

Taiala mo Maliega i Faatauga Fale i Niu Sila (Sale and Purchase Agreements)

O lenei taiala ua tapena ma faamaonia e le Pulega o Kamupani Faatau Fanua ma Fale
(Real Estate Agents Authority)



Mea tāua ia silafia:

1. O le maliega i faatau fale, o se maliega **ua papuipuia i lalo o aiaiga a le tulafono.**

2. O loo galue le agent faatau fale **mo le tagata o loo faatau atu lona fale**, ae ao foi ona feutagai i se tulaga talafeagai ma lē o faatauina le fale.

3. E moomia ona e malamalama i le eseesea o se maliega e iai ona **tuutuuga** ma le maliega e **lei ni tuutuuga** o iai.

4. E mafai ona tou **soalaupuleina** tuutuuga e moomia i se maliega i faatau fale.

5. Ia mautinoa ua e **faitau** ma **malamalama** i le maliega i faatau fale a o e lei sainia.

6. E fautuaina lou tãpã o lau **loia ina ia siaki** le maliega i faatau fale a o e lei sainia.



Faatomuaga

O le faatau mai ma le faatau atu o se fale o se tasi o tiute tauave sili ona telē i mea tau tupe ua e faia. E feololo foi nai laasaga lavelave e ao ona soalaupule lelei, ma e tele foi nisi mea e ao ona e mataala i ai.

Afai o loo e faatau mai pe faatau atu se fale, e tatau lava ona faapepa i ni tusitusiga sau maliega i faatauaga fale. O se faamaumauga faaletulafono lenei ua faatulaga atu ai le konekarate i le va o lē ua faatau le fale ma lē na faatauina atu le fale.

Ua saunia i lenei taiala faamatalaga e faatatau i le maliega i faatauaga fale, o loo ta'ū atu ai poo fea e te maua ai nisi faamatalaga, o mea e te faatalitalia mai lau agent¹, ma le mea e fai pe a iai se faaftauli.

O lenei taiala e fesootai mo na o le faatauina atu o fale e nonofo ai tagata (residential property).

O lenei taiala na pau lena o lona fuafuaga. E lē tatau ona e faalagolago i ai mo ni fautuaga faaletulafono. Ua saunia e le Pulega o Kamupani Faatau Fanua ma Fale (Real Estate Agents Authority – REAA), o se faalapopotoga a le Malo na faavaeina mai le Tulafono mo Kamupani Faatau Fanua ma Fale 2008 (Real Estate Agents Act 2008).

O se taiala lenei i le maliega i faatauaga fale o le a tãpã oe e saini pe a e manao e faatau mai pe faatau atu se fale.



¹ O le Real estate agent poo le agent, o ni ta'ū masani e faaaogā e faasino agai i se agent, se pule o se lala o le kamupani faatau fale, poo se tagata faatau fale.

Tusa lava pe o oe o lē ua faatauina le fale (buyer) poo lē na faatauina atu le fale (seller), ae tataua ona avatu e le agent sau kopi o lenei taiala a o e le'i sainia se maliega i faatauga fale, ma tãpã oe e fai mai sau faamautinoaga tusitusia ua e maua lenei taiala. Afai e te manaomia nisi faamatalaga, e mafai ona e talanoa i lau loia. O loo maua foi faamatalaga i le upega o fesootaiga a le REAA:

www.reaa.govt.nz



Aisea ou te moomia ai se maliega i faatauga fale?

O se maliega i faatauga fale e avatu ai se faamautinoaga i lē ua faatauina le fale ma lē na faatauina atu le fale, a o folasia i tusitusiga tuutuuga ma aiaiga ua la taufai malilie i ai. O se konekarate ua papuipuia i lalo o aiaiga o le tulafono.

Pe mafai ona ou faia ni fetuutuunaiga?

E mafai e lē o loo faatauina atu le fale ma lē ua faatauina le fale e faauala atu i le agent, ona fai se la fetuutuunaiga i le tau o le fale ma aiaiga o le faatauga, seia oo ina la taufai malilie i se mea.

Mea tãua ia silafia:

- ✓ E tatau ona iai sau maliega i faatauga fale ua tusitusia lelei.
- ✓ la muamua lava faitau le maliega i faatauga fale a o lei sainia.
- ✓ la siaki muamua e lau loia le maliega i faatauga fale a o lei sainia.
- ✓ E mafai e lē ua faatauina le fale ma lē na faatauina atu, ona fai se la fetuutuunaiga i ni suiga o le tau o le fale ma aiaiga o le faatauga.
- ✓ O le maliega i faatauga fale, o se maliega ua papuipuia i lalo o aiaiga a le tulafono.



