Government Gazette
Staatskoerant

REPUBLIC OF SOUTH AFRICA
REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

Vol. 593 Cape Town, Kaapstad, 5 November 2014 No. 38184

THE PRESIDENCY

No. 876 5 November 2014

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

Act No. 35 of 2014: Rental Housing Amendment Act, 2014

DIE PRESIDENSIE

No. 876 5 November 2014

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

Wet No 35 van 2014: Wysigingswet op Huurbehuising, 2014

9 771682 584003 38184

AIDS HELPLINE: 0800-0123-22 Prevention is the cure

GENERAL EXPLANATORY NOTE:

[ ] Words in bold type in square brackets indicate omissions from existing enactments.

_____ Words underlined with a solid line indicate insertions in existing enactments.

(English text signed by the President)
(Assented to 5 November 2014)

ACT

To amend the Rental Housing Act, 1999, so as to substitute and insert certain definitions; to set out the rights and obligations of tenants and landlords in a coherent manner; to require leases to be in writing; to extend the application of Chapter 4 to all provinces; to require MEC's to establish Rental Housing Tribunals; to extend the powers of the Rental Housing Tribunals; to provide for an appeal process; to require all local municipalities to have Rental Housing Information Offices; to provide for norms and standards related to rental housing; to extend offences; and to provide for matters connected therewith.

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

Amendment of section 1 of Act 50 of 1999, as amended by Act 43 of 2007

1. Section 1 of the Rental Housing Act, 1999 (hereinafter referred to as the principal Act), is hereby amended—

(a) by the insertion after the definition of ''financial institution'' of the following definition:

'' **'habitability'** refers to a dwelling that is safe and suitable for living in and includes—
(a) adequate space;
(b) protection from the elements and other threats to health;
(c) physical safety of the tenant, the tenant's household and visitors; and
(d) a structurally sound building,
and 'habitable' has a corresponding meaning;'';

(b) by the substitution for the definition of ''head of department'' of the following definition:

'' **'head of department'** means the officer in charge of a department of the provincial government responsible for **[housing]** human settlements in the province;'';

(c) by the insertion after the definition of ''lease'' of the following definitions:

'' **'local municipality'** means a municipality as defined in the Local Government: Municipal Systems Act, 2000 (Act No. 32 of 2000);

ALGEMENE VERDUIDELIKENDE NOTA:

[ ]	Woorde in vet druk tussen vierkantige hake dui skrappings uit bestaande verordenings aan.
______	Woorde met 'n volstreep daaronder dui invoegings in bestaande verordenings aan.

(Engelse teks deur die President geteken)
(Goedgekeur op 5 November 2014)

WET

Tot wysiging van die Wet op Huurbehuising, 1999, ten einde sekere omskrywings te vervang en in te voeg; die regte en verpligtinge van huurders en verhuurders op 'n samehangende wyse uiteen te sit; te vereis dat huurkontrakte op skrif gestel word; die toepassing van Hoofstuk 4 na alle provinsies uit te brei; te vereis dat LUR'e Huurbehuisingstribunale instel; die bevoegdhede van die Huurbehuisingstribunale uit te brei; vir 'n appèlproses voorsiening te maak; te vereis dat alle plaaslike munisipaliteite Huurbehuising-inligtingskantore het; voorsiening te maak vir norme en standaarde met betrekking tot huurbehuising; misdrywe uit te brei; en om voorsiening te maak vir aangeleenthede wat daarmee in verband staan.

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

Wysiging van artikel 1 van Wet 50 van 1999, soos gewysig deur Wet 43 van 2007

1. Artikel 1 van die Wet op Huurbehuising, 1999 (hierna die Hoofwet genoem), word hierby gewysig—

(a) deur die volgende omskrywing voor die omskrywing van ''departementshoof'' in te voeg:

'' **'bewoonbaarheid'** 'n woning wat veilig en geskik vir bewoning is en sluit in—
(a) voldoende spasie;
(b) beskerming teen die elemente en ander gesondheidsbedreigings;
(c) fisieke veiligheid van die huurder, die huurder se huishouding en besoekers; en
(d) 'n gebou met 'n stewige struktuur,
en het 'bewoonbaar' 'n ooreenstemmende betekenis;'';

(b) deur die omskrywing van ''departementshoof'' deur die volgende omskrywing te vervang:

'' **'departementshoof'** 'n beampte in beheer van 'n departement van 'n provinsiale regering wat vir **[behuising]** menslike nedersettings in 'n provinsie verantwoordelik is;'';

(c) deur die volgende omskrywing na die omskrywing van ''huurkontrak'' in te voeg:

'' **'instandhouding'** ook sodanige herstelwerk en onderhoud wat vereis mag word om te verseker dat 'n woning veilig en geskik vir bewoning is en 'instandhouding' het 'n ooreenstemmende betekenis;'';

'maintenance' includes such repairs and upkeep as may be required to ensure that a dwelling is in a habitable condition, and 'maintain' has a corresponding meaning;'';

(d) by the substitution for the definition of ''Minister'' of the following definition:

'' **'Minister'** means the Minister of **[Housing]** Human Settlements;''; and

(e) by the substitution for the definition of ''prescribed'' of the following definition:

'' **'prescribed'** means prescribed by regulation by the **[MEC, by notice in the *Gazette*]** Minister;''.

Insertion of section 1A in Act 50 of 1999

2. The following section is hereby inserted in the principal Act after section 1:

''**Objectives of Act**

1A. The objectives of this Act are to—

(a) create mechanisms to promote the provision of rental housing property;
(b) promote access to adequate housing through creating mechanisms to ensure the proper functioning of the rental housing market;
(c) lay down general principles governing conflict resolution in the rental housing sector;
(d) provide for the facilitation of sound relations between tenants and landlords; and
(e) provide for legal mechanisms to protect the rights of tenants and landlords against illegal actions by the other party by affording speedy means of redress at minimum cost to the parties.''.

Amendment of section 2 of Act 50 of 1999

3. Section 2 of the principal Act is hereby amended by the addition of the following subsections:

''(5) The Minister must—

(a) monitor and assess—
(i) the impact of the application of this Act on landlords and tenants, and more specifically the impact on poor and vulnerable tenants; and
(ii) the performance of Tribunals and Rental Housing Information Offices;
(b) develop such relief measures and other social programmes as part of the policy framework on rental housing referred to in subsection (3) as he or she deems necessary to alleviate hardships that may be suffered by tenants;
(c) develop programmes, directives and guidelines or amend or augment the policy framework on rental housing referred to in subsection (3) in such a manner as he or she sees fit, to facilitate effective performance by Tribunals and Rental Housing Information Offices; and
(d) annually report to Parliament on the promotion of rental housing property as envisaged in sections 2 and 3.

(6) For purposes of subsection (5), the Minister may define criteria based on age, income or other form or degree of vulnerability that apply to such tenants or group of tenants and amend or augment the policy framework on rental housing, referred to in subsection (3) in such a manner as he or she sees fit.''.

(d) deur die omskrywing van "Minister" deur die volgende omskrywing te vervang:

" **'Minister'** die Minister van **[Behuising]** Menslike Nedersettings;";

(e) deur die volgende omskrywing na die omskrywing van "periodieke huurkontrak" in te voeg:

" **'plaaslike munisipaliteit'** 'n munisipaliteit soos in die Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Stelsels, 2000 (Wet No. 32 van 2000), omskryf;"; en

(f) deur die omskrywing van "voorgeskryf" deur die volgende omskrywing te vervang:

" **'voorgeskryf'** voorgeskryf by regulasie deur die **[LUR, by kennisgewing in die *Staatskoerant*]** Minister;".

