

有關分層樓宇的法律的修改

您是否住在單元房或排屋，或者擁有一套這類住宅呢？如果是，您的住宅或許就屬於一個分層樓宇計劃。

NSW政府正對有關的法律進行超過90項修訂，這些修訂可能在快到2016年年終時開始執行（請訪問我們的網站瞭解最新資訊）。

某些修訂將影響相關的條例，這些條例是住在分層樓宇的人都需要遵守的。NSW Civil and Administrative Tribunal（新州民事行政仲裁庭，即NCAT）仍能幫助解決有關分層樓宇的糾紛。

業主委員會也必須意識到與他們履行職責有關的變化。業主委員會是一個在分層樓宇計劃下的許多業主組成的團體，該委員會可以對塑造社區形象的事項進行投票。

以下是可能會影響您的生活方式的一些重要變化。

寵物

新的分層樓宇法包括一個新的寵物條例樣板，業主委員如果願意，可以選擇採納或修改這個樣板。

這個新的條例樣板不完全禁止飼養寵物。在飼養寵物之前，業主需要征得業主委員會許可。業主委員會將考慮有關情況，不能不合理地拒絕業主飼養寵物。

因此，根據具體情況，在某個分層樓宇計劃中拒絕業主飼養貓作為寵物可能是不合理的，尤其是在貓養在室內的情況下。必須對具體情況具體分析。不過，租客還是需要得到房東的同意才能在單元房裡飼養寵物。

條例不能禁止業主飼養導盲犬、助聽犬以及其他協助主人的動物。條例可以要求業主提供證據來證明這些動物是協助主人的動物。但是，如果某種動物造成了困擾或危險，NCAT可以下令該動物不得留在大樓之內。

煙霧飄散

根據新的條例樣板，業主委員會可以作出一項規定，允許他們禁止居民讓煙霧飄散到其他人的住宅。

如果該條例樣板或其他關於煙霧飄散的條例被分層樓宇計劃所採納而有居民不遵守，那麼業主委員會必須寄信通知該居民遵守法規。如果該居民對通知置之不理，業主委員會可以向NCAT申請下令讓該居民遵守該條例。

停車

根據新的法律，業主委員會可以要求當地市政府管理在公共物業未經授權的停車，比如將車停在殘疾人專用車位或擋住出口。這樣有助於業主委員會解決停車糾紛。

業主裝修

新條例還推出了關於在房屋開始施工之前需要獲得何種許可的條例。需要獲得哪一級許可，取決於在住宅內進行何種或改變：

- 某些美化的改變（諸如安裝一個掛畫用的掛鉤）不需要業主委員會批准。
- 對於大多數不會改變單元房外部或不涉及大樓結構變化的裝修，需要在業主大會上征得多數業主同意。
- 任何重大的裝修，比如影響建築物防水或涉及結構變化的住宅外部改建，需要至少有按單元房權利計達75%的業主同意（稱為特別決議）。

www.fairtrading.nsw.gov.au
Fair Trading enquiries 13 32 20
電傳：1300 723 404
語言協助：13 14 50

這份資料不能作為法律依據。要瞭解有關這個話題的更多資訊，請參見相關法律。

版權所有© State of New South Wales through NSW Fair Trading.
本資料可以免費複製、分發、展示或下載，但有一些重要限制。
關於NSW Fair Trading 的版權政策，請見：www.fairtrading.nsw.gov.au，
或者發送電子郵件至：publications@finance.nsw.gov.au