

D.R. 11/95

Naskhah Sahih—Bahasa Inggeris

RANG UNDANG-UNDANG

b e r n a m a

Suatu Akta untuk meminda Akta Kawalan Sewa 1966.

[]

BAHAWASANYA adalah suaimanafaat bagi maksud memastikan keseragaman undang-undang dan dasar untuk meminda undang-undang berkaitan dengan kawalan sewa dalam Negeri-Negeri Malaysia Barat:

OLEH YANG DEMIKIAN, menurut Fasal (4) Perkara 76 Perlembagaan Persekutuan, MAKA INILAH DIPERBUAT UNDANG-UNDANG oleh Seri Paduka Baginda Yang di-Pertuan Agong dengan nasihat dan persetujuan Dewan Negara dan Dewan Rakyat yang bersidang dalam Parlimen, dan dengan kuasa daripadanya, seperti berikut:

- 1.** (1) Akta ini bolehlah dinamakan Akta Kawalan Sewa (Pindaan) 1995.

Tajuk ringkas
dan mula
berkuat-
kuasa.
- (2) Akta ini hendaklah mula berkuatkuasa pada tarikh yang ditetapkan oleh Menteri melalui pemberitahuan dalam *Warta*.
- 2.** Akta Kawalan Sewa 1966, yang disebut "Akta ibu" dalam Akta ini, adalah dipinda dengan memasukkan selepas subseksyen 1(2) subseksyen yang berikut:

Pindaan
seksyen 1.
Akta 363

"(3) Notwithstanding subsection (2) the State Authority may, by notification in the *Gazette*, exempt any area within any local authority area from all or any of the provisions of this Act.".

Seksyen baru 1A dan 1B. **3.** Akta ibu adalah dipinda dengan memasukkan selepas seksyen 1 seksyen yang berikut:

"Repeal of
Act upon
cessation
of
operation.

1A. (1) This Act, unless sooner repealed in accordance with section 1B, shall cease to be in operation at the expiration of five years after the coming into force of this section.

(2) For the purpose of any written law, when this Act ceases to be in operation by virtue of subsection (1) or section 1B, it shall thereupon be deemed to have been repealed.

Cessation
of operation
of Act in
stages.

1B. This Act shall cease to be in operation in any State or in such part or parts of the State on such date as the Minister may, after consultation with the State Authority, appoint in relation to the State by a notification in the *Gazette*, and the Minister may, after consultation with the State Authority, appoint different dates for the cessation of this Act in any State or in such part or parts of the State as may be specified in the notification:

Provided that the cessation of this Act shall not operate in any State unless approved by resolution of the Legislative Assembly of the State.".

Pindaan
seksyen 4.

4. Subseksyen 4(2) Akta ibu adalah dipinda—

(a) dengan memasukkan selepas perkataan "of any State" dalam perenggan (b) perkataan "or of any local authority";

(b) dengan memotong perkataan "and" dalam perenggan (d); dan

- (c) dengan menggantikan noktah dalam perenggan (e) dengan perkataan "; and" dan memasukkan selepas daripada itu perenggan yang berikut:

"(/) premises which are certified in writing by the Rent Officer to be vacant after the coming into force of this paragraph.".

5. Seksyen 5 Akta ibu adalah dipinda—

Pindaan
seksyen 5.

- (a) dalam subseksyen (2)—

- (i) dengan menggantikan perenggan (b) dengan perenggan yang berikut:

"(b) five ringgit for every one thousand ringgit or part thereof of the improved value of the controlled premises,";

dan

- (ii) dengan menggantikan perkataan ' "annual value" has the meaning assigned to it' dalam perenggan selepas perenggan (b) dengan perkataan ' "annual value" and "improved value" have the meanings assigned to them respectively'; dan

- (b) dalam subseksyen (4) dengan menggantikan perkataan "one-sixtieth" dalam perenggan (b) dengan perkataan "one-twentieth".

6. Akta ibu adalah dipinda dengan memasukkan selepas seksyen 8 seksyen yang berikut:

Seksyen
baru 8A.

"Landlord
may vary
fair rent."

8A. (1) The landlord of any controlled premises may vary the fair rent of the premises if, on the date of the coming into force of this section, the fair rent per mensem of the premises is less than one-twelfth of the annual value thereof.

(2) The provisions of section 7 relating to the procedure of determining the fair rent of premises shall apply *mutatis mutandis* to the varying of fair rent under this section.".

Pindaan
seksyen 12.

