

Government Gazette Staatskoerant

REPUBLIC OF SOUTH AFRICA
REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

Vol. 509 Cape Town,
Kaapstad, 16 November 2007

No. 30475

THE PRESIDENCY

No. 1081 16 November 2007

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

No. 17 of 2007: Housing Consumers Protection Measures Amendment Act, 2007.

DIE PRESIDENSIE

No. 1081 16 November 2007

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

No. 17 van 2007: Wysigingswet op Beskermingsmaatreëls vir Behuisingverbruikers, 2007.

Act No. 17, 2007

HOUSING CONSUMERS PROTECTION
MEASURES AMENDMENT ACT, 2007

GENERAL EXPLANATORY NOTE:

- [] Words in bold type in square brackets indicate omissions from existing enactments.
- _____ Words underlined with a solid line indicate insertions in existing enactments.

(English text signed by the President.)
(Assented to 12 November 2007.)

ACT

To amend the Housing Consumers Protection Measures Act, 1998, so as to amend certain definitions and to define certain words or expressions; to clarify the scope of application of the said Act; to make provision for late enrolment and non-declared late enrolment; to enable owner builders to apply for exemption; to extend claims to include roof leaks; to make further provision for the use of money in the funds contemplated in the said Act; to extend the offences created under the said Act; and to amend provisions pertaining to the granting of exemptions and to the lodging of appeals; and to provide for matters connected therewith.

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

Amendment of section 1 of Act 95 of 1998

1. Section 1 of the Housing Consumers Protection Measures Act, 1998 (hereinafter referred to as the principal Act), is hereby amended— 5

(a) by the substitution in the definition of “business of a home builder” for paragraph (b) of the following paragraph:

“(b) to construct a home for the purposes of sale, leasing, renting out or otherwise disposing of such a home;”;

(b) by the substitution in the definition of “business of a home builder” for paragraph (d) and the words following that paragraph of the following paragraph: 10

“(d) to conduct any other activity that may be prescribed by the Minister for the purposes of this definition[, 15

but does not include—

(i) **the bona fide building of a home by any person for occupation by that person;**

(ii) **the bona fide assistance to a person contemplated in paragraph (i) by a person who is not a registered home builder, in the building of a home;** or 20

(iii) **the sale or disposal by a housing consumer of his or her bona fide home];”;**

(c) by the substitution for the definition of “home builder” of the following definition: 25

“ ‘home builder’ means—

(a) a person who carries on the business of a home builder; or

(b) an owner builder who has not applied for exemption in terms of section 10A;”;

ALGEMENE VERDUIDELIKENDE NOTA:

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

*(Engelse teks deur die President geteken.)
(Goedgekeur op 12 November 2007.)*

WET

Tot wysiging van die Wet op Beskermingsmaatreëls vir Behuisingsverbruikers, 1998, ten einde sekere omskrywings te wysig en sekere woorde of uitdrukkinge te omskryf; die toepassingbestek van die Wet te verduidelik; voorsiening te maak vir laat inskrywing en nie-verklaarde laat inskrywing; eenaarbouers in staat te stel om om vrystelling aansoek te doen; eise uit te brei ten einde daklekkie in te sluit; verdere voorsiening te maak vir die gebruik van gelde in die fonds beoog in die Wet; misdrywe wat kragtens die Wet geskep word, uit te brei; en die bepalings betreffende die verlening van vrystellings en die indiening van appèlle te wysig; en om voorsiening te maak vir aangeleenthede wat daarmee in verband staan.

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

Wysiging van artikel 1 van Wet 95 van 1998

1. Artikel 1 van die Wet op die Beskermingsmaatreëls vir Behuisingsverbruikers, 1998, (hierna die Hoofwet genoem), word hierby gewysig—
- (a) deur die volgende omskrywing na die omskrywing van “bevoegde persoon” in te voeg: 5
 “ **BPM-projek** ’n behuisingsprojek goedgekeur ingevolge Hoofstuk 8 van Deel 3 van die Nasionale Behuisingskode: Behuisingssubsidieskema: Behuisingsproses vir die Mense;”;
- (b) deur in die omskrywing van “besigheid van ’n huisbouer” paragraaf (b) deur die volgende paragraaf te vervang: 10
 “(b) om ’n huis op te rig met die doel om dit te verkoop, verhuur of andersins te vervreem;”;

