

Taiala mo Maliega a Kamupani Faatau Fale a Niu Sila (Agency Agreements)

O lenei taiala ua tapena ma faamaonia e le Pulega o Kamupani Faatau Fanua ma Fale



Mea tāua ia silafia:

- 1.** O le agency agreement (maliega ma le agent) o se maliega ua uma ona ioeina lelei le tataua ona faatino e tusa ai ma ona aiaiga ua faamauina.

 - 2.** E mafai ona tou soalaupule aiaiga o le agency agreement, e pei o le umi o le taimi e faaaogā ai, le telē o le komisi e totogī atu i le agent (kamupani/tagata faatau fale), ma soo se tupe e moomia ona totogī atu.

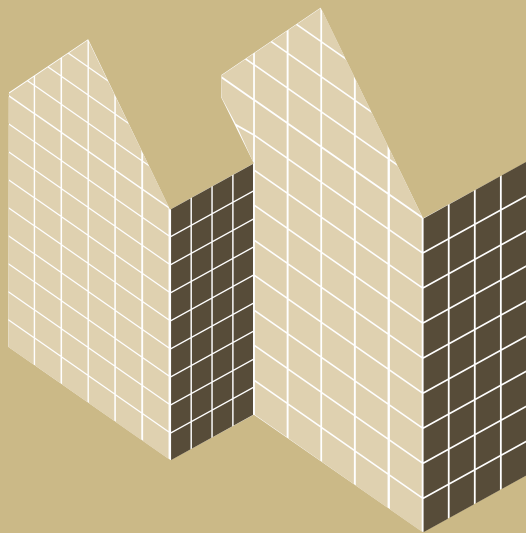
 - 3.** E ao i agents ona faailoa ia te oe soo se rebate (tupe e toe faafoi atu), commission (komisi) poo se discount (totogī ua toe faaitiitia) o se mea mai soo se galuega na latou faia mo oe.

 - 4.** Ia e silafia le eseesea i le va o le sole agency agreement ma le general agency agreement.

 - 5.** Ia mautinoa ua e faitau ma malamalama i le agency agreement a o e le'i sainia.

 - 6.** Mafaufau e saili mo fautuaga faaetulafono.
-

O lenei tusitusiga o se meatotino a le Pulega o Kamupani Faatau Fanua ma Fale ma e faasāina ona toe kopi e se tasi. O lē ana le aiā i le Tāiala, e mafai ona ia faataga le tufatufa atu o lenei Tāiala, pe afai e lē totogia le tufaina atu o na kopi, ma e leai se mea e tasi e āfaina pe lavelavea ai le tulaga faamaoni o le Pulega lea na lomua lenei tusitusiga. Faamolemole ia mātāu mai, o lenei tuutuuga o lona uiga e lē faatagaina le toe faaigoa poo nisi lava toe teuteuga e faia e se tasi i lenei Tāiala.



Faatomuaga

E mafai ona tele lavelave o lou taumafai e faatau atu lava e oe lou fale. O le toatele o tagata e filifili e faaaogā se agent¹ e fesoasoani ia i latou i le faatauina ese o o latou fale. Afai e te faaaogā se agent, e moomia la ona tusitusia lelei se lua maliega (agency agreement).

O le taiala leni i le agency agreement lena o le a tãpã oe e saini, pe a e manao e faaaogā se agent e faatauina atu lou fale – o se faamaumauga faaletulafono ua faatulaga ai le konekarate i le va o le seller (o lē o loo faatau atu le fale) ma le agent o loo faatinoina manaoga o lē o loo faatau atu lona fale.

Ua iai i leni taiala faamatalaga e faatatau i agency agreements, ma ta'u atu ia te oe poo fea e te maua ai nisi faamatalaga, faapefea ona faaulu ni faaseā ma mea e te faatalitalia mai lau agent. O leni taiala e faatatau mo na o le faatauina atu o fale e nonofo ai tagata (residential property).

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

E tatau ona avatu e lau agent sau kopi o leni taiala a o e le'i sainia se agency agreement, ma tãpã oe e fai mai sau faamautinoaga tusitusia ua e maua leni taiala.

E tatau foi i le agent ona avatu ia te oe se kopi o le *Taiala mo Maliega i Faatauga Fale i Niu Sila* pe a faailoa mai se ofa mai se tagata o fia faatauina lou fale. Afai e te manaomia nisi faamatalaga, e mafai ona e talanoa i lau loia. E maua foi faamatalaga i le tuatusi a le Pulega o Kamupani Faatau Fanua ma Fale i le upega o fesootaiga: www.reaa.govt.nz.

