

Tenancy Services

Ko e Nofo Totongi mo Koe
Ko e fakahinohino ma'ae kakai nofo totongi pea
mo e kau lenilooti

■ 'I Ioto

- › Fekau'aki mo e pa'angá
- › Ngaahi totonu pea mo e fatongia
- › Fakatonutonu mo fakahinohino
- › Ngaahi fale nofo totongi pooti (Boarding houses)



www.tenancy.govt.nz | 0800 TENANCY (0800 836 262)



MINISTRY OF BUSINESS,
INNOVATION & EMPLOYMENT
HĪKINA WHAKATUTUKI

New Zealand Government

Ko e paaki eni hono 8 pea na'e toe pulusi ia 'i he 2015 'e he potungāue Ministry of Business, Innovation and Employment

PO Box 10-729
Wellington
New Zealand

Ko e fakamatala ni 'oku lava ke toe ma'u atu ia mei he uepisaiti 'a e potungāue:
www.tenancy.govt.nz.

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

ISBN 978-0-908335-49-7 (paaki he ope)

Paaki 'i Nu'usila 'o ngāue'aki e pepa ngaohi mei 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 soia (soya).

T30 (06/15)
MB12508_TON

Fakahokohoko

Fekau'aki mo e tohi fakahinohino ni	4
Ko e ngaahi me'a fakapa'anga	5
Ko e ngaahi me'a ke fai 'i he kamata'anga 'o ha nofo totongi	8
Ngaahi totonu pea mo e fatongiá	12
Ko hono fakalelei'i ha ngaahi me'a	15
Ko hono fakangata 'a e aleapau nofo totongi	20
Ko e ngaahi me'a kehe fekau'aki mo e nofo totongi	24
Ngaahi fale nofo totongi pooti	28
Ngaahi lea mo hono 'uhinga	31



Fekau'aki mo e tohi fakahinohino ni

Ko e tohi fakahinohino ni 'oku ne fakamā'opo'opo 'a e lao Residential Tenancies Act 1986 'o toe fakamahino ange ai 'a e ngaahi totonu mo e fatongia mahu'inga 'o e lenilooti pea mo e kau nofo totongi 'o kau ai mo kinautolu 'oku nau 'i he ngaahi fale nofo'anga totongi pooti (boarding houses).

Ko e lao Residential Tenancies Act 'oku tokanga'i ia 'e he potungāue Ministry of Business, Innovation and Employment. 'E lava 'o ma'u atu ha tatau 'o e laō ni mei he ngaahi falekoloa fakatau tohi lalahi pe te ke lava 'o lau ia 'i he initaneti 'i he www.legislation.govt.nz.

Va'a ngāue Tenancy Services

Ko e va'a ngāue koe Tenancy Services 'a e potungāue 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 'e hoko. 'Oku mau lava foki ke fai ha fakatonutonu (mediation) pea lava ke 'oatu ha ngaahi me'a ki he Tenancy Tribunal 'oku fai ai 'a hono fakamaau'i 'o e ngaahi me'a 'i he nofo totongi. Ko e Tenancy Tribunal ko e va'a ngāue ia 'i he potungāue, Ministry of Justice.

'E ma'u atu mei he 'emau uepisaiti www.tenancy.govt.nz ha tñaki atu ki he ngaahi fakamatala ni pea mo e ngaahi foomu 'e ala fiema'u ke ngāue'aki. 'Oku kau heni 'a e ngaahi foomu ke fakafonu 'i ha totongi 'o ha pooni (bond), foomu aleapau nofo totongi (tenancy agreements), ngaahi tatau 'o ha tohi 'e ala fiema'u ke fai 'aki ha tohi ki he lenilooti pe ko ha tohi ki he kau nofo totongi.

Kapau 'oku 'i ai ha fa'ahinga me'a 'oku ke fie fakafehu'ia fekau'aki mo e nofo totongi pea ke telefoni mai he **0800 TENANCY (0800 836 262)**.



Ko e ngaahi me'a fakapa'anga

Totongi pooni

Ko e pooni ko ha pa'anga 'oku totongi 'e he tokotaha totongi nofo ke ne lava 'o tāpuni ha fakamole pe tōnounou fakapa'anga 'i he a'u ki he 'osi 'a e taimi 'o e alepau nofo totongi.

'E lava ke 'eke'i 'e he lenilooti ha pooni 'oku fe'unga hono mahu'inga mo e totongi nofo he uike 'e 4. 'E 'ikai ngofua ke 'eke'i 'e he lenilooti ha mahu'inga 'oku toe laka hake ai. 'Oku 'ikai foki ke fakamalohi'i ke 'eke 'e he lenilooti ha pooni ka ko e tokolahi 'o e kau lenilooti 'oku nau fiema'u ha pooni.

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

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

Ko kimaautolu (Tenancy Services) 'oku mau tauhi 'a e pooni (bond). 'E fakafonu pea fakamo'oni tohi fakatouloua 'a e lenilooti pea mo e tokotaha nofo totongi 'i he foomu ko e bond lodgement form pea totongi 'e he tokotaha nofo totongi 'a e pooni ki he lenilooti. Kuo pau ke 'ave 'e he lenilooti 'a e foomu pea mo e pooni 'o kau ai ha pooni na'e totongi fakakonga pē kia kimaautolu kimu'a he 'aho ngāue 'e 23. 'E lava ke 'ave hangatonu pe 'e he tokotaha nofo totongi 'a e pooni ki he potungāue 'o kapau 'e loto ki ai 'a e lenilooti.

Hili hono ma'u 'o e pooni 'e he potungāue, te mau tohi ki he lenilooti pea mo e tokotaha nofo totongi ke fakamahino kuo 'osi ma'u 'a e totongi.

Kapau 'e 'ikai ke ma'u atu ha tohi fekau'aki mo e pooni pea 'oku totonu ke ke telefoni **0800 737 666**. Kapau na'a ke 'osi 'omai ha tu'asila 'imeili, 'e 'oatu 'a e tohi pea mo e foomu 'o fakafou atu he 'imeili.

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

'Oku totonu ke fakafoki 'a e pooni ki he tokotaha nofo totongi. 'E lava ke puke 'e he lenilooti 'a e pooni hono kotoa pe ko hano konga 'o kapau 'oku 'i ai ha mo'ua 'o e tokotaha nofo totongi he 'osi 'a e taimi nofo totongi 'o kau ki heni ha totongi nofo na'e te'eki ai ke totongi pe ko ha maumau na'e hoko ki he 'api nofo'angā. Kapau 'e 'ikai ke 'ilo 'e he lenilooti pe 'oku 'i fē 'a e tokotaha nofo totongi pea pehē foki mo e tokotaha nofo totongi 'o 'ikai ke ne 'ilo pe 'oku 'i fē 'a e lenilooti, 'oku tonu ke nau telefoni ki he **0800 737 666**.

Ko ha lenilooti 'oku ne fiema'u ke totongi'i ange ki ai ha pooni hili 'a e mahina 'e 2 mei he 'osi 'a e taimi nofo totongi, kuo pau ke ne kole ha ngofua mei he tokotaha nofo totongi pe ko ha ma'u ha tu'utu'uni pehē mei he Tenancy Tribunal.

'Oku toe 'oatu ha fakamatala fakaiiki
'E fakafoki fēfē mai 'a 'eku pooni na'e 'osi
totongi?' ki he founga ke ma'u atu 'aki 'a
ho'o pooni 'i he peesi 23.

Ko e totongi nofo

'E lava ke fiema'u 'e he lenilooti ha
totongi nofo uike 'e 1 pe 2 kimu'a (rent
in advance). Ko e totongi 'eni 'o e fuofua
uike 'e 1 pe uike 'e 2 'o makatu'unga ia
'i he founga totongi nofo kuo 'osi fai 'a
e felotoi ki ai – pe ko e totongi fakauike
(pea 'e fiema'u ke totongi kimu'a ha uike
'e 1) pe ko e totongi fakauike 2 (pea 'e
fiema'u ke totongi ha uike 'e 2). 'Oku 'ikai
ngofua ke 'eke'i 'e he lenilooti ke totongi
ange ha totongi nofo kae'oua kuo 'osi
ngāue'aki kotoa 'a e ngaahi totongi kuo
ne 'osi ma'u. Ko e fakatātā 'eni ki ai,
kapau na'e 'osi totongi 'e he tokotaha
nofo totongi ha uike 'e 2 kimu'a (rent in
advance) ko e totongi hono hoko 'e toki
fiema'u ia he 'osi 'a e uike 'e ua mei ai
('aho 'e 14).

■ 'E totongi fēfē 'a e totongi nofo?

Kuo pau ke felotoi 'a e lenilootipea mo
e tokotaha nofo totongi ki he founga
ke fai'aki 'a e totongi pea ke fakakau ia
'i he tohi aleapaú. Ko e ngaahi founga
eni 'oku lahilahi 'a hono ngāue'aki 'i he
totongi nofo:

- ▶ fakangofua'i ke to'o mei ho'o 'akauni
he pangikē 'i he taimi 'oku fiema'u ai
ke totongi (automatic payment)
- ▶ sieke'i ke lava 'o toho pa'anga 'i he
pangikē (cash cheque)
- ▶ sieke'i ki ha taha ke ne fakahū 'i ha'a
ne 'akauni pea toki lava 'o toho. (non-
negotiable cheque)
- ▶ totongi pa'anga.

Kuo pau ke 'oatu 'e he lenilooti ha
lau'i tali totongi tukukehe kapau na'e
totongi hangatonu 'eni ki he 'akauni 'a

e lenilooti 'i he pangikē pe na'e totongi
'aki ha sieke non-negotiable (vakai ki
'olunga). Kaekehe 'e fakapotopoto ke
tauhi 'a e ngaahi lau'i tali totongi pea mo
ha'o lekooti 'o ho'o ngaahi totongi. Kuo
pau ke tauhi 'e he lenilooti 'a e lekooti
'o e totongi nofo. 'E lava ke 'eke'i 'e he
tokotaha nofo totongi ha tatau 'o e
lekooti ko'eni 'i ha taimi pe. 'E lava ke
ma'u atu ha tatau 'o e foomu ke lava 'o
fakamā'opo'opo ai 'a e totongi nofo mei
he taulanga ope www.tenancy.govt.nz.

■ Ko e hā 'a e "market rent"?

Ko e "market rent" 'oku 'uhinga ia ki he
lahi 'o e pa'anga totongi nofo 'e ala ma'u
'e he lenilooti pea mo e lahi 'o e pa'anga
'e fie totongi 'e he tokotaha totongi nofo
ke ne nofo 'i ha fale nofo totongi. '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 'emau uepisaiti, 'oku 'oatu ai 'a
e fakahinohino ki he ngaahi tu'unga
'o e totongi nofo "market rents" 'i he
ngaahi tapa kehekehe 'o e fonua ni pea
'oku fakatonutonu fakamāhina foki.
Kapau 'e fu'u tōtu'a ha 'eke totongi 'e ha
lenilooti 'o fakatau 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 ia ki lalo.