Act No. 17, 2007

HOUSING CONSUMERS PROTECTION
MEASURES AMENDMENT ACT, 2007

- (d) by the insertion after the definition of “inspector” of the following definition:
“**late enrolment**’ means the submission by a home builder of a request for a particular home to be entered into the records of the Council after construction of such home has started in contravention of section 14;”;
- (e) by the insertion after the definition of “Minister” of the following definition: 5
“**National Housing Code**’ means—
(a) the National Housing Code contemplated in section 4 of the Housing Act, 1997 (Act No. 107 of 1997); or
(b) any other policy or administrative or procedural guidelines issued in terms of the Housing Act, 1997 (Act No. 107 of 1997), which 10
repeals or replaces the National Housing Code;”;
- (f) by the insertion after the definition of “NHBRC Technical Requirements” of the following definition:
“**non-declared late enrolment**’ means enrolment where a home builder has not declared the fact that construction of the home had 15
commenced at the time of enrolment and that fact is detected by the Council;”;
- (g) by the insertion after the definition of “organ of state” of the following definitions:
“**owner builder**’ means— 20
(a) a person who builds a home for occupation by himself or herself; or
(b) a person who is not a registered home builder and who assists a person contemplated in paragraph (a) in the building of his or her home;
“**PHP Project**’ means a housing project approved in terms of Chapter 8 25
of Part 3 of the National Housing Code: Housing Subsidy Scheme: People’s Housing Process;”;
- (h) by the substitution for paragraph (b) of the definition of “prescribe” of the following paragraph:
“(b) the Council, except in section 7(1) or 29(1), prescribe in a circular 30
to all registered home builders;”.

Insertion of section 1A in Act 95 of 1998

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

“Application of Act

- 1A. (1) This Act applies to any home builder.** 35
(2) This Act does not apply to a person who uses his or her own labour to build a home for his or her occupation if the home is part of an approved PHP Project.”

Amendment of section 7 of Act 95 of 1998, as amended by section 1 of Act 27 of 1999

3. Section 7 of the principal Act is hereby amended— 40
- (a) by the substitution in subsection (1)(a) for subparagraphs (iii) and (iv) of the following subparagraphs, respectively:
“(iii) prescribing enrolment fees and late enrolment fees, including the method of calculating such fees, in respect of homes or categories of homes and other fees, excluding the fees contemplated in subsection (2); 45
(iv) prescribing procedures for enrolment, late enrolment, non-declared late enrolment and cancellation of enrolment;”;
- (b) by the insertion in subsection (1)(a) after subparagraph (iv) of the following subparagraph: 50
“(ivA) governing the application of NHBRC Technical Requirements to homes financed by a state housing subsidy;”;
- (c) by the substitution in subsection (2) for paragraph (e) of the following paragraph:
“(e) the minimum and maximum amounts which may be expended 55
under section 17(1) in respect of any home pursuant to the failure of a home builder to meet his or her obligations in terms of section

WYSIGINGSWET OP BESKERMINGSMAATREËLS VIR WET NO. 17, 2007
BEHUISINGSVERBRUIKERS, 2007

- (c) deur in die omskrywing van “besigheid van ’n huisbouer” paragraaf (d) en die woorde wat op daardie paragraaf volg deur die volgende paragraaf te vervang:
 “(d) om enige ander aktiwiteit te verrig wat deur die Minister vir die doeleindes van hierdie omskrywing voorgeskryf mag word[, 5
 maar uitgesonderd—
 (i) die *bona fide*-oprigting van ’n huis deur enige persoon vir bewoning deur daardie persoon;
 (ii) die *bona fide*-bystand aan ’n persoon beoog in paragraaf (i) deur ’n persoon wat nie ’n geregistreerde huisbouer is nie, 10
 in die oprigting van ’n huis; of
 (iii) die verkoop of vervoering deur ’n behuisingsverbruiker van sy of haar *bona fide*-woning;]”;
- (d) deur die omskrywing van “huisbouer” deur die volgende omskrywing te vervang: 15
 “**‘huisbouer’**—
 (a) ’n persoon wat die besigheid van ’n huisbouer bedryf; en
 (b) ’n eienaarbouer wat nie ingevolge artikel 10A om vrystelling aansoek gedoen het nie;”;
- (e) deur na die omskrywing van “inspekteur” die volgende inskrywing in te voeg: 20
 “**‘laat inskrywing’** die voorlegging deur ’n huisbouer van ’n versoek dat ’n bepaalde huis in die rekords van die Raad opgeneem moet word nadat konstruksie van sodanige huis strydig met artikel 14 begin het;”;
- (f) deur die volgende omskrywing na die omskrywing van “Minister” in te voeg: 25
 “**‘Nasionale Behuisingskode’**—
 (a) die Nasionale Behuisingskode beoog in artikel 4 van die Behuisingswet, 1997 (Wet No. 107 van 1997); of
 (b) enige ander beleid of administratiewe of prosedurele riglyne uitgereik ingevolge die Behuisingswet, 1997 (Wet No. 107 van 1997), wat die Nasionale Behuisingskode herroep of vervang;” 30
- (g) deur die volgende omskrywing na die omskrywing van NHBRR Tegnieese Vereistes in te voeg:
 “**‘nie-verklaarde laat inskrywing’** inskrywing waar ’n huisbouer nie die feit verklaar het dat konstruksie van die huis ten tyde van inskrywing al begin het nie, en daardie feit deur die Raad opgemerk word;” 35
- (h) deur die volgende omskrywing na die omskrywing van “Direkteur-generaal” in te voeg:
 “**‘eienaarbouer’**—
 (a) ’n persoon wat ’n huis vir bewoning deur homself of haarself bou; 40
 of
 (b) ’n persoon wat nie ’n geregistreerde huisbouer is nie en wat bystand verleen aan ’n persoon beoog in paragraaf (a) in die bou van sy of haar huis;”;
- (i) deur paragraaf (b) van die omskrywing van “voorskryf” deur die volgende paragraaf te vervang: 45
 “(b) die Raad, behalwe in artikel 7(1) of 29(1), in ’n omsendbrief aan alle geregistreerde huisbouers voorskryf.”.

