

Tenancy Services

Ko e Nofo Totongí mo Koe

Ko e fakahinohino ma'á e kakai nofo totongí (tenants) pea mo e kau lenilootí (landlords)

'I lotó

- › Ko e ngaahi me'a fakapa'angá
- › Ngaahi totonú mo e fatongíá
- › Ko hono fakalelei'i ha ngaahi me'a
- › Ngaahi fale nofo totongi pootí



tenancy.govt.nz



MINISTRY OF BUSINESS,
INNOVATION & EMPLOYMENT
HĪKINA WHAKATUTUKI

Te Kāwanatanga o Aotearoa
New Zealand Government

Pulusi hono hongofulu mā lolu, toe paaki 'i he 2024 'e he Potungāue ki he Ngaahi Pisinisí, Ngaahi 'Ilo Fo'ou mo e Ma'u Ngāue (Ministry of Business, Innovation and Employment)

PO Box 10-729
Wellington
New Zealand

'Oku toe ma'u atu foki 'a e pepá ni 'i he'emaue uepisaití: **tenancy.govt.nz**

'E ngofua ke ke hiki ha konga pe kotoa 'o e ngaahi fakamatalá ni 'o kapau ko ha'o ngāue'aki ke ako'i pe fakahinohino 'a e kakaí pea ke fakamahino na'e mau atu ia meiate kimautolu. 'E 'ikai ngofua ke ke hiki ha tatau 'o e fakamatalá ni 'o ngāue'aki ia ki he 'uhinga fakakomēsiāle pea 'e 'ikai ngofua ke ke tauhi hano tatau ke ke toki ngāue'aki 'a mui ta'e ma'u ha ngofua meiate kimautolu.

ISBN 978-1-98-851764-3 (paaki tohi)

ISBN 978-1-98-851765-0 ('initanetí)

Paaki 'i Nu'usila 'o ngāue'aki e pepa ngaohi meí he 'akau 'o e ngaahi vaotātā 'oku mapule'i ke tu'uloa pea mo e vaitohi na'e ngaohi mei he huhu'a lolo 'o e piini soiá (soya).

T30 (06/24)

TEN4285 Tongan

Fakahokohokó

Fekau'aki mo e tohi fakahinohinó ni	4
Ko e ngaahi me'a fakapa'angá	5
Ko e ngaahi me'a ke fai 'i he kamata'anga 'o ha nofo totongi	7
Ngaahi totonú mo e fatongiá	10
Ngaahi 'api nofo totongi māfana ange, mātu'u ange, malu mo hao ange	14
Ko hono fakalelei'i ha ngaahi me'a	19
Ko hono fakangata 'o ha aleapau nofo totongi	23
Ko e ngaahi me'a kehe fekau'aki mo e nofo totongi	26
Ngaahi fale nofo totongi pootí	29
Ngaahi lea mo hono 'uhinga	32



Fekau'aki mo e tohi fakahinohinó ni

'Oku 'oatu 'i he tohi fakahinohinó ni 'a e fakamatala fakalūkufua ki he Residential Tenancies Act (Lao ki he Nofo Totongi 'i he Ngaahi 'Api Fakatāutahá) (ko e Laó) 1986, 'o kau ai mo e ngaahi liliu kimuí ni maí, pea mo e Residential Tenancies (Healthy Homes Standards) Regulations 2019 (Ngaahi Tu'utu'uni ki he Nofo Totongi 'i he Ngaahi 'Api Fakatāutahá (Ngaahi Makatu'unga ki ha Ngaahi 'Api Fakatupu Mo'ui Lelei) 2019) 'oku hā atu ai 'a e ngaahi totonu mo e ngaahi fatongia mahu'inga ki he kau lenilootí mo e kau nofo totongi, kau ai 'a kinautolu 'oku nau nofo 'i he ngaahi fale pootí (boarding houses).

Ko e lao Residential Tenancies Act 'oku tokanga'i ia 'e he Ministry of Business, Innovation and Employment (Potungāue ki he Ngaahi Pisinisí, Ngaahi 'Ilo Fo'ou mo e Ma'u Ngāue). 'E lava 'o ma'u atu ha tatau 'o e laó ni meí he ngaahi faletohi lalahí pe te ke lava 'o lau ia 'i he initanetí 'i he legislation.govt.nz

Va'a Ngāue ki he Nofo Totongi (Tenancy Services)

Ko e va'a ngāue Tenancy Services 'a e Ministry of Business, Innovation and Employment 'oku nau 'oatu ha ngaahi fale'i, fakamatala pea mo ha fakahinohino ke tokoni atu ke 'oua na'a hoko ha palopalema pea mo fakalelei'i ha ngaahi fefaikehekehe'aki kapau 'e hoko. 'Oku mau 'oatu foki mo ha sēvesi fakatonutonu (mediation) pea mo faka'atā atu 'a e Tenancy Tribunal (Fakamaau'anga ki he Nofo Totongi). Ko e Tenancy Tribunal ko e va'a ngāue ia 'i he Ministry of Justice (Potungāue ki he Fakamāu'angá).

'E ma'u vave atu mei he'emaue uepisaití tenancy.govt.nz ha fakamatala fakalahi ki he nofo totongi pea mo e ngaahi foomu kotoa pē te ke ala fiema'ú. 'Oku kau heni 'a e ngaahi foomu ke fakafonu 'i ha totongi 'o ha pooni (bond), foomu aleapau nofo totongi (tenancy agreements), ngaahi me'angāue ke tokoni ki hono mahino'i 'o e ngaahi liliu kimuí ni ki he laó, ngaahi tatau 'o ha tohi 'e ala fiema'ú ke fai'aki ha tohi ki he lenilootí pe ko ha tohi ki he kau nofo totongi.



Ko e ngaahi me'a fakapa'angá

Totongi pooní

Ko e pooní ko ha pa'anga 'oku totongi 'e he tokotaha totongi nofó 'i he kamata'anga 'o e nofo totongi ke ne lava 'o tāpuni ha fakamole pe tō nounou fakapa'anga 'i he'ene a'u ki he ngata'anga 'o e taimi 'o e alepau nofo totongi.

'E lava ke 'eke'i 'e he lenilootí ha pooni 'oku fe'unga hono mahu'ingá mo e totongi nofo he uike 'e fā. 'E 'ikai ngofua ke 'eke'i 'e he lenilootí ha mahu'inga 'oku toe laka hake ai. 'Oku 'ikai foki ko ha me'a pau ia hono 'eke 'e he lenilootí 'o ha pooni ka ko e tokolahi 'o e kau lenilootí 'oku nau fiema'u ha pooni.

Kuo pau ke 'oange 'e he lenilooti ki he tokotaha nofo totongi ha lau'i talitotongi ki ha pooni na'e totongi.

Ko e hā 'a e me'a 'e hoko ki he pooní lolotonga 'a e nofo 'a e tokotaha nofo totongi?

Ko kimautolu (Tenancy Services) 'oku mau tauhi 'a e pooní. 'E fakatou fakafonu mo fakamo'oni 'e he lenilootí mo e tokotaha nofo totongi 'a e foomu ko e bond lodgement form pea totongi 'e he tokotaha nofo totongi 'a e pooní ki he lenilootí. Kuo pau ke 'omai 'e he lenilootí 'a e foomú pea mo e pooní 'o kau ai ha pooni na'e totongi fakakonga pē, kia kimautolu 'i loto 'i he 'aho ngāue 'e 23 me'i he 'aho na'e fakahoko ai 'a e totongi. 'E lava ke 'omai hangatonu pē 'e he tokotaha nofo totongi 'a e pooní kiate kimautolu 'o kapau 'e loto ki ai 'a e lenilootí.

Hili 'emau ma'u 'a e pooní, te mau tohi ki he lenilootí pea mo e tokotaha nofo totongi ke fakamahino kuo 'osi ma'u 'a e totongi.

Kapau 'e 'ikai te ke ma'u ha tohi meiate kimautolu fekau'aki mo e pa'anga pooní (bond money), 'oku totonu ke ke 'imeili ki he bonds@tenancy.govt.nz. Kapau kuó ke 'omi ha tu'asila 'imeili, 'e 'oatu 'a e tohi ni 'i he 'imeili.

Ko e hā 'a e me'a 'e hoko ki he pooní 'i he 'osi 'a e taimi nofo totongi?

'Oku totonu ke fakafoki 'a e pooní ki he tokotaha nofo totongi. 'E lava ke puke 'e he lenilootí 'a e kotoa pe konga 'o e pooní kapau 'oku 'i ai ha mo'ua 'o e tokotaha nofo totongi he 'osi 'a e taimi nofo totongi – 'e ala kau ki heni ha totongi nofo na'e te'eki ai ke totongi pe maumau na'e hoko ki he 'api nofo'angá. Kapau 'e 'ikai lava 'e he lenilootí pe tokotaha nofo totongi 'o fetu'utaki mo ha tokotaha 'iate kinaua, pe toe 'i ai ha'ane ngaahi fehu'i fekau'aki mo e totongi fakafoki 'o e pooní, vakai ki he tenancy.govt.nz/refunding-bond.

Ko ha lenilooti 'okú ne fiema'u ke totongi'i ange ki ai ha pooni hili 'a e māhina 'e ua me'i he 'osi 'a e taimi nofo totongi, kuo pau ke ne kole ha ngofua me'i he tokotaha nofo totongi pe ko ha ma'u ha tu'utu'uni pehē me'i he Tenancy Tribunal.

Ke ma'u ha fakamatala lahi ange vakai ki he "E fakafoki fēfē mai 'a 'eku pooni na'e 'osi totongi?' 'i he peesi 25.

Ko e totongi nofó

'E lava ke fiema'u 'e he lenilootí ha totongi nofo uike 'e taha pe ua kimu'a (rent in advance). Ko e fuofua uike 'eni 'e taha pe ua 'o e nofo totongi. 'Oku fa'a makatu'unga ia 'i he founa totongi nofo kuo 'osi fai 'a e felotoi ki a'i – pe ko e totongi fakauike (ke totongi kimu'a ha uike 'e taha) pe ko e totongi fakauike ua (ke totongi kimu'a ha uike 'e ua). 'Oku 'ikai ngofua ke 'eke'i 'e he lenilootí ke toe totongi ange ha totongi nofo kae'oua kuo 'osi ngāue'aki kotoa 'a e ngaahi totongi kuó ne 'osi ma'ú. Ko e fakatātā 'eni ki ai, kapau na'e 'osi totongi 'e he tokotaha nofo totongi ha uike 'e ua kimu'a (rent in advance), ko e totongi hono hokó 'e toki fiema'u ia he 'osi 'a e uike 'e ua me'i ai ('aho 'e 14).

'E totongi fēfē 'e he tokotaha nofo totongi 'a e totongi nofo?

Kuo pau ke felotoi 'a e lenilootí pea mo e tokotaha nofo totongi ki he founa ke fai'aki 'a e totongi nofo pea ke fakakau 'a e fakaikiiki ko 'ení 'i he tohi aleapaú. 'Oku fa'a totongi 'a e nofo totongi 'aki ha fakahū pa'anga fakahangatonu pe fe'ave'aki pa'anga 'i he pangikeé. Kuo pau ke 'ave 'e he lenilootí ha lau'itohi talitotongi ki he totongi nofo, tukukehe ange kapau 'oku totongi fakahangatonu ki he'ene 'akauni 'i he pangikeé pe ko ha sieke 'oku 'ikai lava ke liliu. Neongo iá, ko ha fakakaukau lelei ia ke ke tauhi 'a e ngaahi talitotongi pea mo ha'o lēkooti 'o e nofo totongi. Kuo pau ke tauhi 'e he lenilootí ha ngaahi lēkooti 'o e nofo totongi. 'E lava ke kole 'e he tokotaha nofo totongi ha tatau 'o e ngaahi me'á ni 'i ha fa'ahinga taimi pē. Te ke lava ke ma'u ha sīpinga 'o e foomu fakamatala fakanounou ki he nofo totongi mei he'emauepisaítí, tenancy.govt.nz

Ko e hā 'a e "market rent" (tu'unga 'o e nofo totongi 'i he māketi)?

Ko e "market rent" 'oku 'uhinga ia ki he lahi 'o e pa'anga totongi nofo 'e ala 'amanaki atu 'a e lenilootí te ne ma'u pea mo e lahi 'o e pa'anga 'e ala fie totongi 'e he tokotaha totongi nofo. 'Oku totonu ke fakaofiofi ia mo e totongi 'oku ma'u 'i he ngaahi 'api nofo totongi tatau pea lahi tatau 'i he feitu'u tatau.

'I he'emauepisaítí, 'oku 'oatu ai 'a e fakahinohino ki he ngaahi tu'unga 'o e totongi nofo "market rents" 'i he ngaahi tapa kehekehe 'o e fonuá ni pea 'oku fakatonutonu fakamāhina ia. Kapau 'e fu'u tōtu'a ha 'eke totongi 'e ha lenilooti 'o fakatatau mo e ngaahi fale nofo'anga tatau he feitu'u tatau, 'e lava 'e he Tenancy Tribunal 'o faitu'utu'uni ke tukuhifo 'a e totongi nofo ko iá ki lalo.

'E lava nai 'e he lenilootí ke ne hiki hake 'a e totongi nofo?

'Io, ka 'e 'ikai lava 'e he lenilootí 'o hiki hake 'a e totongi nofo 'i loto 'i he māhina 'e 12 hili 'a e 'aho na'e kamata ai 'a e nofo totongi pe hili 'a e 'aho na'e kamata mei ai 'a e hiki fakamuimuí. Kuo pau ke 'oatu 'e he lenilootí ha tohi fakatokanga ki hono hiki hake 'o e totongi nofo, 'o 'ikai toe si'i hifo 'i he 'aho 'e 60. Kapau ko e aleapau fixed-term tenancy (nofo totongi taimi pau), 'e toki lava pē ke hiki hake 'a e totongi 'o kapau na'e fakakau ia 'i he tohi aleapaú.

'E lava ke hiki hake 'a e totongi kapau 'e fakahoko 'e he lenilootí 'a e ngaahi me'á ni:

- › 'osi fai ha fakalelei'i lahi 'o e 'api nofo'angá, pe
- › toe fakalahi pe fakalelei'i 'a e ngaahi nāunau pe ngaahi fakahoko ngāué, pe
- › kuo felotoi 'a e lenilootí pea mo e tokotaha nofo totongi ke fakahoko ha liliu ki he tohi aleapaú ke toe sai pe lelei ange ia ki he tokotaha nofo totongi.

'I he hoko 'a e ngaahi me'á ni, kuo pau ke loto lelei pe tali 'e he kau nofo totongi 'a e hiki 'o e totongi nofo. Kapau 'e 'ikai ke loto pe tali 'e he tokotaha nofo totongi ke hiki 'a e totongi, 'e lava ke kole 'e he lenilootí ki he Tenancy Tribunal ke nau fai ha tu'utu'uni ke hiki.

Ko e hā 'a e holoki hifo (rent reduction) 'o e totongi nofo?

'I he taimi 'e ni'ihí 'e felotoi 'a e lenilootí pea mo e tokotaha nofo totongi ke holoki hifo 'a e totongi nofo 'i ha fo'i taimi kuo 'osi fakamahino'i pe ko ha toloi atu kae'oua kuo fakakakato ha fa'ahinga me'a na'e 'osi fakamahino 'e fai, 'o hangē ko hano fokotu'u ha me'a fakamāfana.

'I ha hoko 'a e me'á ni 'e 'atā atu leva ki he tokotaha nofo totongi ke holoki 'a 'ene totongi nofo. 'I he 'osi 'a e taimi ko iá, pea 'e lava leva ke toe fakafoki hake 'a e totongi nofo ki he tu'unga angamaheni. 'E 'ikai ke ui 'eni ia ko ha hiki hake 'o e totongi nofo.

Ngaahi totongi ki hono tuku atu 'o e 'api nofo totongi (letting fees) mo e pa'anga kī (key money)

'E 'ikai lava 'e he kau lenilootí pe ko honau ngaahi fakafongá 'o 'eke ki he kau nofo totongi ha totongi kī, 'a ia ko ha pa'anga 'oku totongi kae fakangofua atu ha nofo totongi ('a ia 'oku 'ikai ko ha totongi nofo pe pooni). 'Oku 'ikai ngofua ke 'eke atu 'a e ngaahi totongi ki hono tuku atu 'o e 'api nofo totongi, ki he kau nofo totongi.

Ko e ha 'a e pa'anga kī?

Ko e pa'anga kī 'oku angamaheni pē 'a hono tapui 'i he malumalu 'o e Laó. Ko ha fa'ahinga pa'anga 'eni 'oku fiema'u atu 'e ha lenilooti me'i ha tokotaha nofo totongi kae toki 'oange 'a e ngofua ke nofo totongi ('oku makehe ia me'i he totongi nofo mo e pooni).

Ko e ngaahi me'a ke fai 'i he kamata'anga 'o ha nofo totongi

Ko e fakafa'ahinga 'o e nofo totongi

'Oku 'i ai 'a e ongo fa'ahinga lalahi 'e ua 'o e nofo totongi – ko e periodic tenancy (nofo totongi taimi hokohoko) pea mo e fixed-term tenancy (nofo totongi taimi pau). 'Oku totonu ke fakatou 'ilo 'e he lenilootí pe mo e tokotaha nofo totongi 'a e ngaahi me'a ke na fai 'i he ongo founa nofo totongi ni koe'uhi ke na vakai'i lelei 'a e founa 'e tuha mo sai taha kiate kinaua.

Ko e periodic tenancy – 'e toki 'osi pē ia 'i hano 'oatu 'e he lenilootí pe ko e tokotaha 'oku nofo totongi 'a e tu'unga fakatokanga 'oku fiema'u ke fakangata ai iá.

Ko e fixed-term tenancy – 'e toki 'osi ia 'o fakatatau ki he 'aho 'oku 'osi fokotu'u 'i he tohi aleapau nofo totongi. 'I he taimi ko 'ení, 'e liliu leva 'a e nofo totongi ia 'o lau ko e periodic tenancy, tukukehe kapau:

- › 'e kamata'i 'e he lenilootí mo e tokotaha nofo totongi ha aleapau nofo totongi fo'ou pe te na felotoi ke fakalōloa, fakafo'ou pe fakangata 'a e aleapau nofo totongi, pe
- › 'e 'oatu 'e he tokotaha nofo totongi ha tohi fakatokanga ki he lenilootí ki he 'amanaki ke fakangata 'a 'ene nofo totongi. Ko e fakatokangá ni kuo pau ke 'oatu ia 'o 'ikai toe si'i hifo 'i he 'aho 'e 28 kimu'a pea ngata 'a e nofo totongi taimi paú, pe
- › 'e 'oatu 'e ha lenilooti ha fakatokanga ke fakangata ha nofo totongi 'o ngāue'aki 'a e taha 'o e ngaahi 'uhinga 'oku lisi atu 'i he Laó, ki he ngaahi nofo totongi hokohokó.

'Oku 'i ai ha ngaahi tu'utu'uni ke faka'atā meí he ngaahi nofo totongi taimi pau?

'Io, 'oku 'i ai 'a e ngaahi tu'utu'uni faka'atā meí he ngaahi tu'utu'uni ko 'ení. 'Oku kehe 'a e ngaahi nofo totongi taimi pau nounou ia. Kapau te ke fakamo'oni 'i ha alepau nofo totongi taimi pau ke ngata pē he 'aho 'e 90 pe toe nounou ange, ko e ngaahi tu'utu'uni ko ia 'oku felave'i mo e tu'unga 'o e nofo totongi 'i he māketí, fakatokanga ke fakangata 'a e nofo totongi pea mo ha hiki 'o e totongi nofo koe'uhi ko ha ngaahi fakalelei lahi kuo fai ki he nofo'angá, 'e 'ikai lau ia ki ai, ka 'e toki fakahoko eni 'o kapau 'e fai ha felotoi fetohi'aki 'e 'ikai ke toe fakafo'ou pe fakalōloa atu 'a e nofo totongi 'o laka atu 'i he 'aho 'e 90. Kapau 'e toe fakahoko ha alepau nofo totongi taimi pau fo'ou, kuo pau leva ke mou muimui ki he ngaahi tu'utu'uni angamahení.

