



Department of
Building and Housing
Te Tari Kaupapa Whare



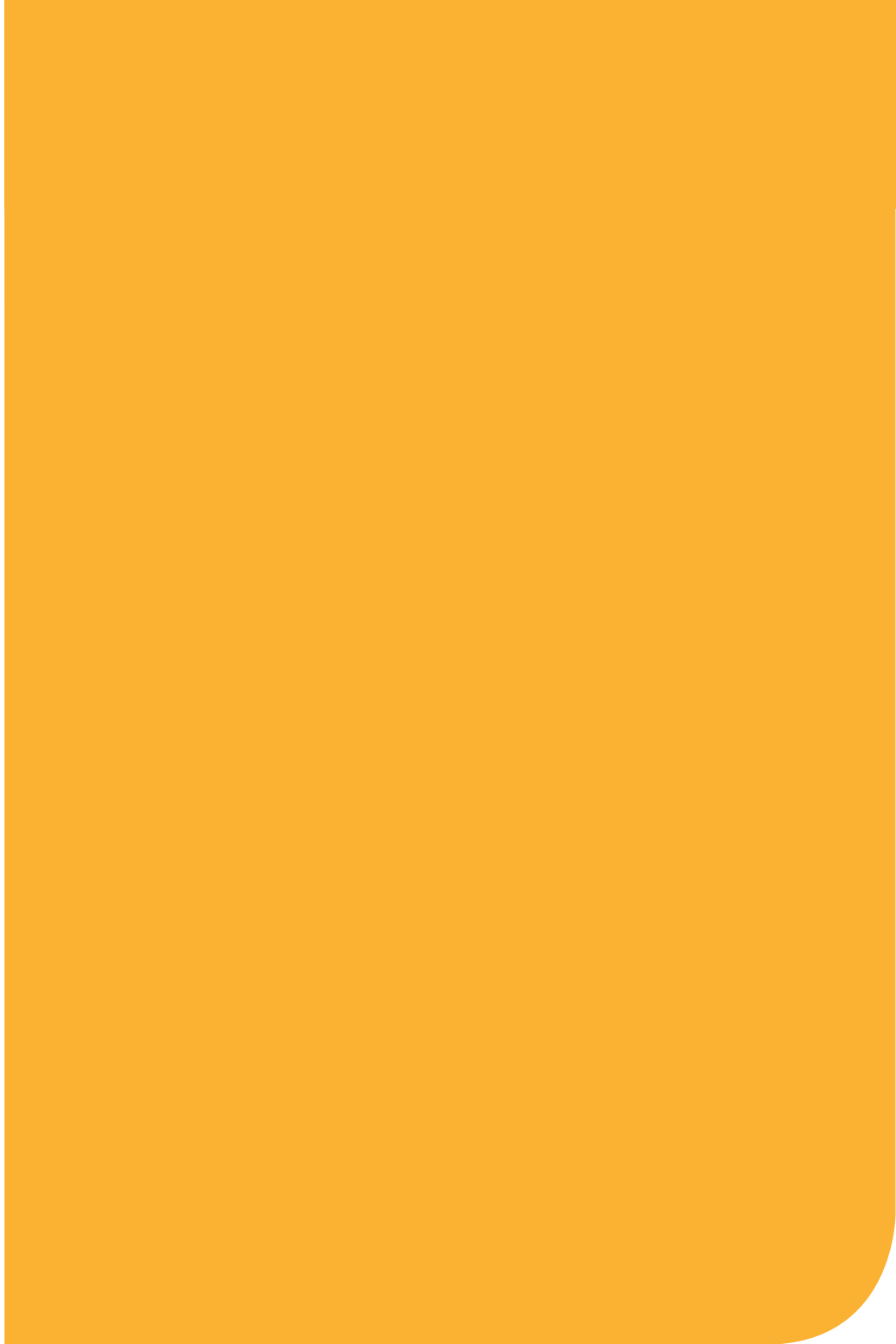
Ko koe e te noo ki roto i te are
tāra'u – e akamarama'anga no
te noo ki roto i te are tāra'u
Renting and you –
a guide to the law
about renting

0800 TENANCY (0800 83 62 62)

www.dbh.govt.nz

COOK ISLANDS MAORI





No teia akamarama'anga

About this guide

Na teia akamarama'anga e akakite atu kia koe i te ture no te *noo ki roto i te are tāra'u*, e te *tuku ngutuare kia tāra'u'ia* – te Ture no te Noo ki Roto i te Are Tāra'u (Residential Tenancies Act).

No reira, mei te mea e, e tangata tāra'u koe (tenant), me kare ra, ko koe te atu enua o te ngutuare (landlord) e noo'ia ra, e ka anoano koe kia kite i te ture no teia, noou teia akamarama'anga i akakoro'ia.