1 O le Real estate agent poo le agent, o ni ta'u masani e faaaogā e faasino atu i se agent, se branch manager poo se salesperson.

Aisea ou te moomia ai se agency agreement?

A o faateleina i Niu Sila tagata ua fai lava e latou le faatauga o o latou fale, ma e lē o iai foi se vaega o le tulafono o tãpã ai i latou e faaaoã se agent pe a faatau atu le fale, ae o le toatele foi o isi tagata o le a latou faaaoã se agent e fesoasoani i faagasologa o le faatauina atu o le fale.

O le faafaigaluegaina o se agent o lona uiga, o le a lisi ma tuu lou fale i le maketi e le kamupani o loo faigaluega ai lea agent.

Afai e te manao e faaaoã se agent, e moomia ona iai se lua agency agreement, lea e tuu atu ai ia te ia le aiã na te faatau atu ai lou fale.

O le ã le agency agreement?

O le agency agreement o se konekarate ua fai i le va o oe ma se agent. Ua faatulaga atu ai tuutuuga ma aiaiga ua fua i ai lou tofia o le agent, o mea o le a fai e le agent mo oe, ae pe fia foi o le a e totogia ai i latou.

A fai se lua agency agreement ma se real estate agent, lona uiga ua e tuu lou fale i le lisi o fale o loo fia faatau atu. Atonu e toatasi le agent na lua sainia le konekarate, peitai o le taimi lava e tuu ai lou fale i le lisi, e mafai e soo se agent i totonu o lena kamupani ona taumafai e faatau atu lou fale.

O ai e mafai ona faatinoina galuega mo le faatauina o le fale?

O agents, o branch managers (pule o lala) ma salespersons (tagata faatau fale) ua iai so latou laisene o fou nei na tuuina i ai e le Pulega o Kamupani Faatau Fanua ma Fale, o latou e mafai ona faia nei galuega.

E tatau ona e mautinoa o loo e fesootei ma le tagata ua iai se laisene e avea ai ma agent, branch manager poo se salesperson. E mafai ona e tãpã se faamaoniga o lona laisene se'i e tagai i ai.

E mafai foi ona e siakia le www.reaa.govt.nz o loo lesitala ai i latou ua iai laisene, e siaki po ua uma ona laisene lea tagata, ma vaai pe lei aafia lata mai nei i se faamasinoga i le faatinoga o ana galuega.

O le ā le eseeseega o le agent, le branch manager ma le salesperson?

- O le **agent** ua agavaa e faatino lava e ia poo latou (pe afai o se kamupani) galuega faatau fale.
- O le **branch manager** ua agavaa e faatino galuega faatau fale mo le agent pe galue e fai ma sui o se agent.
- O le **salesperson** ua agavaa e faatino galuega faatau fale mo le agent pe galue e fai ma sui o se agent. O le salesperson e tatau ona lelei ona vaavaaia ma faatonutonu e se agent poo se branch manager, a o faatino ana galuega faatau fale.

I lenei taiala atoa, o loo faaaogā ai le ta'u agent, e faasino atu ia i latou uma na e toatolu, le agent, le branch manager poo le salesperson.

O le ā e moomia ona ou muai iloa a o lei sainia se agency agreement?

A o e lei sainia se agency agreement, e tatau ona avatu ia te oe e le agent faamatalaga nei.

- **Se written market appraisal:** O se tau lenei e sili ona lelei e manatu le agent e ono mafai ona faatau ai lou fale, e fua i faatauga fale ma tau o loo faatau ai isi fale e tai pei o lou fale i lou vaipanoa poo se isi vaipanoa e tali tutusa. E mafai foi ona fuafua lava e oe le tau o lou fale.
- **Le auala e latou te fautuaina oe e faatau ai lou fale:** E mafai ona faatulaga le tau e faasalalau ai, pe faatau tu'i pe fai faatauofoga. E tatau ona latou fautuaina le auala e sili ona lelei e faatau ai, ma le auala o le a latou faasalalau ai.