Ngaahi aleapau nofo totongi

Ko e aleapau nofo totongi 'oku fakamahino ai 'a e ngaahi me'a ne 'osi felotoi ki ai 'a e lenilootí pea mo e tokotaha nofo totongi. Kuo pau ke fakatou fakamo'oni 'a e lenilootí pea mo e tokotaha nofo totongi 'i he tohi alepau pea kuo pau ke 'oange 'e he lenilootí ki he tokotaha nofo totongi ha tatau 'o e tohi alepau kimu'a pea toki kamata 'a e nofo totongi. Ko e alepau ni foki 'okú ne ha'i pe puke fakalao fakatoulōua kinaua. 'Oku mahu'inga ke fakafonu tonu mo tokanga 'a e alepau ni. 'Oku lahi 'a e kau lenilooti 'oku nau ngāue'aki 'a e tatau 'o 'emau alepau. 'E lava ke ma'u atu ha tatau meí he [tenancy.govt.nz](https://www.tenancy.govt.nz)

'E lava foki ke tali 'i he laó ha alepau ngutu pē ('o 'ikai ke hiki pe tohi). 'Oku 'uhinga eni 'e lava ke fakahoko 'a e ngaahi me'a na'á mo felotoi ki ai neongo na'e 'ikai ke fai ha fefakamo'oni'aki 'i ha tohi alepau. Hangē ko 'ení, 'e 'ikai toe ala lava ke liliu 'a e fakakaukau 'a ha lenilooti hili ha'á ne fakahā ange ki ha tokotaha 'oku 'amanaki nofo totongi 'e lava ke ne nofo 'i he 'apí. Pea 'e tatau pē foki mo ha tokotaha nofo totongi 'i ha'á ne fakahā te ne tali 'a e 'apí pe kuó ne 'osi totongi ha kongá 'o e pa'angá, 'e ala fiema'u ke fakahoko 'a e nofo totongi.

Ko e hā 'a e ngaahi me'a 'oku totonu ke fakakau pe 'asi 'i he tohi aleapau?

'E 'aonga lahi 'aupito ke 'i ai ha tohi aleapau nofo totongi pea mo ha lipooti lelei ki hano sivi 'o e fale nofo'angá 'o tautefito ka hoko ha ta'efemahino'aki 'amuí ange.

Ko e ngaahi me'a eni 'oku pau ke 'asi 'i ha tohi aleapau nofo totongi angamaheni:

- ✔ ko e hingoa kakato mo e fakamo'oni tohinima 'a e lenilootí pea mo e tokotaha nofo totongi
- ✔ ko e tu'asila ke 'ave ki ai ha ngaahi tohi fakalao ki he lenilootí pea mo e tokotaha nofo totongi
- ✔ fika telefoni mo e tu'asila 'imeili 'o e lenilootí mo e tokotaha nofo totongi
- ✔ ko e tu'asila fetu'utaki 'o e tokotaha nofo totongi
- ✔ ko e tu'asila 'o e 'api 'oku fai ai 'a e nofo totongi
- ✔ ko e 'aho na'á mo fakatou fakamo'oni ai ki he aleapau nofo totongi
- ✔ ko e 'aho ke kamata ai 'a e nofo totongi
- ✔ ko e 'aho ke 'osi ai 'a e nofo totongi (kapau ko ha aleapau fixed term)
- ✔ ke fakamahino pe 'oku si'i hifo he ta'u 18 'a e tokotaha nofo totongi
- ✔ mahu'inga 'o e pooni ke totongi
- ✔ mahu'inga 'o e totongi nofó pea mo e taimi ke totongi aí
- ✔ founa ke fai 'aki 'a e totongi (feitu'u ke fai ki aí pe fika 'akauni 'i he pangikeé)
- ✔ ha tohi fakamatala ki he faipau ki he ngaahi makatu'unga ki ha ngaahi 'api fakatupu mo'ui lelei 'o 'i ai ha fakamatala tu'upau felāve'i mo e ngaahi tu'unga lolotonga 'o e faipau ki he ngaahi makatu'unga ki ha ngaahi 'api fakatupu mo'ui lelei
- ✔ ha fakamatala 'oku hā ai pe kuo faipau pe 'e faipau 'a e lenilootí ki he ngaahi makatu'unga ki he ngaahi 'api fakatupu mo'ui lelei 'i he 'aho 'oku fiema'u ke 'osi ki aí ('e lava ke fakataha'i mo e fakamatala ki he faipau ki he ngaahi makatu'ungá 'oku hā atu 'i 'olungá pea fokotu'u ki ai 'a e fakamo'oni tohinima pē 'e taha)
- ✔ ha lisi 'o e ngaahi nāunau fale pe koloa 'a e lenilootí 'oku 'i he falé (hangē ko e mīsini fō pe nāunau fale)
- ✔ ha tatau 'o e tohi tu'utu'uni 'a e sino pulé pe body corporate ('o kapau ko e nofo'angá ni 'oku lēsisita ia ko ha kongá 'o ha Unit Title)
- ✔ ha fakamatala pe 'oku malu'i 'a e 'apí, pea kapau 'oku malu'i, ko e hā 'a e mahu'inga 'o e totongi fakalahi (excess) 'o ha ngaahi malu'i 'oku fekau'aki mo e 'api nofo totongi. Ko e fakamatalá 'oku pau foki ke ne fakahā atu ki he kau nofo totongi 'oku 'atā atu 'a e aleapau malu'i ki he 'apí ke nau mamata ki ai kapau te nau kole 'eni.

'E lava ke fakakau mai ki he aleapau ni 'a e:

- ✔ tokolahi 'o e kakai 'e lava 'o nofo he 'api nofo totongi
- ✔ feitu'u 'e lava ke tau ai 'a e me'alele 'a e tokotaha nofo totongi
- ✔ pe 'oku ifi tapaka 'a koe pe ko e kau nofo totongi kehé
- ✔ ngaahi makatu'unga ki ha fanga monumanu tauhi 'i he 'apí.

'E fiema'u ke fakamo'oni hingoa kotoa 'a kinautolu 'oku nau nofo he 'api nofo totongí?

Ko e ngaahi me'a ia ke fa'iteliha pē ki ai 'a e lenilootí pea mo kinautolu 'oku nau nofo totongí. Kapau 'e fakamo'oni pē ha tokotaha, ko e tu'u 'a e laó, ko e tokotaha ia 'e fakafatongia'i 'e he aleapaú. Kapau 'e fakamo'oni 'a e tokotaha kotoa pē, pea ko e angamahení 'oku nau kaungā fakalao kotoa ki he aleapaú. 'Oku ui eni ko e joint and several liability 'a ia ko e kaunga fakalao fakakātoa pea mo fakatokolahi ki he aleapaú ni. 'Oku 'uhinga eni ka 'ikai ke totongí 'e ha tokotaha 'o e kau nofo totongí 'a hono 'inasi 'i ha totongí nofo pe ko ha fakalelei'i ha maumau na'e hoko ki he falé, 'e lava 'e he lenilootí 'o 'eke'i ke totongí ia 'e he toenga kotoa pe ní'ihí pē 'o e kau nofo totongí, 'o tatau ai pē pe ko hai na'e te'eki ai ke totongí 'a 'ene nofó pe na'á ne fakahoko 'a e maumaú.

Tu'asila ke fai ha fetu'utaki fakalao ki ai

'Oku 'uhinga eni ki ha tu'asila 'e lava ke 'ave ki ai ha ngaahi fekau mahu'inga fekau'aki mo e aleapau nofo totongí, 'o hangē ko ha fanongonongo ki ha fakatonutonu ke fai 'i he Tenancy Tribunal.

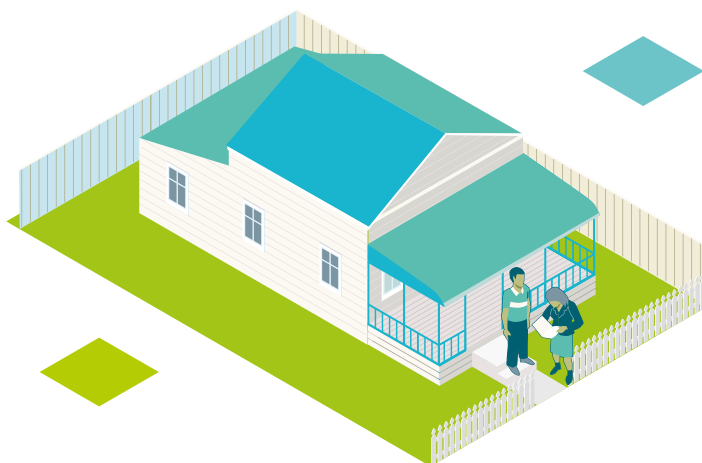
Ko e tu'asilá ni ko ha 'api pe fale 'i ha hala pule'anga 'e lava ke tufa atu ki ai ha tohi fekau'aki mo e aleapaú 'i ha taimi pē. 'E lava ke ngāue'aki ha puha meili 'i he Pōsiti 'Ōfisi, tu'asila 'imeili pe ko ha fika mīsini fax ko ha tu'asila fakalahi ia ki he ngaahi fetu'utaki. Kuo pau ke hiki 'e he lenilootí pea mo e tokotaha nofo totongí 'a hona tu'asilá (address for service) 'i he tohi aleapaú pea mo e foomu ko ia 'oku fakahū'aki 'a e pooní. 'Oku 'ikai ke fu'u 'aonga fau ke ngāue'aki 'e he tokotaha nofo totongí 'a e tu'asila 'o e 'api 'oku fai ai 'a e nofo totongí ki he fetu'utaki fekau'aki mo e nofo totongí. Ko e founa 'oku fa'a ngāue'aki 'e he tokotaha nofo totongí ko hono 'oange ha tu'asila 'o hano kaume'a pe ko e 'api nofo'anga tu'upau 'o hano kāinga ofi. 'Oku fa'a ngāue'aki 'e he lenilootí 'a hono 'api nofo'angá pe ko e tu'asila 'oku ngāue mei aí.

Fēfē ka liliu 'a e tu'asila ko 'eni?

'Oku mātu'aki mahu'inga ke tala ia ke 'ilo 'e he tafa'aki 'e tahá (lenilootí pe ko e tokotaha nofo totongí) kapau 'e liliu 'a e tu'asilá ni. Kapau na'e 'osi totongí 'e he tokotaha nofo totongí ha pooni kuo pau ke 'omai 'a e tu'asila fo'ou kia kinautolu. Kuo pau foki ke fakahoko mai ke mau 'ilo'i ka liliu 'e he lenilootí 'a e tu'asila ke fai ki ai ha fetu'utaki fakalao.

Ko hono sivi'i 'o e 'api nofo'angá

Ko hono fai ha sivi'i 'o e 'api nofo'angá kimu'a pea toki kamata ha nofo totongí ko e founa ia 'e tokoni lahi ke 'oua na'a hoko ha ngaahi palopalema he 'osi 'a e nofo totongí. Ko e sivi ko 'eni ke fai fakataha ia 'e he lenilootí pea mo e tokotaha 'oku nofo totongí pea ke hiki'i hifo ha fakamatala'i 'o e tu'unga totonu 'o e ngaahi nāunau hangē ko e sitou, kāpeti mo e ngaahi me'a kehekehe (hangē ko e puipui). Vakai'i 'a e holisí pea mo e valí pea mo tu'a foki. Fakapapau'i 'oku hiki'i hifo ha fa'ahinga me'a 'oku motu'a pe maumau. Fakapapau'i 'okú ke hiki 'aki ha me'a faitā 'a e tūkunga 'o e 'api nofo totongí ke hoko ia ko hao malu'i fakalahi. Kapau 'e tohi'i hifo 'i he kamata'angá 'a e ngaahi me'a ko ia 'oku maumaú, 'e 'ikai lava ke tukuaki'i ki ai 'a e tokotaha nofo totongí 'i ha'á ne mavahe atu mei ai. 'E toe mahino ange ai kapau 'oku 'i ai ha ngaahi maumau fo'ou. 'Oku lahi 'a e kau lenilootí 'oku nau ngāue'aki 'a e foomu 'property inspection report' (līpooti ki he sivi 'o e 'api) 'oku mau 'oatu fakataha pea mo e tatau 'o 'emau aleapau nofo totongí ke fai'aki 'a e sivi ko 'eni.



Ngaahi totonú mo e fatongia

'Oku 'i ai 'a e ngaahi totonu pea mo e fatongia 'o e lenilootí pea mo e tokotaha nofo totongí 'i he'ena felotoi ki ha nofo totongi. Ko e ni'ihi eni 'oku 'oatu 'i laló:

Ko e lenilootí kuo pau ke ne:

- › 'oange ha tatau 'o e aleapau nofo totongi kuo 'osi fai 'a e fakamo'oni tohinima ki ai, kau ai ha ongo fakamatala kehekehe 'e ua. Ko e fakamatala 'uluaki kuo pau ke fakakau ai 'a e fakamatala tu'upau fekau'aki mo e tu'unga lolotonga 'o e faipau ki he ngaahi makatu'unga ki he ngaahi 'api fakatupu mo'ui lelei, pea ko e fakamatala hono uá 'oku pau ke fakapapau'i ai 'oku nau 'osi faipau pe 'amanaki faipau ki he ngaahi makatu'unga ki he ngaahi 'api fakatupu mo'ui lelei. Ko e ongo fakamatalá ni 'oku malava pē ke fakataha'i 'o fokotu'u ki ai ha fakamo'oni tohinima pē 'e taha. Ki ha fakamatala lahi ange fekau'aki mo e ongo fakamatalá ni, vakai ki he [tenancy.govt.nz/healthy-homes/compliance-statement](https://www.tenancy.govt.nz/healthy-homes/compliance-statement).
- › fakahā pe 'oku malu'i 'a e 'apí ko ha kongā ia 'o ha aleapau nofo totongi fo'ou, pea kapau 'oku malu'i, ko e hā 'a e mahu'inga 'o e totongi fakalahi (excess) 'o ha ngaahi malu'i 'oku fekau'aki mo e 'api nofo totongí. Kapau 'oku malu'i 'a e 'apí, kuo pau foki ke toe fakahā atu 'i he fakamatalá ki he kau nofo totongí 'oku 'atā atu 'a e fakamatalá ni ke nau mamata ki ai kapau te nau kole 'eni. Ki ha fakamatala lahi ange fekau'aki mo e ngaahi fakamatala 'oku fiema'u ke fakakau 'i he ngaahi aleapau nofo totongí, vakai ki he [tenancy.govt.nz/starting-a-tenancy/tenancy-agreements/required-statements-for-tenancy-agreements](https://www.tenancy.govt.nz/starting-a-tenancy/tenancy-agreements/required-statements-for-tenancy-agreements).
- › 'oatu ki he kau nofo totongí ha fakamatala fo'ou 'i loto 'i ha vaha'a taimi fakapotopoto kapau kuo liliu 'a e malu'i, pe (kapau 'oku 'ikai 'anautolu 'a e malu'i) 'i loto 'i ha vaha'a taimi fakapotopoto mei ho'o 'ilo ki he ngaahi liliú.
- › 'ave 'a e pa'anga pooní, 'o kau ai mo ha totongi fakakonga pe 'o e pooní, ki he va'a ngāue Tenancy Services kimu'a pea 'osi ha 'aho ngāue 'e 23 pea ke 'oange ki he tokotaha nofo totongí ha lau'i tali totongi 'o ha pa'anga na'e 'osi totongi.
- › fakapapau'i ko e 'api nofo totongí 'oku fakalao ia ke fai ai ha nofo, pea 'oku ma'a mo maau fe'unga kimu'a pea toki hiki atu ki ai 'a e tokotaha nofo totongí. (Vakai ki he "Oku fiema'u ke fakalao 'a e ngaahi 'apí ke fai ai ha nofo totongi' 'i he peesi 16).
- › fakapapau'i 'oku ngāue lelei 'a e 'ū loká pea lava ke loka'i malu 'i ha tu'unga fakafiemālie.
- › fakapapau'i 'oku 'i ai ha ngaahi me'a fakatokanga kohu (smoke alarms) kuo fokotu'u – fa'ahinga totonu 'i he feitu'u totonu 'o fakatau ki he ngaahi tu'utu'uni 'a e laó.
- › tauhi mo fakahoko ha ngaahi monomono 'oku fiema'u ki he 'apí.
- › fakapapau'i 'oku 'ikai ha maumau 'e hoko ki he ngaahi paipa vai, uaea 'uhilá pea ko e fa'unga 'o e falé 'oku 'i he tu'unga hao, malu mo lelei.
- › fokotu'u ha fakatali'anga mo ha tñaki'anga vai 'o kapau 'oku 'ikai ha vai paipa taki ki he 'api nofo'angá.
- › fakapapau'i 'oku fakahā 'a e mahu'inga 'o e totongi nofó 'i he ngaahi tu'uaki pe talamahu'inga kotoa pē ki he ngaahi 'api nofo totongí.
- › tohi 'o fakahā ki he tokotaha nofo totongí 'o 'ikai toe si'i hifo 'i he 'aho 'e 60 kimu'a ai, 'e hiki 'a e totongi nofó. 'E 'ikai lava ke hiki hake 'a e totongi nofó 'i loto 'i he māhina 'e 12 hili 'a e 'aho na'e kamata ai 'a e nofo totongí pe 'i he māhina 'e 12 hili 'a e 'aho na'e kamata mei ai 'a e hiki fakamuimuí.
- › fakahoko 'a e ngaahi me'a kotoa pē ke fakapapau'i 'oku 'ikai fakahoha'asi 'e he kau nofo totongí 'a e kau nofo totongi kehe 'a e lenilootí, kau ai hano 'oatu 'o ha Fakatokanga ki ha ngaahi tō'onga ta'etaau 'i he nofo fakasōsialé 'i he taimi 'oku taau ke 'oatu ai 'ení. Ki ha fakamatala lahi ange fekau'aki mo ha fakahoko atu 'o ha ngāue ki ha tō'onga ta'etaau 'i he nofo fakasōsialé pe fakamanamana, vakai ki he [tenancy.govt.nz/disputes/breaches-of-the-residential-tenancies-act/dealing-with-anti-social-behaviour](https://www.tenancy.govt.nz/disputes/breaches-of-the-residential-tenancies-act/dealing-with-anti-social-behaviour).