Ka akataka'ia atu te au tuanga puapinga o te ture, mei te tuatau e tāina ai koe i te *tuatua akatinamou no te noo ki roto i te are tāra'u (tenancy agreement)*, ki te tuatau e akamōtu ei te *noo ki roto i te are tāra'u*. Ka akataka'ia atu ta te Ture i akanoo kia rave te au atu enua e te au aronga tāra'u, e pera katoa, i ta ratou kare e tika'ia i te rave (ko toou *'au tika'anga teia e te au mea kia rave koe'*).

Ka akakite katoa atu teia akamarama'anga kia koe, no matou. Ko matou te Tipatimani o te Are e te Ngutuare (Department of Building and Housing). Na matou e oronga atu i te au tuatua akakitekite e te akamarama'anga tauturu, e ka rauka ia matou i te tauturu atu ia koe i te kimi ravenga no toou au manamanata, na roto i ta matou tuanga angaanga *kimi kia tupu te au (mediation)*. Me kare teia ravenga e puapinga'ia, ka rauka katoa ia matou i te akataka atu i ta te *Taraipunara Tāra'u (Tenancy Tribunal)* ka rave, no te tauturu ia koe. E tuanga te *Taraipunara Tāra'u*, no te Minitiri o te Ture (Ministry of Justice).

Me ka anoano koe kia kite i tetai au tuatua ke atu no matou, atoro'ia atu te roro ūira ātuitui www.dbh.govt.nz, me kare ra, ringi'ia mai matou ki runga i te numero 0800 TENANCY (0800 83 62 62).

Me ka anoano koe i te tatau i te Ture no te Noo ki Roto i te Au Tu Are Tāra'u (Residential Tenancies Act), ka rauka tetai kōpi naau i te oko mei ko mai i te au toa mamaata oko puka. Ka rauka katoa ia koe i te tatau i teia i runga i te www.dbh.govt.nz, me kare ra, i te www.legislation.govt.nz

Te ravenga tau meitaki rava atu ra no te akatikatika i te au manamanata, mari ra, kia uriuri manako marū marie te tangata tāra'u (tenant), e te atu enua. I tetai taime, e meitaki katoa te tata i tetai leta. Ka riro katoa teia ei rēkoti no te akapapu i ta korua i akatinamou kapiti. I tetai taime, e akaue ana te ture kia tata koe e kia tuku i tetai leta. Ei ravenga tauturu ia koe kia ngōie i te rave i teia, e au pepa akaki ta matou, e te au leta, ei au akara'anga naau no te rave'anga i teia.

Ka rauka katoa teia au pepa ia koe, mei runga mai i ta matou roro ūira ātuitui (www.dbh.govt.nz) me kare ra, na roto i te tāniuniu'anga mai ia matou ki runga i te numero 0800 TENANCY (0800 83 62 62).

Te aite'anga o te au tuatau e te au tuatua akataka'anga

Me kite koe i tetai tuatua tei *akainga'ia (italics)*, e kare koe i papu i tona aite'anga, akara'ia atu te akapapa'anga tuatua (glossary) i runga i te kapi 25.

03 TOOU AU TIKA'ANGA E TE AU MEA KIA RAVE KOE: A TUATUA AKAMARAMA POTO

EAA TA TE ATU ENUA KA RAVE? EAA TE KARE E RAUKA I TE ATU ENUA I TE RAVE?

EAA TA TE TANGATA TĀRA'U KA RAVE? EAA TE KARE E RAUKA I TE TANGATA TĀRA'U I TE RAVE?

06 EAA TEI TAU KIA RAVEIA I TE AKAMATA'ANGA TE NOO KI ROTO I TE ARE TĀRA'U

AU TUATUA AKATINAMOU NO TE NOO KI ROTO I TE ARE TĀRA'U (TENANCY AGREEMENTS), ĀTERETI NO TE TUKU TUATUA TĀRA'U (ADDRESSES FOR SERVICES), TE AU TU NOO'ANGA KI ROTO I TE ARE TĀRA'U (TENANCIES), AU TUTAKA'ANGA NGUTUARE

11 TUATUA NO TE MONI

AU MONI TUTAKI NO TE AU AKATINAMOU'ANGA, E TE MONI TAVIRI, TE TUTAKI'ANGA I TE MONI TĀRA'U

14 ME ANOANO'IA TETA I APINGA TEI KINO KIA MAANI'IA

EAA TA TE TANGATA TĀRA'U KA RAVE MEI TE MEA E, KA ANOANO AIA I TE ATU ENUA KIA MAANI I TETA I APINGA TEI KINO?

15 ME OKO'IA AKE TE ARE TĀRA'U

KA AKAKITE AINEI TE ATU ENUA KI TE ARONGA TĀRA'U I ROTO I TONA NGUTUARE E, TE OKO NEI AIA I TONA NGUTUARE?

16 NO TE AKATANOTANO'ANGA I TE AU MEA KATOATO A

KA AKAPEEA TE TIPATIMANI O TE ARE E TE NGUTUARE I TE TAUTURU'ANGA MAI IA MATOU I TE AKATANOTANO I TE AU MEA E TAUETONO NEI MATOU?

