



REPUBLIC OF SOUTH AFRICA

GOVERNMENT GAZETTE

STAATSKOERANT

VAN DIE REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

Registered at the Post Office as a Newspaper

As 'n Nuusblad by die Poskantoor Geregistreer

VOL. 401

CAPE TOWN, 27 NOVEMBER 1998

KAAPSTAD, 27 NOVEMBER 1998

No. 19517

OFFICE OF THE PRESIDENT

No. 1538.

27 November 1998

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

No. 103 of 1998: Alienation of Land Amendment Act, 1998.

KANTOOR VAN DIE PRESIDENT

No. 1538.

27 November 1998

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

No. 103 van 1998: Wysigingswet op Vervreemding van Grond, 1998.

GENERAL EXPLANATORY NOTE:

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

*(English text signed by the President.)
(Assented to 19 November 1998.)*

ACT

To amend the Alienation of Land Act, 1981, so as to confer on a purchaser or prospective purchaser of land the right to revoke an offer to purchase or to terminate a deed of alienation in certain circumstances; 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 68 of 1981, as amended by section 1 of Act 51 of 1983 and sections 68 and 69 of Act 67 of 1995

1. Section 1 of the Alienation of Land Act, 1981 (hereinafter referred to as the principal Act), is hereby amended—

- (a) by the insertion immediately before the definition of “alienate” of the following definition:

“‘agricultural land’ in paragraph (d)(ii) of the definition of ‘land’ means any land used or intended to be used mainly for commercial farming operations;”; 10
and
- (b) by the addition to the definition of “land” of the following paragraph:

“(d) in section 29A—

 - (i) includes— 15
 - (aa) land, whether or not registrable, used or intended to be used mainly for residential purposes;
 - (bb) any housing interest as defined in section 1 of the Housing Development Schemes for Retired Persons Act, 1988 (Act No. 65 of 1988), and any proposed housing interest; 20
 - (cc) any share in a share block company as defined in section 1 of the Share Blocks Control Act, 1980 (Act No. 59 of 1980), and any proposed share, which confers on the holder of such share the right to occupy land owned or leased by the share block company and which is used or intended to be used mainly for residential purposes; 25
 - (dd) any unit as defined in section 1 of the Sectional Titles Act, 1986 (Act No. 95 of 1986), and includes any proposed unit;
 - (ii) excludes agricultural land;”.

ALGEMENE VERDUIDELIKENDE NOTA:

_____ Woorde met 'n volstreep daaronder, dui invoegings in bestaande verordeninge aan.

(Engelse teks deur die President geteken.)
(Goedgekeur op 19 November 1998.)

WET

Tot wysiging van die Wet op Vervreemding van Grond, 1981, ten einde aan 'n koper of voornemende koper van grond die reg te verleen om onder sekere omstandighede 'n aanbod om te koop te herroep of 'n vervreemdingsakte te beëindig; 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 68 van 1981, soos gewysig deur artikel 1 van Wet 51 van 1983 en artikels 68 en 69 van Wet 67 van 1995

- 5 1. Artikel 1 van die Wet op Vervreemding van Grond, 1981 (hieronder die Hoofwet genoem), word hierby gewysig—
- (a) deur na die omskrywing van “koper” die volgende omskrywing in te voeg:
 10 “‘landbougrond’ in paragraaf (d)(ii) van die omskrywing van ‘grond’, enige grond wat hoofsaaklik gebruik word of bestem is om gebruik te word vir kommersiële boerderybedrywighede;”; en
- (b) deur in die omskrywing van “grond” die volgende paragraaf by te voeg:
 “(d) in artikel 29A—
- (i) ook—

15 (aa) grond, hetsy registreerbaar al dan nie, wat hoofsaaklik gebruik word of bestem is vir gebruik vir bewoningsdoeleindes;

(bb) 'n behuisingsbelang soos omskryf in artikel 1 van die Wet op Behuisingsontwikkelingskemas vir Afgetrede Persone, 1988 (Wet No. 65 van 1988), en enige voorgestelde behuisingsbelang;

20 (cc) 'n aandeel in 'n aandeelblokmaatskappy soos omskryf in artikel 1 van die Wet op die Beheer van Aandeelblokke, 1980 (Wet No. 59 van 1980), en enige voorgestelde aandeel, wat aan die houer van sodanige aandeel die reg verleen om grond te bewoon wat deur die aandeelblokmaatskappy besit of verhuur word en wat hoofsaaklik gebruik word of bestem is vir gebruik vir bewoningsdoeleindes.

