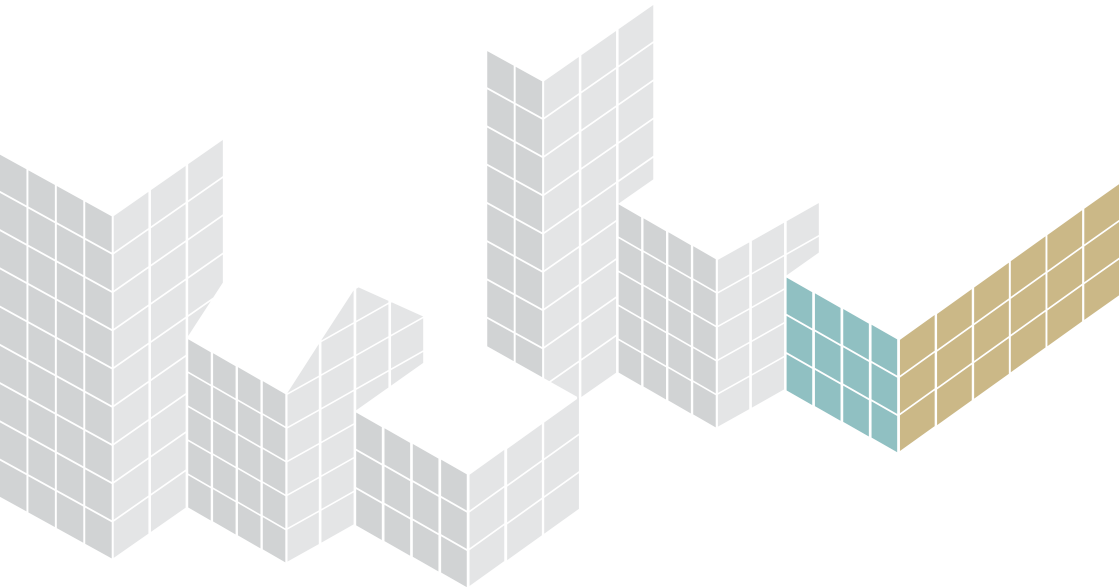


Taiala mo Maliega a Kamupani Faatau Fale a Niu Sila (Agency Agreements)

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



Mea tāua ia silafia:

1. O le maliega ma le agent (agency agreement) o se maliega ua papuipuia i lalo o aiaiga a le tulafono.

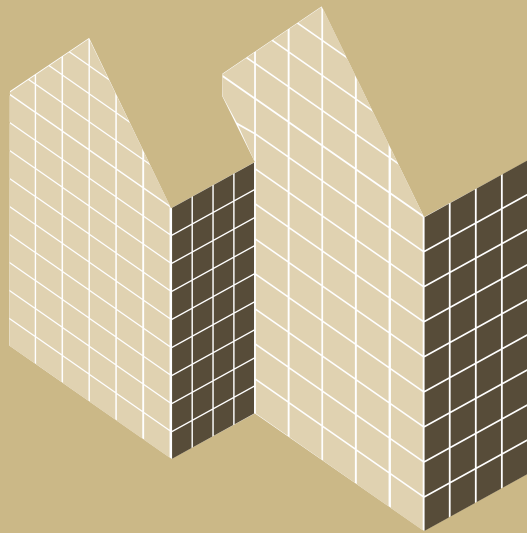
2. E mafai ona tou soalaupule aiaiga o le maliega ma le agent, e pei o le umi o le taimi e faaaogā ai, le telē o le komisi e totogī atu i le agent (kamupani/tagata faatau fale), ma soo se tupe e moomia ona totogī atu.

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 faaitilitia) 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 maliega ma le agent a o e lei sainia.

6. Mafaufau e saili mo fautuaga faaletulafono.



Faatomuaga

O le taumafai e faatau atu lou fale e matuā lē faigofie lava, ma o le toatele o tagata ua filifili e faaaogā se real estate agent e fesoasoani ia i latou¹. Afai e te faaaogāina se agent, e tatau la ona tusitusia lelei se maliega ma le agent, e faatulaga ai se konekarate i le va o oe ma ia (agent).

O se taiala lenei i le maliega ma le agent lena o le a tãpã oe e saini, pe afai e te manao e faaaogā se agent e taumafai e faatau ese atu sou fale e nonofo ai tagata.

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

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 – o se taiala. E lē tatau ona e faalagolago i ai mo ni fautuaga faaletulafono. Ua tapenaina e le Pulega o Kamupani Faatau Fanua ma Fale (Real Estate Agents Authority – REAA), o se Faalapotopotoga faaletulafono na faavae e le Tulafono mo Kamupani Faatau Fanua ma Fale 2008 (Real Estate Agents Act 2008).