19 TE AKAMOTU'ANGA O TE NOO KI ROTO I TE ARE TĀRA'U

TE ORONGA'ANGA TUATUA TEATEA-MAMAO (GIVING NOTICE), TE TIKI'ANGA ARONGA TĀRA'U OU, TE TIKI'ANGA AKOKI MAI I TE PEPA AKATINAMOU'ANGA (BOND), TE TEATEA-MAMAO'ANGA NO TE AKAĀTEA

23 TETA I AU TUANGA KE NO TE NOO KI ROTO I TE ARE TĀRA'U

EAA TE TĀRA'U O TE ARONGA ANGAANGA? KA RAUKA AINEI I TE TIPATIMANI O TE ARE E TE NGUTUARE I TE ORONGA TAUTURU ME TAUETONO AKE TE AU TAEAKE E NOO KAPITI RA I ROTO I TE ARE TĀRA'U? KA RAUKA AINEI I TE ATU ENUA I TE PATOI I TETA I TANGATA KIA NOO TĀRA'U KI ROTO I TONGA NGUTUARE?

25 AKAPAPA'ANGA TUATUA

Toou au tika'anga e te au mea kia rave koe: e akamarama'anga poto

Your rights and obligations: a quick guide

E au tika'anga tetai, e te au mea tau kia rave te au atu enua e te aronga tāra'u, me akatinamou ake ratou i tetai tika'anga no te noo ki roto i te are tāra'u. Teia tetai pae o teia au tika'anga i raro ake nei.

Me oti koe i te tatau i teia au akataka'anga, kia maara ua rai ia koe te tuatua 'kia tau', e ko te aite'anga oki i teia, kia tau e kia riro teia ei tauturu ia korua, tetai e tetai.

I roto i teia tuatua akamarama, no te 'tangata angaanga kauono' (agent) katoa teia tuatua e, ko te 'atu enua', mei te mea oki e, nana e raverave angaanga tiaki ra i te au are o te atu enua.

Eaa ta te atu enua ka rave?

Ka rave te atu enua i teia:

- ka taina aia e te tangata tārau, i te pepa akatinamou no te noo ki roto i tona are, ma te oronga i tetai kopi na te reira tangata, i mua ake ka akamata ai te noo ki roto i te are tārau
- ka tuku aia i te moni tutaki akatinamou tei oronga atu te tangata tāra'u kiaia, ki ko i te Tipatimani o te Are e te Ngutuare, i mua ake ka pou ei e 23 *au ra angaanga* (akara'ia atu te kapi 11 no te au tuatua akakitekite no runga i te au moni tutaki akatinamou tāra'u)
- ka oronga aia i tetai rīiti (receipt) na te tangata tāra'u, no tetai ua atu moni akatinamou tāra'u tei tutaki'ia
- ka akapapu aia e, kua ma e kua mako meitaki te ngutuare, i mua ake ka neke atu ei te tangata tāra'u ki roto
- ka akapapu aia e, kua tau meitaki ki te turanga o te ngutuare no te noo ki roto ma te ora'anga meitaki e te kore e kino e tupu, mei tei akaue'ia.

- ka akapapu aia kia tau ua rai te turanga o te ngutuare na roto i te akaou'anga i te au ngai te ka kino ake
- ka akaou ma te akameitaki i te au ngai te ka kino ake, ma te oronga atu e 24 ora teatea-mamao ki te tangata tāra'u, no te aronga angaanga te ka tae atu
- ka akaoki aia i te moni a te tangata tāra'u i tutaki no tetai ua atu angaanga rapurapu tei tutaki aia (kia rauka ra i te tangata tāra'u i te akapapu e, kua titau ana aia i te akakite ki te atu enua i te manamanata tei tupu, i mua ake ka maani'ia ai, e kare e nana, na te tangata tārau, i akatupu i te kino, me kare ra, no tei kore aia i matakite i tana i rave)
- ka tutaki aia i te moni o te enua, mei te moni reiti (rates), e te moni insurance (tutaki teatea-mamao i te akamatakite [me e moni tutaki'anga pera ta ratou])
- ka akapapu aia e, te angaanga meitaki ra te au roka ngutupa, e te tau katoa ra te turanga o te ngutuare kia kore e tomo'ia
- ka oronga rīiti aia ki te tangata tāra'u no tana au tutaki'anga moni tāra'u, mari ua, mei te mea e, kua tutaki tika ia te reira ki roto i tana puka pangaka, me kare ra, kua tutaki ia ki te moni tiēki te kare e rauka i tetai ke i te koi (non-negotiable cheque)
- ka oronga aia i tetai tata'anga akapapu ki te tangata tāra'u, mei te mea e, ka pati atu te tangata tāra'u kiaia, no tetai akapapa'anga o te au tuatau tei tutaki aia i tana tāra'u
- ka tata aia i te akakite ki te tangata tāra'u e 60 ra i mua ake, ka akakake ei aia i te moni tutaki tāra'u
- ka akakite aia ki te tangata tāra'u e 48 ora i mua ake, ka aere ei aia ka tutaka e, me te meitaki ra a roto i te ngutuare

(ka rauka i te atu enua i te toma ki roto i te turanga enua o te ngutuare, ma te kore e tuatua teatea-mamao na mua ake, ina ra, e mea tau kia akangateitei aia i te turanga o te tangata tāra'u)

- ka tauta aia i te akapapu, kia kore te tangata tāra'u e tāmamanana atu i tetai mai au aronga tāra'u a te atu enua
- ka tata aia ka akakite ki te tangata tāra'u, me anoano ake aia i te tuku i te are ki runga i te māketete, kia okoia.

