



# LEMBAGA ARKITEK MALAYSIA

Tingkat17, Ibu Pejabat JKR, Jalan Sultan Salahuddin, 50582 Kuala Lumpur

Peti Surat 12695, 50786 Kuala Lumpur

Tel: 03-26982878 / 126967087 Fax: 03-26936881

E-mel: info@lam.gov.my Web: www.lam.gov.my

## GENERAL CIRCULAR NO.4/2017

### UNIFORM BUILDING BY-LAWS 1984 : BY LAW 258 - FAILURE OF BUILDINGS

This General Circular is issued to inform all registered members on the requirements and responsibilities of the principal submitting person (PSP) or submitting person (SP) under by-law 258 (1) of the Uniform Building By-laws 1984.

#### 1. WHEN A REPORT MUST BE SUBMITTED UNDER BY- LAW 258(1)

Section (1) of by-law 258 stipulates:

*In the event of any failure to any building or part of the building, whether in the course of construction or after completion, the principal submitting person or submitting person shall within one week of the occurrence of such failure or such further period as may be specified by the local authority within whose jurisdiction such building is situated:*

- (aa) report such failure;*
- (bb) explain the cause of failure; and*
- (cc) if such failure occurred during the construction of such building, state the remedial action taken.*

“Failure to building” is a very broad term and may cover even minor defects from non-structural cracks and poor workmanship. The PSP is only required to submit a report to the local authority where there is failure that affects “safety and health” aspects of the building. It should not cover the following types of building failure:

- a) Defects that are due to poor workmanship that could be remedied by the Contractor
- b) Defective materials that could be addressed by the Contractor
- c) Failures during the construction process for which the Contractor has contractual obligations which do not affect safety and health
- d) Minor failures for which the Contractor is answerable to respective licensing and approving authorities or utility providers which do not affect safety and health

## 2. HOW THE REPORT IS TO BE SUBMITTED UNDER BY-LAW 258(2)

Reports submitted should be comprehensive and cover all requirements listed under section (1) of by-law 258:

- (a) Report such failure with plans and photographs of the failure
- (b) Explain the cause of failure; and
- (c) If such failure occurred during the construction of such building, state the remedial action taken.

## 3. REPORT REQUIRED UNDER UBBL BY-LAW 258 (3)

Where the local authority has reason to believe that a failure to any building or part of a building has occurred which failure has not been reported to such local authority it shall serve a notice on the qualified person who-

- (a) submitted the plans, drawings or calculations for such building;
- (b) supervised the setting out of such building;
- (c) certified that the setting out was carried out in accordance with the approved site plan;
- (d) supervised the construction of such building;
- (e) certified that proper supervision of such building was carried out;

requiring him within one week of such service to-

- (aa) state whether such failure occurred.
- (bb) explain why he failed to report such failure;
- (cc) if such failure occurred during the construction of such building, state the remedial action taken.

The PSP should submit a comprehensive building failure report as required under by-law 258(3) with supporting relevant documents from the respective registered supporting professionals.

By the Order of the Board of Architects Malaysia,



**Ar. YONG RAZIDAH RASHID**  
Registrar

12 December 2017



# LEMBAGA ARKITEK MALAYSIA

Tingkat17, Ibu Pejabat JKR, Jalan Sultan Salahuddin, 50582 Kuala Lumpur

Peti Surat 12695, 50786 Kuala Lumpur

Tel: 03-26982878 / 126967087 Fax: 03-26936881

E-mel: info@lam.gov.my Web: www.lam.gov.my

## PEKELILING AM NO.4/2017

### UNDANG-UNDANG KECIL BANGUNAN SERAGAM 1984 : UNDANG-UNDANG KECIL 258 - KEMUNGKIRAN BANGUNAN

Pekeliling Am ini dikeluarkan untuk memaklumkan semua ahli berdaftar berkenaan keperluan dan tanggungjawab orang utama yang mengemukakan (PSP) dan orang yang mengemukakan (SP) di bawah Undang-Undang Kecil (UUK) 258 (1) oleh Undang-undang Kecil Bangunan Seragam 1984.