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

'Ilo, ka kuo pau ke ne tohi 'o fakahā ke 'ilo
ki ai 'a e tokotaha totongi nofo he 'aho 'e
60 kimu'a pea ne toki hiki. 'E 'ikai lava 'e
he lenilooti ke toe hiki hake 'a e totongi
nofo kae'oua kuo 'osi ha 'aho 'e 180
mei ai. Kapau ko e aleapau "fixed-term
tenancy", 'e toki lava pē ke hiki hake 'a e
totongi 'o kapau na'e fakakau mai ia 'i he
tohi aleapaú.

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

- › 'osi fai ha fakalelei'i lahi 'o e 'api nofo'angá pē
- › toe lelei pe fakalelei'i lahi 'a e ngaahi naunau mo e ngaahi ngāue 'oku fai ma'ae tokotaha nofo totongi pe
- › kuo felotoi 'a e lenilooti 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'a ni, kuo pau ke loto lelei pe tali 'e he tokotaha totongi nofó 'a e hiki 'o e totongi. Kapau 'e 'ikai ke loto pe tali 'e he tokotaha nofo totongi ke hiki 'a e totongi, 'e lava ke kole 'e he lenilooti 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'ihi 'e felotoi 'a e lenilooti 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'a ni 'e ngofua leva ke fakasi'isi'i pe holoki hifo 'a e totongi nofó. 'I he 'osi 'a e taimi koiá, pea 'e lava leva ke toe fakafoki hake 'a e totongi nofó ki he tu'unga na'e 'i ai. 'E 'ikai ke ui 'eni ko ha hiki hake 'o e totongi nofó.

Ko e totongi 'o ha fakafongoa 'oku ne tuku mai ha 'api ke lava 'o fai ai ha nofo totongi (letting fee)

'I he taimi lahi 'oku 'i ai ha totongi 'oku 'eke'i 'e he kau fakafongoa 'oku nau tuku mai ha 'api ke lava 'o fai ai ha nofo totongi. Ko e totongi 'eni ki he 'enau fai fatongia ko iá. 'Oku fakangofua 'e he laó ke fai eni pea ko e totongi ni 'oku meimei ko hono lahi ko e totongi nofo uike 'e 1 fakataha mo e tuku hau GST.

'Oku 'ikai ke ngofua ke 'eke'i 'e ha lenilooti fakataautaha ha totongi pehē ni (letting fee) 'o kapau ko ia pē ia 'oku ne tu'uaki mo tuku mai hano fale ke fai ai ha nofo totongi.

■ Ko e hā 'a e pa'anga 'oku 'eke'i ke totongi pea 'oku ui ko e key money?

Kapau 'oku 'ikai ko ha totongi 'eni 'o e "letting fees" ko e fa'ahinga totongi eni 'oku 'ikai ke ngofua ia ke fai. Ko e pa'anga eni 'oku fa'a 'eke'i 'e he lenilooti mei he tokotaha totongi nofó koe'uhi kae lava ke fai ha'a na aleapau ke fai ha nofo totongi ('o kehe ia mei he pa'anga 'o e totongi nofó pea mo ha 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 ua 'a e fa'ahinga nofo totongi 'oku lava ke fakahokó. Ko e "periodic tenancy" pea mo e "fixed-term tenancy. '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" ko e nofo totongi 'e toki 'osi pe 'i ha fakahā 'e he lenilootí pe ko e tokotaha 'oku nofo totongi ke fakangata.

Ko e "fixed-term tenancy" ko e founa nofo totongi ia 'e 'osi 'o fakatatau ki he 'aho 'oku 'osi fokotu'u 'i he tohi alepau. 'I he taimi ni 'e lava ke mafuli 'a e "fixed-term tenancy" ke hoko ko e "periodic tenancy" tukukehe:

- › ka toe felotoi 'a e lenilootí mo e tokotaha nofo totongi 'i ha alepau fo'ou pe felotoi ke toe fakaloloa atu 'a e alepaú, pe
- › ko ha fakahoko 'i ha tohi mei he lenilootí pe ko e tokotaha nofo totongi 'e 'ikai ke toe hoko atu 'a e nofo totongi. Ko e fakahoko tohi ko'eni ke 'ave ia 'i he vaha'a 'o e 'aho 'e 21 ki he 90 kimu'a he 'aho 'e 'osi ki ai 'a e alepaú.

■ 'Oku 'i ai ha ngaahi tu'utu'uni makehe ange 'i he founa "fixed-term tenancies"?

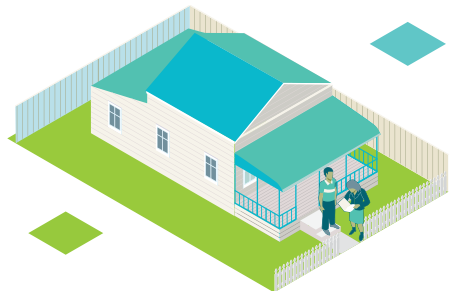
'Ilo, 'oku 'i ai 'a e ngaahi tu'utu'uni makehe ange mei he ngaahi tu'utu'uni ko'eni. Ko e "short fixed-term tenancies" 'oku kehe ange ia. Kapau te ke fakamo'oni 'i ha alepau nofo totongi founa "fixed-term tenancy" ke ngata pe he 'aho 'e 90 pe toe nounou ange , ko e ngaahi tu'utu'uni ko ia 'oku felave'i mo e "market rent", fakatokanga ki he 'aho ke 'osi ki ai 'a e nofo totongi (notice to quit) pea mo ha hiki 'o e totongi nofo koe'uhi ko ha ngaahi fakalelei lahi kuo fai ki he nofo'angá, 'e 'ikai ke toe kau mai ia. Ka 'e toki fakahoko eni 'o kapau 'e fai ha felotoi fetohi'aki 'e 'ikai ke toe fakaloloa pe toe fai ha felotoi fo'ou ke toe fakaloloa atu 'a e nofo totongi 'i he 'aho pē 'e 90. Kapau 'e toe fakahoko ha alepau "fixed term" fo'ou, 'e toki lava ke fakakau mai 'a e 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 lenilootipea mo e tokotaha nofo totongi. Kuo pau ke fakatou fakamo'oni 'a e lenilooti pea mo e tokotaha nofo totongi 'i he tohi alepaú pea kuo pau ke 'oange 'e he lenilooti ki he tokotaha nofo totongi ha tatau 'o e tohi aleapau kimu'a pea toki kamata 'a e nofo totongi. Ko e aleapau ni foki 'oku ne ha'i pe puke fakalao fakatouloua kinaua. 'Oku mahu'inga ke fakafonu mo fokotu'utu'u fakalelei mo tonu 'a e aleapau ni.

'Oku lahi 'a e kau lenilooti 'oku nau ngāue'aki 'a e tatau 'o 'emau alepaú. 'E lava ke ma'u atu ha tatau mei he 'emau uepisaiti **www.tenancy.govt.nz**.

'E lava foki ke tali 'i he lao ha aleapau ngutu pe ('o 'ikai ke hiki pe tohi). 'Oku 'uhinga eni 'e lava ke fakahoko 'a e ngaahi me'a na'a mo felotoi ki ai neongo na'e 'ikai ke fai ha fefakamo'oni'aki 'i ha tohi aleapau. Ko e fakatātā eni ki ai; ka fakahā 'e he lenilootiki ha taha 'e 'oange ki ai 'a e falé ke nofo totongi ai 'e toe faingata'a ke liliu mei ai. Pea 'e tatau pe foki mo ha tokotaha nofo totongi 'i ha'a ne fakahā te ne tali 'a e 'apí pe kuo ne 'osi totongi ha kongā 'o e pa'angá, 'e ala fiema'u ke 'oua na'a toe liliu mei ai.



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 pea mo ha lipooti 'i ha sivi'i 'o e fale nofo'angá 'o tautefito ka hoko ha ta'efemahino'aki 'amui ange.

Ko e ngaahi me'a eni 'oku totonu ke 'asi mai 'i he tohi aleapau nofo totongi:

- ko e hingoa kakato 'o e lenilooti pea mo e tokotaha nofo totongi
- ko e tu'asila ke 'ave ki ai ha ngaahi tohi fakalao ki he lenilootipea mo e tokotaha nofo totongi
- tu'asila 'o e lenilooti pea mo e tokotaha nofo totongi
- ko e tu'asila 'o e 'api 'oku fai ai 'a e nofo totongi
- ko e 'aho na'e fai ai 'a e fakamo'oni
- 'aho ke kamata ai 'a e nofo totongi
- 'aho ke 'osi ai 'a e nofo totongi (kapau ko ha aleapau fixed term)
- fakamahino pe 'oku ta'u si'i hifo he 18 'a e tokotaha nofo totongi
- mahu'inga 'o e pooni ke totongi
- mahu'inga 'o e totongi nofo pea mo e taimi ke totongi ai
- founga ke fai 'aki 'a e totongi (feitu'u ke fai ki ai pe pangikē)
- fakamahino ha "letting fee" pe ko e totongi 'i ha lava ke tuku ange 'a e 'api ke fai 'aki ha nofo totongi ('o kapau 'oku fiema'u ke totongi)
- ko e ngaahi naunau fale pe koloa 'a e lenilooti na'e 'i he fale (hangē ko e misini fō pe naunau fale)
- ko e tatau 'o e tohi tu'utu'uni (body corporate rules) 'o kapau ko e nofo'anga ni 'oku lēsisita ia ko ha kongá 'o ha Unit Title.

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

- tokolahi 'o e kakai 'e ala nofo he fale
- pe 'e lava ke liliu atu 'a e aleapau ni 'e he tokotaha nofo totongi ki ha taha kehe
- feitu'u 'e lava ke tau ai 'a e me'alele 'a e tokotaha nofo totongi
- pe 'e lava ke 'i ai ha fanga manu fakalalata 'o hangē ko ha kulí pe pusi.

■ 'E fiema'u ke fakamo'oni hingoa kotoa 'a kinautolu 'oku nau nofo he fale nofo'angá?

Ko e ngaahi me'a ia ke fa'iteliha pē 'a e lenilootí pea mo kinautolu 'oku nau nofo totongí. Kapau 'e fakamo'oni ha tokotaha, ko e tu'u 'a e lao, ko e tokotaha ia 'e iku kotoa ki ai 'a e ngaahi me'a 'i he aleapau. Kapau te nau fakamo'oni kotoa ko e anga maheni 'e fiema'u ke nau kau kotoa 'i hono fakalelei'i ha me'a 'oku totonu ke fakalelei'i. 'Oku ui eni ko e joint and several liability 'a ia ko hono puke fakalao fakakatoa pe ko ha ní'ihi pe 'ia kimoutolu ke fakalelei'i ha maumau 'e hoko 'i he aleapaú ni. 'Oku 'uhinga eni ka 'ikai ke totongi 'e ha tokotaha 'o e kau nofo totongi 'a hono 'inasi 'i ha totongi nofo pe ko ha fakalelei'i ha maumau na'e hoko ki he falé, 'e lava 'e he lenilootí 'o 'eke'i ke totongi ia 'e he toenga kotoa pe ní'ihi pe 'o kinautolu ko ia na'a nau fakamo'oni he aleapaú.