- › tohi 'o fakahā ki he tokotaha nofo totongí kapau 'okú ne teu fakatau atu 'a e 'api nofo'angá.
 - › ma'u ha ngofua meí he tokotaha nofo totongí kae toki hū ki ai mo ha fakafofonga fakatau 'api, kau fakatau 'api pe ko ha ni'ihi 'oku nau fie nofo totongí 'i he 'apí.
 - › totongí fakafoki ki he tokotaha nofo totongí ha pa'anga na'á ne totongí ke fai'aki ha ngāue fakavave ki he falé na'e fiema'u ke fai (ka kuo pau ke ne lava 'o fakamo'oni'i na'e 'osi fai ha feinga ki he lenilootí ke ne 'ilo ki ai kimu'a pea na'e 'ikai ko ha ngāue kovi pe ta'etokanga 'a e tokotaha nofo totongí na'e tupunga ai 'a e maumaú).
 - › fekau'aki mo ha nofo totongí hokohoko (periodic tenancy):
 - 'oatu ki he tokotaha nofo totongí ha fakatokanga 'o 'ikai toe sí'i hifo 'i he 'aho 'e 63 ke fakangata 'a e nofo totongí hokohokó kapau 'oku felāve'i ia mo ha ngaahi 'uhinga kuo hā atu 'i he Residential Tenancies Act (Lao ki he Nofo Totongí 'i ha 'Api Fakatāutaha) 1986. Ko e ngaahi 'uhinga 'e ni'ihi 'oku kau ai 'a hono fiema'u atu 'e he tokotaha 'o'ona 'a e 'apí pe ko ha mēmipa 'o hono fāmilí 'a e 'apí ke hoko ko hano 'api tu'uma'u 'o 'ikai toe sí'i hifo 'i he 'aho 'e 90, pe 'oku ngāue angamaheni'aki 'e he lenilootí 'a e 'apí ke nofo ai ha kau ngāue pe kau konituleki 'a e lenilootí pea 'oku fakahā mahino ia 'i he alepau nofo totongí.
 - ka 'ikai, 'oatu ha fakatokanga 'aho 'e 90 ki he tokotaha nofo totongí kapau 'oku nau fiema'u ke fakangata 'a e nofo totongí 'i ha taha 'o e ngaahi 'uhinga 'oku fakangofua 'i he Laó. Ki ha fakamatala lahi ange fekau'aki mo hono fakangata 'o ha nofo totongí hokohoko, vakai ki he [tenancy.govt.nz/ending-a-tenancy/giving-notice-to-end-tenancy](https://www.tenancy.govt.nz/ending-a-tenancy/giving-notice-to-end-tenancy).
 - › 'oange ha fakatokanga houa 'e 48 'e fai ha sivi 'o e nofo'angá 'e he lenilootí – ka ko e sivi ni 'e 'ikai toe laka hake 'i he tu'o taha 'i he uike 'e fā kotoa pē pea ke fai ia he vaha'a 'o e 8 pongipongi mo e 7 efiāfi ('e ngofua ke hū 'a e lenilootí ki he kongā 'apí 'o 'ikai fiema'u ke kole ngofua ka kuo pau ke ne faka'atu'i 'a e totonu 'a e tokotaha nofo totongí ke 'oua 'e hoha'asi iā).
 - › 'oatu ha fakatokanga houa 'e 24 kimu'a hano fakahoko 'o ha monomono pe fakalelei'i ha me'a 'oku fiema'u ke fakahoko pe ke fai ha ngāue ke faipau ki he ngaahi makatu'unga ki he ngaahi 'api fakatupu mo'ui lelei' pea ke fai 'a e ngāue ko 'ení 'i he vaha'a 'o e 8 pongipongi mo e 7 efiāfi.
 - › 'oatu ha tali tohi 'i loto 'i he 'aho 'e 21 'o tali ha kole 'a e tokotaha nofo totongí ke fakahoko ha liliu sí'i ki honau 'api nofo totongí. Kapau 'okú ke pehē ko e kolé 'oku lahi ange ia 'i he me'a 'oku lau ko ha liliu sí'i, 'e lava ke ke tali tohi atu 'okú ke fiema'u ke toe fakalōloa atu 'a e taimi ke ke tali atu ai 'a e kolé ni.
 - › tali ki ha ngaahi kole 'a e tokotaha nofo totongí ke fokotu'u ha 'initaneti faipa kaekehe pē 'oku 'ikai ke kaunga atu ki heni 'a e ngaahi faka'atā 'oku hā 'i he Laó.
 - › tauhi 'a e ngaahi lēkooti ki he nofo totongí mo e pooní 'i ha ta'u 'e fitu hili 'a e ta'u tukuha'u 'oku nau fekau'aki mo iā. Pea ke tauhi foki mo e ngaahi tatau 'o 'enau ngaahi me'a fakapepa kotoa pē felāve'i mo e 'apí 'i he lolotonga 'o e lele 'a e nofo totongí pea 'i he māhina 'e 12 hili 'a e ngata 'a e nofo totongí.
 - › fakahoko 'a e ngāue kuo tu'utu'uni (work order) 'e he Tenancy Tribunal kapau 'oku felāve'i 'eni mo e mo'ui lelei' pea mo e malu mo haó, kae 'ikai ko hano 'totongí atu' (pay out) 'eni ki he tokotaha nofo totongí koe'uhí kae faka'atā meí heni 'a e 'apí.
 - › fakakakato 'a e ngaahi fiema'u 'a e ngaahi makatu'unga ki he ngaahi 'api fakatupu mo'ui lelei' 'o fakataua mo e 'aho 'oku fiema'u ke 'osi ki af. 'Oku ma'u ha fakamatala lahi ange fekau'aki mo e ngaahi makatu'unga ki he ngaahi 'api fakatupu mo'ui lelei' 'i he [tenancy.govt.nz](https://www.tenancy.govt.nz).
- 'E toe lava 'e he lenilootí ke:**
- › hū ki he 'api nofo totongí ta'e fakahā ki he tokotaha nofo totongí 'i ha ngaahi fiema'u fakavavevave mo fakatu'upakē
 - › hū ki he 'api nofo totongí 'i ha ngaahi taimi kehe 'o kapau kuo 'osi faka'atā 'e he tokotaha nofo totongí
 - › sivi pe 'oku 'i ai ha faito'o kona tapu (meth) lolotonga 'o e nofo 'a e kau nofo totongí 'i af, hili hano 'oatu ha fakatokanga houa 'e 48 (pe houa 'e 24 ki ha ngaahi loki 'i ha fale pooti) kimu'a pea toki fai ha hū ki he 'apí pe loki 'i he fale pootí pea mo fakahā atu ki he tokotaha nofo totongí 'a e 'uhinga 'oku fakahoko ai 'a e sivi. Kuo pau ke 'oatu 'e he lenilootí 'a e ola 'o e sivi 'i ha tohi ki he tokotaha nofo totongí 'i loto 'i he 'aho 'e fitu meí he taimi na'á ne ma'u ai 'ení.

Ka 'e 'ikai ngofua ki he lenilootí ke:

- › tuku atu ha ngaahi 'api ke nofo totongi 'i he funga 'o 'ene 'ilo kuo uesia fakakona pea na'e te'eki ai ke fufulu ke to'o 'a e koná.
- › 'eke'i ha totongi pooni 'oku laka hake hono mahu'ingá 'i he totongi nofo uike 'e fā.
- › 'eke'i ke totongi ange 'o laka hake 'i he uike 'e ua 'o e totongi nofó kimu'a (rent in advance) pe 'eke ha totongi nofo lahi ange kimu'a 'i he taimi 'oku toki totonu ke totongi aí.
- › hiki hake 'o laka ange 'i he tu'o tahá 'a e totongi nofó 'i loto 'i he māhina 'e 12 hili 'a e 'aho na'e kamata ai 'a e nofo totongi pe 'i he māhina 'e 12 hili 'a e 'aho na'e kamata mei ai 'a e hiki fakamuimuí.
- › ke ne sivi'i 'a e fale nofo'angá 'o tu'o lahi hake he tu'o taha 'i he uike 'e fā tukukehe kapau ko hano vakai'i ha ngaahi me'a na'e tu'utu'uni ke fakalelei'i 'e he tokotaha nofo totongi 'o fakatatau ki he aleapaú.
- › fakahoha'asi 'a e nofo nonga mo fiemalie 'a e tokotaha nofo totongi.
- › felei 'a e ma'u 'o e kasa, vai, 'uhila pe telefoní tukukehe kapau ko ha faka'ehi'ehi na'a hoko ai ha fakatu'utāmaki pe ko hono fai ia kae lava ha ngāue monomono pe fakalelei.
- › ta'ofi hano fakangofua 'a e tokotaha nofo totongi ke fakahoko ha liliu sí'i ki he 'api nofo totongi (neongo 'e lava 'e he lenilootí 'o fakafisinga atu 'eni 'i ha ngaahi 'uhinga tu'upau, 'o hangē ko ia 'oku fakahā 'i he Laó). 'E lava 'e he lenilootí 'o fokotu'u ha ngaahi makatu'unga fakapotopoto ki he'ene fakangofuá.
- › fakasītu'a'i ha kole me'i ha tokotaha nofo totongi ke fokotu'u ha 'initaneti faipa kapau 'e lava ke fokotu'u ia 'o 'ikai 'eke ange ha totongi kiate kinautolu, tukukehe kapau 'oku kaunga atu ki heni ha taha 'o e ngaahi 'uhinga 'i he Laó.
- › tu'uaki pe talamahu'inga atu 'a e ngaahi 'api nofo totongi 'o 'ikai fakahā ai ha mahu'inga, pe fakafe'i pe faka'ai'ai ha fe'au'auhi ki he totongi nofó.
- › liliu 'a e ngaahi loká tukukehe kapau 'e tali mo loto ki ai 'a e tokotaha nofo totongi.
- › fakafisinga'i atu 'i ha 'uhinga ta'efakapotopoto ha kole ke fakahiki atu ha nofo totongi kapau 'oku fiema'u 'e ha tokotaha nofo totongi ke tuku atu ha ngaahi loki ke nofo totongi (sublet) pe fakahiki atu 'a e nofo totongi ki ha tokotaha kehe.
- › tuli pe kapusi 'a e tokotaha nofo totongi ('e fiema'u ha tohi fekau ke fai 'eni, me'i he fakamaau'anga fakavahé pe District Court).

- › 'ave ha koloa 'a e tokotaha nofo totongi ko ha malu'i koe'uhi ko ha pa'anga na'e totonu ke totongi ange 'i he lolotonga pe 'i he 'osi 'a e nofo totongi pe ko ha'á ne puke ha koloa na'e tuku 'i he falé he 'osi 'a e nofo totongi (tukukehe kapau 'e tali 'e he tokotaha nofo totongi ke ne totongi ha fakamole fakapotopoto ki hono tauhi).

Ko e tokotaha nofo totongi kuo pau ke ne:

- › totongi 'a e totongi nofó he taimi totonú ('oku totonu ke 'oua na'a ta'etotongi neongo 'oku pehē na'e maumau'i 'e he lenilootí 'a e aleapaú).
- › tauhi ke ma'a mo maau fe'unga 'a e 'apí.
- › fakahā ke 'ilo 'e he lenilootí he vave tahá ha ngaahi maumau kuo hoko pe ko ha me'a 'oku totonu ke fakalelei'i pe monomono.
- › fetongi 'a e maka 'o e ngaahi me'a fakatokanga kohú – kapau ko ha ngaahi me'a fakatokanga kohu kalasi motu'a 'eni 'oku ngāue'aki ki ai ha maka 'e ala fetongi – lolotonga 'o 'enau nofo totongi ke tauhi ke nau kei ngāue lelei pea fakahā ki he lenilootí kapau 'oku 'i ai ha ngaahi palopalema ki he ngaahi me'a fakatokanga kohú.
- › fakalelei'i ha ngaahi maumau na'e fai 'ilo'ilopau pe 'i ha ta'etokanga, 'e ia pe 'e ha taha na'e 'a'ahi mai ki ai, pe totongi'i ha taha ke ne fakalelei'i (kapau 'e mahino 'oku mo'ua ki heni). Kapau 'e maumau'i 'e he kau nofó ha 'api nofo totongi tupu mei ha'anau tō'onga ta'etokanga, 'oku nau mo'ua ke totongi 'a e fakamole ki he maumau ne hokó 'o a'u hake ki he mahu'inga ko e totongi nofo uike 'e fā pe ko e totongi fakalahi (excess) 'o e malu'i, pe ko e fē pē 'i he ongo me'á ni 'oku mā'ulalo ange 'a hono mahu'ingá. Ko e kau nofo totongi 'oku totongi fakatatau 'enau nofó ki he'enau pa'anga hūmaí 'oku nau mo'ua ke totongi 'a e fakamole ki he maumau 'o a'u hake ki he mahu'inga ko e totongi nofo uike 'e fā 'o fakatatau ki he tu'unga 'oku 'i ai 'a e māketí pe ko e totongi fakalahi 'o e malu'i, pe ko e fē pē 'i he ongo me'á ni 'oku mā'ulalo ange 'a hono mahu'ingá.
- › totongi 'a e ngaahi fakamole kotoa 'oku makatu'unga kakato 'i he'ene nofo totongi 'o hangē ko e telefoni, 'uhila, kasa pea mo e initanetí foki.
- › totongi 'a e vai 'o kapau 'oku 'eke'i 'e he ma'u'anga vai ke totongi 'o makatu'unga 'i he lahi 'o e vai na'e ngāue'akí.

- › fakapapau'í 'oku 'ikai ke laka hake 'a e tokolahi 'o e kakai 'oku nau 'i he nofo'angá 'i he tokolahi ko ia kuo 'osi hiki'í 'i he tohi aleapaú ('o 'ikai ke kau heni 'a kinautolu 'oku nau 'a'ahi mai 'i ha ki'í taimi nounou pē).
- › 'oange ha fakatokanga 'aho 'e 28 'e hiki ('o kapau ko e periodic tenancy).
- › fakangofua ke hū 'a e lenilootí, kau fakafofonga fakatau 'apí, kau fakatau 'api mo e kau fakamahu'inga 'api, 'o sio 'i he 'apí, 'i ha founga 'oku fakafiemālie mo felotoi ki ai 'a e lenilootí mo e tokotaha nofo totongí.
- › mavahe 'i he a'u ki he 'aho faka'osi 'o e aleapau nofo totongí pea:
 - 'ave 'a 'ene ngaahi nga'oto'otá kotoa
 - fakama'a mo fakamaau 'a e 'api nofo'angá ke 'i ha tūkunga fakafiemālie
 - fakafoki kotoa 'a e ngaahi kī, kaati hū, pea mo e ngaahi me'angāue ke fakaava 'aki 'a e fale tau'anga me'alelé
 - tuku kotoa ai ha koloa 'a e lenilootí.

Ko e tokotaha nofo totongí foki 'e:

- › mo'ua ke ne totongí 'a e fakamole ki ha maumau tupu meí ha ngāue ta'etokanga 'o a'u hake ki he mahu'inga ko e totongí nofo uike 'e fā pe ko e totongí fakalahi 'o e malu'í 'a e lenilootí, pe ko e fē pē 'i he ongo me'á ni 'oku mā'ulalo ange 'a hono mahu'ingá. Ko e kau nofo totongí 'oku totongí fakatatau 'enau nofó ki he'enua pa'anga hūmaí 'oku nau mo'ua ke totongí 'o a'u hake ki he mahu'inga ko e totongí nofo uike 'e fā 'o fakatatau ki he tu'unga 'oku 'i ai 'a e māketí pe ko e totongí fakalahi 'o e malu'í, pe ko e fē pē 'i he ongo me'á ni 'oku mā'ulalo ange 'a hono mahu'ingá.

Kuo pau ki he tokotaha nofo totongí ke 'oua na'á ne:

- › ta'ofi 'a e lenilootí 'i ha'á ne hū ki he 'api nofo totongí 'o kapau 'oku fakangofua ia 'e he Laó.
- › kei nofo 'i he 'api nofo'angá 'i he 'osi pe fakangata 'a e aleapaú.
- › fakahoha'asi, fakakina'í mo uestia 'a e nofo nonga 'a ha kau nofo totongí kehe pea mo e ngaahi kaungā'apí 'aki ha ngaahi tō'onga ta'etaau pe fakamanamana ki he nofo fakasōsialé, pe fakangofua ha taha kehe 'okú ne 'i he 'api nofo totongí ke ne fai pehē.
- › maumau'í pe ko ha tukuange ki ha taha kuó ne tali ke 'i he 'api nofo'angá ke ne fai ha maumau 'i he funga 'o ha'á ne 'ilo'ilopau pe ta'etokanga.
- › fai ha monomono pe liliu ha me'a 'i he 'apí tukukehe kapau na'e 'osi kau 'i he aleapaú pe kuó ne ma'u ha tohi fakangofua meí he lenilootí.
- › ue'í/alasi ha fa'ahinga founga hao'anga ki tu'a 'i ha taimi 'o ha vela – 'o hangē ko hano to'o pe motuhi ha me'a fakatokanga kohu.
- › fakahiki atu 'a e aleapau nofo totongí ki ha taha kehe, tukukehe kapau na'e 'osi fai 'e he lenilootí ha tohi 'o tali ke fai ia.
- › fakamanamana'í pe taa'í, pe fakangofua ha taha kehe ke ne fakamanamana'í pe taa'í 'a e lenilootí pe ko ha fāmili 'o e lenilootí pe ko ha fakafofonga 'o e lenilootí pe ko ha tokotaha 'oku nofo he falé pe kaungā'apí.
- › fai ha maumau lao 'i he 'api nofo'angá pe fakangofua ha taha ke ne fai ha maumau lao ai.
- › fetongí 'a e loka 'i he nofo'angá ta'ema'u ha ngofua meí he lenilootí ke fai ia.

Ngaahi tautea pa'anga ki ha maumau'í 'o e tu'utu'uní mo hano muimui'í fakalao

Ko ha lenilooti 'oku 'ikai ke ne faipau ki he ngaahi tu'utu'uní 'a e Laó 'okú ne fakahoko ai ha maumau lao pea 'e ala tautea ai ia ki ha mo'ua pa'anga. Hangē ko 'ení, ko ha lenilooti 'oku 'ikai ke ne 'oatu ki he tokotaha nofo totongí ha tohi aleapau nofo totongí kuo 'osi fakamo'oni ki ai 'e ala tautea pa'anga ia 'i he vaha'a 'o e \$500 ki he \$2000.

'Oku ngāue 'a e Tenancy Services Compliance and Investigations Team ke fakapapau'í 'oku faipau 'a e kau lenilootí ki honau ngaahi fatongia 'i he malumalu 'o e Laó. 'Oku kau 'i heni 'a hono tauhi ke faipau 'a e kau lenilootí ki he ngaahi tu'utu'uní, pea fiema'u atu kinautolu ke liliu 'enau tō'ongá 'i he taimi 'oku fiema'u aí.

'Oku hā atu 'i he Schedule 1B 'o e Laó 'a e lisi kakato 'o e ngaahi maumau lao 'oku ala tautea pea mo honau takitaha tautea pa'anga mo e tu'utu'uní tautea.

Ngaahi 'api nofo totongi māfana ange, mātu'u ange, malu mo hao ange

Ko e ngaahi 'api mo'ui lelei 'oku māfana ange, mātu'u ange pea malu mo hao ange – pea 'oku lahi ange ai 'a e faingamālie ke nofo lōloa ange 'i ai ha kau nofo totongi lelei. Ko hono fokotu'u ko ia 'o e ngaahi makatu'unga ki he ngaahi 'api fakatupu mo'ui lelei 'oku 'uhinga ia 'oku 'i ai 'a e ngaahi totonu mo e ngaahi fatongia fakalahi 'o e kau lenilootí mo e kau nofo totongi 'oku nau nofo 'i he ngaahi 'api nofo totongi. 'Oku ma'u atu e fakamatala fakaikiiki 'i he'ema uepisaiti, [tenancy.govt.nz](https://www.tenancy.govt.nz).

'Oku fakahaofi mo'ui 'a e ngaahi me'a fakatokanga kohu 'oku ngāue lelei

Kuo pau ke fakapapau'i 'e he kau lenilootí kuo nau fokotu'u ha ngaahi me'a fakatokanga kohu 'oku fenāpasi mo e ngaahi fiema'u 'a e laó – 'a e fa'ahinga totonu, 'i he feitu'u totonu. Kuo pau ke nau fakapapau'i ko e ngaahi fakatokanga kohú:

- › 'oku nau ngāue lelei 'i he taimi kotoa pē
- › 'oku nau ngāue 'i he kamata'anga 'o e nofo totongi kotoa pē, 'o kau ki ai hano fokotu'u ha ngaahi maka 'oku ngāue.

Kuo pau ke fetongi 'e he kau nofo totongi ha ngaahi maka kuo mate lolotonga 'enau nofo totongi, 'o kapau 'oku 'i ai ha ngaahi me'a fakatokanga kohu kalasi motu'a ange 'oku ala fetongi honau maká.

Ko e kau nofo totongi pootí 'oku nau fatongia'aki ke fetongi 'a e ngaahi maka 'o e ngaahi me'a fakatokanga kohu 'i honau lokí – kapau 'oku 'i ai ha ngaahi me'a fakatokanga kohu kalasi motu'a ange 'oku fiema'u ke fetongi honau maká. Ko e fatongia ia 'o e lenilootí ke ne tauhi ke ngāue lelei 'a e ngaahi me'a fakatokanga kohu 'i he ngaahi feitu'u fakatokalahi 'o e fale nofo totongi pootí.

Kuo pau ke 'oua na'a maumau'i, to'o 'o 'ave pe motuhi 'e he kau nofo totongi ha me'a fakatokanga kohu, 'o kau ki heni hono to'o 'o e maká tukukehe kapau ko ha 'ai ke fetongi ha maka kuo mate 'i he taimi pē ko iá. Kuo pau foki ke nau fakahā ki he lenilootí 'i he faingamālie vave tahá kapau 'oku 'i ai ha ngaahi palopalema 'i he me'a fakatokanga kohú.

Ko ha lenilooti kuo 'ikai ke ne faipau ki hono fatongia tauhi 'o e me'a fakatokanga kohú 'okú ne fakahoko ha ngāue ta'efakalao pea 'e ala fakamo'ua'i ia ki ha tautea pa'anga 'o a'u hake ki he \$7,200. Ko ha tokotaha nofo totongi 'oku 'ikai ke ne faipau ki hono ngaahi fatongia ki hono tauhi 'o e me'a fakatokanga kohú 'okú ne fakahoko ha ngāue ta'efakalao pea 'e ala fakamo'ua'i ia ki ha tautea pa'anga 'o a'u hake ki he \$4,000.

