

OFFICIAL GAZETTE

EXTRAORDINARY
OF SOUTH WEST AFRICA

••
BUITENGEWONE

OFFISIËLE KOERANT VAN SUIDWES-AFRIKA



PUBLISHED BY AUTHORITY

UITGAWE OP GESAG

10c

Friday 24 June 1977

WINDHOEK

Vrydag 24 Junie 1977

No. 3634

Government Notice

Goewermentskennisgewing

The following Government Notice is published for general information.

H. P. F. GOUS,
Secretary for South West Africa.

Administrator's Office,
Windhoek.

Die volgende Goewermentskennisgewing word vir algemene inligting gepubliseer.

H. P. F. GOUS,
Sekretaris van Suidwes-Afrika.

Kantoor van die Administrateur,
Windhoek.

No. 219]

[24 June 1977

No. 219]

[24 Junie 1977

ORDINANCE, 1977: PROMULGATION OF

ORDONNANSIE, 1977: UITVAARDIGING VAN

The Administrator has been pleased to assent, in terms of section 27 of the South West Africa Constitution Act, 1968 (Act 39 of 1968), to the following Ordinance which is hereby published for general information in terms of section 29 of the said Act:

Dit behaag die Administrateur om sy goedkeuring te heg, ooreenkomstig artikel 27 van die Wet op die Konstitusie van Suidwes-Afrika, 1968 (Wet 39 van 1968), aan die volgende Ordonnansie wat hierby vir algemene inligting gepubliseer word ooreenkomstig artikel 29 van gemelde Wet:

No. 13 of 1977 Rents Ordinance, 1977

No. 13 van 1977 Ordonnansie op Huurgelde, 1977

No. 13 of 1977

RENTS ORDINANCE, 1977

*(Assented to 21 June 1977)**(Afrikaans text signed by the Administrator)**(Date of commencement to be proclaimed)***ORDINANCE**

To consolidate and amend the laws on the control of rent payable in respect of leased dwellings, and the periods of notice with which lessors of business premises and dwellings shall comply.

BE IT ORDAINED by the Legislative Assembly for the Territory of South-West Africa with the consent of the State President, in so far as such consent is necessary, previously obtained and communicated to the Legislative Assembly by message from the Administrator, as follows:—

ARRANGEMENT OF SECTIONS*Section*

1. Definitions.
2. Establishment of rent boards.
3. Constitution of rent boards.
4. Term of office of additional members of rent boards.
5. Meetings of rent boards.
6. Remuneration, allowances and fees payable to additional members of rent boards.
7. Functions, powers and duties of rent board secretaries.
8. Procedure on receipt of complaints and applications.
9. Chairman disposes of undisputed complaints and applications himself and refers the rest to the rent board.
10. Functions, powers and duties of rent boards.
11. Investigations by rent boards.
12. Orders and authorisations of rent boards in regard to complaints and applications.
13. Signing and service of orders and authorisations of rent boards.
14. Effect of an order to reduce rent.

ORDONNANSIE OP HUURGELDE, 1977

No. 13 van 1977

*(Goedgekeur 21 Junie 1977)**(Afrikaanse teks deur die Administrateur geteken)**(Datum van inwerkingtreding geproklameer te word)***ORDONNANSIE**

Tot samevatting en wysiging van die wetsbepalings met betrekking tot die beheer van huurgelde betaalbaar ten opsigte van verhuurde wonings, en die kennisgewingtydperke waaraan verhuurders van besigheidspersonele en wonings moet voldoen.

Die Wetgewende Vergadering van die Gebied Suidwes-Afrika met die toestemming van die Staatspresident, dermate sodanige toestemming nodig is vooraf verkry en by boodskap van die Administrateur aan die Vergadering meegedeel, **VERORDEN SOOS VOLG:—**

INDELING VAN ARTIKELS**Artikel**

1. Woordomskrywing.
2. Instelling van huurrade.
3. Samestelling van huurrade.
4. Ampstermyn van addisionele lede van huurrade.
5. Vergaderings van huurrade.
6. Besoldiging, toelaes en gelde betaalbaar aan addisionele lede van huurrade.
7. Werkzaamhede, bevoegdhede en pligte van huurraadsekretaris.
8. Prosedure by ontvangs van klagtes en aansoeke.
9. Voorsitter handel onbetwiste klagtes en aansoeke self af en verwys die res na die huurraad.
10. Werkzaamhede, bevoegdhede en pligte van huurrade.
11. Ondersoeke deur huurrade.
12. Bevele en magtigings van huurrade in verband met klagtes en aansoeke.
13. Ondertekening en betekening van bevele en magtigings van huurrade.
14. Uitwerking van 'n bevel tot huurvermindering.

No. 13 of 1977

RENTS ORDINANCE, 1977

15. Non-observance of order of rent board.
16. Variation or rescission of order by rent board.
17. Review of decision of rent board by revision board.
18. Constitution of revision board.
19. Powers of revision board.
20. Remuneration, allowances and fees payable to members of revision board.
21. Appointment of inspectors.
22. Powers of inspectors.
23. Secrecy.
24. Notice by lessor in respect of leased dwellings.
25. Prohibition on the claiming or receiving of monies in excess of rent.
26. Compulsory issue of receipts for rent.
27. Stay of legal proceedings.
28. Limitation on ejectment of lessees.
29. Lessee entitled to benefits and subject to obligations arising from original lease.
30. Children no ground for refusal to lease.
31. Notice to vacate dwelling.
32. Periods of notice to vacate.
33. Lessor responsible for repairs and replacements necessitated by normal wear and tear, and for the payment of rates and taxes.
34. Jurisdiction of magistrates' courts.
35. Limitation of application of Ordinance.
36. Exemptions.
37. General penalty.
38. Regulations.
39. Repeal of laws and dissolution of existing rent boards.

ORDONNANSIE OP HUURGELDE, 1977

No. 13 van 1977

15. Verontagsaming van bevel van huurraad.
16. Wysiging of herroeping van bevel deur huurraad.
17. Hersiening deur hersieningsraad van beslissing van huurraad.
18. Samestelling van hersieningsraad.
19. Bevoegdhede van hersieningsraad.
20. Besoldiging, toelaes en gelde betaalbaar aan lede van hersieningsraad.
21. Aanstelling van inspekteurs.
22. Bevoegdhede van inspekteurs.
23. Geheimhouding.
24. Kennisgewing deur verhuurder ten opsigte van verhuurde wonings.
25. Verbod op eis of ontvang van gelde bo en behalwe huurgeld.
26. Verpligte uitreiking van kwitansie vir huurgeld.
27. Uitstel van geregtelike stappe.
28. Beperking op uitsetting van huurders.
29. Huurder geregtig op voordeel en onderhewig aan verpligtinge wat voortvloei uit oorspronklike huurkontrak.
30. Kinders geen grond vir weiering om te verhuur.
31. Kennisgewing om woning te ontruim.
32. Tydperke van kennisgewing om te ontruim.
33. Verhuurder self verantwoordelik vir herstel en vervanging wat nodig word as gevolg van normale slytasie, en vir die betaling van eiendoms- en ander belastings.
34. Regsbevoegdheid van landdroshowe.
35. Beperking op toepassing van Ordonnansie.
36. Vrystellings.
37. Algemene strafbepaling.
38. Regulasies.
39. Herroeping van wette en ontbinding van bestaande huurrade.

No. 13 of 1977

RENTS ORDINANCE, 1977

40. Short title.

Schedule A: DOCUMENTS TO BE PRODUCED BY A LESSOR IN THE CASE OF A COMPLAINT OR APPLICATION UNDER SECTION 8.

Schedule B: LAWS REPEALED.

Definitions.

1. In this Ordinance, unless the context otherwise indicates —

- (i) "business premises" means any premises other than a dwelling, garage or car port, farm, church or school; (ii)
- (ii) "child" means one's own or lawfully adopted child or a stepchild, such child being less than nineteen years of age or completely dependent on the lessee, but does not include a son-in-law or a daughter-in-law; (ix)
- (iii) "dwelling" means any room, flat, house or other place occupied by human beings or intended to be so occupied, but excluding —
 - (a) an hotel or club, licenced in accordance with the laws relating to the control and supply of intoxicating liquor;
 - (b) a boarding house or other establishment providing both board and lodging to boarders (such board to include more than one meal daily, at least one of which is served hot);
 - (c) rooms which are let on a daily basis; (xviii)
- (iv) "Executive Committee" means the Administrator-in-Executive-Committee as referred to in section 6 of the Constitution of South West Africa Act, 1968 (Act 39 of 1968); (xiv)
- (v) "habitable part" means that part of a building used for human occupation, including living-rooms, bathrooms, lavatories, kitchens, balconies, entrance halls, stairways, corridors, and also garages and car ports which form an integral part of the building and are exclusively intended for and used by the inhabitants, but excluding gardens, roof-gardens, courtyards, driveways, roofless parking areas, side-walks, halls, business premises, and any spaces not forming an integral part of the building and not exclusively intended for and used by the inhabitants; (iii)
- (vi) "inspector" means an inspector appointed in terms of section 21; (viii)

ORDONNANSIE OP HUURGELDE, 1977

No. 13 van 1977

40. Kort titel.

Bylae A: STUKKE WAT DEUR 'N VERHUURDER
VOORGELÊ MOET WORD IN DIE GEVAL VAN
'N KLAGTE OF AANSOEK INGEVOLGE AR-
TIKEL 8.

Bylae B: WETTE HERROEP.

1. In hierdie Ordonnansie, tensy uit die samehang anders
blyk, beteken —

Woordomskrywing.

(i) “bediening” ook die gebruik van 'n balkon, veranda, saal, sitkamer, gang, gemeenskaplike kamer, kombuis, badkamer, toiletkamer of ander vertrek, en enige ander voorreg, gerief of fasiliteit wat aan 'n huurder toegestaan word uit hoofde van sy bewoning van die verhuurde woning, maar dit sluit nie die verskaffing en bediening van maaltye in wat bestaan uit gekookte of andersins voorbereide kos, insluitende minstens een gereg warm bedien, minstens een maal per dag in 'n vertrek wat spesiaal vir die doel van die verskaffing en bediening van maaltye afgesonder en ingerig is en welke vertrek 'n gedeelte uitmaak van en geleë is in die betrokke akkommodasiekompleks; (xv)

(ii) “besigheidsperseel”, enige perseel behalwe 'n woning, motorhuis of motorafdak, plaas, kerk of skool; (i)

(iii) “bewoonbare deel”, daardie deel van 'n gebou wat deur mense vir bewoning gebruik word, met die insluiting van woonvertreke, badkamers, latrines, kombuise, balkonne, ingangsportale, trappe, gange, asook motorhuise en motorafdakke wat 'n integrale deel van die gebou is en uitsluitlik vir die gebruik van die bewoners bedoel is en aangewend word, maar met die uitsluiting van tuine, daktuine, binnehowe, rylane, daklose motorstaanplekke, sypaadjies, sale, besigheidspersele, asook enige ruimtes wat nie 'n integrale deel van die gebou vorm nie en nie vir die uitsluitlike gebruik van die bewoners van die gebou bedoel is en aangewend word nie; (v)

(iv) “hersieningsraad”, 'n hersieningsraad ingestel kragtens artikel 17; (xiii)

(v) “hierdie Ordonnansie” ook enige regulasie daarkragtens uitgevaardig en van krag; (xvi)

(vi) “huurder”, met betrekking tot 'n besigheidsperseel, ook die weduwee van 'n huurder wat die perseel in sy persoonlike hoedanigheid gehuur het, indien sy ten tyde van sy dood met hom saamgewoon het en begerig is om die perseel te bly huur, en tensy die huurooreenkoms uitdruklik of by noodwendige im-

(vii) "lessee" with regard to business premises, includes the widow of a lessee who rented the premises in his personal capacity, if she was living with him at the time of his death and is desirous of a continued occupation of the premises, and unless the lease agreement expressly or by necessary implication prohibits sublease, cession or assignment by the lessee, a sublessee, cessionary or assignee of the lessee; and with regard to a dwelling, includes the widow or deserted wife of a lessee if she was living with him in the dwelling at the time of his death or desertion and is desirous of a continued occupation of the dwelling; (vi)

(viii) "lessor" with regard to a dwelling or business premises, means the owner or his authorised agent, and with regard to business premises, unless the lease agreement expressly or by necessary implication prohibits sublease, also a lessee who has sublet the business premises; (xv)

(ix) "premises" means a house or building with the grounds on which it was built and all its appurtenances; (xi)

(x) "reasonable rent" with regard to a dwelling, means a rental that a rent board has determined to be a reasonable rent in the circumstances of the particular case: Provided that —

(a) no rent shall be considered reasonable which, after deduction of —

(i) the actual rates and taxes paid or payable in respect of the dwelling and the grounds in which it is situated and which are occupied in connection therewith;

(ii) an amount which the board considers to be reasonable for any furniture, fittings equipment or services provided by the lessor to the lessee;

(iii) premiums paid by the lessor in respect of fire-insurance in regard to the dwelling and the furniture in it;

(iv) an amount (if any) which the board considers to be reasonable in respect of expenses incurred by the lessor in collecting the rent for the dwelling;

(v) any amount paid by the lessor in respect of the supply of electricity, water or gas for domestic purposes in connection with the dwelling;

ORDONNANSIE OP HUURGELDE, 1977

No. 13 van 1977

plikasie onderverhuring, sessie of afstaan van regte deur die huurder verbied, 'n onderhuurder of sessionaris van die huurder, of oornemer van die huurkontrak; en met betrekking tot 'n woning, ook die weduwee of verlate vrou van 'n huurder wat ten tyde van sy dood of verlating met hom in die woning saamgewoon het en begerig is om in die woning te bly woon; (vii)

(vii) "huurraad", 'n huurraad ingevolge artikel 2 ingestel; (xi)

(viii) "inspekteur", 'n inspekteur ingevolge artikel 21 aangestel; (vi)

(ix) "kind", 'n eie of wetlik aangenome kind of 'n stiefkind, welke kind of stiefkind jonger as negentien jaar oud of ten volle van die huurder afhanklik is, maar dit sluit nie 'n skoonseun of -dogter in nie; (ii)

(x) "onredelike huur", 'n huur wat aan 'n verhuurder 'n hoër opbrengs gee as wat 'n redelike huur hom sal gee; (xvii)

(xi) "perseel", 'n huis of gebou met die grond waarop dit opgerig is en alle bykomstighede wat daarby hoort;

(xii) "redelike huur" met betrekking tot 'n woning, 'n huur wat 'n huurraad in al die omstandighede van die besondere geval as redelik vasstel: Met dien verstande dat —

(a) geen huur as redelik beskou word nie wat, na aftrekking van —

(i) die werklike belastinge wat ten opsigte van die woning en die grond waarop dit geleë is en wat in verband daarmee bewoon word, betaal of betaalbaar is;

(ii) 'n bedrag wat die huurraad as 'n redelike aftrekking beskou ten opsigte van meubels, monterings, toerusting of bediening deur die verhuurder aan die huurder verskaf;

(iii) premies deur die verhuurder betaal ten opsigte van die versekering van die woning en meubels daarin, teen brand;

(iv) 'n bedrag (indien daar is) wat die raad redelik ag ten opsigte van invorderingskoste deur die verhuurder aangegaan by die invordering van die huur van die woning;

(v) enige bedrag deur die verhuurder ten opsigte van die verskaffing van elektriese

(vi) any amount paid by the lessor for sanitary services and sewerage in respect of the dwelling;

gives an annual return to the lessor of more than $9\frac{1}{2}$ per cent on the joint value of the land and improvements;

(b) $7\frac{1}{2}$ per cent shall be considered the basic rate of interest normally imposed by building societies on mortgage bond loans, and if the rate of interest that building societies charge on mortgage bond loans of the type usually granted in respect of properties such as the dwelling, is higher or lower than $7\frac{1}{2}$ per cent, the allowable percentage referred to in paragraph (a) shall be increased or reduced, as the case may be, by the same percentage figure that the aforementioned rate of interest exceeds or falls short of $7\frac{1}{2}$ per cent; and