- **Le auala e totogī ai latou:** O faamatalaga poo le ā le tupe o le a e totogī i le agent (e masani ona ta'u o le komisi), o afea e totogī ai lena tupe, ma e faapefea ona fua le faiga o lenei totogī. E mafai ona eseese lava komisi o agent taitoatasi, e te ono manao la e faatusatusa na totogī. E mafai foi ona lua soalaupuleina le fua o le komisi lea o le a totogī ai. E masani ona fua le komisi i le pasene o le tau o loo faatau atu ai le fale, faapoopo o ai ma le GST. E tatau i le agent:
 - ◆ ona faamatala le fua (formular) o loo faaaogā
 - ◆ ona ta'u ia te oe i tālā, le aofaiga o le komisi o le a tatau ona e totogia pe afai e taulia lou fale i le tau na ia fuafuaina e faatau ai.
- **Tupe Faaalu:** O faamatalaga pe tatau ona e totogia ni tupe faaalu (e pei o tau e faasalalau ai le fale) e lē o aofia i le komisi lea o le a e totogī i ai.

O ā mea e ao ona ou vaايا i se agency agreement?

E eseese uma lava le tusiaina ma mea foi o loo tusia i totonu o agency agreements, ae o faamatalaga masani nei e ta'u atu ai lava ia te oe mea autū e tatau ona e vaايا i na maliega.

Faamatalaga uma e uiga i le fale o loo faatau

- Le tuatusi o lou fale.
- O meatotino o le a faatau faatasi ma le fale, e pei o le pusa aisa, ipu, ogaumu, masini tamea, ie faamalama, le aerial o le televise.
- Faamatalaga uma e uiga i lou fale; pe fia potumoe ma fale ta'ele, le laufanua.

E tatau ona e faamaoni ma ia mautinoa soo se faamatalaga e te tuuina i le agent e sa'o ma moni. Afai o e iloa lelei o faamatalaga ua e tuu atu e lē sa'o ma taufaasese, ua e tuua la oe i se tulaga e te ono lavelavea ai i le tulafono.

Faamatalaga e uiga i vaega e lua ua faia le maliega

- Lou suafa, tuatusi ma isi faamatalaga e maua ai oe.
- Le suafa ma faamataga e maua ai lau loaia.
- Le suafa o le agent o loo nafa ma le maketiina ma le faaauuga o lou fale mai lea aso i lea aso.
- Le igoa ma le tuatusi o le pisinisi a le agent.



Le faamautinoaga ua ia te oe le pule e saina ai le agency agreement, e fai ma sui o i latou uma lava e ana le fale o loo e faatauina atu

Afai e lē na o oe e ana le fale, e tatau ona e faamautinoaga ua saina uma e i latou e ana le fale le agency agreement, poo le aumai ia te oe o le faatagaga a isi uma na e te saina ai mo latou.

Faamautinoaga ua avatu ia te oe se kopi o lenei taiala

Ua faatonuina e le Tulafono Tumau mo Kamupani Faatau Fale ma Fanua 2008, le agent e tuu atu ia te oe se kopi o le *Taiala mo Maliega a Kamupani Faatau Fale a Niu Sila*, a o e lei saina se agency agreement, ma ia maua lau faamautinoaga tusitusia e ta'u mai ai ua e mauaina le taiala.

Taimi faatulaga a le agent ma faamatalaga o mea ua faataga le agent e fai

E tofia e le agency agreement le agent ua ta'ua le igoa (e masani o se kamupani) ma faamatalaga uma o mea ua faataga i latou e fai. Mo se faataitaiga:

- tuu se faailoilo 'For Sale' i lou fale
- faasalalau le faatauga o lou fale i se tau, i le auala, ma i luga o tuutuuga ua e faatagaina
- faatulaga ni taimi e asiasia ai lou fale e ni tagata e ono latou faatauina
- fai o ia mou sui e avane i ai le tupe tiposi
- toese le komisi a le agent mai le tupe tiposi pe afai lea e lē o iai ni tuutuuga o le ofa o fai.

Le ituaiga o agency agreement ma le umi o le agreement poo le maliega

O le a ta'ua i le agency agreement poo se **agent ua na o ia** e iai le aiā na te faatau atu ai lou fale, poo tatala le avanoa mo **isi agent** latou te faatau atu lou fale, le aso e amata ai le agency agreement, le aso e muta ai, ma pe faapefea ona muta le agreement. E mafai ona fetuutuunai le tuutuuga o le agency agreement. O le sole agency o lona uiga e **na o** le agent lena (ma salespersons o loo galulue mo lena agent) e mafai ona faatinoaga galuega mo le faatau atu o le fale ua ta'ua i le agency agreement.

O le ā le eseesea o le sole ma le general agency?