'A'ahi atu ki he uepisaiti 'a e Tenancy Services ke ke 'ilo lahi ange mei ai felāve'i mo e feitu'u ke fokotu'u ai 'a e ngaahi me'a fakatokanga kohú, ngaahi fa'ahinga me'a fakatokanga kohu ke ngāue'akí, taimi ke fetongi ai 'a e ngaahi me'a fakatokanga kohú mo e maká pea mo e founa ki hono fakatau mo fokotu'u kinautolú.

'Oku fiema'u ke māfana mo fetafeaki lelei 'a e 'eá 'i he ngaahi 'apí

'Oku totonu ke fakakaukau 'a e kau lenilootí ki he founa 'e lava ai 'e he'enu kau nofó 'o fakamāfana'i mo fakalelei'i ange 'a e 'a e fetafeaki lelei 'a e 'eá 'i honau 'api nofo totongi. 'Oku fokotu'u 'i he ngaahi makatu'unga ki he ngaahi 'api fakatupu mo'ui lelei 'a e ngaahi tu'unga mā'ulalo taha 'i he ngaahi fiema'u ki he fakamāfaná, fetafeaki 'a e 'eá, 'aofi fakamāfaná, komo ki tu'a 'o e 'ea hauhausia mo e fakatafenga vaí, pea mo hono ta'ofi 'o e hū 'a e 'ea momokó ki he falé. Ko e ngaahi makatu'ungá ni 'e fakakau atu ia ki he ngaahi aleapau nofo totongi fo'ou mo e ngaahi aleapau fakafo'ou 'e fakamo'oni hili 'a e 'aho 1 Siulai 2021. 'Oku 'i ai ha ngaahi faka'atā makehe 'oku kaunga ki he ngaahi makatu'unga ki he ngaahi 'api fakatupu mo'ui lelei. 'Oku ma'u atu ha fakamatala lahi ange 'i he [tenancy.govt.nz](https://www.tenancy.govt.nz).

'I he malumalu 'o e ngaahi makatu'unga ki he ngaahi 'api fakatupu mo'ui lelei, 'e fiema'u 'a e kau lenilootí ke nau:

- › 'oatu ha me'a fakamāfana tu'uma'u (fixed heater) te ne lava 'o fakamāfana hangatonu 'a e loki talanoa tefitó ki he tu'unga ko e tikiilī selisiasi 'e 18 (18 degrees Celsius) pe mā'olunga ange pea mo tauhi 'a e tu'unga māfana ko 'ení 'i he ta'u kakato

- › fakapapau'i 'oku 'i honau ngaahi 'apí ha ngaahi matapā sio'ata pe ngaahi matapā 'oku lava 'o fakaava ki tu'a, 'i he feitu'u takitaha 'oku nofo'i, 'a ia kuo pau ke fakataha'i kotoa kinautolu 'o ma'u ai 'a e 5% 'o e fakakātoa 'o e lahi 'o e faliki 'o e loki ko iá, pea 'atā ke ava ki tu'a
- › fokotu'u ha ī pe mīsini ki he komo 'o e 'eá (rangehood) 'oku lahi fe'unga ke ne fakatafe ki tu'a 'a e 'eá mei he ngaahi peito mo e ngaahi falekaukau 'oku fakatafe mei ai ha 'ea ki tu'a
- › 'aofi fakamāfana 'a e lalo 'atō mo e lalo falikí 'a ia 'okú ne fakakakato 'a e ngaahi fiema'u 'a e Building Code (Tu'utu'uni ki he Langá) 2008, pe (ki he 'aofi fakamāfana kuo 'osi fokotu'ú) ke ne ma'u 'a e matolu ko e milimita 'e 120 pe matolu ange pea ke ne kei 'i ha tūkunga fakafiemālie
- › fakapapau'i 'oku lahi fe'unga 'a e ngaahi fakatafenga vai 'i he 'api nofo totongí
- › fokotu'u ha 'aofi ta'ofi hauhausia kapau 'oku 'i ai ha faliki lōua takatakai 'i lalo 'i he falikí
- › tāpuni ha ngaahi avaava pe ava 'oku 'i ha tu'unga ta'efakafiemālie 'oku 'ilo'i ko ha hū'anga ia 'o e 'ea mei tu'a.

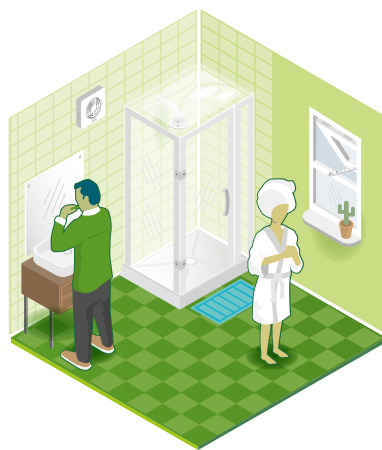
'Oku fatongia'aki 'e he kau nofo totongí 'a e fakapapau'i 'oku fetafeaki 'a e 'eá 'i he falé. Ko e founa faingofua taha ke fai ai 'ení ko hono toutou fakaavaava faka'aho 'a e ngaahi matapaá mo e ngaahi matapā sio'atá kapau 'oku lava 'eni. 'Oku mahu'inga 'a e fetafeaki lelei 'a e 'eá ki hono tokanga'i 'o e 'ea lelei 'i he falé, pea 'e hoko hono fakasi'isi'i 'o e 'ea hauhausiá ke faingofua ange ai hono fakamāfana'i 'o e 'apí.

Kuo pau ia 'i he taimí ni ke 'i ai ha 'aofi fakamāfana 'i he ngaahi 'api nofo totongi kotoa pē

Ko e ngaahi 'api nofo totongi kotoa pē kuo pau ke 'i ai hanau 'aofi fakamāfana 'i he lalo 'atō mo e lalo falikí, 'i he taimi 'oku malava ke fokotu'u ai 'ení.

Vakai ki he uepisaiti 'a e Tenancy Services ke ma'u ai ha fakamatala lahi ange ki he ngaahi fiema'ú, 'a ia 'e kehekehe pē ki he ngaahi vāhenga takitaha 'o Nu'u Silá. Fakapapau'i 'okú ke 'ilo'i 'a e ngaahi fiema'u mahu'inga ki he malu mo haó ki hano fokotu'u pe fakalelei'i 'o ha 'aofi fakamāfana, pe ko ha'o 'omai ha kau ngāue fakapalofesinale. Kuo pau ke faipau hono fokotu'u 'o e 'aofi fakamāfaná ki he ngaahi tu'utu'uni fakalaó pea ke siofi pau 'eni 'o fakatatau ki he NZ Standard NZS 4246:2016. 'Oku 'i he uepisaiti EECA Energywise ha fakamatala 'aonga fekau'aki mo e ngaahi tu'utu'uni fo'ou pea mo hano fokotu'u 'o ha 'aofi malu'i fakamāfana 'i ha founa malu mo hao, **energywise.govt.nz/at-home/insulation/**.

Ko ha lenilooti 'e 'ikai ke ne faipau ki he ngaahi tu'utu'uni ki he 'aofi fakamāfaná te ne fakahoko ai ha maumau lao pea 'e ala tautea ai ia 'o a'u hake ki he \$7,200.



'Oku fiema'u ke fakakau ha ngaahi fakamatala fekau'aki mo e faipau ki he ngaahi makatu'unga ki he ngaahi 'api fakatupu mo'ui lelei 'i he ngaahi aleapau nofo totongi

Talu mei Ttsema 2020, ko e lahi taha 'o e ngaahi aleapau nofo totongi fo'ou pe toe fakafo'ou na'e pau ke fakakau ki ai ha fakamatala mavahe kuo fai ha fakamo'oni hingoa ki ai fekau'aki mo e faipau ki he ngaahi makatu'unga ki he ngaahi 'api fakatupu mo'ui lelei. Ko e fakamatalá ni 'oku fiema'u ki ai ha ngaahi fakaikiiki tu'upau fekau'aki mo e tu'unga lolotonga 'o e faipau 'a e 'api nofo totongi ki he ngaahi makatu'unga ki he ngaahi 'api fakatupu mo'ui lelei. Ko e 'ikai ko ia ke fakakau mo fakamo'oni hingoa ki he fakamatalá ni 'e ala iku ia ki ha tautea pa'anga 'oku a'u hake ki he \$750.

'Oku ma'u atu 'i he uepisaiti 'a e Tenancy Services ha ngaahi fakamatala lahi 'oku 'aonga ke tokoni atu ki he kau lenilootí 'i hono fakakakato 'o e fakamatalá, pea mo ha me'angāue ke tokoni atu ki he kau lenilootí ki hono fakamahino 'o e taimi kuo pau ke fakaaí ki ai 'a e fakamatalá.

Ki ha fakamatala lahi ange, vakai ki he [tenancy.govt.nz/healthy-homes/compliance-statement](https://www.tenancy.govt.nz/healthy-homes/compliance-statement).

'Oku fiema'u foki 'a e kau lenilootí ke nau toe 'oatu ha fakamatala lahi ange 'oku nau taumu'a ke faipau pe kuo nau 'osi faipau, ki he ngaahi makatu'unga ki he ngaahi 'api fakatupu mo'ui lelei. Ko e fakamatalá ni 'oku malava pē ke fakataha'i ia mo e fakamatala ki he faipau ki he ngaahi makatu'unga ki he ngaahi 'api fakatupu mo'ui lelei 'o fokotu'u ki ai ha fakamo'oni tohinima pē 'e taha.

Ta'ofi 'a e tuhituhi mo e nga'unga'ú

Ko e ngaahi 'api nofo totongi kotoa pē kuo pau ke 'i ha tu'unga ma'a fe'unga kimu'a pea toki tuku atu ke fai ai ha nofo totongi. 'Oku kau ki heni 'a e fiema'u ke hao mef he tuhituhi mo e nga'unga'ú. 'Oku totonu ke tauhi 'e he kau nofo totongi honau 'apí 'i ha tu'unga 'e 'ikai hoko ai ha tuhituhi mo ha nga'unga'ú. 'Oku kau ki heni hano tauhi ke 'i he tu'unga lelei 'a e 'ea 'i he falé pea mo hono holo 'o e tuhituhi 'i he taimi 'oku 'asi mai aí.

Kimu'a pea nau toki hiki ki ha 'api nofo totongi, 'oku totonu ke fakahoko hano sivi 'e he lenilootí mo e kau nofo totongi 'a e 'apí 'i he taimi tatau, 'o fakatokanga'i ha ngaahi faka'ilonga 'o ha tuhituhi pe nga'unga'ú pea nau felotoi ai ki he taimi mo e founga ke fakalelei'i ai 'eni ko ha konga ia 'o e aleapau nofo totongi.

Ko e nga'unga'ú 'oku fa'a fakatupunga ia 'e ha ngaahi me'a mei tu'a – vakai'i 'a e ngaahi fakatalí pe 'oku ma'a, pe 'oku ngāue lelei 'a e ngaahi paipa fakatalí mo e ngaahi fakatafengavaí. 'I ha 'api 'oku fakava'e pou, vakai'i pe 'oku mātu'u 'a e kekelelé pea 'oku 'ikai ha ngaahi mama.

'Oku fiema'u ke fakalao 'a e ngaahi 'apí ke fai ai ha nofo totongi

Kimu'a pea toki nofo totongi ha 'api, kuo pau ke fakapapau'i 'e he kau lenilootí 'oku fakalao ke fai ha nofo 'i he 'apí. Kapau 'oku 'ikai ke faipau ha lenilooti ki ha ngaahi fatongia pau 'i he malumalu 'o e Laó (hangē ko 'eni, ko e fakakakato 'a e ngaahi fiema'u ki he langá, mo'ui lelei, mo e tu'unga malu mo hao), 'e lava 'e he Tenancy Tribunal (Fakamāu'anga ki he Nofo Totongi) 'o faitu'utu'uni 'oku ta'efakalao ha ngaahi 'api nofo'anga pea mo tuku atu ha ngaahi fakalelei (remedies) ke fakahoko 'oku kaunga lelei ki he tokotaha nofo totongi.

'Oku 'i he'emaue uepisaití ha fakamatala lahi ange fekau'aki mo e langá, mo'ui lelei mo e tu'unga malu mo hao: [tenancy.govt.nz](https://www.tenancy.govt.nz)

Tauhi ho 'apí ke malu

Ko ha 'api 'oku malu 'oku hoko ia ko ha fakanonga ki he kau nofo totongí mo e kau lenilootí. Ko e ngaahi 'api nofo totongi kotoa pē 'oku fiema'u ke malu fe'unga. Kuo pau ke fokotu'u 'e he lenilootí ha ngaahi loka pe ngaahi me'a pehē koe'uhí ke malu 'a e 'apí. 'E 'ikai lava 'e he lenilootí pe ko e tokotaha nofo totongí ke to'o, tānaki pe liliu ha fa'ahinga loka te'eki ma'u ha fakangofua 'a e tokotaha 'e tahá. Ko hano fakahoko 'eni te'eki fai ki ai ha felotoi pea 'ikai 'i ai ha 'uhinga lelei ki ai 'oku ta'efakalao ia pea 'e ala hilifaki ki ai ha tautea kapau 'e 'ave 'eni ki he Tenancy Tribunal.

Kapau 'oku fokotu'u 'e he lenilootí ha fa'unga le'ó fakatokanga (security alarm system), 'okú ne fatongia'aki hono tauhi 'eni ke 'i ha tu'unga lelei. Kapau 'oku 'ikai ha fa'unga le'ó pehē ni ka 'oku fie fokotu'u 'eni 'e he tokotaha nofo totongí, kuo pau ke ne fuofua ma'u ha fakangofua ki heni meí he lenilootí. Ko e fatongia leva ia 'o e tokotaha nofo totongí ke ne tauhi 'eni ke 'i ha tu'unga lelei. 'I he ngata'anga 'o e taimi nofo totongí, ko e fatongia ia 'o e tokotaha nofo totongí ke ne to'o 'a e fa'unga le'ó pea mo fakapapau'i 'oku 'ikai hoko ai ha maumau.

'I he ngata'anga 'o e taimi nofo totongí, kuo pau ke fakafoki 'e he kau nofo totongí 'a e ngaahi kī kotoa mo e ngaahi nāunau malu'i kotoa pē ('o hangē ko e limouti ki he tau'anga me'alelé pea mo ha ngaahi kī kaati) ki he lenilootí. Kapau 'oku 'ikai malava 'e he tokotaha nofo totongí 'o fakafoki kotoa 'a e ngaahi kī na'e 'oatu ki aí, 'e lava ke 'eke'i 'e he lenilootí 'a e fakamole kakato ki he ngaahi kī pea mo e loka 'oku nau felāve'i ki aí. 'E lava ke femahino'aki lōua 'a e ongo tafa'akí ki hono fetongi 'o ha ngaahi kī kuo mole pe ko ha ngaahi loka.

Kapau 'e 'ikai lava ke malu fe'unga 'a e 'api nofo totongí 'o 'ikai tupunga meí ha fo'ui 'o e tokotaha nofo totongí, 'oku totonu ke ne fakahoko atu 'eni ki he lenilootí. 'Oku totonu ke fakafetongi pe monomono leva 'a e ngaahi loká 'e he lenilootí. Kapau 'e 'ikai fakahoko 'eni 'e he lenilootí, 'e lava 'e he tokotaha nofo totongí 'o fakahoko 'eni 'e ia pē pea kole ki he lenilootí ke ne totongi fakafoki ange.

Tauhi 'a e ngaahi lēkootí

'Oku fiema'u 'a e kau lenilootí ke nau tauhi 'a e ngaahi lēkooti ki he totongi nofo totongí mo e pooní 'o 'ikai toe sí'i hifo 'i he ta'u 'e fitu meí he ta'u fakatukuhau 'oku nau felāve'i ki aí. 'Oku totonu ke tauhi 'e he lenilootí mo e tokotaha nofo totongí fakatou'osi 'a e ngaahi tatau 'o e ngaahi me'a fakapepa kotoa pē 'oku felāve'i mo e 'api nofo totongí 'i he lolotonga 'o e taimi nofo totongí pea 'i he māhina 'e 12 hili 'a e ngata 'a e taimi nofo totongí.

Ko e ngaahi me'a fakapepá ni 'oku totonu ke kau ki ai 'a e: aleapau nofo totongí pea mo ha ngaahi liliu pe fakafou na'e fakahoko ki ai, ngaahi līpooti ki ha 'a'ahi sivi 'o e 'apí, mo'ua vai, ngaahi 'inivoisi pe ngaahi līpooti kehe ki ha ngaahi ngāue na'e fakahoko ki he 'apí 'o hangē ko ha ngāue monomono pe fakama'a, ngaahi tu'uaki 'o e 'apí, pea mo ha ngaahi tatau 'o ha ngaahi tohi pe 'imeili na'e 'ave mo tali mai meí he tokotaha 'e tahá. 'Oku ma'u atu 'i he'ema uepisaití 'a e fakamatala lahi ange mo ha foomu ke tokoni ki he kau lenilootí ke tauhi ke tonu 'enau lēkooti 'fakanounou ki he nofo totongí'.

'Oku toe fiema'u atu foki ke tauhi 'e he kau lenilootí 'a e ngaahi lēkooti 'oku hā ai 'a 'enau faipau ki he ngaahi makatu'unga ki he ngaahi 'api fakatupu mo'ui lelei.



Muimui'i hono tauhi 'o e ngaahi tu'unga mā'ulalo taha ki he ngaahi falé

Ko e tokolahi taha 'o e kau lenilootí mo e kau nofo totongí 'oku nau faka'amu ke fakahoko 'a e me'a 'oku totonú 'i hona vā fengāue'akí. Kā neongo ení, 'i he taimi 'oku fili ai ha lenilooti ke 'oua te ne fua hono fatongiá, pe 'oku 'i ai ha maumau lahi kuo hoko ki he Laó, 'oku 'i ai 'a e mafai mavahe 'o e The Tenancy Compliance and Investigations Team (Ko e Timi ki he Faipau ki he Ngaahi Tu'utu'uni ki he Nofo Totongí mo e Ngaahi Fakatotoló) ke nau fakahoko ha ngaahi ngāue mo ha ngaahi founa 'oku hoa mo e fiema'u ke fakahoko 'a e ngaahi tu'utu'uni, ke fakapapau'i 'oku fai ha ngāue ki he kau lenilooti ko iá.

Ko e ngaahi kaveinga 'e sio ki ai 'a e timí 'oku kau ki ai 'a e taimi:

- › 'oku ala hoko ai 'a e tūkunga 'oku 'i ai 'a e 'apí ke ala matu'utāmaki lahi ai 'a e mo'ui lelei mo e malu mo hao 'a ha taha
- › kuo fakahoko ai 'e he lenilootí ha maumau lahi, pe kuo hokohoko 'a 'ene maumau'i 'a e Residential Tenancies Act
- › 'oku hoko ai 'a e tō'onga 'a e lenilootí ke hōloa ai 'a e falala 'a e kakai 'o e fonuá ki hono fakahoko 'a e tu'utu'uni 'a e laó.

'I he taimi 'oku ngalingali 'e hoko ai ha maumau ki he Laó, ngaahi tu'utu'uni 'i he malumalu 'o e Laó pe ko ha aleapau nofo totongi, 'e lava ke kau atu 'a e timí ki ha ngaahi aleapau tau'atāina ke fakahoko ai 'e he kau lenilootí ha faipau ki he Laó, pea pehē ki ha Enforceable Undertakings (Ngaahi Ngāue Tu'utu'unia), 'a ia 'oku ala hoko ai ha tautea kapau 'e 'ikai ha faipau ki ai. 'E toe lava foki 'e he timí 'o tuku atu ha Improvement Notices (Ngaahi Fakatokanga ke Fakahoko ha Ngaahi Fakalelei), 'a ia 'oku ala hoko ai ha tautea kapau 'e 'ikai ha faipau ki ai.



Ko hono fakalelei'i ha ngaahi me'a

'E lava 'e he lenilootí 'o tu'utu'uni ki he tokotaha nofo totongí ke ne fakama'a 'a e 'api nofo'angá pe ke fakalelei'i ha maumau na'á ne fai?

