



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 Geregistree

Price 20c Prys

Overseas 30c Oorsee

POST FREE—POSVRY

VOL. 118]

CAPE TOWN, 30 APRIL 1975

KAAPSTAD, 30 APRIL 1975

[No. 4685

DEPARTMENT OF THE PRIME MINISTER

DEPARTEMENT VAN DIE EERSTE MINISTER

No. 872.

30 April 1975.

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

No. 30 of 1975: Rents Amendment Act, 1975.

No. 872.

30 April 1975.

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

No. 30 van 1975: Wysigingswet op Huurgelde, 1975.

Act No. 30, 1975

RENTS AMENDMENT ACT, 1975.

ACT

To amend the Rents Act, 1950, so as to define more closely the meaning of "reasonable rent" and "value"; to provide for the retention by controlled premises of their identity in certain circumstances; to further regulate complaints and applications made to rent boards and the powers and duties of rent boards in regard thereto, and in regard to taking into review certain of their decisions; to provide for an increase in the number of members of the Rent Control Board; to extend the powers of inspectors in relation to business premises; to further regulate the limitation on the ejection of lessees of certain premises; to extend the kinds of payments, in addition to that of rent, that are prohibited; to make provision for the imposition of conditions by the Minister on exempting premises from rent control; and to increase certain penalties; and to provide for matters connected therewith.

(English text signed by the Acting State President.)
(Assented to 18 April 1975.)

BE IT ENACTED by the State President, the Senate and the House of Assembly of the Republic of South Africa, as follows:—

Amendment of section 1 of Act 43 of 1950, as amended by section 1 of Act 47 of 1964, section 1 of Act 54 of 1966, section 1 of Act 64 of 1969, section 1 of Act 56 of 1970 and section 1 of Act 20 of 1971.

1. Section 1 of the Rents Act, 1950 (hereinafter referred to as the principal Act), is hereby amended—

(a) by the substitution for the definition of "Minister" of the following definition:

"'Minister' means the Minister of Community Development;";

(b) by the substitution for paragraph (a) of the definition of "reasonable rent" of the following paragraph:

"(a) a return of eight-and-one-half per cent per annum on the value of the buildings and the land;";

(c) by the deletion of paragraph (b) of the said definition;

(d) by the substitution for the proviso to paragraph (c) of the said definition of the following proviso:

"Provided that, where a dwelling is situated on a business site, or on a site which has a potential business value (by virtue, *inter alia*, of the right to build flats thereon), and the rates and taxes on such dwelling are, in the opinion of the board, calculated on the basis of the potential value of the site for business purposes, the board may allow such an amount in respect of rates and taxes as it may deem reasonable except in the case where written permission in terms of section 85 of the Housing Act, 1966 (Act No. 4 of 1966), to demolish such dwelling or to use or permit it to be used for purposes other than residential purposes, has been refused, in which case the board shall allow the actual amount of rates and taxes paid;";

WET

Tot wysiging van die Wet op Huurgelde, 1950, ten einde die betekenis van „redelike huur” en „waarde” nader te omskryf; voorsiening te maak vir die behoud deur gekontroleerde persele van hulle identiteit in sekere omstandighede; klagtes en aansoeke by huurrate ingedien en die bevoegdhede en pligte van huurrate in verband daarmee en in verband met die in hersiening neem van sekere van hulle beslissings verder te reël; voorsiening te maak vir die verhoging van die getal lede van die Huurbeheerraad; die bevoegdhede van inspekteurs met betrekking tot besigheidpersele uit te brei; die beperking op die uitsetting van huurders van sekere persele verder te reël; die soorte betalings wat verbied word, bo en behalwe van huurgeld, uit te brei; voorsiening daarvoor te maak dat die Minister voorwaardes kan opleë by die ontheffing van persele van huurbeheer; en sekere strawwe te verhoog; en om voorsiening te maak vir aangeleenthede wat daarmee in verband staan.

(Engelse teks deur die Waarnemende Staatspresident geteken.)
(Goedgekeur op 18 April 1975.)

DAAR WORD BEPAAL deur die Staatspresident, die Senaat en die Volksraad van die Republiek van Suid-Afrika, soos volg:—

1. Artikel 1 van die Wet op Huurgelde, 1950 (hieronder die Hoofwet genoem), word hierby gewysig—
 - (a) deur die omskrywing van „Minister” deur die volgende omskrywing te vervang:
„Minister”, die Minister van Gemeenskapsbou;”;
 - (b) deur paragraaf (a) van die omskrywing van „redelike huur” deur die volgende paragraaf te vervang:
„(a) ’n opbrings van agt en ’n halwe persent per jaar op die waarde van die geboue en die grond;”;
 - (c) deur paragraaf (b) van genoemde omskrywing te skrap;
 - (d) deur die voorbehoudsbepaling by paragraaf (c) van genoemde omskrywing deur die volgende voorbehoudsbepaling te vervang:
„Met dien verstande dat waar ’n woning geleë is op ’n besigheidsterrein of op ’n perseel wat ’n potensiële besigheidswaarde het (uit hoofde, onder meer, van die reg om woonstelle daarop te bou), en die belasting op so ’n woning, na die mening van die raad, bereken is op die grondslag van die potensiële waarde van die perseel vir besigheidsdoeleindes, die raad so ’n bedrag ten opsigte van belasting kan toelaat as wat dit redelik ag behalwe in die geval waar skriftelike toestemming ingevolge artikel 85 van die Behuisingswet, 1966 (Wet No. 4 van 1966), om die woning te sloop of om dit vir ander doeleindes as woondoeleindes te gebruik, of toe te laat dat dit vir ander doeleindes as woondoeleindes gebruik word, geweier is, in welke geval die raad die werklike bedrag aan belasting betaal, moet toelaat;”;

Wysiging van artikel 1 van Wet 43 van 1950, soos gewysig deur artikel 1 van Wet 47 van 1964, artikel 1 van Wet 54 van 1966, artikel 1 van Wet 64 van 1969, artikel 1 van Wet 56 van 1970 en artikel 1 van Wet 20 van 1971.

Act No. 30, 1975

RENTS AMENDMENT ACT, 1975.