7. Seksyen 12 Akta ibu adalah dipinda—

- (a) dengan memasukkan selepas subseksyen (2) subseksyen yang berikut:

"(2A) The Ruler or the Yang di-Pertua Negeri, as the case may be, may appoint any of the persons specified in subsection (2) to perform the functions of the Chairman during the period in which the Chairman is for any reason unable to perform his functions, and the person shall, during the period in which he is performing the functions of the Chairman under this section, be deemed to be the Chairman.";

- (b) dengan memasukkan selepas subseksyen (3) subseksyen yang berikut:

"(3A) There shall be included amongst the persons appointed in subsection (3) valuation officers in the public service or in the employment of any local authority."; dan

- (c) dengan memotong noktah dalam subseksyen (4) dan memasukkan selepas daripada itu perkataan "one of whom shall be a valuation officer."

Pindaan
seksyen 13.

8. Subseksyen 13(1) Akta ibu adalah dipinda—

- (a) dalam perenggan (a) dengan memasukkan selepas perkataan "determining" perkataan "or varying"; dan

- (b) dengan menggantikan noktah dalam perenggan (f) dengan perkataan "; and" dan memasukkan selepas daripada itu perenggan yang berikut:

"(g) to hear and determine any application made under section 20 or 24."

Pindaan
seksyen 16.

9. Seksyen 16 Akta ibu adalah dipinda—

- (a) dalam subseksyen (1)—

- (i) dengan menggantikan perkataan "and" dengan perkataan "or";

- (ii) dalam perenggan (a) dengan menggantikan perkataan "arrear" di mana-mana jua terdapat dengan perkataan "arrears";
- (iii) dengan menggantikan perenggan (f) dengan perenggan yang berikut:

"(f) where the owner of the controlled premises reasonably required the same for occupation by himself or any member of his family or any person for whom he holds the premises in trust, and the tenancy has been determined by not less than one year's notice to quit and there has been no change by purchase in the ownership of the premises within one year preceding the date of such notice:

Provided that an order or judgment shall not be made or given on any ground specified in this paragraph if the court is satisfied that, having regard to all the circumstances of the case, including the question whether other accommodation is available for the owner or the tenant, greater hardship would be caused by granting an order or judgment than by refusing to grant it:

Provided further that in the case of a controlled premises being used by the tenant for business, trade or professional purposes an order or judgment shall not be made or given on any grounds specified in this paragraph unless the court is satisfied that the owner requires the premises for the purpose of carrying on his own business, trade or profession;"; dan

(b) dalam subseksyen (3) dengan menggantikan perkataan "six" dengan perkataan "three".

Pindaan seksyen 18. **10.** Seksyen 18 Akta ibu adalah dipinda dengan menggantikan perkataan "three" dalam perenggan (1)(c) dengan perkataan "six".

Pindaan seksyen 19. **11.** Subseksyen 19(11) Akta ibu adalah dipinda dengan menggantikan perkataan "directors" dengan perkataan "directions".

Seksyen baru ^{24A} **12.** Akta ibu adalah dipinda dengan memasukkan selepas seksyen 24 seksyen yang berikut:

"Service of notice. 24A. (1) Any notice required or authorised under this Act to be served on a person may be served—

- (a) by delivering it personally to the person to be served;
- (b) by sending it by registered post addressed to the person to be served at the usual or last known place or residence of the person; or
- (c) by affixing it on some conspicuous part of the controlled premises to which it relates if the person to be served cannot be served personally or by registered post.

(2) In this section "notice" includes a certificate or other document.".

Peruntukan kecualian **13.** Pemansuhan Akta ibu di bawah seksyen 1A atau 1B tidaklah memberi kesan kepada apa-apa permohonan bagi mendapatkan semula milikan mana-mana premis yang dikawal yang dibuat di bawah seksyen 16, 18 atau 19 sebelum pemansuhan itu, dan seksyen 16,18 atau 19 hendaklah terpakai bagi permohonan tersebut seolah-olah Akta ibu tidak dimansuhkan.

HURAIAN

Rang Undang-Undang ini bertujuan meminda Akta Kawalan Sewa 1966 ("Akta").