Kapau 'e pehē 'e he lenilootí 'e lava 'e ha tokotaha nofo totongí 'o fakalelei'i 'a e palopalemá, 'e lava ke ne tuku atu ha Notice to remedy (Fakatokanga ke Fakahoko ha Fakalelei) 'aho 'e 14 ki he tokotaha nofo totongí ke ne fakalelei'i ai 'a e palopalemá. 'E lava ke ma'u atu ha sīpinga 'o e Notice to remedy 'i he'emauepisaití tenancy.govt.nz. Kapau 'e 'ikai ke fakalelei'i pe ngaahi 'e he tokotaha nofo totongí 'a e maumau, 'e lava ke kole 'e he lenilootí ki he Tenancy Tribunal ke nau faitu'utu'uni ke fai 'eni. Kapau ko ha palopalema 'eni 'oku fu'u lahi fau 'e lava ke tu'utu'uni 'e he Tribunal ke fakangata 'a e aleapau nofo totongí.

Ko e hā 'a e me'a ke fai 'e he tokotaha nofo totongí kapau 'okú ne fiema'u ke fakalelei'i 'e he lenilootí ha me'a?

'Oku pehē 'e he laó kuo pau ke fakahoko 'e he tokotaha nofo totongí ki he lenilootí 'i he vave taha 'e ala lavá 'o ka maumau ha me'a pe hoko ha palopalema. Ko e founa lelei taha ke solova ai 'a e palopalemá ko ha talanoa ki heni mo ho'o lenilootí 'o vakai pe 'e lava ke mo kaungā fakahoko ha me'a ki heni.

Kapau 'e 'ikai ngāue 'eni, 'oatu ha Notice to remedy 'o 'oatu ai ha vaha'a taimi fakapotopoto ki he lenilootí ke fakalelei'i ai 'a e palopalemá. Ko ha vaha'a taimi fakapotopoto 'oku fakatefito ia 'i he me'a 'oku fiema'u ke monomonó, lava ke ma'u 'a e ngaahi kongokongá, vaha'a taimi ke fakahoko ai ha 'eke totongi malu'i (kapau 'oku kaunga atu 'eni), pea mo e taimi 'atā 'o e kau ngāue 'i he tafa'aki ko iá ke fakahoko 'a e ngāue (kapau 'e fiema'u). 'Oku totonu ke fakakaukau 'a e tokotaha nofo totongí ki he ngaahi me'a ko 'eni pea mo e fakavavevave 'o e fiema'u 'i he taimi 'oku nau fakakaukau 'i ai 'a e vaha'a taimi ke tuku atu ki he lenilootí ke fakahoko ai 'a e ngāue. 'E lava ke 'i ai ha solova'anga fakataimi kae'oua leva kuo lava 'e he lenilootí 'o fakakaukau 'i 'a e ngaahi me'a ke fakahokó.

Kapau 'e 'ikai fakahoko 'e he lenilootí 'a e ngāue pea solova 'a e palopalemá, 'e lava leva 'e he tokotaha nofo totongí 'o tohi kole ki he Tenancy Tribunal ke ma'u mai ha work order (tu'utu'uni ki ha ngāue ke fakahoko) 'o 'i ai ha fo'i fili ke ngāue'aki 'a e totongi nofó ke fakahoko'aki 'a e ngāue kapau 'e 'ikai fakahoko 'eni 'e he lenilootí. Kapau 'e faka'amu 'a e tokotaha nofo totongí ke fakangata 'e he Tenancy Tribunal 'a e aleapau nofo totongí, 'o hangē ko ia kapau 'okú ne 'i he malumalu 'o ha nofo totongi fixed-term (taimi tu'upau), kuo pau ke 'oatu 'i he tohi notice of remedy ki he lenilootí ha vaha'a taimi fakapotopoto, 'a ia 'e 'ikai toe si'i hifo 'i he 'aho hokohoko 'e 14, ke ne fakalelei'i ai 'a e palopalemá. 'I he ngaahi taimi 'e ni'ihi, 'e ala fakapotopoto ke 'oatu ki he lenilootí ha vaha'a taimi 'oku laka hake 'i he 'aho 'e 14.

Kuo pau ke ke faka'atā ha taimi fe'unga ki he ngaahi fakahoko fatongiá, 'o hangē ko hano lī meili pe 'imeili atu 'o e tohi fanongonongó. 'Oku ma'u atu ha fakamatala lahi ange pea mo ha tatau 'o e 14 day notice to remedy 'i he 'emauepisaití 'i he tenancy.govt.nz, 'a ia 'okú ne toe fakama'ala'ala atu foki 'i ai 'a e ngaahi taimi ki he fakahoko fatongiá.

Ko e hā ha me'a ke fai 'e he tokotaha nofo totongí kapau ko e ngāue ni 'oku fu'u fiema'u ke fai fakavavevave?

Kapau ko e me'a ni 'e ala lavea pe hoko ai ha fakatu'utāmaki ki ha taha pe maumau kehe, kuo pau ke fakahoko ia 'e he tokotaha nofo totongí ki he lenilootí. Kapau 'e 'ikai ma'u 'a e lenilootí ke tala ki ai, pea 'e lava ke fai 'a e fakalelei'i pe ngaahi ia 'e he tokotaha nofo totongí. 'E lava ke nau 'eke'i ki he lenilootí ke ne totongi fakafoki 'a e fakamole na'e fai. Kapau 'e 'ikai ke totongi ia 'e he lenilootí pea 'e lava ke kole tokoni 'a e tokotaha nofo totongí ki he Tenancy Tribunal.

'E lava ke tuli pe kapusi 'e he lenilootí 'a e tokotaha nofo totongí koe'uhi ko 'ene lāunga?

'I he taimi 'e ni'ihi 'e fakahā 'e he lenilootí ki he tokotaha nofo totongí ke mavahe koe'uhi ko ha lāunga' 'a e lenilootí pe ko hano fakahā ki he va'a ngāue Tenancy Services ha me'a kuo hoko. 'E lava pe ke hoko 'eni ko ha fakatokanga sāuni, 'a ia 'oku 'ikai fakangofua 'i he Laó. 'E lava ke fakahā 'e he tokotaha nofo totongí ki he Tenancy Tribunal kapau 'oku ne tui kuo fai 'e he lenilootí ha fakatokanga pehē ni. 'E vakai'í leva 'e he Tenancy Tribunal pe ko e fakatokangá ni na'e fai fakalao ia 'o makatu'unga 'i he 'uhinga totonu) pe te nau fakata'e'aonga' 'a e fakatokangá ni.

'E lava fēfē ke tokoni atu 'a e va'a Tenancy Services ke fakalelei 'i ha ngaahi fehālaaki?

Ko e me'a ke fuofua fai ko ha femahino'aki mo ha fetalanoa'aki fekau'aki mo e me'a na'e hokó. Vakai ki he ngaahi fakahinohino 'oku 'oatu 'i he'emaue uepisaití ki he ngaahi founa kehekehe ke mo lava ai 'o vete'aki 'a e ngaahi faingata'a'ia 'i homo vaá. 'Oku mau 'oatu ha fale'í ki hano solova fakaekimoua pē 'a e palopalemá pehē foki ki ha fale'í ki ha fealea'aki kau ki he totongi nofó. Vakai ki ha fakamatala lahi ange 'i he [tenancy.govt.nz/rent-bond-and-bills/rent/guidance-for-discussion](https://www.tenancy.govt.nz/rent-bond-and-bills/rent/guidance-for-discussion).

Kimu'a peá ke tokí lea ki ho'o lenilootí pe ko e tokotaha nofo totongí:

- › Fakapapau'í 'oku 'osi mahino 'a e ngaahi me'a 'okú ke tokanga pe hoha'a ki aí. 'I he taimi 'e ni'ihi 'e toe mahino ange ki he tokotaha ko iá 'a e me'á ni 'o kapau te ke hiki'í pe tohi'í hifo.
- › Mateuteu ke ke fakahā ange pe koe hā ha'o fokotu'u ke lava ai 'o solova 'a e palopalemá. Fakamatala'í ke mahū'inga mālie mo mahino 'a e palopalemá pea 'oange ha taimi lahi fe'unga ke fai'aki hano fakalelei'í.
- › 'E lava ke ke tohi pe fakahoko ha fakatokanga Notice to remedy 'oku 'i ai 'a e fakalelei 'oku fiema'u ke fakahokó. Ko e tohi fakatokangá Notice to remedy 'e tuku atu ai ha 'aho 'e 14 ki he tokotaha ko iá ke ne fai ai 'a e fakalelei. 'Oku 'i ai ha tatau 'o e ngaahi sīpinga tohi fakatokanga peheé 'i he [tenancy.govt.nz](https://www.tenancy.govt.nz)

Founa Fakalelei Fakavavevave (FastTrack Resolution)

Ko e founa fakalelei fakavavevave 'eni mo lava ke felotoi vave ai 'a e lenilootí pea mo e tokotaha nofo totongí hili ha ta'efemahino'aki 'i ha ngaahi me'a mahino 'o hangē ko e tōmui 'o ha totongi nofo pē ko ha ngaahi mo'ua ke totongi ('o hangē ko e totongi vai). 'Oku ne faka'ai'ai 'a e lenilootí pea mo e tokotaha nofo totongí ke na lava pē 'o solova 'a e ngaahi palopalema ki he nofó, fakaekinaua pē, pea malava ai ke na lototaha ke ma'u atu ha tu'utu'uni 'e ha tokotaha fakatonutonu (mediator) 'o 'ikai toe fiema'u ke na kau atu ki ha fakataha fakatonutonu kuo fokotu'u ke fakahoko.

Ko e Fakatonutonu Fakavavevavé 'oku tuha mo taau ia 'o kapau:

- › na'e 'osi fai ha felotoi pea ke fakahoko ia ko ha tohi tu'utu'uni me'í ha tokotaha fakatonutonu (mediator's order); pe
- › ko e felotoi ni 'oku faingofua mo mahino 'aupito ki he lenilootí pea mo e tokotaha nofo totongí; pe
- › na'e 'osi 'i ai 'a e talanoa felotoi pē ia kimu'a pea iku 'o kei hoko atu pē 'a e faikehekehe pea toe lava 'o fai ha felotoi fo'ou ki ai.

Ki ha fakamatala lahi ange, vakai ki he [tenancy.govt.nz/disputes/fasttrack-resolution](https://www.tenancy.govt.nz/disputes/fasttrack-resolution)

Kapau 'e 'ikai ke mo felotoi, 'e lava ke mo ōmai ke tau fakatonutonu (mediation)

Kumi tokoni mai ha tokoni meia kimautilu 'aki ha'o kole ki he Tenancy Tribunal. Ko e totongi 'o ha tohi kole ko e \$27. 'I hono ma'u 'o ho'o tohi kolé, te mau teuteu leva ke fai 'a e fakatonutonu.

Ko e founa fakatonutonu (mediation) 'oku fai'aki ia hano 'oatu ha faingamālie ke mo fakataha 'o alea'í ai 'a e me'a na'e hokó pea mo felotoi 'i he me'a ke fakalelei'í'aki pea ke tokoni'í kimoua 'e ha tokotaha fai fakatonutonu (mediator). 'E tokoni 'a e tokotaha fakatonutonu ke fakamahino atu a e ngaahi me'a 'oku fai ai 'a e ta'efiemālie pea feinga ke a'usia ha felotoi.

'Oku fēfē 'a e founa 'o e fakatonutonu?

'E lava 'o fai eni 'i ha fetelefoni'aki pe ko ha femātaaki. 'Oku maheni 'aupito 'a e kau fai fakatonutonu mo e ngaahi me'a fekau'aki mo e nofo totongí ka 'oku 'ikai ke nau kau ki ha tafa'aki pea 'e 'ikai ke nau fai tu'utu'uni atu ma'á u. 'Oku fakapulipuli pea 'oku tuku atu ke mo felotoi mo e tafa'aki 'e tahá ki he me'a ke faí.

'Oku kehe 'a e founa fakatonutonu ko 'ení meí he Tenancy Tribunal 'a ia 'oku hanga 'e he fai fakatonutonu aí 'o fai ha'á ne tu'utu'uni pea te ne fakahā atu 'a e me'a ke mo faí.

Kapau te mo felotoi ki ha solova'anga

Ko e felotoi ko iá 'oku fai 'i ha founa fakatonutonu ko 'ení 'oku fakalao ia pea 'e fiema'u ke talangofua ki ai. Ko e felotoi pe tu'utu'uni fakatonutonu ko 'ení te ne fa'a fakahā atu 'a e me'a 'e hoko kapau 'e maumau'í 'eni. Koe'uhí ke hoko ha faitalangofua ki he felotoi ni, 'e lava ke sitapa'i pe 'sila'í' ia 'e he Tenancy Tribunal.

Ko e hā 'a e ngaahi tu'utu'uni 'e ala fai ha felotoi ki ai?

'Oku lahi 'a e ngaahi tu'utu'uni 'e ala faí ka ko e kongá lahi ko e ngaahi tu'utu'uni fekau'aki mo e fakafoki 'o e 'api nofo'angá, tu'utu'uni totongi pa'anga pea mo ha ngāue ke fai. 'E lava ke fai kotoa ia 'i ha founa fakatonutonu (mediation) pe ko e tu'utu'uni meí he Tenancy Tribunal.

Ko e tu'utu'uni ke fakafoki 'a e 'api nofo'angá

Kapau 'e fu'u maumau'í lahi 'e he tokotaha nofo totongí 'a e aleapau nofo totongí pe ko e Laó, 'e lava 'e he lenilootí 'o kole ki he Tenancy Tribunal ke tu'utu'uni ke fakangata 'a e nofo totongí. 'E lava ke hoko 'eni 'o kapau ko e tokotaha nofo totongí:

- › 'oku tōmui 'aki ha 'aho 'e 21 'a 'ene totongi nofó ('o kau ai 'a e 'aho ko ia ne fai ai ha tohi kole ki he Tribunal)
- › kuo a'u ki ha 'aho ngāue 'e nima ha tōmui 'a 'ene totongi nofó 'i ha taimi kehekehe 'e tolu 'i loto 'i he 'aho 'e 90 pea kuo 'osi 'oatu ki ai ha ngaahi tohi fakatokanga 'oku kei 'i loto 'i hono taimi totonú (toe ma'u atu ha fakamatala lahi ange ki heni 'i he [tenancy.govt.nz/assets/forms-templates/notice-of-overdue-rent.pdf](https://www.tenancy.govt.nz/assets/forms-templates/notice-of-overdue-rent.pdf))
- › kuo ne fakahoko ha maumau lahi pe fakamanamana te ne fai ha maumau lahi ki he nofo'angá

- › pe kuo fakahoko 'e ha tokotaha 'i he 'apí, 'i hono fakangofua 'e he tokotaha nofo totongí ha tō'onga 'oku 'ikai taau 'i he nofo fakasōsialé 'a ia 'oku fekau'aki mo e nofo totongí, 'i ha taimi kehekehe 'e tolu 'i loto 'i he 'aho 'e 90 pea kuo 'oatu ki ai ha tohi fakatokanga 'oku kei 'i loto 'i hono taimi totonú hili 'a e me'a na'e hoko takitaha (toe ma'u atu ha fakamatala lahi ange ki heni 'i he [tenancy.govt.nz/assets/forms-templates/notice-of-anti-social-behaviour.pdf](https://www.tenancy.govt.nz/assets/forms-templates/notice-of-anti-social-behaviour.pdf))
- › kuó ne 'osi taa'i pe fakamanamana ke ne taa'í 'a e tokotaha 'oku ho'ona 'a e 'apí, lenilootí pe ko e fāmili 'o e lenilootí pe ko hano fakafofonga pe ko ha ni'ihi kehe 'oku nau nofo totongi pe ko e kaungā'api (pe ko ha'á ne kouna ha ni'ihi ke nau fai pehē)
- › 'okú ne maumau'í 'a e aleapau 'i ha ngaahi founa kehe ('o hangē ko hano 'oatu 'e he lenilootí ki ai ha fakatokanga Notice to remedy pea 'ikai ke ne fai ki ai) pea 'oku tui 'a e Tribunal ia 'e 'ikai ke taau ke toe hoko atu 'a e nofo totongí. Kapau ko e palopalemá ni 'e lava ke fakalelei'í, 'e lava ke 'ave ha tohi fakatokanga notice to remedy 'o 'oange ha 'aho 'e 14 ki he tokotaha 'e tahá ke fakalelei'í, pea ke fuofua fai 'eni pea toki lava ke fai ha tohi kole ki he Tenancy Tribunal.

Tu'utu'uni ke totongi ha pa'anga

Ko e tu'utu'uni eni ki he lenilootí pe tokotaha nofo totongí ke ne totongi ha pa'anga ki he tokotaha 'e tahá. 'E lava 'eni 'o kapau:

- › 'oku mo'ua 'a e tokotaha nofo totongí ko e nounou 'o 'ene totongi nofó pe na'á ne totongi 'o mahulu hake 'i he totongi totonú
- › 'e fiema'u 'a e tokotaha nofo totongí ke ne totongi ha maumau, ngāue fakama'a, ngaahi ngoue pe 'ave ha veve
- › 'oku fiema'u ke totongi fakafoki 'e he lenilootí ki he tokotaha nofo totongí ha fakamole ki ha ngaahi ngāue na'e fiema'u ke fai fakavavevave
- › ke totongi 'e he lenilootí pe ko e tokotaha nofo totongí ha pa'anga ko e tautea koe'uhi ko e maumau'í 'o e laó
- › ke totongi huhu'í 'e he lenilootí pe ko e tokotaha nofo totongí ha mole na'e hoko koe'uhi ko ha koloa na'e mole pe ko ha me'angāue na'e 'ikai ke toe ngāue koe'uhi na'e 'ikai ke tauhi pe monomono pe fakalelei'í.

Tu'utu'uni ki ha ngāue ke fai

Ko ha tu'utu'uni eni ki ha taha ke ne fakalelei'i ha me'a koe'uhi na'e maumau pe 'ikai toe ngāue. Kapau 'oku felāve'i 'a e tu'utu'uni mo ha kaveinga 'okú ne uesia 'a e mo'ui lelei' pea mo e malu mo haó, 'e 'ikai lava 'e he lenilootí 'o 'pay out' (totongi 'i tu'a) 'ene tokotaha/kau nofo totongi ke fakafetongi'aki ha'á ne fakahoko 'a e tu'utu'uni. Kapau 'oku 'i ai ha tu'utu'uni 'oku ma'u 'e he lenilootí ki he'ene tokotaha nofo totongi ke ne fakahoko ha ngāue 'i ha a'u ki ha 'aho tu'upau, pea 'ikai ke fakahoko 'eni 'e he tokotaha nofo totongi, 'e lava 'e he lenilootí 'o fakahoko 'a e ngāue ki he mahu'inga 'oku hā 'i he tu'utu'uni pea lau 'a e fakamolé ko ha mo'ua totongi nofo.

Ngaahi tu'utu'uni kehe

'E lava 'e ha tu'utu'uni 'o toe fakamahino 'a e me'a 'e hoko 'o kapau 'e 'ikai ke talangofua ha taha ki he tu'utu'uni ko iá. Ko e me'a leva ia 'a e fa'ahi 'e tahá ke ne pehē pe 'oku fiema'u ke fai ia. Ko e fakatātā 'eni – ko ha tu'utu'uni ki he lenilootí ke ne fakafoki ha koloa 'a e tokotaha nofo totongi pea kapau 'e 'ikai pea ke ne totongi ha pa'anga.

Kapau 'e 'ikai fai ha felotoi 'i ha fakatonutonu (mediation)

'E lava ke ke kole ki he Tenancy Tribunal ke nau fakamaau'i 'a e me'á ni. Ko e Tribunal ko e founga fakatonutonu ia 'oku molumalu (formal) ange 'i he founga fakatonutonú. Ko e Tribunal ko e va'a ngāue ia 'o e Ministry of Justice (Potungāue ki he Fakamaau'angá) pea 'e 'i ai ha tokotaha fakamaau ai ke fanongo ki he fakamatala 'a e ongo tafa'akí, ha kau fakamo'oni, vakai'i 'a e ngaahi fakamo'oni 'e 'oange 'e he lenilootí pe ko e tokotaha nofo totongi, pea toki fai ha'á ne tu'utu'uni. 'E lava ke fai 'e he Tenancy Tribunal ia ha tu'utu'uni felāve'i mo koe neongo pe te ke 'alu ki hono ui 'o e fakatonutonú pe 'ikai. 'Oku tohi'i hifo 'e he tokotaha fakamaau 'a 'ene tu'utu'uni 'a ia ko e tu'utu'uni ia 'a e Tribunal. Ko e tu'utu'uni 'a e tokotaha fakamaau 'oku hangē ia ha tu'utu'uni 'a e fakamaau'angá – 'e 'ave 'a hono tataú ki he ongo fa'ahí lōua pea kuopau ke na talangofua ki ai.