■ Tu'asila ke 'ave 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 mo fakalao 'o fekau'aki mo e aleapau nofo totongí 'o hange ko ha fanongonongo ki ha fakatonutonu ke fai 'i he Tenancy Tribunal.

Ko e tu'asila ni ko ha 'api pe fale 'i ha hala '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 he Positi 'Ofisi, tu'asila 'imeili pe ko ha fika misini fax. Kuo pau ke hiki 'e he lenilootí pea mo e tokotaha nofo totongí 'a hona tu'asila address for service 'i he tohi aleapaú pea mo e foomu "bond lodgement" 'a ia 'oku fakahū 'aki 'a e pooní. 'Oku 'ikai ke fu'u 'aonga fau ke ngāue'aki 'a e tu'asila 'o e 'api 'oku fai ai 'a e nofo totongi ke

ngāue'aki ia ko e address for service. Ko e founda '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 'o hano kainga 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 matu'aki mahu'inga ke tala ia ke 'ilo 'e he tafa'aki 'e taha (lenilootí pe ko e tokotaha nofo totongi) kapau 'e liliu 'a e tu'asila ni. Kapau na'e 'osi totongi 'e he tokotaha nofo totongí ha pooni kuo pau ke 'omai 'a e tu'asila fo'ou kia kinautolu. Kuo pau ke fakahoko mai ke mau 'ilo'i ka liliu 'e he lenilootí 'a e tu'asila ke fai ki ai ha fetu'utaki fakalao pe address for service.

■ Ko hono sivi'i 'o e 'api nofo'angá

Ko hono fai ha sivi'i 'o e nofo'angá kimu'a pea toki kamata ha nofo totongi ko e founda ia 'e tokoni lahi ke 'oua na'a hoko ha palopalema he 'osi 'a e nofo totongí. Ko e sivi ko 'eni ke fai ia fakatouloua 'o 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 naunau 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. Hiki'i hifo ha ngaahi me'a 'oku maumau pe hā ngali motu'a. Ko hono hiki'i 'i he kamata'anga 'o e ngaahi me'a ko ia 'oku maumaú koe'uhi ke 'oua 'e tukuaki'i 'a e tokotaha nofo totongí 'i ha'a ne hiki atu. 'E toe mahino ange ai kapau 'oku 'i ai ha ngaahi maumau kehe pe fo'ou. 'Oku lahi 'a e kau lenilootí 'oku nau ngāue'aki 'a e foomu 'oku mau 'oatu fakataha pea mo e tatau 'o 'emau aleapau nofo totongí ke fai 'aki 'a e sivi ko'eni.

Ngaahi totonu pea mo e fatongia

'Oku 'i ai 'a e ngaahi totonu pea mo e fatongia 'o e lenilooti pea mo e tokotaha nofo totongi 'i he 'ena felotoi. Ko e ni'ihini eni 'oku 'oatu 'i lalo:

■ Ko e lenilooti kuo pau ke:

- › fakamo'oni 'i he tohi aleapaú pea ke ne 'ave ha tatau ma'ae tokotaha nofo totongi
- › 'ave 'a e pa'anga pooni, 'o kau ai mo ha totongi fakakonga pe 'o e pooni, ki he va'a ngāue Tenancy Services kimu'a pea 'osi ha 'aho ngāue 'e 23 pea ke 'oange ki he tokotaha nofo totongi ha lau'i tali totongi 'o ha pa'anga na'e 'osi totongi
- › fakama'a mo fakamaau 'a e 'api nofo'angá kimu'a pea toki hiki ki ai 'a e tokotaha nofo totongi
- › fakapapau'i 'oku lava ke loka'i malu 'a e fale nofo'angá
- › fakalelei'i mo monomono ha ngaahi me'a 'oku maumau
- › fakapapau'i 'oku 'ikai ha maumau 'e hoko ki he ngaahi paipa vai, uaea 'uhila 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
- › tohi 'o fakahā ki he tokotaha nofo totongi he 'aho 'e 60 kimu'a 'e hiki 'a e totongi nofo
- › fai hono fatongia ke ta'ofi 'a e tokotaha nofo totongi 'i ha'a ne fakahoha'asi 'a e kaunga'api
- › tohi 'o fakahā ki he tokotaha nofo totongi kapau 'oku ne fie fakatau atu 'a e 'api nofo'angá
- › ma'u ha ngofua mei he tokotaha nofo totongi ke ne hū 'o sio 'i he 'api mo ha fakafofonga fakatau 'api, kau fakatau 'api pe ko ha ni'ihini 'oku nau fie nofo totongi 'i he 'api
- › totongi fakafoki ki he tokotaha nofo totongi ha pa'anga na'a ne totongi ke fai 'aki ha ngāue fakavave ki he falé na'e fiema'u ke fei mo fai (ka kuo pau ke ne lava 'o fakamo'oni'i na'e 'osi fai ha feinga ki he lenilooti ke ne 'ilo ki ai kimu'a) pea na'e 'ikai ko ha ngāue kovi pe ta'e tokanga 'a e tokotaha nofo totongi na'e hoko ai 'a e maumaú
- › fekau'aki mo e founa periodic tenancy:
 - 'oange ha fakatokanga 'aho 'e 42 ki he tokotaha nofo totongi ke hiki mei he 'api 'i ha mahino kuo 'osi fakatau atu pē kuo loto 'a e tokotaha 'oku ho'ona 'a e 'api pe ko hano fāmilli ofi ke nau foki hake 'o nofo ai
 - pe ko hono 'oange ha fakatokanga 'aho 'e 90 kapau 'oku fiema'u ke fakangata 'a e aleapau nofo totongi

- › 'oange ha fakatokanga houa 'e 48 'e fai ha sivi 'o e nofo'angá 'e he lenilootí – ka ko e sivi ni 'e fai tu'o taha pē he uike 'e 4 pea ke fai ia he vaha'a 'o e 8 pongipongi mo e 7 efiāfi ('e ngofua ke hū 'a e lenilootí ki he kongá 'api 'o 'ikai fiema'u ke kole ngofua ka kuo pau ke ne faka'atu'í 'a e totonu 'a e tokotaha nofo totongí ke 'oua 'e hoha'asi ia)
- › fakatokanga houa 'e 24 ke fai ha monomono pe fakalelei'í ha me'a pea ke fai 'eni he vaha'a 'o e 8 pongipongi mo e 7 efiāfi.

■ **'E toe lava 'e he lenilootí ke:**

- › hū ki he fale nofo'angá ta'e fakahā ki he tokotaha nofo totongí 'i ha ngaahi fiema'u fakavavevave mo fakatu'upakē
- › hū ki he fale nofo'angá 'i ha taimi pē 'o kapau kuo 'osi faka'ataa 'e he tokotaha nofo totongí.

■ **Ka 'e 'ikai ke lava 'e he lenilootí ke:**

- › 'eke'í ha totongi pooni 'oku laka hake hono mahu'ingá 'i he totongi nofo uike 'e 4
- › 'eke'í ke totongi ange 'o laka hake ha uike 'e 2 'o e totongi nofó kimu'a (rent in advance) pe ke totongi kimu'a he taimi 'oku toki totonu ke totongi aí
- › ke ne sivi'í 'a e fale nofo'angá 'o tu'o lahi hake he tu'o 1 he uike 'e 4 tukukehe kapau ko hano vakai'í ha ngaahi me'a na'e tu'utu'uni ke fakalelei'í 'e he tokotaha nofo totongí 'o fakatatau ki he aleapaú
- › fakahoha'asi 'a e nofo nonga mo fiemalie 'a e tokotaha nofo totongí
- › felei 'a e ma'u 'o e kasa, vai, 'uhila pe telefoni tukukehe kapau 'e hoko ai ha fakatu'uta maki pe ko hono fai ia kae lava ha ngāue monomono pe fakalelei

- › ke ne ta'ofi ha fiema'u 'e he tokotaha nofo totongí ke ne fokotu'u ha naunau fale 'o hangē ko e funga laupapa pe hilifaki'anga me'a
- › liliu 'a e loka 'o e matapā tukukehe kapau 'e tali mo loto ki ai 'a e tokotaha nofo totongí
- › ta'ofi ta'e'uhinga ha feinga 'a e tokotaha nofo totongí ke kumi ha taha ke tukuatu ki ai ke ne hoko atu 'a e totongi nofó pea mo e tohi aleapaú, kapau 'oku fakatāpui ke fai ia 'i he aleapaú
- › tuli pe kapusi 'a e tokotaha nofo totongí ('e fiema'u ha tohi fekau ke fai 'eni mei he fakamaau'anga District Court)
- › 'ave ha koloa 'a e tokotaha nofo totongí ko ha malu'í koe'uhi ko ha pa'anga na'e totonu ke totongi ange 'i he lolotongá pe 'i he 'osi 'a e nofo totongí pe ko ha'a ne puke ha koloa na'e tuku 'i he falé he 'osi 'a e nofo totongí (pea ka tali 'e he tokotaha nofo totongí ke ne totongi ha fakamole ki hono tauhi pe tuku pehe'í).

■ **Ko e tokotaha nofo totongí kuo pau ke:**

- › totongi 'a e totongi nofó he taimi totonú 'oku totonu ke 'oua na'a ta'etotongi neongo 'oku pehē na'e maumau'í 'e he lenilootí 'a e aleapaú)
- › ma'a mo maau 'a e 'api nofo'angá
- › fakahā ke 'ilo 'e he lenilootí he vave tahá ha ngaahi maumau kuo hoko pe ko ha me'a 'oku totonu ke fakalelei'í pe monomono
- › fakalelei'í ha ngaahi maumau na'a ne fai pe fai 'e ha taha na'e 'a'ahi mai ki ai pe totongí'í ha taha ke ne fakalelei'í

- › totongi 'a e ngaahi fakamole 'oku makatu'unga 'i he 'ene nofo totongi 'o hangē ko e telefoni, 'uhila, kasa pea mo e initaneti 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'aki
- › fakapapau'i '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'i 'i he tohi aleapau ('o 'ikai ke kau heni 'a kinautolu 'oku nau 'a'ahi ha ki'i taimi nounou pē)
- › 'oange ha fakatokanga 'aho 'e 21 '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 kelekele 'i ha founga 'oku fakafiemālie mo loto ki ai 'a e tokotaha nofo totongí
- › hiki atu pe mavahe he a'u ki he 'aho faka'osi 'o e aleapaú:
 - 'ave 'a 'ene ngaahi nga'oto'otá kotoa
 - fakama'a mo fakamaau 'a e nofo'angá
 - fakafoki kotoa 'a e ngaahi ki, kaati hū, pea mo e ngaahi me'angāue ke fakaava 'aki 'a e fale tau'anga me'alelé
 - 'oua 'e 'ave ha koloa 'a e lenilootí.

