

RANG UNDANG-UNDANG COVID-19

PENJELASAN PEMAKAIAN TERMA CADANGAN MELIBATKAN
AKTA 118 - AKTA PEMAJUAN PERUMAHAN (KAWALAN DAN PELESENAN)

*Temporary Measures for Reducing the Impact of
Coronavirus Disease 2019 (COVID-19)*

Part XI
MODIFICATIONS TO THE HOUSING DEVELOPMENT
(CONTROL AND LICENSING) ACT 1966
Clause 32 to Clause 38

PART I PRELIMINARY - **SHORT TITLE AND COMMENCEMENT**

1. (1) This Act may be cited as the Temporary Measures for Reducing the Impact of Coronavirus Disease 2019 (COVID-19) Act 2020.
- (2) Except where the **date of commencement and period of operation have been provided in respect of the respective Parts in this Act**, this Act shall come into operation on the date of publication of this Act and shall continue to remain in operation for a period of two years from such date of publication.
- (3) Notwithstanding subsection (2), the **Prime Minister may, by order published in the Gazette, extend the operation of this Act** and the order for **extension may be made more than once**.
- (4) An order made under subsection (3) **shall be laid before the Dewan Rakyat as soon as practicable** after its publication in the *Gazette*.

Part I PRELIMINARY - **PREVAILING LAW**

3. IN THE EVENT OF ANY CONFLICT OR INCONSISTENCY BETWEEN THE PROVISION OF THIS ACT AND ANY OTHER WRITTEN LAW, THE PROVISIONS OF THIS ACT SHALL PREVAIL AND THE CONFLICTING OR INCONSISTENT PROVISIONS OF SUCH OTHER WRITTEN LAW SHALL BE DEEMED TO BE SUPERSEDED TO THE EXTENT OF THE CONFLICT OR INCONSISTENCY.

- AKTA INI AKAN MENGATASI MANA-MANA PERUNTUKAN, KLAUSA ATAU PERUNDANGAN SEDIA ADA SEKIRANYA TERDAPAT PERBEZAAN DI ANTARA AKTA INI DENGAN MANA-MANA UNDANG-UNDANG BERTULIS YANG LAIN.**
- INI BERMAKNA PERUNTUKAN AKTA INI AKAN MENGATASI TERMA PERJANJIAN JUAL BELI SEDIA ADA YANG TELAH DITANDATANGANI.**

Part XI

MODIFICATIONS TO THE HOUSING DEVELOPMENT (CONTROL AND LICENSING) ACT 1966

Commencement of modifications to the Housing Development (Control and Licensing) Act 1966

32. This Part is deemed to have come into operation on 18 March 2020.

Interpretation

33. In this Part, “agreement” means agreement for the contract of sale for the sale and purchase of housing accommodation in the forms prescribed in **Schedules G, H, I and J** of the Housing Development (Control and Licensing) Regulations 1989 [*P.U. (A) 58/1989*] entered into before 18 March 2020.

LATE PAYMENT CHARGES

- ADALAH SATU PERKIRAAN **DENDA LEWAT BAYAR** DIKENAKAN OLEH PIHAK PEMAJU KEPADA PEMBELI BERDASARKAN **KLAUSA 10** (PERJANJIAN JUAL BELI – JADUAL G, H, I DAN J).
- PEMAJU AKAN MEMBUAT TUNTUTAN BAYAR SIAP KERJA DENGAN PENGESAHAN DARI ARKITEK YANG DILANTIK.
- **PEMBELI** DIWAJIBKAN UNTUK MENYELESAIKAN BAYARAN TUNTUTAN KEMAJUAN (*PROGRESSIVE PAYMENT*) SEPERTIMANA YANG DITETAPKAN DI DALAM JADUAL KETIGA, PERJANJIAN JUAL BELI **DALAM TEMPOH 30 HARI** SELEPAS SUATU TUNTUTAN BAYAR SIAP KERJA.
- **SEKIRANYA PEMBELI GAGAL** MELANGSAIKAN BAYARAN DALAM 30 HARI, DENDA LEWAT BAYAR BERSAMAAN DENGAN **10% PER ANNUM** DARI JUMLAH TUNTUTAN DIKIRA SETIAP HARI SEHINGGA BAYARAN DIJELASKAN OLEH PIHAK BANK/LPPSA/PEMBELI TUNAI.