Invoeging van artikel 1A in Wet 50 van 1999

2. Die volgende artikel word hierby na artikel 1 in die Hoofwet ingevoeg:

"**Oogmerke van Wet**

1A. Die oogmerke van hierdie Wet is om—

(a) meganismes te skep om die voorsiening van huurbehuisingseiendom te bevorder;

(b) toegang tot genoegsame behuising te bevorder deur meganismes te skep om die behoorlike werking van die huurbehuisingsmark te verseker;

(c) algemene beginsels neer te lê om geskilbeslegting in die huurbehuisingsektor te beheers;

(d) voorsiening te maak vir die fasilitering van gesonde verhoudings tussen huurders en verhuurders; en

(e) voorsiening te maak vir regsmeganismes om die regte van huurders en verhuurders te beskerm teen onwettige handelinge deur die ander party deur spoedige middele vir herstel teen minimum koste aan die partye te voorsien.".

Wysiging van artikel 2 van Wet 50 van 1999

3. Artikel 2 van die Hoofwet word hierby gewysig deur die volgende subartikels by te voeg:

"(5) Die Minister moet—

(a) (i) die invloed van die toepassing van hierdie Wet op verhuurders en huurders, en meer bepaald die invloed op arm en kwesbare huurders; en

(ii) die prestasie van Tribunale en Huurbehuising-inligtingskantore,

monitor en assesseer;

(b) sodanige verligtingsmaatreëls en ander maatskaplike programme as deel van die beleidsraamwerk oor huurbehuising, in subartikel (3) bedoel, ontwikkel wat hy of sy nodig ag om die ontberings te verlig wat huurders kan deurmaak;

(c) programme, voorskrifte en riglyne ontwikkel of die beleidsraamwerk oor huurbehuising, in subartikel (3) bedoel, wysig of aanvul op die wyse wat hy of sy gepas ag, ten einde doeltreffende prestasie deur Tribunale en Huurbehuising-inligtingskantore te bewerkstellig; en

(d) jaarliks aan die Parlement verslag doen oor die bevordering van huurbehuisingseiendom soos in artikels 2 en 3 beoog.

(6) By die toepassing van subartikel (5) kan die Minister maatstawwe omskryf op grond van ouderdom, inkomste of ander vorm of graad van kwesbaarheid wat op sodanige huurders of groep huurders van toepassing is, en die beleidsraamwerk oor huurbehuising in subartikel (3) bedoel wysig of aanvul op die wyse wat hy of sy gepas ag.".

6

Amendment of section 3 of Act 50 of 1999

4. Section 3 of the principal Act is hereby amended by the addition of the following subsections:

"(5) National Government must develop and fund programmes to train members of the Tribunals and officials appointed in terms of section 14(2).

(6) Provincial Government must assist local municipalities not yet on level three accreditation, in establishing Rental Housing Information Offices as contemplated in section 14.".

Amendment of Chapter 3 of Act 50 of 1999

5. Chapter 3 of the principal Act is hereby amended by the substitution for the heading of the following heading:

"**[RELATIONS BETWEEN]** RIGHTS AND OBLIGATIONS OF TENANTS AND LANDLORDS".

Amendment of section 4 of Act 50 of 1999, as amended by section 2 of Act 43 of 2007

6. Section 4 of the principal Act is hereby amended by the deletion of subsections (2), (3), (4) and (5).

Insertion of sections 4A and 4B in Act 50 of 1999

7. The following sections are hereby inserted in the principal Act, after section 4:

"**Rights and obligations of tenants**

4A. (1) A tenant has the right to receive a written receipt from the landlord for all payments received by the landlord from the tenant, which receipt must—

(a) be dated;

(b) clearly indicate the address, including the street number and further description, if necessary, of a dwelling in respect of which payment is made;

(c) indicate whether payment has been made for rental, arrears, deposit or otherwise; and

(d) specify the period for which payment is made.

(2) A tenant may request the landlord during the period of the lease to provide him or her with written proof in respect of interest accrued on the deposit paid.

(3) Subject to section 4B(3), on the expiration of a lease, a tenant has the right to receive payment of the deposit plus any interest accrued to such deposit without any deduction or set-off, within seven days of expiration of the lease.

(4) The tenant must, on request by the landlord, make himself or herself available to conduct a joint inspection of the dwelling at a time convenient for the landlord and tenant, with a view to ascertaining if there is any damage caused to the dwelling during the tenant's occupation, as contemplated in section 4B(5).

(5) A tenant has the right, during the lease period, to privacy, and should the landlord wish to exercise his or her right of inspection, the inspection must be done in a reasonable manner after reasonable notice to the tenant.

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

(a) his or her person or dwelling searched;

(b) his or her possessions searched and seized, except in terms of a law of general application and having first obtained a ruling by a Tribunal or an order of court; or

(c) the privacy of his or her communications infringed.

Wysiging van artikel 3 van Wet 50 van 1999

4. Artikel 3 van die Hoofwet word hierby gewysig deur die volgende subartikels by te voeg:

"(5) Nasionale Regering moet programme ontwikkel en befonds vir die opleiding van lede van die Tribunale en beamptes ingevolge artikel 14(2) aangestel.

(6) Provinsiale Regering moet plaaslike munisipaliteite wat nog nie op vlak drie akkreditasie is nie, help om Huurbehuising-inligtingskantore, soos in artikel 14 beoog, in te stel.".

Wysiging van Hoofstuk 3 van Wet 50 van 1999

5. Hoofstuk 3 van die Hoofwet word hierby gewysig deur die opskrif deur die volgende opskrif te vervang:

"**[BETREKKINGE TUSSEN]** REGTE EN VERPLIGTINGE VAN HUURDERS EN VERHUURDERS".

Wysiging van artikel 4 van Wet 50 van 1999, soos gewysig deur artikel 2 van Wet 43 van 2007

6. Artikel 4 van die Hoofwet word hierby gewysig deur subartikels (2), (3), (4) en (5) te skrap.

Invoeging van artikels 4A en 4B in Wet 50 van 1999

7. Die volgende artikels word hierby na artikel 4 in die Hoofwet ingevoeg:

"**Regte en verpligtinge van huurders**

4A. (1) 'n Huurder het die reg om 'n skriftelike kwitansie van die verhuurder te ontvang vir alle betalings wat die verhuurder van die huurder ontvang, welke kwitansie—

(a) gedateer moet wees;
(b) die adres, met inbegrip van die straatnommer en verdere beskrywing, indien nodig, van 'n woning ten opsigte waarvan betaling gedoen word, duidelik aandui;
(c) moet aandui of betaling vir huur, agterstallige huur, deposito of andersins gedoen is; en
(d) die tydperk waarvoor die betaling gedoen is, moet aandui.

(2) 'n Huurder mag tydens die tydperk van die huurkontrak versoek dat die verhuurder skriftelike bewys ten opsigte van opgelope rente op die betaalde deposito, aan hom of haar verstrek.

(3) Behoudens artikel 4B(3) het 'n huurder by die verstryking van 'n huurkontrak die reg om binne sewe dae vanaf die verstryking van die huurkontrak betaling van die deposito plus enige opgelope rente ten opsigte van sodanige deposito sonder enige aftrekking of verrekening te ontvang.

(4) Die huurder moet, op versoek van die verhuurder, homself of haarself beskikbaar stel om 'n gesamentlike inspeksie van die woning te doen op 'n tyd wat vir die huurder en verhuurder gepas is, met die doel om vas te stel of enige skade tydens die huurder se okkupasie aan die woning aangerig is, soos in artikel 4B(5) beoog.