E tatau ona avatu e lau agent sau kopi o lenei taiala a o e le'i sainia se maliega ma le agent, ma tãpã oe e faamautu mai i ni tusitusiga lou mauaina o lenei 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 o e fia silafia atili nisi faamatalaga, e mafai ona e fesootai atu i lau loia, ma o loo maua foi faamatalaga i le upega o fesootaiga a le REAA: www.reaa.govt.nz.

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

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

E tatau i lau agent ona iai sona laisene o aogā i le taimi nei, na tuuina mai e le REAA e faatino ai ana galuega faatau fale.

E mafai ona e tǎpā se faamaoniga o loo iai sona laisene, ma e mafai foi ona e alu i le www.reaa.govt.nz e siaki ai le lesitala o nei laisene, ina ia faamautinoa o lea tagata e moni lava o loo iai sona laisene, ma iloa ai foi pe iai se mea lata mai nei, na faasala pe a'oa'ia ai lea tagata ona o sana amioga lē talafeagai.

Aisea ou te moomia ai se maliega ma le agent?

Afai e te manao e faaaogā se agent, e tatau lava la ona fai sa lua maliega. O le faia faapea, ua tuu atu ai i le agent poo le kamupani lea o loo ia faigaluega ai, le aiā e latou te tuu ai lou fale i le maketi mo le faatau atu.

O le ā le maliega ma le agent?

O se maliega poo se konekarate e papuipuaia ai le va o oe ma se agent, i lalo o aiaiga a le tulafono. O loo faatulaga atu ai aiaiga ma tuutuuga ua e faaaogāina mo le tofia o se agent, o ā mea o le a fai e le agent mo oe, ma le totogī o le a e totogīa ai o ia poo latou.

Atonu e toatasi se agent o le a faia se lua sainiga lima, peitai o le taimi lava e te tuua ai lou fale i le lisi mo fale faatau, e mafai loa e soo se tagata faatau fale (agent) mai lena kamupani ona taumafai e faatau atu lou fale.

Ia mautinoa ua e faitau ma malamalama i le maliega ma le agent a o e le'i sainia.

O le ā e moomia ona ou muai iloa a o lei sainia se maliega ma le agent?

A o e lei sainia se maliega, o faamatalaga nei e tatau ona tuu atu e le agent ia te oe.

- **Se tau tusitusia mo le maketi:** O se tau lenei e tau latalata i le tau e manatu le agent e ono faatauina ai lou fale e fua agai i tau o fale tali tutusa ma tau o isi fale i lea vaipanoa pe tali tutusa foi.
- **Le auala e tatau ona latou fautuaina ai oe e faatau atu ai lou fale:** E tatau ona latou fautuaina le auala sili ona lelei e faatau ai lou fale, ma le auala o le a latou maketiina ma faasalalau ai.
- **Le auala e totogi ai latou:** O faamatalaga poo le ā le tupe o le a e totogi i le agent (e masani ona ta'u o le komisi), o afea e totogi ai lena tupe, ma e faapefea ona fua le faiga o lena totogi. E mafai ona eseese lava komisi o agent taitoatasi, e te ono manao la e faatusatusa na totogi. E mafai foi ona lua soalaupuleina le fua o le komisi lea o le a totogi ai. E masani ona fua le komisi i le pasene o le tau o loo faatau atu ai le fale, faaopoopo i ai ma le GST.

E tatau i le agent:

- ona faamatala le fua (formula) o loo faaaogā
- ona ta'u atu lea 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 ā tupe faaalu e tatau ona e totogia. Mo se faaitaiga, o tau e faasalalau ai le fale, lea e lē o aofia i le komisi.

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

O ā mea e ao ona ou vaايا i se maliega ma le agent?

E tofu lava le agent latou ma lana auala e faataatia ai lana maliega ma faamatalaga foi o loo tusia ai. Ae o mea autū lava nei e tatau ona e vaايا i soo se 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, ma isi mea.

Ia e faamautinoa e sa'o a'ia'i faamatalaga ia e te tuuina atu i le agent, ina ne'i e toe lavelave ai mulimuli ane 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 loia.
- Le suafa o le agent o loo nafa ma le maketiina ma le faatauga 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 maliega ma le agent, 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 faamautinoa ua saina uma e i latou e ana le fale le maliega ma le agent, 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 leneli taiala

Ua faatonuina e le Tulafono mo Kamupani Faatau Fanua ma Fale 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 maliega ma le agent, 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 maliega ma le agent le tagata lea ua ta'ua le igoa (agent) (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 faatuga 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 maliega ma le agent ma le umi o le maliega

O le a ta'ua i le maliega ma le agent pe ua na o le toatasi lava le agent e iai le aiā na te faatau atu ai lou fale (**sole agency**), poo tatala le avanoa mo isi agent latou te faatau atu lou fale (**general agency**), le aso e amata ai le maliega ma le agent, le aso e muta ai, ma pe faapefea ona muta le maliega. E mafai ona fetuutuunai le tuutuuga o le maliega ma le agent. O le sole agency, o lona uiga, e **na o** le pau lava lena o le kamupani e mafai ona latou faatinoina galuega mo le faatauina atu o le fale lea o loo faasino i ai le maliega ma le agent.