Eaa te kare e rauka i te atu enua i te rave?

Kare e rauka i te atu enua i te:

- pati i te moni tutaki akatinamou tāra'u (bond), kia tere ki runga atu i te 4 epetoma te maata, kia tutaki'ia
- pati i te *moni tāra'u te ka tutaki'ia na mua ake (rent in advance)*, kia tere ki runga atu i te 2 epetoma te maata, me kare ra, i te pati kia tutaki'ia te moni tāra'u, i mua ake ka tae ei te tuatau no te tutaki i te reira
- aere ki roto i te ngutuare mari ua, kua rava meitaki te tuatau tana i akakite, me kare ra, kua akatika te tangata tāra'u kia pera aia, e pera katoa e, me e manamanana rapurapu tei tupu
- aere mei te rua taime ki runga atu i te au 4 epetoma, i te tutaka e, me te meitaki ra a roto i te ngutuare, mari ua, no te akapapu i te angaanga tei pati aia ki te tangata tāra'u kia rave
- tāmamanana atu i te noo'anga au, te meitaki, e te muna-ngaro o te tangata tāra'u, me kare ra, i te tuku i tetai aronga ke, kia rave i teia
- rave i tetai ravenga ua atu te ka riro i te tamate i te gāsi, te vai, te ūira, me kare ra, te tere founu, mari ua, mei te mea e kua kino, e te maani akaou'ia ra

- manako-kore i tei tau mei te mea e, ka anoano ake te tangata tāra'u i te maani i tetai au apinga, mei te au vairanga apinga
- i te tieni i te au roka ngutupa, mari ua, me kua ariki te tangata tāra'u
- rave i tetai ua atu tu akava'ava'a i te tangata tāra'u, te ka riro ei a'ati i te Ture o te Tika'anga Tangata (Human Rights Act [akara'ia atu te kapi 24])
- arai taukore i te tangata tāra'u kia kore e rauka iaia i te *tāra'u akaou (sublet)*, me kare ra, i te *oronga (assign)* i te akatinamou'anga o te tāra'u ki tetai tangata ke, mari ua, mei te mea e, kua oti i te tata'ia ki roto i te pepa akatinamou tāra'u e, kare e rauka i te tangata tāra'u i te rave i teia.

Eaa ta te tangata tāra'u ka rave?

Teia ta te tangata tāra'u ka rave:

- ka tutaki aia i te moni tāra'u i te tuatau tei akanoo'ia
- ka tutaki aia i te au kaiou katoatoa o te tere founu, te ūira, e te gāsi
- ka tutaki aia i te *vai tei vaito'ia (metered water)* e te mita vaito vai, mei te mea e, kua tata'ia teia ki roto i te pepa akatinamou tāra'u, e, te mita vaito vai takake tetai te ka tiati te aronga tuku mai i te vai, i te maata o te vai tei pou
- ka akapapu aia, kia vai ma ua e te mako te ngutuare
- ka akakite viviki aia ki te atu enua, me kino ake tetai apinga, me kare ra, me e apinga tetai tei kino, kia maani akaou'ia
- ka akaou aia i te au ngai tei kino iaia, me kare ra, i tona ai taeake, mei te mea e, e mea akakoro'ia, me kare ra, no to ratou makokore, me kare ra, ka tutaki aia i tetai tangata kia maani i teia au ngai tei kino

- ka akapapu aia, auraka kia tere atu te aronga te ka noo ki roto i te ngutuare ki tei akataka'ia e te pepa akatinamou tãra'u (kare ra teia e no te kopu-tangata, me kare ra, no te ai taeake te ka atoro poto mai iaia)
- ka akapapu aia e, e ngutuare teia no te akakoro'anga ua o te noo ki roto
- ka ariki aia, kia apai mai te atu enua i te au aronga e manakonako ra i tetai are tãra'u, i te au aronga oko are, me kare ra, i te au aronga pauu akataka i te moni oko are (valuers) ki te ngutuare, i te au taime e te ravenga tau, ki te atu enua e te tangata tãra'u
- ka akaãtea aia me pou tona tuatau tãra'u, e:
 - ka tari aia i tona au apinga katoatoa
 - ka tari aia i tana au tita katoatoa
 - ka akaruke aia i te ngutuare ma te tau te ma e te mako
 - ka akaoki aia i te au taviri ngutupa katoatoa, i te au kãti tomo ki roto, te au apinga akatuera ngutupa o te kãrati, e tetai atu au apinga no te tomo ki roto i te ngutuare
 - ka akaruke mai aia i te au apinga katoatoa o te atu enua.