(5) 'n Huurder het die reg, tydens die huurtydperk, op privaatheid, en sou die verhuurder sy of haar reg op inspeksie wou uitoefen, moet die inspeksie op redelike wyse gedoen word nadat redelike kennis aan die huurder gegee is.

(6) Die huurder se regte teen die verhuurder sluit sy of haar reg in dat—

(a) sy of haar persoon of woning nie deursoek word nie;
(b) sy of haar besittings nie deursoek of op beslag gelê word nie, behalwe ingevolge 'n algemeen geldende regsvoorskrif en op grond van 'n bevinding deur 'n Tribunaal of 'n hofbevel; of
(c) die privaatheid van sy of haar kommunikasie nie geskend word nie.

8

(7) The rights set out in subsection (6) apply equally to members of the tenant's household and to visitors of the tenant.

(8) A tenant is liable for rental and other costs agreed upon in the lease upon the due date, but for costs other than those agreed to in the lease, the tenant is only liable upon proof of factual expenditure by the landlord.

(9) A tenant may not sublet a dwelling without the consent of the landlord, which consent may not be unreasonably withheld.

Rights and obligations of landlords

4B. (1) A landlord may require a tenant, before moving into the dwelling, to pay a deposit which—

(a) may not exceed an amount equivalent to an amount specified in the lease or otherwise agreed upon between the parties;

(b) must be invested by the landlord in an interest-bearing account with a financial institution: Provided that the rate applicable to such account may not be less than the rate applicable to a savings account with that financial institution;

(c) must, subject to subsections (3) or (6), be repaid to the tenant together with any interest accrued to such account on the expiration of the lease; and

(d) shall, together with any interest accrued to it, not form part of the assets of the insolvent or deceased estate of the landlord in the event of the insolvency or death of the landlord.

(2) Upon request from the tenant during the period of the lease, the landlord must provide him or her with written proof in respect of interest accrued on the deposit referred to in subsection (1): 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.

(3) On the expiration of the lease, the landlord—

(a) must, where no amounts are due and owing to the landlord in terms of the lease, refund the deposit together with the accrued interest in respect thereof, to the tenant, without any deduction or set-off, within seven days of expiration of the lease; or

(b) 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, if any, and the balance of the deposit and interest, if any, must then be refunded by the landlord to the tenant not later than 14 days of restoration of the dwelling to the landlord; and

(c) must make available to the tenant for inspection the relevant receipts which indicate the costs which the landlord incurred as contemplated in paragraph *(b)*.

(4) The tenant and the landlord must jointly, before the tenant moves into the dwelling, inspect the dwelling to ascertain the existence of any defects or damage, with a view to determining the landlord's responsibility for rectifying any defects or damage or with a view to registering any such defects or damage.

(5) At the expiration of the lease, the landlord 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 is any damage caused to the dwelling during the tenant's occupation: Provided that—

(7) Die regte in subartikel (6) uiteengesit is insgelyks van toepassing op lede van die huurder se huishouding en op besoekers van die huurder.

(8) 'n Huurder is aanspreeklik vir huurgeld en ander kostes op ooreengekom in die huurkontrak op die betaaldag, maar vir kostes behalwe die kostes waarop in die huurkontrak ooreengekom is, is die huurder slegs aanspreeklik by bewys van werklike uitgawes deur die verhuurder.

(9) 'n Huurder mag nie 'n woning sonder die instemming van die verhuurder onderverhuur nie, welke instemming nie onredelik weerhou mag word nie.

Regte en verpligtinge van verhuurders

4B. (1) 'n Verhuurder mag vereis dat 'n huurder, voordat hy of sy in die woning intrek, 'n deposito betaal wat—

(a) nie meer mag wees as 'n bedrag gelyk aan 'n bedrag in die huurkontrak aangedui of waarop die partye andersins ooreengekom het nie;
(b) moet deur die verhuurder by 'n finansiële instelling belê word in 'n rekening wat rente dra: Met dien verstande dat die koers van toepassing op sodanige rekening nie minder mag wees as die koers van toepassing op 'n spaarrekening by daardie finansiële instelling nie;
(c) behoudens subartikels (3) of (6), by verstryking van die huurkontrak aan die huurder terugbetaal moet word saam met enige opgelope rente vir sodanige rekening; en
(d) saam met enige opgelope rente, nie deel uitmaak van die bates van die insolvente of gestorwe boedel van die verhuurder by die insolvensie of afsterwe van die verhuurder nie.

(2) Op versoek van die huurder tydens die huurtydperk, moet die verhuurder hom of haar voorsien van skriftelike bewys van opgelope rente op die deposito in subartikel (1) bedoel: Met dien verstande dat waar die verhuurder 'n geregistreerde eiendomsagent is soos in die Wet op Eiendomsagentskapsaangeleenthede, 1976 (Wet No. 112 van 1976), bedoel, die deposito en enige rente ten opsigte daarvan opgeloop, ooreenkomstig die bepalings van daardie Wet hanteer sal word.

(3) By verstryking van die huurkontrak—

(a) moet die verhuurder, waar geen bedrae ingevolge die huurkontrak aan die verhuurder verskuldig is nie, die deposito saam met die opgelope rente ten opsigte daarvan, binne sewe dae vanaf die verstryking van die huurkontrak aan die huurder terugbetaal, sonder enige aftrekking of verrekening; of
(b) kan die verhuurder sodanige deposito en rente gebruik om al die bedrae te dek waarvoor die huurder kragtens die genoemde huurkontrak aanspreeklik is, met inbegrip van die redelike koste vir die herstel van skade wat tydens die huurtydperk aan die eiendom aangerig is en die koste van vervanging van verlore sleutels, indien enige, en die balans van die deposito en rente, indien enige, moet dan nie later nie as 14 dae nadat die huurder die woning aan die verhuurder terugbesorg het, deur die verhuurder aan die huurder terugbetaal word; en
(c) moet die verhuurder die tersaaklike kwitansie wat die kostes wat die verhuurder soos beoog in paragraaf *(b)* aangegaan het, aandui, aan die huurder beskikbaar stel vir inspeksie.

(4) Die huurder en die verhuurder moet die woning, voordat die huurder in die woning intrek, saam inspekteer om die bestaan van enige gebreke of skade vas te stel, met die oog daarop om die verhuurder se verantwoordelikheid vir die regstelling van enige gebreke of skade vas te stel of met die oog daarop om enige sodanige gebreke of skade te registreer.

(5) By die verstryking van die huurkontrak moet die verhuurder 'n gesamentlike inspeksie van die woning reël op 'n tyd wat albei partye pas om drie dae voor sodanige verstryking plaas te vind, met die oog daarop om te bepaal of enige skade tydens die huurder se okkupasie aan die woning aangerig is: Met dien verstande dat—

10

(a) failure by the landlord to inspect the dwelling in the presence of the tenant as contemplated in this subsection, 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; or

(b) should the tenant fail to respond to the landlord's request for an inspection as contemplated in this subsection, the landlord must, within seven days from the expiration of the lease, inspect the dwelling in order to assess any damages or loss which occurred during the tenancy.

(6) The landlord, in the circumstances contemplated in—

(a) subsection (5)*(a)*, must refund the full deposit plus interest to the tenant;

(b) subsection (5)*(b)*, without detracting from any other right or remedy—

(i) may deduct from the tenant's deposit the reasonable cost of repairing damage to the dwelling and the cost of replacing lost keys, if any;

(ii) must refund the balance of the deposit and interest, if any, after deduction of the amounts contemplated in subparagraph (i), to the tenant not later than 21 days after expiration of the lease; and

(iii) must make available the relevant receipts which indicate the costs which the landlord incurred, as contemplated in subparagraph (i), to the tenant for inspection.