O le ā le eseese 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** o lona uiga e lē o taotasi i se kamupani e tasi, ma e mafai foi la ona e faaaogā isi kamupani faatau fale, poo lou taumafai lava foi o oe, e unai le faatauina atu o lou fale.

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

- Afai ua e faatulaga le sole agency, e lē tatau la ona e toe sainia se isi maliega ma se isi kamupani e taumafai e faatau atu lou fale. Afai e te faia, e tatau la ona e tologia 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 maliega mo na o le toatasi le agent na te faatauina atu lou fale, 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. E tatau ona tusitusia uma le toe taofiga lea ua fai, ona lafo atu lea i le fax poo le imeli atu i ai.
- Afai e te sainia se maliega mo na o le toatasi le agent na te faatauina atu lou fale 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 lenei e tatau ona tusitusia lelei.
- I nisi maliega, e mafai ona avea le maliega mo na o le toatasi le agent na te faatauina atu lou fale e fai ma maliega ua avanoa ai isi agent pe afai ua toe solofua le maliega mo na o le toatasi le agent. O lona uiga foi la, o le a manaomia ona e solofua le maliega ua avanoa ai isi agent e faatauina atu lou fale pe afai ua e lē toe manao e faaaogā se agent.

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

O le a auiliili atu e le maliega ma le agent 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 maliega ma le agent 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 maliega ma le agent 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 Information Sheets, e maua i le www.reaa.govt.nz pe vili le **0800 for REAA** (0800 367 7322).

Komisi

O le a aofia i le maliega ma le agent faamatalaga uma pe faapefea ona fua le komisi o le a totogī i le agent, ae o afea foi e totogī ai le agent.

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

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

Tupe faaalu mo le faasalalauina ma le maketiina

E mafai ona aofia i le maliega ma le agent nisi totoġi e ese mai mo le faasalalauina ma le maketiina. E lē tatau ona e totoġia fua isi tupe faaopoopo mo le faasalalauga pe afai e te lē manao ai. A o e lei ioe e totoġi nisi totoġi faaopoopo mo faasalalauga, fesili muamua pe iai ni faasalalauga o fai e aunoa ma le totoġia. O se isi vaega o le latou auaunaga, 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 totoġi mo faasalalauga e fua i ni aogā e maua mai ai. E tatau i le agent ona tapena se peleni ua auiliili lelei mo le maketiina o le fale, ma faamatala pe aisea e aogā ai pe a fai lenei totoġi faaopoopo. Manatua, e tatau ona e totoġia isi faasalalauga o le a fai, e tusa lava pe lē taulia lou fale.

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

Le faailoa o tupe toe faafoi mai (rebate), ni tupe ua toe faaititia ai le tau (discounts) poo ni komisi e ono maua e le agent

Afai e maua se tau pa'ū a se agent, poo se tupe e toe faafoi mai le faatauga o le fale poo se komisi mai soo se auaunaga lava ua latou faatulagaina mo oe ma o loo e totoġiina, e tatau ona latou faailoa ia te oe lenei mea. Mo se faaaoaoga, e ono maua e se agent se pa'ū i le tau o loo faasalalau ai lou fale i se nusipepa.



O lenei faaaliga ua faia i se pepa faatumu lea e tatau ona aofia ai i le maliega ma le agent. E tatau ona faaalii i le pepa faatumu le aofai o le tupe e ono toe faafoi mai le tau na faatau ai le fale (rebate), le tupe o le faapa'ū ese (discount), 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 ui e lē o tāpā mai e le tulafono le agent e faasoa nei discounts, rebates poo komisi faatasi ma oe, ae atonu e te manao e soalaupule se vaega tupe ma le agent.

Mo nisi faamatalaga, tagai i le Disclosure of Rebates, Discounts and Commissions Information Sheet, e maua i le www.reaa.govt.nz pe vili le **0800 for REAA** (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 a 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 tauala 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 a Kamupani Faatau Fale a 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 o loo e atugalua 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. O agent poo tagata faatau fale e ao ona iai ni a latou vaifofo i ni faaseā e ono maua ane mai tagata.

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

E tele auala a le REAA e mafai ona fesoasoani 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 loaia.
- 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**.

Pulega o Kamupani Faatau Fanua ma Fale

PO Box 25371, Wellington 6146

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

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 faaalai 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 1.1, 1 July 2011].