- (e) by the substitution for paragraph (e) of the said definition of the following paragraph:
 - “(e) any premiums payable by the lessor in respect of plate glass insurance and the insurance of the premises and any furniture, fittings or equipment therein, against fire and consequential loss arising therefrom and against public liability and also premiums payable by the lessor in respect of insurance against special perils, riots, strikes, explosion, earthquake and theft of such fittings and equipment;”;
- (f) by the substitution for the word “two” in paragraph (g) of the said definition of the expression “two-and-one-half”;
- (g) by the addition of the following further proviso to paragraph (j) of the said definition:
 - “Provided further that where, in the circumstances mentioned in the preceding proviso, the lessor obtains electrical current in bulk at a lower rate than that which is applicable to domestic consumers in private houses, the lessee of the controlled premises shall be responsible for the payment for the electrical current consumed in such premises in accordance with the readings of such submeter and at the rate applicable to domestic consumers in private houses, and for the payment of the minimum fixed tariff (if any) applicable to domestic consumers in private houses in respect of the supply or the making available of electrical current.”;
- (h) by the deletion of the second proviso to the said definition;
- (i) by the substitution for paragraph (a) of the definition of “value” of the following paragraph:
 - “(a) The replacement value less depreciation of such premises as computed by a quantity surveyor;”;
 - and
- (j) by the substitution for paragraph (e) of the said definition of the following paragraph:
 - “(e) the rent and rent value of controlled premises and uncontrolled premises of a similar class, nature or situation in the vicinity.”.

Amendment of
section 2 of
Act 43 of 1950.

2. Section 2 of the principal Act is hereby amended—

- (a) by the addition to subsection (1) of the following paragraph:
 - “(c) For the purposes of this section no controlled premises shall be deemed to have changed their identity, by reason of any alteration or reconstruction of such premises, or by reason of any alteration of the conditions under which such premises are let, or by reason of the removal from or the bringing onto such premises of furniture, household linen, fittings, equipment, machinery or plant, or by reason of the supply or non-supply of services, or by reason of the supply or non-supply of a garage or parking space, which may involve an alteration in the rent charged for such premises.”; and
- (b) by the substitution in subsection (2) for the words “one hundred pounds” and “five hundred pounds” of the words “four hundred rand” and “two thousand rand”, respectively.

WYSIGINGSWET OP HUURGELDE, 1975.

Wet No. 30, 1975

- (e) deur paragraaf (e) van genoemde omskrywing deur die volgende paragraaf te vervang:

„(e) premies deur die verhuurder betaalbaar ten opsigte van spieëlglasversekering en die versekering van die perseel en die meubels, monterings of uitrusting daarin, teen brand en gevolglike verlies wat daaruit voortspruit en teen openbare aanspreeklikheid en ook premies deur die verhuurder betaalbaar ten opsigte van versekering teen spesiale gevare, oproer, stakings, ontploffing, aardbewing en diefstal van sodanige monterings en uitrusting;”;

- (f) die woord „twee” in paragraaf (g) van genoemde omskrywing deur die woorde „twee en ’n halwe” te vervang;

- (g) deur die volgende verdere voorbehoudsbepaling by paragraaf (j) van genoemde omskrywing te voeg:

„Met dien verstande voorts dat waar onder die omstandighede genoem in die voorafgaande voorbehoudsbepaling die verhuurder elektriese krag in groot maat verkry teen ’n laer tarief as dié wat van toepassing is op huishoudelike verbruikers in private huise, die huurder van die gekontroleerde perseel verantwoordelik is vir die betaling vir die elektriese krag verbruik in daardie perseel volgens die lesing van die submeter en teen die tarief van toepassing op huishoudelike verbruikers in private huise, asook vir die betaling van die minimum vaste tarief (as daar is) wat van toepassing is op huishoudelike verbruikers in private huise ten opsigte van die verskaffing of beskikbaarstelling van elektriese krag;”;

- (h) deur die tweede voorbehoudsbepaling by genoemde omskrywing te skrap;

- (i) deur paragraaf (a) van die omskrywing van „waarde” deur die volgende paragraaf te vervang:

„(a) Die vervangingswaarde min depresiasie van so ’n perseel soos bereken deur ’n bourekenaar;”;

- (j) deur paragraaf (e) van genoemde omskrywing deur die volgende paragraaf te vervang:

„(e) die huur en huurwaarde van gekontroleerde persele en ongekontroleerde persele van ’n soortgelyke klas, aard of ligging in die omgewing;”;

2. Artikel 2 van die Hoofwet word hierby gewysig—

- (a) deur die volgende paragraaf by subartikel (1) te voeg:

„(c) By die toepassing van hierdie artikel word ’n gekontroleerde perseel nie geag sy identiteit te verander het nie omrede van ’n verandering of rekonstruksie van so ’n perseel of omrede van ’n wysiging van die voorwaardes waaronder so ’n perseel verhuur word of omrede van die verwydering van of die bring op sodanige perseel van meubels, huislinne, monterings, uitrusting, masjinerie of installasie of omrede van die verskaffing of nie-verskaffing van bediening of omrede van die verskaffing of nie-verskaffing van ’n motorhuis of motorstaanplek, wat ’n verandering in die huur wat vir sodanige perseel gevra word, sou kan meebring;”;

- (b) deur in subartikel (2) die woorde „honderd pond” en „vyfhonderd pond” deur onderskeidelik die woorde „vierhonderd rand” en „tweeënduisend rand” te vervang.

Wysiging van
artikel 2 van
Wet 43 van 1950.

Act No. 30, 1975

RENTS AMENDMENT ACT, 1975.

Amendment of
section 5 of
Act 43 of 1950,
as amended by
section 3 of
Act 54 of 1966
and section 2 of
Act 64 of 1969.

