



REPUBLIC OF SOUTH AFRICA

GOVERNMENT GAZETTE

STAATSKOERANT

VAN DIE REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

Registered at the Post Office as a Newspaper

As 'n Nuusblad by die Poskantoor Geregistreer

VOL. 414

CAPE TOWN, 15 DECEMBER 1999

No. 20726

KAAPSTAD, 15 DESEMBER 1999

OFFICE OF THE PRESIDENCY

KANTOOR VAN DIE PRESIDENSIE

No. 1506.

15 December 1999

It is hereby notified that the President has assented to the following Act which is hereby published for general information:—

No. 50 of 1999: Rental Housing Act, 1999.

No. 1506.

15 Desember 1999

Hierby word bekend gemaak dat die President sy goedkeuring geheg het aan die onderstaande Wet wat hierby ter algemene inligting gepubliseer word:—

No. 50 van 1999: Wet op Huurbehuising, 1999.

*(English text signed by the President.)
(Assented to 9 December 1999.)*

ACT

To define the responsibility of Government in respect of rental housing property; to create mechanisms to promote the provision of rental housing property; to promote access to adequate housing through creating mechanisms to ensure the proper functioning of the rental housing market; to make provision for the establishment of Rental Housing Tribunals; to define the functions, powers and duties of such Tribunals; to lay down general principles governing conflict resolution in the rental housing sector; to provide for the facilitation of sound relations between tenants and landlords and for this purpose to lay down general requirements relating to leases; to repeal the Rent Control Act, 1976; and to provide for matters connected therewith.

PREAMBLE

WHEREAS in terms of section 26 of the Constitution of the Republic of South Africa, 1996 everyone has the right to have access to adequate housing;

AND WHEREAS the state must take reasonable legislative and other measures, within its available resources, to achieve the progressive realisation of this right;

AND WHEREAS no one may be evicted from their home, or have their home demolished, without an order of court made after considering all the relevant circumstances.

AND WHEREAS no legislation may permit arbitrary evictions;

AND WHEREAS rental housing is a key component of the housing sector;

AND WHEREAS there is a need to promote the provision of rental housing;

AND WHEREAS there is a need to balance the rights of tenants and landlords and to create mechanisms to protect both tenants and landlords against unfair practices and exploitation;

AND WHEREAS there is a need to introduce mechanisms through which conflicts between tenants and landlords can be resolved speedily at minimum cost to the parties;

BE IT THEREFORE ENACTED by the Parliament of the Republic of South Africa, as follows:—

(Engelse teks deur die President geteken.)
(Goedgekeur op 9 Desember 1999.)

WET

Om die verantwoordelikheid van die Regering ten opsigte van huurbehuisingeïenddom te omskryf; om meganismes te skep om die voorsiening van huurbehuisingeïenddom te bevorder; om toegang tot voldoende behuising te bevorder deur die skep van meganismes om die behoorlike funksionering van die huurbehuisingmark te verseker; om voorsiening te maak vir die instelling van Huurbehuisingtribunale; om die werksaamhede, bevoegdhede en pligte van sodanige Tribunale te omskryf; om algemene beginsels neer te lê wat konflikoplossing in die huurbehuisingsektor reël; om voorsiening te maak vir die fasilitering van goeie betrekkinge tussen huurders en verhuurders en om vir hierdie doel algemene vereistes betreffende huurkontrakte neer te lê; om die Wet op Huurbeheer, 1976, te herroep; en om voorsiening te maak vir aangeleenthede wat daarmee in verband staan.

INLEIDING

AANGESIEN elkeen ingevolge artikel 26 van die Grondwet van Suid-Afrika, 1996, die reg op toegang tot geskikte behuising het;

EN AANGESIEN die staat redelike wetgewende en ander maatreëls moet tref om binne sy beskikbare middele hierdie reg in toenemende mate te verwesenlik;

EN AANGESIEN niemand uit hulle woning gesit mag word en niemand se woning gesloop mag word sonder 'n hofbevel toegestaan na oorweging van al die tersaaklike omstandighede nie;

EN AANGESIEN geen wetgewing arbitrêre uitsettings mag veroorloof nie;

EN AANGESIEN huurbehuising 'n sleutelkomponent van die behuisingsektor is;

EN AANGESIEN daar 'n behoefte is om die voorsiening van huurbehuising te bevorder;

EN AANGESIEN daar 'n behoefte is om die regte van huurders en verhuurders te balanseer en om meganismes te skep om sowel huurders as verhuurders teen onregverdige praktyke en uitbuiting te beskerm;

EN AANGESIEN daar 'n behoefte is vir die instel van meganismes waardeur konflikte tussen huurders en verhuurders vinnig en teen minimum koste vir die partye opgelos kan word;

WORD DAAR DERHALWE BEPAAL, deur die Parlement van die Republiek van Suid-Afrika, soos volg:—

TABLE OF CONTENTS**CHAPTER 1****INTRODUCTORY PROVISIONS**

1. Definitions

CHAPTER 2

5

PROMOTION OF RENTAL HOUSING PROPERTY

2. Responsibility of Government to promote rental housing.
3. Measures to increase provision of rental housing property.

CHAPTER 3**RELATIONS BETWEEN TENANTS AND LANDLORDS**

10

4. General provisions
5. Provisions pertaining to leases

CHAPTER 4**RENTAL HOUSING TRIBUNAL**

15

6. Application of Chapter
7. Establishment of Rental Housing Tribunals
8. Functions of Tribunal
9. Composition of Tribunal
10. Meetings of Tribunal
11. Staff
12. Funding of and reporting on activities of Tribunal
13. Complaints
14. Information Offices
15. Regulations

20

CHAPTER 5

25

GENERAL PROVISIONS

16. Offences and penalties
17. Review
18. Repeal and amendment of laws
19. Savings
20. Short title and commencement

30

CHAPTER I**INTRODUCTORY PROVISIONS****Definitions**

1. In this Act, unless the context otherwise indicates—
 “dwelling”, includes any house, hostel room, hut, shack, flat, apartment, room, outbuilding, garage or similar structure which is leased, as well as any storeroom, outbuilding, garage or demarcated parking space which is leased as part of the lease;
 “financial institution” means a bank as defined in the Banks Act, 1990 (Act No. 94 of 1990);
 “head of department” means the officer in charge of a department of the provincial government responsible for housing in the province;
 “House Rules” means the rules in relation to the control, management, administration, use and enjoyment of the rental housing property;
 “landlord” means the owner of a dwelling which is leased and includes his or her duly authorised agent or a person who is in lawful possession of a dwelling and has the right to lease or sub-lease it;
 “lease” means an agreement of lease concluded between a tenant and a landlord in respect of a dwelling for housing purposes;

35

40

45

50

INHOUDSOPGAWE**HOOFSTUK 1****INLEIDENDE BEPALINGS**

1. Woordomskrywing

5

HOOFSTUK 2**BEVORDERING VAN HUURBEHUISINGEIENDOM**

2. Verantwoordelikheid van Regering om huurbehuising te bevorder
3. Bepalings wat betrekking het op huurkontrakte

HOOFSTUK 3**10 BETREKKINGE TUSSEN HUURDERS EN VERHUURDERS**

4. Algemene bepalinge
5. Bepalings wat op huurkontrakte betrekking het

HOOFSTUK 4**HUURBEHUISINGTRIBUNAAL**

15

6. Toepassing van Hoofstuk
7. Instelling van Huurbehuisingtribunale
8. Werkzaamhede van Tribunaal
9. Samestelling van Tribunaal
10. Vergaderings van Tribunaal
11. Personeel
12. Befondsing van en verslagdoening oor werkzaamhede van Tribunaal
13. Klagtes
14. Inligtingskantore
15. Regulasies

25

HOOFSTUK 5**ALGEMENE BEPALINGS**

16. Oortredings en strawwe
17. Hersiening
18. Herroeping en wysiging van wette
19. Voorbehoude
20. Kort titel en inwerkingtreding

30

HOOFSTUK 1**INLEIDENDE BEPALINGS****Woordomskrywings**

- 35 1. In hierdie Wet, tensy uit die samehang anders blyk, beteken—
 “departementshoof” ’n beampte in beheer van ’n departement van ’n provinsiale regering wat vir behuising in ’n provinsie verantwoordelik is;
 “finansiële instelling” ’n bank soos omskryf in die Bankwet, 1990 (Wet No. 94 van 1990);
 40 “hierdie Wet” ook enige regulasies;
 “Huisreëls” die reëls met betrekking tot die beheer, bestuur, administrasie, gebruik en genot van die huurbehuisingeiendom;
 “huurbehuisingeiendom” ook een of meer wonings;
 “Huurbehuising-inligtingskantoor” ’n kantoor ingestel deur ’n plaaslike owerheid
 45 ingevolge artikel 14(1);
 “huurder” die huurder van ’n woning wat deur ’n verhuurder verhuur word;

“MEC” means the member of the Executive Council of a province responsible for housing matters;

“Minister” means the Minister of Housing;

“periodic lease” means a lease for an undetermined period, subject to notice of termination by either party;

“prescribed” means prescribed by regulation by the MEC, by notice in the *Gazette*;

“regulation” means a regulation made in terms of section 15;

“rental housing property” includes one or more dwellings;

“Rental Housing Information Office” means an office established by a local authority in terms of section 14 (1);

“tenant” means the lessee of a dwelling which is leased by a landlord;

“this Act” includes any regulation;

“Tribunal” means a Rental Housing Tribunal established under section 7;

“unfair practice” means a practice prescribed as a practice unreasonably prejudicing the rights or interests of a tenant or a landlord.

CHAPTER 2

PROMOTION OF RENTAL HOUSING PROPERTY

Responsibility of Government to promote rental housing

2. (1) Government must—

(a) promote a stable and growing market that progressively meets the latent demand for affordable rental housing among persons historically disadvantaged by unfair discrimination and poor persons, by the introduction of incentives, mechanisms and other measures that—

(i) improve conditions in the rental housing market;

(ii) encourage investment in urban and rural areas that are in need of revitalisation and resuscitation; and

(iii) correct distorted patterns of residential settlement by initiating, promoting and facilitating new development in or the redevelopment of affected areas;

(b) facilitate the provision of rental housing in partnership with the private sector.