'Oku 'atā foki 'a e fakamaau'angá ni ki he kakaí ke nau 'i ai. 'E lava 'e he lenilootí pea mo e tokotaha nofo totongi 'o 'ave ha kakaí ke nau pou pou ka 'i he taimi lahi 'oku 'ikai ke tali ke ngāue'aki ha loea ke ne fakahoko ho'o tafa'akí. Kaekehe 'e lava ke ke ngāue'aki ha loea 'i he ngaahi fakatonutonu 'e ní'hi 'o kau ai 'a e ngaahi me'á ni:

- › ko e vātamakí ni 'oku laka hake 'i he \$6,000
- › tali 'e he fa'ahi 'e tahá ke ngāue'aki 'e he fa'ahi 'e tahá ha loea
- › ngāue'aki 'e he fa'ahi 'e tahá ha loea
- › kuo tali 'o fakangofua kinautolu 'e he Tribunal.

'E lava ke fakangofua 'e he Tribunal ke ke ngāue'aki ha loea 'o kapau:

- › 'oku fu'u fihí mo faingata'a 'a e me'a 'oku hokó
- › 'okú mo fu'u faikehekehe lahi 'aupito mo e tafa'aki 'e tahá 'o faingata'a ange ai ke ke fakahoko lelei 'a ho'o fakamatalá.

'I he taimi 'e ní'hi 'e lava 'e ha tokotaha 'oku 'ikai ko ha loea ke ne fakafongā'i koe. Kapau 'okú ke pehē 'oku totonu ke fai ia pea ke fetu'utaki mai kiate kimaautolu kimu'a pea toki fai 'a e fakatonutonu 'i he Tribunal.

'E lava fēfē ke u fakakouna 'a e fa'ahi 'e tahá ke ne talangofua ki he tu'utu'uni na'e 'osi fai?

Kapau 'okú ke ma'u ha tu'utu'uni 'a e fakatonutonú (Mediator's order) kuo 'osi silá'i pe ko ha tu'utu'uni 'a e Tenancy Tribunal, 'e lava ke ke kole ki he va'a Collections – Ministry of Justice ke ne 'eke 'a e mo'ua ni. Ko e ngaahi tohi kole Civil Enforcement kotoa pē 'e lava ke 'ave ia ki he tu'asila 'i laló, pe 'e faille ia 'i ha taha 'o e ngaahi District Court of New Zealand (Fakamaau'anga Fakavahe 'a Nu'u Silá).

Ministry of Justice,
Central Processing Unit,
SX10042,
Wellington

'E lava ke ke ma'u atu meiate kimaautolu ha fakamatala lahi ange felāve'i mo hono tānaki 'o ha mo'ua 'i he tenancy.govt.nz

Ko hono fakangata 'o ha aleapau nofo totongi

Ko e hā hono fuoloa 'o e taimi ke 'oatu ai ha fakatokanga meí he tokotaha nofo totongi ke fakangata ha'á ne aleapau na'e fai he founa periodic tenancy?

Kuo pau ke tohi 'a e tokotaha nofo totongi ki he lenilootí 'o fakahā ki ai 'o 'ikai toe sí'i hifo 'i he 'aho 'e 28 kimu'a 'i he 'aho 'oku loto ke mavahe aí.

Ko e hā hono fuoloa 'o e taimi ke 'oatu ai ha fakatokanga meí he lenilootí ke fakangata ha'á ne aleapau na'e fai he founa periodic tenancy?

Kuo pau ke 'oatu 'e he lenilootí ha fakatokanga 'aho 'e 63 kapau:

- › 'e fiema'u 'a e 'apí 'e he tokotaha 'oku ho'oná pe ko ha mēmipa 'o hono fāmílí ke nau hiki mai 'o nofo ai ko honau 'api nofo'anga tu'uma'u 'i loto 'i he 'aho 'e 90 hili 'a e 'aho na'e fakangata ai 'a e nofo totongi 'o nau nofo ai 'o 'ikai toe sí'i hifo 'i he 'aho 'e 90, pe
- › 'e fiema'u 'e he lenilootí 'a e nofo'angá ke hiki ki ai ha'á ne kau ngāue totongi pe kau konituleki (pea 'oku 'osi hā pe 'i he aleapau nofo totongi 'oku ngāue'aki pe 'e ngāue'aki 'e he lenilootí 'a e nofo'angá ki ai).

Kuo pau ke tuku atu 'e he lenilootí ha tohi fakatokanga 'oku 'ikai toe sí'i hifo 'i he 'aho 'e 90 pea kuo pau ke ne fakahā 'a e 'uhinga ki hono fakangatá kapau:

- › 'oku taumu'a 'a e tokotaha 'oku ho'oná ke tu'uaki fakatau atu 'a e 'apí 'i he māketí 'i loto 'i he 'aho 'e 90 meí he 'aho 'e fakangata aí
- › kuo fakatau 'a e 'apí 'o 'i ai ha fiema'u 'a e tokotaha 'oku ho'oná ke tuku 'atā 'o 'oua 'e nofo'i
- › ko e lenilootí 'oku 'ikai ko e tokotaha ia 'oku ho'oná 'a e 'apí pea kuo 'amanaki ngata 'a e taimi kaunga ki ai 'a e lenilootí
- › 'oku fiema'u ke tuku 'atā 'o 'ikai nofo'i 'a e 'apí tupu mei hano teu ngāue'aki 'o ha kelekele ofi ai ki ha ngāue fakapisinisi (pea 'oku hā 'eni 'i he aleapau nofo totongi)

- › 'oku fiema'u 'e he lenilootí ke liliu 'a e founa 'oku ngāue'aki ki ai 'a e 'apí ki ha 'uhinga fakakomēsiale 'o 'ikai toe sí'i hifo 'i he 'aho 'e 90
- › 'oku taumu'a 'a e lenilootí ke fakahoko ha ngaahi fakalelei lalahi, teuteu fo'ou, monomono pe toe langa fakalelei 'a e 'apí 'i loto 'i he 'aho 'e 90 meí he 'aho 'oku fakangata ai 'a e nofo totongi (pe kuo fakahoko ha ngāue fakalao ke kamata'i) pea 'e 'ikai malava fakapotopoto ke kei nofo atu ai 'a e tokotaha nofo totongi lolotonga 'a e ngāue
- › 'oku 'amanaki ke holoki 'a e 'apí 'i loto 'i he 'aho 'e 90 meí he 'aho 'oku fakangata ai 'a e nofo totongi (pe kuo fakahoko ha ngāue fakalao ke kamata'i).

(Fakatokanga'i ange: 'oku 'ikai ko e kakato eni 'o e lisi ki he ngaahi founa ke fakangata ai ha nofo totongi.)

'E fakapotopoto ke tauhi ha tatau 'o e fakatokangá. 'I ho'o 'ave ha'o tohi fakatokanga 'okú ke loto ke fakangata 'a e aleapaú kuo pau ke:

- › fai ia 'aki ha tohi
- › fakahā ke 'ilo 'a e tu'asila 'o e 'api nofo totongi
- › fakahā ke mahino 'a e 'aho 'e 'osi ki aí
- › fakamo'oni tohinima ki ai.

'E fēfē kapau 'oku fie hiki 'a e tokotaha nofo totongi ia kimu'a pea 'osi 'a e aleapau?

Kapau 'e 'oange 'e he lenilootí ha fakatokanga ke fakangata 'a e nofo totongi, 'e ngofua ke nofo 'a e tokotaha nofo totongi 'i he 'api nofo totongi 'o a'u ki he 'aho faka'osi 'i he aleapaú. Neongo 'ení, kapau 'e loto 'a e tokotaha nofo totongi ia ke mavahe kimu'a ai, 'e kei fiema'u pē ke fai ha'á ne tohi fakatokanga 'o 'ikai toe sí'i hifo 'i he 'aho 'e 28 ki he lenilootí.

'I he taimi 'e ní'ihí 'e sai pē ia ki he lenilootí ke hiki ki mu'a 'a e tokotaha nofo totongi, ka kuo pau ke na felotoi lōua ki ai 'i ha tohi.

'E lava ke fakangata ha fixed term tenancy kimu'a he taimi na'e tonu ke toki 'osi ki ai?

'E 'ikai lava ke fakangata ha aleapau nofo totongi fixed-term kae'oua kuo felotoi 'a e lenilootí pea mo e tokotaha nofo totongi pe ko ha toki tu'utu'uni meí he Tenancy Tribunal pea 'e lava ke fai ia. Ko e 'aho ke fakangata ai 'oku 'osi 'asi pē ia he tohi aleapaú.

'E ala lava 'e he Tenancy Tribunal 'o fai ha tu'utu'uni ke fakangata vave ha aleapau fixed term 'o kapau:

- › ko e 'api nofo totongi ko ha feitu'u 'oku ta'efakalao ke hoko ko ha 'api nofo'anga pea 'e ta'efe'unga ke fakafisinga'i hano fakangata 'o e nofo totongi
- › 'oku hoko hano maumau'i lahi 'o e aleapaú, pe
- › kuo ma'u 'e he tokotaha nofo totongi ha fakatokanga 'e hiki 'a e totongi nofó koe'uhi ko ha ngaahi me'a na'e 'ikai ha'á ne 'amanaki 'e hoko pea ko ha hiki eni 'oku hoko pe 'e ala hoko ai ha faingata'a'ia lahi, pe
- › ko e aleapaú na'e makatu'unga ia 'i he ngaahi tu'utu'uni fakakautaha (body corporate operational rules) 'a kinautolu 'oku lesisita ai 'a e 'api nofo'angá 'o fakatatau ki he lao Unit Titles Act 2010, pea 'i ha liliu ki he ngaahi tu'utu'uni ko iá, 'e 'ikai fakapotopoto ke toe hoko atu 'a e nofo totongi, pe
- › kuo hoko ha ngaahi me'a ta'e'amanekina ki he lenilooti pe ko e tokotaha nofo totongi 'o ala hoko ai ha fu'u faingata'a'ia lahi.

'Oatu 'o ha fanongonongo ke fakangata 'a e nofo totongi 'i he hoko 'a ha Tō'onga Fakamamahi 'i he Nofo Fāmilí (Family Violence)

'E lava 'e ha tokotaha nofo totongi 'oku fakahoko kiate ia ha tō'onga fakamamahi 'i he nofo fāmilí, lolotonga 'o ha nofo totongi, 'o holomui mei he'ene nofo totongi 'aki hano 'oatu 'o ha fanongonongo ke fakangata 'a 'ene nofo totongi 'o 'ikai toe si'i hifo 'i he 'aho 'e ua ('o 'omai ha fakamo'oni 'e tali, 'o hā ai 'oku hoko 'a e fakamamahi 'i he nofo fāmilí), 'o 'ikai hoko mei ai ha tautea pa'anga pe fiema'u atu ke ma'u mai ha felotoi ki ai 'a e lenilootí.

'Oatu 'o ha fanongonongo ke fakangata 'a e nofo totongi tupu meí ha Tā Fakalavea (Physical Assault)

'E lava 'e he lenilootí 'o 'oatu ha fanongonongo 'o 'ikai toe si'i hifo 'i he 'aho 'e 14 ke fakangata 'a e nofo totongi kapau kuo tā fakalavea 'e he tokotaha nofo totongi 'a e lenilootí, tokotaha ma'u 'apí, ha mēmipa 'o e fāmilii 'o e lenilootí pe tokotaha ma'u 'apí, pe ko ha fakafofonga 'o e lenilootí, pea 'omai ha fakamo'oni kuo 'osi faile 'e he kau Polísí ha tohi lāunga fekau'aki mo e tokotaha nofo totongi ki he tā fakalavea.

'Oku mahu'inga nai 'a e founga 'oku ou 'ave'aki 'a e fakatokanga?

'Oku totonu ke 'ave 'a e tohi fakatokangá ki he tu'asila (address for service) na'e 'osi fakamahino atu ke fai 'a e ngaahi fetu'utaki fakalaó ki ai. Ko e tu'asila eni 'o ha 'api, puha meili 'i he Pōsiti 'Ōfísí, 'imeili pe fika 'o ha mīsini fax.

Kapau 'e lava ke ke 'ave hangatonu 'a e tohi fakatokangá ni ki he nima 'o e tokotaha ko iá, 'e lau eni kuo ke 'osi fakakakato 'a hono tufa atú.

Koe'uhi ke fakapapau'i 'oku 'oange ha taimi lahi fe'unga ke ma'u ai 'a e tohi fakatokangá 'e he tokotaha ko iá, 'oku totonu ke ke:

- › tuku atu ha 'aho ngāue 'e fā kapau na'e 'ave 'a e fakatokangá 'i he meilí
- › tuku atu ha 'aho ngāue 'e ua kapau na'á ke 'ave 'a e tohi 'o tuku 'i he matapā hū'anga ki honau falé pe 'i he puha meili 'i honau tu'asilá
- › tuku atu ha 'aho ngāue 'e taha kapau na'e 'ave 'i ha 'imeili hili 'a e taimi 5 efiafi
- › tuku atu ha 'aho ngāue 'e taha kapau na'e 'ave 'i ha mīsini fax he 'osi 'a e taimi 5 efiafi.

'Oku toki kamata 'a e lau 'o e 'aho ki he fakatokangá 'i he 'aho hono hoko hili 'a hono ma'u 'o e tohi fakatokangá. Ko e fakatātā 'eni ki ai, ka 'oatu 'e he tokotaha nofo totongi ha fakatokanga 'aho 28 ki he lenilootí ke fakangata 'a e nofo totongi pea 'oku 'ave ia 'i he meilí, 'oku tonu ke ne tuku atu ha 'aho ngāue 'e fā ke ma'u ai 'e he lenilootí 'a e tohi. 'E toki kamata 'a e lau 'o e 'aho 'e 28 meí he 'aho hono hoko, hili 'a hono ma'u 'o e tohi 'e he lenilootí.

Fēfē kapau te u 'imeili 'a e tohi fakatokanga?

Kapau te ke 'oatu 'a e fakatokanga 'i ha 'imeili, ko ha fakakaukau fakapotopoto ia ke ke kole ke ma'u atu ha fakamo'oni kuo a'u 'a e 'imeilí (delivery receipt) kimu'a pea toki 'oatu ia.

Ko e fakamo'oni ko 'ení 'e lava ai 'o 'ilo 'a e taimi 'e a'u ai 'a e 'imeilí ki he tokotaha na'e 'ave ki ai.



Ko e hā 'a e me'a 'e hoko 'i he a'u ki he ngata'anga 'o ha aleapau fixed-term tenancy (nofo totongi taimi pau)?

'I he'ene a'u ki he 'aho faka'osí, 'e 'otomētiki pē 'a e hoko atu ia ko e periodic tenancy (nofo totongi hokohokó), pea 'e kei tatau ai pē 'a e ngaahi kupu 'o e aleapaú ni 'o hangē ko e alepau na'e tóki 'osí, tukukehe kapau:

- › 'oku 'oatu 'e ha lenilooti ha fakatokanga 'o ngāue'aki 'a e taha 'o e ngaahi 'uhinga 'oku lisi atu 'i he Laó ki he ngaahi nofo totongi hokohokó, pe
- › 'oku 'oatu 'e ha tokotaha nofo totongi ha fakatokanga ki ha fa'ahinga 'uhinga 'o 'ikai toe sí'i hifo 'i he 'aho 'e 28 kimu'a 'i he ngata'anga 'o e nofo totongí, pe
- › kuo felotoi 'a e ongo tafa'akí ke toe fakalōloa, fakafo'ou pe fakangata 'a e fixed-term tenancy.

Teuteu ke mavahe

Ko e hā 'a e me'a 'a e tokotaha nofo totongí ke fai 'i ha'á ne mavahe?

Ko e tokotaha nofo totongí kuo pau ke ne:

- › mavahe atu 'i he 'aho kuo 'osi fakahā ki ai 'e he lenilootí 'i ha'á ne tohi fakatokanga
- › totongi kakato 'a e totongi nofó 'o a'u ki he 'aho faka'osí 'o e nofo totongí
- › fakama'a mo fakamaau 'a e 'api nofo'angá ke 'i ha tūkunga fakafiemālie
- › 'ave 'a e veve kotoa 'i he 'aho faka'osí 'o e nofo totongí
- › 'ave 'a 'enau ngaahi nga'oto'otá
- › 'ave 'a e kī kotoa pē, kī kaati pea mo e kī ki he fale tau'anga me'alelé ki he lenilootí
- › tuku 'o 'oua 'e 'ave ha me'a 'oku 'a e lenilootí.

Kapau 'e 'ikai ke fai kotoa 'eni 'e he tokotaha nofo totongí, 'e lava 'e he lenilootí 'o kole ke totongi ange ki ai ha konga pe ko e kotoa 'o e pa'anga pooní.

Ko hono fakafoki 'o e totongi pooní

'I he 'osi 'a e nofo totongí, 'e lelei taha ke femahino'aki 'a e lenilootí pea mo e tokotaha nofo totongí ki he lahi 'o e totongi pooní ke fakafokí. Ngāue'aki 'a e lipooti na'e fai 'i hono sivi'i 'o e falé 'i he kamata'angá ke fakamahino pe na'e 'i ai ha maumau na'e hoko. 'E 'ikai lava ke 'eke'i 'e he lenilootí ke totongi 'e he tokotaha nofo totongí ha ngaahi liliu angamaheni pē ia tupu meí he motu'a 'a e 'apí pea mo hono ngaahi nāunaú.

'E fakafoki fēfē mai 'a 'eku pooní na'e 'osi totongi?

Hili ha felotoi 'a e lenilootí pea mo e tokotaha nofo totongí ki he me'a ke fai ki he pa'anga pooní, 'oku totonu ke na fakafonu ha foomu ke fakafokí'aki (bond refund form). 'Oku ma'u atu ha tatau 'o 'eni 'i he **tenancy.govt.nz**

Kapau 'okú mo felotoi 'oku tō nounou 'a e totongi nofo na'e ma'u meí he tokotaha nofo totongí pe 'oku 'i ai ha maumau, hiki'i hifo ia 'i he foomú peá ke fakamo'oni ai. 'O anga pehē ni, kapau ko e pooní na'e \$600 pea mo felotoi ko e ngaahi 'o e matapā sio'atá 'oku \$150 pea te mo tohi'i hifo:

- › totongi ki he lenilootí 'a e \$150.00
- › totongi ki he tokotaha nofo totongí 'a e \$450.00

Fakapapau'i ke fakakau 'a ho'ó mo ongo fika 'akauní 'i he foomú koe'uhi 'e 'ikai ke mau lī atu ha sieke pe pa'anga (cash).

'I he'ema'u ma'u 'a e foomú ni te mau vakai'i 'a e ongo fakamo'oni tohinimá pe 'oku tatau mo e fakamo'oni na'e fai 'i he foomú (bond lodgement) na'e fakahū mai 'aki 'a e pooní. Ko e me'a ia 'oku mahu'inga ai ke mau 'ilo'i 'a e fetongi kotoa pē 'o e lenilootí pe ko e tokotaha nofo totongí. Kapau 'oku hā kehekehe 'a e fakamo'oni tohinimá pea 'e 'ikai leva ke mau fakafoki 'a e pooní kae'oua kuo mau fai ha faka'eke'eke ki ha fakamatala lahi ange.

Taimi 'e ni'ihi 'e hiki 'a e tokotaha nofo totongí ki ha fale nofo totongí 'e taha pea 'e ala faingofua ange kiate ia ke mau fakahū 'a 'ene pooní ki hono 'api nofo'anga fo'ou. 'E fiema'u leva ke ke ngāue'aki 'a e foomu ki hono liliu 'o e pooní (Bond transfer form).

Fēfē kapau 'e 'ikai ke felotoi 'a e lenilootí pea mo e tokotaha nofo totongí 'i he pooní?

Fetu'utaki 'o fakahā ki he Tenancy Tribunal 'i he vave tahá. 'E 'i ai leva 'a e tokotaha fakatonutonu (mediator) te ne feinga'i ke fai ha felotoi.

Fēfē kapau 'oku faingata'a ke fai ha fetu'utaki mo e lenilootí pe ko e tokotaha nofo totongí?

Kapau 'oku faingata'a ke ke fetu'utaki ki he lenilootí pe tokotaha nofo totongí, fakafonu 'a e foomu totongi fakafokí (bond refund form) peá ke fetu'utaki ki he potungāue Tenancy Services ke vakai 'a e ngaahi me'a 'e ala faí.