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

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

“(a) receive and investigate any written complaint alleging that any lessee has been required to pay an unreasonable rent for any controlled premises or that the lessor has refused to refund a deposit in respect of damage to a dwelling or loss of keys and has failed to submit an application to the rent board in terms of proviso (c) to section 25 (2) for the determination of the amount of the lessee’s liability in respect of such damage or loss, made by the lessee himself, or by his attorney or duly authorized agent or by an inspector;”;

- (b) by the substitution for paragraph (c) of the said subsection of the following paragraph:

“(c) as soon as may be after receipt of such complaint or application serve a copy thereof by prepaid registered post upon the lessor or lessee, as the case may be, and notify the lessor or the lessee, as the case may be, that the document or documents referred to in subsection (1A), or a certified copy thereof, is or are open to inspection at the office of the rent board.”; and

- (c) by the insertion after subsection (1) of the following subsection:

“(1A) A written complaint referred to in subsection (1) (a) or a written application referred to in subsection (1) (b) shall be accompanied by a document or documents, or by a certified copy thereof, specifying fully and clearly the grounds of that complaint or application which will be submitted to the rent board, by or on behalf of the lessee or the lessor, as the case may be, at any investigation referred to in this section.”.

Amendment of
section 6 of
Act 43 of 1950.

4. Section 6 of the principal Act is hereby amended by the substitution in subsection (4) for the words “one hundred pounds” of the words “four hundred rand”.

Amendment of
section 7 of
Act 43 of 1950,
as amended by
section 3 of
Act 47 of 1964
and section 4 of
Act 54 of 1966.

5. Section 7 of the principal Act is hereby amended by the substitution in subsection (5) for the words “twenty five pounds” and “one hundred pounds” of the words “one hundred rand” and “four hundred rand”, respectively.

Amendment of
section 8 of
Act 43 of 1950,
as substituted by
section 3 of
Act 64 of 1969
and amended by
section 2 of
Act 20 of 1971.

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

- (a) by the substitution in paragraph (a) of subsection (3) for the word “twenty” of the words “one hundred”; and
(b) by the substitution in paragraphs (b) and (c) of the said subsection (3) for the word “twenty” of the word “forty”.

Amendment of
section 10 of
Act 43 of 1950,
as amended by
section 5 of
Act 54 of 1966.

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

- (a) by the substitution in paragraph (a) of subsection (1) for the words “two hundred” and “one thousand” of the words “four hundred” and “two thousand”, respectively; and
(b) by the addition to subsection (1) of the following paragraphs:

WYSIGINGSWET OP HUURGELDE, 1975.

Wet No. 30, 1975

3. Artikel 5 van die Hoofwet word hierby gewysig—

- (a) deur paragraaf (a) van subartikel (1) deur die volgende paragraaf te vervang:

„(a) ontvang en ondersoek 'n geskrewe klagte waarin beweer word dat van 'n huurder vereis is dat hy 'n onredelike huur vir 'n gekontroleerde perseel betaal of dat 'n verhuurder geweier het om 'n deposito ten opsigte van skade aan 'n woning of verlies van sleutels terug te betaal en versuim het om 'n aansoek kragtens voorbehoudsbepaling (c) by artikel 25 (2) by die huurraad in te dien om die vasstelling van die huurder se aanspreeklikheid ten opsigte van bedoelde skade of verlies, ingedien deur die huurder self of deur sy prokureur of behoorlik gemagtigde agent of deur 'n inspekteur;”;

- (b) deur paragraaf (c) van genoemde subartikel deur die volgende paragraaf te vervang:

„(c) bestel so spoedig doenlik na die ontvangs van so 'n klagte of aansoek 'n afskrif daarvan per gefrankeerde aangetekende pos aan die verhuurder of die huurder, na gelang van die geval, en stel die verhuurder of die huurder, na gelang van die geval, in kennis dat die in subartikel (1A) bedoelde stuk of stukke of 'n gewaarmerkte afskrif daarvan by die kantoor van die huurraad ter insae lê.”; en

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

„(1A) 'n Geskrewe klagte bedoel in subartikel (1) (a) of 'n geskrewe aansoek bedoel in subartikel (1) (b) moet vergesel wees van 'n stuk of stukke, of van 'n gewaarmerkte afskrif daarvan, waarin volledig en duidelik vermeld word die gronde van daardie klagte of aansoek wat aan die huurraad by 'n in hierdie artikel bedoelde ondersoek deur of ten behoeve van die huurder of die verhuurder, na gelang van die geval, voorgelê gaan word.”.

Wysiging van artikel 5 van Wet 43 van 1950, soos gewysig deur artikel 3 van Wet 54 van 1966 en artikel 2 van Wet 64 van 1969.

4. Artikel 6 van die Hoofwet word hierby gewysig deur in subartikel (4) die woorde „honderd pond” deur die woorde „vierhonderd rand” te vervang.

Wysiging van artikel 6 van Wet 43 van 1950.

5. Artikel 7 van die Hoofwet word hierby gewysig deur in subartikel (5) die woorde „vyf-en-twintig pond” en „honderd pond” deur onderskeidelik die woorde „honderd rand” en „vierhonderd rand” te vervang.

Wysiging van artikel 7 van Wet 43 van 1950, soos gewysig deur artikel 3 van Wet 47 van 1964 en artikel 4 van Wet 54 van 1966.

6. Artikel 8 van die Hoofwet word hierby gewysig—

- (a) deur in paragraaf (a) van subartikel (3) die woord „twintig” deur die woord „honderd” te vervang; en
- (b) deur in paragrawe (b) en (c) van genoemde subartikel (3) die woord „twintig” deur die woord „veertig” te vervang.

Wysiging van artikel 8 van Wet 43 van 1950, soos vervang deur artikel 3 van Wet 64 van 1969 en gewysig deur artikel 2 van Wet 20 van 1971.

7. Artikel 10 van die Hoofwet word hierby gewysig—

- (a) deur in paragraaf (a) van subartikel (1) die woorde „tweehonderd” en „eenduisend” deur onderskeidelik die woorde „vierhonderd” en „tweeduisend” te vervang; en
- (b) deur die volgende paragrawe by subartikel (1) te voeg:

Wysiging van artikel 10 van Wet 43 van 1950, soos gewysig deur artikel 5 van Wet 54 van 1966.

Act No. 30, 1975

RENTS AMENDMENT ACT, 1975.