25 (dd) 'n eenheid soos omskryf in artikel 1 van die Wet op Deeltitels, 1986 (Wet No. 95 van 1986), en ook enige voorgestelde eenheid;

30 (ii) nie ook landbougrond nie;”.

Amendment of section 2 of Act 68 of 1981

2. Section 2 of the principal Act is hereby amended by the insertion after subsection (2) of the following subsection:

“(2A) The deed of alienation shall contain the right of a purchaser or prospective purchaser to revoke the offer or terminate the deed of alienation in terms of section 29A.”.

Insertion of section 29A in Act 68 of 1981

3. The following section is hereby inserted in the principal Act after section 29:

“Purchaser’s right to revoke offer or terminate deed of alienation

29A. (1) Subject to subsection (5), a purchaser or prospective purchaser of land may within five days after signature by him or her, or by his or her agent acting on his or her written authority, of—

- (a) an offer to purchase land; or
 - (b) a deed of alienation in respect of land,
- revoke the offer or terminate the deed of alienation, as the case may be, by written notice delivered to the seller or his or her agent within that period.

(2) The period of five days contemplated in subsection (1) shall be calculated with the exclusion of the day upon which the offer was made or the deed of alienation was entered into, as the case may be, and of any Saturday, Sunday or public holiday.

(3) The written notice contemplated in subsection (1) shall be effective only if it—

- (a) is signed by the purchaser or his or her agent acting on his or her written authority;
- (b) identifies the offer or deed of alienation that is being revoked or terminated, as the case may be; and
- (c) is unconditional.

(4) Where an offer is revoked or deed of alienation is terminated as contemplated in subsection (1), every person who received any amount from the purchaser or prospective purchaser in respect of the offer or deed of alienation, as the case may be, shall refund the full amount of such payment to the purchaser within 10 days of the date on which the notice referred to in subsection (1) was delivered to the seller or his or her agent.

(5) Subsection (1) shall not apply if—

- (a) the purchase price of the land, or the price offered for the land by the prospective purchaser contemplated in that subsection, exceeds R250 000 or such higher amount as the Minister may prescribe in order to counter the effect of inflation;
- (b) the purchaser or prospective purchaser contemplated in that subsection is a trust or a person other than a natural person;
- (c) the purchaser or agent contemplated in that subsection has purchased the land at a publicly advertised auction;
- (d) the seller and purchaser contemplated in that subsection have previously entered into a deed of alienation of the same land on substantially the same terms;
- (e) the purchaser or prospective purchaser contemplated in that subsection has reserved the right in terms of the deed of alienation or offer, as the case may be, to nominate or appoint another person to take over the rights and obligations of the purchaser as stipulated in the offer or deed of alienation in question;
- (f) the purchaser contemplated in that subsection purchases the land by the exercise of an option which was open for exercise for a period of at least five days calculated *mutatis mutandis* in the manner prescribed in subsection (2).

(6) No person shall be entitled to any remuneration payable in respect of an offer or deed of alienation which the purchaser or prospective purchaser

Wysiging van artikel 2 van Wet 68 van 1982

2. Artikel 2 van die Hoofwet word hierby gewysig deur na subartikel (2) die volgende subartikel in te voeg:

- 5 “(2A) Die akte van vervreemding moet die reg van ’n koper of voornemende koper bevat om ingevolge artikel 29A die aanbod te herroep of die vervreemdingsakte te beëindig.”.