- O le **sole agency** ua avatu uma ai i le agent e toatasi le aiā atoatoa e maketi ai ma faatulaga e ia le faatauina atu o lou fale.
- O le **general agency** pe afai e lē toatasi se agent ua e faaaogā latou te maketiina ma faatulaga le faatauina o lou fale.

E iai nisi o mea e ao ona e nofouta i ai pe afai ua e mafaufauina le sole agency:

- E lē tatau ona e toe sainia se agency agreement ma se isi lava agent pe afai ua uma ona e faatulagaina se sole agency. Afai e te faia, e tatau la ona e totogia uma komisi i isi agent, e tusa lava poo ai le agent lea na mafai ai ona taulia le fale.
- Afai ua uma ona e sainia se sole agency agreement ae ua toe sui lou mafaufau, e mafai ona e toe faalēaogā le maliega a o lei te'a le 5pm i le afiafi o le aso faigaluega e sosoo ai ma le aso lea ua e maua ai se kopi o le maliega.
- Afai e te sainia se sole agency agreement mo le umi e silia ma le 90 aso, e mafai e oe poo le agent ona faamuta le maliega pe a uma aso e 90. O le mea leni e tatau ona tusitusia lelei.

Auala e fai ai le faatauga ma le tau o le fale

O le a auiliili atu e le agency agreement le auala ua e malie e faatau atu ai lou fale. E mafai ona fai i le faasalalau o se tau, e mafai ona toe fetuunai le tau, faatau tu'i pe fai faatauofoga.

O le a aofia i le agency agreement se 'tau i le lisi' pe afai o iai se tau o loo faasalalau ai lou fale i le maketi. O le a lē aofia i le agency agreement se tau i le lisi pe afai o loo tuu lou fale i le maketi i se faiga e mafai ona toe fetuunai le tau, faatau tu'i pe faatauofoga.

Mo nisi faamatalaga, tagai i Tenders and Auctions Fact Sheets, e maua i le www.reaa.govt.nz pe vili le **0800forREAA** (0800 367 7322).

Komisi

O le a aofia i le agency agreement faamatalaga uma pe faapefea ona fua le komisi o le a totogi i le agent, ae o afea foi e totogi ai le agent.

E tãua lou malamalama lelei i au aiã ma ou tiutefai e tusa o le totogia o le komisi.

Mo nisi faamatalaga, tagai i le Commission Fact Sheet, e maua i le www.reaa.govt.nz pe vili le **0800forREAA** (0800 367 7322).

Tupe Faaalu

Faasalalauga faapisinisi ma le maketi

E mafai ona aofia i le agency agreement nisi totogi e ese mai mo le faasalalauina ma le maketiina. E lē tatau ona e totogia fua isi tupe faaopoopo mo le faasalalauga pe afai e te lē manao ai. A o e lei ioe e totogi nisi totogi faaopoopo mo faasalalauga, fesili muamua pe iai ni faasalalauga o fai e aunoa ma le totogia. O se isi vaega o le latou auunaga, e masani ona fai e agents ni faasalalauga e 'fai fua', lea e aofia ai:

- tuu uma faamatalaga o lou fale i le upega o fesootaiga a le agent
- tuu uma faamatalaga o lou fale i upega o fesootaiga a isi agent
- tuu uma faamatalaga o lou fale i tusitusiga o loo faasalalau ai fale faatau
- faapipii se ata ma faamatalaga i le ofisa o le agent
- faatu se faailoilo 'For Sale' i fafo o lou fale.

E lelei lou mafaufau i tau faaopoopo e totogi mo faasalalauga e fua i ni aogā e maua mai ai. E tatau i le agent ona tapena se peleni ua auilili lelei mo le maketiina o le fale, ma faamatala pe aisea e aogā ai pe fai lenei totogi faaopoopo. Manatua, e tatau ona e totogia isi faasalalauga o le a fai, e tusa lava pe lē taulia lou fale.

Mo nisi faamatalaga, tagai i le Advertising Fact Sheet, e maua i le www.reaa.govt.nz pe vili le **0800forREAA** (0800 367 7322).

Le faailoa o rebate, ni discounts poo ni komisi e ono maua e le agent

Afai e maua e se agent se discount, se rebate poo se komisi, i soo se auaunaga ua latou faatulaga mo oe ma e tatau ona totogi ai oe, e tatau ona latou ta'u atu ia te oe. Mo se faaaoga, e ono maua e se agent se discount i le tau o loo faasalalau ai lou fale i se nusipepa.