- “(d) When any controlled premises are reduced in size or subdivided, the maximum rent chargeable in terms of paragraph (a) shall be proportionately reduced or allocated, as the case may be: Provided that the provisions of this paragraph shall not apply in respect of rooms in controlled premises which are let separately, together with service.
- (e) For the purposes of this section no controlled premises shall be deemed to have changed their identity by reason of any alteration or reconstruction of such premises, or by reason of the removal from or the bringing onto such premises of furniture, household linen, fittings, equipment, machinery or plant, or by reason of the supply or non-supply of services, or by reason of the supply or non-supply of a garage or parking space, which may involve an alteration in the rent determined for such premises.”.

Amendment of
section 11 of
Act 43 of 1950.

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

- (a) by the addition to subsection (1) of the following paragraph, the existing subsection (1) becoming paragraph (a) of subsection (1):

“(b) Any application for such review shall be accompanied by a document or documents specifying fully and clearly the grounds of that application which will be submitted to the rent board, by or on behalf of the applicant, at an investigation.”; and

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

“(2) Notwithstanding the provisions of subsection (1), a rent board shall not have the power to take into review any decision given by it which has been reviewed by the control board within a period of twelve months from the date on which the control board has reviewed that decision, but if within the said period of twelve months written representation is made to the rent board concerned that good cause exists for the variation or rescission of the decision of the control board, the rent board shall, after investigation and in manner prescribed by regulation, forward the record of its proceedings together with its recommendations thereon, to the control board.”.

Amendment of
section 13 of Act
43 of 1950 as
amended by section
4 of Act 47
of 1964.

9. Section 13 of the principal Act is hereby amended by the substitution in subsection (1) for the word “three” of the word “four”.

Amendment of
section 18 of
Act 43 of 1950,
as amended by
section 1 of
Act 53 of 1951
and section 6 of
Act 54 of 1966.

10. Section 18 of the principal Act is hereby amended—

- (a) by the substitution in subsection (1) for the words preceding paragraph (a), and for that paragraph, of the following words and paragraph:

“(1) Upon the production of a certificate referred to in section 17 (2) any inspector may, for any purpose connected with the carrying out of the provisions of this Act—

- (a) at all reasonable times during the day require to be admitted to any premises whatsoever and inspect such premises;”;

- (b) by the substitution in subsection (4) for the words “fifty pounds” of the words “two hundred rand”.

WYSIGINGSWET OP HUURGELDE, 1975.

Wet No. 30, 1975

- „(d) Wanneer 'n gekontroleerde perseel kleiner gemaak of onderverdeel word, word die maksimum huur wat ingevolge paragraaf (a) gevra mag word, na verhouding verminder of toegeken, na gelang van die geval: Met dien verstande dat die bepaling van hierdie paragraaf nie van toepassing is nie ten opsigte van kamers in 'n gekontroleerde perseel wat afsonderlik met bediening verhuur word.
- (e) By die toepassing van hierdie artikel word 'n gekontroleerde perseel nie geag sy identiteit te verander het nie omrede van 'n verandering of rekonstruksie van so 'n perseel of omrede van 'n wysiging van die voorwaardes waaronder so 'n perseel verhuur word of omrede van die verwydering van of die bring op sodanige perseel van meubels, huislinne, monterings, uitrusting, masjinerie of installasie of omrede van die verskaffing of nie-verskaffing van bediening of omrede van die verskaffing of nie-verskaffing van 'n motorhuis of motorstaanplek, wat 'n verandering in die huur wat vir sodanige perseel vasgestel is, sou kan meebring.”.

8. Artikel 11 van die Hoofwet word hierby gewysig—

Wysiging van
artikel 11 van
Wet 43 van 1950.

- (a) deur die volgende paragraaf by subartikel (1) te voeg, terwyl die bestaande subartikel (1) paragraaf (a) van subartikel (1) word:
- „(b) 'n Aansoek om so 'n hersiening moet vergesel wees van 'n stuk of stukke, of van 'n gewaarmerkte afskrif daarvan, waarin volledig en duidelik vermeld word die gronde van daardie aansoek wat aan die huurraad, by 'n ondersoek, deur of ten behoeve van die aansoeker voorgelê gaan word.”; en
- (b) deur subartikel (2) deur die volgende subartikel te vervang:
- „(2) Ondanks die bepaling van subartikel (1) is 'n huurraad nie bevoeg om 'n deur hom gegewe beslissing wat deur die beheerraad hersien is, in hersiening te neem nie binne 'n tydperk van twaalf maande vanaf die datum waarop die beheerraad daardie beslissing hersien het, maar indien die betrokke huurraad binne genoemde tydperk van twaalf maande skriftelike verhoë ontvang dat daar grondige redes bestaan vir die wysiging of herroeping van die beslissing van die huurraad, stuur die huurraad na ondersoek, op die by regulasie voorgeskrewe wyse, die notule van sy verrigtings, tesame met sy aanbeveling in verband daarmee, aan die beheerraad.”.

9. Artikel 13 van die Hoofwet word hierby gewysig deur in subartikel (1) die woord „drie” deur die woord „vier” te vervang.

Wysiging van
artikel 13 van Wet
43 van 1950, soos
gewysig deur
artikel 4 van Wet
47 van 1964.

10. Artikel 18 van die Hoofwet word hierby gewysig—

Wysiging van
artikel 18 van
Wet 43 van 1950,
soos gewysig deur
artikel 1 van
Wet 53 van 1951
en artikel 6 van
Wet 54 van 1966.

- (a) deur in subartikel (1) die woorde wat paragraaf (a) voorafgaan en daardie paragraaf deur die volgende woorde en paragraaf te vervang:
- „(1) 'n Inspekteur kan, by vertoning van 'n sertifikaat in artikel 17 (2) bedoel, vir enige doel in verband met die uitvoering van die bepaling van hierdie Wet—
- (a) te alle redelike tye gedurende die dag eis dat hy tot enige perseel hoegenaamd toegelaat word en daardie perseel besigtig;”;
- (b) deur in subartikel (4) die woorde „vyftig pond” deur die woorde „tweehonderd rand” te vervang.

Act No. 30, 1975

RENTS AMENDMENT ACT, 1975.

Amendment of
section 19 of
Act 43 of 1950.

11. Section 19 of the principal Act is hereby amended by the substitution for the words "fifty pounds" of the words "two hundred rand".

Amendment of
section 21 of
Act 43 of 1950,
as amended by
section 2 of
Act 53 of 1951,
section 4 of
Act 64 of 1969
and section 3 of
Act 56 of 1970.