Ko e hā e me'a 'e hoko kapau 'e hiki atu ha tokotaha pē 'o e kau nofo totongí?

'I he taimí ni'ihi 'e lava ke hiki atu ha taha 'i he kau nofo totongi ne nau 'osi fakamo'oni kotoa 'i he tohi aleapaú kae kei nofo atu pē 'a e ni'ihi. Kapau 'e tali 'e he lenilootí, 'e lava pē ke ha'u 'a e tokotaha hiki maí 'o hoko atu 'aki 'a e 'inasi 'o e tokotaha kuo hiki atú. Kapau 'e fai ení pea kuo pau ke mou fakahā mai 'aki ha fakamo'oni 'a e lenilootí, tokotaha 'e hikí pea mo e tokotaha te ne fetongi maí 'i he foomu ko e Change of tenant form pea 'omai ia kiate kimautolu.

'E 'ikai ke liliu 'i heni 'a e tohi aleapau nofo totongí ia. Kuo pau ke toe fa'u ha tohi aleapau fo'ou ke fakakau ai 'a e tokotaha hiki fo'ou atú.

Ko e ngaahi me'a kehe fekau'aki mo e nofo totongí

Ko e kau lenilooti te nau mavahe atu 'o laka hake 'i he 'aho 'e 21

Ko e kau lenilooti te nau mavahe atu mei Nu'usila 'o laka hake 'i he 'aho hokohoko 'e 21 kuo pau ke nau fokotu'u hanau fakafongonga ke ne tokanga'i 'a e nofo'angá he vaha'a taimi ko 'ení. Kuo pau ke fakahā 'e he lenilootí ke 'ilo 'e he tokotaha nofo totongí pea mo e Tenancy Services (kapau na'e 'osi totongi ha pooni) 'a e feitu'u ke fai ki ai ha fetu'utaki ki hono fakafongá.

Ko e taimi 'oku fakatau atu ai ha 'api nofo totongi

'E fiema'u ke tala 'e he lenilootí ki he tokotaha nofo totongí 'okú ne fakatau atu 'a e 'api?

'Ilo, kuo pau ke ne tala ki he tokotaha nofo totongí pea mo ha taha pē 'oku fie nofo totongi 'i he 'apí 'i ha tohi ke ne 'ilo kapau 'okú ne feinga ke fakatau atu ia.

'Oku 'i ai 'a e totonu 'a e lenilootí ke 'omai 'a e kakai 'oku nau fie fakataú ke nau sio mo vakai'i 'a e nofo'angá 'i ha loto ki ai 'a e tokotaha nofo totongí, pea ke 'oua na'a fakafaingata'a'ia'i 'o 'ikai ha 'uhinga lelei ki ai.

'I hono fakatau atu ha 'api nofo'anga, kuopau ke fakahā 'e he lenilooti motu'á ki he tokotaha nofo totongí 'a e tokotaha kuó ne ma'u 'a e 'apí pea mo e 'aho te nau hoko ai ko e lenilootí. Kuo pau ke fakahā 'e he tokotaha kuó ne ma'u 'a e 'apí ki he tokotaha nofo totongí 'a hono hingoá, feitu'u pe founga ke fai ki ai ha fetu'utaki pea mo e founga ke fai'aki 'a e totongi nofo 'o hangē ko e fika 'o ha 'akauni 'i he pangikeé. 'I hono fakatau atu 'o e 'apí, ko e mafai 'o e lenilootí ki he pooní 'e hiki ia ki he lenilooti fo'ou. Kapau 'oku fiema'u 'e he lenilooti motu'á ke totongi ange ha kongá 'o e pooní pea 'oku tonu ke fai 'eni kimu'a he 'aho 'oku faka'osi ai 'a e fakatau atu 'o e 'apí (pe ko e 'aho 'e ma'u ai 'eni 'e he tokotaha fakataú 'o kapau 'e hoko ia kimu'a).

Ko e hā 'a e ngaahi me'a 'oku totonu ke 'ilo 'e he Tenancy Services?

Kapau 'oku mau tauhi ha pooni pea 'oku totonu ke mau 'ilo pe 'oku 'i ai ha lenilootí fo'ou. Kuo pau ke fakafonu 'e he lenilooti motu'á pea mo e lenilootí fo'ou 'o na fakamo'oni 'i he foomu 'change of landlord/agent'. Te mau hiki'i leva 'a e hingoa 'o e lenilooti fo'ou 'i he lēkooti 'o e ngaahi pooni te mau tauhi.

'Oku 'i ai ha ngaahi lao makehe ki ha fakatau atu 'a e 'api nofo'anga ko ha koloa kuo puke 'o fakatau atu (mortgagee sales)?

'I ha hiki mai ha tokotaha fo'ou pe ko ha puke fakalao 'o e 'apí ia 'e ha kautaha na'a nau fakapa'anga 'a hono fakataú (mortgagee) ke ne hoko atu 'a e aleapau nofo totongí, te ne ma'u 'a e mafai tatau mo ha lenilooti 'i he lao Residential Tenancies Act, tukukehe ange 'a e me'a 'e taha. Kapau ko e aleapau nofo totongí ko e fixed-term, 'e fiema'u 'a e kautaha na'a nau fakataú pe ko e pangikeé ke nau fai 'a e ngaahi fakatokanga angamaheni 'i ha aleapau periodic tenancy 'o 'i ai pē 'a e ngaahi me'a 'e kehe ange. 'Oku 'i ai 'a e totonu 'a e tokotaha nofo totongí ke ne fakangata ha aleapau fixed-term tenancy 'o hangē ko ia ko hano fakangata ha 'o ha periodic tenancy, 'o kapau 'e liliu 'a e 'apí 'o ma'u ia 'e ha kautaha na'a nau fakapa'anga 'a hono fakataú. 'E 'ikai ha liliu ia ki he ngaahi totonu kehe 'a e lenilooti fo'ou pea mo e tokotaha nofo totongí.

'E lava ke ma'u ha tokoni mei he Tenancy Services 'i ha fekihiaki 'a e kau nofo totongi (flatmates)?

'Ikai, 'e 'ikai lava ke mau tokoni. Te mau toki lava pe ke tokoni 'i ha ngaahi faingata'a'ia he vā 'o e lenilootí pea mo e kau nofo totongi. Kaekehe, manatu'i kapau te ke 'alu 'o nofo totongi fakataha mo ha ni'ihi pea mou fakamo'oni fakakātoa 'i he tohi aleapaú, te mou kau kotoa 'i he ngaahi fatongia 'oku fiema'u ke fai 'i he tohi aleapaú. 'Oku ui eni ko e joint and several liability 'a ia ko e kaunga fakalao fakakātoa pea mo fakatokolahi ki he aleapaú ni. Kapau 'e 'ikai ke totongi 'e ha taha 'a hono 'inasi he totongi nofó pe ko ha'á ne maumau'i ha me'a, 'e lava 'e he lenilootí 'o 'eke'i ke totongi ia 'e ha ni'ihi pe ko e kotoa 'o e kau nofo totongi tatau ai pē pe ko hai na'á ne fai 'a e maumau. 'E lava 'o ma'u atu ha ngaahi fale'i ki he vā fengāue'aki 'a e kau nofo totongi, meí he Community Law Centres, Citizens' Advice Bureaux pea mo e va'a fale'i ki he nofo'angá ma'á e fānau ako 'i he ngaahi ako'angá.

'E lava 'e he lenilootí 'o fakafisinga'i ha taha meí ha'á ne nofo totongi?

'Oku 'ikai lava ke fakatefito 'a hono 'oange 'e he lenilootí 'a e fale nofo'angá pe ko hano fakalōloa atu ha aleapau nofo totongi ki ha taha koe'uhi ko hano tu'unga fakamal (marital status), tangata pe fefine, ta'u motu'a, lotu 'oku kau ki aí pe ko hono lanú (matakali). 'E 'ikai ngofua ke ta'etali 'e he lenilootí ha taha koe'uhi 'oku 'ikai ha'ane ngāue pe 'okú ne ma'u atu ha vahe penefiti. Kapau 'e hoko ha me'a pehē ni, 'e lava ke ke tohi kole ki he Tenancy Tribunal pe ko e Human Rights Commission makatu'unga 'i ha filifilimānako.

Ko e Service Tenancy

Ko e service tenancy ko e nofo totongi 'a ha tokotaha ngāue 'i he 'api nofo'anga 'o e ngāue'anga 'oku ngāue aí 'o fakatatau ki he'ene aleapau ngāue pe ko e ngaahi fiema'u 'a e ngāue'angá pe kautaha 'oku ngāue aí. 'Oku kau 'a e fa'ahinga aleapau nofo totongi ko 'eni 'i he tu'utu'uni 'a e lao Residential Tenancies Act ka 'oku 'i ai ha ngaahi tu'utu'uni makehe ki he totongi kimu'á (rent in advance) pea mo hono fakangata 'o e aleapaú.

Ko e ngaahi totongi nofó

'Oku 'i ai 'a e ngaahi tu'utu'uni makehe 'i hono to'o hangatonu 'e he lenilootí 'a e fakamole ki he nofo totongi meí he vahe 'a e tokotaha nofo totongi ('o kapau ko e tokotaha nofo totongi 'oku ngāue ia ma'á e lenilootí). 'Oku 'i ai ha fakamatala lahi ange ki heni 'i he'emaui uepisaití tenancy.govt.nz.

Ko e ngaahi taimi ki hano 'oatu 'o ha fakatokanga

Kapau 'e 'osi pe 'e ma'u ha fakatokanga 'e ngata 'a e aleapau ngāue, 'e fiema'u ke fai 'e he ngāue'angá pe ko e tokotaha ngāue (employee) ha fuofua fakatokanga 'aki ha uike 'e ua, 'o fakahā atu ai 'e 'osi ai pea mo e nofo totongi. 'Oku 'ikai ngofua ke fuofua 'osi 'a e vaha'a taimi fakatokangá ia kimu'a pea toki 'osi 'a e aleapau ngāue. 'E lava ke toe nounou ange 'a e taimi fakatokanga pehē ní 'o kapau:

- › 'e fiema'u 'e he lenilootí 'a e nofo'angá ma'á ha tokotaha ngāue 'e fakangāue'i koe'uhi ko e mavahe atu 'a e tokotaha ngāue 'oku nofo aí
- › 'e pehē 'e he lenilootí 'e fai 'e he tokotaha nofo totongi ha maumau lahi ki he nofo'angá.

Kapau 'okú ke fie nofo totongi 'i he founá ni (service tenancy), 'e lava ke mau 'oatu ha ngaahi fakahinohino pea mo ha fale'i lahi ange.

Ngaahi koloa li'aki

'I he taimi ni'ihī 'e 'ikai lava ke 'ave kotoa 'e he tokotaha nofo totongí 'a 'ene koloá pe nga'oto'otá 'i ha'á ne mavahe pe hiki. 'Oku 'i ai 'a e tu'utu'uni 'a e laó ki he ngaahi me'a ke fai ki ha koloa 'oku li'aki.

- › 'E lava 'e he lenilootí ke 'ave pe to'o 'o laku ha me'akai mo ha me'a 'e ala mafu pe maumau, ka kuo pau ke ne fuofua feinga ke fai ha fetu'utaki mo e tokotaha nofo totongí ke fetukutuku 'a e ngaahi me'a na'e li'aki 'i he nofo'angá.
- › Kapau 'e 'ikai ke ha'u 'o 'ave pea kuopau ke feinga 'a e lenilootí ke fakamahu'inga' 'i 'a e koloá ni ke fakatau atu pea:
 - ke ne laku pe faka'auha 'a e koloá ni 'o kapau 'e lahi ange 'a hono totongi ke 'ave 'o tauhi 'i hano tu'uaki atu ke fakatau (tukukehe kapau ko ha ngaahi nāunau pepa pe tohi fakafo'ituitui)
 - kapau 'oku laka hake 'a e mahu'inga 'o e koloá 'i hano 'ave mo tauhi, kuo pau ke tauhi 'e he lenilootí 'a e koloá 'o 'oua 'e toe sí'i hifo 'i he 'aho 'e 35, pea 'i he hili iá, te ne toki lava 'o fakatau atu 'i ha tu'unga fakapotopoto 'i he māketí.
- › Kuo pau ke tauhi malu 'e he lenilooti ha ngaahi pepa pe tohi kuo tuku 'e he tokotaha nofo totongí. Kapau ko ha ngaahi pepa pe tohi mahu'inga eni pea na'e 'ikai ke ha'u 'o 'ave he 'osi 'a e 'aho 'e 35 'e kei tauhi pē 'eni 'e he lenilootí pe ko hono 'ave ki 'api polisi. Kapau 'e 'ave eni ki he kau polisi, kuopau ke 'eke 'e he lenilootí ha lau'i tohi tali totongi.

- › 'E lava ke ha'u 'a e tokotaha totongi nofó 'o 'ave 'a 'ene koloá kimu'a pea toki laku pe fakatau atu 'e he lenilootí ka kuo pau ke ne totongi ha ngaahi fakamole fakapotopoto ki hono tauhi mo hono 'ave ke faka'auhá.
- › 'E lava ke to'o 'e he lenilootí 'a e ngaahi fakamole ki hono uta atu 'o tauhi pea mo hono tu'uaki fakatau atu 'o e koloá 'i ha pa'anga 'e ma'u mei hono fakatau atú. Ko e toenga 'o e pa'angá 'e totongi ia ki he Tenancy Services.
- › 'E lava ke kole 'e he lenilootí ki he Tenancy Tribunal ke ne ma'u 'a e pa'anga ko iá ke tāpuni 'aki ha'á ne ngaahi fakamole pe ko ha ngaahi mo'ua ange kiate ia ('o hangē ko e totongi nofo na'e te'eki ai ke ma'u, maumau pea mo ha fakamole ki hono fakama'a 'a e nofo'angá).
- › 'I ha fa'ahinga taimi pē, 'e lava 'a e lenilootí 'o kole ki he Tenancy Tribunal ke fai ha tu'utu'uni ki ha me'a ke fai ki he koloá ni.



Ngaahi fale nofo totongi pootí

'Oku 'oatu heni 'a e ngaahi fakahinohino ki he totonu pea mo e fatongia 'o e lenilootí pea mo e kau nofo totongi 'i he ngaahi nofo'anga totongi pootí (boarding houses). 'Oku kehekehe 'a e ngaahi tu'utu'uni ki he nofo totongi pootí meí he ngaahi nofo totongi kehé.

Ko e hā 'a e boarding house (fale nofo'anga pooti)?

Ko e fale nofo'anga ia 'oku 'i ai ha loki nofo'anga 'e taha pe toe lahi ange ai pea mo e ngaahi nāunau ke ngāue'aki kotoa 'e he kau nofo totongi pea 'oku nofo ai pe fokotu'u ke lava 'o nofo ai ha kau nofo totongi 'e toko ono pe lahi ange ai 'i he taimi pē 'e taha.

Ko e aleapau nofo totongi 'i ha boarding house, 'oku 'uhinga ia ki ha nofo totongi 'i ha boarding house 'e a'u pe 'oku fakahangahanga ke toe laka atu he 'aho 'e 28. Ko e tokotaha nofo totongi 'e nofo ia 'i he feitu'u ke lava 'o mohe ai pea ngofua ke ne ngāue'aki 'a e ngaahi nāunau 'o e falé 'oku 'atā ke ngāue'aki 'e he kau nofo totongi kehé.

Totongi pooní

'E lava ke 'eke'i 'e he lenilooti 'o ha boarding house ha pooni 'oku a'u 'a hono mahu'ingá ki he totongi nofo uike 'e fā pea kuo pau ke ne 'oange ha lau'i tohi tali totongi ki ai. Kuo pau ke 'ave 'e he lenilooti 'o ha boarding house 'a e pooní 'o fakahū ki he Tenancy Services 'i loto 'i he 'aho 'e 23 hili hono ma'ú, tukukehe kapau ko e pooní 'oku uike pē 'e taha pe toe sí'i hifo ai. Kapau ko e pooní 'oku uike pē 'e taha pē sí'i hifo ai pea 'ikai ha 'uhinga lelei 'i hono puke 'o 'ikai ke fakafoki 'e he lenilootí, 'e lava ke kole 'e he tokotaha nofo totongi ki he Tenancy Tribunal ke fai ha tu'utu'uni ke fakafoki ange 'a e pooní.

Kapau 'oku 'i ai ha'o ngaahi fehu'i fekau'aki mo e pooní, telefoni ki he **0800 737 666**.

Ko e totongi nofó

- › Kuo pau ke fai 'a e totongi nofó 'i hono taimi totonú.
- › 'E lava ke hiki hake 'e he lenilootí 'a e totongi nofó hili ha'á ne fai ha tohi fakatokanga 'i ha 'aho 'e 28 kimu'a.

Aleapau nofo totongi

Kuo pau ke 'oatu 'e ha lenilooti 'o ha nofo totongi pooti ha tohi aleapau nofo totongi ki he'ene kau nofo totongi. Toe tñnaki atu ki he ngaahi fakamatala 'oku hā atu 'i he peesi 8, 'oku totonu ke kau ki ai 'eni:

- › pe 'e a'u 'a e fuoloa 'o e nofo totongi 'o 'aho 'e 28 pe lōloa ange
- › ha fika telefoni 'e taha pe lahi ange 'o e lenilootí
- › ko e fika 'o e loki 'i he nofo'anga pootí
- › pe 'oku toe 'i ai ha kau nofo totongi kehe he loki ko iá, pea ko e toko fiha kapau 'oku pehē
- › ko e ngaahi me'a 'e fai 'e he lenilootí ma'á e tokotaha nofo totongi 'a ia 'oku 'osi fakakau 'i he totongi nofó (kapau 'oku 'i ai ha me'a pehē)
- › fakahinohino ki he me'a ke fai ka hoko ha vela
- › ha fakamatala pe ko e nofo totongi ko ha joint tenancy (nofo fakatokolahi), pea kapau ko ia, ko e ngaahi hingoa 'o e kau nofo kehe 'i he loki pooti 'oku 'i he malumalu 'o e aleapaú
- › pe ko e fale nofo totongi pootí 'oku pule'i 'e ha taha kehe ange meí he lenilootí, 'a e hingoa pea mo e tu'asila fetu'utaki (kau ki ai ha fika telefoni) 'o e tokotaha ko iá
- › ha fakamatala mavahe kuo fakamo'oni hingoa ki ai 'o fakahā 'a e ngaahi fakaikiiki 'o e 'aofi fakamāfana 'i he 'apí
- › ha fakamatala 'oku faipau, pe 'oku taumu'a ke faipau 'a e lenilootí ki he ngaahi makatu'unga ki he ngaahi 'api fakatupu mo'ui lelei 'i he'ene a'u ki he 'aho 1 'o Siulai 2021. Ko e fakamatalá ni 'oku malava pē ke fakataha'i ia mo e fakamatala ki he faipau ki he ngaahi makatu'unga ki he ngaahi 'api fakatupu mo'ui lelei 'o fokotu'u ki ai ha fakamo'oni tohinima pē 'e taha.

Ngaahi tu'utu'uni ki he anga 'o e nofó

'E ngofua ki he lenilootí ke ne fa'u ha ngaahi tu'utu'uni fekau'aki mo hono fakalele 'o e fale nofo'angá pea mo e ngaahi me'a ke fai ma'á e kau nofo totongí.

'E 'oange ha tatau ki he tokotaha nofo totongí pea kuopau ke fokotu'u ia ha feitu'u ke lava 'o lau kotoa 'i he taimi kotoa pē. Kuo pau ke fuofua fai ha fakatokanga 'a e lenilootí kimu'a 'aki ha 'aho 'e fitu 'o ka liliu 'a e ngaahi tu'utu'uni fekau'aki mo hono fakalele 'o e falé.

'E lava ha tokotaha nofo totongí 'i ha fale boarding house 'o kole ki he Tenancy Tribunal ke fai ha tu'utu'uni:

- › ke fakamahino 'oku 'ikai fakalao ha tu'utu'uni 'a e lenilootí ki hono fakalele 'o e 'api nofo'angá
- › ke fakata'e'aonga'i pe liliu pe fakahoko ha tu'utu'uni kuo fokotu'u 'i ha founa tu'upau.