O lenei faailoaga e fai e auala mai se pepa faatumu e **tatau** ona aofia i le agency agreement. E tatau ona faaalii i le pepa faatumu a lē o le tau fuafua o le discount, rebate poo le komisi e maua, ma le mea e aumai ai, poo se faamatalaga faapea o le a lē maua e le agent ni tupe faapena.

E soli e le agent le Tulafono pe afai e na te lē faaafua le pepa faatumu lenei faatasi ma le maliega.

E ui e lē o tãpã mai e le tulafono le agent e faasoa nei discounts, rebates poo komisi ma oe, ae atonu e te manao e soalaupule se share (vaega) ma le agent.

Mo nisi faamatalaga, tagai i le Disclosure of Rebates, Discounts and Commissions Fact Sheet, e maua i le **www.reaa.govt.nz** pe vili le **0800forREAA** (0800 367 7322).

Manatua e mafai ona e fesili, saili se isi fautuaga, ia sili atu i le toatasi le agent e te talanoa i ai, ma ia soalaupule i tulaga o komisi, tupe faaalu ma auaunaga.

O le ā e tupu pe fai mai se ofa ia te au?

A fai mai e se tasi sana ofa e faatau ai lou fale, o le a aumai e lau agent le ofa ia te oe e taula mai i se maliega tusitusia o le faatauga o le fale (sale and purchase agreement). A o e lei sainia se maliega o le faatauga o le fale, e tatau ona avatu ia te oe se kopi o le *Taiala mo Maliega i Faatauga Fale i Niu Sila*. E fautuaina oe ia aua ne'i e sainia lava se pepa seiloga ua mae'a lelei ona e faitau ma malamalama i lenei taiala ma ua e faaali foi i lau loia le taiala lenei mo le faatauga o le fale.

Faapefea pe a iai se faafitauli?

Afai e iai nisi vala o le auauunaga o loo fai e le kamupani faatau fale o loo e tau polepole ai, e tatau i lena lava taimi ona e talanoaina ou popolega uma ma le agent poo le latou pule. 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 aogā lenei faatulagaga, pe e te lē o manao foi e ui atu i lena auala, e mafai ona tuusa'ō lau faaseā i le Pulega o Kamupani Faatau Fanua ma Fale.

Mafai ona maua nisi faamatalaga i le faatulagaga lea mo faaseā a le Pulega i le **www.reaa.govt.nz** pe vili le **0800forREAA** (0800 367 7322) ma talosaga mo se kopi o le polosiua, How to Make a Complaint ma le/poo le Complaint Form.

E tele isi faamatalaga aogā e mafai ona maua i le...

Poo oe o se buyer poo le seller, e tele isi puna o fesoasoani ma fautauga e mafai ona e agai i ai, e pei o:

- le Pulega o Kamupani Faatau Fanua ma Fale **www.reaa.govt.nz** pe vili le **0800forREAA** (0800 367 7322). E mafai e le Pulega o Kamupani Faatau Fanua ma Fale ona saunia mo oe faamatalaga ma fesoasoani i se tulaga lautele o mataupu faapea, ma ua ia latou foi le tiutefai faapitoa e feutagai ai ma faaseā e fesootai atu i galuega a kamupani faatau fale
- lau loia
- Community Law Centres **www.lsa.govt.nz** (ofisa o mataupu tau tulafono a komiuniti)
- Citizens Advice Bureaux **www.cab.org.nz** (ofisa o galuega fesoasoani mo tagatānuu)
- 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**.



Pulega o Kamupani Faatau Fanua ma Fale

PO Box 25371, Wellington 6146

Telefoni: 0800forREAA (0800 367 7322)

Fax: 04 815 8468

Imeli: info@reaa.govt.nz

Upega o Fesootaiga: www.reaa.govt.nz



E talitonu le Pulega o Kamupani Faatau Fanua ma Fale e tusa ai o le mea sili ua latou iloa, ua sa'o atoatoa faamatalaga i lenei taiala e oo mai i le aso ua faaalua i lalo. Ae peitai, o mea manaomia o loo faavae mai ai faamatalaga o lenei taiala e mafai ona suia i soo se taimi, ma o faamatalaga e sili ona sa'o e tusa ai o ni suiga e fai, o loo maua i le www.reaa.govt.nz [Version 1.0, 17 Novema 2009].



Mixed Sources

Product group from well-managed
forests and other controlled sources
www.fsc.org Cert no. SCS-COC-001912
© 1996 Forest Stewardship Council