(2) Measures introduced in terms of subsection (1) must—

(a) optimise the use of existing urban and rural municipal and transport infrastructure;

(b) redress and inhibit urban fragmentation or sprawl;

(c) promote higher residential densities in existing urban areas as well as in areas of new or consolidated urban growth; and

(d) mobilise and enhance existing public and private capacity and expertise in the administration or management of rental housing.

(3) National Government must introduce a policy framework, including norms and standards, on rental housing to give effect to subsection (1).

(4) Provincial and local governments must pursue the objects of subsection (1) within the national policy framework on rental housing referred to in subsection (3), and within the context of broader national housing policy in a balanced and equitable manner and must accord rental housing particular attention in the execution of functions, the exercise of powers and the performance of duties and responsibilities in relation to housing development.

Measures to increase provision of rental housing property

3. (1) The Minister may introduce a rental subsidy housing programme, as a national housing programme, as contemplated in section 3(4)(g) of the Housing Act, 1997 (Act No. 107 of 1997), or other assistance measures, to stimulate the supply of rental housing property for low income persons.

- “huurkontrak” ’n huurooreenkoms aangegaan tussen ’n huurder en ’n verhuurder ten opsigte van ’n woning vir behuisingsdoeleindes;
- “LUR” die lid van die Uitvoerende Raad van ’n provinsie verantwoordelik vir behuisingsaangeleenthede in ’n betrokke provinsie;
- 5 “Minister” die Minister van Behuising;
- “onbillike praktyk” ’n praktyk voorgeskryf deur die LUR as ’n praktyk wat die regte of belange van ’n huurder of ’n verhuurder onredelik benadeel;
- “periodieke huurkontrak” ’n huurkontrak vir ’n onbepaalde tydperk, onderworpe aan kennisgewing van beëindiging deur enigeen van die partye;
- 10 “regulasie” ’n regulasie gemaak ingevolge artikel 15;
- “Tribunaal” ’n Huurbehuisingtribunaal ingestel ingevolge artikel 7;
- “verhuurder” die eienaar van ’n woning wat verhuur word en sluit in sy of haar behoorlik gemagtigde agent of ’n persoon wat in wettige besit is van ’n woning en die reg het om dit te verhuur of te subverhuur;
- 15 “voorgeskryf” voorgeskryf by regulasie deur die LUR, by kennisgewing in die *Staatskoerant*;
- “woning” ook ’n huis, hostelkamer, hut, krot, woonstel, kamer, buitegebou, garage of soortgelyke struktuur wat gehuur word, asook ’n stoorkamer, buitegebou, garage of afgebakende parkeerruimte wat as deel van die huurkontrak gehuur word.
- 20

HOOFSTUK 2

BEVORDERING VAN HUURBEHUISINGEIENDOM

Verantwoordelikheid van Regering om huurbehuising te bevorder

2. (1) Die Regering moet—
- 25 (a) ’n stabiele en groeiende mark bevorder wat toenemend voorsien in die latente vraag na bekostigbare huurbehuising vir persone wat deur onbillike diskriminasie histories agtergestel is en vir arm persone, deur die instel van aansporings, meganismes en ander maatreëls wat—
- 30 (i) omstandighede in die huurbehuisingsmark verbeter;
- (ii) investering aanmoedig in stedelike en landelike gebiede wat verlewending en vernuwing benodig; en
- (iii) vervormde patrone van residensiële nedersetting regstel deur nuwe ontwikkeling in of die herontwikkeling van geaffekteerde gebiede te bevorder en te fasiliteer;
- 35 (b) die voorsiening van huurbehuising in vennootskap met die privaat sektor fasiliteer.
- (2) Maatreëls ingestel ingevolge subartikel (1), moet—
- (a) die gebruik van bestaande stedelike en landelike munisipale en vervoer-infrastruktuur optimaliseer;
- 40 (b) stedelike fragmentering of spreiding herstel en beperk;
- (c) hoër residensiële digtheid in bestaande stedelike gebiede asook in gebiede van nuwe of gekonsolideerde stedelike groei bevorder; en
- (d) bestaande openbare en privaat vermoë en kundigheid in die administrasie of bestuur van huurbehuising mobiliseer en verbeter.
- 45 (3) Die Nasionale Regering moet ’n beleidsraamwerk, insluitende norme en standaarde, oor huurbehuising instel om aan die bepalings van subartikel (1) uitvoering te gee.
- (4) Provinsiale en plaaslike regerings moet die oogmerke van subartikel (1) op ’n gebalanseerde en billike wyse nastreef binne die nasionale beleidsraamwerk oor
- 50 huurbehuising bedoel in subartikel (3) en binne die samehang van breër nasionale behuisingsbeleid, en moet besondere aandag aan huurbehuising gee in die uitvoering van werksaamhede, die uitoefening van bevoegdhede en die nakoming van pligte en verantwoordelikhede betreffende behuisingsontwikkeling.

Maatreëls om voorsiening van huurbehuisingeiendom te verhoog

- 55 3. (1) Die Minister kan ’n huursubsidie-behuisingsprogram, as ’n nasionale behuisingsprogram soos bedoel in artikel 3(4)(g) van die Behuisingswet, 1997 (Wet No. 107 van 1997), instel of ander bystandsmaatreëls om die voorsiening van huurbehuisingeiendom vir lae-inkomstepersone te stimuleer.

(2) Parliament may annually appropriate to the South African Housing Fund an amount to finance such a programme.

(3) A separate account of income and expenditure in respect of such programme must be kept.

(4) Section 12(1)(b) of the Housing Act, 1997 (Act No. 107 of 1997), does not apply to any amount appropriated by Parliament for purposes of such programme. 5

CHAPTER 3

RELATIONS BETWEEN TENANTS AND LANDLORDS

General provisions

4. (1) In advertising a dwelling for purposes of leasing it, or in negotiating a lease with a prospective tenant, or during the term of a lease, a landlord may not unfairly discriminate against such prospective tenant or tenants, or the members of such tenant's household or the *bona fide* visitors of such tenant, on one or more grounds, including race, gender, sex, pregnancy, marital status, sexual orientation, ethnic or social origin, colour, age, disability, religion, conscience, belief, culture, language and birth. 10 15

(2) A tenant has the right, during the lease period, to privacy, and the landlord may only exercise his or her right of inspection in a reasonable manner after reasonable notice to the tenant.

(3) The tenant's rights as against the landlord include his or her right not to have—

- (a) his or her person or home searched; 20
- (b) his or her property searched;
- (c) his or her possessions seized, except in terms of law of general application and having first obtained an order of court; or
- (d) the privacy of his or her communications infringed.

(4) The rights set out in subsection (3) apply equally to members of the tenant's household and to *bona fide* visitors of the tenant. 25

(5) The landlord's rights against the tenant include his or her right to—

- (a) prompt and regular payment of a rental or any charges that may be payable in terms of a lease;
- (b) recover unpaid rental or any other amount that is due and payable after obtaining a ruling by the Tribunal or an order of a court of law; 30
- (c) terminate the lease in respect of rental housing property on grounds that do not constitute an unfair practice and are specified in the lease;
- (d) on termination of a lease to—
 - (i) receive the rental housing property in a good state of repair, save for fair wear and tear; and 35
 - (ii) repossess rental housing property having first obtained an order of court; and
- (e) claim compensation for damage to the rental housing property or any other improvements on the land on which the dwelling is situated, if any, caused by the tenant, a member of the tenant's household or a visitor of the tenant. 40

Provisions pertaining to leases

5. (1) A lease between a tenant and a landlord, subject to subsection (2), need not be in writing or be subject to the provisions of the Formalities in Respect of Leases of Land Act, 1969 (Act No. 18 of 1969). 45

(2) A landlord must, if requested thereto by a tenant, reduce the lease to writing.

(3) A lease will be deemed to include terms, enforceable in a competent court, to the effect that—

- (a) the landlord must furnish the tenant with a written receipt for all payments received by the landlord from the tenant; 50

(2) Die Parlement kan jaarliks vir die Suid-Afrikaanse Behuisingsfonds 'n bedrag bewillig om so 'n program te finansier.

(3) 'n Afsonderlike inkomste- en uitgawerekening moet ten opsigte van sodanige program gehou word.

- 5 (4) Artikel 12(1)(b) van die Behuisingswet, 1997 (Wet No. 107 van 1997), is nie van toepassing op 'n bedrag bewillig deur die Parlement vir doeleindes van sodanige program nie.

HOOFSTUK 3

BETREKKINGE TUSSEN HUURDERS EN VERHUURDERS

10 Algemene bepalings

4. (1) By die advertering van 'n woning vir doeleindes van die verhuring daarvan, of tydens onderhandeling met 'n voornemende huurder oor 'n huurkontrak, of gedurende die huurtermyn, mag 'n verhuurder nie onregverdig teen sodanige voornemende huurder of huurder, of die lede van sodanige huurder se huishouding of die *bona fide* besoekers van sodanige huurder diskrimineer nie, op een of meer gronde insluitende ras, geslag, swangerskap, huwelikstaat, seksuele oriëntasie, etniese of maatskaplike oorsprong, kleur, ouderdom, ongeskiktheid, geloof, gewete, oortuiging, kultuur, taal en geboorte.

20 (2) 'n Huurder het gedurende die huurtydperk die reg op privaatheid, en die verhuurder kan slegs op 'n redelike wyse, na redelike kennisgewing aan die huurder, sy of haar reg op inspeksie uitoefen.

(3) Die huurder se regte teenoor die verhuurder sluit in sy of haar reg—

- (a) dat sy of haar persoon of woning nie deursoek word nie;
 (b) dat sy of haar eiendom nie deursoek word nie;
 25 (c) dat daar nie op sy of haar besittings beslag gelê word nie, behalwe ingevolge die reg van algemene toepassing en deurdat 'n hofbevel eers verkry is; of
 (d) dat daar nie op die privaatheid van sy of haar kommunikasies inbreuk gemaak word nie.

