

Verantwoordelikhede aangaande die Sertifikaat van Nakoming (CoC) rondom die verhandeling van eiendom

Kom ons probeer die onduidelikheid rondom hierdie onderwerp uitgeklaar, en sodoende argumente vermy, of minstens verminder.

Heelwat probleme ontstaan waar 'n koper vir homself 'n kat in die sak gekoop het, en nou probeer om sy ou huis nuut herbedraad te kry, gewoonlik ten koste van die Elektrisiën wat die Sertifikaat van Nakoming (CoC) uitgereik het.

Dan is daar ongelukkig nog ook diegene wat sulke kopers ondersteun en selfs aanmoedig.

Duidelike onderskeid moet gemaak word tussen die verskillende kontrakte wat hier betrokke is. Baie probleme ontstaan wanneer die inhoud van hierdie kontrakte verwar en gemeng word, soos wat dit die betrokkenes pas.

1. Die Koop-Verkoop Kontrak

Aan die een kant is daar 'n koop-verkoop kontrak tussen die koper en verkoper, waarvolgens die verkoper onderneem om aan die koper sekere artikels/produkte /items/eiendom of wat ook al, in 'n spesifieke toestand soos tussen hulle ooreengekom en in die kontrak beskryf, te voorsien, natuurlik teen bepaalde vergoeding wat ook in dieselfde kontrak beskryf is.

Meestal is die “voestoots” klousule in die kontrak ingesluit.

In terme van 22 en 10 van die Wet op Beroepsgesondheid en Veiligheid (OHS), Wet 85 van 1993 kan dinge soos 'n elektriese installasie (masjinerie) nie voetstoots verkoop word nie, maar moet steeds aan alle voorgeskrewe vereistes voldoen.

Hierdie vereistes sluit in dat die verkoper aan die koper 'n volledige CoC verskaf, wat alle dele van die elektriese installasie(s) wat hy verkoop dek.

Dit kan in die vorm van 'n enkele sertifikaat wees, of 'n kombinasie van verskeie sertifikate, bv. een vir die huis soos wat dit aanvanklik voltooi is, 'n tweede van die swembad-ou wat die swembad dek, 'n ander een van die lugreëling kontrakteur, nog een vir aanbouings, die hekmotor, vervanging van die geiser, ens.

Hierdie koop kontrak het niks met die Elektrisiën/geakkrediteerde persoon/kontrakteur te doen nie, behalwe dat 'n CoC wat hy in terme van 'n ander kontrak uitgereik het dalk deel van die “eiendom-pakket” kan uitmaak.

2. Die CoC Kontrak

Daarteenoor is daar 'n kontrak tussen die gebruiker (verkoper) en sy Elektrisiën/geakkrediteerde persoon/kontrakteur om hom van 'n CoC te voorsien.

Siende dat 'n CoC vir 'n spesifieke elektriese installasie, of gedeelte daarvan uitgereik word (soos in Afdeling 3 op die CoC uiteengesit), is dit belangrik dat die partye vooraf uitklaar waarvoor die CoC benodig word.

Vir doeleindes van verkoop moet die verkoper aan die koper 'n volledige CoC verskaf, wat alle dele van die elektriese installasie(s) wat hy verkoop dek.

Die geakkrediteerde persoon wat gekontrakteer was om enige van bogenoemde sertifikate uit te reik kan dus nie verantwoordelik wees vir werk wat nie deur die CoC wat hy uitgereik het gedek is, en deur andere gedoen is nie. As die opdrag van die kliënt dus was om 'n CoC vir verkoop uit te reik, moet dit dus vir die hele elektriese installasie op die volledige eiendom wees, andersins sal dit net wees soos deur die kliënt vereis. Dispute hieroor kan dus slegs tussen hierdie partye in terme hulle ooreenkoms besleg word.

Onthou ook dat die CoC soos 'n foto (Snapshot) is, en dat dit sertifiseer dat dit wat NOU daar is (soos in Afd 3 uiteengesit) NOU in 'n spesifiek toestand is, en nie noodwendig more steeds so sal wees nie.