■ Ko e tokotaha nofo totongí ke 'oua:

- › na'a ne ta'ofi 'a e lenilootí 'i ha'a ne hū ki he nofo'angá 'o kapau 'oku fakangofua ia 'e he laó
- › ke kei nofo he 'api nofo'angá 'i he 'osi pe fakangata 'a e aleapaú
- › 'e fakahoha'asi, fakakina'i mo uesia 'a e nofo nonga 'a e kaunga'apí mo ha kakai nofo totongi ofi atu pe ko ha fakangofua ha taha ke ne fai pehē
- › 'e maumau'i pe ko ha tukuange ki ha taha kuo ne tali ke 'i he 'api nofo'angá ke ne fai ha maumau 'ilo pau pe fai 'i he ta'etokanga
- › 'e fai ha monomono pe liliu ha me'a 'i he 'api tukukehe kapau na'e 'osi kau 'i he alepaú pe kuo ne ma'u ha tohi ke fakangofua mei he lenilootí
- › maumau'i pe ta'ofi ha me'angāue kuo fokotu'u ke lava ai ha hao mei ha vela 'o hange ko e me'a fakatokanga 'i ha kohū pe 'ahū (smoke alarms)
- › foaki atu 'a e aleapau nofo totongi ki ha taha kehe , tukukehe kapau na'e 'osi fai 'e he lenilootí ha tohi 'o tali ke fai ia
- › fakamanamana'i pe taa'i, fakangofua ha taha kehe ke ne fakamanamana'i pe taa'i 'a e lenilootí pe ko ha fāmili 'o e lenilootí pe ko ha fakafofonga 'o e lenilootí pe ko ha tokotaha 'oku nofo he falē pe kaungā'apí
- › fai ha maumaulao 'i he 'api nofo'angá pe fakangofua ha taha ke ne fai ha maumaulao
- › liliu'i 'a e loka he 'i he nofo'anga ta'ema'u ha ngofua mei he lenilootí ke fai ia.

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'a ne fai?

Kapau na'e pehē 'e he lenilootí 'e lava 'e he tokotaha nofo totongí 'o fai ia pea ke tohi leva 'o fakahā ange 'e tukuatu 'a e 'aho 'e 14 ke fai ai. 'E lava 'e he lenilootí 'o ma'u ha tatau 'o e tohi fakatokanga "Notice to remedy" mei he 'emau uepisaití www.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 ia. 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 'oku ne fiema'u ke fakalelei'i 'e he lenilootí ha me'a?

'Oku hā 'i he lao kuo pau ke fakahā 'e he tokotaha nofo totongí ki he lenilootí he vave tahá kapau 'oku 'i ai ha maumau 'e hoko pe ko ha me'a 'oku fehaalaaki. Ko e founga lelei taha ke fai 'aki ha fakatonutonu ko ho'o fakahā pea ke mo alea mo e lenilootí pe koe hā 'a e me'a ke fai. Kapau 'e kei hoko atu pē, pea fakahoko leva ha'o fakatokanga 'oku 'i ai 'a e me'a ke ne fakalelei'i (notice of remedy). 'E 'oange

'a e 'aho 'e 14 ki he lenilootí ke ne fakalelei'i 'a e me'a koiá. 'E lava ke ma'u atu ha tatau 'o e tohi fakatokanga ke fakalelei'i ha me'a mei he 'emau uepisaití www.tenancy.govt.nz. Kapau 'oku kei hokohoko atu 'a e palopalemá pea fetu'utaki mai kia kimautilu ke 'oatu ha fale'i.

Kapau 'e 'ikai ai pe ke fai 'e he lenilootí 'a e fakalelei'i hili ia 'a hono 'oatu ha tohi fakatokanga "Notice to remedy" 'e lava ke kole tokoni 'a e tokotaha nofo totongí ki he Tenancy Tribunal. 'E lava ke kole 'e he tokotaha nofo totongí ke fai ha tu'utu'uni ki he lenilootí ke ne fai 'a e ngāuē, pe ke 'i ai ha pa'anga ke totongi 'aki ke fai 'a e ngāuē pe ke fakangata 'a e aleapau (peesii 18).

■ 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 pauke 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 faí. 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 lenilooti 'a e tokotaha nofo totongi koe'uhi ko 'ene lāunga?

'I he taimi 'e ni'ihī 'e fakahā 'e he lenilooti ki he tokotaha nofo totongi ke mavahe koe'uhi ko ha lāunga'i 'a e lenilooti pe ko hano fakahā ki he va'a ngāue Tenancy Services ha me'a kuo hoko. 'Oku ala ui ia ko e retaliatory notice pe ko e tohi fakatokanga fakafepaki (koe'uhi ko e lāunga). 'Oku hā 'i he laó 'oku 'ikai ngofua ki he lenilooti ke ne fai ha fakafepaki (retaliatory notice) pehē. 'E lava ke fakahā 'e he tokotaha nofo totongi ki he Tenancy Tribunal kapau 'oku ne tui kuo fai 'e he lenilooti ha fakatokanga fakafepaki. 'E vakai'i leva 'e he Tenancy Tribunal pe ko e fakatokanga ni na'e fai fakalao ia 'o makatu'unga he 'uhinga totonu) pe te nau fakata'e'aonga'i 'a e fakatokanga ni.

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

Ko e me'a ke fuofua fa'i ke fai ha femahino'aki mo ha fetalanoa'aki fekau'aki mo e me'a na'e hokó. Taimi lahi ko e ngaahi me'a ni na'e tupu pē ia mei he feta'emahino'aki pe ko ha fehaalaaki. Vakai ki he ngaahi fakahinohino 'oku 'oatu 'i he 'emau uepisaiti ki he ngaahi founa kehekehe ke mo lava ai 'o vete'aki 'a e ngaahi faingata'a'ia 'i homo vaá.

Kimu'a pea ke toki lea ki ho'o lenilooti pe ko e tokotaha nofo totongi;

- › Fakapapau'i 'oku 'osi mahino 'a e ngaahi me'a 'oku ke tokanga pe hoha'a ki ai. 'I he taimi 'e ni'ihī 'e toe mahino ange ki he tokotaha koiá 'a e me'a ni 'o kapau te ke hiki'i pe tohi'i hifo.

- › Mateuteu ke ke fakahā ange pe koe ha ha'ofokotu'u ke lava ai 'o tolona 'a e palopalemá. Fakamatala'i ke mahū'inga mālie mo mahino 'a e palopalemá pea 'oange ha taimi lahi fe'unga ke fai 'aki hano fakalelei'i.
- › 'E lava ke ke tohi pe fakahoko ha fakatokanga (Notice to remedy) 'oku 'i ai 'a e fakalelei'i 'oku fiema'u ke fakahoko. Ko e tohi fakatokanga (Notice to remedy) 'e tukuatu ai ha 'aho 'e 14 ki he tokotaha ko iá ke ne fai e fakalelei. 'Oku 'i ai ha tatau 'o e ngaahi tohi fakatokanga pehē ke ke fa'ifa'itaki ki ai 'i he 'emau uepisaiti www.tenancy.govt.nz.

■ Founa Fakalelei Fakavavevave (FastTrack Resolution)

Ko e founa fakalelei'i fakavavevave eni mo lava ke felotoi ai 'a e lenilooti pea mo e tokotaha totongi nofo hili ha feta'emahino'aki 'i ha ngaahi me'a 'o hangē ko e tōmui 'o ha totongi nofo pē ko ha ngaahi mo'ua ke totongi ('o hangē ko e totongi tukuha vai pē water rates). 'Oku ne faka'ai'ai 'a e lenilooti pea mo e tokotaha nofo totongi ke na lava pē 'o fai ha femahino'aki pē felotoi pea ke na lototaha ke fai ha tu'utu'uni 'e ha tokotaha fakatonotonu (mediator) 'o 'ikai ke toe fiema'u ke na fakataha 'o fai ha fefakatonotonu'aki.

Ko e Fakatonotonu Fakavavevave 'oku tuha mo taau ia 'o kapau:

- › na'e 'osi fai ha felotoi pea ke fakahoko ia ko ha tohi tu'utu'uni mei ha tokotaha fakatonotonu (mediator's order)
- › ko e felotoi ni 'oku faingofua mo mahino 'aupito ki he lenilooti pea mo e tokotaha totongi nofo; pe

- › na'e 'osi 'i ai 'a e talanoa felotoi pē ia kimu'a pea iku 'o kei hoko atu pē 'a e faingata'a'ia pea toe lava 'o fai ha felotoi fo'ou ki ai.

'Oku lava ke toe fakakiiki
atu eni 'i he 'emau uepisaiti
**[www.tenancy.govt.nz/disputes/
fasttrack-resolution](http://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 kia kimautilu 'aki ha' o kole ki he Tenancy Tribunal. Ko e totongi 'o ha tohi kole ko e \$20.44. '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 ha 'oatu ha faingamālie ke mo fakataha 'o alea'i 'a e me'a na'e hokó pea mo felotoi he me'a ke fakalelei'i 'akí pea ke tokoni'i 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 ke feinga ke a'u ki ha felotoi.

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

'E lava 'o fai eni 'i ha fetelefono'i'aki pe ko ha femātaaki. 'Oku maheni 'aupito 'a e kau fai fakatonutonu mo e ngaahi me'a fekau'aki mo e nofo totongi ka 'oku 'e 'ikai ke nau kau ki ha tafa'aki pea 'e 'ikai ke nau fai tu'utu'uni atu. 'Oku fakapulipuli pea 'oku tuku atu ke mo felotoi mo e tafa'aki 'e tahá ki he me'a ke faí mo hoko atu ki ai. 'Oku kehe 'a e founa fakatonutonu ko'ení me he Tenancy Tribunal 'a ia 'oku hanga 'e he fai fakatonutonu ai 'o fai ha'a ne tu'utu'uni pea te ne fakahā atu 'a e me'a ke mo fai.

■ Kapau te mo felotoi ki hono iku'angá

Ko e felotoi koiá 'oku fai 'i he founa fakatonutonu ko'ení 'oku fakalao ia pea 'e fiema'u ke talangofua ki ai. 'E 'asi pe 'i he alea mo e felotoi ni 'a e me'a 'e hoko kapau 'e maumau'i. Kapau 'e fiema'u ke 'i ai ha mafai ke fakahoko pea mo fakamālohi'i ke fakahoko, 'e 'ave ia ke taa'i ai 'a e sitapa pea sila'i 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 ngaahi totonu ke kei hoko atu 'a e nofo 'i he fale nofo'angá (possession), ngaahi me'a fakapa'angá pea mo ha ngāue ke fai. 'E lava ke fai kotoa ia 'i ha fakatonutonu (mediation) pe ko e tu'utu'uni mei he Tribunal.