#### 1. APABILA LAPORAN PERLU DIKEMUKAKAN DI BAWAH UUK 258 (1)

Seksyen (1) UUK 258 menyatakan:

*Jika berlaku apa-apa kemungkiran kepada mana-mana bangunan atau sebahagian daripada sesuatu bangunan, sama ada semasa pembinaan atau selepas disiapkan, orang utama yang mengemukakan atau orang yang mengemukakan hendaklah dalam tempoh satu minggu selepas kejadian kemungkiran itu apa-apa tempoh selanjutnya sebagaimana dinyatakan oleh pihak berkuasanya tempatan yang dalam bidang kuasanya bangunan itu terletak:*

*(aa) melaporkan kemungkiran itu;*

*(bb) menerangkan sebab kemungkiran itu; dan*

*(cc) jika kemungkiran itu berlaku semasa pembinaan bangunan tersebut, menyatakan tindakan pemulihan yang telah diambil.*

Oleh kerana "kemungkiran bangunan" adalah terma yang luas dan merangkumi juga kecacatan kecil berkaitan rekahan bukan struktur dan mutu kerja yang rendah. PSP hanya dikehendaki untuk mengemukakan laporan kepada pihak berkuasa tempatan apabila berlaku kemungkiran bangunan yang mana mengakibatkan aspek-aspek "kesihatan dan keselamatan" bangunan. Ia tidak seharusnya meliputi jenis kemungkiran bangunan yang berikut:

- a) Kecacatan kecil yang disebabkan oleh mutu kerja yang lemah yang boleh diperbaiki oleh Kontraktor;
- b) Kecacatan bahan yang boleh diselesaikan oleh kontraktor;
- c) Kemungkiran semasa proses pembinaan di mana kontraktor mempunyai tanggungjawab kontrak dan tidak melibatkan aspek kesihatan dan keselamatan;
- d) Kemungkiran kecil di mana kontraktor adalah bertanggungjawab kepada pihak berkuasa negeri atau pembekal utiliti masing-masing yang mana tidak melibatkan aspek kesihatan dan keselamatan.

## 2. BAGAIMANA LAPORAN DIKEMUKAKAN DI BAWAH UUK 258(2)

Laporan yang dikemukakan perlu komprehensif dan meliputi kesemua keperluan yang dinyatakan di bawah UUK 258(1):

- (a) melaporkan kemungkiran berserta pelan dan gambar kemungkiran itu;
- (b) menerangkan sebab kemungkiran itu; dan
- (c) jika kemungkiran itu berlaku semasa pembinaan bangunan tersebut, nyatakan tindakan pemulihan yang telah diambil.

## 3. LAPORAN YANG DIPERLUKAN DI BAWAH UUK 258(3)

Jika pihak berkuasa tempatan mempunyai sebab untuk mempercayai bahawa sesuatu kemungkiran kepada mana-mana bangunan atau sebahagian daripada sesuatu bangunan telah berlaku dan kemungkiran itu telah tidak dilaporkan kepada pihak berkuasa tempatan tersebut, ia hendaklah menyampaikan sesuatu notis kepada orang berkeelayakan yang:

- (a) mengemukakan pelan, lukisan atau kiraan bagi bangunan itu;
- (b) mengawasi pemancangan tanda bangunan itu;
- (c) memperakui bahawa pemancangan tanda itu telah dijalankan mengikut pelan tapak yang diluluskan;
- (d) mengawasi pembinaan bangunan itu;
- (e) memperakui bahawa pengawasan wajar bangunan itu telah dijalankan,

menghendaki dalam tempoh satu minggu daripada penyampaian notis itu:

- (aa) menyatakan sama ada kemungkiran itu berlaku;
- (bb) menerangkan mengapa dia gagal melaporkan kemungkiran itu;
- (cc) jika kemungkiran itu berlaku semasa pembinaan bangunan itu, menyatakan tindakan pemulihan yang telah diambil.

PSP perlu mengemukakan laporan kemungkiran bangunan yang komprehensif sepertimana yang dikehendaki di bawah UUK 258(3) berserta dengan dokumen sokongan yang berkenaan dari pelbagai profesional lain yang berdaftar.

Dengan Perintah Lembaga Arkitek Malaysia



(Ar. YONG RAZIDAH RASHID)  
Pendaftar

12 December 2017