Eaa te kare e rauka i te tangata tãra'u i te rave?

Kare e rauka i te tangata tãra'u i te:

- arai i te atu enua i te tomo mai ki roto i te ngutuare no te mea, kua akataka te ture e, ka tika'ia aia
- kanga kino i te ngutuare, me kare ra, i te tuku i tetai tangata ke atu kia kanga akakorokino i te reira (ina ra, kare e no te tangata tãra'u te apa mei te mea e, na tetai tangata *kare ona tika'anga ki reira (trespasser)*, i kanga kino i te ngutuare, e kua tauta te tangata tãra'u i te kimi ravenga i te arai kia kore teia e tupu)
- rave i tetai angaanga tika-kore i te ture, ki te ngutuare, me kare ra, i te tuku i tetai ua atu tangata ke kia rave i tetai angaanga tika-kore i te ture
- tieni i te au roka ngutupa ma te kore e pati na mua ki te atu enua
- tãmanamanata i tetai au aronga tãra'u ke mai, e pera katoa te au ngutuare i te pae mai, kia noo ratou ma te au, ma te meitaki, me kare ra, ma te munangaro te ora'anga, me kare ra, i te akatika i tetai ua atu e noo ra ki roto i te ngutuare, kia rave i teia
- akaou i te are, i te akatuke, me kare ra, i te kapiti mai i tetai tuanga ke ki runga i te are, mari ua, tei roto te reira i te pepa akatinamou tãra'u, me kare ra, me ka tata mai te atu enua i te karanga mai e, ka tika'ia aia i te rave i teia
- i te oronga i te tika'anga tãra'u ki tetai tangata ke, mari ua, me ka tata mai te atu enua i te akakite mai e, ka tika'ia aia i te rave i teia.

Eaa tei tau kia raveia i te akamata'anga o te tāra'u

What to do at the start of a tenancy

Te au Pepa Akatinamou Tāra'u (Tenancy Agreements)

E apinga ainei taku ka taina?

Ae, e apinga tetai ka taina koe. Ka oronga te atu enua i te au taimē katoatoa, i te pepa akatinamou tāra'u no te noo ki roto i te are tāra'u, ki te tangata tāra'u. Na teia e akataka i ta te tangata tāra'u e te atu enua i ariki. Ka taina korua katoa ai i teia pepa, e ka oronga atu te atu enua i tetai kopi na te tangata tāra'u, i mua ake ka akamata ai te akakoro'anga o te noo ki roto i te are tāra'u.

Kia matakite korua katoa ai i ta korua ka tuatua. Ka riro te tuatua akatinamou'anga ei mea *tinamou i te ture*, e ko te aite'anga i teia, penei, ka rave koe i taau i akatinamou na roto i te tuatua, ua atu e, kare koe i taina ake i tetai apinga. Mei teia te akara'anga, penei, kare e rauka i te atu enua i te tieni i tona manako me oti iaia i te akatinamou ki te tangata tāra'u e, ka oronga atu aia i te ngutuare kiaia. E pera katoa, me ka karanga te tangata tāra'u e, ka ariki aia i te noo ki roto i te ngutuare, me kare ra, ka tutaki aia i tetai tuanga moni, ka rave atu rai aia i reira i tana i tuatua.

Naai e taina i te pepa akatinamou?

Mei te mea e, kare e okotai ua tangata tāra'u, tei te atu enua e te aronga tāra'u i reira i te akatinamou e, me ka taina te katoatoa.

Mei te mea e, okotai ua tangata tāra'u ka taina, te akaue nei te ture e, ko te reira te tangata nana e tiaki akono i te ngutuare

Mei te mea e, ka taina te katoatoa, ko te aite'anga i reira, na te **katoatoa** e tiaki akono i te ngutuare. Ko te aite'anga i reira, me kore ake tetai o te aronga tāra'u e tutaki i tana tuanga o te moni tāra'u, penei, na te toenga o te aronga tāra'u e

tutaki i te reira. Me kino te ngutuare i tetai o te aronga tāra'u, e kare aia e tutaki i te kino tei tupu, penei, na te toenga o te aronga tāra'u e tutaki i te reira.

Eaa tei tau kia tuku'ia ki roto i te pepa akatinamou tāra'u?

E tuanga puapinga ta te nga pepa, te akatinamou'anga tāra'u tei tata'ia, e pera katoa te *ripoti o te tutaka'anga e, te meitaki ra a roto i te ngutuare* (akara'ia atu te kapi 10), me tupu ake te manamanata i te au ra i muri mai. Na teia nga pepa e akamama mai i te angaanga a te *tangata tauturu kimi au (mediator)*, me kare ra, ta te *Taraipiuuna Tāra'u (Tenancy Tribunal)* ka rave, no te akatanotano'anga i te au mea katoatoa.