(4) Die regte uiteengesit in subartikel (3), is in gelyke mate van toepassing op die 30 lede van die huurder se huishouding en *bona fide* besoekers van die huurder.

(5) Die verhuurder se regte teenoor die huurder sluit in sy of haar reg—

- (a) op tydige en gereelde betaling van huurgeld of enige ander gelde wat betaalbaar mag wees ingevolge die huurkontrak;
 (b) om onbetaalde huurgeld of enige ander verskuldigde bedrag te verhaal na verkryging van 'n beslissing van die Tribunaal of 'n bevel van 'n geregshof;
 35 (c) om die huurkontrak ten opsigte van die huurbehuisingeïendom te beëindig op gronde wat nie 'n onbillike praktyk daarstel nie en wat in die huurkontrak gespesifiseer is;
 (d) om by die beëindiging van die huurkontrak—
 40 (i) die huurbehuisingeïendom in 'n goeie toestand te ontvang, behoudens redelike slytasie; en
 (ii) die huurbehuisingeïendom terug te neem na verkryging van 'n hofbevel;
 en
 (e) om vergoeding te eis vir skade aan die huurbehuisingeïendom of enige ander verbeterings aan die grond waarop die woning geleë is, indien enige,
 45 aangerig deur die huurder, 'n lid van die huurder se huishouding of 'n besoeker van die huurder.

Bepalings wat op huurkontrakte betrekking het

5. (1) 'n Huurkontrak tussen 'n huurder en 'n verhuurder, behoudens subartikel (2), 50 hoef nie skriftelik of onderhewig aan die bepalings van die Wet op die Formaliteite met betrekking tot Huurkontrakte van Grond, 1969 (Wet No. 18 van 1969), te wees nie.

(2) 'n Verhuurder moet, indien daartoe versoek deur 'n huurder, die huurkontrak op skrif stel.

(3) 'n Huurkontrak sal geag word voorwaardes wat in 'n bevoegde hof afdwingbaar 55 is, in te sluit, ten effekte dat—

- (a) die verhuurder aan die huurder 'n skriftelike kwitansie moet voorsien vir alle betalings wat die verhuurder van die huurder ontvang het;

- (b) such receipt must be dated and clearly indicate the address, including the street number and further description, if necessary, of a dwelling in respect of which payment is made, and whether payment has been made for rental, arrears, deposit or otherwise, and specify the period for which payment is made; 5
- (c) the landlord may require a tenant, before moving into the dwelling, to pay a deposit which, at the time, may not exceed an amount equivalent to an amount specified in the agreement or otherwise agreed to between the parties;
- (d) the deposit contemplated in paragraph (c) must be invested by the landlord in an interest-bearing account with a financial institution and the landlord must subject to paragraph (g) pay the tenant interest at the rate applicable to such account which may not be less than the rate applicable to a savings account with a financial institution, and the tenant may during the period of the lease request the landlord to provide him or her with written proof in respect of interest accrued on such deposit, and the landlord must provide such proof on request: Provided that where the landlord is a registered estate agent as provided for in the Estate Agency Affairs Act, 1976 (Act No. 112 of 1976), the deposit and any interest thereon shall be dealt with in accordance with the provisions of that Act; 10 15
- (e) the tenant and the landlord must jointly, before the tenant moves into the dwelling, inspect the dwelling to ascertain the existence or not of any defects or damage therein with a view to determining the landlord's responsibility for rectifying any defects or damage or with a view to registering such defects or damage, as provided for in subsection (7); 20
- (f) at the expiration of the lease the landlord and tenant must arrange a joint inspection of the dwelling at a mutually convenient time to take place within a period of three days prior to such expiration with a view to ascertaining if there was any damage caused to the dwelling during the tenant's occupation thereof; 25
- (g) on the expiration of the lease, the landlord may apply such deposit and interest towards the payment of all amounts for which the tenant is liable under the said lease, including the reasonable cost of repairing damage to the dwelling during the lease period and the cost of replacing lost keys and the balance of the deposit and interest, if any, must then be refunded to the tenant by the landlord not later than 14 days of restoration of the dwelling to the landlord; 30 35
- (h) the relevant receipts which indicate the costs which the landlord incurred, as contemplated in paragraph (g), must be available to the tenant for inspection as proof of such costs incurred by the landlord;
- (i) should no amounts be due and owing to the landlord in terms of the lease, the deposit, together with the accrued interest in respect thereof, must be refunded by the landlord to the tenant, without any deduction or set-off, within seven days of expiration of the lease; 40
- (j) failure by the landlord to inspect the dwelling in the presence of the tenant as contemplated in paragraphs (e) or (f) is deemed to be an acknowledgement by the landlord that the dwelling is in a good and proper state of repair, and the landlord will have no further claim against the tenant who must then be refunded, in terms of this subsection, the full deposit plus interest by the landlord; 45
- (k) should the tenant fail to respond to the landlord's request for an inspection as contemplated in paragraph (f), the landlord must, on expiration of the lease, inspect the dwelling within seven days from such expiration in order to assess any damages or loss which occurred during the tenancy; 50
- (l) the landlord may in the circumstances contemplated in paragraph (k), without detracting from any other right or remedy of the landlord, deduct from the tenant's deposit and interest the reasonable cost of repairing damage to the dwelling and the cost of replacing lost keys; 55

- (b) sodanige kwitansie gedateer moet wees en duidelik die adres, insluitende die straatnommer en verdere beskrywing, indien nodig, van 'n woning moet aandui, hetsy betaling gedoen is vir huur, agterstallige betalings, deposito of andersins, en die tydperk moet spesifiseer waarvoor betaling gedoen word;
- 5 (c) die verhuurder kan vereis dat 'n huurder, voordat daar in die woning ingetrek word, 'n deposito betaal wat op daardie tydstip nie 'n bedrag mag oorskry nie wat gelykstaande is aan 'n bedrag in die ooreenkoms gespesifiseer of andersins tussen die partye ooreengekom;
- 10 (d) die deposito bedoel in paragraaf (c), deur die verhuurder belê moet word in 'n rentedraende rekening by 'n finansiële instelling, en dat die verhuurder behoudens paragraaf (g) aan die huurder rente moet betaal teen die koers wat van toepassing is op sodanige rekening en wat minstens die koers moet wees wat op 'n spaarrekening by 'n finansiële instelling van toepassing is, en die huurder kan gedurende die termyn van die huurkontrak die verhuurder
- 15 versoek om skriftelike bewys aan hom of haar te verskaf met betrekking tot rente verdien op sodanige deposito, en die verhuurder moet op versoek sodanige bewys verskaf: Met dien verstande dat waar die verhuurder 'n geregistreerde eiendomsagent soos bedoel in die Wet op Eiendomsagentskapsaangeleenthede, 1976 (Wet No. 112 van 1976), is, die deposito en enige rente daarop hanteer moet word ingevolge die bepalinge van daardie Wet;
- 20 (e) die huurder en die verhuurder gesamentlik, voordat die huurder in die woning intrek, die woning moet inspekteer om seker te maak van die bestaan al dan nie van enige defekte of skade daarin met die oog op die bepaling van die verhuurder se verantwoordelikheid vir regstelling van enige defekte of skade of met die oog op registrering van sodanige defekte of skade, soos bedoel in subartikel (7);
- 25 (f) by die verstryking van die huurkontrak die verhuurder en die huurder 'n gesamentlike inspeksie van die woning moet reël, op 'n gemeenskaplik gerieflike tyd, om plaas te vind binne 'n tydperk van drie dae voor sodanige verstryking met die oog op die vasstelling of daar enige skade aan die woning is wat gedurende die huurder se okkupasie daarvan veroorsaak is;
- 30 (g) by verstryking van die huurkontrak, die verhuurder sodanige deposito en rente kan aanwend ter betaling van alle bedrae waarvoor die huurder ingevolge gemelde huurkontrak aanspreeklik is, insluitende die redelike koste vir die herstel van skade aan die woning gedurende die huurtydperk en die koste vir die vervanging van verlore sleutels, en die balans van die deposito en rente, indien enige, moet dan deur die verhuurder aan die huurder terugbetaal word, nie later nie as 14 dae nadat die woning aan die verhuurder teruggegee is;
- 35 (h) die tersaaklike kwitansies wat die koste aandui wat die verhuurder aangegaan het, soos bedoel in paragraaf (g), vir die huurder beskikbaar moet wees vir inspeksie as bewys van sodanige koste deur die verhuurder aangegaan;
- 40 (i) indien geen bedrae ingevolge die huurkontrak aan die verhuurder verskuldig is nie, moet die deposito, tesame met die opgelope rente ten opsigte daarvan, binne sewe dae na die verstryking van die huurkontrak deur die verhuurder aan die huurder terugbetaal word, sonder enige aftrekking of verrekening;
- 45 (j) versuim deur die verhuurder om die woning in die teenwoordigheid van die huurder te inspekteer soos bedoel in paragrawe (e) of (f), geag word 'n erkenning deur die verhuurder te wees dat die woning in 'n toestand van goeie en behoorlike instandhouding is, en dat die verhuurder geen verdere eis sal hê nie teen die huurder, wat dan, ingevolge hierdie subartikel, die volle deposito plus rente deur die verhuurder terugbetaal moet word;
- 50 (k) indien die huurder versuim om te reageer op die verhuurder se versoek vir 'n inspeksie soos bedoel in paragraaf (f), moet die verhuurder, by verstryking van die huurkontrak, binne sewe dae na sodanige verstryking die woning inspekteer ten einde enige skade of verlies vas te stel wat gedurende die huurtydperk voorgekom het;
- 55 (l) die verhuurder, in die omstandighede bedoel in paragraaf (k) en sonder om aan enige ander reg of verhaal van die verhuurder afbreuk te doen, die redelike koste van die herstel van die skade aan die woning en die koste van vervanging van verlore sleutels van die huurder se deposito en rente kan aftrek;
- 60