Invoeging van artikel 29A in Wet 68 van 1981

3. Die volgende artikel word hierby na artikel 29 van die Hoofwet ingevoeg:

“Koper se reg om aanbod te herroep of vervreemdingsakte te beëindig

- 10 **29A.** (1) Behoudens subartikel (5) kan ’n koper of voornemende koper van grond binne vyf dae vanaf ondertekening deur hom of haar, of deur sy of haar agent handelende op sy of haar geskrewe volmag, van—
- 15 (a) ’n aanbod om grond te koop; of
- (b) ’n vervreemdingsakte ten opsigte van grond,
- die aanbod herroep of vervreemdingsakte beëindig, na gelang van die geval, deur skriftelike kennisgewing gelewer aan die verkoper of sy of haar agent binne daardie tydperk.
- 20 (2) Die tydperk van vyf dae beoog in subartikel (1) word bereken met uitsluiting van die dag waarop die aanbod gemaak is of waarop die vervreemdingsakte aangegaan is, na gelang van die geval, en van enige Saterdag, Sondag of openbare vakansiedag.
- (3) Die skriftelike kennisgewing in subartikel (1) beoog, is geldig slegs indien dit—
- 25 (a) deur die koper, of sy of haar agent handelende op sy of haar geskrewe volmag, onderteken is;
- (b) die aanbod of vervreemdingsakte wat herroep of beëindig word, na gelang van die geval, identifiseer; en
- (c) onvoorwaardelik is.
- 30 (4) Indien ’n aanbod herroep of vervreemdingsakte beëindig word soos beoog in subartikel (1), moet elke persoon wat enige bedrag van die koper of voornemende koper ten opsigte van die aanbod of vervreemdingsakte, na gelang van die geval, ontvang het die volle bedrag van sodanige betaling binne 10 dae vanaf die datum waarop die kennisgewing bedoel in subartikel (1) aan die verkoper of sy of haar agent gelewer is, aan die koper terugbetaal.
- 35 (5) Subartikel (1) is nie toepassing nie indien—
- 40 (a) die koopprys van die grond of die prys aangebied vir die grond deur die voornemende koper in daardie subartikel beoog, R250 000 of die hoër bedrag oorskry wat die Minister voorskryf ten einde die uitwerking van inflasie teen te werk;
- (b) die koper of voornemende koper beoog in daardie subartikel ’n trust of ’n ander persoon as ’n natuurlike persoon is;
- (c) die koper of agent beoog in daardie subartikel die grond op ’n openbaar geadverteerde veiling gekoop het;
- 45 (d) die verkoper en koper beoog in daardie subartikel vantevore ’n vervreemdingsakte ten opsigte van dieselfde grond op wesenlik dieselfde bedinge aangegaan het;
- (e) die koper of voornemende koper beoog in daardie subartikel die reg ingevolge die vervreemdingsakte of aanbod, na gelang van die geval, voorbehou het om ’n ander persoon aan te wys of aan te stel om die regte en verpligtinge van die koper soos in die betrokke aanbod of vervreemdingsakte bepaal, oor te neem;
- 50 (f) die koper beoog in daardie subartikel die grond koop deur die uitoefening van ’n opsie wat oop was vir uitoefening vir ’n tydperk van minstens vyf dae, *mutatis mutandis* bereken op die wyse in subartikel (2) voorgeskryf.
- 55 (6) Geen persoon is op enige vergoeding geregtig wat betaalbaar is ten opsigte van ’n aanbod of vervreemdingsakte wat die koper of voor-

has revoked or terminated, as the case may be, pursuant to the provisions of subsection (1) and no such person or agent shall be entitled to claim damages from any person following such revocation of the offer or termination of the deed of alienation by the purchaser or prospective purchaser.

(7) (a) Any provision in any document or in any agreement or undertaking entered into by the purchaser or prospective purchaser, in writing or verbally, whereby a penalty or fee is directly or indirectly imposed or levied on the purchaser or prospective purchaser should he or she exercise the rights contained in this section, shall be void.

(b) Any waiver by a purchaser or prospective purchaser of the rights conferred upon him or her in terms of this section shall be void.

