

# 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



## Mea tāua ia silafia:

- 1.** O le sale and purchase agreement (maliega mo le faatauga o se fale), o se maliega ua uma ona ioeina lelei le tatau ona faatino e tusa ai ma ona aiaiga ua faamauina.
- 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 eseese o se maliega e iai ona tuutuuga ma le maliega e leai ni tuutuuga o iai.
- 4.** E mafai ona tou soalaupuleina tuutuuga o e moomia i se sale and purchase agreement.
- 5.** E fautuaina lou tāpā o lau loia ina ia siaki le sale and purchase agreement a o e le'i sainia.

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 Taiala, e mafai ona ia faataga le tufatufa atu o lenei Taiala, 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 lomina lenei tusitusiga. Faamolemole ia mātāu mai, o lenei tuutuuga o lona uiga e lē faatagaina le toe faigoa poo nisi lava toe teuteuga e faia e se tasi i lenei Taiala.



## 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.

---

I Niu Sila, e tele auala e mafai ona faatau atu ai ma faatau mai se fale, e pei o mea nei:

- faatau tu'i,
- faatauofoga,
- faasalalau/se tau patino pe,
- toe soalaupule.

Poo le ā lava le auala e faaaogā, ae tatau a ona iai ia te oe se sale and purchase agreement ua tusitusia lelei.

**O se taiala leni i le sale and purchase agreement o le a tǎpā oe e saini pe a e manao e faatau mai pe faatau atu se fale. O se tusitusiga faaletulafono ua faatulaga ai se konekarate i le va o le buyer (o lē ua faatauina le fale) ma le seller (o lē o loo faatau atu le fale).**

Ua iai i leni taiala faamatalaga e faatatau i sale and purchase 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<sup>1</sup>. O leni taiala e fesootai 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 faalapotopotoga a le Malo na faavaeina mai le Tulafono Tumau mo Kamupani Faatau Fanua ma Fale 2008 (Real Estate Agents Act 2008).

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.

Tusa lava pe o oe o le buyer poo le seller, ae tatau ona avatu e le agent sau kopi o lenei taiala a o e le'i sainia se sale and purchase agreement, 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. 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](http://www.reaa.govt.nz).

## Aisea ou te moomia ai se sale and purchase agreement?

O se sale and purchase agreement e avatu ai se faamautinoaga i buyer ma le seller, a o folasia i tusitusiga tuutuuga ma aiaiga ua la tafuai malilie i ai. O se maliega ua uma ona ioeina lelei le tatau ona faatino e tusa ai ma ona aiaiga ua faamauina.

## O le ā le soalaupuleina (negotiation)?

A faafaigofie, e amata lava le soalaupule pe a talosagaina e le buyer le agent lea e taumafai e faatau atu le fale, ina ia ave lana ofa i le seller. E sauni e le agent le sale and purchase agreement lea e aofia ai le tau ma soo se tuutuuga e manao le buyer e faaofia ai. E avatu e le agent le sale and purchase agreement i le seller (tagata o le a taumafai e faatau ese atu le fale), afai e talia, ona saina lea o le seller ma faamauina ai loa le maliega. Afai e talafeagai, e mafai e le seller ma le buyer ona soalaupule, e tauala i le agent, seia oo ina tafuai malilie uma le buyer ma le seller i se tau ma soo se tuutuuga.

## O le ā le mea e tãua?

- E tatau ona iai sau sale and purchase agreement ua tusitusia lelei.
- Ia siaki muamua e lau loia le sale and purchase agreement a o e le'i sainia.
- E mafai e le buyer ma le seller ona faia ni suiga i le tau ma tuutuuga a o faagasolo a la soalaupulega.



## Le sale and purchase agreement

Atonu o le a faaaogā e se real estate agent ni pepa faatumu e tasi pe lua o sale and purchase agreements:

- Le pepa a le Auckland District Law Society and Real Estate Institute of New Zealand (le pepa a le ADLS).
- Le pepa a le Real Estate Institute of New Zealand (le pepa a le REINZ).

### **O ā mea e tāua?**

- Ia siaki muamua e lau loia le sale and purchase agreement a o le'i sainia.
- E pei ona tau faaata atu, e iai nisi o eseeseega iloga i le va o pepa e fai ai faatauga fale a le REINZ ma pepa a le ADLS, lea e tatau ona e nofouta i ai. E mafai e lau loia ona faamatala ia te oe eseeseega, ma na te ono faasino ia te oe se tasi o nei pepa faatumu e tatau ona e faaaogā.