- (m) the balance of the deposit and interest, if any, after deduction of the amounts contemplated in paragraph (l), must be refunded to the tenant by the landlord not later than 21 days after expiration of the lease;
 - (n) the relevant receipts which indicate the costs which the landlord incurred, as contemplated in paragraph (l), must be available to the tenant for inspection as proof of such costs incurred by the landlord; and
 - (o) should the tenant vacate the dwelling before expiration of the lease, without notice to the landlord, the lease is deemed to have expired on the date that the landlord established that the tenant had vacated the dwelling but in such event the landlord retains all his or her rights arising from the tenant's breach of the lease.
- (4) The standard provisions referred to in subsection (3) may not be waived by the tenant or the landlord.
- (5) If on the expiration of the lease the tenant remains in the dwelling with the express or tacit consent of the landlord, the parties are deemed, in the absence of a further written lease, to have entered into a periodic lease, on the same terms and conditions as the expired lease, except that at least one month's written notice must be given of the intention by either party to terminate the lease.
- (6) A lease contemplated in subsection (2) must include the following information:
- (a) The names of the tenant and the landlord and their addresses in the Republic for purposes of formal communication;
 - (b) the description of the dwelling which is the subject of the lease;
 - (c) the amount of rental of the dwelling and reasonable escalation, if any, to be paid in terms of the lease;
 - (d) if rentals are not paid on a monthly basis, then the frequency of rental payments;
 - (e) the amount of the deposit, if any;
 - (f) the lease period, or, if there is no lease period determined, the notice period requested for termination of the lease;
 - (g) obligations of the tenant and the landlord, which must not detract from the provisions of subsection (3) or the regulations relating to unfair practice;
 - (h) the amount of the rental, and any other charges payable in addition to the rental in respect of the property.
- (7) A list of defects registered in terms of subsection (3)(e) must be attached as an annexure to the lease as contemplated in subsection (2).
- (8) A copy of any House Rules applicable to a dwelling must be attached as an annexure to the lease.
- (9) A landlord must ensure that the provisions of subsections (6), (7) and (8) are complied with.

CHAPTER 4

RENTAL HOUSING TRIBUNAL

Application of Chapter

6. Unless a province has, before or after the commencement of this Act, enacted legislation providing for matters dealt with in this Chapter, this Chapter will apply to such province.

Establishment of Rental Housing Tribunals

7. The MEC may by notice in the *Gazette* establish a tribunal in the Province to be known as the Rental Housing Tribunal.

Functions of Tribunal

8. The Tribunal must fulfil the duties imposed upon it in terms of this Chapter, and must do all things necessary to ensure that the objectives of this Chapter are achieved.

- (m) die balans van die deposito en die rente, indien enige, na aftrekking van die bedrae bedoel in paragraaf (l), nie later nie as 21 dae na die verstryking van die huurkontrak deur die verhuurder aan die huurder terugbetaal moet word;
- 5 (n) die tersaaklike kwitansies wat die koste aandui wat die verhuurder aangegaan het, soos bedoel in paragraaf (l), vir die huurder beskikbaar moet wees as bewys van sodanige koste aangegaan deur die verhuurder; en
- (o) indien die huurder die woning voor die verstryking van die huurkontrak, en sonder kennisgewing aan die verhuurder, ontruim, die huurkontrak geag word te verstryk het op die datum wat die verhuurder vasgestel het die
- 10 verhuurder die woning ontruim het, maar in sodanige geval behou die verhuurder al sy of haar regte wat voortspruit uit die huurder se huurkontrakbreuk.
- (4) Daar mag nie deur die huurder of die verhuurder van die standaardbepalings bedoel in subartikel (3) afstand gedoen word nie;
- 15 (5) Indien die huurder, by verstryking van die huurkontrak, met die uitdruklike of stilswyende toestemming van die verhuurder in die woning aanbly, word die partye, in die afwesigheid van 'n verdere skriftelike huurkontrak, geag 'n periodieke huurkontrak aan te gegaan het, op dieselfde bedinge en voorwaardes as die verstreke huurkontrak, behalwe dat enigeen van die partye minstens een maand skriftelik kennis moet gee van
- 20 die voorname om die huurkontrak te beëindig.
- (6) 'n Huurkontrak bedoel in subartikel (2) moet die volgende inligting insluit:
- (a) Die name van die huurder en die verhuurder en hul adresse in die Republiek vir doeleindes van formele kommunikasie;
- (b) die beskrywing van die woning wat die onderwerp van die huurkontrak is;
- 25 (c) die bedrag van die huur van die woning en redelike eskalاسie, indien enige, wat ingevolge die huurkontrak betaal moet word;
- (d) indien huurgeld nie op 'n maandelikse grondslag betaal word nie, dan die gereeldheid van huurbetalings;
- (e) die bedrag van die deposito, indien enige;
- 30 (f) die huurtydperk, of, indien geen huurtydperk bepaal is nie, die kennisgewingtydperk vereis vir beëindiging van die huurkontrak;
- (g) verpligtinge van die huurder en die verhuurder, wat nie afbreuk mag doen aan die bepalinge van subartikel (3) of die regulasies betreffende onbillike praktyke nie;
- 35 (h) die bedrag van die huur, en enige ander veranderinge betaalbaar bykomend tot die huur ten opsigte van die eiendom.
- (7) 'n Lys van defekte wat ingevolge subartikel (3)(e) geregistreer is, moet as 'n aanhangsel by die huurkontrak aangeheg word.
- (8) 'n Afskrif van enige Huisreëls van toepassing op 'n woning, moet as 'n
- 40 aanhangsel by die huurkontrak aangeheg word.
- (9) 'n Verhuurder moet toesien dat daar aan die bepalinge van subartikels (6), (7) en (8) voldoen word.

HOOFSTUK 4

HUURBEHUISINGTRIBUNAAL

45 Toepassing van Hoofstuk

6. Tensy 'n provinsie, voor of na die aanvang van hierdie Wet, wetgewing verorden het wat voorsiening maak vir aangeleenthede waaroor hierdie Hoofstuk handel, sal hierdie Hoofstuk op sodanige provinsie van toepassing wees.

Instelling van Huurbehuisingstribunale

- 50 7. Die LUR kan by kennisgewing in die *Staatskoerant* 'n tribunaal in die provinsie instel wat die Huurbehuisingstribunaal sal heet.

Werksaamhede van Tribunaal

8. Die Tribunaal moet die pligte nakom wat hom ingevolge hierdie Hoofstuk opgelê word, en moet al die nodige doen om te verseker dat die oogmerke van hierdie
- 55 Hoofstuk bereik word.

Composition of Tribunal

9. (1) The Tribunal consists of not less than three and not more than five members, who are fit and proper persons appointed by the MEC, and must comprise—
- (a) a chairperson, who is suitably qualified and has the necessary expertise and exposure to rental housing matters; 5
 - (b) not less than two and not more than four members, of whom—
 - (i) at least one and not more than two shall be persons with expertise in property management or housing development matters; and
 - (ii) at least one and not more than two shall be persons with expertise in consumer matters pertaining to rental housing or housing development matters; 10
 - (c) a deputy chairperson, appointed by the MEC from the members referred to in paragraph (b) of this subsection.
- (2) The chairperson and members of the Tribunal must be appointed only after—
- (a) the MEC has through the media and by notice in the *Gazette* invited nominations of persons as candidates for the respective positions on the Tribunal; and 15
 - (b) the MEC has consulted with the relevant standing or portfolio committee of the Provincial Legislature which is responsible for housing matters in the province. 20
- (3) The MEC may appoint two persons to serve as alternate members of the Tribunal in the absence of any member referred to in paragraph (b) of subsection (1) but such persons must have the relevant expertise contemplated in paragraph (b) of subsection (1).
- (4) Any appointment in terms of subsection (1) or (3) must be for a period not exceeding three years but a person whose term of office as a member has expired may be reappointed by the MEC for an additional period not exceeding three years. 25
- (5) (a) Any vacancy in the office of a member of the Tribunal must, within one month of such vacancy occurring, be filled by the MEC appointing another member under subsection (1) or (3). 30
- (b) Any member so appointed holds office for the unexpired portion of the predecessor's term of office.
- (6) The MEC may at any time for reasons which are just and fair remove from office any member appointed under subsection (1) or (3) and appoint another person to the vacancy resulting therefrom in accordance with subsection (5). 35
- (7) A member or an alternate member of the Tribunal other than a person who is in the full-time employment of the State or an organ of state, must be appointed on the conditions of service determined by the MEC with the approval of the Member of the Executive Council responsible for provincial expenditure in the relevant province.
- (8) Conditions of service so determined may differ according to whether the person concerned is appointed on a full-time or part-time basis. 40
- (9) Members of the Tribunal must be reimbursed by the head of department out of funds appropriated in terms of section 12(1) in respect of reasonable expenditure incurred in the exercise of their duties under this Act.

Meetings of Tribunal

10. (1) The Tribunal will sit on such days and during such hours and at such place as the chairperson of the Tribunal may determine. 45
- (2) Meetings of the Tribunal must be held or resumed at such times and places throughout the area of a Province as the chairperson may at any time determine.
- (3) A local authority may, at the request and at no cost to the Tribunal, make a venue available for meetings of the Tribunal. 50
- (4) Meetings of the Tribunal must be convened for the consideration of—
- (a) any complaint referred to the Tribunal in terms of section 13;
 - (b) any other matter which the Tribunal may or must consider in terms of this Act.
- (5) The quorum of any meeting of the Tribunal is three members, of which at least two members must be appointed in terms of section 9(1)(b)(i) and (ii), respectively. 55

Samestelling van Tribunaal

9. (1) Die Tribunaal bestaan uit minstens drie en hoogstens vyf lede, wat geskikte en gepaste persone is en deur die LUR aangestel word, en wat insluit—

- (a) 'n voorsitter, wat behoorlik gekwalifiseer is en die nodige kundigheid oor en blootstelling aan huurbehuisingaangeleenthede het;
- (b) minstens twee en hoogstens vier lede, van wie—
 - (i) ten minste een en hoogstens twee persone moet wees met kundigheid oor eiendomsbestuur of behuisingontwikkelingsaangeleenthede; en
 - (ii) ten minste een en hoogstens twee persone moet wees met kundigheid oor verbruikersaangeleenthede of behuisingontwikkelingsaangeleenthede;
- (c) 'n adjunkvoorsitter, aangestel deur die LUR uit die lede bedoel in paragraaf (b) van hierdie subartikel.