(7) 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, in such event the landlord retains all his or her rights arising from the tenant's breach of the lease.

(8) A landlord may inspect the dwelling during the course of the lease, but in doing so must respect the tenant's right to privacy during the lease period and may only exercise his or her right of inspection in a reasonable manner after giving reasonable notice to the tenant.

(9) Landlords' rights against tenants include his or her right to—

(a) prompt and regular payment of 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 where the tenant fails or refuses to make payment on demand, after obtaining a ruling by the Tribunal or an order of a court of law;

(c) terminate the lease in respect of a dwelling or rental housing property on grounds that do not constitute an unfair practice and are specified in the lease;

(d) on termination of the lease—

(i) have the tenant vacate the dwelling or rental housing property immediately upon expiration of the lease and to receive such dwelling or rental housing property in a good state of repair, except for fair wear and tear; and

(ii) where the tenant fails or refuses to vacate the dwelling, evict the tenant from such dwelling or rental housing property after having obtained an order of court in accordance with the Prevention of Illegal Eviction from and Unlawful Occupation of Land Act, 1998 (Act No. 19 of 1998); and

(e) claim compensation for damage to the dwelling or rental housing property and damage to 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.

(10) Landlords must ensure that the provisions of sections 5(6), (7) and (8) regarding the lease are complied with.

(a) versuim deur die verhuurder om die woning in die teenwoordigheid van die huurder te inspekteer soos in hierdie subartikel beoog, 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 teen die huurder sal hê nie; of

(b) sou die huurder versuim om op die verhuurder se versoek om 'n inspeksie soos in hierdie subartikel beoog te reageer, moet die verhuurder, binne sewe dae vanaf die verstryking van die huurkontrak, die woning inspekteer ten einde skade of verliese wat tydens die huurtydperk voorgekom het, vas te stel.

(6) Onder die omstandighede beoog in—

(a) subartikel (5)*(a)*, moet die verhuurder die volle deposito plus rente aan die huurder terugbetaal;

(b) subartikel (5)*(b)*, sonder om aan enige ander reg of verhaal afbreuk te doen—

(i) kan die verhuurder die redelike koste vir die herstel van skade aan die woning en die koste vir die vervanging van verlore sleutels, indien enige, van die huurder se deposito aftrek;

(ii) moet die verhuurder die balans van die deposito en rente, indien enige, na aftrekking van die bedrae in subparagraaf (i) beoog, nie later nie as 21 dae na die verstryking van die huurkontrak, aan die huurder terugbetaal; en

(iii) moet die verhuurder die tersaaklike kwitansie wat die kostes aandui wat die verhuurder aangegaan het, soos in subparagraaf (i) beoog, vir inspeksie aan die huurder beskikbaar stel.

(7) Sou die huurder voor die verstryking van die huurkontrak die woning sonder kennisgewing aan die verhuurder ontruim, word die huurkontrak geag op die datum te verstryk waarop die verhuurder vasgestel het dat die huurder die woning ontruim het, in welke geval die verhuurder al sy of haar regte behou wat voortspruit uit die huurder se verbreking van die huurkontrak.

(8) 'n Verhuurder mag die woning deur die loop van die huurkontrak inspekteer, maar moet in die proses die huurder se reg op privaatheid tydens die huurtydperk respekteer en mag slegs sy of haar reg op inspeksie op 'n redelike wyse uitvoer nadat redelike kennis aan die huurder gegee is.

(9) Die verhuurder se regte teen huurders sluit in sy of haar reg—

(a) op stipte en gereelde betaling van huurgeld of enige heffings wat ingevolge 'n huurkontrak betaalbaar mag wees;

(b) van verhaling op onbetaalde huurgeld of enige ander bedrag, nadat 'n beslissing deur die Tribunaal of 'n hofbevel verkry is, wat verskuldig en betaalbaar is waar die huurder versuim of weier om 'n betaling op aanvraag te doen;

(c) op beëindiging van die huurkontrak ten opsigte van 'n woning of huurbehuisingseiendom op gronde wat nie 'n onregverdige praktyk daarstel nie en in die huurkontrak bepaal is;

(d) by beëindiging van die huurkontrak—

(i) om die huurder die woning of huurbehuisingseiendom onmiddellik by verstryking van die huurkontrak te laat ontruim en om sodanige woning of huurbehuisingseiendom in 'n goeie toestand van instandhouding, behalwe redelike slytasie, te ontvang; en

(ii) waar die huurder versuim of weier om die woning te ontruim, die huurder uit sodanige woning of huurbehuisingseiendom te sit nadat 'n hofbevel ooreenkomstig die Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsetting en Onregmatige Besetting van Grond, 1998 (Wet No. 19 van 1998), verkry is; en

(e) om vergoeding te eis vir skade aan die woning of huurbehuisingseiendom en skade aan enige ander verbeterings op die grond waarop die woning geleë is, indien enige, wat deur die huurder, 'n lid van die huurder se huishouding of 'n besoeker van die huurder, aangerig is.

(10) Verhuurders moet verseker dat die bepalings van artikels 5(6), (7) en (8) aangaande die huurkontrak, aan voldoen word.

(11) A landlord must provide a tenant with a dwelling that is in a habitable condition, as well as maintain the existing structure of the dwelling and where possible facilitate the provision of basic services to the dwelling.''.

Amendment of section 5 of Act 50 of 1999, as amended by section 3 of Act 43 of 2007

8. Section 5 of the principal Act is hereby amended—

(a) by the substitution for subsection (1) of the following subsection:

''(1) **[A]** The Landlord must reduce the lease entered into between himself or herself and **[a]** the tenant **[and a landlord, subject to subsection (2), need not be in]** to writing **[or]**: Provided that the lease will not be subject to the provisions of the Formalities in Respect of Leases of Land Act, 1969 (Act No. 18 of 1969).'';

(b) by the substitution for subsection (2) of the following subsection:

''(2) The lease must contain the information set out in subsection (6).'';

(c) by the substitution for subsection (3) of the following subsection:

''(3) A lease will be enforceable in a Tribunal or competent court.'';

(d) by the substitution in subsection (6) for the words preceding paragraph *(a)* of the following words:

''A lease contemplated in subsection **[(2)]** (1) must include the following information:'';

(e) by the substitution in subsection (6) for paragraph *(b)* of the following paragraph:

''*(b)* the description of the dwelling which is the subject of the lease: Provided that a street address will be sufficient;'';

(f) by the insertion in subsection (6) after paragraph *(f)* of the following paragraph:

''*(f*A*)* information relating to the rights and obligations of the tenant and the landlord as set out in sections 4A and 4B;'';

(g) by the substitution in subsection (6) for paragraph *(g)* of the following paragraph:

''*(g)* any other obligations of the tenant and the landlord, **[which must not detract from the provisions of subsection (3)]** not set out in sections 4A, 4B or the regulations relating to unfair practice;'';

(h) by the substitution in subsection (6) for paragraph *(h)* of the following paragraph:

''*(h)* the amount of **[the rental, and]** any other charges payable in addition to the rental in respect of the dwelling or rental housing property, which other charges must be identified in the lease.'';

(i) by the insertion of the following subsection after subsection (6):

''(6A) The Minister must develop a pro-forma lease agreement in all 11 official languages, containing the minimum requirements set out in this Act, which may be used as a guideline by the tenants and the landlords.'';

(j) by the substitution for subsection (7) of the following paragraph:

''(7) A list of defects registered in terms of **[subsection (3)*(e)*]** sections 4A(4) and 4B(4) must be attached as an annexure to the lease **[as contemplated in subsection (2)]**.'' and

(k) by the deletion of subsection (9).