Le maliega i faatauuga fale

Atonu o le a faaaogā e lau agent le pepa faatumu a le Auckland District Law Society ma le Real Estate Institute of New Zealand (le pepa faatumu a le ADLS).

O lau maliega i faatauuga fale e tatau ona aofia ai mea nei:

- ✓ Suafa o lē na faatauina atu ma lē ua faatauina mai.
- ✓ Le tuatusi o le fale.
- ✓ Le ituaiga o faatauuga o fai (faatau motu, lisi e faatau, ma isi).
- ✓ O meatotino o le a faatau faatasi ma le fale (e pei o le pusa aisa, ipu, ogaumu, masini tamea, iefaamalama, le aerial o le televise).
- ✓ Le tau.
- ✓ Le fua o le tupe faasili e tatau ona totogi e lē ua faatauina le fale i soo se totogi ua silia aso e tatau ona totogi ai.
- ✓ Soo se tiposi e ao ona totogiina e le tagata e faatauina le fale.
- ✓ Soo se tuutuuga e manao lē ua faatauina le fale e faataunuu a o le'í faia le maliega i le konekarate.
- ✓ Le aso o le a lē toe faaaogā ai ni tuutuuga i le maliega pe afai o iai ni tuutuuga.
- ✓ Le aso e faamae'a ai (o le aso lea e totogi ai e le tagata ua faatauina le fale, le faaumaga o le tau o le fale, e masani lava o le aso lea ua mafai ai loa e le tagata ua faatauina le fale ona tapena ifo e nofo i le fale).

Tuutuuga i le pepa tusitusia

E masani ona manao lē ua faatauina le fale e faataunuu nisi poo tuutuuga uma nei a o lei faia le maliega i le konekarate:

- ✓ **Sailia le suafa o alu ai le fanua** – e masani ona fai e le loia a lē ua faatauina le fale le mea lenei e siaki ai poo ai tonu le tagata e ona le fale, ma vaai pe iai se isi tagata o ta'ua le iai o sana aiā i le fale.
- ✓ **Faatupeina** – e faasino i le faatulagaina e lē ua faatauina le fale o le auala e totogi ai le fale, e masani lava o se nonogatupe, i se aso patino.
- ✓ **Lipoti o le tau faatatau o le fale** – e masani ona moomia mai e se kamupani e fai ai nonogatupe (lender), o le lipoti lenei o loo ta'ua ai se faatatau o le tau o le fale e tusa ai o le maketi i lea taimi.

- ✓ **Lipoti o le Land Information Memorandum (LIM)** – e saunia mai e le pulega a lou pitonuu, o le lipoti lenei o loo iai faamatalaga i mea e pei o totogi o fale, pemita ma faatagaga o le fausia o le fale, o alavai ma le peleniina o lea nofoaga.
- ✓ **Lipoti o le asiasiga o le fale** – e fesoasoani lenei lipoti e faamautinoa ai le tulaga lelei o loo iai le fale, ma ni mea o manaomia ona toe faaleleia.
- ✓ **Lipoti a le Inisinia** – e tali tutusa i le lipoti na faato’ā ta’ua, ae mātele atu la lenei i le faavae ma le fausaga o le fale.
- ✓ **Faatauina atu o se isi fale** – e ono manao lē ua faatauina le fale e toe faatau ese atu lo latou fale ina ia mafai ona faatau mai se isi fale.

Vaega masani o tuutuuga

O se maliega i faatauga fale e aofia ai foi vaega o loo folasia atu ai ni tiutefai masani ma ni tuutuuga. E aogā lou malamalama i uiga o nei mea auā e moomia ona e utagiaina. O faataitaiga e ono aofia ai:

- ✓ **Aiā tatau e ulu atu ai** – o ā avanoa e mafai e lē ua faatauina le fale ona ulufale ai e vaai le fale a o lei nofo ai.
- ✓ **Lē tausisia tuutuuga o le maliega e le tagata ua faatauina mai le fale** – atonu e tau (compensate) atu e le tagata ua faatauina mai le fale le tagata sa faatau atu ai le fale e pei o totogi o tupe tului.
- ✓ **Lē tausisia tuutuuga o le maliega e le tagata na faatauina atu le fale** – atonu e tatau i le tagata o loo faatauina atu le fale, ona totogi atu se tau i le tagata o loo faatauina mai le fale, e pei o tau e totogi i le nonofo ai i le fale.
- ✓ **Inisiua** – ia faamautinoa o loo inisiua pea le fale seiloga ua oo i le aso e nofoia ai ma faailoa poo le ā e tupu pe a iai se mea e leaga.