Ko teia te au mea puapinga kia tata'ia ki roto i te pepa akatinamou tāra'u:

- te ingoa e te ātereti o te atu enua e to te tangata tāra'u
- te ātereti o te ngutuare tāra'u
- te ra e te marama i taina ai korua katoa ai i te pepa akatinamou tāra'u
- te ra e te marama i akamata'ia ai te noo ki roto i te are tāra'u
- te ātereti no te tuku tuatua tāra'u o te atu enua, e to te tangata tāra'u (akara'ia atu te kapi 7)
- me tei raro ake te mataiti o te tangata tāra'u i te 18
- eaa te katoa'anga o te moni akatinamou tāra'u ta te tangata tāra'u e tutaki ra
- eaa te moni no te tutaki tāra'u, e te putupu i te tuatau kia tutaki'ia
- ka tutaki'ia te moni tāra'u ki ea (te ngai, me kare ra, te pangaka, e te numero o te puka pangaka)
- te moni tutakianga ite tangata oko are (real estate agent), me kare ra, a te roia, kia tutaki'ia te reira

- te akapapa'anga o *te au apinga ngutuare (chattels)*, [mei te au kakau arai maramarama, te au apinga o te ngutuare, me kare ra, te matini pu'a kakau] ta te atu enua ka tuku ki roto i te ngutuare
- te tuatau e motu ei te tika'anga no te noo ki roto i te are tãra'u, mei te mea e, e tãra'u tuatau tinamou.

Ka rauka i te atu enua i te kapiti atu i tetai au mea ke, mei teia te tu:

- e ia tangata ka tika'ia i te noo ki roto i te ngutuare
- me ka tutaki te tangata tãra'u i te vai te ka vaito'ia e te mita vaito vai
- me ka tika'ia te tangata tãra'u i te oronga i te tika'anga no te noo ki roto i te are tãra'u ki tetai tangata ke (ina ra, kare teia e arai i te tangata tãra'u i te apai mai i tetai au taeake (flatmates), me kare ra, au aronga te ka tutaki katoa (boarders)
- te ngai no te pãka'anga te tangata tãra'u i tona motoka
- me ka tika'ia, me kare e tika'ia te tangata tãra'u, kia angai kiore-ngiao, me kare ra, e puaka-aoa.

Kare te aronga tãra'u e tika'ia kia oronga i to ratou au tika'anga ki tetai ke. Mei teia te akara'anga, kia tae te tuatua teatea-mamao a te atu enua e 90 ra i mua ake ki te tangata tãra'u, (me kare ra, i tetai taime, e 42 ra i mua ake – akara'ia atu te kapi 15 e te 19), ua atu kua oti i te tata'ia ki roto i te pepa akatinamou tãra'u e, e 30 ra.

Ka rauka ia koe i te tata i taau pepa akatinamou tãra'u, me kare ra, teia ta matou kia tã'angaanga koe.

Ätereti no te tuku tuatua tãra'u (Address for service)

Eaa teia e, te 'ätereti no te tuku tuatua tãra'u'?

Ko te numero mataara teia o te ätereti (kare i te pia mēre muna (private bag), me kare ra, i te numero pia mēre (PO Box), no te ngai ka tuku ei te mēre o te tãra'u ki te atu enua, me kare ra, ki te tangata tãra'u.

E akapapu ra koe e, ei ätereti te ka rauka ia koe i te tuku mēre ki reira, ua atu e, kua oti te tuatau tãra'u. E mea puapinga maata katoa teia mei te mea tikai oki e, kua pati'ia te Taraipunara Tãra'u (Tenancy Tribunal) kia kimi akatano i tetai manamanata tei tupu.

Ka anoano'ia te atu enua e te tangata tãra'u kia tata raua ki roto i te pepa akatinamou tãra'u, i to raua ätereti no te tuku tuatua tãra'u. Te akaue nei te ture e, kia tata'ia te ätereti no te tuku tuatua tãra'u, e kia kapiki'ia e, ko te ätereti no te tuku tuatua tãra'u. No reira ta matou pepa akaki akatinamou tãra'u i akataka ai i tetai tuanga tinamou no korua, kia tata i to korua ätereti no te tuku tuatua tãra'u.

Eaa ta matou au ätereti ka oronga?

Kare te ätereti e noo ra te tangata tãra'u e puapinga meitaki kia tata aia no te tuku tuatua tãra'u. I te maata'anga o te taime, e tuku ana te aronga tãra'u i te ätereti tinamou o tetai o to ratou taeake, me kare ra, o tetai o te kopu-tangata. E tuku ana te atu enua i tona ätereti ngutuare, me kare ra, o tana ngai angaanga, i te maata'anga o te taime.

Kare koe e tika'ia i te tuku i taau numero pia mere ei ätereti no te tuku tuatua tãra'u, no te mea, kare e rauka i te Taraipunara Tãra'u i te *tuku akaue'anga* o

te au pepa ture, ki tetai ua atu pia mere.

Eaa te ka tupu, me tieni ake te ātereti no te tuku tuatua tāra'u?