12. The following section is hereby substituted for section 21 of the principal Act:

"Limitation
on eject-
ment of
lessees of
dwellings,
garages and
parking
spaces.

21. (1) No order for the recovery of possession of a dwelling, garage or parking space or for the ejectment of a lessee therefrom based on the fact of the lease having expired, either by effluxion of time or in consequence of notice duly given by the lessor, shall be made by any court so long as the lessee continues to pay, within seven days after the due date (or within such extended period not exceeding a further seven days as the court may allow on good cause shown and in exceptional circumstances), the rent agreed upon with the lessor or the rent prescribed by, or determined under this Act, in respect of the dwelling, garage or parking space, and performs the other conditions of the tenancy, except on the additional ground—

- (a) that the lessee has done or is doing material damage to the premises; or
- (b) that the lessee has been guilty of conduct which is a nuisance to occupiers of adjoining or neighbouring property; or
- (c) that the entire premises are reasonably required by the lessor for his personal occupation or use or that of his parent or child, and the lessee has after the date of commencement of this Act been given three months' notice in writing to vacate the premises and such period of notice has expired; or
- (d) that the premises are occupied or used by a person who was formerly in the employ of the lessor, but is no longer in such employ, and such premises are required by the lessor for the occupation or use of a person in his employ; or
- (e) that the dwelling, garage or parking space was previously personally occupied or used by the lessor, and the lessee has agreed in writing to vacate the dwelling, garage or parking space on or before a specified date and that that date has arrived; or
- (f) that the premises are reasonably required for the purpose of a reconstruction or rebuilding scheme, repairs, restoration or conversion, for which the vacation of such premises is essential, and that the lessee has been given six months' notice in writing to vacate the premises and such period of notice has expired: Provided that before any order for ejectment or recovery of possession is made by the court on the ground stated in this paragraph the lessor shall furnish such security as the court may consider sufficient for the purpose of meeting any claim for compensation by the lessee which may arise under subsection (4): Provided further that in the case of such repairs or restoration, the lease shall be suspended till the date of completion of those repairs or that restoration, unless the lessee notifies the lessor prior to the said date that he waives his rights; or

WYSIGINGSWET OP HUURGELDE, 1975.

Wet No. 30, 1975

11. Artikel 19 van die Hoofwet word hierby gewysig deur die woorde „vyftig pond” deur die woorde „tweehonderd rand” te vervang.

Wysiging van artikel 19 van Wet 43 van 1950.

12. Artikel 21 van die Hoofwet word hierby deur die volgende artikel vervang:

Wysiging van artikel 21 van Wet 43 van 1950, soos gewysig deur artikel 2 van Wet 53 van 1951, artikel 4 van Wet 64 van 1969 en artikel 3 van Wet 56 van 1970.

„Beperking op uitsetting van huurders van wonings, motorhuise en motorstaanplekke.

21. (1) Geen bevel vir die terugverkryging van die besit van 'n woning, motorhuis of motorstaanplek of vir die uitsetting van die huurder daaruit, gegrond op die feit dat die huurkontrak verval het, ditsy deur verstryking van die huurtyd of ten gevolge van wettige opsegging deur die verhuurder, word deur enige hof uitgevaardig nie, solank die huurder die huur ten opsigte van daardie woning, motorhuis of motorstaanplek waaroor met die verhuurder ooreengekom is, of wat deur hierdie Wet voorgeskryf of daarkragtens vasgestel is, binne sewe dae (of binne so 'n verlengde tydperk van hoogstens 'n verdere sewe dae as wat die hof by bewys van grondige redes en onder buitengewone omstandighede mag toelaat) na die betaaldag bly betaal, en die ander voorwaardes van die huurooreenkoms nakom, behalwe op die verdere grond dat—

- (a) die huurder materiële skade aan die perseel aangerig het of aanrig; of
- (b) die huurder hom skuldig gemaak het aan gedrag wat vir die bewoners van aangrensende of naburige eiendomme hinderlik is; of
- (c) die verhuurder die perseel in sy geheel op redelike gronde nodig het vir bewoning of gebruik deur homself of deur sy ouer of kind en die huurder na die datum van inwerkingtreding van hierdie Wet, skriftelik drie maande kennis ontvang het om die perseel te ontruim en sodanige kennistermyn verstryk het; of
- (d) die perseel bewoon of gebruik word deur iemand wat tevore in die diens van die verhuurder was maar nie meer aldus in sy diens is nie, en die verhuurder sodanige perseel nodig het vir bewoning of gebruik deur iemand in sy diens; of
- (e) die woning, motorhuis of motorstaanplek voorheen deur die verhuurder persoonlik bewoon of gebruik is en die huurder skriftelik ingestem het om die woning, motorhuis of motorstaanplek op of voor 'n bepaalde datum te ontruim en daardie datum aangebreek het; of
- (f) die perseel op redelike gronde nodig is vir die doel van 'n rekonstruksie- of verbouingskema, herstelwerk, restourasie of omskepping, waarvoor die ontruiming van daardie perseel noodsaaklik is, en dat aan die huurder ses maande vooraf skriftelike kennis gegee is om die perseel te ontruim en die kennistermyn verstryk het: Met dien verstande dat voordat 'n bevel vir uitsetting of terugverkryging van besit deur 'n hof op die in hierdie paragraaf vermelde grond gegee word, die verhuurder die sekuriteit moet stel wat die hof genoegsaam ag om te voldoen aan enige eis vir skadevergoeding deur die huurder ingestel wat ingevolge subartikel (4) kan ontstaan: Met dien verstande voorts dat in die geval van sodanige herstelwerk of restourasie, die huurkontrak opgeskort word tot die datum waarop daardie herstelwerk of restourasie voltooi is, tensy die huurder die verhuurder vóór gemelde datum in kennis stel dat hy van sy regte afstand doen; of

Act No. 30, 1975

RENTS AMENDMENT ACT, 1975.

- (g) that in the case of a local authority the premises are reasonably required in connection with any scheme of town improvement or for any other public work which such local authority is by law entitled to undertake and that the lessee has been given six months' notice in writing after the date of commencement of this Act to vacate the premises and such period of notice has expired,

or on some other ground which, regard being had to all the circumstances, the court deems to be sufficient.