(2) Die voorsitter en lede van die Tribunaal word aangestel slegs nadat—

- (a) die LUR deur middel van die media en by kennisgewing in die *Staatskoerant* benoemings vir persone as kandidate in die onderskeie posisies op die Tribunaal versoek het; en
- (b) die LUR oorleg gepleeg het met die toepaslike staande en portefeuljekomitees van die Provinsiale Wetgewer verantwoordelik vir behuisingaangeleenthede in die provinsie.

(3) Die LUR kan twee persone aanstel om as alternatiewe lede van die tribunaal te dien in die afwesigheid van enige lid bedoel in paragraaf (b) van subartikel (1), maar sodanige persone moet die tersaaklike kundigheid hê bedoel in paragraaf (b) van subartikel (1).

(4) 'n Aanstelling ingevolge subartikel (1) of (3) moet vir 'n tydperk van hoogstens drie jaar wees, maar 'n persoon wie se ampstermyn as 'n lid verstryk het, kan vir 'n bykomende tydperk van hoogstens drie jaar deur die LUR heraangestel word.

(5) (a) 'n Vakature in die amp van 'n lid van die Tribunaal moet, binne een maand na die ontstaan van sodanige vakature, gevul word deurdat die LUR 'n ander lid ingevolge subartikel (1) of (3) aanstel.

(b) 'n Lid aldus aangestel, beklee die amp vir die onverstreke gedeelte van die voorganger se ampstermyn.

(6) Die LUR kan te eniger tyd om redes wat reg en billik is, 'n lid aangestel ingevolge subartikel (1) of (3), uit sy amp onthef en sodanige persoon ooreenkomstig subartikel (5) vervang.

(7) 'n Lid of 'n plaasvervangerlid van die Tribunaal, behalwe 'n persoon wat in die voltydse diens van die Staat of 'n staatsorgaan is, moet aangestel word op die diensvoorwaardes bepaal deur die LUR met die goedkeuring van die Lid van die Uitvoerende Raad verantwoordelik vir provinsiale besteding in die betrokke provinsie.

(8) Diensvoorwaardes aldus bepaal, kan verskil na gelang die betrokke persoon op 'n voltydse of deeltydse grondslag aangestel is.

(9) Lede van die Tribunaal moet deur die departementshoof uit fondse toegewys ingevolge artikel 12(1) terugbetaal word ten opsigte van redelike uitgawes aangegaan in die verrigting van hul pligte kragtens hierdie Wet.

45 Vergaderings van Tribunaal

10. (1) Die Tribunaal sal op sodanige dae en gedurende sodanige ure en op sodanige plek sitting hou as wat die voorsitter van die Tribunaal bepaal.

(2) Vergaderings van die Tribunaal moet dwarsdeur die gebied van 'n Provinsie gehou of hervat word op sodanige tye en plekke as wat die voorsitter te eniger tyd bepaal.

(3) 'n Plaaslike owerheid kan, op versoek van en teen geen koste vir die Tribunaal nie, 'n vergaderplek beskikbaar stel vir vergaderings van die Tribunaal.

(4) Vergaderings van die Tribunaal moet belê word vir die oorweging van—

- (a) enige klagte wat kragtens artikel 13 na die Tribunaal verwys word;
- (b) enige ander saak wat die Tribunaal ingevolge hierdie Wet kan of moet oorweeg.

(5) Die kworum van enige vergadering van die Tribunaal is drie lede, waarvan ten minste twee lede moet wees wat onderskeidelik ingevolge artikel 9(1)(b)(i) en (ii) aangestel is.

(6) All decisions of the Tribunal, subject to subsection (7), must be taken by consensus.

(7) Where consensus cannot be reached by the Tribunal, the decision of a majority of the members of the Tribunal must be the decision of the Tribunal.

(8) In the event of an equality of votes on any matter, the person presiding at the meeting of the Tribunal will have a casting vote in addition to that person's deliberative vote. 5

(9) A member or any alternate member of the Tribunal must not attend or take part in the discussions of or decision-making on any matter before the Tribunal in which he or she or his or her spouse, or his or her relative within the second degree of affinity, or his or her partner or his or her employer, other than the State, or the partner or the employer of his or her spouse, has any direct or indirect pecuniary interest. 10

(10) Minutes of the proceedings of the Tribunal must be kept and retained at the offices of the Tribunal.

(11) No decision taken by the Tribunal will be invalid merely by reason of a vacancy in the Tribunal or of the fact that any person not entitled to sit as a member of the Tribunal, sat as such a member at the time when the decision was taken, if the decision was taken by the majority of the members of the Tribunal present at the time and who were entitled to sit as members of the Tribunal. 15

(12) Any person may, in the prescribed manner, obtain copies of minutes contemplated in subsection (10) against payment of a prescribed fee. 20

Staff

11. (1) The staff required for the proper performance of the Tribunal's functions and the administration of this Act, must be appointed subject to the laws governing the Public Service. 25

(2) The staff contemplated in subsection (1) may include inspectors, technical advisers, mediators and administrative support staff.

(3) Any person appointed in terms of subsection (1) must be provided with a certificate of appointment signed by or on behalf of the head of department.

(4) The Tribunal may, subject to such conditions as it may determine, delegate any powers conferred on it other than a power under section 13(2)(d), (3), (4) and (5) to a member of the Tribunal or a person appointed in terms of subsection (1) but any such delegation will not preclude the Tribunal from exercising any such delegated powers itself, and the Tribunal may set aside or amend any decision of the delegate made in the exercise of such powers. 30 35

Funding of and reporting on activities of Tribunal

12. (1) The activities of the Tribunal must be funded from moneys appropriated by the Provincial Legislature.

(2) The head of department is the accounting officer in respect of moneys appropriated in terms of subsection (1). 40

(3) An annual report on the activities of the Tribunal must be submitted by the chairperson of the Tribunal to the MEC as soon as possible after, but within four months of, 31 March in each year.

(4) The MEC may require the Tribunal to submit additional reports to him or her as the MEC may require from time to time. 45

(5) Any report referred to in subsection (3) must be tabled in the Provincial Legislature within 30 days after receipt thereof by the MEC if the Provincial Legislature is in ordinary session, or if the Provincial Legislature is then not in ordinary session, within 30 days of the commencement of the next ensuing ordinary session.

Complaints

13. (1) Any tenant or landlord or group of tenants or landlords or interest group may in the prescribed manner lodge a complaint with the Tribunal concerning an unfair practice. 50

(6) Alle besluite deur die Tribunaal moet, behoudens subartikel (7), deur konsensus geneem word.

(7) Indien konsensus nie deur die Tribunaal bereik kan word nie, moet die besluit van 'n meerderheid van die lede van die Tribunaal die besluit van die Tribunaal wees.

5 (8) In die geval van 'n staking van stemme oor enige aangeleentheid, sal die persoon wat by die vergadering van die Tribunaal voorsit, 'n beslissende stem bykomend tot daardie persoon se gewone stem hê.

(9) 'n Lid of enige plaasvervangende lid van die Tribunaal mag nie teenwoordig wees by of deelneem aan die bespreking van of die besluitnemingsproses van 'n saak
10 wat voor die Tribunaal dien en waarby hy of sy of sy of haar gade, of sy of haar familielid binne die tweede graad van verwantskap, of sy of haar vennoot of sy of haar werkgewer, uitgesonderd die Staat, of die vennoot of die werkgewer van sy of haar gade, enige regstreekse of onregstreekse geldelike belang het nie.

(10) Notules van die verrigtinge van die Tribunaal moet bygehou word en by die
15 kantore van die Tribunaal bewaar word.

(11) Geen besluit geneem deur die Tribunaal sal ongeldig wees nie bloot vanweë 'n vakature in die Tribunaal of omdat 'n persoon wat nie daarop geregtig was om as lid van die Tribunaal sitting te hê nie, wel as so 'n lid sitting gehad het op die tydstip toe die besluit geneem is, indien die besluit geneem is deur die meerderheid van die lede
20 van die Tribunaal wat op daardie tydstip teenwoordig was en wat daarop geregtig was om as lede van die Tribunaal sitting te hê.

(12) Enige persoon kan, op die voorgeskrewe wyse en teen betaling van voorgeskrewe gelde, afskrifte kry van notules bedoel in subartikel (10).

Personeel

25 **11.** (1) Die personeel benodig vir die behoorlike verrigting van die Tribunaal se werksaamhede en die administrasie van hierdie Wet, moet aangestel word behoudens die wette wat die Staatsdiens reël.

(2) Die personeel bedoel in subartikel (1) kan inspekteurs, tegniese raadgewers, bemiddelaars en administratiewe ondersteuningspersoneel insluit.

30 (3) 'n Persoon aangestel kragtens subartikel (1), moet voorsien word van 'n aanstellingssertifikaat geteken deur of namens die departementshoof.

(4) Die Tribunaal kan, behoudens sodanige voorwaardes as wat hy bepaal, enige bevoegdhede aan hom verleen buiten 'n bevoegdheid kragtens artikel 13(2)(d), (3), (4) en (5) verleen, deleger aan 'n lid van die Tribunaal of aan 'n persoon aangestel
35 kragtens subartikel (1), maar enige sodanige delegering sal nie die Tribunaal verhinder om self enige sodanige bevoegdhede uit te oefen nie, en die Tribunaal kan enige besluit van die gedelegeerde geneem in die uitoefening van sodanige bevoegdhede, ter syde stel of wysig.

Befondsing van en verslagdoening oor werksaamhede van Tribunaal

40 **12.** (1) Die werksaamhede van die Tribunaal moet befonds word uit gelde wat deur die Provinsiale Wetgewer bewillig is.