Dit gebeur toenemend dat elektrisiëns geboelie word om gratis "instandhouding" te doen, waar 'n CoC soms etlike jare oud is, en hy nou aangespreek word omdat die "DB blanks" skielik weg is, of die aardlek nie meer werk nie, dat die geiser wat laasweek deur die versekering vervang is te koud is, ens.

In baie gevalle sal die elektrisiën dit gratis herstel, gewoon om "my goeie naam te beskerm" of omdat dit makliker en goedkoper is as om in 'n dispuut hieroor betrokke te raak.

Hier is geen kontrak tussen die koper en die persoon wat die CoC uitgereik het nie, en die koper het geen besigheid met die elektrisiën nie. Hy moet sy besware by die persoon met wie hy sake gedoen het, en wie sy geld gevat het, die verkoper, aanhangig maak. Die verkoper kan dan op sy beurt die besware na sy elektrisiën eskaleer, sou hy dit nodig ag.

Opsomming van verantwoordelikhede

1. Verkoper (gebruiker voor verkoop)

- a. Die verkoper moet aan die koper verskaf wat die koper gekoop het, in die toestand waarin hy dit gekoop, bv. 50 jaar oue huis met 50 jaar oue elektriese installasie, volledig soos gekoop, met inbegrip van die nodige papierwerk soos die CoC {OHS 10(1) en 22}.
- b. In terme van die Elektriese Installasie Regulasies (EIR), soos vervat in die OHS, is die gebruiker verantwoordelik vir die veiligheid, veilige

gebruik en instandhouding van die hele elektriese installasie op sy eiendom. {EIR 2(1)}

- c. Die gebruiker moet te alle tye in besit wees van 'n geldige CoC vir die hele eiendom.

Hy moet een HÊ (nie kry as hy wil verkoop nie!), en dit op datum hou deur 'n addisionele een te bekom vir elke verandering of byvoeging. {EIR 3(1)}.

So 'n CoC is dan ook oordraagbaar.

- d. Die gebruiker mag nie toelaat dat enige installeerwerk aan sy eiendom gedoen word, tensy dit aan alle voorskrifte voldoen (bv. kontrakteur is geregistreer by ECB en CoC uitgereik) nie, en hy mag ook nie toelaat dat sulke installeerwerk aan die toevoer gekoppel (lewendig gemaak) word alvorens dit deur 'n geakkrediteerde persoon geïnspekteer, getoets, en daardie geakkrediteerde persoon 'n sertifikaat daarvoor uitgereik het nie {EIR 6(3)}.

Die gebruiker bly dus verantwoordelik vir swak ontwerp en gebrekkige kwaliteit van werk wat hy laat doen (self gedoen??) het.

Die verkoper behoort dus altyd 'n geldige CoC te hê om aan te bied wanneer hy sy eiendom verkoop, behalwe as hy kwalifiseer vir vrystelling soos in EIR 3(3) toegelaat (dus GEEN veranderinge aan die installasie was sedert Oktober 1992 nie, EN geen verandering van eienaarskap van die eiendom sedert 1 Januarie 1994 nie), of andersins as hy nie hierdie regulasie nagekom het nie.

Slegs in hierdie gevalle behoort dit (volgens die Wet) nodig te wees om 'n sertifikaat vir 'n bestaande installasie uit te reik. Dit bly natuurlik opsioneel (en aanbeveel) om telkens 'n nuwe CoC te verkry, of ten minste die bestaande CoC te verifieer, en sommige koopkontrakte stipuleer dit dan ook so.

2. Koper (gebruiker na koop)

- a. Wees omsigtig met die koop, onthou die gesegde: "Let the buyer beware", sien uittreksel uit Regsdokument (van internet):

Caveat Emptor

The general rule is that if you buy goods you must inspect what you're buying. If you fail to do so thoroughly and the goods have some patent defect which would have been discovered by careful inspection, you cannot complain to the seller, for the rule is caveat emptor - let the buyer beware'.