Ka anoano maata ia kia akakite'ia ki tetai e tetai o teia nga tangata (koia oki, te atu enua, e te tangata tāra'u), me ka tieni ake teia ātereti. Me kua tutaki te tangata tāra'u i tetai moni akatinamou tāra'u, ka anoano'ia aia kia akakite katoa i tona ātereti ou ki te Tipatimani o te Are e te Ngutuare. Ka anoano katoa ia te au atu enua, kia akakite mai kia matou, me ka tieni ake to ratou ātereti no te tuku tuatua tāra'u.

Te au tu noo are tāra'u tuketuke (Tenancies)

E ia au tu noo are tāra'u tuketuke e vai nei?

E rua tu noo are tāra'u e vai nei. E kapiki'ia ana teia e rua e, ko te *tāra'u tātua tau*, e te *tāra'u tuatau tinamou*.

Ua atu e, e atu enua koe, me kare ra, e tangata tāra'u, ka anoano'ia koe kia kite meitaki i taau ka rave no teia nga tu tāra'u e rua, ei tauturu ia koe i te iki i taau i manako e, ka tau meitaki noou.

Te tāra'u tātua tau (Periodic tenancy)

Ka motu te tika'anga o te *tāra'u tātua tau*, me tau te tuatau no te tangata tāra'u no te tuku i tana tuatua teatea-mamao akakite e, te anoano nei aia i te akaātea, me kare ra, ko te atu enua tei pati kiaia kia akaātea. Ka tau te tāra'u tātua tau, me kare koe i papu meitaki i taau au parani i manako noou.

Te tāra'u tuatau tinamou (Fixed-term tenancy)

Ka motu te tika'anga o te tāra'u tuatau tinamou, me tae ki te ra tei tata'ia ki roto i te pepa akatinamou tāra'u. Kare te atu enua e tika'ia kia oronga *tuatua teatea-mamao akakite kia akaātea* te tangata tāra'u, i mua ake i te reira ra. Kare katoa te tangata tāra'u e tika'ia i te oronga tuatua teatea-mamao akakite i mua ake i te reira ra e, te akaruke nei aia. E mea meitaki te tāra'u tuatau tinamou, me kua papu ia koe e, kare e apinga e tieni.

Eaa te ka tupu ki te tāra'u tuatau tinamou, me e tieni'anga tetai te ka tupu?

I tetai taime, ka parani te atu enua i te tere ki vao mai i te basileai no tetai mataiti okotai, e ka teatea-mamao aia e, ei tāra'u tuatau tinamou, ina ra, kua oki vave mai aia ki te enua. Me tupu ake teia, ko te aite'anga no te tāra'u tei akatinamou'ia, kare e rauka iaia i te neke ki roto i tona ngutuare, kia pou rava te tuatau o te tāra'u tuatau tinamou.

I tetai taime, ka tu te aronga tāra'u i te angaanga ou, me kare ra, e au tumu ke atu tetai i anoano ei ratou i te neke ki vao. Me tupu ake teia, penei, ka tutaki atu rai ratou i te moni tutaki tāra'u e tae ua atu ki te openga o te tuatau tāra'u tinamou, me kare ra, me rauka mai tetai au aronga tāra'u ou.

Ka rauka te tāra'u tuatau tinamou i te akamotu'ia, me ka tuku kapiti te atu enua e te tangata tāra'u i ta raua tika, kia pera'ia.

Tera ra, me tupu ake tetai tieni'anga poitirere te ka riro i te akakino pakari i to raua turanga ora'anga me vai atu rai te tāra'u tinamou, ka rauka i te atu enua, me kare ra, i te tangata tāra'u, i te pati ki te Taraipiunara Tāra'u, kia tipu akakore i te tāra'u, i mua ake i te tuatau i akatinamou'ia. Ei turanga kino atu ra tona i to te tangata kare nana i tuku i te pati'anga, me tipu akakore'ia te tāra'u tinamou. Me ka manako ake te Taraipiunara Tāra'u e, kare i te mea tau kia raveia atu rai te tāra'u tinamou, penei, nana e ariki kia tipu akamotu'ia teia tāra'u. Ka rauka katoa i te Taraipiunara, kia akaue i te atu enua, me kare ra, i te tangata tāra'u, kia tutaki i tetai *moni tūpa'u no te manamanata tei tupu (compensation)*.

E au tuanga tuke ainei tetai o te au ture no te au tāra'u tuatau tinamou?

Ae, e au tuanga tuke tetai o teia au ture. Ko te au tāra'u tuatau tinamou poto takiri, e te au tāra'u tuatau roa ua atu ei, e manga tuke ratou.