Amendment of section 6 of Act 50 of 1999

9. The following section is hereby substituted for section 6 of the principal Act:

''**Application of Chapter**

6. This Chapter applies to all provinces in the Republic of South Africa.''.

(11) 'n Verhuurder moet 'n huurder voorsien van 'n woning wat in 'n bewoonbare toestand is, en ook die bestaande struktuur van die woning in stand hou en waar moontlik, die voorsiening van basiese dienste aan die woning bewerkstellig.''.

Wysiging van artikel 5 van Wet 50 van 1999, soos gewysig deur artikel 3 van Wet 43 van 2007

8. Artikel 5 van die Hoofwet word hierby gewysig—

(a) deur subartikel (1) deur die volgende subartikel te vervang:

''(1) **['n Huurkontrak tussen 'n huurder en 'n]** Die verhuurder moet die huurkontrak tussen hom of haar en die huurder **[verhuurder, behoudens subartikel (2), hoef nie skriftelik of]** op skrif stel: Met dien verstande dat die huurkontrak nie onderhewig aan die bepalings van die Wet op die Formaliteite met betrekking tot Huurkontrakte van Grond, 1969 (Wet No. 18 van 1969), **[te]** sal wees nie.'';

(b) deur subartikel (2) deur die volgende subartikel te vervang:

''(2) Die huurkontrak moet die inligting in subartikel (6) uiteengesit, bevat.'';

(c) deur subartikel (3) deur die volgende subartikel te vervang:

''(3) 'n Huurkontrak sal in 'n Tribunaal of bevoegde hof afdwingbaar wees.'';

(d) deur in subartikel (6) die woorde wat paragraaf *(a)* voorafgaan deur die volgende woorde te vervang:

'' 'n Huurkontrak bedoel in subartikel **[(2)]**(1) moet die volgende inligting insluit:'';

(e) deur paragraaf *(b)* in subartikel (6) deur die volgende paragraaf te vervang:

''*(b)* die beskrywing van die woning wat die onderwerp van die huurkontrak is: Met dien verstande dat 'n straatadres voldoende sal wees;'';

(f) deur die volgende paragraaf na paragraaf *(f)* in subartikel (6) in te voeg:

''*(f*A*)* inligting betreffende die regte en verpligtinge van die huurder en die verhuurder soos in artikels 4A en 4B uiteengesit;'';

(g) deur paragraaf *(g)* in subartikel (6) deur die volgende paragraaf te vervang:

''*(g)* enige ander verpligtinge van die huurder en die verhuurder, **[wat nie afbreuk mag doen aan die bepalings van subartikel (3)]** nie in artikels 4A, 4B of die regulasies betreffende onbillike praktyke uiteengesit nie;'';

(h) deur paragraaf *(h)* in subartikel (6) deur die volgende paragraaf te vervang:

''*(h)* die bedrag van **[die huur, en]** enige ander veranderinge betaalbaar bykomend tot die huur ten opsigte van die **[eiendom]** woning of huurbehuisingseiendom, welke ander heffings in die huurkontrak geïdentifiseer moet word.'';

(i) deur die volgende subartikel na subartikel (6) in te voeg:

''(6A) Die Minister moet 'n pro forma-huurkontrak in al 11 amptelike tale ontwikkel, wat die minimum vereistes in hierdie Wet uiteengesit bevat, wat die huurders en die verhuurders as 'n riglyn kan gebruik.'';

(j) deur subartikel (7) deur die volgende paragraaf te vervang:

''(7) 'n Lys van defekte wat ingevolge **[subartikel (3)*(e)*]** artikels 4A(4) en 4B(4) geregistreer is, moet as 'n aanhangsel by die huurkontrak aangeheg word.'' en

(k) deur subartikel (9) te skrap.

Wysiging van artikel 6 van Wet 50 van 1999

9. Artikel 6 van die Hoofwet word hierby deur die volgende artikel vervang:

''**Toepassing van Hoofstuk**

6. Hierdie Hoofstuk is van toepassing op alle provinsies in die Republiek van Suid-Afrika.''.

Amendment of section 7 of Act 50 of 1999

10. The following section is hereby substituted for section 7 of the principal Act:

> **"Establishment of Rental Housing Tribunals**
>
> **7. [The]** Every MEC **[may]** must within the first financial year following the commencement of the Rental Housing Amendment Act, 2014, by notice in the *Gazette*, establish a tribunal in the Province to be known as the Rental Housing Tribunal.".

Amendment of section 9 of Act 50 of 1999, as amended by section 4 of Act 43 of 2007

11. Section 9 of the principal Act is hereby amended—

(a) by the substitution for subsection (1) of the following subsection:

"(1) The Tribunal consists of **[not less than three and not more than five]** four to seven 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;

(b) not less than **[two]** three and not more than **[four]** six members, of whom—

(i) at least one and not more than two shall be persons with expertise in rental housing 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; and **[.]**

(iii) at least one and not more than two shall be persons with legal qualifications and legal expertise.";

(b) by the insertion after subsection (1A) of the following subsections:

"(1B) The members of the Tribunal must be broadly representative in terms of language, gender, race and disability.

(1C) The Tribunal may function as two committees, each with three members with the expertise set out in subsection (1)*(b)* and with one committee being chaired by the chairperson and the other by the deputy chairperson, as the chairperson may determine: Provided that a decision taken by a committee is deemed to be a competent decision of the Tribunal.";

(c) by the substitution in subsection (2) for paragraph *(b)* of the following paragraph:

"*(b)* the MEC has consulted with the relevant standing or portfolio committee of the Provincial Legislature which is responsible for **[housing]** human settlements matters in the province.";

(d) by the substitution for subsection (3) of the following subsection:

"(3) The MEC may appoint **[two]** up to six 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) and must serve as alternate for a member with similar expertise."; and

(e) by the insertion after subsection (4) of the following subsections:

"(4A) A person appointed in terms of subsection (4) may not serve for more than two consecutive terms.

(4B) Succession plans must be adopted and must provide for replacement of members in such a manner that, for the sake of continuity, all members are not replaced at the same time.

(4C) Members already appointed at the time of commencement of the Rental Housing Amendment Act, 2014 and who have already served two consecutive terms may be reappointed for an additional term of not more than 18 months, to ensure continuity.".

Wysiging van artikel 7 van Wet 50 van 1999

10. Artikel 7 van die Hoofwet word hierby deur die volgende artikel vervang:

"**Instelling van Huurbehuisingstribunale**

7. [**Die**] Elke LUR [**kan**] moet binne die eerste finansiële jaar na die inwerkingtreding van die Wysigingswet op Huurbehuising, 2014, by kennisgewing in die *Staatskoerant* 'n tribunaal in die provinsie instel wat die Huurbehuisingtribunaal sal heet.".