■ Ko e tu'utu'uni ke hoko atu pe fakangata

Kapau 'e fu'u maumau'i mamafa 'e ha tokotaha 'a e aleapau nofo totongi pe ko e laó ni, 'e lava 'e he lenilooti 'o kole ki he Tenancy Tribunal ke tu'utu'uni ke fakangata 'a e aleapaú. 'E lava ke hoko 'o kapau ko e tokotaha nofo totongi:

- › 'oku tōmui 'aki ha 'aho 'e 21 'a 'ene totongi nofo ('o kau ai 'a e 'aho ko ia ne fai ai ha tohi kole ki he Tribunal)
- › kuo ne fakahoko ha maumau lahi pe fakamanamana te ne fai ha maumau lahi ki he nofo'angá

- › kuo ne 'osi taa'i pe fakamanamana ke ne taa'i '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'íhi kehe 'oku nau nofo totongi pe ko e kaungā'api (pe ko ha'a ne kouna ha ni'íhi ke nau fai pehē)
- › 'oku ne maumau'í 'a e aleapaú 'í ha ngaahi founa kehe ('o hangē ko hano 'oatu 'e he lenilooti ki ai ha fakatokanga "Notice to remedy" pea 'íkai ke ne fai ki ai) pea 'oku tui 'a e Tribunal ia 'e 'íkai ke taau ke toe hoko atu 'a e nofo totongí Kapau ko e palopalema ni 'e lava ke fakalelei'í, 'e lava ke 'ave ha tohi fakatokanga (notice to remedy) 'o 'oange ha 'aho 'e 14 ke fakalelei'í, pea ke fuofua fai eni pea toki lava ke fai ha kole ki he Tenancy Tribunal ke fakangata.

■ Tu'utu'uni fekau'aki mo 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 ko é. 'E lava 'eni 'o kapau:

- › 'oku mo'ua 'a e tokotaha nofo totongí ko e nounou 'o 'ene totongi nofō pe na'a ne totongi 'o mahulu hake 'í 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 he 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 'íkai ke sai koe'uhi na'e 'íkai ke tauhi pe monomono pe fakalelei'í.

■ Tu'utu'uni ki ha ngāue ke fai

Ko e tu'utu'uni eni ki ha taha ke ne fakalelei'í ha me'a koe'uhi na'e maumau. Kapau 'e 'íkai te nau fai 'a e ngāue, 'e ala lava ke nau totongi pa'anga.

■ Ngaahi tu'utu'uni kehe

'E lava 'e ha tu'utu'uni 'o toe fakamahino 'a e me'a 'e hoko 'o kapau 'e 'íkai ke talangofua ha taha ki he tu'utu'uni koiá. Pea 'oku 'í he fa'ahi 'e tahá ke nau fakahā pe 'oku nau fiema'u ke fakahoko ia. Ko e fakatāta eni – ko ha tu'utu'uni ki he lenilootí ke ne fakafoki ha koloa 'a e tokotaha nofo totongí pea kapau 'e 'íkai pea ke ne totongi ha pa'anga.

■ Kapau 'e 'íkai fai ha felotoi 'í ha fakatonutonu (mediation)

'E lava ke ke kole ki he Tenancy Tribunal ke nau fakamaau'í 'a e na'e ni. Ko e Tribunal ko e founa fakatonutonu ia 'oku fakamātoato mo toe mamalu ange. Ko e Tribunal ko e va'a ngāue ia 'o e potungāue 'o e ngaahi fakamaau'anga (Ministry of Justice) pea 'e 'í ai ha tokotaha fakamaau ai ke fanongo ki he fakamatala 'a e ongo tafa'akí, kau fakamo'oni pea ne vakai'í 'a e ngaahi fakamo'oni 'e 'oange 'e he lenilootí pea mo e tokotaha nofo totongí toki fai ha'a ne tu'utu'uni. 'E lava ke fai 'e he Tenancy Tribunal ia ha tu'utu'uni felāve'í mo koe neongo pe te ke 'alu ki hono ui 'o e fakatonutonu pe 'íkai. 'Oku hiki '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 tatau ki he ongo fa'ahi lōua pea kuopau ke na talangofua ki ai.

'Oku 'atā foki 'a e fakamaau'angá ni ki he kakai ke nau fanongo he ngaahi fakatonutonú. 'E lava 'e he lenilootí pea mo e tokotaha nofo totongí 'o 'ave ha kakai ke nau poupou mo fe'ao ka 'i he taimi lahi 'oku 'ikai ke tali ke ngāue'aki ha loea ke ne fakahoko ho'o tafa'aki. Kaekehe 'e lava ke ke ngāue'aki ha loea 'i he ngaahi fakatonutonu e ní'ihí 'o kau ai 'a e ngaahi me'a ni:

- › ko e vātamaki ni 'oku laka hake 'i he \$6,000
- › tali 'e he fa'ahi 'e taha ke ngāue'aki 'e he fa'ahi 'e tahá ha loea
- › ngāue'aki 'e he fa'ahi 'e tahá ha loea
- › ko e loea 'oku ne tokanga'í 'a ho'o ngaahi me'a koe'uhi he 'oku 'ikai te ke lava ke fai ia pe 'oku ke nofo koe ha feitu'u kehe.

'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
- › 'oku 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'ihí 'e lava 'e ha taha 'oku 'ikai ko ha loea ke ne fakafofonga'í koe. Kapau 'oku ke pehē 'oku totonu ke fai ia pea ke fetu'utaki mai kiate kimautilu kimu'a pea toki fai 'a e fakatonutonu 'i he Tribunal.

■ 'E lava fēfē keu kouna'í 'a e fa'ahi 'e tahá ke ne talangofua ki he tu'utu'uni na'e 'osi fai?

Kapau kuo ke ma'u ha tu'utu'uni 'a e fakatonutonu (Mediator's order) kuo 'osi sila'pe pe ko ha tu'utu'uni 'a e Tenancy Tribunal, 'e lava ke ke kole ki he va'a tākaki mo'ua (Collections Unit) 'o e Fakamaau'anga Fakavahe (District Court) 'i he feitu'u 'oku ke nofo ai ke nau tākaki 'a e mo'ua ni. 'E fiema'u foki ke ke totongi ke fai ia. 'E lava ke ke ma'u ha fakahinohino ki he founga ke tākaki 'aki 'a e mo'ua meia kimautilu. Vakai ki he 'emau uepisaiti www.tenancy.govt.nz pe telefoni **0800 TENANCY (0800 836 262)**.



Ko hono fakangata 'a e aleapau nofo totongi

■ Ko e hā hono fuoloa 'o e taimi ke 'oatu ai ha fakatokanga mei he tokotaha nofo totongi ke fakangata ha'a ne aleapau na'e fai he founga periodic tenancy?

Kuo pau ke tohi 'a e tokotaha nofo totongi ki he lenilooti 'o fakahā ki ai 'i he 'aho 'e 21 kimu'a 'i he 'aho 'oku loto ke mavahe ai.

■ Ko e hā hono fuoloa 'o e taimi ke 'oatu ai ha fakatokanga mei he lenilooti ke fakangata ha'a ne aleapau na'e fai he founga periodic tenancy?

Kuo pau ke tohi 'a e lenilooti 'o fakahā 'eni ki he tokotaha nofo totongi he 'aho 'e 90 kimu'a. Kaekehe 'e lava 'e he lenilooti ke fai ha'a ne fakatokanga 'aho 'e 42 'o kapau:

- › 'e fiema'u 'a e nofo'angā ni 'e he tokotaha 'oku ho'onā pe ko hono fāmili ke nau hiki mai 'o nofo'i ia ko honau 'api nofo'anga
- › kuo 'osi fakatau atu 'a e 'api pea kuo 'osi fakakakato 'a e alea fakatau pea fiema'u 'e he tokotaha na'a ne fakatau ke faka'atā 'o 'oua 'e toe nofo ha taha ai

- › 'e fiema'u 'e he lenilooti 'a e nofo'angā ke hiki ki ai ha'a ne kau ngāue totongi (pea 'oku 'osi hā pe 'i he aleapau nofo totongi 'oku ngāue'aki pe 'e ngāue'aki 'e he lenilooti 'a e nofo'anga ki ai).

'E fakapotopoto ke tauhi ha tatau 'o e tohi fakatokangā. 'I ho'o 'ave ha'o tohi fakatokanga 'oku ke loto ke fakangata 'a e aleapau kuo pau ke:

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

Kapau 'oku nounou hifo he 'aho 'e 90 'a hono 'oatu 'o e fakatokanga ki he tokotaha nofo totongi, 'oku totonu ke fakamahino 'a e 'uhinga 'oku nounou 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 lenilooti ha fakatokanga ke fakangata, 'e ngofua ke nofo 'a e tokotaha nofo totongi 'o a'u ki he 'aho faka'osi 'i he aleapau. Ka 'o kapau 'e loto 'a e tokotaha nofo totongi ia ke mavahe kimu'a ai, 'e kei fiema'u pē ke fai ha'a ne tohi fakatokanga 'aho 'e 21 ki he lenilooti.

'I he taimi ni'ihī 'e sai pe ki he lenilooti 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 lenilooti' pea mo e tokotaha nofo totongi pe ko ha toki tu'utu'uni mei he Tenancy Tribunal pea 'e lava ke fai ia. Ko e 'aho ke fakangata ai 'oku 'osi 'asi pe ia he tohi aleapau.

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

- › na'e 'osi fai ha fu'u maumau'i lahi 'o e aleapaú
- › kuo ma'u 'e he tokotaha nofo totongi ha fakatokanga 'e hiki 'a e totongi nofo koe'uhi ko ha ngaahi me'a na'e 'ikai ha'a ne 'ilo 'e hoko pea ko ha hiki eni 'oku fu'u lahi 'o 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 koiá, 'e 'ikai fakapotopoto ke toe hoko atu 'a e nofo totongi, pe
- › Kuo hoko ha ngaahi me'a ta'e'amanekina ki he lenilooti pē ko e tokotaha totongi nofo 'o ala hoko ai ha fu'u faingata'a'ia lahi.

■ Koe hā 'a e founa totonu ke 'ave 'aki 'a e tohi 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 he Positi 'Ofisi, 'imeili pe fika 'o ha misini fax.

Kapau 'e lava ke ke 'ave hangatonu 'a e tohi fakatokanga ni ki he nima 'o e tokotaha koiá, 'e lau eni kuo ke 'osi fakakakato 'a hono tufa atu.