CADANGAN **FASAL 34** RUU COVID-19

34. (1) NOTWITHSTANDING ANY AGREEMENT ENTERED INTO BETWEEN THE PURCHASER AND THE DEVELOPER, WHERE DUE TO THE MEASURES PRESCRIBED, MADE OR TAKEN UNDER THE PREVENTION AND CONTROL OF INFECTIOUS DISEASES ACT 1988 TO CONTROL OR PREVENT THE SPREAD OF COVID-19 THE **PURCHASER FAILS TO PAY ANY INSTALMENT FOR THE PERIOD FROM 18 MARCH 2020 TO 31 AUGUST 2020**, THE DEVELOPER **SHALL NOT IMPOSE ANY LATE PAYMENT CHARGES IN RESPECT OF SUCH UNPAID INSTALMENT** ON THE PURCHASER.

CADANGAN **FASAL 34** RUU COVID-19

34. (2) THE **PURCHASER MAY APPLY TO THE MINISTER FOR AN EXTENSION OF THE PERIOD** REFERRED TO IN SUBSECTION (1).
- (3) THE MINISTER MAY GRANT THE PURCHASER REFERRED TO IN SUBSECTION (2) **AN EXTENSION OF UP TO 31 DECEMBER 2020** IF THE MINISTER IS SATISFIED THAT ADDITIONAL TIME IS REQUIRED BY THE PURCHASER, BY WAY OF DIRECTION THE DEVELOPER TO NOT IMPOSE ANY LATE PAYMENT CHARGES IN RESPECT OF SUCH UNPAID INSTALMENT BY THE PURCHASER.

LATE PAYMENT CHARGES

DENDA LEWAT BAYAR HANYA AKAN MULA DIKIRA SELEPAS TEMPOH 30 HARI DARI TARIKH SURAT TUNTUTAN BAYARAN KEMAJUAN (BERDASARKAN JADUAL KETIGA – PJB) YANG DIKEMUKAKAN KEPADA BANK/LPPSA/PEMBELI TUNAI