(8) A purchaser or prospective purchaser who signs an offer to purchase land or a deed of alienation in respect of land (hereinafter referred to as the later transaction) within five days (calculated in accordance with subsection (2)) after having signed an offer or a deed of alienation in respect of other land (hereinafter referred to as the earlier transaction) and before he or she has exercised his or her right as contemplated in subsection (1) in respect of the earlier transaction, shall—

(a) on signature of the later transaction be deemed to have exercised his or her right in terms of subsection (1) to revoke or terminate the earlier transaction; and

(b) forthwith after signature of the later transaction in writing notify the seller of the earlier transaction of the revocation or termination, as the case may be, of that transaction.

(9) (a) Any person who wilfully or negligently fails to comply with the provisions of subsection (8)(b), shall be guilty of an offence and upon conviction liable to a fine, or to imprisonment for a period not exceeding one year or to both such fine and such imprisonment.

(b) The provisions of paragraph (a) shall not in any way detract from any civil remedy which a seller may have against a purchaser who failed to comply with the provisions of subsection (8)(b).

(10) Subsections (8) and (9) shall not apply to a purchaser or prospective purchaser who *bona fide* intends to purchase both the land to which the earlier transaction and the land to which the later transaction referred to in subsection (8) relate.”.

Short title

4. This Act shall be called the Alienation of Land Amendment Act, 1998.

nemende koper ingevolge die bepalings van subartikel (1) herroep of beëindig het nie, na gelang van die geval, en geen sodanige persoon of agent is geregtig om skadevergoeding van 'n persoon te eis op grond van sodanige herroeping van die aanbod of beëindiging van die vervreemdingsakte deur die koper of voornemende koper nie.

(7) (a) Enige bepaling in 'n dokument of in 'n ooreenkoms of onderneming deur die koper of voornemende koper aangegaan, hetsy skriftelik of mondeling, waardeur 'n boete of fooi regstreeks of onregstreeks op die koper of voornemende koper opgelê of gehef word indien hy of sy die regte in hierdie artikel beliggaam uitoefen, is nietig.

(b) Enige afstanddoening deur 'n koper of voornemende koper van die regte ingevolge hierdie artikel aan hom of haar verleen, is nietig.

(8) 'n Koper of voornemende koper wat 'n aanbod om grond te koop of 'n vervreemdingsakte ten opsigte van grond onderteken (hieronder die latere transaksie genoem) binne vyf dae (bereken ooreenkomstig subartikel (2)) nadat hy of sy 'n aanbod of vervreemdingsakte ten opsigte van grond onderteken het (hieronder die vroeëre transaksie genoem) en voordat hy of sy sy of haar reg soos beoog in subartikel (1) ten opsigte van die vroeëre transaksie uitgeoefen het—

(a) word by ondertekening van die latere transaksie geag ingevolge subartikel (1) sy of haar reg om die vroeëre transaksie te herroep of te beëindig, uit te oefen het; en

(b) moet, na ondertekening van die latere transaksie, die verkoper by die vroeëre transaksie onverwyld op skrif van die herroeping of beëindiging, na gelang van die geval, van daardie transaksie in kennis stel.

(9) (a) Enige persoon wat opsetlik of nalatiglik versuim om aan die bepalings van subartikel (8)(b) te voldoen, is aan 'n misdryf skuldig en by skuldigbevinding strafbaar met 'n boete, of met gevangenisstraf vir 'n tydperk van hoogstens een jaar of met beide sodanige boete en sodanige gevangenisstraf.

(b) Die bepalings van paragraaf (a) doen op generlei wyse afbreuk nie aan enige siviele remedie wat 'n verkoper teen 'n koper mag hê wat versuim het om aan die bepalings van subartikel (8)(b) te voldoen.

(10) Subartikels (8) en (9) is nie op 'n koper of voornemende koper van toepassing nie wat te goeder trou van plan is om beide die grond waarop die vroeëre transaksie en die grond waarop die latere transaksie betrekking het, aan te koop nie.”

Kort titel

40 4. Hierdie Wet heet die Wysigingswet op Vervreemding van Grond, 1998.