Invoeging van artikel 1A in Wet 95 van 1998

2. Die volgende artikel word hierby na artikel 1 in die Hoofwet ingevoeg: 50

“Toepassing van Wet

- 1A.** (1) Hierdie Wet is van toepassing op enige huisbouer.
 (2) Hierdie Wet is nie van toepassing op ’n persoon wat sy of haar eie arbeid gebruik om ’n huis te bou vir sy of haar bewoning nie, indien die huis deel is van ’n goedgekeurde BPM-projek.”. 55

Act No. 17, 2007

HOUSING CONSUMERS PROTECTION
MEASURES AMENDMENT ACT, 2007

- to address all questions raised in the late enrolment report contemplated in paragraph (d)(ii); and
- (f) at the request of the Council provide any surety, guarantee, indemnity or other security considered reasonable by the Council to satisfy its obligations under section 16(1).

(3) Notwithstanding the provisions of this section, the Council may prescribe disciplinary measures for late enrolment and non-declared late enrolment which are not inconsistent with this Act.”

Amendment of section 16 of Act 95 of 1998, as amended by section 3 of Act 27 of 1999

7. Section 16 of the principal Act is hereby amended by the substitution for subsection (6) of the following subsection:

“(6) If at any time the funds of the Council appear insufficient to meet anticipated demands, the Council may, on the recommendation of the funds advisory committee and after the procedures referred to in section 17(3), (4) and (5), with the necessary changes required by the context, have been followed, increase the fees payable by home builders and MEC in respect of the enrolment of homes contemplated in [section] sections 14 and 14A.”

Amendment of section 17 of Act 95 of 1998, as amended by section 4 of Act 27 of 1999

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

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

“(a) within—

- (i) five years of the date of occupation, a major structural defect has manifested itself in respect of a home as a result of non-compliance with the NHBRC Technical Requirements and the home builder has been notified accordingly within that period;
- (ii) 12 months of the date of occupation, a roof leak attributable to workmanship, design or materials has manifested itself in respect of a home and the home builder has been notified accordingly within that period;”;

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

“(2) Subject to subsections (3), (4) and (5), [if money is not available or is expected not to be available for that purpose due to future demands on the fund,] the Council may [reduce any amount,]—

(a) subject to section 7(2)(e), reduce any amount that may be expended in terms of subsection (1);

(b) in exceptional circumstances prescribed by the Council, instead of having a defect rectified, make payment to the housing consumer in full and final settlement of any claim; or

(c) refuse [such claims] any claim.”; and

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

“(b) prescribe increased enrolment fees or late enrolment fees under section 16(6).”

Amendment of section 21 of Act 95 of 1998

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

“(b) contravenes [a provision of] section 10(1) or (2), 13(7), 14(1) or (2), 18(1) or (2) or 19(5).”