(2) No order for the ejectment of the lessee from any dwelling, garage or parking space shall be made by any court so long as the lessee performs those conditions of the tenancy which in the opinion of the court are not trivial and the violation whereof, in the opinion of the court, would not fundamentally affect the interests of the lessor or is of such a nature that it does not constitute any ground referred to in paragraphs (a) to (g) of subsection (1).

(3) If a lessor has in any manner whatever caused or induced a lessee to remove from any dwelling or to vacate any garage or parking space on the ground stated in subsection (1) (c) or (d) and such dwelling, garage or parking space is not, without reasonable cause, within one month from the date of removal of or vacation by the lessee occupied or used by the lessor or his parent or child or some person in his employ, and is not uninterruptedly so occupied or used for a period of twelve consecutive months, the lessor shall be guilty of an offence and liable on conviction to a fine not exceeding four hundred rand, and the court convicting him may, in addition, order him to compensate the lessee for any loss which the lessee is proved to have suffered as a direct consequence of his removal from or vacation of the dwelling, garage or parking space. Such order shall have the effect of, and may be executed as if it were, a civil judgment in favour of the lessee.

(4) If the lessor has caused a lessee to vacate any premises on the ground stated in subsection (1) (f), after giving notice in terms of section 24, and the reconstruction or rebuilding scheme is not commenced or carried out in accordance with the undertaking filed by the lessor in terms of subsection (1) (b) (iii) or (1) (b)ter (iii) of the said section, or the repairs to or restoration or conversion of such premises is not completed within three months from the date on which the lessee vacated those premises or within such period as the rent board may determine, the lessor shall, unless he proves that the failure to commence or carry out the scheme as aforesaid or to complete the repairs or restoration or conversion as aforesaid, as the case may be, is due to circumstances beyond his control, be guilty of an offence and liable on conviction to a fine not exceeding four hundred rand, and shall in addition be liable to pay compensation to the lessee for any loss suffered by him as a direct consequence of his vacation of the premises.

(5) A lessor of a dwelling, garage or parking space who deprives the lessee of the peaceful enjoyment of

WYSIGINGSWET OP HUURGELDE, 1975.

Wet No. 30, 1975

(g) in die geval van 'n plaaslike bestuur die perseel op redelike gronde nodig is in verband met 'n stadsverbeteringskema of 'n ander publieke werk wat so 'n plaaslike bestuur regtens bevoeg is om te onderneem en dat aan die huurder na die datum van inwerkingtreding van hierdie Wet ses maande vooraf skriftelike kennis gegee is om die perseel te ontruim en die kennistermyn verstryk het,

of om 'n ander rede wat die hof, met inagneming van al die omstandighede, as voldoende beskou.

(2) Geen bevel vir die uitsetting van die huurder uit 'n woning, motorhuis of motorstaanplek word deur enige hof uitgevaardig nie solank die huurder daardie voorwaardes van die huurooreenkoms nakom wat volgens die oordeel van die hof nie beuselagtig is nie en waarvan die verbreking volgens die oordeel van die hof nie die belange van die verhuurder wesenlik sou aantast nie en wat van so 'n aard is dat dit nie 'n grond in paragrawe (a) tot (g) van subartikel (1) bedoel, uitmaak nie.

(3) Indien 'n verhuurder op watter wyse ook al 'n huurder laat verhuis het of hom beweeg het om te verhuis uit 'n woning, of hom 'n motorhuis of motorstaanplek laat ontruim het of hom beweeg het om dit te ontruim, op die in subartikel (1) (c) of (d) vermelde grond, en bedoelde woning, motorhuis of motorstaanplek nie sonder redelike oorsaak binne 'n maand na die datum van verhuising van of ontruiming deur die huurder deur die verhuurder of sy ouer of kind of iemand in sy diens bewoon of gebruik word nie, en nie onafgebroke aldus vir 'n tydperk van twaalf agtereenvolgende maande bewoon of gebruik word nie, dan is die verhuurder aan 'n misdryf skuldig en by skuldigbevinding strafbaar met 'n boete van hoogstens vierhonderd rand, en die hof wat hom skuldig bevind, kan hom daarbenewens gelas om die huurder enige verlies wat die huurder bewys dat hy gelyk het as 'n regstreekse gevolg van sy verhuising uit die woning of ontruiming van die motorhuis of motorstaanplek, te vergoed. So 'n bevel het die uitwerking van 'n siviele vonnis ten gunste van die huurder, en kan ten uitvoer gelê word asof dit so 'n vonnis was.

(4) Indien die verhuurder op die in subartikel (1) (f) vermelde grond veroorsaak het dat die huurder 'n perseel ontruim het, nadat hy ooreenkomstig artikel 24 kennis gegee het, en die rekonstruksie- of verbouingskema word nie ooreenkomstig die onderneming deur die verhuurder ingevolge subartikel (1) (b) (iii) of (1) (b)ter (iii) van genoemde artikel ingedien, begin of uitgevoer nie, of die herstelwerk aan of restourasie of omskepping van daardie perseel word nie voltooi nie binne drie maande vanaf die datum waarop die huurder die perseel ontruim of binne die tydperk wat die huurraad bepaal, dan is die verhuurder aan 'n misdryf skuldig, tensy hy bewys dat die versuim om die skema soos voormeld te begin of uit te voer of die herstelwerk of restourasie of omskepping soos voormeld te voltooi, na gelang van die geval, aan omstandighede buite sy beheer te wyte is, en by skuldigbevinding strafbaar met 'n boete van hoogstens vierhonderd rand, en is hy daarbenewens aanspreeklik vir betaling van skadevergoeding aan die huurder vir enige verlies deur hom gelyk as 'n regstreekse gevolg van sy ontruiming van daardie perseel.

(5) 'n Verhuurder van 'n woning, motorhuis of motorstaanplek wat die huurder die vreedsame ge-

Act No. 30, 1975

RENTS AMENDMENT ACT, 1975.

the occupation or use of the dwelling, garage or parking space or induces or attempts to induce him to vacate the dwelling, garage or parking space by—

- (a) threatening the lessee in any manner whatever; or
 - (b) being guilty of any activity which is a nuisance to the lessee; or
 - (c) denying the lessee conveniences or suspending services to which the lessee is entitled,
- shall be guilty of an offence and liable on conviction to a fine not exceeding one thousand rand.”.