Koe'uhi ke fakapapau'i 'oku 'oange ha taimi lahi fe'unga ke ma'u ai 'a e tohi fakatokanga 'e he tokotaha koiá, 'oku pehē 'e he laó, tukukehe ka ma'u ha fakamo'oni ke faka'ikai'i 'aki, kuo pau ke:

- › tuku atu ha 'aho ngāue 'e 4 kapau na'e 'ave 'a e fakatokangá he meili
- › tuku ha 'aho ngāue 'e 2 kapau na'a ke 'ave 'a e tohi 'o tuku 'i he puha tohi 'i honau tu'asilá pe 'i he matapā hū'anga ki honau falé
- › tuku ha 'aho ngāue 'e 1 kapau na'e 'ave 'i ha 'imeili hili 'a e 5 efiafi
- › tuku ha 'aho ngāue 'e 1 kapau na'e 'ave 'i ha misini fax he 'osi 'a e 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 'ave 'e he tokotaha nofo totongi ha fakatokanga 'aho 21 ki he lenilooti' ke fakangata pea 'oku 'ave ia 'i he meili, 'oku tonu ke nau tukuange ha 'aho ngāue 'e 4 ke ne ma'u ai 'a e tohi. 'E toki kamata 'a e lau 'o e 'aho 'e 21 mei he 'aho hono hoko, hili 'a hono ma'u 'o e tohi 'e he lenilooti'.

■ Fēfē kapau teu 'imeili 'a e tohi fakatokanga?

Kapau te ke fai 'eni pea 'e fakapotopoto ke fuofua vakai pe 'e ma'u ha fakamo'oni pau 'e lava ke a'u 'a e 'imeili (delivery receipt) ki he tokotaha ko ia pea toki 'ave.

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

■ Ko e hā 'a e me'a 'e hoko 'i he a'u ki he 'aho faka'osi 'o ha aleapau fixed-term tenancy?

'I he 'ene a'u ki he 'aho faka'osi, 'e kei hoko atu ia ka 'i he founga periodic tenancy, pea 'e kei tatau ai pe mo e ngaahi kupu 'o e aleapau ni 'o hange ko e alepau na'u toki 'osi **tukukehe**:

- › ka toe fakafo'ou 'e he lenilooti pea mo e tokotaha nofo totongi ha'ana aleapau fo'ou pe ko hono toe fakaloloa atu 'a e alepau, **pe**
- › ko ha fakahā 'e ha taha kuo ne loto ke fakangata 'a e nofo totongi. Ko hono fakahoko ha fakatokanga pehē ni 'e he lenilooti pe ko e tokotaha nofo totongi kuo pau ke fai ia he vaha'a 'o e 'aho 21 ki he 'aho 'e 90 kimu'a he 'aho 'e 'osi ki ai 'a e alepau.

Kapau na'e faka'atā 'i he tohi aleapau ke toe fakafo'ou pe fakaloloa atu 'a e aleapau nofo totongi pea loto 'a e tokotaha nofo totongi ke toe fakaloloa atu, kuo pau ke fai ha'a ne tohi ki he lenilooti 'o fakahā ki ai, 'o 'oua 'e toe nounou ange 'i he 'aho 'e 21 ki he 'aho faka'osi 'o e alepau, pea ka 'ikai, 'e 'ikai lava ke toe fakaloloa atu 'a e aleapau kapau 'oku 'ikai loto ki ai 'a e lenilooti.

Teuteu hiki

■ Ko e hā 'a e me'a 'a e tokotaha nofo totongi ke fai 'i ha'a ne hiki atu mei he nofo'angá?

Ko e tokotaha nofo totongi kuo pau:

- › ke mavahe atu 'i he 'aho kuo 'osi fakahā ki ai 'e he lenilooti 'i ha'a ne tohi fakatokanga
- › totongi kakato 'o a'u ki he 'aho faka'osi
- › fakama'a mo fakamaau 'a e 'api nofo'angá
- › 'ave 'a e veve kotoa 'i he 'aho faka'osi
- › 'ave mo 'enua ngaahi nga'oto'otá
- › 'ave 'a e ki, kaati ki pea mo e ki ki he fale tau'anga me'alelé ki he lenilooti
- › tuku 'o 'oua 'e 'ave ha koloa pe naunau fale 'a e lenilooti.

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

■ Ko hono fakafoki 'o e totongi pooni

'I he 'osi 'a e nofo totongi ko e founga lelei tahá ke femahino'aki 'a e lenilooti pea mo e tokotaha nofo totongi ki hono vahevahe 'o e totongi pooni. Ngāue'aki 'a e lipooti na'e fai 'i hono sivi'i 'o e falé he kamata'angá ke fakamahino pe na'e 'i ai ha maumau na'e hoko. 'E 'ikai lava ke 'eke'i 'e he lenilooti ke totongi 'e he tokotaha nofo totongi ha liliu ki he fotunga 'oku hoko ki he falé pe ko hono ngaahi naunau tupu pe ia mei ha'a ne motu'a pea mo hono ngāue'aki fakalelei.

■ 'E fakafoki fēfē mai 'a 'eku pooni 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 pooni, te na fakafonu ha foomu ke fakafoki 'aki (bond refund form). 'E ma'u 'a hono tatau 'o e foomú mei he 'emau uepisaiti www.tenancy.govt.nz.

Kapau 'oku mo tali 'oku tō nounou 'a e totongi nofo na'e ma'u mei he tokotaha nofo totongí pe 'oku 'i ai ha maumau pea hiki'i hifo ia 'i he foomu pea ke fakamo'oni ai. 'O anga pehe ni, kapau ko e pooni na'e \$600 pea mo felotoi ko e ngaahi 'o e matapā sio'ata 'oku \$150 pea te mo tohi'i hifo:

Totongi ki he lenilootí 'a e \$150

Totongi ki he tokotaha nofo totongí 'a e \$450

Fakapapau'i ke fakakau 'a ho'o mo ongo fika 'akauni 'i he foomu koe'uhi 'e 'ikai ke mau li atu ha sieke pe pa'anga (cash).

'I he 'emau ma'u 'a e foomu ni te mau vakai'i 'a e ongo fakamo'oni tohi nimá pe 'oku tatau mo e fakamo'oni na'e fai 'i he foomu (bond lodgement) na'e fakahū mai 'aki 'a e pooni. Ko e me'a ia 'oku mahu'inga ai ke mau 'ilo'i 'a e fetongi kotoa pe 'o e lenilootí pe ko e tokotaha nofo totongí 'i he nofo'anga ni. Kapau 'oku hā kehekehe 'a e fakamo'oni tohinimá pea 'e 'ikai lava ke mau fakafoki 'a e pooni kae'oua kuo mau toe fai ha faka'eke'eke makehe.

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

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

Fetu'utaki 'o fakahā ki he Tenancy Tribunal 'i he vave taha. 'E 'i ai leva 'a e tokotaha fakatonotonu (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 pea ke fakafonu 'a e foomu totongi fakafoki (bond refund) pea ke fetu'utaki ki he potungāue Tenancy Services ke vakai 'a e ngaahi me'a 'e ala fai.

■ Ko e hā e me'a 'e hoko kapau 'e hiki atu ha taha 'o e kau nofo totongi?

'I he taimi ni'ihi 'e lava ke hiki atu ha taha 'i he kau nofo totongi ne nau 'osi fakamo'oni kotoa 'i he tohi aleapau kae kei nofo atu pē 'a e ni'ihi. Kapau 'e tai 'e he lenilootí, 'e lava pe ke ha'u 'a e tokotaha hiki maí 'o hoko atu 'aki 'a e 'inasi 'o e tokotaha kuo hiki atú. Kapau 'e fai eni pea kuo pau ke mou fakahā mai 'aki ha fakamo'oni 'a e lenilootí, tokotaha 'e hiki pea mo e tokotaha te ne fetongi maí 'i he foomu ko e "change of tenant bond form" pea 'omai.

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

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

■ Ko e lenilooti 'e mavahe atu 'o laka hake he 'aho 'e 21

Kapau 'e mavahe atu mei Nu'usila 'a e lenilooti 'o laka hake he 'aho hokohoko 'e 21 pea kuo pau ke ne fokotu'u hano fakafofonga ke ne tokanga'i 'a e nofo'anga he taimi koiá. Kuo pau ke fakahā 'e he lenilooti ke 'ilo 'e he tokotaha nofo totongi pea mo e Tenancy Services (kapau na'e 'osi totongi ha pooni) 'a e feitu'u ke fai ha fetu'utaki ki hono fakafofonga.

Ko hono fakatau atu ha 'api nofo totongi

■ 'E fiema'u ke tala 'e he lenilooti ki he tokotaha nofo totongi 'oku ne fakatau atu 'a e 'api?

'Ilo, kuo pau ke nau tala ki he tokotaha nofo totongi pea mo ha taha pē 'oku fie nofo totongi ai 'i ha tohi ke nau 'ilo 'oku ne feinga ke fakatau atu.

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

'I hono fakatau atu 'a e 'api nofo'anga, kuopau ke fakahā 'e he lenilooti motu'a ki he tokotaha nofo totongi a e tokotaha kuo ne ma'u 'a e 'api pea mo e 'aho te nau hoko ai ko e lenilooti. Kuo pau ke fakahā 'e he tokotaha kuo ne ma'u 'a e 'api ki he

tokotaha nofo totongi 'a hono hingoá, feitu'u pe founa ke fai 'aki ha fetu'utaki pea mo e founa ke fai 'aki 'a e totongi nofo 'o hangē ko e fika 'o ha 'akauni 'i he pangikē. 'I hono fakatau atu 'o e 'api, ko e mafai 'o e lenilooti ki he pooni 'e hiki ia ki he lenilooti fo'ou. Kapau 'oku fiema'u 'e he lenilooti motu'a ke totongi ange ha kongá 'o e pooni pea 'oku tonu ke fai 'eni kimu'a he 'aho 'oku faka'osi ai 'a e fakatau atu 'o e 'api (pe ko e 'aho 'e ma'u ai – possession date – 'e he tokotaha fakatau '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 nau 'ilo pe 'oku 'i ai ha lenilooti fo'ou. Kuo pau ke fakafonu 'e he lenilooti motu'a pea mo e lenilooti fo'ou 'o na fakamo'oni 'i he foomu 'change of landlord/agent'. Te mau hiki'i leva 'a e hingoá 'o e lenilooti fo'ou 'i he lekooti '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 'api ia 'e ha kautaha na'a nau fakapa'anga 'a hono fakatau (mortgagee) ke ne hoko atu 'a e aleapau nofo totongi, te ne ma'u 'a e mafai tatau mo ha lenilooti 'i he lao Residential Tenancies Act. Kapau ko e aleapau ko e "fixed-term" 'e fiema'u 'a e kautaha na'a nau fakatau pe ko e pangiké ke nau fai 'a e ngaahi fakatokanga angamaheni mo ha aleapau "periodic tenancy" ka 'e 'i ai pē 'a e ngaahi me'a 'e ki'i kehe ange. 'Oku 'i ai 'a e totonu 'a e tokotaha nofo totongi ke ne fakangata ha aleapau founa "fixed-term tenancy" 'o hangē hano fakangata ha 'o ha "periodic tenancy" 'o kapau 'e liliu 'a e 'api 'o ma'u ia 'e ha kautaha na'a nau fakapa'anga 'a hono fakatau pea kuo nau fiema'u ke nau toe fakatau atu (mortgagee possession). 'E 'ikai ha liliu ia ki he ngaahi totonu 'a e lenilooti fo'ou pea mo e tokotaha nofo totongi.