(2) Die departementshoof is die rekenpligtige amptenaar ten opsigte van gelde wat kragtens subartikel (1) bewillig is.

(3) 'n Jaarverslag oor die bedrywigheide van die Tribunaal moet so gou as moontlik
45 na, maar binne vier maande vanaf, 31 Maart van elke jaar deur die voorsitter van die Tribunaal aan die LUR voorgelê word.

(4) Die LUR kan van die Tribunaal vereis dat bykomende verslae aan hom of haar voorgelê word soos wat die LUR van tyd tot tyd kan verlang.

(5) 'n Verslag bedoel in subartikel (3) moet binne 30 dae na ontvangs daarvan deur
50 die LUR, in die Provinsiale Wetgewer ter tafel gelê word indien die Provinsiale Wetgewer in gewone sitting is, of, as die Provinsiale Wetgewer nie dan in gewone sitting is nie, binne 30 dae na die aanvang van die daaropvolgende sitting.

Klagtes

13. (1) 'n Huurder of verhuurder of groep huurders of verhuurders of belangegroep
55 kan op die voorgeskrewe wyse aan die Tribunaal 'n klagte betreffende 'n onbillike praktyk voorlê.

(2) Once a complaint has been lodged with the Tribunal, the Tribunal must, if it appears that there is a dispute in respect of a matter which may constitute an unfair practice—

- (a) list particulars of the dwelling to which the complaint refers in the register referred to in subsection (8); 5
- (b) through its staff conduct such preliminary investigations as may be necessary to determine whether the complaint relates to a dispute in respect of a matter which may constitute an unfair practice;
- (c) where the Tribunal is of the view that there is a dispute contemplated in paragraph (b) and that such dispute may be resolved through mediation, appoint a mediator, which may be a member of the Tribunal, a member of staff or any person deemed fit and proper by the Tribunal, with a view to resolving the dispute; 10
- (d) where the Tribunal is of the view that the dispute is of such a nature that it cannot be resolved through mediation or where a mediator contemplated in paragraph (c) has issued a certificate to the effect that the parties are unable to resolve the dispute through mediation, conduct a hearing and, subject to this section, make such a ruling as it may consider just and fair in the circumstances. 15

(3) For purposes of a hearing contemplated in paragraph (d) of subsection (2), the Tribunal may— 20

- (a) require any Rental Housing Information Office to submit reports concerning inquiries and complaints received, as well as on any other matters concerning the administration of this Act within the area of jurisdiction of that office;
- (b) require any inspector to appear before the Tribunal to give evidence, to provide information, or to produce any report or other document concerning inspections conducted which may have a bearing on any complaint received by the Tribunal; 25
- (c) require any Rental Housing Information Office to advise the Tribunal on any matter concerning a dwelling or concerning a complaint received from any landlord or any tenant within the area of jurisdiction of that office; 30
- (d) summon any tenant or landlord or any other person who, in the Tribunal's opinion may be able to give evidence relevant to a complaint, to appear before the Tribunal;
- (e) summon any person who may reasonably be able to give information of material importance concerning a complaint or who has in such person's possession or custody or under such person's control any book, document or object to attend its proceedings and to produce any book, document, or object in his or her possession or custody or under his or her control, to give evidence or to provide information under his or her control; 35 40
- (f) call upon and administer an oath to, or accept an affirmation from, any person present at the meeting in terms of paragraph (a), (b) or (c), or who has been summoned in terms of paragraph (d) or (e). 40

(4) Where a Tribunal, at the conclusion of a hearing in terms of paragraph (d) of subsection (2) is of the view that an unfair practice exists, it may— 45

- (a) rule that any person must comply with a provision of the regulations relating to unfair practices;
- (b) where it would appear that the provisions of any law have been or are being contravened, refer such matter for an investigation to the relevant competent body or local authority; 50
- (c) make any other ruling that is just and fair to terminate any unfair practice, including, without detracting from the generality of the foregoing, a ruling to discontinue—
 - (i) overcrowding;
 - (ii) unacceptable living conditions; 55
 - (iii) exploitative rentals; or
 - (iv) lack of maintenance.

(5) A ruling contemplated in subsection (4) may include a determination regarding the amount of rental payable by a tenant, but such determination must be made in a manner that is just and equitable to both tenant and landlord and takes due cognisance of— 60

- (a) prevailing economic conditions of supply and demand;

(2) Sodra 'n klagte by die Tribunaal gelê is, moet die Tribunaal, indien dit blyk dat daar 'n geskil bestaan met betrekking tot 'n aangeleentheid wat 'n onbillike praktyk kan uitmaak—

- 5 (a) besonderhede van die woning waarna die klagte verwys, in die register bedoel in subartikel (8) lys;
- (b) deur sy personeel sodanige voorlopige ondersoeke uitvoer as wat nodig is om te bepaal of die klagte betrekking het op 'n geskil ten opsigte van 'n aangeleentheid wat 'n onbillike praktyk kan uitmaak;
- 10 (c) indien die Tribunaal van mening is dat daar 'n geskil bedoel in paragraaf (b) bestaan en dat sodanige geskil deur bemiddeling besleg kan word, 'n bemiddelaar wat 'n lid van die Tribunaal, 'n personeellid of 'n persoon wat die Tribunaal geskik en gepas ag, vir sodanige doel aanstel;
- (d) indien die Tribunaal van mening is dat die geskil van sodanige aard is dat dit nie deur bemiddeling besleg kan word nie of waar 'n bemiddelaar bedoel in
- 15 paragraaf (c) 'n sertifikaat uitgereik het dat die partye nie in staat is om die geskil deur bemiddeling te besleg nie, die saak verhoor en, behoudens hierdie artikel, sodanige beslissing maak as wat hy onder die omstandighede reg en billik ag.

(3) Vir die doeleindes van 'n verhoor bedoel in paragraaf (d) van subartikel (2), kan 20 die Tribunaal—

- (a) van enige Huurbehuising-inligtingskantoor vereis om verslae voor te lê oor navrae en klagtes wat ontvang is, sowel as oor enige ander aangeleenthede betreffende die administrasie van hierdie Wet binne die regsgebied van daardie kantoor;
- 25 (b) van enige inspekteur vereis om voor die Tribunaal te verskyn om getuienis af te lê, inligting te verskaf, of 'n verslag of ander dokument betreffende inspeksies wat uitgevoer is voor lê, wat betrekking kan hê op 'n klagte wat deur die Tribunaal ontvang is;
- (c) van enige Huurbehuising-inligtingskantoor vereis om die Tribunaal van raad te dien betreffende 'n woning of betreffende 'n klagte ontvang van 'n verhuurder of 'n huurder binne die regsgebied van daardie kantoor;
- 30 (d) 'n huurder of verhuurder of enige ander persoon wat na die mening van die Tribunaal in staat kan wees om getuienis te lewer wat by 'n klagte ter sake is, dagvaar om voor die Tribunaal te verskyn;
- 35 (e) 'n persoon wat redelikerwys in staat kan wees om inligting van wesenlike belang betreffende 'n klagte te verskaf of wat in sodanige persoon se besit of bewaring 'n boek, dokument of voorwerp het of seggenskap daaroor het, dagvaar om die Tribunaal se verrigtinge by te woon en om 'n boek, dokument of voorwerp in sy of haar besit of bewaring of waaroor hy of sy seggenskap het, te oorhandig, of om getuienis af te lê of om inligting waaroor hy of sy seggenskap het, te verskaf;
- 40 (f) enige persoon teenwoordig by die vergadering ingevolge paragraaf (a), (b) of (c), of wat ingevolge paragraaf (d) of (e) gedagvaar is, oproep en 'n eed oplê, of 'n plegtige verklaring van hom of haar aanvaar.

45 (4) Indien 'n Tribunaal by die afsluiting van 'n verhoor ingevolge paragraaf (d) van subartikel (2), van mening is dat 'n onbillike praktyk bestaan, kan hy—

- (a) beslis dat 'n persoon 'n bepaling van die regulasies betreffende onbillike praktyke moet nakom;
- (b) waar dit blyk dat die bepaling van 'n wet oortree is of word, sodanige aangeleentheid vir ondersoek na die betrokke bevoegde liggaam of plaaslike owerheid verwys;
- 50 (c) enige ander beslissing maak wat reg en billik is vir die beëindiging van 'n onbillike praktyk, insluitende, sonder om die wye omvang van die voorgaande in te kort, 'n beslissing om 'n einde te maak aan—
- 55 (i) oorbewoning;
- (ii) onaánvaarbare woontoestande;
- (iii) uitbuitende huurgeld; of
- (iv) gebrek aan instandhouding.

(5) 'n Beslissing in subartikel (4) bedoel, kan 'n bepaling van die bedrag aan 60 huurgeld betaalbaar deur die huurder insluit, maar sodanige bepaling moet gemaak word op 'n wyse wat reg en billik is vir huurder sowel as verhuurder en wat behoorlik kennis neem van—

- (a) heersende ekonomiese toestande van vraag en aanbod;

- (b) the need for a realistic return on investment for investors in rental housing; and
- (c) incentives, mechanisms, norms and standards and other measures introduced by the Minister in terms of the policy framework on rental housing referred to in section 2(3). 5
- (6) When acting in terms of subsection (4), the Tribunal must have regard to—
 - (a) the regulations in respect of unfair practices;
 - (b) the common law to the extent that any particular matter is not specifically addressed in the regulations or a lease;
 - (c) the provisions of any lease to the extent that it does not constitute an unfair practice; 10
 - (d) national housing policy and national housing programmes; and
 - (e) the need to resolve matters in a practicable and equitable manner.
- (7) As from the date of any complaint having been lodged with the Tribunal, until the Tribunal has made a ruling on the matter or a period of three months has elapsed, whichever is the earlier— 15
 - (a) the landlord may not evict any tenant, subject to paragraph (b);
 - (b) the tenant must continue to pay the rental payable in respect of that dwelling as applicable prior to the complaint or, if there has been an escalation prior to such complaint, the amount payable immediately prior to such escalation; and 20
 - (c) the landlord must effect necessary maintenance.
- (8) The Tribunal must keep a register of complaints received and complaints resolved with such details as may be prescribed and quarterly provide the local authority in whose jurisdictions dwellings are situated in respect of which complaints have been received with a list of complaints received and complaints resolved in such format as may be prescribed. 25
- (9) As from the date of the establishment of a Tribunal as contemplated in section 7, any dispute in respect of an unfair practice, must be determined by the Tribunal unless proceedings have already been instituted in any other court.
- (10) Nothing herein contained precludes any person from approaching a competent court for urgent relief under circumstances where he or she would have been able to do so were it not for this Act, or to institute proceedings for the normal recovery of arrear rental, or for eviction in the absence of a dispute regarding an unfair practice. 30
- (11) A magistrate's court may, where proceedings before the court relate to a dispute regarding an unfair practice as contemplated in this Act, at any time refer such matter to the Tribunal. 35
- (12) The Tribunal may—
 - (a) make a ruling as to costs as may be just and equitable; and
 - (b) where a mediation agreement has been concluded pursuant to section 13(2)(c), make such an agreement a ruling of the Tribunal. 40
- (13) A ruling by the Tribunal is deemed to be an order of a magistrate's court in terms of the Magistrates' Court Act, 1944 (Act No. 32 of 1944).