Amendment of section 22 of Act 43 of 1950, as amended by section 3 of Act 53 of 1951.

13. Section 22 of the principal Act is hereby amended by the substitution in subsections (2) and (3) for the words “five hundred pounds” of the words “two thousand rand”.

Amendment of section 24 of Act 43 of 1950, as amended by section 5 of Act 53 of 1951.

14. Section 24 of the principal Act is hereby amended—

- (a) by the substitution for subparagraph (iii) of paragraph (b) of subsection (1) of the following subparagraph:
 - “(iii) where ejectment is sought on the ground that the premises are reasonably required for the purpose of a reconstruction or rebuilding scheme which involves total demolition of the premises, the lessor has, within three months of the date of the notice, filed with the chairman or secretary of the rent board within whose area of jurisdiction the premises are situate, full details of the proposed scheme accompanied by a plan thereof approved in principle and certified to be in accordance with the conditions of establishment of the township concerned or any applicable regulations by the authority that is in terms of any law required to approve such a plan, and an undertaking that such scheme shall be commenced within three months, or within such period as the rent board may determine, from the expiration of a period of twelve months after the date of the notice or after the date upon which the lessee vacates the premises, whichever is the later, and that such scheme shall be carried out within a reasonable time after being so commenced.”;
- (b) by the substitution in paragraph (c) of the said subsection for the words “fifty pounds” of the words “two hundred rand”; and
- (c) by the substitution in subsection (2) for the words “one hundred pounds” of the words “four hundred rand”.

Amendment of section 25 of Act 43 of 1950, as amended by section 5 of Act 47 of 1964, section 8 of Act 54 of 1966, section 5 of Act 64 of 1969, section 4 of Act 56 of 1970 and section 3 of Act 20 of 1971.

15. Section 25 of the principal Act is hereby amended—

- (a) by the substitution for subsection (1) of the following subsection:
 - “(1) It shall not be lawful for the lessor of any controlled premises to require or accept or for the lessee of such premises to offer in consideration of the grant, renewal or continuance of the tenancy thereof, the payment by any person of any bonus, premium or, subject to the provisions of subsection (2), any other sum in addition to the rent, or to impose or accept any condition or to enter into or carry out any agreement calculated to defeat the objects of this Act, and it shall further not be lawful for the lessor of any such premises to require the lessee, or for the lessee of such premises to offer as a condition precedent to the grant of the tenancy thereof, to enter into any

WYSIGINGSWET OP HUURGELDE, 1975.

Wet No. 30, 1975

niëting van die bewoning of gebruik van die woning, motorhuis of motorstaanplek ontnem of hom beweeg of probeer om hom te beweeg om die woning, motorhuis of motorstaanplek te ontruim deur—

- (a) 'n huurder op watter wyse ook al te dreig; of
- (b) hom skuldig te maak aan 'n bedrywigheid wat vir die huurder hinderlik is; of
- (c) geriewe aan die huurder te ontsê of dienste op te skort waarop die huurder geregtig is, is aan 'n misdryf skuldig en by skuldigbevinding strafbaar met 'n boete van hoogstens eenduisend rand."

13. Artikel 22 van die Hoofwet word hierby gewysig deur in subartikels (2) en (3) die woorde „vyfhonderd pond” deur die woorde „tweeënduisend rand” te vervang.

Wysiging van artikel 22 van Wet 43 van 1950, soos gewysig deur artikel 3 van Wet 53 van 1951.

14. Artikel 24 van die Hoofwet word hierby gewysig—

- (a) deur subparagraaf (iii) van paragraaf (b) van subartikel (1) deur die volgende subparagraaf te vervang:

„(iii) ingeval uitsetting verlang word omdat die perseel op redelike gronde vir die doel van 'n rekonstruksie- of herbouingskema wat algehele sloping van die perseel tot gevolg het, nodig is, die verhuurder binne drie maande vanaf die datum van opsegging by die voorsitter of sekretaris van die huurraad, binne die regsgebied waarvan die perseel geleë is, volle besonderhede van die voorgestelde skema tesame met 'n skets daarvan, in beginsel goedgekeur en gesertifiseer in ooreenstemming te wees met die stigtingsvoorwaardes van die betrokke dorp of enige toepaslike regulasies deur die gesag wat ingevolge enige wet so 'n skets moet goedkeur, ingedien het asook 'n onderneming dat so 'n skema binne drie maande of binne die tydperk wat die huurraad bepaal, vanaf die verstryking van 'n tydperk van twaalf maande vanaf die datum van opsegging of vanaf die datum waarop die huurder die perseel ontruim, na gelang watter een die laatste is, begin sal word, en binne 'n redelike tyd nadat dit aldus begin is, uitgevoer sal word.”;

- (b) deur in paragraaf (c) van genoemde subartikel die woorde „vyftig pond” deur die woorde „tweehonderd rand” te vervang; en
- (c) deur in subartikel (2) die woorde „honderd pond” deur die woorde „vierhonderd rand” te vervang.

Wysiging van artikel 24 van Wet 43 van 1950, soos gewysig deur artikel 5 van Wet 53 van 1951.

15. Artikel 25 van die Hoofwet word hierby gewysig—

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

„(1) Die verhuurder van 'n gekontroleerde perseel het geen reg om betaling deur wie ook al van 'n bonus, premie of, behoudens die bepalings van subartikel (2), enige ander bedrag bo en behalwe die huur te eis of te ontvang nie, en die huurder van so 'n perseel het geen reg om dit by wyse van teenprestasie vir die toestaan, vernuwing of voortsetting van 'n huuroorekoms ten aansien van die perseel aan te bied nie, of om enige voorwaarde te stel of aan te neem of enige ooreenkoms aan te gaan of uit te voer wat daarop bereken is om die oogmerke van hierdie Wet te verydel nie, en die verhuurder van so 'n perseel het voorts geen reg om van die huurder te vereis, en die huurder van so 'n perseel het voorts geen reg om aan te bied, dat die huurder as 'n voorvereiste vir die toestaan van 'n huurooreenkoms ten aansien van die perseel, enige

Wysiging van artikel 25 van Wet 43 van 1950, soos gewysig deur artikel 5 van Wet 47 van 1964, artikel 8 van Wet 54 van 1966, artikel 5 van Wet 64 van 1969, artikel 4 van Wet 56 van 1970 en artikel 3 van Wet 20 van 1971.