(c) if a dwelling comprises a section only of the habitable part of premises, a reasonable rent shall be determined in the manner described in paragraphs (a) and (b) in respect of the entire habitable part, and thereafter a reasonable rent for the dwelling shall be fixed in such manner that it has the same ratio to a reasonable rent for the entire habitable part that the floor area of the dwelling has to the floor area of the habitable part; (xii)

(xi) "rent board" means a rent board established under section 2; (vii)

(xii) "replacement costs" means the amount required, at current building costs and with due regard also to

(a) kind and nature of materials used;

(b) manner in which the dwelling was erected and finished,

to erect a dwelling similar to that for which a reasonable rent is to be determined; (xvi)

(xiii) "revision board" means a revision board established under section 17; (iv)

(xiv) "secretary" means the secretary of the rent board;

(xiii)

(xv) "services" includes the use of any balcony, verandah, hall, lounge, corridor, common room, kitchen, bathroom, lavatory or other room, and any other privilege, amenity or facility accorded to a lessee by reason of his occupation of the leased dwelling, save

ORDONNANSIE OP HUURGELDE, 1977

No. 13 van 1977

krag, water of gas vir huishoudelike doeleindes ten opsigte van die woning betaal;

(vi) enige bedrag deur die verhuurder vir reinigingsdienste en riolering ten opsigte van die woning betaal

die verhuurder 'n jaarlikse opbrengs gee van meer as $9\frac{1}{2}$ persent op die gesamentlike waarde van die grond en die verbeterings;

(b) $7\frac{1}{2}$ persent beskou word as die basiese rentekoers wat normaalweg deur bougenootskappe gehef word op verbandlenings, en indien die rentekoers wat bougenootskappe hef op verbandlenings van die tipe wat gewoonlik ten opsigte van eiendomme soos die woning toegestaan word, hoër of laer is as $7\frac{1}{2}$ persent, word die toelaatbare persentasie soos bedoel in paragraaf (a) vermeerder of verminder na gelang, met dieselfde persentasiesyfer as wat die genoemde rentekoers hoër of laer is as $7\frac{1}{2}$ persent; en

(c) indien 'n woning slegs 'n deel van die bewoonbare deel van 'n perseel uitmaak, 'n redelike huur vir die hele bewoonbare deel bepaal word op die wyse in paragrafe (a) en (b) uiteengesit, en daarna word 'n redelike huur vir die woning op so 'n wyse vasgestel dat dit in dieselfde verhouding tot 'n redelike huur vir die hele bewoonbare deel staan as die vloeroppervlakte van die woning tot die vloeroppervlakte van die bewoonbare deel; (x)

(xiii) "sekretaris", die huurraadsekretaris; (xiv)

(xiv) "Uitvoerende Komitee", die Administrateur-in-uitvoerende-komitee soos bedoel in artikel 6 van die Wet op die Konstitusie van Suidwes-Afrika, 1968 (Wet 39 van 1968); (iv)

(xv) "verhuurder" met betrekking tot 'n woning of 'n besigheidperseel, die eienaar of sy gevolmagtigde verteenwoordiger, en met betrekking tot 'n besigheidperseel, tensy die huurooreenkoms onderverhuring uitdruklik of by noodwendige implikasie verbied, ook 'n huurder wat die besigheidperseel onderverhuur het; (viii)

(xvi) "vervangingskoste", die bedrag wat dit sal kos om 'n soortgelyke woning as dié waarvoor 'n redelike huur bepaal moet word op te rig teen heersende boukoste, met inagneming ook van die —

(a) soort en aard van materiaal gebruik;

(b) wyse waarop die woning opgerig en afgewerk is; (xii)

and except the supplying and serving of meals, consisting of cooked or otherwise prepared food, including at least one course served hot, at least once a day in a room specially set aside and equipped for the purpose of supplying and serving meals and which room is a part of and situated within the accommodation complex concerned; (i)

(xvi) "this Ordinance" includes any regulation made and in force thereunder; (v)

(xvii) "unreasonable rent" means a rent that gives a lessor a higher yield than a reasonable rent would give him; (x)

(xviii) "value" with regard to a dwelling, means the replacement cost of the buildings and other improvements made to the land, minus a maximum of five per cent depreciation of such replacement cost for every year of the age of such dwelling depending on the standard of maintenance and repairs; and with regard to the land on which the dwelling is situated, a value which a rent board in all the circumstances of a particular case determines to be a reasonable rent value (which may or may not coincide with the market value) for such land, regard being had, inter alia, to the following —

- (a) any municipal valuation;
- (b) any sworn valuation;
- (c) the purpose for which such land is used;
- (d) the position of the land and its surroundings;
- (e) any other relevant factors. (xvii)

Establishment of rent boards.

2. (1) The Executive Committee shall establish as many rent boards as it may deem necessary.

(2) Notice shall be given in the *Official Gazette* of the establishment of each such board and of the area for which it is established.

Constitution of rent boards.

3. (1) A rent board shall consist of the local magistrate of the area for which a rent board has been established, and not more than four additional members appointed by the Executive Committee.

(2) The magistrate referred to in subsection (1) shall be the chairman of a rent board, and the Executive Committee may also designate an additional member as vice-chairman.

ORDONNANSIE OP HUURGELDE, 1977

No. 13 van 1977

(xvii) "waarde" met betrekking tot 'n woning, die vervangingskoste van die geboue en ander verbeterings op die grond aangebring, minus 'n waardevermindering van hoogstens vyf persent van daardie vervangingskoste vir elke jaar van die ouderdom van die woning afhangende van die standaard van instandhouding en herstelling, en met betrekking tot die grond waarop 'n woning staan, 'n waarde wat 'n huurraad in al die omstandighede van 'n besondere geval as 'n redelike huurwaarde (wat met die markwaarde kan ooreenkom of nie) vir daardie grond vasstel, met inagneming, onder andere, van —

- (a) enige munisipale waardasie;
- (b) enige beëdigde waardasie;
- (c) die doel waarvoor die grond aangewend of benut word;
- (d) die ligging van en die omgewing waarin die grond gelee is;
- (e) enige ander tersaaklike faktore; (xviii)

(xviii) "woning", enige kamer, woonstel, huis of ander plek wat as 'n woonplek vir mense bewoon word of bedoel is om aldus bewoon te word, maar met uitsluiting van —

- (a) 'n hotel of klub wat gelisensieer is ingevolge die wette op die beheer en verskaffing van sterk drank;
- (b) 'n losieshuis of ander inrigting vir loseerders waar inwoning sowel as maaltye (waarvan minstens een per dag warm bedien word) aan loseerders verskaf word;
- (c) kamers wat op 'n daaglikse basis verhuur word. (iii)

2. (1) Die Uitvoerende Komitee stel soveel huurraade in as wat hy nodig ag.

Instelling van huurraade.

(2) Die instelling van elke sodanige raad en die gebied waarvoor sodanige raad ingestel word, word in die Offisiële Koerant bekendgemaak.

3. (1) 'n Huurraad bestaan uit die plaaslike landdros van die gebied waarvoor 'n huurraad ingestel is, en nie meer as vier addisionele lede nie wat deur die Uitvoerende Komitee aangestel word.

Samestelling van huurraade.

(2) Die landdros soos bedoel in subartikel (1) is die voorsitter van 'n huurraad, en die Uitvoerende Komitee kan ook 'n ondervoorsitter aanwys uit die geledere van die addisionele lede.

No. 13 of 1977

RENTS ORDINANCE, 1977

(3) The Executive Committee may on such conditions as it may determine appoint one or more persons as alternate additional members of a rent board, and the chairman of such board may require of such an alternate additional member to take the place of any absent additional member.

(4) The Secretary for South West Africa may, with due observance of the provisions of the Public Service Act, 1957 (Act 54 of 1957) and the Administration Employees Ordinance, 1957 (Ordinance 17 of 1957), allocate a person that he regards as suitable to a rent board to act as secretary of such board.

Term of office of additional members of rent boards.

4. (1) An additional member of a rent board shall be appointed for a period of three years.

(2) A person whose term of office as an additional member of a rent board has expired, may be reappointed.

(3) When an additional member of a rent board vacates his office before his term of office has expired, the Executive Committee may appoint a person to fill the vacancy for the unexpired portion of the term for which he was appointed.

Meetings of rent boards.

5. (1) The chairman of a rent board shall determine the times and places at which such rent board shall meet.

(2) The majority of all the members of a rent board shall form a quorum for a meeting of the board.

(3) At all meetings of a rent board the chairman or, in his absence, the vice-chairman, shall preside and if both the chairman and vice-chairman are absent at any meeting of the board, the other members present shall elect a chairman from amongst themselves to preside at the meeting.

(4) Subject to the provisions of section 9, the decision of the majority of the members of a rent board present at a meeting of a rent board shall be deemed to be a decision of such board and in the event of an equality of votes in regard to any matter, the person presiding at such meeting shall in addition to his deliberative vote, have a casting vote.

(5) Minutes shall be kept of all meetings of a rent board.

Remuneration, allowances and fees payable to additional members of rent boards.

6. Remuneration, allowances and fees as determined by the Executive Committee, shall be paid to those additional members of a rent board who are not officers of the Public Service or employees in the service of the Administration.

Functions, powers and duties of rent board secretaries.

7. (1) The secretary of a rent board shall —

ORDONNANSIE OP HUURGELDE, 1977

No. 13 van 1977

(3) Die Uitvoerende Komitee kan op die voorwaardes wat hy bepaal, een of meer persone as plaasvervangende addisionele lede van 'n huurraad aanstel en die voorsitter van sodanige raad kan van 'n plaasvervangende addisionele lid verlang om in die plek van enige afwesige addisionele lid op te tree.

(4) Die Sekretaris van Suidwes-Afrika kan, met inagneming van die bepalings van die Staatsdienswet, 1957 (Wet 54 van 1957) en die Administrasiewerknemersordonnansie 1957 (Ordonnansie 17 van 1957), 'n persoon wat hy geskik ag aan 'n huurraad toewys om as sekretaris van die betrokke huurraad op te tree.

4. (1) 'n Addisionele lid van 'n huurraad word aangestel vir 'n tydperk van drie jaar.

Ampstermyn van addisionele lede van huurraad.

(2) Iemand wie se ampstermyn as addisionele lid van 'n huurraad verstryk het, kan weer aangestel word.

(3) Wanneer 'n addisionele lid van 'n huurraad om enige rede sy amp ontruim voordat sy ampstermyn verstryk het, kan die Uitvoerende Komitee 'n persoon aanstel om die vakature te vul vir die onverstreke termyn waarvoor bedoelde lid aangestel is.

5. (1) Die voorsitter van 'n huurraad bepaal die tye en plekke waarop sodanige huurraad vergader.

Vergaderings van huurraad.

(2) Die meerderheid van al die lede van 'n huurraad is 'n kworum vir 'n vergadering van die Raad.

(3) By alle vergaderings van 'n huurraad moet die voorsitter of, indien hy afwesig is die ondervoorsitter, voorsit en, indien die voorsitter sowel as die ondervoorsitter by 'n vergadering van die Raad afwesig is, kies die aanwesige lede uit hulle midde 'n voorsitter om by die vergadering voor te sit.

(4) Behoudens die bepalings van artikel 9 maak die beslissing van 'n meerderheid van die lede van 'n huurraad wat op 'n vergadering daarvan aanwesig is, 'n besluit van daardie huurraad uit, en by 'n staking van stemme oor enige aangeleentheid het die persoon wat by die betrokke vergadering voorsit, benewens sy beraadslagende stem ook 'n beslissende stem.

(5) Van alle vergaderings van 'n huurraad word notule gehou.

6. Aan daardie addisionele lede van 'n huurraad wat nie beamptes in die staatsdiens of beamptes of werknemers in diens van die Administrasie is nie, word die besoldiging, toelaes en gelde betaal wat die Uitvoerende Komitee van tyd tot tyd bepaal.

Besoldiging, toelaes en gelde betaalbaar aan addisionele lede van huurraad.

7. (1) Die sekretaris van 'n huurraad —

Werksaamhede, bevoegdhede en pligte van huurraadsekretaris.

- (a) keep a register of leased dwellings situated in the area of jurisdiction of such rent board, and of the rent charged in each case;
- (b) receive the complaints and applications referred to in section 8(1)(a) and 8(2)(a), and shall deal therewith as prescribed in the said section 8;
- (c) perform the other functions and duties as assigned to him in terms of the provisions of this Ordinance or by the chairman, and exercise the powers granted to him under this Ordinance.

(2) The entries in the register referred to in subsection (1)(a) shall serve as *prima facie* proof of the facts contained therein.

Procedure on receipt of complaints and applications.

8. (1) (a) On receipt by the secretary of a rent board of a written complaint in which it is alleged that a lessee has been required to pay an unreasonable rent for a dwelling situated in the area of jurisdiction of such rent board (irrespective of whether such complaint is lodged by the lessee himself, his duly authorised agent or an inspector), the secretary shall notify the lessor of such complaint and instruct him to indicate in writing within fourteen days of receipt of such notice whether he denies or admits the allegation and, irrespective of whether he admits or denies the allegation, to submit within the said period to the secretary the documents referred to in Schedule A in triplicate.
- (b) On receipt of the documents referred to in paragraph (a), the secretary shall forward one copy thereof to the lessee requesting him to submit within fourteen days in writing a reply to the information and allegations contained in such documents.
- (c) On receipt of the lessee's reply, or expiry of the period referred to in paragraph (b) (whichever event takes place first), the secretary shall submit all the documents concerning the matter to the chairman, together with the comments of the inspector who has investigated the matter on instructions from the secretary.
- (2) (a) On receipt by the secretary of a rent board of a written application by a lessor for authorisation to charge a higher rent for a dwelling situated within the jurisdiction of such rent board, than that which is registered in terms of section 24, or which was determined to be a reasonable rent by a rent board or revision board in a previous decision, the secretary shall notify each lessee affected by the application of such application, and at the same time submit to each such lessee one copy of the

ORDONNANSIE OP HUURGELDE, 1977

No. 13 van 1977

- (a) hou 'n register van verhuurde wonings geleë in die regsgebied van sodanige huurraad, en van die huur wat in elke geval gevra word;
- (b) ontvang die klagtes en aansoeke bedoel in artikel 8(1)(a) en 8(2)(a), en handel daarmee soos voorgeskryf in gemelde artikel 8;
- (c) verrig die ander werksaamhede en pligte wat kragtens hierdie ordonnansie aan hom opgedra of deur die voorsitter aan hom toegewys word, en oefen die bevoegdhede uit wat ingevolge hierdie ordonnansie aan hom verleen word.

(2) Die inskrywings in die register bedoel in subartikel (1)(a) dien as *prima facie* bewys van die feite daarin vervat.

8. (1) (a) By ontvangs deur die sekretaris van 'n huurraad van 'n geskrewe klagte waarin beweer word dat van 'n huurder vereis is dat hy 'n onredelike huur vir 'n woning, geleë in die regsgebied van sodanige huurraad, betaal (ongeag of sodanige klagte ingedien is deur die huurder self, sy gevolmagtigde verteenwoordiger of 'n inspekteur), gee die sekretaris die verhuurder kennis van die klagte en gelas hom om binne veertien dae na ontvangs van die kennisgewing skriftelik aan te dui of hy die bewering ontken of erken, en om, ongeag of hy die bewering erken of ontken, binne gemelde tydperk aan die sekretaris in drievoud die stukke in Bylae A genoem voor te lê;

Prosedure by ontvangs van klagtes en aansoeke.

(b) By ontvangs van die stukke bedoel in paragraaf (a), stuur die sekretaris een stel daarvan aan die huurder en versoek hom om binne veertien dae na ontvangs daarvan skriftelik repliek te lewer op die inligting en bewerings in gemelde stukke;

(c) By ontvangs van die huurder se repliek, of verstryking van die tydperk genoem in paragraaf (b) (welke gebeurtenis ook al eerste plaasvind), lê die sekretaris al die stukke wat op die aangeleentheid betrekking het aan die voorsitter voor, tesame met die kommentaar van die inspekteur wat in opdrag van die sekretaris die aangeleentheid ondersoek het.