Wysiging van artikel 9 van Wet 50 van 1999, soos gewysig deur artikel 4 van Wet 43 van 2007

11. Artikel 9 van die Hoofwet word hierby gewysig—

(a) deur subartikel (1) deur die volgende subartikel te vervang:

"(1) Die Tribunaal bestaan uit **[minstens drie en hoogstens vyf]** vier tot sewe 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 huurbehuisingsaangeleenthede het;

(b) minstens **[twee]** drie en hoogstens **[vier]** ses lede, van wie—

(i) ten minste een en hoogstens twee persone moet wees met kundigheid oor **[eiendomsbestuur]** die bestuur van huurbehuisingseiendom of behuisingontwikkelingsaangeleenthede; **[en]**

(ii) ten minste een en hoogstens twee persone moet wees met kundigheid oor verbruikersaangeleenthede of behuisingontwikkelingsaangeleenthede; en **[.]**

(iii) minstens een en hoogstens twee persone moet wees met regskwalifikasies en kundigheid oor die reg.";

(b) deur die volgende subartikels na subartikel (1A) in te voeg:

"(1B) Die lede van die Tribunaal moet in die breë verteenwoordigend wees ingevolge taal, geslag, ras en gestremdheid.

(1C) Die Tribunaal kan as twee komitees funksioneer, elk met drie lede met die kundigheid in subartikel (1)*(b)* uiteengesit en een komitee waarby die voorsitter voorsit en een waarby die ondervoorsitter voorsit, soos die voorsitter mag bepaal: Met dien verstande dat 'n besluit deur 'n komitee geag word 'n bevoegde besluit van die Tribunaal te wees.";

(c) deur paragraaf *(b)* in subartikel (2) deur die volgende paragraaf te vervang:

"*(b)* die LUR oorleg gepleeg het met die toepaslike staande en portefeuljekomitees van die Provinsiale Wetgewer verantwoordelik vir **[behuisingsaangeleenthede]** menslike nedersettings in die provinsie.";

(d) deur subartikel (3) deur die volgende subartikel te vervang:

"(3) Die LUR kan **[twee]** tot ses 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) en moet as alternatief vir 'n lid met soortgelyke kundigheid dien."; en

(e) deur die volgende subartikels na subartikel (4) in te voeg:

"(4A) 'n Persoon ingevolge subartikel (4) aangestel mag nie vir meer as twee opeenvolgende termyne dien nie.

(4B) Opvolgingsplanne moet aangeneem word en moet voorsiening maak vir vervanging van lede op so 'n wyse dat, ter wille van kontinuïteit, alle lede nie terselfdertyd vervang word nie.

(4C) Lede wat ten tyde van die inwerkingtreding van die Wysigingswet op Huurbehuising, 2014, reeds aangestel is en wat reeds twee opeenvolgende termyne gedien het, kan vir 'n bykomende termyn van hoogstens 18 maande heraangestel word om kontinuïteit te verseker.".

Amendment of section 10 of Act 50 of 1999, as amended by section 5 of Act 43 of 2007

12. Section 10 of the principal Act is hereby amended—

(a) by the substitution for subsection (1) of the following subsection:

"(1) The Tribunal **[will sit]** must meet on such days and during such hours and at such place as the chairperson of the Tribunal may determine after consultation with other members of the Tribunal.";

(b) by the insertion after subsection (1) of the following subsection:

"(1A) The Tribunal may, subject to subsection (5), arrange two separate meetings in dealing with matters contemplated in subsection (4)*(a)*, for purposes of effective functioning: Provided that such meetings shall happen simultaneously."; and

(c) by the substitution for subsection (5) of the following subsection:

"(5) The quorum of any meeting of the Tribunal is three members, of which **[at least two members]** one must be a member appointed in terms of section 9(1)*(b)***[(i) and (ii), respectively]**(iii).";

Amendment of section 13 of Act 50 of 1999, as amended by section 6 of Act 43 of 2007

13. Section 13 of the principal Act is hereby amended—

(a) by the substitution in subsection (4)*(c)* for the words preceding subparagraph (i) of the following words:

"make any other ruling that is just and fair to terminate any unfair practice, including, without detracting from the generality of the aforegoing, a ruling to discontinue amongst others, but not limited to—";

(b) by the substitution in subsection (5) for paragraph *(a)* of the following paragraph:

"*(a)* prevailing economic conditions **[of supply and demand]**;";

(c) by the substitution for subsection (11) of the following subsection:

"(11) The Tribunal must within 30 days of receipt of a complaint, refer any matter that relates to evictions to a competent court.";

(d) by the deletion in subsection (12) of the word "and" at the end of paragraph *(b)* and by the insertion in that subsection after paragraph *(c)* of the following paragraphs:

"*(d)* make a ruling to compel payment of rent as specified in a lease, and arrear rentals, if any; and

(e) in respect of any matter over which it has jurisdiction, make any order that is necessary to give effect to this Act."; and

(e) by the insertion after subsection (12) of the following subsections:

"(12A) The Tribunal may on its own accord and at the request of one of its members or on application by any affected person, rescind or vary any of its rulings if such rulings—

(a) were erroneously sought or granted in the absence of the person affected by it;

(b) contain an ambiguity or patent error or omission, but only to the extent of clarifying that ambiguity or correcting that error or omission; or

(c) were granted as a result of a mistake common to all parties to the proceedings.

(12B) The Tribunal may act on its own accord when supplementing or amending accessory or consequential matters, including—

(a) costs orders;

(b) altering an order for costs where it was made without hearing the parties;

(c) interest on ruling debts;

(d) clarification of a ruling so as to give effect to the Tribunal's true intention; and

(e) correcting clerical, arithmetical or other errors in its ruling:

Wysiging van artikel 10 van Wet 50 van 1999, soos gewysig deur artikel 5 van Wet 43 van 2007

12. Artikel 10 van die Hoofwet word hierby gewysig—

(a) deur subartikel (1) deur die volgende subartikel te vervang:

"(1) Die Tribunaal **[sal]** moet op sodanige dae en gedurende sodanige ure en op sodanige plek **[sitting hou]** vergader as wat die voorsitter van die Tribunaal bepaal na oorleg met ander lede van die Tribunaal.";

(b) deur die volgende subartikel na subartikel (1) in te voeg:

"(1A) Die Tribunaal kan, behoudens subartikel (5), twee aparte vergaderings belê wanneer aangeleenthede in subartikel (4)*(a)* beoog hanteer word, vir die doeleindes van doeltreffende funksionering: Met dien verstande dat sodanige vergaderings gelyktydig sal plaasvind."; en

(c) deur subartikel (5) deur die volgende subartikel te vervang:

"(5) Die kworum van enige vergadering van die Tribunaal is drie lede, waarvan **[ten minste twee lede]** een 'n lid moet wees wat **[onderskeidelik]** ingevolge artikel 9(1)*(b)* **[(i) en (ii)]** (iii) aangestel is.".

Wysiging van artikel 13 van Wet 50 van 1999, soos gewysig deur artikel 6 van Wet 43 van 2007

13. Artikel 13 van die Hoofwet word hierby gewysig—

(a) deur in subartikel (4)*(c)* die woorde wat subparagraaf (i) voorafgaan deur die volgende woorde te vervang:

"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, onder andere, maar nie beperk nie tot—";

(b) deur paragraaf *(a)* in subartikel (5) deur die volgende paragraaf te vervang:

"*(a)* heersende ekonomiese toestande **[van vraag en aanbod]**;";

(c) deur subartikel (11) deur die volgende subartikel te vervang:

"(11) Die Tribunaal moet binne 30 dae vanaf ontvangs van 'n klagte, enige aangeleentheid wat op uitsettings betrekking het na 'n bevoegde hof verwys.";

(d) deur in subartikel (12) die woord "en" aan die einde van paragraaf *(b)* te skrap en die volgende paragrawe na paragraaf *(c)* in daardie subartikel in te voeg:

"*(d)* 'n beslissing maak om betaling van huur soos in 'n huurkontrak bepaal, en agterstallige huurgeld, indien enige, te verplig; en

(e) ten opsigte van enige aangeleentheid waaroor hy regsbevoegdheid het, enige bevel maak wat nodig is om aan hierdie Wet gevolg te gee."; en

(e) deur die volgende subartikels na subartikel (12) in te voeg:

"(12A) Die Tribunaal kan uit eie beweging en op versoek van een van sy lede of op aansoek deur enige geraakte persoon, enige van sy bevindinge nietig verklaar of wysig indien sodanige bevindinge—

(a) foutiewelik aangevra of toegestaan is in die afwesigheid van die persoon wat daardeur geraak word;

(b) 'n dubbelsinnigheid of ooglopende fout of weglating bevat, maar slegs ten einde daardie dubbelsinnigheid op te klaar of daardie fout of weglating reg te stel; of

(c) toegestaan is as gevolg van 'n fout gemeenskaplik aan alle partye tot die verrigtinge.