O le a faamalamalama atu e lau loia nei vaega.

O afea e totogi ai e lē ua faatauina le fale le tiposi ma totogi le aofaiga atoa o le tau?

Pe a malilie lē na faatauina atu le fale ma lē ua faatauina, i vala uma o le maliega i faaauuga fale, e masani lava ona totogi atu e lē ua faatauina le fale, soo se tiposi i le real estate agent. O le tupe lenei e muai teuina i le teuga tupe a le agent (trust account).

E masani ona ave e le agent le latou komisi mai le tiposi pe a leai ni tuutuuga o le konekarate. E faia lenei maliega i le va o lē na faatauina atu le fale ma le agent e pei ona folasia atu i le maliega ma le agent². E tatau i lē o loo faatauina atu le fale ona faamautinoa ua lava le telē o le tiposi e kava ai le komisi a le agent.

E totogi e le tagata ua faatauina le fale le vaega o totoe mo le tau o le fale i le aso e nofoia ai, ma e masani ona totogi e ala atu i le loa. O le aso e nofoia ai (settlement day), o loo faasino atu i le aso e mafai ai ona see atu loa le tagata ua faatauina le fale e nofo i le fale.

A o lei aveesea tuutuuga mo le maliega i faaauuga fale, ma ua lē oo ona faatau le fale ona ua lē faamalieina nisi o tuutuuga, e iai le aiā a le tagata na tau faatauina le fale e toe maua uma ai lana tupe na tiposi.

Peitai, o le taimi lava e aveese ai tuutuuga mai le ofa, e te lē toe maua lau tiposi pe a te'i ua toe sui lou mafaufau.

O le ā le eseesea i le va o le maliega o loo iai ni ona tuutuuga ma le maliega e lē o iai ni tuutuuga?

- ✓ O **tuutuuga** e faasino atu i le maliega i faaauuga fale o loo iai sana lisi o tuutuuga e tatau ona ausia, e pei ona faatau ese atu o le fale talu ai nei o lē na faatauina mai le fale, o le asiasia o le fale, poo le faamauina o le tupe.
- ✓ O le **leai o ni tuutuuga** e faasino atu pe afai ua ausia uma tuutuuga o le maliega i faaauuga fale, ma ua sauni foi le faiga o le fefaatauaiga ma suia ai lē ona le fale.



² Faasino i le taiala o le maliega ma le agent a le *Ta'iala mo Maliega a Kamupani Faatau Fale a Niu Sila*.

Pe mafai ona ou toe faalēaogāina le maliega pe afai ua sui lo’u mafaufau?

E lē mafai ona e suia se maliega i faatauga fale ona ua toe fetuunai lou mafaufau i le faatauina mai pe faatau atu o le fale.

I le tulaga masani, e te sainia loa le maliega i faatauga fale, ma ua ausia foi tuutuuga o loo folasia ai, ua tatau loa ona e faatauunu le faatauga o le fale.

O ā mea ou te faatalitalia mai se agent?

E galue le agent mo le tagata o loo faatauina atu le fale ma o inā foi e totogi mai ai o ia. E tatau la ona faatauunu e le agent faatonuga a le tagata o loo faatauina atu le fale (e pei ona folasia i le maliega ma le agent) ma gaioi e tusa ma manaoga o lea tagata (seller).

E manino lelei tiutefai o agents i tagata o loo fia faatau ni o latou fale e ui lava o agents o loo fai ma sui o le tagata lea e tau faatau atu lona fale.

Pe a e faatauina mai se fale, fai ni au fesili i le agent. Ia faama’oti lelei mea o loo e manao e iloa.

O agents uma lava e saisaitia i lalo o le Code of Professional Conduct and Client Care, e tuuina mai e le REAA. I lalo o lea Code poo le tulafono, e tatau i agents ona feutagai ma vaega uma i se tulaga talafeagai ma le faamaoni.





E maua se kopi o le Code of Professional Conduct and Client Care mai le **www.reaa.govt.nz** pe vili le **0800 for REAA** (0800 367 7322).

Ae faapefea pe a manao la'u agent poo se isi o ona tauaiga e faatau le fale?

Afai e manao lau agent poo se isi o ona tauaiga e faatau lou fale, i lalo o le tulafono, e tatau ona iai sau maliega tusitusia e fai ai lena mea.