(2) (a) By ontvangs deur die sekretaris van 'n huurraad van 'n geskrewe aansoek deur 'n verhuurder om magtiging om 'n hoër huur vir 'n woning geleë in die regsgebied van sodanige huurraad te vra as die huur wat ingevolge artikel 24 in die register aange-teken is, of wat by 'n vorige beslissing van 'n huurraad of van 'n hersieningsraad as 'n redelike huur vasgestel is, gee die sekretaris aan elke huurder wat deur die aansoek geraak word kennis van sodanige aansoek, en lê terselfdertyd aan elke

documents referred to in Schedule A (and supplied to the secretary by the lessor for this purpose), and shall further call upon such lessee to raise objections (if any) to the application within fourteen days after receipt of the notice, stating reasons and submitting affidavits or solemn declarations, if any, in support thereof.

(b) Failure on the part of a lessee within the prescribed period mentioned in paragraph (a) to object to an application for authorisation to charge a higher rent than he has to pay, shall be deemed to be acquiescence in the proposed increase.

(c) On receipt by the secretary of an objection to the application by the lessor, the secretary shall forward a copy of such objection, together with the reasons therefor and supporting affidavits or solemn declarations, if any, to the lessor, requesting him within fourteen days to submit in writing a reply to such objection.

(d) On receipt of the lessor's reply, or expiry of the period referred to in paragraph (c) (whichever event takes place first), the secretary shall submit all the documents concerning the matter to the chairman, together with the comments of the inspector who has investigated the matter on instructions from the secretary.

Chairman disposes of undisputed complaints and applications himself and refers the rest to the rent board.

9. (1) The chairman of a rent board, or, in his absence, the vice-chairman, shall —

(a) (i) investigate each complaint referred to in section 8(1)(a), on submission to him by the secretary of all documents that have a bearing on the matter;

(ii) refer each such complaint disputed or denied by the lessor, and each such complaint not disputed or denied by the lessor, but which as a result of any special circumstances should in his opinion be considered by the full rent board, to the rent board to be considered at the next meeting, and he shall summon each witness whose evidence in his opinion may prove to be of importance, to attend such meeting;

(iii) decide personally in the manner prescribed in section 12 on each such complaint which is not disputed or denied by the lessor and which in his opinion should not be referred to the rent board;

ORDONNANSIE OP HUURGELDE, 1977

No. 13 van 1977

sodanige huurder een afskrif voor van die stukke in Bylae A genoem (en wat deur die verhuurder vir hierdie doel aan die sekretaris voorsien is), met die opdrag om binne veertien dae na ontvangs van die kennisgewing, beswaar (indien enige) teen die aansoek aan te teken, met vermelding van redes en voorlegging van stawende beëdigde of plegtige verklarings, indien enige;

- (b) Versuim deur 'n huurder om binne die voorgeskrewe tydperk in paragraaf (a) genoem beswaar aan te teken teen 'n aansoek om magtiging om die huur wat hy moet betaal te verhoog, word geag op instemming met die voorgestelde verhoging te dui;
- (c) By ontvangs deur die sekretaris van 'n beswaar teen die verhuurder se aansoek, stuur die sekretaris 'n afskrif van sodanige beswaar, tesame met die redes daarvoor en stawende beëdigde of plegtige verklarings, indien enige aan die verhuurder en versoek hom om binne veertien dae na ontvangs daarvan skriftelik repliek op sodanige beswaar te lewer;
- (d) By ontvangs van die verhuurder se repliek, of verstryking van die tydperk genoem in paragraaf (c) (welke gebeurtenis ook al eerste plaasvind), lê die sekretaris al die stukke wat op die aangeleentheid betrekking het aan die voorsitter voor, tesame met die kommentaar van die inspekteur wat die aangeleentheid in opdrag van die sekretaris ondersoek het.

9. (1) Die voorsitter van 'n huurraad, of, in sy afwesigheid, die ondervoorsitter —

Voorsitter handel onbetwiste klagtes en aansoeke self af en verwys die res na die huurraad.

- (a) (i) ondersoek elke klagte bedoel in artikel 8(1)(a), by voorlegging aan hom deur die sekretaris van al die stukke wat op die aangeleentheid betrekking het;
- (ii) verwys elke sodanige klagte wat deur die verhuurder betwis of ontken word, en elke sodanige klagte wat nie aldus deur die verhuurder betwis of ontken word nie maar wat as gevolg van enige spesiale omstandighede na sy mening deur die volle huurraad oorweeg behoort te word, na die huurraad om op die eersvolgende vergadering oorweeg te word, en dagvaar elke getuie wie se getuienis by gemelde vergadering na sy mening van belang mag wees om by sodanige vergadering teenwoordig te wees;
- (iii) beslis self op die wyse voorgeskryf in artikel 12 oor elke sodanige klagte wat nie deur die verhuurder betwis of ontken word nie en wat na sy mening nie na die huurraad verwys behoort te word nie;

No. 13 of 1977

RENTS ORDINANCE, 1977

- (b) (i) consider each application referred to in section 8(2)(a), on submission by the secretary to him of all the documents that have a bearing on the matter;
 - (ii) refer each such application disputed by the lessee or a lessee, or to which the lessee or a lessee has objected in the manner prescribed in section 8(2), and each such application not so disputed by the lessee or a lessee or to which no objection was raised, but which as a result of any special circumstances in his opinion should be considered by the full rent board, to the rent board, to be considered at the next meeting, and he shall summon each witness whose evidence may in his opinion prove to be of importance, to attend such meeting;
 - (iii) decide personally in the manner prescribed in section 12 on each such application which is not disputed by the lessee or a lessee, or to which no objection was raised, and which in his opinion should not to be referred to the rent board;
- (c) authorise or order personally, at the request of a lessor or a lessee, and without referring the matter to the rent board, a proportionate increase or reduction as the case may be, of the rent registered in terms of section twenty-four, or of a reasonable rent determined by a rent board or a revision board under section 12 or section 19, when the assessment rates and taxes and other monies levied by the local authority, and for the payment of which the lessor is responsible, are increased or reduced.

(2) Decisions, authorisations or orders by the chairman of a rent board, or, in his absence, by the vice-chairman, given under subsection (1)(a)(iii), subsection (1)(b)(iii) or subsection (1)(c) shall for all purposes be deemed to be decisions, authorisations or orders by that rent board.

Functions, powers and duties of rent boards.

10. (1) A rent board shall —

- (a) investigate the complaints referred to it under section 9(1)(a)(ii) by the chairman;
- (b) consider the applications referred to it under section 9(1)(b)(ii) by the chairman;
- (c) perform the other functions and duties and exercise the powers entrusted to and conferred on it under this Ordinance.

ORDONNANSIE OP HUURGELDE, 1977

No. 13 van 1977

- (b) (i) oorweeg elke aansoek bedoel in artikel 8(2)(a), by voorlegging aan hom deur die sekretaris van al die stukke wat op die aangeleentheid betrekking het;
- (ii) verwys elke sodanige aansoek wat deur die huurder of 'n huurder betwis word, of waarteen die huurder of 'n huurder op die in artikel 8(2) voorgeskrewe wyse beswaar aangeteken het, en elke sodanige aansoek wat nie aldus deur die huurder of 'n huurder betwis word nie, of waarteen geen beswaar aangeteken is nie, maar wat as gevolg van enige spesiale omstandighede na sy mening deur die volle huurraad oorweeg behoort te word, na die huurraad om op die eersvolgende vergadering oorweeg te word, en dagvaar elke getuie wie se getuienis na sy mening by gemelde vergadering van belang mag wees, om by sodanige vergadering teenwoordig te wees;
- (iii) beslis self op die wyse voorgeskryf in artikel 12 oor elke sodanige aansoek wat nie deur die huurder of 'n huurder betwis word nie, of waarteen geen beswaar aangeteken is nie, en wat na sy mening nie na die huurraad verwys behoort te word nie;
- (c) magtig of gelas self, op versoek van 'n verhuurder of huurder, en sonder verwysing na die huurraad, 'n proporsionele vermeerdering of vermindering na gelang, van die huur waarvan ingevolge artikel 24 aan die sekretaris kennis gegee is, of van 'n redelike huur soos deur die huurraad of hersieningsraad ingevolge artikels 12 of 19 vasgestel, wanneer eiendomsbelasting en ander belastings en gelde wat deur die plaaslike bestuur gehef word en vir die betaling waarvan die verhuurder verantwoordelik is, verhoog of verlaag word.
- (2) Beslissings, magtiging of bevele deur die voorsitter van 'n huurraad, of, in sy afwesigheid, deur die ondervoorsitter, gegee kragtens subartikel (1)(a)(iii), subartikel (1)(b)(iii) of subartikel (1)(c), word vir alle doeleindes geag beslissings, magtigings of bevele van daardie huurraad te wees.

10. (1) 'n Huurraad —

- (a) ondersoek die klagtes wat ingevolge artikel 9(1)-(a)(ii) deur die voorsitter na hom verwys is;
- (b) oorweeg die aansoeke wat ingevolge artikel 9(1)-(b)(ii) deur die voorsitter na hom verwys is;
- (c) verrig die ander werksaamhede en pligte, en oefen die bevoegdhede uit, wat kragtens hierdie Ordonnansie aan hom opgedra of verleen word.

Werksaamhede,
bevoegdhede en pligte
van huurrade.

No. 13 of 1977

RENTS ORDINANCE, 1977

(2) At a meeting of a rent board to investigate a complaint or to consider an application, every lessee and lessor shall be entitled, if he so wishes, to be represented or assisted by an advocate or attorney or other representative.

Investigations by rent boards.

11. (1) A rent board may —

- (a) for the purpose of any investigation initiated by it or a matter which it considers, summon any person who in its opinion may be able to give material information concerning the subject of the investigation or who it presumes or believes has in his possession or custody or under his control any book, document or thing which has any bearing upon the subject of the investigation, to appear before it at a time and place specified in the summons, to be questioned, or to produce that book, document or thing and the rent board may retain for examination any book, document or thing so produced;
- (b) call, and by its chairman, administer an oath to, or accept an affirmation from, any person present at the investigation who was or may have been summoned under section 9(1)(a)(ii) or section 9(1)(b)(ii), and may question him and require him to submit any book, document or thing in his possession or custody or under his control;
- (c) at all reasonable times enter and inspect any premises for the purpose of any investigation instituted by it;
- (d) employ any competent valuator or other technical adviser to assist it on such conditions and at such remuneration as determined by the Executive Committee from time to time.

(2) A summons requiring of any person to appear before a rent board or to submit any book, document or thing to the board, shall be in the form prescribed by regulation, and shall be signed by the chairman or the secretary of the board, and shall be served in the same manner as a subpoena issued by a magistrate's court in a criminal case, or by prepaid registered post addressed to the person concerned at the place where the dwelling of which he is the lessee is situated or at the address known to the rent board: Provided that if it is proved that such registered document has not reached the addressee, or reached him later than twenty-four hours before the time the investigation was due to commence, the summons shall be deemed not to have been properly served.

(3) If any person duly summoned under this section, section 9(1)(a)(ii) or section 9(1)(b)(ii) fails, without sufficient cause, to attend at the time and place specified in the summons, or to remain in attendance until excused by the chairman from further attendance, or if any person

ORDONNANSIE OP HUURGELDE, 1977

No. 13 van 1977

(2) By 'n vergadering van 'n huurraad om 'n klagte te ondersoek of 'n aansoek te oorweeg het elke huurder en verhuurder die reg om, indien hy dit verlang, deur 'n advokaat of prokureur of ander verteenwoordiger verteenwoordig of bygestaan te word.

11. (1) 'n Huurraad kan —

Ondersoeke deur huur-
rade.

(a) vir die doeleindes van 'n ondersoek wat hy instel of 'n aangeleentheid wat hy oorweeg, enigeen wat na sy mening in staat mag wees om ter sake dienende inligting te verstrek omtrent die onderwerp wat ondersoek word, of wat, na sy vermoede of geloof 'n boek, geskrif of ding wat betrekking het op die onderwerp wat ondersoek word in sy besit of bewaring of onder sy beheer het, dagvaar om voor hom te verskyn op 'n in die dagvaarding bepaalde tyd en plek, om ondervra te word, of om daardie boek, geskrif of ding voor te lê, en die huurraad kan 'n boek, geskrif of ding wat aldus voorgelê is vir besigtiging behou;

(b) 'n by 'n ondersoek aanwesige persoon wat ingevolge hierdie artikel of artikel 9(1)(a)(ii) of artikel 9(1)-(b)(ii) gedagvaar is of kon geword het, oproep, en by monde van die voorsitter aan hom die eed oplê of 'n bevestiging van hom afneem, en kan hom ondervra en van hom verlang dat hy 'n boek, geskrif of ding in sy besit of bewaring of onder sy beheer, voorlê;

(c) te alle redelike tye 'n perseel betree en besigtig vir die doeleindes van 'n ondersoek wat hy instel;

(d) 'n bevoegde taksateur of ander tegniese raadgewer in diens neem om hom by te staan op sodanige voorwaardes en teen sodanige vergoeding soos van tyd tot tyd deur die Uitvoerende Komitee bepaal word.

(2) 'n Dagvaarding wat iemand gelas om voor 'n huurraad te verskyn of om 'n boek geskrif of ding voor te lê, moet in die by regulasie voorgeskrewe vorm wees, moet deur die voorsitter of die sekretaris van die huurraad onderteken word, en word op dieselfde wyse beteken as 'n getuiedagvaarding deur 'n landdroshof in verband met 'n strafsak uitgereik, of word per vooruitbetaalde aangetekende pos aan die betrokke persoon gerig waar die woning waarvan hy die huurder is, geleë is, of by die adres wat aan die huurraad bekend is: Met dien verstande dat indien bewys word dat so 'n aangetekende stuk nie die geadresseerde bereik het nie, of hom later as vier-en-twintig uur voor die tyd waarop die ondersoek sou begin, bereik het, die dagvaarding geag word nie behoorlik beteken te gewees het nie.

(3) As iemand wat kragtens hierdie artikel, artikel 9(1)-(a)(ii) of artikel 9(1)(b)(ii) behoorlik gedagvaar is, sonder voldoende rede versuim om op die in die dagvaarding bepaalde tyd en plek te verskyn, of om aanwesig te bly totdat die voorsitter hom van verdere bywoning vrystel, of

called in terms of subsection (1)(b) of this section refuses to be sworn or to make affirmation as a witness, or fails, without sufficient cause, to answer fully and satisfactorily to the best of his knowledge and belief all questions lawfully put to him concerning the subject of the investigation, or to produce any book, document or thing in his possession or custody or under his control which has any bearing upon the subject of the investigation, he shall be guilty of an offence: Provided that the rules of law with regard to privilege, as applicable to a witness subpoenaed to give evidence before a court of law, or to produce any book, document or thing shall apply in connection with the questioning of such person or the production of such book, document or thing.

(4) Any witness who, having been sworn in or having made an affirmation, gives a false reply to any question material to the issue and lawfully put to him, or who makes a false statement on any matter, knowing such reply or statement to be false, shall be guilty of an offence.

(5) Any person who wilfully hinders the chairman, the secretary or any member of a rent board in the exercise of any of the powers conferred upon him by this Ordinance, or who, while any proceedings of a rent board are in progress, wilfully insults the chairman or any member of the board taking part in the proceedings or wilfully interrupts such proceedings or otherwise misconducts himself at the place where such proceedings are in progress, shall be guilty of an offence.

(6) Any person convicted of an offence under subsections (3) or (5) shall be liable to a fine not exceeding one hundred rand or imprisonment not exceeding one month, or to both such fine and such imprisonment, and any person convicted of an offence under subsection (4) shall be liable to a fine not exceeding five hundred rand or imprisonment not exceeding six months, or to both such fine and such imprisonment.