O lau sale and purchase agreement e tatau ona aofia ai mea nei:

- Suafa o le seller ma le buyer.
- Le tuatusi o le fale.
- Le ituaiga title o iai (falemotu, tofogi 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 tofogi e le buyer i soo se tofogi ua silia aso e tatau ona tofogi ai.
- Le tiposi e tatau ona tofogi e le buyer.
- Le aso o le a lē toe iai ni tuutuuga i le maliega pe afai o iai ni tuutuuga.
- Le aso e faamae'a ai (o le aso lea e tofogi ai e le buyer le faaumaga o le tau o le fale, e masani lava o le aso lea ua mafai ai loa e le buyer ona tapena ifo e nofo i le fale).
- Soo se tuutuuga e manao le buyer e faataunuu a o le'i faia le maliega i le konekarate.

## Tuutuuga i le pepa tusitusia

E masani ona manao le buyer e faataunuu nisi poo tuutuuga uma nei a o lei faia le maliega i le konekarate.

- **Title search** – e masani ona fai e le loia a le buyer 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.
- **Finance** – e faasino i le faatulagaina e le buyer o le auala e totogi ai le fale, e masani lava o se nonogatupe, i se aso patino.
- **Valuation report** – e masani ona moomia mai e se lender (kamupani e fai ai nonogatupe), 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.
- **Land Information Memorandum (LIM) report** – 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, pemitā ma faatagaga o le fausia o le fale, o alavai ma le peleniina o lea nofoaga.
- **Building Inspection report** – ua taatele lipoti faapenei ma e aogā e faamautinoa ai poo le ā le lelei ma le malosī o le fale, ma poo ā ni mea e ono moomia ona toe faaleleia.
- **Engineer's report** – 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.
- **Sale of another home** – e ono manao le buyer e toe faatau ese atu lo latou fale ina ia mafai ona faatau mai se isi fale.

## Vaega masani o tuutuuga

O se sale and purchase agreement 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:

- **access rights** – o ā avanoa e mafai e le buyer ona ulufale ai e vaai le fale a o lei nofo ai.
- **default by buyer** – atonu e tauī (compensate) atu e le buyer le seller e pei o totogī o tupe tului.



- **default by the seller** – atonu e tau i atu e le seller le buyer e pei o tau e totogi i le nonofo ai i le fale.
- **Insurance** – ia faamautinoa o loo inisua 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.

E tatau i lau loia ona faamatala atu vaega eseese nei. Afai e te fia faia ni suiga i soo se tasi o nei vaega, e tatau ona e talosaga atu i lau loia e fai lenei mea a o e lei sainia le maliega.

## O afea e totogi ai e le buyer le tiposi ma totogi le aofaiga atoa o le tau?

A taufai malilie uma loa le seller ma le buyer i vaega uma o le sale and purchase agreement, ona totogi loa lea e le buyer se tiposi (e masani e 5–10% o le tau o loo faatau ai) i le kamupani o loo faatauina atu le fale. 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 le seller ma le agent e pei ona folasia atu i le agency agreement<sup>2</sup>. E tatau i le seller ona faamautinoa ua lava le telē o le tiposi e kava ai le komisi a le agent.

E totogi e le buyer 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 loia. O le aso e nofoia ai, o loo faasino atu i le aso e mafai ai ona see atu loa le buyer e nofo i le fale.

A o lei aveesea tuutuuga mo le sale and purchase agreement, ma ua lē oo ona faatau le fale ona ua lē faamalieina nisi o tuutuuga, e iai le aiā a le buyer 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.

2 Faasino i le *Taiala mo Maliega a Kamupani Faatau Fale a Niu Sila* a le Pulega o Kamupani Faatau Fanua ma Fale.

- **O tuutuuga** e faasino atu i le sale and purchase agreement o loo iai sana lisi o tuutuuga e tatau ona ausia, e pei ona faatau ese atu o le fale talu ai nei o le buyer, o le asiasia o le fale, poo le faamauina o le tupe.
- **O le leai o ni tuutuuga** e faasino atu i le ausia uma o tuutuuga i le faiga o le sale and purchase agreement. E tāua ona malamalama, e lē toe iai loa ni tuutuuga i se sale and purchase agreement, ua saisaitia loa faaetulafono ma ua tatau loa ona suia lē ana le fale.