SENARIO 1

NOTIS TUNTUT BAYAR:
1 MAC 2020

TEMPOH MULA KIRAAN
DENDA LEWAT BAYAR:
30 MAC 2020

18 MAC 2020

31 OGOS 2020

TEMPOH PENGECUALIAN
DIKENAKAN DENDA LEWAT
BAYAR

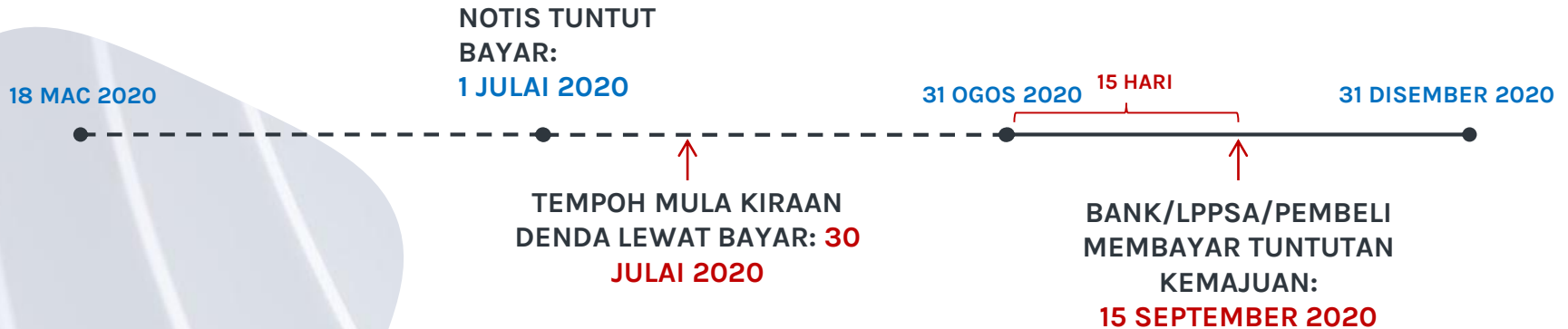
DENDA LEWAT BAYAR
DIKENAKAN SEPERTI TERMA
SEDIA ADA



PENJELASAN

- RUU COVID-19 AKAN **MENGEQUALIKAN** PEMBELI DARI DIKENAKAN SEBARANG DENDA LEWAT BAYAR BAGI KELEWATAN MEMBAYAR TUNTUTAN BAYARAN TUNTUTAN KEMAJUAN OLEH PEMAJU DALAM TEMPOH DARI **18 MAC 2020** SEHINGGA **31 OGOS 2020**.
- HANYA PEMBELI YANG TELAH MENANDATANGANI PJB **SEBELUM 18 MAC 2020** SAHAJA YANG LAYAK DIKEQUALIKAN.
- SEMASA TEMPOH **PKP - FASA 1** SEHINGGA **PKP - BERSYARAT**, PEMBELI DAN INSTITUSI PERBANKAN MENGHADAPI KEKANGAN BAGI MELANGSAIKAN BAYARAN TUNTUTAN KEMAJUAN KERANA PENUTUPAN CAWANGAN OLEH PIHAK BANK ATAU KETIDAKUPAYAAN PEMBELI (*CASH BUYER*) UNTUK MEMUKTAMADKAN BAYARAN.
- TEMPOH **PKP-PEMULIHAN** MENGAMBILKIRA KEKANGAN PEMBELI DARI LUAR NEGARA UNTUK MENYELESAIKAN BAYARAN KERANA ARAHAN KUARANTIN ATAU *LOCKDOWN* DI NEGARA MASING-MASING.

SENARIO 2



PEMBELI KEMUKAKAN RAYUAN KEPADA MENTERI UNTUK MENGECEUALIKAN 15 HARI KELEWATAN SELEPAS 31 OGOS 2020 DARI DIKENAKAN DENDA LEWAT BAYAR

- **JUMLAH DENDA LEWAT BAYAR** YANG DIKENAKAN SEPANJANG TEMPOH PEMBINAAN SELALUNYA **HANYA** AKAN DIMAKLUMKAN KEPADA PEMBELI SEMASA PEMBELI MENERIMA **NOTIS SERAHAN MILIKAN KOSONG**.
- *ITEMIZED BILLING* DARI PEMAJU UNTUK MENGESAHKAN TEMPOH DIMANA DENDA DIKENAKAN TERHADAP PEMBELI.

PENJELASAN (SAMBUNGAN)

- SEKIRANYA PEMBELI MEMPUNYAI JUSTIFIKASI ATAU SEBAB YANG KUKUH DIMANA SELEPAS 31 OGOS 2020, PEMBELI MASIH GAGAL UNTUK MENJELASKAN BAYARAN TUNTUTAN KEMAJUAN, PEMBELI BOLEH MENGEMUKAKAN RAYUAN KEPADA YB MENTERI KPKT UNTUK DIKECUALIKAN DARI DIKENAKAN DENDA LEWAT BAYAR.
- JUSTIFIKASI ATAU SEBAB YANG BOLEH DIPERTIMBANGKAN:
 - KELEWATAN DISEBABKAN OLEH INSTITUSI PERBANKAN ATAU OLEH LPPSA;
 - PEMBELI (*CASH BUYER*) BERADA DI LUAR NEGARA DAN TIDAK DIBENARKAN ATAU DIHADKAN PERGERAKAN; atau/dan
 - PEMBELI MEMBUKTIKAN BAHAWA KELEWATAN ADALAH BUKAN DISEBABKAN OLEH KEGAGALAN ATAU KECUAIAN PEMBELI DI DALAM MEMATUHI TERMA KLAUSA 10, PERJANJIAN JUAL BELI.