Orders and authorisations of rent boards in regard to complaints and applications.

12. (1) When any complaint that a lessee has been required to pay an unreasonable rent for a dwelling has been duly investigated in accordance with the provisions of this Ordinance, and the rent board (or the chairman of the rent board when he has to decide alone) is satisfied that such complaint is well founded, it (or he) shall order the lessor to reduce the rent which the lessee has to pay for the dwelling, to an amount which the rent board (or the chairman thereof, as the case may be), determines to be a reasonable rent therefor, and may further order the lessor forthwith to refund to the lessee, as from the date upon which the complaint was delivered to the lessor, such sum as has been paid in excess of the amount which the rent board (or the chairman thereof, as the case may be) determines to be a reasonable rent, less any arrear rent owing by the lessee: Provided that where any such complaint relates to any dwelling forming part of a group of dwellings in the same

ORDONNANSIE OP HUURGELDE, 1977

No. 13 van 1977

as iemand wat ooreenkomstig subartikel (1)(b) van hierdie artikel opgeroep is, weier om as getuie beëdig te word of 'n bevestiging af te lê, of sonder voldoende rede versuim om volledig en bevredigend op alle wettig aan hom gestelde vrae oor die onderwerp wat ondersoek word na die beste van sy wete en geloof te antwoord, of om 'n boek, geskrif of ding in sy besit of bewaring of onder sy beheer wat betrekking het op die onderwerp wat ondersoek word, voor te lê, is hy aan 'n misdryf skuldig: Met dien verstande dat die regsreëls met betrekking tot privilegie, soos toepaslik op 'n getuie wat gedagvaar is om voor 'n geregshof getuienis af te lê, of om 'n boek, geskrif of ding voor te lê, van toepassing is in verband met die ondervraging van so iemand of die voorlegging van so 'n boek, geskrif of ding.

(4) 'n Getuie wat, nadat hy beëdig is, of 'n bevestiging afgelê het, 'n valse antwoord gee op 'n wettig aan hom gestelde en ter sake dienende vraag of 'n valse verklaring maak aangaande enige saak, met die wete dat daardie antwoord of verklaring vals is, is aan 'n misdryf skuldig.

(5) Iedereen wat die voorsitter, die sekretaris of 'n lid van 'n huurraad opsetlik hinder by die uitoefening van enige bevoegdhede deur hierdie Ordonnansie aan hulle verleen, of wat, terwyl enige verrigtings van 'n huurraad aan die gang is, die voorsitter of 'n lid van die raad wat aan die verrigtings deelneem, opsetlik beledig of daardie verrigtings opsetlik onderbreek of homself andersins wangedra in die plek waar daardie verrigtings aan die gang is, is aan 'n misdryf skuldig.

(6) Iemand wat aan 'n misdryf kragtens subartikels (3) of (5) skuldig bevind word, is strafbaar met 'n boete van hoogstens eenhonderd rand of gevangenisstraf van hoogstens een maand, of met beide sodanige boete en sodanige gevangenisstraf, en iemand wat aan 'n misdryf kragtens subartikel (4) skuldig bevind word is strafbaar met 'n boete van hoogstens vyfhonderd rand of gevangenisstraf van hoogstens ses maande, of met beide sodanige boete en sodanige gevangenisstraf.

12. (1) Wanneer 'n klagte dat van 'n huurder vereis is dat hy 'n onredelike huur vir 'n woning betaal, behoorlik volgens die voorskrifte van hierdie Ordonnansie ondersoek is, en die huurraad (of die voorsitter van die huurraad, waar hy alleen moet beslis) oortuig is dat die klagte gegrond is, moet hy die verhuurder gelas om die huur wat die huurder vir die woning moet betaal te verminder tot 'n bedrag wat die huurraad (of die voorsitter daarvan, na gelang van die geval) as 'n redelike huur daarvoor vasstel, en kan hy voorts die verhuurder gelas om onverwyld aan die huurder, met ingang van die datum waarop die klagte aan die verhuurder afgelewer is, sodanige bedrag terug te betaal as wat meer betaal is as die bedrag wat die huurraad (of die voorsitter daarvan, na gelang van die geval) as 'n redelike huur vasstel, min enige agterstallige huur deur die huurder verskuldig: Met dien verstande dat as die klagte betrekking het op 'n woning wat deel uitmaak van 'n groep wonings in dieselfde

Bevele en magtigings van huurraade in verband met klagtes en aansoeke.

building or complex, the rent board may also investigate the reasonableness of the rent which has been charged for the other dwellings in the said building or complex and may, if it is satisfied that the rent charged for any of the other dwellings therein is unreasonable, order the lessor to reduce the rent which the lessee or lessees concerned are required to pay for such other dwellings, to an amount which the board determines to be a reasonable rent therefor, and may further order the lessor forthwith to refund to the said lessee or lessees, as from the date upon which the said complaint was delivered to the lessor, such sum as has been paid in excess of the amount the rent board determines to be a reasonable rent, less any arrear rent owing by the said lessee or lessees.

(2) When an application by a lessor for authorisation to increase the rent for a dwelling has been duly considered in accordance with the provisions of this Ordinance, and the rent board (or the chairman thereof where he has to decide alone) is satisfied that such application should be granted, it (or he) may authorise the lessor to increase the rent to an amount which the board (or the chairman thereof, as the case may be) deems to be reasonable.

(3) If a rent board (or the chairman thereof where he has to decide alone) is of the opinion that a complaint or an application for an increase of rent was vexatious or was made without any reasonable expectation of a favourable result, it (or he) may order the person who lodged the complaint, or made the application, to pay to the lessor or lessee (as the case may be) a sum not exceeding thirty rands to compensate such lessor or lessee for his expenses in connection with the hearing.

(4) An order for the payment of any amount under subsections (1) or (3) shall have the effect of a civil judgement in favour of the lessee or the lessor (as the case may be) and may be executed as if it were such a judgement: Provided that no writ of execution shall be issued before the period of thirty days referred to in section 17 has expired, and if application has within that period been made for a review of the order by the revision board, the issue of such writ shall be stayed pending the decision of the revision board.

(5) An authorisation under subsection (2) to increase rent may be made retrospective to the date on which the lessor's application for authorisation to increase the rent was delivered to the lessee, but not for a period exceeding six months: Provided that —

(a) the lessor shall not be authorised to increase the rent with retrospective effect during the currency of a lease for a fixed period, unless —

ORDONNANSIE OP HUURGELDE, 1977

No. 13 van 1977

gebou of kompleks, die huurraad ook ondersoek kan instel na die redelikheid van die huur wat vir die ander wonings in bedoelde gebou of kompleks gevorder is, en indien hy oortuig is dat die huur wat vir enige ander wonings daarin gevorder word, onredelik is, kan hy die verhuurder gelas om die huur wat die betrokke huurder of huurders vir sodanige ander wonings moet betaal, te verminder tot 'n bedrag wat die huurraad as 'n redelike huur daarvoor vasstel, en kan hy voorts die verhuurder gelas om onverwyld aan bedoelde huurder of huurders met ingang van die datum waarop bedoelde klagte aan die verhuurder afgelewer is sodanige bedrag terug te betaal as wat meer betaal is as die bedrag wat die huurraad as 'n redelike huur vasstel, min die agterstallige huur deur bedoelde huurder of huurders verskuldig.

(2) Wanneer 'n aansoek deur 'n verhuurder om magtiging om 'n hoër huur vir 'n woning te vra, behoorlik volgens die voorskrifte van hierdie Ordonnansie oorweeg is, en die huurraad (of die voorsitter van die huurraad, waar hy alleen moet beslis) oortuig is dat so 'n aansoek toegestaan behoort te word, kan hy die verhuurder magtig om die huur te vermeerder tot 'n bedrag wat die huurraad (of die voorsitter daarvan, na gelang van die geval) as redelik beskou.

(3) Indien 'n huurraad (of die voorsitter van 'n huurraad, waar hy alleen moet beslis) van oordeel is dat 'n klagte of aansoek om 'n verhoging van huurgeld uit kwelsug geskied het of sonder redelike verwagting van 'n gunstige uitslag gedoen is kan hy die persoon wat die klagte ingedien het of die aansoek gedoen het, gelas om aan die verhuurder of aan die huurder (na gelang van die geval) 'n bedrag van hoogstens dertig rand te betaal om so 'n verhuurder of huurder sy onkoste in verband met die verhoor te vergoed.

(4) 'n Bevel tot betaling van 'n bedrag ingevolge subartikel (1) of subartikel (3) het die uitwerking van 'n siviele vonnis ten gunste van die huurder of die verhuurder (na gelang van die geval) en kan ten uitvoer gelê word asof dit so 'n vonnis is: Met dien verstande dat geen lasbrief uitgereik mag word voordat die tydperk van dertig dae in artikel 17 bedoel verstryk het nie en, as daar binne daardie tydperk aansoek gedoen is om 'n hersiening van die bevel deur 'n hersieningsraad, die uitreiking van so 'n lasbrief uitgestel word in afwagting van die beslissing van die hersieningsraad.

(5) 'n Magtiging kragtens subartikel (2) uitgereik om huur te vermeerder, kan met terugwerkende krag gemaak word tot die datum waarop die verhuurder se aansoek om magtiging om die huur te vermeerder aan die huurder afgelewer is, maar hoogstens vir 'n tydperk van ses maande: Met dien verstande dat —

(a) die verhuurder nie gemagtig word om die huur met terugwerkende krag te vermeerder terwyl 'n huurkontrak vir 'n bepaalde termyn van krag is nie, tensy —

(i) the lessor gave written notice to the lessee before entering into such lease that he intended increasing the rent with the permission of the rent board concerned, duly granted in accordance with the provisions of this Ordinance, to an amount equal at least to that authorised by the said rent board; and

(ii) a clause with a similar effect was included in the lease;

(b) in the case of a lease for an indefinite period, the lessor shall not be authorised to increase the rent with retrospective effect unless he gave the lessee written notice of one month (or of such other period in force as a period of notice under the lease) of his intention to apply to the rent board for authorisation to increase the rent.

(6) When a complaint has been duly investigated in accordance with the provisions of this Ordinance, or when a rent board has, under section 16 of this Ordinance, reconsidered its decision or that of its chairman (where he had to decide alone) in regard to a complaint, and such rent board is satisfied that a reasonable rent exceeds the rent actually charged by the lessor, such rent board may authorise the lessor, if the lessor applies therefor, and without further investigation, to increase the rent to such an amount as is found to be reasonable by such rent board.

(7) When an application has been duly considered in accordance with the provisions of this Ordinance, or when a rent board has, under section 16 of this Ordinance, reconsidered its decision or that of its chairman (where he had to decide alone) in regard to an application, and such rent board is satisfied that a reasonable rent is less than the rent actually charged by the lessor, such rent board shall order the lessor to reduce the rent payable by the lessee for the dwelling to an amount which such rent board determines to be a reasonable rent therefor.

Signing and service of
orders and
authorisations of rent
boards.

13. An order or authorisation issued under section 12 by a rent board (or by the chairman of a rent board, where he has to decide alone), shall be signed by the chairman and the secretary of the rent board and shall be served by being sent by prepaid registered post, or by being delivered by the secretary in person,

(a) to the lessor or to the agent (if any) of such lessor at the last known place of abode or place of business of such lessor or agent; and

ORDONNANSIE OP HUURGELDE, 1977

No. 13 van 1977

(i) die verhuurder die huurder skriftelik in kennis gestel het, voordat hy die huurkontrak aangegaan het, dat hy voornemens was om die huur met die verlof van die betrokke huurraad behoorlik toegestaan ooreenkomstig die bepalinge van hierdie Ordonnansie te vermeerder tot 'n bedrag minstens gelyk aan dié wat deur genoemde huurraad gemagtig word, en

(ii) 'n klousule met 'n dergelike strekking in die huurkontrak ingesluit is;

(b) in die geval van 'n huurkontrak vir 'n onbepaalde termyn, die verhuurder nie gemagtig word om die huur met terugwerkende krag te vermeerder nie, tensy die verhuurder skriftelike kennisgewing van een maand (of van sodanige ander tydperk wat kragtens die huurkontrak as kennisteryn geld) van die voorneme om by die huurraad aansoek te doen om magtiging om die huur te vermeerder, aan die huurder gegee het.

(6) Wanneer 'n klagte behoorlik ondersoek is volgens die voorskrifte van hierdie Ordonnansie, of wanneer 'n huurraad 'n beslissing deur hom of deur sy voorsitter (waar hy alleen moes beslis) ten opsigte van 'n klagte gegee, in herooring geneem het ingevolge die bepalinge van artikel 16 van hierdie Ordonnansie, en sodanige huurraad oortuig is dat die redelike huur meer is as die bestaande huur wat deur 'n verhuurder gevorder word, kan sodanige huurraad die verhuurder, indien die verhuurder daarom aansoek doen en sonder dat enige verdere ondersoek gedoen word, magtig om sodanige vermeerdering soos wat sodanige huurraad redelik bevind in die huur aan te bring.

(7) Wanneer 'n aansoek behoorlik oorweeg is volgens die voorskrifte van hierdie Ordonnansie, of wanneer 'n huurraad 'n beslissing deur hom of deur sy voorsitter (waar hy alleen moes beslis) ten opsigte van 'n aansoek gegee, in herooring geneem het ingevolge die bepalinge van artikel 16 van hierdie Ordonnansie, en sodanige huurraad oortuig is dat die redelike huur minder is as die bestaande huur wat deur die verhuurder gevorder word, gelas sodanige huurraad die verhuurder om die huur wat die huurder vir die woning moet betaal te verminder na 'n bedrag wat sodanige huurraad as 'n redelike huur daarvoor bepaal.

13. 'n Bevel of magtiging kragtens artikel 12 deur 'n huurraad (of deur die voorsitter van 'n huurraad, waar hy alleen moet beslis) uitgereik, word deur die voorsitter en die sekretaris van die huurraad onderteken, en word bestel deur per gefrankeerde aangetekende pos gestuur te word aan, of persoonlik deur die sekretaris afgelewer te word hy, die adres van —

Ondertekening en betekening van bevel en magtigings van huurraad.

(a) die verhuurder of die agent (indien enige) van sodanige verhuurder by sodanige verhuurder of agent se jongste bekende woonplek of besigheidsplek; en

- (b) to the lessee at the dwelling to which the order or authorisation relates or at his last known postal address.

Effect of an order to reduce rent.

14. The effect of an order under section 12 to reduce rent is that no rent in excess of the amount to which it has thereby been reduced, shall be payable by the lessee or any subsequent lessee to the lessor or any subsequent lessor in respect of the dwelling to which the order relates, and the production by any such lessee of the order or a copy thereof certified under the hand of the chairman of the rent board concerned shall be a complete defence to any legal proceedings by or on behalf of any such lessor against such lessee to recover in respect of that dwelling any amount in excess of the amount to which the rent has been reduced by the order, or to any legal proceedings to recover from such lessee possession of, or to eject him from that dwelling on the grounds of non-payment of so much of the rent as represents such excess.

Non-observance of order of rent board.

15. (1) (a) If, after a rent board has made an order whereby a reasonable rent for any dwelling is determined, any lessor knowingly requires or permits a lessee to pay a rent for such dwelling in excess of the amount so determined, he shall, irrespective of whether he was the lessor of that dwelling at the date when the said order was made, or not, be guilty of an offence and liable on conviction to a fine not exceeding five hundred rand or imprisonment not exceeding six months, or to both such fine and such imprisonment, and the court convicting him may, in addition to any penalty which it may impose, order him forthwith to refund to the lessee any sum paid to him by such lessee in excess of the said amount.

- (b) An order referred to in paragraph (a) shall have the effect of, and may be executed as if it were, a civil judgment in favour of the lessee.