1. *Fasal 1* mengandungi tajuk ringkas dan bertujuan memberi Menteri kuasa untuk menetapkan tarikh mula berkuatkuasanya Akta.
2. *Fasal 2* bertujuan meminda seksyen 1 Akta untuk memberi Pihak Berkuasa Negeri kuasa untuk mengecualikan apa-apa kawasan dalam mana-mana kawasan pihak berkuasa tempatan dari semua atau mana-mana peruntukan Akta.
3. *Fasal 3* bertujuan memasukkan seksyen baru 1A dan 1B. Seksyen 1A bertujuan memperuntukkan bahawa Akta, melainkan jika dimansuhkan segera, hendaklah terhenti daripada berkuatkuasa pada habisnya lima tahun selepas berkuatkuasanya seksyen ini. Akta ini dikekalkan dalam jangka waktu yang dinyatakan untuk dijadikan sebagai suatu pemberitahuan terdahulu tentang pemansuhanya dan untuk membolehkan penghuni premis yang dikawal memperolehi tempat tinggal alternatif sebelum pemansuhan itu. Walau bagaimanapun, pemansuhan awal adalah dibenarkan dalam mana-mana Negeri yang bersedia bagi pemberhentian Akta. Oleh itu melalui seksyen 1B Menteri diberi kuasa, selepas berunding dengan Pihak Berkuasa Negeri, untuk menetapkan tarikh yang berlainan bagi pemberhentian Akta ini dalam mana-mana Negeri atau dalam bahagian atau bahagian-bahagian Negeri itu dalam jangkawaktu lima tahun.
4. *Fasal 4* bertujuan meminda seksyen 4 untuk memperuntukkan suatu kategori premis tambahan yang akan dikecualikan daripada penguatkuasaan Akta.
5. *Fasal 5* bertujuan menggantikan mekanisma bagi menentukan sewa yang berpatutan premis yang dikawal dalam perenggan 5(2)(b) dengan mekanisma baru yang berasaskan atas harga pasaran premis yang dijangkakan.
6. *Fasal 6* bertujuan memasukkan seksyen baru 8A untuk membolehkan pemunya suatu premis yang dikawal untuk mengubah sewa yang berpatutan premis itu.
7. *Fasal 7* bertujuan memasukkan subseksyen baru 12(2A) dan (3A) dan meminda subseksyen (4). Subseksyen (2A) bertujuan memberi Raja atau Yang di-Pertua Negeri kuasa untuk melantik mana-mana orang yang dinyatakan dalam subseksyen (2) untuk melaksanakan fungsi-fungsi Pengerusi Tribunal Sewa dalam jangkawaktu di mana Pengerusi tidak dapat menjalankan fungsi-fungsinya. Melalui subseksyen (3A), yang dibaca bersama-sama pindaan kepada subseksyen (4), Raja atau Yang di-Pertua Negeri adalah diberi kuasa untuk melantik seorang anggota Tribunal Sewa daripada kalangan pegawai penilai dalam perkhidmatan awam atau yang sedang berkhidmat dalam mana-mana pihak berkuasa tempatan.

8. *Fasal 8* bertujuan memperluaskan kuasa Tribunal Sewa di bawah seksyen 13 Akta. Melalui suatu pindaan kepada perenggan (1)(a), Tribunal Sewa diberi kuasa untuk mendengar apa-apa permohonan bagi mengubah sewa yang berpatutan di bawah seksyen baru 8A; dan melalui perenggan baru (1)(g), Tribunal Sewa diberi kuasa untuk mendengar dan menentukan apa-apa permohonan di bawah seksyen 20 atau 24 Akta.

9. *Fasal 9* bertujuan meminda seksyen 16 dengan menggantikan perenggan 16(1)(f) Akta. Perenggan baru (1)(f) adalah sememangnya perenggan (1)(f) yang sedia ada tetapi dengan pemotongan subperenggan (1)(f)(i). Perenggan itu memperkatakan tentang seorang pemunya yang mendapatkan semula milikan suatu premis yang dikawal untuk mendudukinya premis itu sendiri atau untuk diduduki oleh mana-mana ahli keluarganya.

10. *Fasal 10* bertujuan meminda perenggan 18(1)(c). Dengan menggantikan perkataan "three" dengan perkataan "six" yang terdapat di dalamnya, pemunya, dalam pengakuan secara bertulisnya yang disertakan bersama-sama suatu permohonan untuk mendapatkan semula milikan suatu premis yang dikawal bagi maksud pembangunan, telah diberi jangkawaktu yang realistik dari tarikh milikan premis yang dikawal untuk memulakan kerja bagi maksud memberi kesan kepada pembangunan itu.

11. *Fasal 11* adalah suatu pindaan kecil untuk mengeluarkan suatu kesilapan menaip dalam subseksyen 19(11) Akta.

12. *Fasal 12* beriujuan memasukkan suatu seksyen baru 24A untuk mengadakan peruntukan bagi prosedur dalam penyerahan notis di bawah Akta.

13. *Fasal 13* memperkatakan tentang peruntukan kecualian.

14. Pindaan-pindaan lain yang tidak dirujukkan secara khusus adalah pindaan-pindaan yang kecil dan berbangkit.

IMPLIKASI KEWANGAN

Rang Undang-Undang ini tidak akan melibatkan Kerajaan dalam apa-apa perbelanjaan wang tambahan. [PN.(U²) 1649.]