O nisi faamatalaga i lenei tulaga e mafai ona maua i le Conflict of Interest Information Sheet, e maua i le **www.reaa.govt.nz** pe vili le **0800 for REAA** (0800 367 7322).



E t'aua le faafesootai o lau loia i le taimi o loo faagasolo le faatau mai ma le faatau atu o le fale.

O ai e totogia le agent?

O real estate agents i Niu Sila o loo galulue e fai ma sui o ē o loo faatau atu o latou fale, ma o i latou o loo faatau atu o latou fale, e latou te totogia agents. O se agent o loo fai ma sui o le tagata o loo faatauina atu le fale, na te faasalalauina le fale i le maketi, e lē mafai la ona ia tãpã se tagata o loo faatauina le fale e totoi mai a latou auaunaga.



O loo gaiioi le agent mo le tagata o loo faatauina atu le fale, ma e lē tutusa lana tiute i se tagata o loo faatauina mai se fale, e pei o lona tiute i le tagata o loo faatauina atu le fale.

O le ā le “buyers’ agent”?

E taatele i nisi atunuu le buyers’ agents. O loo faasino i agents ua faaaogã e tagata o loo faatauina mai fale, ina ia latou sailia fale, ma o nisi taimi e fai i latou ma sui o lē o loo faatauina le fale e soalaupuleina ni faatauga e fai. Afai o loo e faaaogãina se buyers’ agent, e tatau lava ona iai sau maliega ma le agent tusitusia ma e tatau foi ona e totogia a latou auaunaga.



Faapefea pe a iai se faafitauli?

Afai o loo e atugaluga i ni uiga o se agent, e tatau ona e talanoa atu i lena agent poo lē o loo pulea o ia e tusa ai ma ou atugaluga. E faatalitalia agents e tatau ona iai ni mea ua latou faatulaga e avatu ai ni vaifofo i ni faaseā mai tagata o nofoia fale.

Afai e lē o fetau lenei mea mo oe, pe e te lē o manao foi e uiga lena auala, e mafai la ona e faafesootai le REAA.

E tele auala a le REAA e mafai ona fesoasoa atu ai i ou atugaluga. E aofia ai le auina atu o se tusi fautua, o loo faatulaga atu ai ni vaifofo eseese e ono faia i le feeseeseaiga, poo le faagasolo loa o lea mataupu e pei o se faaseā. Afai e te faafesootaia le REAA, o le a latou fesoasoani atu e faasino ia te oe le auala e sili ona lelei e feutagai ai ma lou atugaluga.



O nisi faamatalaga atili i le auala e mafai ona fesoasoani atu ai le REAA ia te oe, e mafai ona maua i le www.reaa.govt.nz pe vili le **0800 for REAA** (0800 367 7322).

E mafai ona e maua nisi faamatalaga mai...


E iai foi nisi nofoaga e mafai ona e agai i ai mo se fesoasoani ma ni fautuaga e aofia ai:

- ✓ Le Pulega o Kamupani Faatau Fanua ma Fale (REAA) i le www.reaa.govt.nz pe vili le **0800 for REAA** (0800 367 7322).
E mafai ona e maua mai le REAA ni faamatalaga ma fesoasoani i le tele o isi mataupu, ma o lo latou tiutefai le taulimaina o atugaluga agai i real estate agents.
- ✓ Lau loia.
- ✓ Community Law Centres www.communitylaw.org.nz.
- ✓ Citizens Advice Bureau www.cab.org.nz.
- ✓ Matagaluega o Mataupu tau Tagata Faatau (Ministry of Consumer Affairs) www.consumeraffairs.govt.nz.
- ✓ NZ Law Society Property Section www.propertylawyers.org.nz.
- ✓ Consumer Build www.consumerbuild.org.nz.


Na faavae e le malo Niu Sila le Pulega o Kamupani Faatau Fanua ma Fale (Real Estate Agents Authority – REAA) ina ia faamautinoa o loo faatino i se tulaga sili ona lelei galuega a kamupani faatau fanua ma fale, ma ia faatāua le iai o se puipuiga mo tagata o loo faatau mai pe faatau atu ni o latou fanua poo fale.



 www.reea.govt.nz

 info@reea.govt.nz

 [@reaanz](https://twitter.com/reaanz)

 0800 for REAA (0800 367 7322) poo le (04) 471 8930



Scan ina ia e silafia le tele o isi faamatalaga e faatatau i le faatau mai ma le faatau atu o fale.