(2) (a) If, after notice has been given under section 24 to the secretary of a rent board of the lease of a dwelling, a lessor knowingly requires or permits a lessee to pay a rent for such dwelling in excess of the amount of the rent mentioned in such notice, he shall, irrespective of whether he was the lessor of that dwelling at the date when the said notice was given, or not, be guilty of an offence and liable on conviction to a fine not exceeding five hundred rand or imprisonment not exceeding six months, or both such fine and such imprisonment, and the court convicting him may, in addition to any penalty which it

ORDONNANSIE OP HUURGELDE, 1977

No. 13 van 1977

(b) die huurder by die woning waarop die bevel of magtiging betrekking het of by sy laasbekende posadres.

14. Die uitwerking van 'n bevel tot huurvermindering kragtens artikel 12 is dat geen hoër huur as die bedrag waartoe dit daardeur verminder is, deur die huurder of enige daaropvolgende huurder aan die verhuurder of enige daaropvolgende verhuurder ten opsigte van die woning waarop die bevel betrekking het, betaalbaar is nie, en die voorlegging deur so 'n huurder van die bevel of 'n afskrif daarvan, gesertifiseer deur die voorsitter van die betrokke huurraad, is 'n volkome verweer in 'n regsgeding ingestel deur of namens so 'n verhuurder teen so 'n huurder om ten opsigte van daardie woning 'n bedrag te verhaal wat meer is as die bedrag waartoe die huur deur die bevel verminder is, of in 'n regsgeding om van so 'n huurder die besit van daardie woning terug te kry, of om hom daaruit te sit, op grond van wanbetaling van soveel van die huur as wat sodanige oorskot voorstel.

Uitwerking van 'n bevel tot huurvermindering.

15. (1) (a) Indien, nadat 'n huurraad 'n bevel gegee het waarby 'n redelike huur vir een of ander woning vasgestel word, 'n verhuurder wetens van 'n huurder verlang of hom toelaat om vir daardie woning 'n huur te betaal wat die aldus vasgestelde bedrag oorskry, is hy, hetsy hy op die datum toe bedoelde bevel gegee is die verhuurder van daardie woning was al dan nie, aan 'n misdryf skuldig en by skuldigbevinding strafbaar met 'n boete van hoogstens vyfhonderd rand of gevangenisstraf van hoogstens ses maande, of met beide sodanige boete en sodanige gevangenisstraf, en die hof wat hom skuldig bevind kan, behalwe enige straf wat hy mag opleë, die verhuurder gelas om onverwyld aan die huurder enige som terug te betaal wat deur die huurder aan hom betaal is bo die aldus vasgestelde bedrag.

Verontagsaming van bevel van huurraad.

(b) 'n Bevel bedoel in paragraaf (a) het die uitwerking van 'n siviele vonnis ten gunste van die huurder en kan ten uitvoer gelê word asof dit so 'n vonnis is.

(2) (a) Indien, nadat ingevolge artikel 24 aan die Sekretaris van 'n huurraad kennis gegee is van die verhuring van 'n woning, 'n verhuurder wetens van 'n huurder verlang of hom toelaat om vir daardie woning 'n huur te betaal wat hoër is as die bedrag wat in sodanige kennisgewing vermeld is, is sodanige verhuurder, hetsy hy op die datum toe bedoelde kennisgewing gegee is die verhuurder van daardie woning was al dan nie, aan 'n misdryf skuldig en by skuldigbevinding strafbaar met 'n boete van hoogstens vyfhonderd rand of gevangenisstraf van hoogstens ses maande, of met beide sodanige boete en sodanige gevangenisstraf, en die hof wat hom skuldig bevind kan, behalwe enige straf wat hy mag opleë, die verhuurder gelas

No. 13 of 1977

RENTS ORDINANCE, 1977

may impose, order him forthwith to refund to the lessee any sum paid to him by such lessee in excess of the said amount.

(b) An order referred to in paragraph (a) shall have the effect of, and may be executed as if it were, a civil judgment in favour of the lessee.

Variation or rescission
of order by rent board.

16. (1) A rent board may, on good cause shown, reconsider and confirm, vary or rescind any decision given by it or by the chairman (where he had to decide alone).

(2) Notwithstanding the provisions of subsection (1), a rent board shall not have the power to reconsider any decision already reviewed by a revision board, or in connection with which application has been made for review, but if at any time after a decision has been reviewed by a revision board, the rent board receives written representations to the effect that good cause exists for the variation or rescission of the decision of such revision board, the rent board shall, after proper investigation, forward the record of its proceedings, together with its recommendations thereon, to the revision board which shall be instituted for the purpose of such further review by the Executive Committee.

Review of decision of
rent board by revision
board.

17. (1) Any lessor or lessee who is aggrieved by any decision of a rent board (including any decision given by such a board upon reconsideration in terms of section 16(1)) may within thirty days after the date of delivery, in terms of section 13, of the decision in question, or within such extended period as may on good cause be allowed by the revision board, and on payment of a deposit of thirty rand, apply to the secretary of such rent board to have such decision reviewed by a revision board, which shall be instituted by the Executive Committee for the purpose of such review.

(2) The deposit referred to in subsection (1) shall be forfeited if the matter at such review is decided wholly against the applicant, or if the applicant withdraws his application for revision.

Constitution of revision
board.

18. (1) A revision board shall consist of three members appointed by the Executive Committee on the conditions determined by it.

(2) The Executive Committee shall designate one of the members of the revision board as chairman, who shall be a magistrate with at least ten years experience as magistrate or an advocate or attorney of the Supreme Court of not less than ten years' standing.

(3) The other two members of the revision board shall have experience or knowledge of the value of property and

ORDONNANSIE OP HUURGELDE, 1977

No. 13 van 1977

om onverwyld aan die huurder enige bedrag terug te betaal wat aan hom meer betaal is as die aldus vasgestelde bedrag.

- (b) 'n Bevel bedoel in paragraaf (a) het die uitwerking van 'n siviele vonnis ten gunste van die huurder en kan ten uitvoer gelê word asof dit so 'n vonnis is.

16. (1) 'n Huurraad kan, indien goeie gronde daarvoor aangevoer word, enige beslissing wat deur hom of deur sy voorsitter (waar hy alleen moes beslis) gegee is, in heroorweging neem en dit bekragtig, wysig of herroep.

Wysiging of herroeping van bevel deur huurraad.

(2) Ondanks die bepalinge van subartikel (1) is 'n huurraad nie bevoeg om 'n beslissing, wat alreeds deur 'n hersieningsraad hersien is, of in verband waarmee daar aansoek gedoen is om sodanige hersiening, in heroorweging te neem nie, maar indien die betrokke huurraad te eniger tyd nadat so 'n beslissing hersien is, skriftelike vertoë ontvang dat daar grondige redes bestaan vir die wysiging of herroeping van die beslissing van die hersieningsraad, stuur die huurraad, na behoorlike ondersoek deur hom, die notule van sy verrigtings, tesame met sy aanbeveling in verband daarmee aan die hersieningsraad, wat deur die Uitvoerende Komitee vir die doel van sodanige verdere hersiening ingestel moet word.

17. (1) 'n Verhuurder of 'n huurder wat hom veronreg voel deur 'n beslissing van 'n huurraad (met inbegrip van 'n beslissing deur so 'n raad gegee by heroorweging ooreenkomstig artikel 16(1)) kan binne dertig dae na die datum van die versending, ingevolge artikel 13, van die betrokke beslissing, of binne 'n langer tydperk wat om gegronde redes deur die hersieningsraad toegelaat mag word, en by betaling van 'n deposito van dertig rand, by die sekretaris van sodanige huurraad aansoek doen om die hersiening van sodanige beslissing deur 'n hersieningsraad wat vir die doel van sodanige hersiening deur die Uitvoerende Komitee ingestel moet word.

Hersiening deur hersieningsraad van beslissing van huurraad.

(2) Die deposito bedoel in subartikel (1) word verbeur indien die aangeleentheid by sodanige hersiening geheel en al teen die aansoeker beslis word, of indien die aansoeker sy aansoek om hersiening terugtrek.

18. (1) 'n Hersieningsraad bestaan uit drie lede wat deur die Uitvoerende Komitee aangestel word op die voorwaardes wat hy vasstel.

Samestelling van hersieningsraad.

(2) Een van die lede van die hersieningsraad word deur die Uitvoerende Komitee as voorsitter aangewys, en sodanige voorsitter moet 'n landdros met minstens tien jaar ondervinding as landdros of 'n advokaat of prokureur van die Hooggeregshof met 'n beroepstyd van minstens tien jaar wees.

(3) Die ander twee lede van die hersieningsraad moet ondervinding of kennis van die waarde van eiendom hê en

No. 13 of 1977

RENTS ORDINANCE, 1977

shall not be members of a rent board or officers or employees of the State.

Powers of revision board.

19. (1) A revision board may, subject to the provisions of this Ordinance —

(a) confirm, vary or reverse the decision of the rent board;

(b) if the record of the proceedings does not contain sufficient evidence or information to enable the revision board to give a decision remit the matter to the rent board and direct it to take such further evidence or to furnish such additional information as the revision board may deem necessary;

(c) take such other course as seems to it best calculated to dispose of the proceedings as justly, promptly and cheaply as possible.

(2) Any order of a revision board given under subsection (1)(a), shall for all purposes be deemed to be an order of the rent board, whose decision was reviewed.

(3) There shall be no appeal from a decision of a revision board.

(4) The provisions of sections 10 and 11 shall apply *mutatis mutandis* in respect of any steps which it may be necessary for a rent board to take in consequence of the remittal to it under subsection (1)(b) of any matter.

(5) The chairman of the revision board shall keep or cause to be kept complete records of the proceedings at a review and, within seven days after completion of the review forward a complete record of the proceedings to the Secretary for South West Africa and such record shall then be kept by the Secretary or an officer appointed by him unless otherwise determined by the Executive Committee.

(6) A lessee or lessor shall have the right, if he so desires, to appear before such revision board and be assisted or represented by an advocate or an attorney or other representative.

Remuneration, allowances and fees payable to members of revision board.

20. To members of a revision board who are not officers or employees of the State shall be paid such remuneration, allowances and fees as the Executive Committee may determine from time to time.

Appointment of inspectors.

21. (1) The Executive Committee may, subject to the provisions of the Public Service Act, 1957 (Act 54 of 1957) and the Administration Employees Ordinance, 1957 (Ordinance 17 of 1957) appoint any person as an inspector for the whole Territory or for the area or areas of jurisdiction of one or more rent boards.

ORDONNANSIE OP HUURGELDE, 1977

No. 13 van 1977

nie lede van 'n huurraad of beamptes of werknemers van die Staat wees nie.

19. (1) 'n Hersieningsraad kan, behoudens die bepalings van hierdie Ordonnansie —

Bevoegdheid van
hersieningsraad.

(a) die beslissing van die huurraad bekragtig, wysig of herroep;

(b) indien die notule van die verrigtings nie voldoende getuienis of gegewens bevat om die hersieningsraad in staat te stel om 'n beslissing te gee nie, die saak na die huurraad terugverwys en hom opdrag gee om sodanige verdere getuienis af te neem of om sodanige addisionele gegewens te verstrek as wat die hersieningsraad nodig ag;

(c) sodanige stappe doen as wat na sy oordeel daarop bereken is om die verrigtings so regverdig, spoedig en goedkoop moontlik af te handel.

(2) Enige bevel van 'n hersieningsraad ingevolge subartikel (1)(a) gegee, word vir alle doeleindes geag 'n bevel van die huurraad, wie se beslissing hersien is, te wees.

(3) Teen 'n beslissing van 'n hersieningsraad is daar geen appèl nie.

(4) Die bepalings van artikels 10 en 11 is *mutatis mutandis* van toepassing in verband met stappe wat 'n huurraad genoodsaak mag word om te doen as gevolg van die terugverwysing na hom van 'n saak kragtens subartikel (1)(b).

(5) Die voorsitter van die hersieningsraad moet volledige aantekeninge van die verrigtinge by 'n hersiening hou of laat hou en moet binne sewe dae na voltooiing van die hersiening 'n volledige rekord van die verrigtinge aan die Sekretaris van Suidwes-Afrika stuur en sodanige rekord moet daarna deur die Sekretaris of 'n beampte deur hom aangewys bewaar word tensy die Uitvoerende Komitee anders bepaal.

(6) 'n Verhuurder of huurder het die reg om, indien hy dit verlang, voor 'n hersieningsraad te verskyn en deur 'n advokaat of prokureur of ander verteenwoordiger voor sodanige hersieningsraad bygestaan of verteenwoordig te word.

20. Aan lede van 'n hersieningsraad wat nie beamptes of werknemers van die Staat is nie, word die besoldiging, toelaes en gelde betaal wat die Uitvoerende Komitee van tyd tot tyd bepaal.

Besoldiging, toelaes en
gelde betaalbaar aan
lede van hersienings-
raad.

21. (1) Die Uitvoerende Komitee kan, met inagneming van die bepalings van die Staatsdienswet, 1957 (Wet 54 van 1957) en die Administrasiewerknemersordonnansie 1957 (Ordonnansie 17 van 1957) enige persoon as 'n inspekteur vir die hele Gebied of vir die regsgebied of regsgebiede van een of meer huurrade aanstel.

Aanstelling van inspek-
teurs.

No. 13 of 1977

RENTS ORDINANCE, 1977

(2) Every inspector shall be furnished with a certificate, signed by an officer designated for the purpose by the Executive Committee, and stating that he has been appointed as an inspector under this Ordinance.

Powers of inspectors.

22. (1) Upon the production of a certificate referred to in section 21(2), any inspector may, for any purpose connected with the carrying out of the provisions of this Ordinance —

- (a) at all reasonable times require to be admitted to any dwelling if he requires information with regard to such dwelling;
- (b) while he is in the dwelling, or at any other reasonable time, question any person personally or by letter who in his opinion may be able to furnish any information desired by him;
- (c) require from any person the production then and there or at a time or place fixed by him of all books and documents which in his opinion may afford evidence relevant to the enquiry upon which he is engaged, and examine and make extracts from and copies of any such book or document, and require an explanation of any entry in any such book or document:

Provided that any person who is questioned, or required to give an explanation or to produce books or documents, under this section, shall be entitled to all the privileges to which a person giving evidence before a court of law is entitled.

(2) An interpreter may accompany an inspector at the inspector's request on to any premises and for the purposes of this section any such interpreter shall, while acting under the lawful direction of the inspector he accompanies, be deemed to be an inspector.

(3) Any person by whom any premises are occupied, and any employee of such person, shall upon the request of an inspector, provide to the inspector such assistance as may be required by him to enter the premises or to exercise on such premises any of his powers under subsection (1).

(4) Any person who —

- (a) makes any statement to an inspector, which is false in any material particular, knowing the same to be false;
- (b) refuses or fails to answer to the best of his ability any question which an inspector in the lawful discharge of his duties has put to him;
- (c) hinders or obstructs an inspector in the lawful discharge of his duties;

ORDONNANSIE OP HUURGELDE, 1977

No. 13 van 1977

(2) Aan elke sodanige inspekteur word 'n sertifikaat verskaf onderteken deur 'n beampte deur die Uitvoerende Komitee daartoe aangewys en wat meld dat hy as inspekteur kragtens hierdie Ordonnansie aangestel is.

22. (1) 'n Inspekteur kan, by vertoning van 'n sertifikaat in artikel 21(2) bedoel, vir enige doel in verband met die uitvoering van die bepalings van hierdie Ordonnansie —

Bevoegdhede van inspekteurs.

- (a) te alle redelike tye eis dat hy tot enige woning toegelaat word as hy inligting verlang met betrekking tot sodanige woning;
- (b) terwyl hy in die woning is, of te enige ander redelike tyd enige persoon persoonlik of per brief ondervra indien sodanige persoon na sy mening in staat mag wees om enige inligting deur hom verlang, te verstrek;
- (c) eis dat enigiemand daar en dan, of op 'n tyd en plek deur hom bepaal, alle boeke en geskrifte voorlê wat volgens sy oordeel getuienis kan lewer wat betrekking het op die ondersoek waarmee hy besig is, en so 'n boek of geskrif ondersoek en uittreksels daaruit of afskrifte daarvan maak, en 'n verduideliking van enige inskrywing in 'n boek of geskrif eis:

Met dien verstande dat enige persoon wat ingevolge hierdie artikel ondervra word of 'n verduideliking moet verstrek of boeke of geskrifte moet voorlê, geregtig is op elke privilegie waarop 'n persoon wat voor 'n geregshof getuienis aflê, geregtig is.