Information Offices

- 14. (1) A local authority may establish a Rental Housing Information Office to advise tenants and landlords in regard to their rights and obligations in relation to dwellings within the area of such local authority's area of jurisdiction. 45
- (2) A local authority may, subject to the laws governing the appointment of local government officials, appoint officials to carry out any duties pertaining to such Rental Housing Information Office.
- (3) The functions of a Rental Housing Information Office are to— 50
 - (a) educate, provide information and advise tenants and landlords with regard to their rights and obligations in relation to dwellings within its area of jurisdiction;
 - (b) provide advice to disputing parties on reaching solutions to problems relating to dwellings; 55
 - (c) refer parties to the Tribunal;
 - (d) comply with any request of the Tribunal in terms of section 13; and
 - (e) keep records of enquiries received by the office and to submit reports in relation thereto to the Tribunal on a quarterly basis.

- (b) die behoefte aan 'n realistiese opbrengs op investering vir investeerders in huurbehuising; en
- (c) aansporings, meganismes, norme en standaarde en ander maatreëls wat deur die Minister ingestel is ingevolge die beleidsraamwerk oor huurbehuising bedoel in subartikel 2(3).
- (6) Wanneer die Tribunaal kragtens subartikel (4) optree, moet hy aandag gee aan—
- (a) die regulasies betreffende onbillike praktyke;
- (b) die gemene reg vir sover enige besondere aangeleentheid nie spesifiek in die regulasies of 'n huurkontrak aandag geniet nie;
- (c) die bepalinge van 'n huurkontrak in die mate wat dit nie 'n onbillike praktyk uitmaak nie;
- (d) nasionale behuisingsbeleid en nasionale behuisingsprogramme; en
- (e) die behoefte om aangeleenthede op 'n praktiese en billike wyse op te los.
- (7) Vanaf die datum waarop 'n klagte by die Tribunaal ingedien is, totdat die Tribunaal 'n beslissing oor die aangeleentheid gemaak het of totdat 'n tydperk van drie maande verloop het, welke een ook al die vroegste is—
- (a) mag die verhuurder, behoudens paragraaf (b), nie 'n huurder laat uitsit nie;
- (b) moet die huurder voortgaan met die betaling van die huurgeld betaalbaar ten opsigte van daardie woning soos van toepassing voor die klagte, of, as daar voor sodanige klagte 'n verhoging was, die bedrag betaalbaar onmiddellik voor die verhoging; en
- (c) moet 'n verhuurder die nodige instandhouding uitvoer.
- (8) Die Tribunaal moet 'n register byhou oor klagtes wat ontvang is en klagtes wat opgelos is, met sodanige besonderhede as wat voorgeskryf is en moet kwartaaliks die plaaslike owerheid in wie se regsgebied wonings geleë is ten opsigte waarvan klagtes ontvang is, voorsien van 'n lys van klagtes wat ontvang is en klagtes wat opgelos is, in sodanige formaat as wat voorgeskryf is.
- (9) Vanaf die datum van instelling van 'n Tribunaal soos in artikel 7 bedoel, moet die Tribunaal enige geskil betreffende 'n onbillike praktyk beslis, tensy geregtelike stappe reeds in 'n ander hof gedoen is.
- (10) Niks hierin vervat, belet 'n persoon om 'n bevoegde hof vir dringende regshulp te nader onder omstandighede waar hy of sy in staat sou gewees het om dit te doen as dit nie vir hierdie Wet was nie, of om, in die afwesigheid van 'n geskil betreffende 'n onbillike praktyk, verrigtinge in te stel vir die normale verhalings van agterstallige huurgeld of vir uitsetting.
- (11) 'n Landdroshof kan te eniger tyd, indien verrigtinge voor die hof verband hou met 'n geskil betreffende 'n onbillike praktyk soos in hierdie Wet bedoel, sodanige aangeleentheid na die Tribunaal verwys.
- (12) Die Tribunaal kan—
- (a) sodanige beslissing betreffende koste maak as wat reg en billik is;
- (b) waar 'n bemiddelingsooreenkoms ooreenkomstig artikel 13(2)(c) gesluit is, sodanige ooreenkoms 'n beslissing van die Tribunaal maak.
- (13) 'n Beslissing van die Tribunaal word ingevolge die Wet op Landdroshof, 1944 (Wet No. 32 van 1944), geag 'n bevel van 'n landdroshof te wees.

45 Inligtingskantore

14. (1) 'n Plaaslike owerheid kan 'n Huurbehuising-inligtingskantoor instel om huurders en verhuurders te adviseer oor hul regte en verpligtinge met betrekking tot wonings binne die regsgebied van sodanige plaaslike owerheid.
- (2) 'n Plaaslike owerheid kan, behoudens die wette wat die aanstelling van plaaslike regeringsamptenare reël, amptenare aanstel om pligte uit te voer wat op sodanige Huurbehuising-inligtingskantoor betrekking het.
- (3) Die werksaamhede van 'n Huurbehuising-inligtingskantoor is om—
- (a) op te voed, inligting te verskaf en om huurders en verhuurders van advies te dien rakende hul regte en verpligtinge met betrekking tot wonings binne sy regsgebied;
- (b) aan partye by 'n geskil advies te gee oor hoe om oplossings vir probleme betreffende wonings te vind;
- (c) partye na die Tribunaal te verwys;
- (d) aan enige versoek van die Tribunaal ingevolge artikel 13 te voldoen; en
- (e) rekords by te hou van navrae wat deur die kantoor ontvang is en om kwartaaliks verslae in hierdie verband voor te lê.

Regulations

15. (1) The MEC may, after consultation with the relevant standing or portfolio committee of the Provincial Legislature responsible for housing matters in the province, by notice in the *Gazette*, make regulations relating to—
- (a) anything which may or must be prescribed under Chapter 4; 5
 - (b) the procedures and manner in which the proceedings of the Tribunal must be conducted;
 - (c) the forms and certificates to be used;
 - (d) the notices to be given by the Tribunal in the performance of its functions, powers and duties; 10
 - (e) the functions, powers and duties of inspectors for the purpose of carrying out the provisions of this Act;
 - (f) unfair practices, which, amongst other things may relate to—
 - (i) the changing of locks;
 - (ii) deposits; 15
 - (iii) damage to property;
 - (iv) demolitions and conversions;
 - (v) eviction;
 - (vi) forced entry and obstruction of entry;
 - (vii) House Rules, subject to the provisions of the Sectional Titles Act, 1986 (Act No. 95 of 1986), where applicable; 20
 - (viii) intimidation;
 - (ix) issuing of receipts;
 - (x) tenants committees;
 - (xi) municipal services; 25
 - (xii) nuisances;
 - (xiii) overcrowding and health matters;
 - (xiv) tenant activities;
 - (xv) maintenance;
 - (xvi) reconstruction or refurbishment work; or 30
 - (g) anything which is necessary to prescribe in order to achieve the purposes of this Act.
- (2) At least one month prior to the publication of any regulations contemplated in subsection (1), the MEC must by notice in the *Gazette* set out the MEC's intention to publish regulations in the form of a Schedule forming part of such notice setting out the proposed regulations, and inviting interested persons to comment on the said regulations or make any representations which they may wish to make in regard thereto. 35

CHAPTER 5**GENERAL PROVISIONS****Offences and penalties 40**

16. Any person who—
- (a) fails to comply with sections 4 or 5(2) or (9);
 - (b) has been duly summonsed under section 13 and who fails, without sufficient cause—
 - (i) to attend at the time and place specified in the summons; or 45
 - (ii) to remain in attendance until excused by the Tribunal from further attendance;
 - (c) has been called upon, in terms of section 13(3)(f) and who refuses to be sworn or to make an affirmation as a witness;
 - (d) fails, without sufficient cause— 50
 - (i) to answer fully and satisfactorily any question lawfully put to any such person in terms of section 13(3);
 - (ii) to produce any book, document or object in any such person's possession or custody or under any such person's control which any such person was required to produce in terms of section 13(3)(e); 55

Regulasies

15. (1) Die LUR kan, na oorleg met die toepaslike staande of portefeuljekomitee van die Provinsiale Wetgewer verantwoordelik vir behuisingsaangeleenthede in die provinsie, by kennisgewing in die *Staatskoerant* regulasies maak met betrekking tot—

- 5 (a) enigiets wat ingevolge Hoofstuk 4 voorgeskryf kan of moet word;
- (b) die prosedures en wyse waarop die verrigtinge van die Tribunaal gevoer moet word;
- (c) die vorms en sertifikate wat gebruik moet word;
- 10 (d) die kennisgewings wat deur die Tribunaal gegee moet word in die uitoefening van sy werksaamhede, bevoegdhede en pligte;
- (e) die werksaamhede, bevoegdhede en pligte van inspekteurs vir die doel van die uitvoering van die bepalings van hierdie Wet;
- (f) onbillike praktyke, wat, onder andere, betrekking kan hê op—
 - 15 (i) die verandering van slotte;
 - (ii) deposito's;
 - (iii) skade aan eiendom;
 - (iv) slopings en ombouings;
 - (v) uitsetting;
 - (vi) betreding met geweld en verhinderings van betreding;
 - 20 (vii) Interne Reëls, behoudens die bepalings van die Wet op Deeltitels, 1986 (Wet No. 95 van 1986), waar van toepassing;
 - (viii) intimidasie;
 - (ix) uitreik van kwitansies;
 - (x) huurderkomitees;
 - 25 (xi) munisipale dienste;
 - (xii) hindernisse;
 - (xiii) oorbehuising en gesondheidskwessies;
 - (xiv) huurderaktiwiteite;
 - (xv) instandhouding;
 - 30 (xvi) herbouing en opknapwerk; of
- (g) enigiets wat nodig is om voorgeskryf te word ten einde die doeleindes van hierdie Wet te bereik.