(12B) Die Tribunaal kan uit eie beweging optree wanneer gepaardgaande of gevolglike aangeleenthede aangevul of gewysig word, insluitend—

(a) kostebevele;

(b) wysiging van 'n kostebevel waar dit gemaak is sonder om die partye aan te hoor;

(c) rente op beslissingskulde;

(d) uitklaring van 'n beslissing ten einde aan die Tribunaal se ware bedoeling gevolg te gee; en

(e) regstelling van klerklike, rekenkundige of ander foute in sy beslissing:

Provided that any substantive change to the ruling must be made within 14 days of the ruling being made.

(12C) An application for rescission or variation must be brought within 14 days of the ruling being received by the affected person.''.

Amendment of section 14 of Act 50 of 1999

14. Section 14 of the principal Act is hereby amended—

(a) by the substitution for subsection (1) of the following subsection:

''(1) **[A]** Every local **[authority]** municipality **[may]** must establish a Rental Housing Information Office to advise tenants and landlords **[in]** with regard to their rights and obligations in relation to dwellings within **[the area of such local authority's]** its area of jurisdiction**[.]**: Provided that local municipalities may combine the functions of the Rental Housing Information Office with an existing office.''; and

(b) by the substitution for subsection (2) of the following subsection:

''(2) **[A]** Every local **[authority]** municipality may, subject to the laws governing the appointment of local government officials, appoint or designate officials to carry out any duties pertaining to such Rental Housing Information Office.''.

Amendment of section 15 of Act 50 of 1999, as amended by section 7 of Act 43 of 2007

15. Section 15 of the principal Act is hereby amended—

(a) by the substitution in subsection (1) for the words preceding paragraph *(a)* of the following words:

''The Minister **[must]** may make regulations, after consultation with the **[standing or portfolio on housing]** relevant parliamentary committees and every MEC, by notice in the *Gazette*, **[make regulations]** relating to—'';

(b) by the substitution in subsection (1) for paragraph *(a)* of the following paragraph:

''*(a)* anything which may or must be prescribed under **[Chapter 4]** this Act;'';

(c) by the substitution in subsection (1) for paragraph *(b)* of the following paragraph:

''*(b)* the procedures and manner in which the proceedings of the Tribunal must be conducted, including circumstances and process for submitting an appeal;'';

(d) by the insertion in subsection (1)*(f)* of the word ''and'' at the end of subparagraph (xv);

(e) by the deletion in subsection (1)*(f)* of the word ''or'' at the end of subparagraph (xvi);

(f) by the insertion in subsection (1) after paragraph *(f)* of the following paragraphs:

''*(f*A*)* norms and standards that are aligned to the policy framework set out in section 2(3), in relation to—

(i) terms and conditions of the lease;
(ii) safety, health and hygiene;
(iii) basic living conditions including access to basic services;
(iv) size;
(v) overcrowding; and
(vi) affordability;

*(f*B*)* the calculation method for escalation of rental amounts and the maximum rate of deposits which may be payable in respect of a dwelling and which may be set per geographical area to avoid unfair practices particular to that area; and''; and

(g) by the addition of the following subsection:

''(3) The Minister must issue the regulations contemplated in section 1*(b)*, *(f)* and *(f*A*)* within 12 months of the commencement of the Rental Housing Amendment Act, 2014.''.

Met dien verstande dat enige wesenlike verandering aan die beslissing binne 14 dae na die maak van die beslissing, aangebring moet word.

(12C) 'n Aansoek om nietigverklaring of wysiging moet binne 14 dae nadat die geraakte persoon die beslissing ontvang het, gedoen word.''.

Wysiging van artikel 14 van Wet 50 van 1999

14. Artikel 14 van die Hoofwet word hierby gewysig—

(a) deur subartikel (1) deur die volgende subartikel te vervang:

''(1) **['n Plaaslike owerheid kan]** Elke plaaslike munisipaliteit moet 'n Huurbehuising-inligtingskantoor instel om huurders en verhuurders te adviseer oor hul regte en verpligtinge met betrekking tot wonings binne sy **[die]** regsgebied **[van sodanige plaaslike owerheid]**: Met dien verstande dat plaaslike munisipaliteite die werksaamhede van die Huurbehuising-inligtingskantoor met 'n bestaande kantoor kan kombineer.''; en

(b) deur subartikel (2) deur die volgende subartikel te vervang:

''(2) **['n Plaaslike owerheid]** Elke plaaslike munisipaliteit kan, behoudens die wette wat die aanstelling van plaaslike regeringsamptenare reël, amptenare aanstel of aanwys om pligte uit te voer wat op sodanige Huurbehuising-inligtingskantoor betrekking het.''.

Wysiging van artikel 15 van Wet 50 van 1999, soos gewysig deur artikel 7 van Wet 43 van 2007

15. Artikel 15 van die Hoofwet word hierby gewysig—

(a) deur in subartikel (1) die woorde wat paragraaf *(a)* voorafgaan deur die volgende woorde te vervang:

''Die Minister **[moet]** kan regulasies uitvaardig, na oorleg met die **[staande of portefeuljekomitee vir behuising]** tersaaklike parlementêre komitees en elke LUR, by kennisgewing in die *Staatskoerant* **[regulasies uitvaardig]** met betrekking tot—'';

(b) deur paragraaf *(a)* in subartikel (1) deur die volgende paragraaf te vervang:

''*(a)* enigiets wat ingevolge **[Hoofstuk 4]** hierdie Wet voorgeskryf kan of moet word;'';

(c) deur paragraaf *(b)* in subartikel (1) deur die volgende paragraaf te vervang:

''*(b)* die prosedures en wyse waarop die verrigtinge van die Tribunaal gevoer moet word, met inbegrip van omstandighede en proses vir die aantekening van 'n appèl;'';

(d) deur die woord ''en'' aan die einde van subparagraaf (xv) in subartikel (1)*(f)* in te voeg;

(e) deur die woord ''of'' aan die einde van subparagraaf (xvi) in subartikel (1)*(f)* te skrap;

(f) deur die volgende paragrawe na paragraaf *(f)* in subartikel (1) in te voeg:

''*(f*A*)* norme en standaarde wat in ooreenstemming is met die beleidsraamwerk in artikel 2(3) uiteengesit, in verband met—

(i) bedinge en voorwaardes van die huurkontrak;
(ii) veiligheid, gesondheid en higiëne;
(iii) basiese lewensomstandighede, insluitend toegang tot basiese dienste;
(iv) grootte;
(v) oorbewoning; en
(vi) bekostigbaarheid;

*(f*B*)* die berekeningsmetode vir verhoging van huurbedrae en die maksimum koers van deposito's wat betaalbaar kan wees ten opsigte van 'n woning en wat per geografiese gebied vasgestel kan word om onbillike praktyke wat tot daardie gebied gebonde is, te voorkom; en''; en

(g) deur die volgende subartikel by te voeg:

''(3) Die Minister moet die regulasies in artikel 1*(b)*, *(f)* en *(f*A*)* bedoel binne 12 maande vanaf die inwerkingtreding van die Wysigingswet op Huurbehuising, 2014, uitvaardig.''.