(2) 'n Tolk kan 'n inspekteur op sy versoek vergesel as hy 'n perseel betree, en vir die doeleindes van hierdie artikel word so 'n tolk, terwyl hy handel volgens die regmatige opdrag van die inspekteur vir wie hy vergesel, 'n inspekteur geag.

(3) Enigeen wat enige perseel okkupeer, en enige werknemer van so 'n persoon, moet op versoek van 'n inspekteur aan die inspekteur die hulp verskaf wat hy nodig het om die perseel binne te gaan, of wat hy nodig het by die uitoefening op daardie perseel van sy bevoegdhede ingevolge subartikel (1).

(4) Iemand wat —

- (a) aan 'n inspekteur 'n verklaring doen waarvan enige saaklike besonderheid vals is met die wete dat dit vals is;
- (b) weier of versuim om na sy beste vermoë te antwoord op 'n vraag wat 'n inspekteur by die regmatige uitoefening van sy pligte aan hom gestel het;
- (c) 'n inspekteur by die regmatige uitoefening van sy pligte hinder of dwarsboom;

(d) falsely holds himself out as an inspector, shall be guilty of an offence and liable on conviction to a fine not exceeding two hundred rand, or imprisonment not exceeding two months, or to both such fine and such imprisonment.

Secrecy.

23. An inspector, a secretary, or any member of a rent board or a revision board who discloses, except when required to do so as a witness in a court of law, or for the purposes of this Ordinance, any information in relation to any person, establishment or business, acquired in the exercise of his powers under this Ordinance, or in the performance of his duties in carrying out the provisions of this Ordinance, shall be guilty of an offence and liable on conviction to a fine not exceeding two hundred rand or imprisonment not exceeding two months, or both such fine and such imprisonment.

Notice by lessor in respect of leased dwellings.

24. (1) Subject to the provisions of section 35 the lessor of any dwelling, save an employer leasing a dwelling to his employee, shall within one calendar month of the lease of such dwelling for the first time give notice thereof to the rent board of the area in which such dwelling is situated, in a form prescribed by the Executive Committee, and he shall also state the amount of the rent.

(2) Any lessor of a dwelling shall give written notice to the rent board of the area in which such dwelling is situated

(i) immediately upon his being succeeded as lessor of such dwelling; and

(ii) immediately such dwelling is leased by him to any lessee other than a lessee of whom such rent board has already been notified.

(3) Any lessor who fails to give the notice required in terms of subsections (1) or (2), shall be guilty of an offence and liable on conviction to a fine not exceeding five hundred rand or imprisonment not exceeding six months, or to both such fine and such imprisonment.

(4) A lessor of a dwelling, in respect of which an order of a rent board is in force, shall —

(a) before he is succeeded as lessor of such dwelling by another person, or

(b) within seven days after leasing the dwelling to any person who was not the lessee on the date when the said order came into force

ORDONNANSIE OP HUURGELDE, 1977

No. 13 van 1977

(d) valslik voorgee dat hy 'n inspekteur is is aan 'n misdryf skuldig en by skuldigbevinding strafbaar met 'n boete van hoogstens tweehonderd rand of gevangenisstraf van hoogstens twee maande, of met beide sodanige boete en sodanige gevangenisstraf.

23. 'n Inspekteur, 'n sekretaris, of enige lid van 'n huurraad of 'n hersieningsraad wat enige inligting wat hy in verband met 'n persoon, inrigting of besigheid ingewin het by die uitoefening van sy bevoegdhede kragtens hierdie Ordonnansie of by die vervulling van sy pligte ter uitvoering van die bepalings van hierdie Ordonnansie aan enigeen openbaar behalwe wanneer hy dit as getuie in 'n geregshof, of vir die doeleindes van hierdie Ordonnansie moet doen, is aan 'n misdryf skuldig en by skuldigbevinding strafbaar met 'n boete van hoogstens tweehonderd rand of gevangenisstraf van hoogstens twee maande, of met beide sodanige boete en sodanige gevangenisstraf.

Geheimhouding.

24. (1) Behoudens die bepalings van artikel 35 moet die verhuurder van enige woning, uitgesonderd 'n werkgewer wat 'n woning aan sy werknemer verhuur, binne een kalendermaand nadat sodanige woning vir die eerste keer deur hom verhuur is, in 'n vorm soos deur die Uitvoerende Komitee by regulasie voorgeskryf aan die huurraad van die gebied waarin sodanige woning geleë is, kennis gee van sodanige verhuring, en die bedrag van die huur vermeld.

Kennisgewing deur verhuurder ten opsigte van verhuurde wonings.

(2) Enige verhuurder van 'n woning moet aan die huurraad van die gebied waarin sodanige woning geleë is, skriftelik kennis gee

(i) onmiddellik wanneer iemand hom as verhuurder van daardie woning opvolg; en

(ii) onmiddellik wanneer enige sodanige woning aan 'n ander huurder as 'n huurder waarvan reeds aan sodanige huurraad kennis gegee is, verhuur word.

(3) Enige verhuurder wat versuim om 'n kennisgewing wat kragtens subartikels (1) of (2) vereis word, te verstrek, is aan 'n misdryf skuldig en is by skuldigbevinding strafbaar met 'n boete van hoogstens vyfhonderd rand of gevangenisstraf van hoogstens ses maande, of met beide sodanige boete en sodanige gevangenisstraf.

(4) 'n Verhuurder van 'n woning ten opsigte waarvan 'n bevel van 'n huurraad van krag is, moet —

(a) voordat iemand hom as verhuurder van daardie woning opvolg

(b) binne sewe dae nadat hy die huis verhuur het aan enigeen wat nie die huurder van daardie woning was op die datum toe die genoemde bevel in werking getree het nie

notify such successor or lessee, as the case may be, in writing of the existence of such order and the conditions thereof.

(5) Any lessor who fails to comply with the provisions of subsection (4) shall be guilty of an offence and be liable on conviction to a fine not exceeding two hundred rand or imprisonment not exceeding two months, or to both such fine and such imprisonment.

(6) The Executive Committee may from time to time by proclamation in the *Official Gazette* and from a date specified in such proclamation exclude dwellings situated in an area, which is defined in such proclamation and for which a rent board has been constituted, from the operation of the provisions of this section.

Prohibition on the claiming or receiving of monies in excess of rent.

25. (1) No lessor of any dwelling shall claim or accept, and no lessee of such dwelling shall offer in consideration of the grant, renewal or continuance of the lease thereof, the payment by any person of any bonus, premium or any other sum in addition to the rent, and neither the lessor nor the lessee shall impose or accept any condition or enter into or carry out any agreement calculated to defeat the objects of this Ordinance.

(2) No person shall in respect of any dwelling claim or accept from the lessee or a prospective lessee of such dwelling payment of more than one month's rent in advance, or any payment as a deposit in addition to the rent, save a deposit not exceeding an amount equal to half of one month's rent, in respect of any damage to such dwelling or any loss of keys for which the lessee may become liable: Provided that —

(a) such deposit shall be clearly specified as such in the receipt issued for payment;

(b) such deposit, which shall be invested with a building society in such manner as the lessor may deem fit (proof of which investment shall on demand be furnished to an inspector), shall be refunded by the lessor to the lessee when the lessee vacates the dwelling, together with interest thereon at the same rate as that earned from time to time on deposits in a savings account in the post office savings bank, less the actual amount of the damage to the dwelling and the actual cost of replacing lost keys, for which the lessee is liable;

(c) if the lessor and lessee fail to agree on the amount of such damage or on the cost of replacement of lost

ORDONNANSIE OP HUURGELDE, 1977

No. 13 van 1977

aan so 'n opvolger of huurder, na gelang, skriftelik kennis gee van die bestaan van sodanige bevel, en van die voorwaardes daarvan.

(5) Enige verhuurder wat versuim om aan die bepalings van subartikel (4) te voldoen is aan 'n misdryf skuldig en by skuldigbevinding strafbaar met 'n boete van hoogstens tweehonderd rand of gevangenisstraf van hoogstens twee maande, of met beide sodanige boete en sodanige gevangenisstraf.

(6) Die Uitvoerende Komitee kan van tyd tot tyd, by proklamasie in die Offisiële Koerant, en vanaf 'n datum in sodanige proklamasie bepaal, wonings geleë binne 'n gebied wat in sodanige proklamasie omskryf is en waarvoor 'n huurraad ingestel is, uitsluit van die werking van die bepalings van hierdie artikel.

25. (1) Die verhuurder van 'n woning mag nie betaling deur wie ook al van 'n bonus, premie of ander dergelike bedrag bo en behalwe die huur eis of ontvang nie en die huurder van so 'n woning mag dit nie by wyse van teenprestasie vir die toestaan, vernuwing of voortsetting van 'n huurooreenkoms ten aansien van die woning aanbied nie, en nóg die huurder nóg die verhuurder mag enige voorwaarde stel of aanneem, of enige ooreenkoms aangaan of uitvoer wat daarop bereken is om die oogmerke van hierdie Ordonnansie te verydel nie.

Verbod op eis of ontvang van gelde bo en behalwe huurgeld.

(2) Niemand mag ten opsigte van 'n woning, van die huurder of voorgenome huurder van so 'n woning betaling van huurgeld vir meer as een maand vooruit, of enige betaling as deposito bo en behalwe die huurgeld eis of ontvang nie behalwe 'n deposito wat 'n bedrag gelykstaande aan die helfte van een maand se huur nie oorskry nie ten opsigte van skade aan so 'n woning of die verlies van sleutels waarvoor die huurder moontlik aanspreeklik kan word: Met dien verstande dat —

(a) bedoelde deposito as sodanig in die kwitansie wat vir die betaling uitgereik moet word, duidelik gespesifiseer word;

(b) bedoelde deposito, wat by 'n bouvereniging belê moet word op die wyse wat die verhuurder goedvind (van welke belegging bewys op aanvraag aan 'n inspekteur verskaf moet word) deur die verhuurder aan die huurder terugbetaal moet word wanneer hy die woning ontruim tesame met rente daarop teen dieselfde koers as die wat van tyd tot tyd op deposito's in 'n spaarrekening in die posspaarbank verdien word, min die werklike bedrag van die skade aan die woning en die werklike koste van vervanging van sleutels wat verloor is, waarvoor die huurder aanspreeklik is;

(c) indien die verhuurder en huurder nie ooreen kan kom nie oor die bedrag van bedoelde skade of oor

keys, the lessor shall forthwith submit an application to the rent board for the determination of the lessee's liability in respect of damage to the dwelling or loss of keys, and the rent board's determination shall be final;

- (d) if the rent board is of the opinion that the lessor has unreasonably failed, after demand, to refund the said deposit to the former lessee or to submit an application in terms of paragraph (c) of this proviso, the rent board may order the lessor to refund the said deposit to the former lessee, together with interest at a rate not exceeding eight-and-one-half per cent per annum as from the date on which the former lessee vacated the dwelling to the date of payment, and such order shall have the effect of, and may be executed as if it were, a civil judgment.

(3) Any person who contravenes a provision of subsection (1) or (2), or fails to comply with any direction given therein, shall be guilty of an offence and be liable on conviction to a fine not exceeding five hundred rand or imprisonment not exceeding six months, or to both such fine and such imprisonment.

Compulsory issue of receipts for rent.

26. (1) A lessor shall, upon payment of any rent by a lessee, forthwith issue to such lessee a receipt for such payment, and such receipt shall clearly indicate the address of the dwelling and the period for which such rent has been paid.

(2) A lessor who fails to comply with the provisions of subsection (1) shall be guilty of an offence and liable on conviction to a fine not exceeding fifty rand or imprisonment not exceeding fourteen days, or to both such fine and such imprisonment.

Stay of legal proceedings.

27. When a complaint has been lodged under section 8(1)(a) in respect of a dwelling, no legal proceedings shall be instituted for the ejectment of the lessee of such dwelling based on the non-payment of rent before the rent board or the chairman of the rent board (where he has to decide alone) has notified the lessor of its or his decision on the complaint: Provided that the provisions of this section shall not apply if at the time of the institution of such proceedings rent is due and payable in respect of a period of three months or longer during which that dwelling was occupied by the lessee.

Limitation on ejectment of lessees.

28. (1) Notwithstanding the provisions of section 32, no order for the recovery of possession of a dwelling or for the ejectment of the lessee therefrom based on the fact of the lease having expired either by effluxion of time or in consequence of lawful notice, shall be made by any court as

ORDONNANSIE OP HUURGELDE, 1977

No. 13 van 1977

die koste van die vervanging van sleutels wat verloor is, die verhuurder onverwyld 'n aansoek by die huurraad moet doen om die vasstelling van die huurder se aanspreeklikheid ten opsigte van skade aan die woning of verlies van sleutels, en die huurraad se vasstelling is afdoende;

(d) indien die huurraad van oordeel is dat die verhuurder, na aanmaning, op onredelike wyse versuim het om bedoelde deposito aan die gewese huurder terug te betaal of om 'n aansoek ingevolge paragraaf (c) van hierdie voorbehoudsbepaling te doen, die huurraad die verhuurder kan gelas om die bedoelde deposito met rente teen 'n koers van hoogstens agt en 'n half persent per jaar bereken vanaf die datum waarop die gewese huurder die woning ontruim het tot die datum van betaling aan die gewese huurder terug te betaal, en sodanige bevel het die uitwerking van 'n siviele vonnis en kan ten uitvoer gelê word asof dit so 'n vonnis is.

(3) Enige persoon wat 'n bepaling van subartikel (1) of (2) oortree of 'n voorskrif daarin gegee nie nakom nie is aan 'n misdryf skuldig en by skuldigbevinding strafbaar met 'n boete van hoogstens vyfhonderd rand of gevangenisstraf van hoogstens ses maande, of met beide sodanige boete en sodanige gevangenisstraf.

26. (1) 'n Verhuurder moet, by betaling van enige huur deur 'n huurder, 'n kwitansie ten opsigte van sodanige betaling aan sodanige huurder onverwyld uitreik en sodanige kwitansie moet die adres van die woning en die tydperk waarvoor die huur betaal is, duidelik aangee.

Verpligte uitreiking van kwitansie vir huurgeld.

(2) 'n Verhuurder wat versuim om aan die bepalinge van subartikel (1) te voldoen is skuldig aan 'n misdryf en by skuldigbevinding strafbaar met 'n boete van hoogstens vyftig rand of gevangenisstraf van hoogstens veertien dae, of met beide sodanige boete en sodanige gevangenisstraf.

27. Wanneer 'n klagte ingevolge artikel 8(1)(a) ten opsigte van 'n woning ingedien is, mag geen geding vir die uitsetting van die huurder van sodanige woning op grond van die wanbetaling van huur ingestel word nie voordat die huurraad of die voorsitter van die huurraad (waar hy alleen moet beslis) sy beslissing oor die klagte aan die verhuurder bekend gemaak het: Met dien verstande dat die bepalinge van hierdie artikel nie van toepassing is nie indien daar ten tyde van die instelling van sodanige geding huur verskuldig en onbetaald is ten opsigte van 'n tydperk van drie maande of langer gedurende welke tydperk daardie woning deur daardie huurder bewoon is.

Uitstel van geregtelike stappe.

28. (1) Ondanks die bepalinge van artikel 32 word geen bevel vir die terugverkryging van die besit van 'n woning, of vir die uitsetting van die huurder daaruit, gegrond op die feit dat die huurkontrak verval het, hetsy deur verstryking van die huurtyd of ten gevolge van wettige

Beperking op uitsetting van huurders.