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

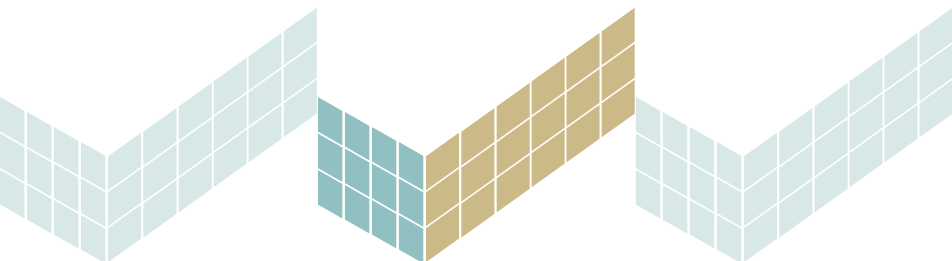
E lē mafai ona e suia se sale and purchase agreement ona ua toe fetuunai lou mafaufau i le faatauina mai pe faatau atu o le fale.

I le tulaga masani, e te sainia loa le sale and purchase agreement, ma ua ausia foi tuutuuga o loo folasia ai, ua tatau loa ona e faataunuu le faatauiga o le fale.

## 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 Fact Sheet, e maua i le [www.reaa.govt.nz](http://www.reaa.govt.nz) pe vili le **0800forREAA** (0800 367 7322).



## O ā mea ou te faatalitalia mai se agent?

E galue le agent mo le seller ma o ina foi e todogi mai ai o ia. E tatau la ona faataunuu e le agent faatonuga a le seller (e pei ona folasia i le agency agreement) ma gaioi e tusa ma manaoga o le seller. E manino lelei tiutefai o agents i buyers e ui lava o agents o loo fai ma sui o le seller.

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 ua saisaitia i le tulafono Code of Professional Conduct and Client Care, na tuuina mai e le Pulega o Kamupani Faatau Fanua ma Fale. I lalo o lea Code poo le tulafono, e tatau i agents ona feutagai ma vaega uma i se tulaga talafeagai ma le faamaoni.

Ua folasia e le Code le faatulagaga itiiti e faatalitalia mai agents, ma gaioi o se faasinomaga mo a'oa'iga e ala i komiti ua faatulaga e le Pulega latou te iloiloina faaseā (Complaints Assessment Committees).

E maua se kopi o le Code of Professional Conduct and Client Care mai le [www.reaa.govt.nz](http://www.reaa.govt.nz) pe vili le **0800forREAA** (0800 367 7322).

## Pe tatau ona faaaogā e se buyer se agent e faatau mai ai se fale?

E pule le seller pe manao e faaaogā se kamupani faatau fale e faatauina atu lo latou fale. Latou te ono lē mananao e faaaogā se agent ae faatau atu lava e latou. Afai e faaaogā e se seller se agent, o le a manaomia la e le buyer ona faaaogā le agent e faatau ai le fale.

Poo le ā lava e te faia, e tāua tele lou faaaogā o lau loia i laasaga taitasi.

## O ai e totohia le agent?

O real estate agents i Niu Sila o loo galulue e fai ma sui o sellers, ma **o sellers e latou te totohia agents**. O se agent o loo fai ma sui o le seller na te faasalalauina le fale i le maketi, e lē mafai la ona ia tãpã se buyer e totohi mai a latou auaunaga.

Talu ai o loo galue ma totohi mai le agent e le seller, e lē o iai lava ma e lē mafai foi ona maua e le agent tiute e masani ona fai i se buyer e pei ona latou faia i le seller.

## O le ā le buyers' agent?

E taatele i nisi atunuu le buyers' agents. O loo faasino i agents ua faaaogā e buyers e sailia fale, ma o nisi taimi e fai i latou ma sui o le buyer e soalaupuleina ni faatauga e fai. Afai o loo e faaaogāina se buyers' agent, e tatau lava ona iai sau agency agreement tusitusia ma e tatau foi ona e totohia a latou auaunaga.

E mafai ona maua nisi faamatalaga i agents a buyers i le Buyers' Agent Fact Sheet, e maua i le **www.reaa.govt.nz** pe vili le **0800forREAA** (0800 367 7322).

## Faapefea pe a iai se faafitauli?

Afai e iai nisi vala o le auaunaga 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'o 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 polosiu, 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](http://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](http://www.lsa.govt.nz)**
- Citizens Advice Bureaux **[www.cab.org.nz](http://www.cab.org.nz)**
- Matagaluega o Mataupu tau Tagata Faatau (Ministry of Consumer Affairs) **[www.consumeraffairs.govt.nz](http://www.consumeraffairs.govt.nz)**
- NZ Law Society Property Section **[www.propertylawyers.org.nz](http://www.propertylawyers.org.nz)**
- Consumer Build **[www.consumerbuild.org.nz](http://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](http://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](http://www.fsc.org) Cert no. SCS-COC-001912  
© 1996 Forest Stewardship Council