- b. Die koper moet 'n geldige CoC bekom.
Gewoonlik (en verkieslik) kry hy dit van die verkoper, wat veronderstel was om een te hê, soos in 1c hierbo uiteengesit.
- c. Die koper word nou die nuwe gebruiker, en al die ander punte soos hierbo (1b-1d) raak nou op hom van toepassing.
- d. Enige veranderinge aan die installasie na besitneming, is nou die nuwe gebruiker se verantwoordelikheid, en hy mag GEEN veranderinge aan die Elektriese Installasie toelaat, sonder om 'n CoC (addisioneel tot die

bestaande) daarvoor te bekom nie. Die persoon wat die oorspronklike CoC uitgereik het kan mos nie nou verantwoordelik gehou word vir sulke veranderinge nie.

3. Uitreiker van CoC:

- a. Moet toepaslik by Elektrotegniese Aannemingsraad (ECB) geregistreer wees ten tye van die uitreiking van die CoC {EIR 5(1)}.
- b. Toets en inspekteer installasie soos deur sy kliënt versoek, en voor betaal.
- c. Mag nie die CoC Uitreik alvorens die installasie voldoen aan die vereistes nie, hetsy dit nakoming is soos vir installasies sedert 1992 vereis, of “redelik veilig” soos toegelaat vir installeerwerk wat voor 1992 voltooi was nie. Alle foute defekte wat gevind is moet REEDS herstel wees.

d. Die installasie moet:

- i. noukeurig inspekteer word, en enige defekte of foute moet herstel word.

Die riglyne vir

1. alle installeerwerk wat na Oktober 1992 gedoen is, is dat dit moet voldoen aan al die vereistes van die OHS en SABS 0142:1 of SANS 10172:1, soos toepaslik,
2. Slegs installasie wat voor Oktober 1992 bestaan het, kan as “Redelik Veilig” gesertifiseer word, maar dit moet ook aan al die basiese veiligheids beginsels van die SANS 10142:1 (basies die hele hoofstuk 5), en die OHS voldoen.

Wees bedag daarop om nie verantwoordelik gehou te word vir swak ontwerpe, verkeerde installasiemetodes of swak vakmanskap wat andere vroeër gedoen het nie. Daardie moet die verantwoordelikheid van die gebruiker of installeerder daarvan bly (1d hierbo). Maak egter doodseker dat die installasie aan al die veiligheidsvereistes voldoen

- ii. volledig getoets word, al die toetse soos voorgeskryf in hoofstuk 8 van die SANS 10142:1, en die CoC vorm moet noukeurig gedoen word, en al die lesings moet korrek wees.

alvorens enige sertifikaat uitgereik word.

- e. Die kontrakteur moet vir sy eie beskerming deeglike rekord hou van dit waarvoor die CoC uitgereik is. Die onus is op hom om te bewys as daar aan die installasie gepeuter is nadat hy die sertifikaat uitgereik het!
- f. Die CoC moet volledig en korrek voltooi wees, duidelik leesbaar en sonder regstellings (oorkrap) wees. Onthou dat die CoC ‘n wetlike dokument is, en dat regstellings nie eens op bv. ‘n tjek toegelaat word nie!

Afdeling 3 moet duidelik aantoon wat deur die CoC gedek is, en saam met die notas onderaan bladsy 3 duidelikheid gee aangaande enige dele wat nie gedek is nie.

- g. MOENIE vir enigiemand gunste doen soos om SOLANK die CoC te teken met voorneme om later te herstel nie: deur die CoC te teken sertifiseer jy dat die elektriese installasie REEDS voldoen in alle opsigte! Dus is dit bedrog en kan so 'n kontrakteur krimineel vervolgt word, en selfs sy lisensie verloor.

Cecil Lancaster (NHDip, Reg. Eng. Tech, MIE)

Die Elektrotegniese Aannemersvereniging (SA)
(Streekdirekteur: Noord en Oostelike Provinsies Streek)
Tel: +27123423242 / +27123423358
Faks: +866216745