WYSIGINGSWET OP BESKERMINGSMAATREËLS VIR WET NO. 17, 2007
BEHUISINGSVERBRUIKERS, 2007

- (b) op versoek van die Raad, 'n voorgeskrewe laat inskrywingsgeld betaal as 'n bedrag soos deur die Raad bepaal vir 'n spesiale inspeksie wat deur die Raad onderneem moet word om 'n inspekteur in staat te stel om voldoening aan die NHBRR Tegniese Vereistes te bepaal, voor aanvaarding van die inskrywing; 5
- (c) op versoek van die Raad, en voor aanvaarding van die inskrywing, enige gebreke regstel wat gedurende die inspeksie beoog in paragraaf (b) gewaar is— 10
- (i) wat die strukturele integriteit van die huis kan beïnvloed; of
- (ii) neerkom op nie-voldoening aan die NHBRR Tegniese Vereistes, 10
- op die huisbouer se koste en onder toesig van 'n bevoegde persoon deur die huisbouer aangestel;
- (d) op versoek van die Raad, in die geval waar 'n inspekteur nie in staat is om voldoening aan die NHBRR Tegniese Vereistes te bepaal nie, om watter rede ook al, 'n bevoegde persoon aanstel— 15
- (i) om die huis te inspekteer; en
- (ii) om 'n verslag van laat inskrywing in te vul in die vorm soos voorgeskryf deur die Reëls van die Raad ten einde voldoening aan die NHBRR Tegniese Vereistes te bevestig; 20
- (e) werk onderneem en betaal vir enige koste wat spruit uit sodanige werk, om werk wat reeds gedoen is sigbaar te stel ten einde die bevoegde persoon in staat te stel om al die vrae aan te pak wat genoem word in die verslag van laat inskrywing beoog in paragraaf (d)(ii); en 25
- (f) op versoek van die Raad 'n borg, waarborg, vrywaring of ander sekuriteit verskaf wat deur die Raad as redelik beskou word om sy verpligtinge kragtens artikel 16(1) na te kom. 25
- (3) Ondanks die bepalings van hierdie artikel kan die Raad dissiplinêre maatreëls vir laat inskrywing en nie-verklaarde laat inskrywing voorskryf wat nie strydig met hierdie Wet is nie.”. 30

Wysiging van artikel 16 van Wet 95 van 1998, soos gewysig deur artikel 3 van Wet 27 van 1999

7. Artikel 16 van die Hoofwet word hierby gewysig deur subartikel (6) deur die volgende subartikel te vervang:

“(6) Indien die fondse van die Raad te eniger tyd onvoldoende voorkom om verwagte aansprake te dek, kan die Raad op aanbeveling van die fondse-advieskomitee en nadat die prosedures bedoel in artikel 17(3), (4) en (5), met die nodige aanpassings soos deur die konteks vereis, gevolg is, die gelde betaalbaar deur huisbouers en LUR ten opsigte van die inskrywing van huise beoog in [artikel] artikels 14 en 14A verhoog.”. 40

Wysiging van artikel 17 van Wet 95 van 1998, soos gewysig deur artikel 3 van Wet 27 van 1999

8. Artikel 17 van die Hoofwet word hierby gewysig—

- (a) deur in subartikel (1) paragraaf (a) deur die volgende paragraaf te vervang: 45
- “(a) waar binne—
- (i) vyf jaar na die okkupasiedatum 'n ernstige strukturele gebrek as gevolg van nie-voldoening aan die NHBRR Tegniese Vereistes aan die lig gekom het ten opsigte van 'n huis en die huisbouer binne daardie tydperk aldus in kennis gestel is; 50
- (ii) 12 maande na die okkupasiedatum 'n daklek te wyte aan vakmanskap, ontwerp of materiale aan die lig gekom het ten opsigte van 'n huis, en die huisbouer aldus binne daardie tydperk in kennis gestel is;”;

Act No. 17, 2007

HOUSING CONSUMERS PROTECTION
MEASURES AMENDMENT ACT, 2007**Amendment of section 22 of Act 95 of 1998**

10. Section 22 of the principal Act is hereby amended by the addition of the following subsection:

“(5) Notwithstanding subsections (1) to (4), any person who feels aggrieved by any decision that the Council has made in terms of section 29 may, within 60 days from the date on which such decision was made known by the Council, lodge an appeal in writing with the Minister against the decision, and thereupon the Minister shall confirm, set aside or amend such decision of the Council within a reasonable time.”.