ISU BERBANGKIT DAN SENARIO

- JUMLAH DENDA LEWAT BAYAR YANG DIKENAKAN HANYA AKAN DIMAKLUMKAN KEPADA PEMBELI **SEMASA PENGELUARAN NOTIS SERAHAN MILIKAN KOSONG**; SEBAGAI '**BAYARAN YANG PERLU DIJELASKAN**'.
- PEMBELI TIDAK AKAN TAHU JUMLAH DENDA LEWAT BAYAR KECUALI SELEPAS DIMAKLUMKAN SEMASA MENERIMA NOTIS SERAHAN MILIKAN KOSONG.
- SEBARANG RAYUAN PELANJUTAN PENGECUALIAN HENDAKLAH MENGAMBILKIRA BAHAWA **TUNTUTAN BAYARAN KEMAJUAN ADALAH (BAGI TEMPOH DARI 18 MAC SEHINGGA) SEBELUM 31 OGOS 2020.**

SERAHAN MILIKAN KOSONG DAN DENDA GANTIRUGI (*DELIVERY OF VACANT POSSESSION AND LIQUIDATED ASCERTAINED DAMAGES*)

- PEMAJU HENDAKLAH **MENYIAPKAN DAN MENYERAHKAN MILIKAN KOSONG** KEPADA PEMBELI DI DALAM TEMPOH SEPERTIMANA YANG DITETAPKAN DI DALAM **KLAUSA 26** (PERJANJIAN JUAL BELI - JADUAL G & I) ATAU **KLAUSA 27** (JADUAL H & J).
- **KELEWATAN PENYERAHAN MILIKAN KOSONG OLEH PEMAJU**, PIHAK PEMBELI BOLEH MENUNTUT **GANTIRUGI (LAD)** BERDASARKAN **10% PER ANNUM** DARI HARGA BELI RUMAH BAGI SETIAP HARI KELEWATAN.
- BAGI **PEMAJUAN BERSTRATA**, PEMAJU JUGA AKAN DIKENAKAN DENDA **10% PER ANNUM DARI JUMLAH 20% BAYARAN TERAKHIR** HARGA BELI, BAGI KELEWATAN MENYERAHKAN KEMUDAHAN BERSAMA (*COMMON PROPERTY/FACILITIES*).

CADANGAN **FASAL 35** RUU COVID-19

35. (1) NOTWITHSTANDING ANY AGREEMENT ENTERED INTO BETWEEN THE PURCHASER AND THE DEVELOPER, THE PERIOD FROM **18 MARCH 2020 TO 31 AUGUST 2020 SHALL BE EXCLUDED FROM THE CALCULATION OF –**

(a) THE **TIME FOR DELIVERY OF VACANT POSSESSION OF A HOUSING ACCOMMODATION; AND**

(b) THE **LIQUIDATED DAMAGES FOR THE FAILURE OF THE DEVELOPER TO DELIVER VACANT POSSESSION OF A HOUSING ACCOMMODATION.**

(2) THE DEVELOPER MAY APPLY TO THE MINISTER FOR AN EXTENSION OF THE PERIOD REFERRED TO IN SUBSECTION (1).

CADANGAN **FASAL 35** RUU COVID-19

35. (3) UPON CONSIDERING THE APPLICATION UNDER SUBSECTION (2), THE MINISTER MAY, IF HE IS SATISFIED THAT ADDITIONAL TIME IS REQUIRED BY THE DEVELOPER TO DELIVER VACANT POSSESSION, BY WRITTEN DIRECTION GRANT TO THE DEVELOPER AN EXTENSION PERIOD OF UP TO 31 DECEMBER 2020 TO DELIVER VACANT POSSESSION AND SUCH EXTENSION SHALL HAVE THE SAME EFFECT AS THE PERIOD EXCLUDED IN SUBSECTION (1).