No. 13 of 1977

RENTS ORDINANCE, 1977

long as the lessee continues to pay, within seven days of the due date, the rent in respect of such dwelling agreed upon with the lessor or determined under this Ordinance, and complies with the other conditions of the lease, except on the further grounds that

- (a) the lessee has done or is doing material damage to the dwelling; or
 - (b) the lessee has been guilty of conduct which is a nuisance to occupiers of adjoining or neighbouring properties; or
 - (c) the dwelling is reasonably required, for personal occupation by the lessor or one or more co-lessors, or for occupation by his or their parent or child or children, or by a parent or a child or children of one of them, or by an employee in his or their employ; or
 - (d) the dwelling is required on reasonable grounds for the purpose of a reconstruction or an alteration scheme: Provided that before any order for ejectment or recovery of possession is made by the court on the grounds stated in this paragraph
 - (i) the lessor shall file an undertaking that such scheme has been started and that it will be carried out within a reasonable, specified time, and shall furnish such security as the court may consider sufficient for the purpose of meeting any obligation to pay compensation to the lessee which may arise under subsection (3) in the event of any failure to carry out such undertaking; and
 - (ii) the lessor shall satisfy the court that any permission necessary under any law for the carrying out of such scheme has been obtained from the authority from which it has in terms of such law to be obtained or on some other grounds which, regard being had to all the circumstances, the court deems to be sufficient.
- (2) (a) If a lessor has in any manner whatsoever caused or induced a lessee to vacate any dwelling on the grounds stated in subsection (1)(c), and such dwelling is without reasonable cause not occupied within one month from the date on which the lessee vacated the said dwelling, by the lessor or co-lessors, or by his or their parent or child, or by a parent or child of one of them, or by his or their employee, and is not uninterruptedly so occupied for a period of twelve consecutive months, the lessor shall be guilty of an offence and liable on conviction to a fine not exceeding five hundred rand or

ORDONNANSIE OP HUURGELDE, 1977

No. 13 van 1977

opsegging deur die verhuurder, deur enige hof gegee nie, solank die huurder die huur ten opsigte van sodanige woning waaroor met die verhuurder ooreengekom is of wat kragtens die bepalings van hierdie Ordonnansie vasgestel is, binne sewe dae 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 woning 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, of een of meer van medeverhuurders, die woning op redelike gronde nodig het vir bewoning deur homself of hulleself of een van hulle of deur sy of hulle ouer of kind of kinders, of deur 'n ouer of 'n kind of kinders van een van hulle, of deur iemand in sy of hulle diens; of
- (d) die woning op redelike gronde nodig is vir die doel van 'n rekonstruksie- of verbouingskema: 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
 - (i) die verhuurder 'n onderneming moet indien dat met so 'n skema 'n aanvang gemaak is en dat dit uitgevoer sal word binne 'n redelike vasgestelde tyd en sodanige sekuriteit moet stel as wat die hof genoegsaam ag om te voldoen aan enige verpligting ter betaling van skadevergoeding aan die huurder wat ingevolge subartikel (3) kan ontstaan indien sodanige onderneming nie nagekom word nie; en
 - (ii) die verhuurder die hof daarvan moet oortuig dat enige vergunning ingevolge een of ander wet vereis vir die uitvoer van sodanige skema, van die gesag van wie dit ingevolge daardie wet verkry moet word, verkry is;

of op enige ander grond wat die hof, met inagneming van al die omstandighede, as afdoende beskou.

- (2) (a) Indien 'n verhuurder op watter wyse ook al 'n huurder laat verhuis het of hom beweeg het om te verhuis uit 'n woning op die in subartikel (1)(c) vermelde grond, en bedoelde woning nie sonder redelike oorsaak binne 'n maand na die datum van verhuising van die huurder deur die verhuurder of verhuurders, of sy hulle ouer of kind, of deur 'n ouer of kind van een van hulle, of iemand in sy of hulle diens bewoon word nie, en nie onafgebroke aldus vir 'n tydperk van twaalf agtereenvolgende maande bewoon word nie, dan is die verhuurder aan 'n

imprisonment not exceeding six months, or to both such fine and such imprisonment, and the court convicting him may, in addition, order him to compensate the lessee for any loss which the lessee can prove to have suffered as a direct consequence of his removal from the dwelling.

(b) An order referred to in paragraph (a) shall have the effect of, and may be executed as if it were, a civil judgment in favour of the lessee.

(3) If the lessor has caused a lessee to vacate any dwelling on the grounds stated in subsection (1)(d), and the reconstruction or alteration scheme is not carried out in accordance with the undertaking filed by the lessor, the lessor shall, unless he proves that the failure to carry out the scheme as aforesaid is due to circumstances beyond his control, be guilty of an offence and liable on conviction to a fine not exceeding five hundred rand or imprisonment not exceeding six months, or to both such fine and such imprisonment, 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 that dwelling.

(4) A lessor of a dwelling who, with intent to deprive the lessee of the peaceful enjoyment of the occupation of that dwelling and to induce him by such means to vacate the dwelling,

(a) threatens the said lessee in any way (save in an attempt to collect rent which is actually in arrear); or

(b) indulges in an activity which constitutes a nuisance to the lessee; or

(c) refuses facilities or suspends services to which the lessee is entitled,

shall be guilty of an offence and liable on conviction to a fine not exceeding five hundred rand or imprisonment not exceeding six months, or to both such fine and such imprisonment.

(5) If the lessor of a dwelling, without obtaining an order of court

(a) removes from that dwelling any property (or causes the removal of such property) belonging to the lessee of that dwelling without such lessee's consent; or

(b) prevents a lessee from using or occupying that dwelling,

ORDONNANSIE OP HUURGELDE, 1977

No. 13 van 1977

is 'n misdryf skuldig en by skuldigbevinding strafbaar met 'n boete van hoogstens vyfhonderd rand of gevangenisstraf van hoogstens ses maande, of met beide sodanige boete en sodanige gevangenisstraf, 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, te vergoed.

(b) 'n Bevel bedoel in paragraaf (a) het die uitwerking van 'n siviele vonnis ten gunste van die huurder, en kan ten uitvoer gelê word asof dit so 'n vonnis is.

(3) Indien die verhuurder op die in subartikel (1)(d) vermelde grond veroorsaak het dat die huurder 'n woning ontruim het, en die rekonstruksie- of verbouingskema word nie ooreenkomstig die onderneming deur die verhuurder ingedien, uitgevoer nie, dan is die verhuurder aan 'n misdryf skuldig, tensy hy bewys dat die versuim om die skema soos voormeld uit te voer aan omstandighede buite sy beheer te wyte is, en by skuldigbevinding strafbaar met 'n boete van hoogstens vyfhonderd rand of gevangenisstraf van hoogstens ses maande, of met beide sodanige boete en sodanige gevangenisstraf, en is hy daarbenewens aanspreeklik vir die betaling van skadevergoeding aan die huurder vir enige verlies deur hom gelyk as 'n regstreekse gevolg van sy ontruiming van daardie woning.

(4) 'n Verhuurder van 'n woning wat, met die doel om die huurder die vreedsame genieting van die bewoning van die woning te ontnem en hom op daardie wyse te beweeg om die woning te ontruim

(a) die huurder op enige wyse dreig (behalwe waar die verhuurder probeer om werklik agterstallige huur in te vorder); of

(b) hom skuldig maak aan 'n bedrywigheid wat vir die huurder hinderlik is; of

(c) geriewe aan die huurder ontsê of dienste opskort waarop die huurder geregtig is, is aan 'n misdryf skuldig en by skuldigbevinding strafbaar met 'n boete van hoogstens vyfhonderd rand of gevangenisstraf van hoogstens ses maande, of met beide sodanige boete en sodanige gevangenisstraf.

(5) Indien 'n verhuurder, sonder dat hy 'n hofbevel verkry het —

(a) enige eiendom wat aan die huurder behoort sonder die toestemming van die huurder uit die woning wat daardie huurder van hom huur, verwyder (of laat verwyder); of

(b) verhinder dat die huurder die woning gebruik of bewoon,

No. 13 of 1977

RENTS ORDINANCE, 1977

such lessor shall be guilty of an offence and liable on conviction to a fine not exceeding two hundred rand or imprisonment not exceeding two months, or to both such fine and such imprisonment.

Lessee entitled to benefit and subject to obligations arising from original lease.

29. A lessee who by virtue of the provisions of section 28(1), remains in occupation of any dwelling after the expiry of the lease of such dwelling, shall, as long as he so remains in occupation of such dwelling, observe all the terms and conditions of that lease, and shall be entitled to every benefit proceeding from the best utilisation and enjoyment normally associated with the occupation of such dwelling, as if the said lease were still in force.

Children no ground for refusal to lease.

30. (1) No lessor who has in any manner whatsoever made known that he has a dwelling to let shall —

- (a) refuse to let such dwelling to any person merely on the grounds that such person intends to permit a child to reside therein;
- (b) declare (whether expressly or by implication) in any notice issued by him or on his behalf, by way of advertisement or otherwise, that he is not prepared to let such dwelling to any person who intends to permit a child to reside therein, or that preference will be given to persons without children or to persons with children in certain age categories;
- (c) enquire from any prospective lessee of such dwelling whether he intends to permit a child to reside therein.

(2) A lessor shall not place a restriction on the number of persons occupying the dwelling if such restriction is calculated to prohibit or restrict occupation by a child or children of the lessee.

(3) Any person who contravenes any provision of subsections (1) or (2) shall be guilty of an offence and liable on conviction to a fine not exceeding five hundred rand or imprisonment not exceeding six months, or to both such fine and such imprisonment.

(4) If in any prosecution for a contravention of the provisions of subsections (1)(a) or (2), it is proved that the lessor has refused to let a dwelling to a prospective lessee, or that a lessor has instituted action against a lessee on the grounds of a clause in a lease placing a limitation on the number of persons occupying a dwelling, after his becoming aware of the fact that such prospective lessee or such a lessee intended to permit a child to reside therein, or that a child has been born to such lessee, or that a child of a lessee

ORDONNANSIE OP HUURGELDE, 1977

No. 13 van 1977

is sodanige verhuurder aan 'n misdryf skuldig en strafbaar met 'n boete van hoogstens tweehonderd rand of gevangenisstraf van hoogstens twee maande, of met beide sodanige boete en sodanige gevangenisstraf.

29. 'n Huurder wat uit hoofde van die bepalinge van artikel 28(1) 'n woning bly bewoon nadat die huurkontrak ten opsigte van sodanige woning verval het, moet solank hy die woning bewoon al die bepalinge en voorwaardes van daardie huurkontrak nakom, en is op elke voordeel daarvan geregtig vir sover dit voortvloei uit die voordelige gebruik en genot wat normaalweg met die bewoning van sodanige woning gepaard gaan, asof die genoemde huurkontrak nog van krag is.

Huurder geregtig op voordeel en onderhewig aan verpligtinge wat voortvloei uit oorspronklike huurkontrak.

30. (1) 'n Verhuurder wat op watter wyse ook al bekend gemaak het dat hy 'n woning te huur het, mag nie —

Kinders geen grond vir weiering om te verhuur.

(a) weier om sodanige woning aan iemand te verhuur nie bloot op grond daarvan dat so iemand voornemens is om 'n kind daarin te laat woon;

(b) in enige kennisgewing deur of namens hom by wyse van advertensie of andersins uitgereik, verklaar (hetsy uitdruklik of indirek) dat hy nie bereid is om so 'n woning aan iemand wat voornemens is om 'n kind daarin te laat woon, te verhuur nie, of dat voorkeur gegee sal word aan persone sonder kinders of aan persone met kinders in sekere ouderdomsgroepe;

(c) van 'n moontlike huurder van so 'n woning verneem of hy voornemens is om 'n kind daarin te laat woon nie.

(2) 'n Verhuurder mag nie 'n beperking plaas op die aantal persone wat 'n woning mag bewoon nie indien sodanige beperking daarop bereken is om bewoning deur 'n kind of kinders van die huurder te verbied of te beperk nie.

(3) Iemand wat 'n bepaling van subartikel (1) of subartikel (2) oortree, is aan 'n misdryf skuldig en by skuldigbevinding strafbaar met 'n boete van hoogstens vyfhonderd rand of gevangenisstraf van hoogstens ses maande, of met beide sodanige boete en sodanige gevangenisstraf.

(4) Indien daar by enige vervolging weens 'n oortreding van die bepalinge van subartikel (1)(a) of subartikel (2) bewys word dat die verhuurder geweier het om 'n woning aan 'n moontlike huurder te verhuur, of dat 'n verhuurder stappe op grond van 'n klousule in 'n huurkontrak tot die effek dat perke gestel word aan die getal persone wat 'n woning mag bewoon, ingestel het, nadat sodanige verhuurder te wete gekom het dat so 'n moontlike huurder of so 'n huurder voornemens is om 'n kind in die woning te laat woon, of dat 'n kind vir so 'n bestaande huurder gebore is, of dat 'n huurder se kind by hom inwoon, word veronderstel totdat

No. 13 of 1977

RENTS ORDINANCE, 1977

lives with him, it shall be presumed, until the contrary is proved, that such refusal or such action is based solely on the grounds referred to in subsections (1)(a) or (2).

Notice to vacate dwelling.

31. (1) (a) When a lessor gives notice to a lessee to vacate a dwelling he shall do so in writing, stating the reasons, and a copy of such notice shall be lodged by the lessor with the secretary of the rent board in whose area of jurisdiction the dwelling is situated immediately after the notice has been served on the lessee.

(b) Any person who fails to comply with the provisions of subsection (1)(a) shall be guilty of an offence and liable on conviction to a fine not exceeding two hundred rand or imprisonment not exceeding two months, or to both such fine and such imprisonment.

(2) If in any notice to a lessee to vacate any dwelling the lessor has knowingly given any reason which is false, or made a false statement, he shall be guilty of an offence and liable to a fine not exceeding five hundred rand or imprisonment not exceeding six months, or to both such fine and such imprisonment, and the court which convicts him may, in addition, order him to compensate the lessee for any loss which the lessee may prove to have suffered as a result of having acted in terms of such notice.

Periods of notice to vacate.

32. (1) When a lessor gives notice to a lessee to vacate business premises or a dwelling, such lessor shall

(a) in the case of business premises, give notice of at least one year; and

(b) in the case of a dwelling, give notice of at least three months,

irrespective of whether the lease provides for a period of notice or not: Provided that

(i) the lessee of business premises or of a dwelling may consent in writing on a later date than the commencement or renewal of the lease to a shorter period of notice than that provided for in this section; and

(ii) an employee who leases a dwelling from his employer as a condition of service shall vacate the dwelling within seven days after termination of his services unless otherwise agreed between the lessor and lessee:

Provided further that the period of notice as required by this section shall not be applicable where the lessee of business premises has done material damage to such premises, or has

ORDONNANSIE OP HUURGELDE, 1977

No. 13 van 1977

die teendeel bewys is, dat sodanige weiering of sodanige stappe uitsluitlik op die in subartikel (1)(a) of in subartikel (2) vermelde gronde gebaseer was.

31. (1) (a) Wanneer 'n verhuurder 'n huurder kennis gee om 'n woning te ontruim, moet hy dit skriftelik doen, met vermelding van redes, en 'n afskrif van sodanige kennisgewing moet deur die verhuurder by die sekretaris van die huurraad in wie se regsgebied die woning geleë is, ingedien word onmiddellik nadat die kennisgewing aan die huurder bestel is.

Kennisgewing om woning te ontruim.

- (b) Iedereen wat versuim om aan die bepalings van subartikel (1)(a) te voldoen is aan 'n misdryf skuldig en by skuldigbevinding strafbaar met 'n boete van hoogstens tweehonderd rand of gevangenisstraf van hoogstens twee maande, of met beide sodanige boete en sodanige gevangenisstraf.

(2) Indien die verhuurder in 'n kennisgewing aan 'n huurder om 'n woning te ontruim wetens 'n rede aangegee het of 'n verklaring gemaak het wat vals is, dan is die verhuurder aan 'n misdryf skuldig en strafbaar met 'n boete van hoogstens vyfhonderd rand of gevangenisstraf van hoogstens ses maande, of met beide sodanige boete en sodanige gevangenisstraf, en die hof wat hom skuldig bevind, kan, bo en behalwe die oplegging van sodanige straf, hom gelas om die huurder enige verlies te vergoed wat hy bewys dat hy gely het ten gevolge daarvan dat hy volgens die kennisgewing gehandel het.