(2) Minstens een maand voor die publikasie van enige regulasies bedoel in subartikel (1), moet die LUR by kennisgewing in die *Staatskoerant* 'n uiteensetting gee van die LUR se voornemens om regulasies te publiseer in die vorm van 'n Bylae wat deel uitmaak van sodanige kennisgewing wat die voorgenome regulasie uiteensit, en wat belanghebbende persone uitnooi om kommentaar op gemelde regulasies te lewer of om vertoë in hierdie verband te rig.

HOOFSTUK V**ALGEMENE BEPALINGS****Oortredings en strawwe**

16. 'n Persoon wat—

- (a) versuim om aan artikels 4 of 5(2) of (9) te voldoen,
- 45 (b) behoorlik ingevolge artikel 13 gedagvaar is en wat sonder voldoende gronde versuim—
 - (i) om op die tyd en plek gespesifiseer in die dagvaarding, aanwesig te wees; of
 - (ii) om aanwesig te bly totdat hy of sy deur die Tribunaal van verdere bywoning verskoon word;
- 50 (c) wat opgeroep is, ingevolge artikel 13(3)(f), en wat weier om as getuie ingesweer te word of 'n plegtige verklaring af te lê;
- (d) versuim, sonder voldoende gronde—
 - (i) om volledig en bevredigend te antwoord op 'n vraag wat regmatiglik aan enige sodanige persoon gevra is ingevolge artikel 13(3);
 - 55 (ii) om enige boek, dokument of voorwerp voor te lê wat in enige sodanige persoon se besit of bewaring of onder sodanige persoon se seggenskap is, en wat enige sodanige persoon versoek was om ingevolge artikel 13(3)(e) voor te lê;

- (e) with intent to deceive the Tribunal, produces before the Tribunal any false, untrue, fabricated or falsified book or document;
 - (f) wilfully furnishes the Tribunal with information, or makes a statement before the Tribunal, which is false or misleading;
 - (g) fails to comply with any ruling of the Tribunal in terms of section 13(4); 5
 - (h) fails to comply with a request of the Tribunal in terms of section 13(3)(a)(b) or (c); or
 - (i) contravenes any regulation,
- will be guilty of an offence and liable on conviction to a fine or imprisonment not exceeding two years or to both such fine and such imprisonment. 10

Review

17. Without prejudice to the constitutional right of any person to gain access to a court of law, the proceedings of a Tribunal may be brought under review before the High Court within its area of jurisdiction.

Repeal and amendment of laws 15

18. The laws specified in the Schedule are repealed or amended to the extent indicated in that Schedule.

Savings

19. (1) Despite section 18—
- (a) a tenant of controlled premises as defined in section 1 of the Rent Control Act, 1976 (Act No. 80 of 1976), may not be evicted or caused to vacate the premises—
 - (i) unless the tenant has committed a breach of lease, or
 - (ii) except under the circumstances and in the manner contemplated in section 28 of that Act, and 25
 - (b) the rent of such premises may not be increased by more than ten per cent per annum,
- for a period of three years commencing on the date of commencement of this Act.
- (2) During the period of three years referred to in subsection (1) the Minister must—
- (a) monitor and assess the impact of the application of that subsection on poor and vulnerable tenants; and 30
 - (b) take such action as he or she deems necessary to alleviate hardship that may be suffered by such tenants.
- (3) For purposes of subsection (2) the Minister may define criteria based on age, income or any other form or degree of vulnerability that apply to such tenant or group 35 of tenants and amend or augment the policy framework on rental housing, referred to in section 2(3), by introducing a special national housing programme to cater for the needs of affected tenants that comply with the criteria defined in terms of this subsection.

Short title and commencement

20. (1) This Act is called the Rental Housing Act, 1999, and comes into operation on 40 a date determined by the President by proclamation in the *Gazette*.
- (2) In applying subsection (1) different sections of the Act may come into effect on different dates and different dates may be determined for different provinces.

- (e) met die opset om die Tribunaal te mislei, enige vals, onwaar, gefabriseerde of vervalste boek of dokument aan die Tribunaal voorlê;
- (f) met opset die Tribunaal van inligting voorsien of 'n verklaring voor die Tribunaal aflê wat vals en misleidend is;
- 5 (g) versuim om aan 'n reëling van die Tribunaal ingevolge artikel 13(4) te voldoen;
- (h) versuim om aan 'n versoek van die Tribunaal ingevolge artikel 13(a), (b) of (c) te voldoen; of
- (i) enige regulasie oortree,
- 10 sal skuldig wees aan 'n oortreding en by skuldigbevinding strafbaar wees met 'n boete of gevangenisstraf van hoogstens twee jaar, of met sowel sodanige boete as sodanige gevangenisstraf.

Hersiening

- 17. Sonder benadeling van die grondwetlike regte van 'n persoon om toegang tot 'n geregshof te verkry, kan die verrigtinge van 'n Tribunaal onder hersiening gebring word voor die Hoë Hof binne sy regsgebied.

Herroeping en wysiging van wette

- 18. Die wette in die Bylae gespesifiseer, word herroep of gewysig in die mate in daardie Bylae aangedui.

20 Voorbehoude

- 19. (1) Ondanks artikel 18—
 - (a) mag 'n huurder van gekontroleerde persele soos omskryf in artikel 1 van die Wet op Huurbeheer, 1976 (Wet No. 80 van 1976), nie uitgesit word of mag daar nie veroorsaak word dat die huurder die perseel ontruim nie—
 - 25 (i) tensy die huurder huurkontrakbreuk gepleeg het, of
 - (ii) behalwe in die omstandighede en op die wyse bedoel in artikel 28 van daardie Wet, en
 - (b) mag die huur van sodanige perseel nie met meer as tien persent per jaar verhoog word nie,
- 30 vir 'n tydperk van drie jaar met ingang van die datum van inwerkingtreding van hierdie Wet.
 - (2) Gedurende die tydperk van drie jaar bedoel in subartikel (1), moet die Minister—
 - (a) die impak van die toepassing van die bepalings van daardie subartikel op arm en kwesbare huurders monitor en evalueer; en
 - 35 (b) sodanige stappe doen as wat hy of sy nodig ag om ontbering wat sodanige huurders kan ly, te verlig.
 - (3) By die toepassing van subartikel (2) kan die Minister kriteria omskryf wat gebaseer is op ouderdom, inkomste of enige ander vorm of graad van kwesbaarheid wat op sodanige huurder of groep huurders van toepassing is en die beleidsraamwerk oor
 - 40 huurbehuising, bedoel in artikel 2(3), wysig of uitbrei deur die instelling van 'n spesiale nasionale behuisingsprogram om te voorsien in die behoeftes van geaffekteerde huurders wat voldoen aan die kriteria wat ingevolge hierdie subartikel omskryf is.

Kort titel en inwerkingtreding

- 20. (1) Hierdie Wet heet die Wet op Huurbehuising, 1999, en tree in werking op 'n
- 45 datum bepaal deur die President by proklamasie in die *Staatskoerant*.
- (2) By die toepassing van subartikel (1) kan verskillende artikels van die Wet op verskillende datums in werking tree en kan verskillende datums vir verskillende provinsies bepaal word.

Schedule

LAWS REPEALED OR AMENDED BY SECTION 18

No. and year of law	Short title	Extent of amendment or repeal
Act No. 80 of 1976	Rent Control Act, 1976	The whole
Act No. 23 of 1989	Rent Control Amendment Act, 1989	The whole
Act No. 132 of 1993	General Law Fourth Amendment Act, 1993	Section 26
Act No. 95 of 1986	Sectional Titles Act, 1986	Section 53
Act No 95 of 1986	Sectional Titles Act, 1986	Section 10 (1) by the deletion of the words: “or, in the case of a unit which is controlled premises referred to in the Rent Control Act, 1976 (Act No. 80 of 1976), and is subject to the provisions of that Act, within a period of 365 days, of the date of offer, or has, on the expiration of any such applicable period, not accepted the offer”

Bylae

WETTE HERROEP OF GEWYSIG BY ARTIKEL 18

No. en jaar van wet	Kort titel	In hoeverre herroep
Wet No. 80 van 1976	Wet op Huurbeheer, 1976	Die geheel
Wet No. 23 van 1989	Wysigingswet op Huurbeheer, 1989	Die geheel
Wet No. 132 van 1993	Vierde Algemene Regswysigingswet, 1993	Artikel 26
Wet No. 95 van 1986	Wet op Deeltitels, 1986	Artikel 53
Wet No. 95 van 1986	Wet op Deeltitels, 1986	Artikel 10(1) deur die skrapping van woorde: "of, in die geval van 'n eenheid wat 'n gekontroleerde perseel bedoel in die Wet op Huurbeheer, 1976 (Wet No. 80 van 1976), en onderworpe aan die bepalings van daardie Wet is, binne 'n tydperk van 365 dae, vanaf die datum van die aanbod van die hand wys, of by die verstryking van enige sodanige toepaslike tydperk die aanbod nie aanvaar het nie."