Contoh pemakaian cadangan Fasal 35

SENARIO 1

* PJB= Perjanjian Jual Beli



Merujuk kepada **SENARIO 1** (serahan milikan kosong semasa tempoh PKP), Pemaju hendaklah memastikan pemajuan diserahkan kepada pembeli pada atau sebelum **15 Jun 2021**. Kegagalan berbuat demikian, pemaju akan dikenakan bayaran denda LAD kepada pembeli.

SENARIO 2



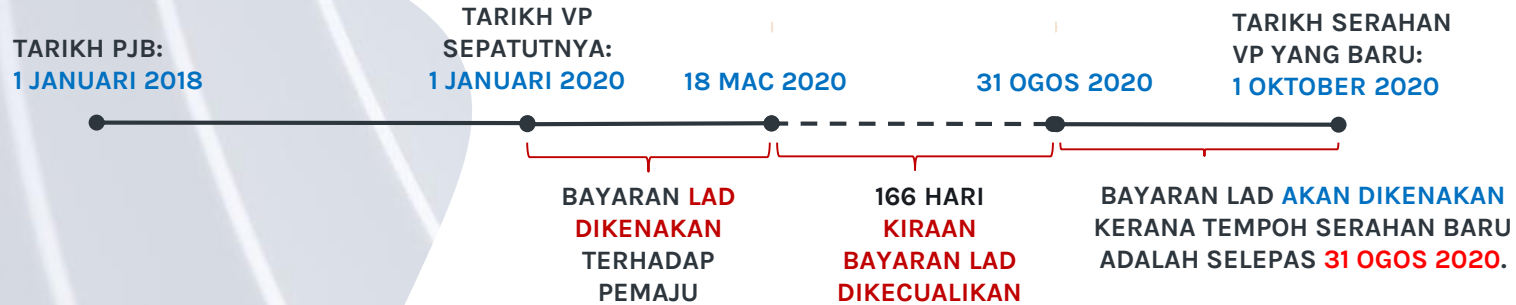
- Merujuk kepada **SENARIO 2** (serahan milikan kosong semasa tempoh PKP), sekiranya Pemaju telah memperolehi CCC di dalam tempoh PKP, Pemaju **hendaklah memastikan bahawa serahan milikan kosong adalah selepas 9 Jun 2020** (selepas PKP-Bersyarat) kerana **pergerakan antara negeri tidak dibenarkan dari 18 Mac - 9 Jun 2020**.
- Sekiranya Pemaju menyerahkan milikan kosong dalam tempoh PKP-Bersyarat (**sebelum 31 Ogos 2020**), tempoh DLP akan dilanjutkan secara automatik sehingga **31 Ogos 2022**.

SENARIO 2A



- **Pemaju A** yang sepatutnya menyerahkan VP pada 1 Mei 2020, tetapi hanya akan menyiapkan kerja dan menyerahkan VP selepas 31 Ogos 2020.
 - Kiraan tempoh dari **18 Mac** sehingga **1 Mei 2020** akan digunakan untuk 'menggantikan' tarikh baru serahan VP, iaitu pada **14 Oktober 2020**.
 - Ini bermakna, sekiranya Pemaju A hanya menyiapkan dan menyerahkan VP bagi pemajuan tersebut pada **1 Okt 2020**, Pemaju A adalah **dikecualikan dari dikenakan bayaran LAD bagi kelewatan penyerahan VP kerana ianya masih dalam tempoh 44 hari yang dikecualikan.**

SENARIO 3



ILUSTRASI 2

- Walaupun Pemaju telah menyerahkan VP semasa dalam tempoh pengecualian (18 Mac – 31 Ogos 2020), kiraan tempoh *Defect Liability Period* dengan bayaran bagi *Maintenance Fees* **HANYA** boleh bermula selepas **1 September 2020**.
- Ini adalah kerana tempoh 18 Mac – 31 Ogos adalah dikecualikan (*excluded*) dari perkiraan untuk serahan milikan kosong.
- Ini juga adalah untuk memastikan bahawa **SEMUA** pembeli (dari **dalam dan luar negeri pemajuan**) akan menggunakan **satu tarikh mula yang sama** bagi kiraan tempoh tersebut.

