seker die trustee is gemagtig om dié spesifieke tipe transaksie aan te gaan (anders is dit nietig).

Kyk ook wat die trustakte sê die vereiste is vir 'n geldige besluit deur die trustee. Is dit net 'n meerderheidsbesluit, of moet daar eenparig besluit word? Meer nog, selfs waar 'n meerderheidsbesluit geregverdig is – tensy die trustakte uitdruklik anders bepaal – is die minderheid steeds gebind deur die besluit, soos bevind in die saak Van der Merwe NO en ander vs Hydraberg Hydraulics CC en ander (2010).

Daar is 'n paar slaggate om via 'n trust sake te doen. As jy buite die trust-magtiging optree, kan jy in jou persoonlike hoedanigheid aanspreeklik gehou word vir skade. Die Wet op Trustgoedere (Wet 57 van 1988) is baie spesifiek daarvoor en vereis onder meer dat 'n trustee sal optree met die sorgsaamheid van iemand wat die belange van 'n ander bestuur.

Ons sien gereeld trustaktes met 'n vry-

KORTOM

- As jy eiendom by 'n trust koop of deur 'n trust verkoop, kan die transaksie misluk as trustee nie by magte is om op te tree nie.
- 'n Mislukte transaksie hou groot finansiële verliese vir die koper of die verkoper in.
- 'n Vrywaringsklousule wat trustee teen hul eie besluite vrywaar, is nietig.

waringsklousule wat trustee vrywaar teen hul eie besluite. So 'n bepaling is nietig. Dit skep vir jou as trustee en die begunstigdes potensieel 'n groot finansiële risiko.

OOREENKOMSTE VAL DEUR MAT

Ons het in hofsake gesien hoe ooreenkomste deur die mat kan val, tot nadeel van óf kopers óf verkopers, omdat trustee nie behoorlik by magte was om op te tree nie. Dit gebeur gewoonlik tot groot finansiële ellende vir een van die partye. Sake wat hier uitstaan, is Thorpe v Trittenwein (2006) en Van der Merwe NO en ander v Bosman en ander (2010).

Dit is 'n groot risiko vir enige trustee om kortpaaie te kies met die aangaan van ooreenkomste met of namens 'n trust. In die Thorpe-saak is nagelaat om 'n trustee-besluit oor 'n verkoopstransaksie op skrif te plaas en te laat onderteken deur al drie trusteees. Toe die verkoper die ooreenkoms verbreek,



kon die trust nie vergoeding eis nie.

In die Hydraberg-saak het die teenoorgestelde gebeur. Die trusteees het eiendom verkoop sonder behoorlike magtiging en selfs die kopers toegelaat om die eiendom te bewoon. Toe die trusteees besef hulle kon 'n beter prys kry, het hulle hul eie nie-nakoming van die trusteeëls gebruik om hulself suksesvol uit die koopkontrak los te wikkell. **LBW**

Nico van Gijzen is lid van Fisa en besturende direkteur van Finlac, 'n onafhanklike finansiëlerisiko-bestuursmaatskappy wat by die Raad op Finansiële Dienste gelisensieer is. Finlac is aan geen finansiële produkverskaffer verbonde nie. Die raad wat hier gegee word, is van 'n algemene aard en moenie as toepaslik vir 'n spesifieke geval beskou word nie.

TRUST-TRANSAKSIE

Maak seker jy:

- Het 'n afskrif van die trustakte.
- sien die magtigingsbrief.
- Weet wie die persone is wat gemagtig is om namens die trust op te tree.
- Weet of 'n minimum aantal trusteees nodig is om 'n transaksie te beklink.
- Weet of die trusteees gemagtig is om die spesifieke tipe transaksie te beklink.
- Kyk wat die vereistes is vir 'n geldige besluit deur die trusteees.