■ **'E lava ke ma'u ha tokoni mei he Tenancy Services 'i ha fekahiaki '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 lenilooti 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 hono puke fakalao fakakatoa pe ko ha ni'ihi pe 'ia kimoutolu ke fakalele'i ha maumau 'e hoko 'i he aleapaú ni. Kapau 'e 'ikai ke totongi 'e ha taha 'a hono 'inasi he

totongi nofo pe ko ha'a ne maumau'i ha me'a, 'e lava 'e he lenilooti 'o 'eke'i ia ke totongi ia 'e ha ni'ihi pe ko e kotoa 'o e kau nofo totongi neongo pe ko hai na'a ne fai 'a e maumau. 'E lava 'o ma'u atu ha ngaahi fale'i 'i ha hoko ha makuku 'a e kau nofo totongi mei he Community Law Centres, Citizens Advice Bureaux pea mo e va'a fale'i ma'ae fānau ako he ngaahi ako'anga ('univesiti mo e ngaahi ako'anag pehe).

■ **'E ngofua ke angakovi'i pe 'ikai ke tali 'e he lenilooti ha taha ke na aleapau nofo totongi?**

'Oku 'ikai tali ke makatu'unga 'i hono 'oange 'e he lenilooti 'a e fale nofo'angá pe ko hano fakaloloa atu ha aleapau nofo totongi ki ha taha koe'uhi ko hono tu'unga fakamali (marital status), tangata pe fefine, ta'u motu'a, lotu 'oku kau ki ai pe ko hono lanu (matakali). 'E 'ikai ngofua ke ta'etali 'e he lenilooti ha taha koe'uhi 'oku 'ikai ha'ane ngāue pe 'oku toho penefiti. Kapau 'e hoko ha me'a pehe ni, 'e lava ke ke kole ki he Tenancy Tribunal pe ko e ūHuman Rights Commission koe'uhi ko e fakafaikehekehe'i (discrimination) eni 'oku 'ikai ke ngofua ke fai.



Ko e hā 'a 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 ai 'o fakatatau ki he 'ene aleapau pe ko e ngaahi fiema'u 'a e ngāue'angá pe kautaha 'oku ngāue ai. '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'a (rent in advance) pea mo hono fakangata 'o e alepaau.

■ Ko e totongi nofo

'Oku 'i ai 'a e ngaahi tu'utu'uni makehe 'i hono to'o 'e he lenilooti 'a e fakamole ki he nofo totongi mei he vahe 'a e tokotaha nofo totongi ('o kapau ko e tokotaha nofo totongi 'oku ngāue ia ma'ae lenilooti). 'E lava ke ma'u atu ha tatau 'o e tohi fakatokanga ke fakalelei 'i ha me'a mei he 'emau uepisaiti www.tenancy.govt.nz.

■ Ko e ngaahi taimi 'o e fakatokanga

Kapau 'e 'osi pe 'e ma'u ha fakatokanga 'e fakangata '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 2 'e 'osi ai pea mo e nofo totongi. 'Oku 'ikai ngofua ke fuofua 'osi 'a e aleapau nofo totongi ia kimu'a pea toki 'osi 'a e aleapau ngāue. 'E lava ke toe nounou ange 'a e taimi fakatokanga pehe ni 'o kapau:

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

Kapau 'oku ke fie nofo totongi he founda ni – service tenancy, 'e lava ke mau tākaki atu ha ngaahi fakahinohino pea mo ha fale'i.

Koloa li'aki

'I he taimi ni'ihini 'e 'ikai lava ke 'ave kotoa 'e he tokotaha nofo totongi 'a 'ene koloa pe nga'oto'ota 'i ha'a ne mavahe pe hiki. 'Oku 'i ai 'a e tu'utu'uni 'a e lao ki he ngaahi me'a ke fai ki ha koloa 'oku li'aki.

- › 'E lava 'e he lenilooti 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 totongi ke fetukutuku 'a e ngaahi me'a na'e li'aki he nofo'angá.
- › Kapau 'e 'ikai ke ha'u 'o 'ave pea kuopau ke feinga 'a e lenilooti ke fakamahu'inga 'i 'a e koloa ni ke fakatau atu pea:
 - ke ne laku pe faka'auha 'a e koloa 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 naunau pepa pe tohi – personal papers) 'oku mahu'inga ki he tokotaha nofo totongi
 - kapau 'oku laka hake 'a e mahu'inga 'o e koloa 'i hano 'ave 'o tauhi, kuopau ke tauhi 'e he lenilooti 'a e koloa 'o 'oua 'e toe nounou hifo he 'aho 'e 35, pea ne toki fakatau atu he founda angamaheni.
- › Kuo pau ke tauhi malu 'e he lenilooti ha ngaahi pepa pē tohi kuo tuku 'e he tokotaha nofo totongi. 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 pe 'eni 'e he lenilooti pe ko hono 'ave ki 'api polisi.

Kapau 'e 'ave eni ki he kau polisi pea kuo pau ke ne tauhi 'a hono lau'i tohi tali totongi.

- › 'E lava ke ha'u 'a e tokotaha totongi nofó 'o 'ave 'a 'ene koloa kimu'a pea toki laku pe fakatau atu 'e he lenilootí ka kuo pau ke ne totongi 'a e fakamole ki hono tauhi mo e alā me'a pehē.
- › '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 koloa 'i ha pa'anga 'e ma'u mei hono fakatau atu. Ko e toenga 'o e pa'anga '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'a ne ngaahi fakamole pē ka 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'anga).
- › '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 koloa ni.



Ngaahi fale nofo totongi pooti

'Oku 'oatu heni 'a e ngaahi fakahinohino ki he totonu pea mo e fatongia 'o e lenilooti pea mo e kau nofo totongi he ngaahi nofo'anga totongi pooti (boarding houses). 'Oku kehekehe 'a e ngaahi tu'utu'uni ki he nofo totongi pooti mei he ngaahi nofo totongi kehe.

■ Ko e hā 'a e boarding house?

Ko e fale nofo'anga 'oku 'i ai ha loki nofo'anga 'e 1 pe toe lahi ange ai pea mo e ngaahi naunau 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 6 pe lahi ange ai he taimi tataa.

Ko e alepau 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 naunau 'o e fale 'oku 'ataa ke ngāue'aki 'e he kau nofo totongi kehé.

Totongi pooni

'E lava ke 'eke'i 'e he lenilooti 'o ha boarding house ha pooni 'oku a'u 'a hono mahu'inga ki he totongi nofo uike 'e 4 pea kuo pau ke ne 'oange ha lau'i tali totongi ki ai. Kuo pau ke 'ave 'e he lenilooti 'o ha boarding house 'a e pooni 'o fakahū ki he Tenancy Services kimu'a he 'aho 'e 23 hili hono ma'u, tukukehe kapau ko e pooni 'oku uike pe 'e 1 pe toe si'i hifo ai. Kapau ko e pooni 'oku uike

pe 'e 1 pē si'i hifo ai pea 'ikai ha 'uhinga lelei 'i hono puke 'o 'ikai ke fakafoki 'e he lenilooti, 'e lava ke kole 'e he tokotaha nofo totongi ki he Tenancy Tribunal ke fai ha tu'utu'uni ke fakafoki ange 'a e pooni.

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

Ko e totongi nofo

- > Kuo pau ke fai 'a e totongi nofo 'i hono taimi totonu.
- > 'E lava ke hiki hake 'e he lenilooti 'a e totongi nofo hili ha' a ne fai ha tohi fakatokanga 'i ha 'aho 'e 28 kimu'a.

Alepau nofo totongi

Kuo pau ke 'oange 'e he lenilooti 'o e boarding house ha tohi alepau nofo totongi ki he tokotaha nofo totongi. Ko e ngaahi me'a 'eni ke toe tākaki atu ki he ngaahi fakamatala 'oku ha atu he peesi 10, 'o pehē ni:

- > pe 'e a'u 'a e fuoloa 'o e nofo totongi 'o 'aho 'e 28 pē lōloa ange
- > ha fika telefoni 'e 1 'o e lenilooti pe toe lahi ange ai
- > ko e fika 'o e loki 'oku nofo'i
- > pe 'oku toe 'i ai ha taha nofo totongi kehe he loki ko ia, pea ko e toko fiha
- > ko e ngaahi me'a 'e fai 'e he lenilooti ma'ae tokotaha nofo totongi 'a ia 'oku 'osi fakakau 'i he totongi nofo (kapau 'oku 'i ai ha me'a pehē)
- > fakahinohino ki he me'a ke fai ka hoko ha vela.

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'ae 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 he taimi kotoa pē. Kuo pau ke fuofua fai ha fakatokanga 'a e lenilootí kimu'a 'aki ha 'aho 'e 7 '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 tuku mavahe pe liliu ha tu'utu'uni kuo fokotu'u pea mo e founga 'oku fakahoko 'aki.

■ Loka ki he fale nofo'anga

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

- › fokotu'u mo tokanga'i 'oku 'i ai 'a e loka ki he fale nofo'angá koe'uhi ke hao mo malu
- › tokanga'i 'oku lava 'a e kau nofo totongí ke nau hū ki honau loki takitaha, fale mālōlō pea mo e fale kaukau 'i he taimi 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 mei he lenilootí
- › kuopau ke ne fakafoki 'a e ngaahi ki kotoa pē ki he lenilootí 'i he 'osi 'a e taimi nofo totongí.

Totonu ke hū

'Oku 'ataa ki he lenilootí 'o ha boarding house ke ne hū ki he fale nofo'anga 'i ha taimi pe.

'E toki lava ke hū 'a e lenilootí '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'ihi kehe, 'i ha ma'u ha ngofua mei ha taha pe 'o kinautolu), pe
- › 'oku tui 'a e lenilootí 'o makatu'unga he ngaahi me'a 'oku 'osi mahino mai, 'e 'i ai ha fakatu'utamaki 'e hoko ki he mo'ui pe ko e maumau ki he nofo'angá, pea ke ne hū 'o fakalelei'i 'a e me'a ko ia, pe
- › ko ha'a ne hū ke fai ha ngāue na'e 'osi felotoi mo e tokotaha nofo totongí ke fai kaekehe pe ko hono fai ia'o fakataau ki he tohi aleapau pe ko e tu'utu'uni ki he fakalele 'o e fale nofo'anga, pe
- › ko e fai 'o fakataau ki he tu'utu'uni mei he Tenancy Tribunal.