CADANGAN **FASAL 35** RUU COVID-19

(4) NOTWITHSTANDING ANY AGREEMENT ENTERED INTO BETWEEN THE PURCHASER AND THE DEVELOPER, **IF THE PURCHASER IS UNABLE TO ENTER INTO POSSESSION OF OCCUPATION OF A HOUSING ACCOMMODATION FROM THE DATE OF SERVICE OF A NOTICE TO TAKE VACANT POSSESSION FROM THE DEVELOPER DURING THE PERIOD FROM 18 MARCH 2020 TO 31 AUGUST 2020 OR ANY EXTENSION PERIOD GRANTED UNDER SUBSECTION (3), THE PURCHASER SHALL NOT BE DEEMED TO HAVE TAKEN SUCH POSSESSION.**

CADANGAN FASAL 36 RUU COVID-19

36. (1) NOTWITHSTANDING ANY AGREEMENT ENTERED INTO BETWEEN THE PURCHASER AND THE DEVELOPER, THE PERIOD FROM 18 MARCH 2020 TO 31 AUGUST 2020 SHALL BE EXCLUDED FROM THE CALCULATION OF –

(a) THE **DEFECT LIABILITY PERIOD** AFTER THE DATE THE PURCHASER TAKES VACANT POSSESSION OF A HOUSING ACCOMMODATION; AND

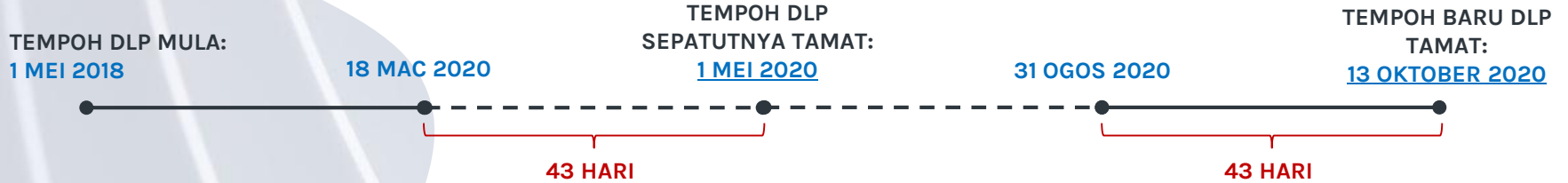
(b) THE TIME FOR THE DEVELOPER TO CARRY OUT WORKS TO REPAIR AND MAKE GOOD THE DEFECT, SHRINKAGES AND OTHER FAULTS IN A HOUSING ACCOMMODATION.

(2) **THE PURCHASER MAY APPLY TO THE MINISTER FOR AN EXTENSION OF THE PERIOD REFERRED TO IN SUBSECTION (1).**

36. (3) UPON CONSIDERING THE APPLICATION UNDER SUBSECTION (2), THE MINISTER MAY, IF HE IS SATISFIED THAT ADDITIONAL TIME IS REQUIRED BY THE PURCHASER, BY WRITTEN DIRECTION, EXCLUDE THE PERIOD UP TO 31 DECEMBER 2020 FROM THE CALCULATION –
- (a) THE DEFECT LIABILITY PERIOD AFTER THE DATE THE PURCHASER TAKES VACANT POSSESSION OF A HOUSING ACCOMMODATION;
AND
 - (b) THE TIME FOR THE DEVELOPER TO CARRY OUT WORKS TO REPAIR AND MAKE GOOD THE DEFECT, SHRINKAGES AND OTHER FAULTS IN A HOUSING ACCOMMODATION.