Amendment of Chapters 4 and 5 of Act 50 of 1999

16. Chapters 4 and 5 of the principal Act are hereby amended by removing section 15 from Chapter 4 and inserting it under Chapter 5 before section 16.

Amendment of section 16 of Act 50 of 1999, as amended by section 8 of Act 43 of 2007

17. Section 16 of the principal Act is hereby amended—

(a) by the substitution for paragraph *(a)* of the following paragraph:

"*(a)* fails to comply with sections 4 or **[5(2) or (9)]** 5(1);";

(b) by the insertion after paragraph *(a)* of the following paragraphs:

"*(a*A*)* interferes with the rights of the tenant and landlord set out in sections 4A and 4B;

*(a*B*)* fails to fulfil his or her obligations as landlord in terms of sections 4B(1)*(c)* and (11) respectively;"; and

(c) by the substitution for paragraph *(g)* of the following paragraph:

"*(g)* fails to comply with any ruling of the Tribunal **[in terms of section 13(4)]**;".

Substitution of section 17 of Act 50 of 1999

18. The following section is substituted for section 17 of the principal Act:

"**Review**

17. Without prejudice to the constitutional right of any person to gain access to a court of law, the proceedings of a Tribunal, including an appeal in terms of section 17A, may be brought under review before the High Court within its area of jurisdiction.".

Insertion of section 17A in Act 50 of 1999

19. The following section is hereby inserted in the principal Act, after section 17:

"**Appeals**

17A. (1) Any person who feels aggrieved by the decision of the Tribunal may, in writing and within 14 days of receipt of the decision, file an appeal against that decision with the MEC.

(2) The Minister must prescribe the circumstances under which an application for appeal may be submitted, including the procedure for filing and hearing of an appeal.

(3) The MEC must select a panel of adjudicators who possess legal qualifications and expertise in rental housing matters or consumer matters pertaining to rental housing matters.

(4) When appeals are lodged in terms of this section, the MEC must within one day of receipt of the appeal, appoint one or two adjudicators from the panel on a rotation basis to consider the appeals and must so refer the appeals for hearing.

(5) When an appeal has been lodged, the operation and execution of the order in question shall be suspended, pending the decision of the appeal.

(6) The appeal must be finalised within 30 days of referral by the MEC.

(7) The adjudicators may refer the matter back to the Tribunal or confirm, set aside or amend the decision.".

Substitution of expressions in Act 50 of 1999

20. The principal Act is hereby amended by the substitution for the expressions "local authority" and "landlord", wherever they occur, of the expressions "local municipality" and "landowner", respectively.

Wysiging van Hoofstukke 4 en 5 van Wet 50 van 1999

16. Hoofstukke 4 en 5 van die Hoofwet word hierby gewysig deur artikel 15 uit Hoofstuk 4 te verwyder en dit voor artikel 16 in Hoofstuk 5 in te voeg.

Wysiging van artikel 16 van Wet 50 van 1999, soos gewysig deur artikel 8 van Wet 43 van 2007

17. Artikel 16 van die Hoofwet word hierby gewysig—

(a) deur paragraaf *(a)* deur die volgende paragraaf te vervang:

"*(a)* versuim om aan artikels 4 of **[5(2) of (9)]** 5(1) te voldoen;";

(b) deur die volgende paragrawe na paragraaf *(a)* in te voeg:

"*(a*A*)* met die huurder en verhuurder se regte in artikels 4A en 4B uiteengesit, inmeng;

*(a*B*)* versuim om sy of haar verpligtinge as verhuurder ingevolge onderskeidelik artikels 4B(1)*(c)* en (11), na te kom;"; en

(c) deur paragraaf *(g)* deur die volgende paragraaf te vervang:

"*(g)* versuim om aan 'n reëling van die Tribunaal **[ingevolge artikel 13(4)]** te voldoen;".

Vervanging van artikel 17 van Wet 50 van 1999

18. Artikel 17 van die Hoofwet word hierby deur die volgende artikel vervang:

"**Hersiening**

17. Sonder benadeling van die grondwetlike regte van 'n persoon om toegang tot 'n geregshof te verkry, kan die verrigtinge van 'n Tribunaal, met inbegrip van 'n appèl ingevolge artikel 17A, onder hersiening gebring word voor die Hoë Hof binne sy regsgebied.".

Invoeging van artikel 17A in Wet 50 van 1999

19. Die volgende artikel word hierby na artikel 17 in die Hoofwet ingevoeg:

"**Appèlle**

17A. (1) Enige persoon wat te na gekom voel deur die beslissing van die Tribunaal mag, skriftelik en binne 14 dae vanaf ontvangs van die besluit, 'n appèl teen daardie beslissing aan die LUR voorlê.

(2) Die Minister moet die omstandighede waaronder 'n aansoek om appèl ingedien kan word, voorskryf, met inbegrip van die prosedure vir aantekening en aanhoor van 'n appèl.

(3) Die LUR moet 'n paneel van bemiddelaars kies wat regskwalifikasies en deskundigheid het in huurbehuisingsaangeleenthede of verbruikers-aangeleenthede aangaande huurbehuisingsaangeleenthede.

(4) Wanneer appèlle ingevolge hierdie artikel aangeteken word, moet die LUR binne een dag van ontvangs van die appèl, een of twee bemiddelaars van die paneel op 'n roteringsgrondslag aanstel om die appèlle aan te hoor en moet die appèlle aldus vir aanhoring verwys.

(5) Wanneer 'n appèl aangeteken is, word die operasie en uitvoering van die betrokke bevel opgeskort, hangende 'n beslissing oor die appèl.

(6) Die appèl moet binne 30 dae na verwysing deur die LUR afgehandel word.

(7) Die bemiddelaars kan die aangeleentheid terugverwys na die Tribunaal of die beslissing bevestig, tersyde stel of wysig.".

Vervanging van uitdrukkings in Wet 50 van 1999

20. Die Hoofwet word hierby gewysig deur die uitdrukkings "plaaslike owerheid" en "verhuurder", waar dit ook al voorkom, onderskeidelik deur die uitdrukkings "plaaslike munisipaliteit" en "eienaar", te vervang.

Transitional provisions

21. Any additional or amended obligations imposed upon a landlord or tenant by the Rental Housing Amendment Act, 2014, shall become effective six months from the date of commencement of the Rental Housing Amendment Act, 2014.

Short title and commencement

22. This Act is called the Rental Housing Amendment Act, 2014, and comes into operation on a date determined by the President by Proclamation in the *Gazette*.

Oorgangsmaatreëls

21. Enige bykomende of gewysigde verpligtinge aan 'n verhuurder of huurder opgelê deur die Wysigingswet op Huurbehuising, 2014, sal ses maande vanaf die inwerkingtreding van die Wysigingswet op Huurbehuising, 2014, van krag word.

Kort titel en inwerkingtreding

22. Hierdie Wet heet die Wysigingswet op Huurbehuising, 2014, en tree in werking op 'n datum deur die President by proklamasie in die *Staatskoerant* bepaal.