32. (1) Wanneer 'n verhuurder kennis gee aan 'n huurder dat hy 'n besigheidspersoneel of 'n woning moet ontruim, dan moet die verhuurder van —

Tydperke van kennisgewing om te ontruim.

- (a) 'n besigheidspersoneel minstens een jaar kennis gee; en

van 'n woning minstens drie maande kennis gee,

ongeach of die huurkontrak voorsiening maak vir 'n kennisgewingtydperk of nie: Met dien verstande dat —

- (i) die huurder van 'n besigheidspersoneel of 'n woning op 'n later tydstip as die aangaan of vernuwing van die huurooreenkoms skriftelik kan toestem tot 'n korter kennisgewingtydperk as waarvoor hierdie artikel voorsiening maak; en

- (ii) 'n werknemer wat as 'n diensvoorwaarde 'n woning van sy werkgever huur, die woning moet ontruim binne sewe dae na die beëindiging van sy diensbetrekking tensy die werkgever en die werknemer anders ooreengekom het:

Met dien verstande voorts dat die kennisgewingtydperk wat hierdie subartikel vereis nie van toepassing is nie waar die huurder van 'n besigheidspersoneel materiële skade aan die

No. 13 of 1977

RENTS ORDINANCE, 1977

indulged in conduct which constitutes a nuisance to the residents or occupants of adjoining or neighbouring premises, or is in arrear with the payment of rent for the said business premises.

(2) The notice of a lessor to a lessee of business premises to vacate the premises shall be in writing.

Lessor responsible for repairs and replacements necessitated by normal wear and tear, and for the payment of rates and taxes.

33. (1) In the absence of a written agreement to the contrary, the lessor of a leased dwelling, and not the lessee, shall be responsible for repairs to the leased dwelling and for the replacement of essential equipment therein in so far as such repairs and replacement are necessitated by normal wear and tear, and no such lessor shall recover in any way from such lessee any expenses incurred with regard to such repairs and replacement.

(2) The lessor of a leased dwelling, and not the lessee, shall be responsible for the payment of rates and taxes and other fees (save fees and monies in respect of the supply of water, electricity and gas) which are payable to the local authority with regard to that dwelling and the grounds on which it is situated, and no lessor shall claim such rates and taxes and other fees from the lessee in addition to the normal rent of which the secretary has been notified under section 24, or the amount of a reasonable rent as determined under section 12 or 19.

Jurisdiction of magistrates' courts.

34. Notwithstanding anything to the contrary contained in any other law, a magistrate's court shall have jurisdiction to impose any penalty prescribed by and make any order of court provided for in this Ordinance.

Limitation of application of Ordinance.

35. The provisions of this Ordinance shall not apply —

(a) to a dwelling situated in an area for which no rent board has been established;

(b) to a dwelling the rent of which is controlled or determined under any other law.

Exemptions.

36. (1) The Executive Committee may from time to time and with effect from a date determined by it exempt any kind or class of dwelling from the provisions of this Ordinance.

(2) Any such exemption and the date on which it takes effect shall be announced in the *Official Gazette*.

General penalty.

37. Any person convicted of contravening any provision of this Ordinance, or of failing to comply with any requirement or direction thereof, shall, where no penalty has been expressly provided, be liable to a fine not exceeding

ORDONNANSIE OP HUURGELDE, 1977

No. 13 van 1977

besigheidsperseel aangerig het, of hom skuldig gemaak het aan gedrag wat hinderlik is vir die bewoners of okkupeerders van aangrensende of naburige eiendom, of agterstallig is met die betaling van die huurgeld.

(2) 'n Verhuurder se kennisgewing aan die huurder van 'n besigheidsperseel om die perseel te ontruim moet skriftelik geskied.

33. (1) By afwesigheid van 'n skriftelike ooreenkoms tot die teendeel, is die verhuurder van 'n verhuurde woning, en nie die huurder nie, verantwoordelik vir die herstel van die verhuurde woning en vir die vervanging van noodsaaklike toerusting daarin in die mate dat sodanige herstel en vervanging deur normale slytasie genoodsaak word, en geen sodanige verhuurder mag sodanige herstel- en vervangingskoste op enige wyse van sodanige huurder verhaal nie.

Verhuurder self verantwoordelik vir herstel en vervanging wat nodig word as gevolg van normale slytasie, en vir die betaling van eiendoms- en ander belastinge.

(2) Die verhuurder van 'n verhuurde woning, en nie die huurder nie, is verantwoordelik vir die betaling van eiendoms- en ander belastinge en gelde (met die uitsluiting van fooie en gelde ten opsigte van die verskaffing van water, elektrisiteit en gas) wat ten opsigte van daardie woning en die grond waarop dit staan aan die plaaslike bestuur betaalbaar is, en geen verhuurder mag sodanige belastinge en gelde van die huurder eis bo en behalwe die gewone huur waarvan ingevolge artikel 24 aan die sekretaris kennis gegee is of die bedrag van 'n redelike huur soos deur die huurraad of her-sieningsraad ingevolge artikel 12 of 19 vasgestel nie.

34. Ondanks andersluidende wetsbepalings besit 'n landdroshof regsbevoegdheid om enige deur hierdie Ordonnansie voorgeskrewe straf op te lê, en om enige bevel van die hof te gee waarvoor hierdie Ordonnansie voorsiening maak.

Regsbevoegdheid van landdroshof.

35. Die bepalinge van hierdie Ordonnansie is nie van toepassing nie —

Beperking op toepassing van Ordonnansie.

(a) op 'n woning geleë in 'n gebied waarvoor daar geen huurraad ingestel is nie;

(b) op 'n woning waarvan die huur beheer word of vasgestel word kragtens die bepalinge van enige ander wet.

36. (1) Die Uitvoerende Komitee kan van tyd tot tyd en met ingang van 'n datum deur hom bepaal enige soort of klas woning vrystel van die bepalinge van hierdie Ordonnansie.

Vrystellings.

(2) Enige sodanige vrystelling en die datum van inwerkingtreding daarvan, word by kennisgewing in die *Offisiële Koerant* bekend gemaak.

37. Iemand wat skuldig bevind word van die oortreding van enige bepaling, of van die versuim om te voldoen aan enige vereiste of voorskrif van hierdie Ordonnansie waarvoor geen straf uitdruklik bepaal word nie, is strafbaar

Algemene strafbepaling.

No. 13 of 1977

RENTS ORDINANCE, 1977

two hundred rand or imprisonment not exceeding two months, or to both such fine and such imprisonment.

Regulations.

38. (1) The Executive Committee may make regulations not inconsistent with the provisions of this Ordinance

- (a) prescribing the manner in which the proceedings of rent boards shall be conducted, the forms to be used and the notices to be given by such boards in connection with the exercise of their functions;
- (b) prescribing the procedure to be adopted, the forms to be used, and the notices to be given in connection with the review of any decision of a rent board by a revision board, or in connection with any proceedings under section 16;
- (c) empowering rent boards generally or for particular areas, to require lessors of dwellings within the respective areas of jurisdiction of such boards to furnish information, either at regular intervals or on such occasions as the board concerned may deem necessary, and prescribing the forms or returns to be used for this purpose;
- (d) in relation to the exercise of their functions and the carrying out of their duties by inspectors;
- (e) in relation to any matter which is required or permitted to be prescribed under this Ordinance;
- (f) generally in relation to all matters which it considers necessary or expedient to prescribe in order that the purposes of this Ordinance may be achieved.

(2) Any regulations promulgated under this section may prescribe penalties for any contravention thereof, or failure to comply therewith, not exceeding a fine of two hundred rand or imprisonment of two months.

Repeal of laws, and dissolution of existing rent boards.

39. (1) Subject to the provisions of subsection (3) the laws mentioned in Schedule B are hereby repealed to the extent set out in the third column of the said Schedule.

(2) Every rent board established under any of the laws referred to in Schedule B shall dissolve with effect from the date of the commencement of this Ordinance.

(3) Any notice issued or anything done under a provision of a law repealed by subsection (1) shall be deemed to have been issued or done under the corresponding provisions of this Ordinance.

ORDONNANSIE OP HUURGELDE, 1977

No. 13 van 1977

met 'n boete van hoogstens tweehonderd rand of gevangenisstraf van hoogstens twee maande, of met beide sodanige boete en sodanige gevangenisstraf.

38. (1) Die Uitvoerende Komitee kan regulasies wat nie onbestaanbaar met die bepalings van hierdie Ordonnansie is nie maak —

Regulasies.

- (a) wat die wyse waarop die verrigtings van huurrade plaasvind, die vorms wat gebruik en die kennisgewings wat gegee moet word deur sulke rade in verband met die verrigting van werksaamhede, voorskryf;
- (b) wat die prosedure wat gevolg, die vorms wat gebruik en die kennisgewings wat gegee moet word in verband met die hersiening van 'n beslissing van 'n huurraad deur 'n hersieningsraad of in verband met verrigtings ingevolge artikel 16 voorskryf;
- (c) wat aan huurrade in die algemeen of vir bepaalde gebiede, magtiging verleen om te vereis dat verhuurders van wonings in die onderskeie regsgebiede van daardie rade inligting moet verstrek, of op gereelde tye of by sodanige geleenthede as wat die betrokke raad nodig ag, en wat die vorms of opgawes wat vir hierdie doel gebruik moet word, voorskryf;
- (d) met betrekking tot die verrigting deur inspekteurs van hul werksaamhede en die uitvoering van hul pligte;
- (e) met betrekking tot enigiets wat ingevolge hierdie Ordonnansie voorgeskryf moet of kan word;
- (f) oor die algemeen betreffende alle aangeleenthede wat hy nodig of raadsaam ag om voor te skryf ten einde die oogmerke van hierdie Ordonnansie te bereik.

(2) Regulasies kragtens hierdie artikel uitgevaardig kan vir 'n oortreding daarvan of versuim om daaraan te voldoen, strawwe voorskryf wat nie swaarder is as 'n boete van tweehonderd rand of gevangenisstraf van twee maande.

39. (1) Behoudens die bepalings van subartikel (3) word die wette genoem in Bylae B hierby herroep in die mate uiteengesit in die derde kolom van daardie Bylae.

Herroeping van wette en ontbinding van bestaande huurrade.

(2) Alle huurrade wat ingevolge enige van die wette wat in Bylae B vermeld word, ingestel is, ontbind met ingang van die datum van inwerkingtreding van hierdie Ordonnansie.

(3) Enige kennisgewing uitgereik of enigiets gedoen ingevolge 'n bepaling van 'n wet wat by subartikel (1) herroep word, word geag ingevolge die ooreenstemmende bepaling van hierdie Ordonnansie uitgereik of gedoen te wees.

No. 13 of 1977

RENTS ORDINANCE, 1977

Short title.

40. This Ordinance shall be called the Rents Ordinance, 1977, and shall come into operation on a date to be determined by the Executive Committee and made known by proclamation in the *Official Gazette*.

Schedule A

DOCUMENTS TO BE PRODUCED BY A LESSOR IN THE CASE OF A COMPLAINT OR APPLICATION UNDER SECTION 8.

1. Written evidence of municipal rates and taxes and levies payable.
2. Written evidence of premiums paid in respect of fire insurance.
3. Evidence of expenses incurred in respect of service, water and lights, if any.
4. Evidence of collection fees paid, if any.
5. Estimated rent value of furniture supplied, if any.
6. Municipal certificate of —
 - (1) municipal valuation of the
 - (a) land; and
 - (b) improvements;
 - (2) the area of the land;
 - (3) mass-factor permissible coverage and actual coverage.
7. Applicable only to rooms and flats:

The floor area of

 - (a) each room or flat separately (inside measurements);
 - (b) habitable part of building.
8. Sworn statement by a quantity surveyor, architect or appraiser in respect of the
 - (a) replacement cost of the building with specific reference to the structure; finishing; date of erection; additional facilities such as built-in cupboards; extra geysers, lavatories, bathrooms; quality of material used; and any other important information.
 - (b) value depreciation factor as determined from the standard of repairs and maintenance.

ORDONNANSIE OP HUURGELDE, 1977

No. 13 van 1977

40. Hierdie Ordonnansie heet die Ordonnansie op Huurgelde, 1977 en tree in werking op 'n datum wat deur die Uitvoerende Komitee bepaal en by proklamasie in die *Offisiële Koerant* bekend gemaak word.

Kort titel.

Bylae A

STUKKE WAT DEUR 'N VERHUURDER VOORGELÊ MOET WORD IN DIE GEVAL VAN 'N KLAGTE OF AANSOEK INGEVOLGE ARTIKEL 8.

1. Skriftelike bewys van munisipale belastinge en heffings betaalbaar.

2. Skriftelike bewys van premies betaal ten opsigte van brandversekering.

3. Bewys van onkoste aangegaan ten opsigte van bediening, water en ligte as daar is.

4. Bewys van invorderingskoste betaal, as daar is.

5. Beraamde huurwaarde van meubels verskaf, as daar is.

6. Munisipale sertifikaat van

(1) munisipale waardasie van die

(a) grond; en

(b) verbeterings;

(2) die grootte van die grond;

(3) massafaktor toelaatbare dekking, en werklike dekking.

7. Net van toepassing op kamers en woonstelle:

Die vloeroppervlakte van

(a) elke kamer of woonstel apart (binnemate)

(b) bewoonbare deel van gebou.

8. Beëdigde verklaring deur 'n bestekopnemer, argitek of taksateur ten opsigte van die

(a) vervangingskoste van die gebou met spesifieke verwysing na struktuur; afwerking; datum van oprigting; bykomende geriewe soos ingeboude kaste; ekstra geysers, toilette, badkamers; gehalte materiaal gebruik; en enige ander belangrike inligting.

(b) waardeverminderingsfaktor soos afgelei uit die standaard van herstelling en instandhouding.

No. 13 of 1977

RENTS ORDINANCE, 1977

Schedule B

LAWS REPEALED

Number and year of law	Short title	Extent of repeal
Proclamation 4 of 1944	Rents Proclamation, 1944	The whole
Proclamation 54 of 1951	Rents Amendment Proclamation, 1951	The whole
Ordinance 16 of 1957	Rents Amendment Ordinance, 1957	The whole
Ordinance 27 of 1967	Rents Amendment Ordinance, 1967	The whole
Ordinance 5 of 1968	Rents Amendment Ordinance, 1968	The whole
Ordinance 10 of 1968	Rents Further Amendment Ordinance, 1968	The whole
Ordinance 10 of 1969	Rents Amendment Ordinance, 1969	The whole
Ordinance 22 of 1971	Rents Amendment Ordinance, 1971	The whole
Ordinance 18 of 1972	Rents Amendment Ordinance, 1972	The whole

ORDONNANSIE OP HUURGELDE, 1977

No. 13 van 1977

Bylae B

WETTE HERROEP

Nommer en jaar van Wet	Kort titel	In hoeverre herroep
Proklamasie 4 van 1944	Proklamasie op Huurgelde, 1944	Die geheel
Proklamasie 54 van 1951	Wysigingsproklamasie op Huurgelde 1951	Die geheel
Ordonnansie 16 van 1957	Wysigingsordonnansie op Huurgelde 1957	Die geheel
Ordonnansie 27 van 1967	Wysigingsordonnansie op Huurgelde 1967	Die geheel
Ordonnansie 5 van 1968	Wysigingsordonnansie op Huurgelde 1968	Die geheel
Ordonnansie 10 van 1968	Verdere Wysigingsordonnansie op Huurgelde 1968	Die geheel
Ordonnansie 10 van 1969	Wysigingsordonnansie op Huurgelde 1969	Die geheel
Ordonnansie 22 van 1971	Wysigingsordonnansie op Huurgelde; 1971	Die geheel
Ordonnansie 18 van 1972	Wysigingsordonnansie op Huurgelde, 1972	Die geheel