DEFECT LIABILITY PERIOD (DLP)

SENARIO 1

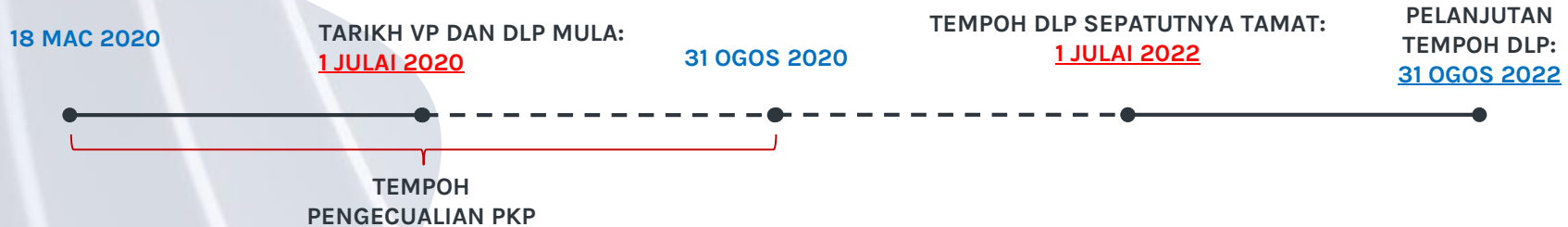


SENARIO 2



SENARIO 3

❖ DLP BAGI SERAHAN MILIKAN KOSONG SEMASA TEMPOH PKP



- MANA-MANA SERAHAN MILIKAN KOSONG DALAM TEMPOH PKP (18 MAC-31 OGOS 2020), TEMPOH DLP AKAN DILANJUTKAN SECARA OTOMATIK KE 31 OGOS 2022.
- PEMAJU **TIDAK BOLEH MENUTUP AKAUN HDA SEHINGGA TEMPOH PELANJUTAN DLP TAMAT.**
- PEMAJU HENDAKLAH MEMASTIKAN ADUAN DLP DARI 1 JULAI 2020 SEHINGGA 31 OGOS 2022 DISELESAIKAN.

SENARIO 4

❖ RAYUAN KEPADA MENTERI

TEMPOH DLP MULA:
3 OGOS 2018

18 MAC 2020

TEMPOH DLP TAMAT:
1 JANUARI 2022

31 OGOS 2020

PELANJUTAN
OLEH YBM

- ADUAN BERTULIS DARI PEMBELI KEPADA PEMAJU HENDAKLAH SEBELUM 31 OGOS 2020
- MENTERI BOLEH BAGI PELANJUTAN SEHINGGA KERJA BAIKPULIH DISIAPKAN BERDASARKAN SENARAI KEROSAKAN DI DALAM ADUAN BERTULIS

SAVING

37. (1) The modifications in sections 34, 35 and 36 **shall not affect any legal proceedings commenced**, or any judgment or award obtained, to recover late payment charges payable by the purchaser or liquidated damages payable by the developer or any other sum **during the period from 18 March 2020 until the date of publication of this Act.**
- (2) Notwithstanding sections 34 and 35, **any late payment charges that has been paid by the purchaser or liquidated damages that has been paid by the developer before the date of publication of this Act shall be deemed to have been validly paid** under the Housing Development (Control and Licensing) Act 1966 and its regulations, and such payment shall not be refunded to the payer.

MODIFICATION TO SECTION 16N

38. Notwithstanding subsection 16n(2) of the Housing Development (Control and Licensing) Act 1966, if **the limitation period for the homebuyer to file a claim has expired during the period from 18 March 2020 to 9 June 2020**, the **homebuyer is entitled to file the claim from 4 May 2020 to 31 December 2020** and the Tribunal for Homebuyer Claims shall have jurisdiction to hear such claim.



TERIMA KASIH