Act No. 30, 1975

RENTS AMENDMENT ACT, 1975.

agreement whatsoever or to sign any document, save an agreement or document contemplated in section 21 (1) (e), to the effect that the lessee intends to vacate the controlled premises on a certain date or to the effect that the lessee shall take one or more meals to be supplied by the lessor or any other person.”; and

- (b) by the substitution in subsection (3) for the words “five hundred”, wherever they occur, of the words “one thousand”, and for the words “one thousand” of the words “two thousand”.

Amendment of section 26 of Act 43 of 1950, as amended by section 6 of Act 64 of 1969 and section 4 of Act 20 of 1971.

16. Section 26 of the principal Act is hereby amended by the substitution in subsection (2) for the words “one hundred” of the words “two hundred”.

Amendment of section 27 of Act 43 of 1950.

17. Section 27 of the principal Act is hereby amended by the substitution in subsection (1) for the words “one hundred pounds” of the words “four hundred rand”.

Amendment of section 28 of Act 43 of 1950.

18. Section 28 of the principal act is hereby amended by the substitution for the words “ten pounds” of the words “forty rand”.

Amendment of section 29 of Act 43 of 1950.

19. Section 29 of the principal Act is hereby amended by the substitution for the words “twenty-five pounds” of the words “one hundred rand”.

Amendment of section 30 of Act 43 of 1950, as amended by section 6 of Act 47 of 1964.

20. Section 30 of the principal Act is hereby amended by the substitution in subsection (2) for the words “fifty pounds” of the words “two hundred rand”.

Amendment of section 33 of Act 43 of 1950, as amended by section 6 of Act 53 of 1951, section 7 of Act 47 of 1964, section 13 of Act 98 of 1965, section 9 of Act 54 of 1966, section 5 of Act 102 of 1967, section 35 of Act 70 of 1968, section 7 of Act 64 of 1969 and section 5 of Act 56 of 1970.

21. Section 33 of the principal Act is hereby amended by the substitution for paragraph (g) of subsection (1) of the following paragraph:

- „(g) to any dwelling or garage or parking space or business premises, in respect of which the Minister has declared by notice in the *Gazette* that it is exempted from control unconditionally, or subject to such conditions as he may determine: Provided that the Minister may similarly by notice in the *Gazette* at any time amend or withdraw any such notice and at such withdrawal the dwelling, garage, parking space or business premises concerned shall again be subject to control;”.

Short title.

22. This Act shall be called the Rents Amendment Act, 1975.

WYSIGINGSWET OP HUURGELDE, 1975.

Wet No. 30, 1975

ooreenkoms hoegenaamd aangaan of 'n dokument onderteken, behalwe 'n ooreenkoms of dokument in artikel 21 (1) (e) beoog, ten effekte dat die huurder van voorneme is om die gekontroleerde perseel op 'n sekere datum te ontruim of ten effekte dat die huurder een of meer maaltye deur die verhuurder of iemand anders verskaf, moet neem nie."; en

- (b) deur in subartikel (3) die woord „vyfhonderd”, oral waar dit voorkom, deur die woord „eenduisend”, en die woord „eenduisend” deur die woord „twee-
duisend” te vervang.

16. Artikel 26 van die Hoofwet word hierby gewysig deur in subartikel (2) die woord „honderd” deur die woord „twee-
honderd” te vervang.

Wysiging van
artikel 26 van
Wet 43 van 1950,
soos gewysig deur
artikel 6 van
Wet 64 van 1969
en artikel 4 van
Wet 20 van 1971.

17. Artikel 27 van die Hoofwet word hierby gewysig deur in subartikel (1) die woorde „honderd pond” deur die woorde „vierhonderd rand” te vervang.

Wysiging van
artikel 27 van
Wet 43 van 1950.

18. Artikel 28 van die Hoofwet word hierby gewysig deur die woorde „tien pond” deur die woorde „veertig rand” te vervang.

Wysiging van
artikel 28 van
Wet 43 van 1950.

19. Artikel 29 van die Hoofwet word hierby gewysig deur die woorde „vyf-en-twintig pond” deur die woorde „honderd rand” te vervang.

Wysiging van
artikel 29 van
Wet 43 van 1950.

20. Artikel 30 van die Hoofwet word hierby gewysig deur in subartikel (2) die woorde „vyftig pond” deur die woorde „tweehonderd rand” te vervang.

Wysiging van
artikel 30 van
Wet 43 van 1950,
soos gewysig deur
artikel 6 van
Wet 47 van 1964.

21. Artikel 33 van die Hoofwet word hierby gewysig deur paragraaf (g) van subartikel (1) deur die volgende paragraaf te vervang:

Wysiging van
artikel 33 van
Wet 43 van 1950,
soos gewysig deur
artikel 6 van
Wet 53 van 1951,
artikel 7 van
Wet 47 van 1964,
artikel 13 van
Wet 98 van 1965,
artikel 9 van
Wet 54 van 1966,
artikel 5 van
Wet 102 van 1967,
artikel 35 van
Wet 70 van 1968,
artikel 7 van
Wet 64 van 1969
en artikel 5 van
Wet 56 van 1970.

- „(g) op 'n woning of motorhuis of motorstaanplek of besigheidsperseel, ten opsigte waarvan die Minister by kennisgewing in die *Staatskoerant* verklaar het dat dit onvoorwaardelik, of onderworpe aan die voorwaardes wat hy bepaal, van huurbeheer onthef is: Met dien verstande dat die Minister insgelyks by kennisgewing in die *Staatskoerant* so 'n kennisgewing te eniger tyd kan wysig of intrek, en by sodanige intrekking is die betrokke woning, motorhuis, motorstaanplek of besigheidsperseel weer aan huurbeheer onderworpe;”.

22. Hierdie Wet heet die Wysigingswet op Huurgelde, 1975. Kort titel.