Substitution of section 29 of Act 95 of 1998

11. The following section is hereby substituted for section 29 of the principal Act:

“Exemption

29. (1) The [Minister] Council may, [on the recommendation of the Council] on application made to it in the format prescribed by the Council by notice in the Gazette, in exceptional circumstances and on the conditions that the Minister may [determine] prescribe in general or in any particular case, exempt a person or a home from any provision of this Act, if the [Minister] Council is satisfied that—

- (a) the granting of the exemption would be in the public interest;
- (b) the granting of the exemption would not undermine the objectives of this Act, or the effectiveness of the Council; or
- (c) should the exemption not be granted, the effect would be extremely prejudicial to the interests of the applicant and housing consumers.

(2) The Council shall reach and make known a decision within 60 days of receipt of an application made to it.

(3) An exemption contemplated in subsection (1) is not transferable.”.

Short title and commencement

12. This Act is called the Housing Consumers Protection Measures Amendment Act, 2007, and comes into operation on a date fixed by the President by proclamation in the *Gazette*.

WYSIGINGSWET OP BESKERMINGSMAATREËLS VIR
BEHUISINGSVERBRUIKERS, 2007 **Wet No. 17, 2007**

- (b) deur subartikel (2) deur die volgende subartikel te vervang:
 “(2) Behoudens subartikels (3), (4) en (5)[, **indien geld nie beskikbaar is nie of verwag word dat geld nie beskikbaar sal wees vir daardie doel nie weens toekomstige beroepe op die fonds,**] kan die Raad— 5
- (a) [enige bedrag wat ingevolge subartikel (1)] behoudens artikel 7(2)(e) enige bedrag wat ingevolge subartikel (1) bestee mag word, [behoudens artikel 7(2)(e),] verminder;
- (b) in uitsonderlike omstandighede voorgeskryf deur die Raad, in plaas van ’n defek reg te stel, ’n betaling aan die behuisingsverbruiker maak by wyse van ’n volle en finale vereffening van ’n eis; of 10
- (c) [sodanige eise] enige eis afwys.”;
- (c) deur in subartikel (5) paragraaf (b) deur die volgende paragraaf te vervang:
 “(b) skryf nie verhoogde inskrywingsgelde of laat inskrywingsgelde kragtens artikel 16(6) voor nie.”. 15

Wysiging van artikel 21 van Wet 95 van 1998

9. Artikel 21 van die Hoofwet word hierby gewysig deur in subartikel (1) paragraaf (b) deur die volgende paragraaf te vervang:
 “(b) ’n bepaling van artikel 10(1) of (2), 13(7), 14(1) of (2), 18(1) of (2) of 19(5) oortree.”. 20

Wysiging van artikel 22 van Wet 95 van 1998

10. Artikel 22 van die Hoofwet word hierby gewysig deur die volgende subartikel by te voeg:
 “(5) Ondanks subartikels (1) tot (4) kan enige persoon wat gegrief voel deur ’n besluit wat die Raad geneem het ingevolge artikel 29 binne 60 dae na die datum waarop sodanige besluit deur die Raad bekend gemaak is skriftelik by die Minister appèl aanteken teen die besluit, en daarop moet die Minister sodanige besluit van die Raad binne ’n redelike tydperk bekragtig, tersyde stel of wysig.”. 25

Vervanging van artikel 29 van Wet 95 van 1998

11. Artikel 29 van die Hoofwet word hierby deur die volgende artikel vervang: 30

“Vrystelling

29. (1) Die [Minister] Raad kan, [op aanbeveling van die Raad] by ’n aansoek gerig aan die Raad, in die formaat deur die Raad by kennisgewing in die Staatskoerant voorgeskryf, in uitsonderlike omstandighede en op die voorwaardes wat die Minister in die algemeen of in enige besondere geval mag [bepaal] voorskryf, ’n persoon of ’n huis vrystel van enige bepaling van hierdie Wet, indien die [Minister] Raad oortuig is dat— 35
- (a) die verlening van die vrystelling in die openbare belang sal wees;
- (b) die verlening van die vrystelling nie die doelstellings van hierdie Wet, of die doeltreffendheid van die Raad, sal ondermyn nie; of 40
- (c) indien die vrystelling nie verleen word nie, die effek daarvan die belange van die applikant en behuisingsverbruikers uiters nadelig sal raak.
- (2) Die Raad moet binne 60 dae na ontvangs van ’n aansoek gerig aan die Raad tot ’n besluit kom en dit bekend maak. 45
- (3) ’n Vrystelling beoog in subartikel (1) is nie oordraagbaar nie.”.

Kort titel en inwerkingtreeding

12. Hierdie Wet heet die Wysigingswet op Beskermingsmaatreëls vir Behuisingsverbruikers, 2007, en tree in werking op ’n datum deur die President by proklamasie in die *Staatskoerant* bepaal. 50