Ngaahi loka ki he fale nofo'angá

Ko e lenilooti 'o ha boarding house kuopau ke ne:

- › fokotu'u mo tokanga'i ke 'i ai 'a e ngaahi loka ki he fale nofo'angá koe'uhi ke hao mo malu 'i ha tu'unga fakapotopoto
- › tokanga'i 'oku lava 'a e kau nofo totongí 'o hū ki honau loki takitaha, fale mālōlō pea mo e fale kaukau 'i he taimi kotoa pē
- › fakapapau'i 'oku lava 'a e kau nofo kehé 'o ngāue'aki 'a e ngaahi feitu'u mo e nāunau kehé 'i he ngaahi houa fakapotopoto kotoa pē
- › fakahoko ki ha kau nofo totongí 'e uesia kinautolu 'i ha liliu pe fetongi 'o ha fo'i loka.

Ko e tokotaha nofo totongí 'i ha boarding house:

- › 'e 'ikai ngofua ke ne feinga ke fetongi ha loka 'i he falé ta'ema'u ha ngofua me'i he lenilootí
- › kuopau ke ne fakafoki 'a e ngaahi kī kotoa pē ki he lenilootí 'i he 'osi 'a e taimi nofo totongí.

Ngaahi me'a fakatokanga kohú

Ko e kau nofo totongí 'i ha fale nofo totongí pooti 'oku nau fatongia'aki 'a hono fetongi 'o e maka 'o e ngaahi me'a fakatokanga kohu 'i honau loki – kapau ko ha ngaahi kalasi me'a fakatokanga kohu motu'a ange 'eni 'oku 'i ai hano maka 'oku ala fetongi. Ko e fatongia ia 'o e lenilootí ke ne tauhi ke ngāue lelei 'a e ngaahi me'a fakatokanga kohu 'i he ngaahi feitu'u fakatokolahi 'o e fale nofo totongí pootí.

Totonu ke hū

'Oku 'atā ki he lenilooti 'o ha boarding house ke ne hū ki he fale nofo'angá 'i ha taimi pē.

'E toki lava ke hū 'a e lenilooti 'o ha boarding house ki ha loki ta'e fuofua fai ha fakatokanga (notice) 'i ha taimi pē 'o kapau:

- › 'e tali pe loto ki ai 'a e tokotaha nofo totongí kimu'a si'i pea toki hū (pea kapau ko e loki 'oku nofo ai mo ha ni'ihī kehe, 'i ha ma'u ha ngofua me'i ha taha pē 'o kinautolu), pe
- › 'oku tui 'a e lenilootí 'o makatu'unga 'i ha ngaahi me'a 'oku 'osi mahino mai, 'oku 'i ai ha fakatu'utamaki fakavavevave, pe 'e hoko ha fakatamaki ki he mo'ui pe ko ha maumau ki he nofo'angá, pea ke ne hū 'o fakalelei'i pe fakangata 'a e me'a ko iá, pe
- › ko ha'á ne hū ke fai ha ngāue na'e 'osi felotoi mo e tokotaha nofo totongí ke fai kaekehe pē ko hono fai ia 'o fakatatau ki he tohi aleapaú pe ko e tu'utu'uni ki he fakalele 'o e fale nofo'angá, pe
- › ko e fai 'o fakatatau ki he tu'utu'uni me'i he Tenancy Tribunal.

'I he ngaahi taimi 'e ni'ihī 'e lava ke hū 'a e lenilooti 'o ha boarding house ki ha loki hili 'a hono 'oange 'o ha tohi fakatokanga houa 'e 24 kimu'a ki he tokotaha 'oku nofo he loki pe ko e kotoa 'o kinautolu 'oku nau nofo he loki 'o kapau 'oku nau nofo tokolahi. 'Oku kau atu ki ai 'a:

- › hono sivi 'o e loki 'o kapau na'e te'eki ai ke fai ha sivi 'i loto 'i he uike 'e fā kuo 'osí
- › hono sivi 'o e loki 'o kapau 'oku tui 'a e lenilootí kuo 'osi mavahe atu 'a e tokotaha nofo totongí me'i he ngaahi loki pe ko ha maumau 'i 'o e Laó 'i ha founa kehe

- › e sio ai ha taha 'oku fie nofo totongi pe ko ha tokotaha 'okú ne fie fakatau 'a e falé
- › e lava 'e he lenilootí 'o fakakakato 'a hono fatongia 'oku fiema'u ke fai 'i he malumalu 'o e Laó
- › hono vakai'i ha ngāue na'e fiema'u 'e he lenilootí ke fai 'e he tokotaha nofo totongí pe na'e loto 'a e tokotaha nofo totongí ke ne fai
- › e sio ki he lokí 'e ha tokotaha fakamahu'inga 'api (registered valuer), fakafofonga fakatau 'api (real estate agent) pe ko ha 'inisipēkita fale (building inspector) koe'uhi ke fa'u'aki ha'anau fakamatala
- › e faipau ki he ngaahi fiema'u ki he me'a fakatokanga kohú, pe ko e ngaahi makatu'unga ki he ngaahi 'api fakatupu mo'ui lelei
- › e sivi'i pe 'oku 'i ai ha faito'o kona tapu meth, hili hono fakahā ange ki he tokotaha nofo totongí 'a e me'a 'oku sivi'i.

'I he hū 'a e lenilootí ki he loki 'i ha fale nofo'anga boarding house:

- › 'e 'ikai ngofua ke ne ala ki ha koloa 'a e tokotaha nofo totongí tukukehe kapau 'oku fiema'u ke fai 'eni kae lava 'a e me'a na'e ngofua ai ke huú
- › ke ne fai ia he founa tuha mo fakapotopoto
- › 'oua na'á ne fakahoko pe fakamanamana ke ngāue'aki ha founa fakamālohi ta'efakalao
- › 'oua na'a nofo ke toe fuoloa ange he taimi na'e fiema'u ke fakakakato ai 'a e fatongia 'i he lokí.

Ko hono fakangata 'a e aleapau nofo totongí

'E lava ke fakangata eni 'e he tokotaha nofo totongí 'aki ha'á ne fakatokanga ki he lenilootí 'i he houa 'e 48 kimu'a.

'E lava 'e he lenilootí ke ne fakangata ha nofo totongi:

- › 'i he taimi pē ko iá 'o kapau 'e fakatupu pe fakamanamana 'a e tokotaha nofo totongí ke ne fakahoko ha:
 - maumau lahi ki he nofo'angá, pe
 - fakatamaki ki ha kakai pe ko ha koloa, pe
 - fu'u fakahoha'asi 'a e toenga 'o e kau nofo he falé
- › 'aki ha fakatokanga houa 'e 48 'o kapau:
 - 'e 'osi ha 'aho 10 mei hono fakatokanga ke totongi 'a e totongi nofo kuo te'eki ai ke totongí
 - kuo ngāue'aki pe fakangofua 'e he tokotaha nofo totongí 'a e nofo'angá ki ha 'uhinga 'oku ta'efakalao
 - 'oku te'eki ai ke totongi kakato 'a e totongi nofó pea 'oku tui 'a e lenilootí kuo 'osi li'aki pe hiki atu 'a e tokotaha nofo totongí ia hili hano vakai'i 'e he lenilootí 'a e lokí pea, kapau 'oku lava, 'i ha'á ne fetu'utaki mo e tokotaha fetu'utaki 'a e tokotaha nofo totongí
- › 'i he 'osi 'a e fakatokanga 'aho 'e 14 'o kapau ko e nofo totongí 'a ha tokotaha ngāue (service tenancy)
- › 'i he 'osi 'a e fakatokanga 'aho 'e 28 'i ha toe fa'ahinga me'a kehe ange.



Ngaahi lea mo hono 'uhinga

LEA	'UHINGA
Ngaahi koloa lí'aki	Ngaahi koloa na'e tuku 'e he tokotaha nofo totongí 'i he nofo'angá hili ha'á ne mavahe mei ai. Vakai ki he peesi 28 ki ha ngaahi fakamatala lahi ange.
Tu'asila ke fai ha fetu'utaki fakalao ki ai	Ko e tu'asila 'oku tohi'i ange 'e he lenilootí pe ko e tokotaha nofo totongí ke fai ki ai ha fetu'utaki pe 'ave ki ai ha ngaahi tohi fakalao fekau'aki mo e aleapau nofo totongí 'o a'u ai pē ki ha taimi hili 'a e ngata 'a e nofo totongí. Kuo pau ke hiki 'e he lenilootí pea mo e tokotaha nofo totongí ha tu'asila 'o ha 'api pe ko e puha meili Pōsiti 'Ōfisi, tu'asila 'imeili pe fika mīsini fax.
To'o fakahangatonu 'a e totongí 'e he pangikeé	Ko hono alea'i 'e ha taha ke to'o ma'u pē ha pa'anga mei he'ene 'akauni he pangikeé ke totongi atu ki taha kehe.
Fale nofo totongi pooti	Ko ha fale nofo'anga 'oku nofo'i 'e ha kakai nofo totongi pooti. Vakai ki he peesi 29 ki hono fakamatala'i 'o e taimi 'e ngāue'aki ai 'a e Laó.
Foomu ke fakahūaki 'a e pooní	Ko ha foomu ke ngāue'aki 'e he lenilootí pea mo e tokotaha nofo totongí ke 'ave'aki 'a e totongi 'o e pooní ki he va'a ngāue Tenancy Services.
Foomu ki hono fakafoki 'o e pooní	Ko e foomu ke ngāue'aki 'e he lenilootí pea mo e tokotaha nofo totongí ke fakafoki'aki 'a e pooní na'e totongi ki he Tenancy Services hili ha hiki atu 'a e tokotaha nofo totongí.
Ngaahi nāunau (chattels)	Ko e ngaahi koloa pe nāunau 'a e lenilootí 'o hangē ko e puipui, 'aisi pe mīsini fō pe ko ha me'a 'oku 'ikai ko ha konga tu'uma'u 'o e falé.
Totongi huhu'i	Ko ha pa'anga 'oku totongi ki he lenilootí pe ko e tokotaha nofo totongí ke fakalelei'aki ha mole pe maumau.
Nāunau 'Uli/Fakakona	Ko ha fa'ahinga kemikale pē 'oku fokotu'u 'i he ngaahi tu'utu'uni fakalao 'o lau ko ha nāunau fakakona ki he ngaahi 'uhinga pē 'o e Laó pea 'oku kau ki ai mo e methamphetamine.
Uesia 'Uli/Fakakona	'Oku 'i ai ha nāunau 'uli/fakakona 'i ha fa'ahinga feitu'u 'i ha 'api nofo totongi, 'i ha tu'unga 'oku mā'olunga ange ia 'i he lēvolo 'oku totonu ke ngata aí.
Fakahoko 'o e Laó	'Oku ma'u 'e he Pule Lahi 'o e MBIE 'o fou 'i he Tenancy Compliance and Investigations Team 'a e ngaahi mafai ke ne kau ki ha ngaahi aleapau tau'atāina, 'o hangē ko e Enforceable Undertakings (Ngaahi Ngāue Tu'utu'unia), ke faitalangofua ki ai 'a e ngaahi tafa'akí ke nau faipau ai ki ha ngaahi fatongia 'i he malumalu 'o e Laó, ngaahi tu'utu'uni 'i he malumalu 'o e Laó pe 'o ha aleapau nofo totongi. 'Oku 'i ai ha ngaahi tautea kapau 'e 'ikai fakahoko ha ngaahi fatongia 'oku 'i he Enforceable Undertakings.
Fixed-term tenancy (Nofo Totongi Taimi Tu'upau)	'Oku lele 'a e aleapau 'o ngata meí he 'aho kuo fokotu'u pau 'i he aleapau nofo totongí, 'a ia 'e a'u ki ai kuo 'otomētiki pē 'a e liliu ia 'a e aleapau 'o hoko ko ha periodic tenancy (nofo totongi hokohoko kae'oua kuo toki fakangata) tukukehe kapau kuo 'osi fai ha felotoi ki heni 'a e lenilootí mo e tokotaha nofo totongí.
Ngaahi makatu'unga ki he ngaahi 'api fakatupu mo'ui leleí	Lao fakaangaanga na'e hoko ko e lao 'i he 'aho 1 Siulai 2019 – ko e Residential Tenancies (Healthy Homes Standards) Regulations (Ngaahi Tu'utu'uni Fakalao ki he Ngaahi Makatu'unga ki he Ngaahi 'Api Fakatupu Mo'ui Leleí) 2019. 'Oku kamata 'a e faipau ki ai meí he 'aho 1 Siulai 2021.

LEA	'UHINGA
Ha'í fakalao fakataha mo ha ni'íhi kehe ki ha fatongia fakalao	Ko e kau nofo totongi kotoa pē 'e 'asi honau hingoá 'i he tohi aleapaú te nau vahevahe pe 'inasi kotoa 'i he ngaahi fatongia 'oku 'i he tohi aleapaú. Vakai ki he peesi 9 ki ha ngaahi fakamatala lahi ange.
Fakafofonga 'okú ne tuku atu ha 'apí ke nofo totongi	Ko ha tokotaha 'okú ne pisinisi'aki 'a hono fakafofonga'i ke lava 'o fakahoko ha alepau ke fai ha nofo totongi. 'E ala fakatātā'aki ha tokotaha 'okú ne pule'i ha 'apí nofo'anga pe ko ha fakafofonga fakatau 'apí.
Tu'unga pe lahi 'o e totongi nofó 'i he māketí	Ko e tu'unga pe lahi 'o e totongi nofó 'o fakatatau mo e totongi 'oku fai 'e ha ni'íhi kehe 'i ha nofo'anga meimei tatau he feitu'u meimei tatau.
Fakatonutonu	Ko ha fakataha pe fetelefoni'aki 'o ngāue'aki ha tokotaha fakatonutonu ke ne fakalelei'i ha vā 'o e lenilootí pea mo e tokotaha nofo totongi.
Fakatokanga ke fakalelei'i	'Okú toe 'iloa ia ko e fakatokanga 'aho 14 'oku 'oange ki he tokotaha 'e tahá ke ne fakalelei'i ai ha maumau na'e hoko 'i he 'aho fakahokohoko 'e 14.
Periodic tenancy (Nofo totongi hokohoko kae 'oua kuo toki fakangata)	'Okú lele 'a e aleapaú 'i ha vaha'a taimi 'oku 'ikai tuhu'i pau. Kuo pau ke fakahā atu 'e he tokotaha nofo totongi 'i ha fakatokanga 'o 'ikai toe si'i hifo 'i he 'aho 'e 28 kapau 'oku nau fie fakangata 'a e aleapau nofo totongi. Kuo pau ke 'oatu 'e ha lenilooti ki he'ene tokotaha nofo totongi ha tohi fakatokanga 'oku 'ikai toe si'i hifo 'i he 'aho 'e 63 pe 'aho 'e 90 kapau te ne fiema'u ke fakangata 'a e nofo totongi 'o fakatatau ki he ngaahi 'uhinga 'oku fakangofua 'i he malumalu 'o e Laó. Vakai ki he peesi 23 ki ha fakamatala lahi ange ki hono fakangata 'o ha periodic tenancy.
Lípooti ki hono sivi 'o e 'apí	Lēkooti tohi 'o hono sivi 'o e 'apí kuo fakafonu fakataha 'e ha lenilooti mo ha tokotaha nofo totongi 'i he kamata'anga 'o e nofo totongi. 'Aonga ke fakakau ki ai ha ngaahi tā. Vakai ki he peesi 9.
Fiemālie fakaekinautolu	Totonu fakalao 'a e kau nofo totongi ke faka'apa'apa'i 'e he lenilootí 'enau nofo nonga mo malu fakaekinautolú.
Totongi nofo ke fai ki mu'a	Ko ha totongi nofo 'oku fai 'e he tokotaha nofo totongi 'i mu'a he taimi na'e toki totonu ke totongi aí ('o 'ikai ke toe laka hake 'i he uike 'e ua). Hangē ko ení, ka totongi ha uike 'e ua 'e he tokotaha nofo totongi he 'aho 1 'o Mē, 'a ia ko hono totongi ia 'o e nofo meí he 'aho 1 ki he 'aho 14 'o Meé. 'E toki fiema'u 'a e totongi hono hokó 'i he 'aho 15 'o Mē.
Ko e tohi fakatokanga sāuni	Ko hono fai 'e he lenilootí ha tohi fakatokanga ki he tokotaha nofo totongi ke fakangata 'a e aleapaú koe'uhi ko ha lāunga na'á ne fai pe ko ha'á ne feinga ke fai ha me'a 'oku 'osi fakangofua 'e he laó ke ne fai.
Nofo totongi	Ko ha fakangofua 'e he tokotaha 'oku 'a'ana 'a e 'apí nofo'angá ke nofo ai ha taha pe ha kulupu kae fakahoko ha totongi nofo.
Tokotaha fakamaau 'i ha fakatonutonu 'o ha aleapau nofo totongi	Ko ha tokotaha tau'atāina 'i he Tenancy Tribunal 'oku ne tali ha ngaahi fakamatala meí he ongo tafa'akí lōua peá ne fai ha tu'utu'uni aofangatuku.
Alepau nofo totongi	Ko e tohi aleapau kuo 'osi fakamo'oni ai 'a e lenilootí pea mo e tokotaha nofo totongi kimu'a pea toki lava ke hiki 'a e tokotaha nofo totongi ki he 'apí nofo'angá, pea 'oku fakamahino ai 'a e ngaahi me'a ne 'osi fai 'a e felotoi ki aí.
Ko e Fakamaau'anga Nofo Totongi	Ko e sino, 'o tatau pē mo ha fakamaau'anga, 'okú ne fai tu'utu'uni ki ha palopalema 'oku hoko he vā 'o e tokotaha nofo totongi pea mo e lenilootí koe'uhi ke lava 'o veteange.

KO E NOFO TOTONGÍ PEA MO KOE –
 KO HA FAKAHINOHINO MA'Á E KAU LENILOOTÍ MO E KAU NOFO TOTONGÍ

LEA	'UHINGA
Tu'utu'uni meí he Fakamaāu'anga Nofo Totongí	Ko ha tohi 'oku fakamahino ai 'a e tu'utu'uni 'a e Fakamaau'anga Nofo Totongí kuopau ke muimui kātoa ki ai.
Ngaahi 'api nofo'anga ta'efakalao	Ko ha feitu'u 'oku nofo ai ha taha ka 'oku 'ikai fakalao ke faka'aonga'i ko ha 'api nofo'anga koe'uhí he 'oku te'eki ai faipau 'a e lenilootí ki ha ngaahi fatongia pau 'i he Laó pe tupu meí ha 'ikai lava 'a e lenilootí 'o faipau ki hono ngaahi fatongia 'i he malumalu 'o e Laó 'o hoko ai ke ta'efakalao 'a e 'apí.
Motu'a mo 'au'aunga	Ko e ngaahi me'a 'oku hoko ki ha nofo'anga 'i hano nofo'i 'o hangē ko e faka'au ke motu'a 'a e kāpetí pe ko e 'ile'ila 'a e vali 'o e holisí.
Tu'utu'uni ki ha ngāue ke fai	Ko ha tu'utu'uni ke fakalelei'i ha me'a na'e maumau pe ko ha ngāue ke fai 'i he nofo'angá.
Tohi fakatokanga	Ko ha tohi meí he lenilootí pe ko e tokotaha nofo totongí ke fakahā ki ha taha 'oku 'i ai 'a e me'a 'oku hoko, 'o hangē ko ha teu mavahe atu pe ko e hiki hake 'a e totongi nofó.



Ko e fetu'utaki mai mo kimautolú

Kapau 'oku 'i ai ha'o fehu'i fekau'aki mo e pooní, telefoni ta'etotongi mai ki he **0800 737 666**.

'Oku lahi foki 'a e ngaahi fakamatala 'aonga 'e ma'u atu mei he'emauepisaití. Manatu'i 'e lava 'o ma'u mei he'emauepisaití ha tatau 'o e kotoa 'o 'emauepisaití foomú.

Kuo mau feinga ke 'oatu 'a e fakahinohinó ni 'i he founa tonu mo lelei tahá. Kaekehe 'oku 'ikai ke kakato ai 'a e me'a kotoa pē ia pea 'oku 'ikai ke tatau ia mo ha'o kumi fale'i fakalao.

Kapau 'okú ke fiema'u ha ngaahi fakamatala 'oku kakato angé pe ko ha fale'i fakaikiiki ange, telefoni ta'etotongi mai 'i he **0800 TENANCY (0800 836 262)**.



Te Kāwanatanga o Aotearoa
New Zealand Government

TENS 4285