'I he taimi 'e ni'ihi 'e lava ke hū 'a e lenilootí 'o ha boarding house ki ha loki hili 'a hono 'oange to tohi **fakatokanga he houa 'e 24** kimu'a ki he tokotaha 'oku nofo he lokí pe ko e kotoa 'o kinautolu 'oku nau nofo he lokí 'o kapau 'oku nau nofo tokolahi. 'O kau atu ki ai 'a:

- › hono sivi 'o e loki 'o kapau na'e te'eki ai ke fai ha sivi 'o 'osi ha uike 'e 4
- › hono sivi 'o e loki 'o kapau 'oku tui 'a e lenilootí kuo 'osi mavahe atu 'a e tokotaha nofo totongí pe ko ha maumau'í 'o e lao ni 'i ha founga kehe
- › ke sio ai ha taha 'oku fie nofo totongi pe ko ha tokotaha 'oku ne fie fakatau 'a e falé
- › ke lava ai 'e he lenilootí 'o fakakakato 'a hono fatongia 'oku fiema'u ke fai 'i he lao ni
- › ke vakai'í 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
- › ke sio 'i he loki ha tokotaha fakamahū'inga 'api (registered valuer) fakafongia fakatau 'api (real estate agent) pe ko ha 'inisipekita fale (building inspector) koe'uhi ke fa'u 'aki ha'a nau fakamatata.

'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 ke fai kae lava 'a e me'a na'e ngofua ai ke hū
- › ke ne fai ia he founga tuha mo fakapotopoto
- › 'oua na'e ne fakamanamana pe ke fakamalohi'í
- › 'oua na'a nofo ke toe fuoloa ange he taimi na'e fiema'u ke fakakakato ai 'a e fatongia 'i he loki.

Ko hono fakangata 'a e aleapau nofo totongi

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

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

- › '**i he taimi** pe ko ia 'o kapau 'e fakatupu pe kouna'í 'e he tokotaha nofo totongí ke hoko ai 'a e:
 - maumau lahi ki he nofo'angá pē
 - fakatupu ha fakatu'utāmaki 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 totongi 'a e nofo'angá ke fai 'aki ha maumaulao
 - 'oku te'eki ai ke totongi kakato 'a e totongi nofo pea 'oku tui 'a e lenilootí kuo 'osi lí'aki pe hiki atu 'a e tokotaha nofo totongí hili 'i ha vakai'í 'e he lenilootí 'a e lokí pea ne fetu'utaki pea mo e tokotaha nofo totongi
- › 'i he 'osi 'a e **fakatokanga 'aho 'e 14** 'o kapau ko e nofo totongi 'a ha tokotaha ngāue (service tenancy)
- › 'i he 'osi 'a e **'aho 'e 28** 'i ha toe fa'ahinga me'a kehe ange.



Ngaahi lea mo hono 'uhinga

Ngaahi lea	'UHINGA
Fakatokanga 'aho hokohoko 'e 14	Ko ha fakatokanga ke fakalelei'i 'o fakahoko ia ki ha taha 'o tukuange ha 'aho 'e 14 ke fai ai.
Koloa li'aki	Koloa na'e tuku 'e he tokotaha nofo totongi 'i he nofo'angá hili ha'ane mavahe mei ai. Vakai ki he peesi 26 ki he ngaahi fakamatala 'e tãnaki mai ki ai.
Tu'asila ke 'ave ke fai ha fetu'utaki fakalao ki ai	Ko e tu'asila 'oku tohi'i ange 'e he lenilooti' pe ko e tokotaha nofo totongi ke fai ki ai ha fetu'utaki pe 'ave ki ai ha ngaahi tohi fakalao fekau'aki mo e aleapau nofo totongi 'o a'u ki ha taimi kuo 'osi fakangata ai 'a e aleapaú. Kuo pau ke hiki 'e he lenilooti' pea mo e tokotaha nofo totongi ha tu'asila 'o ha 'api pe ko e puha meili Positi 'Ofisi, tu'asila 'imeili pe fika misini fax.
Totongi mei he pangikē	Ko hono alea'i 'e ha taha ke to'o ma'u pē ha pa'anga mei he 'ene 'akauni he pangikē 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 28 ki hono fakamatala'i 'o e taimi 'e ngāue'aki ai 'a e lao.
Foomu ke fakahū aki 'a e pooni	Ko ha foomu ke ngāue'aki 'e he lenilooti' pea mo e tokotaha nofo totongi ke 'ave 'aki 'a e totongi 'o e pooni ki he potungāue Tenancy Services.
Foomu ki hono fakafoki 'o e pooni	Ko e foomu ke ngāue'aki 'e he lenilooti' pea mo e tokotaha nofo totongi ke fakafoki 'aki 'a e pooni na'e totongi ki he potungāue Tenancy Services hili ha hiki atu 'a e tokotaha nofo totongi.
Koloa	Ko e ngaahi koloa pe naunau 'a e lenilooti' 'o hangē ko e puipui, 'aisi pe misini fō pe ko ha me'a 'oku 'ikai ko ha konga tu'u ma'u 'o e falé.
Ko e totongi huhu'i	Ko ha pa'anga 'oku totongi ki he lenilooti' pe ko e tokotaha nofo totongi ke fakalelei'i 'aki ha mole me maumau.



Ngaahi lea	'UHINGA
<p>Puke fakalao fakataha'i pe ko ha ni'ihi pe ke fakalelei'i ha maumau na'e hoko 'i he aleapau na'a nau fakamo'oni kotoa ki ai</p>	<p>Ko e kau nofo totongi kotoa pe 'e 'asi honau hingoá 'i he tohi aleapau te nau vahevahe pe 'inasi kotoa 'i he ngaahi maumau 'e hoko 'i he tohi aleapau. Vakai ki he peesi 11 ki he ngaahi fakamatata 'e tãnaki mai ki ai.</p>
<p>Ko ha fakafofonga 'oku ne tuku mai ha 'api ke fai 'aki ha nofo totongi</p>	<p>Ko ha tokotaha 'oku ne pisinisi 'aki 'a hono fakafofonga'i ke lava 'o fakahoko ha alepau ke fai ha nofo totongi. 'E ala fakatãtã 'aki ha tokotaha 'oku ne pule'i ha 'api nofo'anga pe ko ha fakafofonga fakatau 'api.</p>
<p>Tu'unga pe lahi 'o e totongi nofo</p>	<p>Ko e tu'unga pe lahi 'o e totongi nofo 'o fakatatau mo e totongi 'oku fai 'e ha ni'ihi kehe 'i ha nofo'anga meimei tatau he feitu'u meimei tatau.</p>
<p>Fakatonutonu</p>	<p>Ko ha fakataha pe fetefefoni'aki 'o ngãue'aki ha tokotaha fakatonutonu ke ne fakalelei'i ha vã 'o e lenilooti' pea mo e tokotaha nofo totongi.</p>
<p>Fakatokanga ke fakalelei'i</p>	<p>'Oku toe 'iloa ia ko e fakatokanga 'aho hokohoko 'e 14 'oku 'oange ki he tokotaha ke ne fakalelei'i ai ha maumau na'e hoko.</p>
<p>Totongi nofo ke fai ki mu'a</p>	<p>Ko ha totongi nofo 'oku fai 'e he tokotaha nofo totongi 'i mu'a he taimi na'e toki totonu ke totongi ai ('o 'ikai ke toe laka hake he uike 'e 2). Ko hono fakatãtã, ka totongi ha uike 'e 2 'e he tokotaha nofo totongi he 'aho 1 'o Me, 'a ia ko hono totongi ia 'o e nofo mei he 'aho 1 ki he 'aho 14 'o Me. 'E toki fiema'u 'a e totongi hono hokó 'i he 'aho 15 'o Mē.</p>
<p>Ko e tohi fakatokanga fakafepaki</p>	<p>Ko hono fai 'e he lenilooti ha tohi fakatokanga ki he tokotaha nofo totongi ke fakangata 'a e aleapau koe'uhi ko ha lãunga na'a ne fai pe ko ha'a ne feinga ke fai ha me'a 'oku 'osi fakangofua 'e he lao ke ne fai.</p>
<p>Nofo totongi</p>	<p>Ko ha fakangofua 'e he tokotaha 'oku 'a'ana 'a e 'api nofo'anga ke nofo ai ha taha kae fakahoko ha totongi nofo.</p>
<p>Tokotaha fakamaau 'i ha fakatonutonu 'o ha aleapau nofo totongi</p>	<p>Ko ha tokotaha tau'atãina 'i he Tenancy Tribunal 'oku ne tali ha ngaahi fakamatata mei he ongo tafa'aki lãua pea ne fai ha tu'utu'uni aofangatuku.</p>

Ngaahi lea	'Uhinga
Aleapau nofo totongi	Ko e tohi aleapau kuo 'osi fakamo'oni ai 'a e lenilooti' pea mo e tokotaha nofo totongi kimu'a pea toki lava ke hiki 'a e tokotaha nofo totongi ki he 'api nofo'anga, pea 'oku fakamahino ai 'a e ngaahi me'a ne 'osi fai 'a e felotoi ki ai.
Ko e Fakamaau'anga Nofo Totongi	Ko e sino, 'o tatau pē mo ha fakamaau'anga, 'oku ne fai tu'utu'uni ki ha palopalema 'oku hoko he vā 'o e tokotaha nofo totongi pea mo e lenilooti' koe'uhi ke lava 'o veteange.
Tu'utu'uni mei he Fakamaau'anga Nofo Totongi	Ko ha tohi 'oku fakamahino ai 'a e tu'utu'uni 'a e Fakamaau'anga Nofo Totongi kuopau ke muimui katoa ki ai.
Motu'a mo 'ile'ila	Ko e ngaahi me'a 'oku hoko ki ha nofo'anga 'i hano nofo'i 'o hange ko e faka'au ke motu'a 'a e kapei pe ko e 'ile'ila 'a e vali 'o e holisi.
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'anga.
Tohi fakatokanga	Ko ha tohi mei he lenilooti' pe ko e tokotaha nofo totongi 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 nofo.

Ko e fetu'utaki mai mo kimautolu

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

'Oku lahi foki 'a e ngaahi fakamatala 'aonga 'e ma'u atu mei he 'emau uepisaiti. Manatu'i 'e lava 'o ma'u mei he 'emai uepisaiti ha tatau 'o e kotoa 'o 'emau ngaahi foomu.

Na'a mau feinga ke 'oatu 'a e fakahinohino ni 'i he founga tonu mo lelei taha. Kaekehe 'oku 'ikai ke kakato kotoa pe 'e tatau ia mo ha'o kumi fale'i fakalao.

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