- Me ka taina koe i tetai pepa tuku tika no te tāra'u tuatau tinamou i raro mai i te 120 ra te roa, kare te ture o te *tāra'u a te māketete oko are (market rent)* [akara'ia atu te kapi 13]), e pera katoa te *tuatua teatea-mamao akakite no te akaātea (notice to quit)*, e tāmamananata i teia, ina ra, kia tata akatinamou koe i te ariki e, kare te tāra'u e akaou'ia, me kare ra, e akatere'ia kia roa atu i te 120 ra. Me ka taina ake ra koe i tetai tāra'u tuatau tinamou ou, ka anoano'ia koe kia aru i te au ture tei matau'ia.
- Me ka taina koe i tetai pepa tuku tika no te tāra'u tuatau tinamou e 5 mataiti tere atu te roa, ka rauka i te pepa akatinamou tāra'u i te akataka e, kare teia tāra'u noo ki roto i te are, i raro ake i te akateretere'anga a te Ture no te Noo ki Roto i te Au Are Tāra'u.

E au ture tuke katoa tetai no te oronga tuatua no te noo ki roto i te are tāra'u. Kua akamarama'ia atu teia i te kapi 23.

Te au tutaka'anga i te ngutuare

Ka akapeea matou i te akapapu'anga i ta matou ka ariki no te turanga o te ngutuare?

Raveia tetai tutaka'anga i te ngutuare. Kua oti te *au apinga ngutuare (chattels)* i te tata'ia ki roto i te pepa akatinamou tãra'u, ina ra, e mea tau kia tata katoa ia tetai *ripoti no te tutaka'anga i te ngutuare*.

E mea tau, kia rave kapiti te atu enua e te tangata tãra'u i teia, i mua ake ka neke ei te tangata tãra'u ki roto i te are. Me rave pera korua i teia, kare e maata te tauetono'anga te ka tupu, me tae ki te tuatau no te akaruke.

Ka taina te atu enua e te tangata tãra'u, ma te tuku i te ra e te marama i raveia ai teia, ma te apai raua i tetai kopi o te pepa akatinamou tãra'u, na raua.

Kua akataka te ripoti i te turanga o te ngutuare i te tuatau i neke ei te tangata tãra'u ki roto. Ka akara akaou koe i teia fõmu me akaãtea te tangata tãra'u mei roto i te are, kia kite koe e, me e ngai tetai i kino i te ngutuare. Me kua tata'ia tetai ngai tei kino i te akamata'anga te tangata tãra'u i te noo ki roto i te are, kare aia e apa no te kino tei tupu, me akaãtea aia ki vao. Ka ngõie katoa koe i te kite e, me e ngai ou ke atu tetai i kino.

Me ka apai koe i ta matou fõmu akaki no te noo ki roto i te are tãra'u, ka oronga katoa ia atu tetai ripoti tutaka'anga i te ngutuare naau.

Tuatua no te moni

All about money

Au moni tutaki akatinamou, e te moni no te taviri ngutupā (Bonds and key money)

Eaa te moni tutaki akatinamou (bond)?

Ko te moni tutaki akatinamou, ko ta te tangata tāra'u teia ka tutaki, me akamata aia i te noo ki roto i te are tāra'u, ei akapapu, kia peke tana au kaiou me tae ki te openga o tona tuatau tāra'u. Te akaue nei te ture e, ka tika'ia te atu enua i te pati mei te 4 epetoma te maata o te moni tāra'u, no te moni tutaki akatinamou tāra'u. Kare te atu enua e tika'ia i te pati ki runga atu i teia. Kare mei te mea e, kia pati te atu enua i te moni tutaki akatinamou tāra'u, ina ra, e maata te au atu enua e manako ana e, e ravenga meitaki teia. Ka rauka ia ratou i te akapae mei roto mai i te reira moni tutaki akatinamou tāra'u, i taau au moni kaiou kia ratou, mei te moni tāra'u tei kore i tutaki'ia ake, me kare ra, no te kino tei tupu ki te ngutuare. Me tutaki koe i tetai moni tutaki akatinamou tāra'u ki toou atu enua, ka anoano'ia aia kia oronga atu i tetai rīiti naau.

Eaa te ka tupu ki te moni tutaki akatinamou tāra'u, i te tuatau e noo ra te tangata tāra'u ki roto i te ngutuare?

Na matou (te Tipatimani o te Are e te Ngutuare) e mou i te moni tutaki akatinamou tāra'u. Kare te atu enua e tika'ia kia mou i teia moni. Ka akaki e ka taina kapiti te atu enua e te tangata tāra'u, i te *'Fōmu akaki tuku moni tutaki akatinamou'* (Bond lodgement form), ka tutaki ei te tangata tāra'u i te moni akatinamou tāra'u. Ka anoano'ia te atu enua, kia tuku mai i te fōmu e te moni tutaki akatinamou tāra'u kia matou, i mua ake ka pou ei e 23 *au ra angaanga*. Ka rauka i te tangata tāra'u i te tuku tika

mai i te moni tutaki akatinamou tāra'u ki te Tipatimani o te Are e te Ngutuare, me kua ariki te atu enua kia rave pera aia.

Me tae mai te moni tutaki akatinamou tāra'u kia matou, ka tata matou ki te atu enua e te tangata tāra'u, kia kite raua e, kua tae mai te reira. Ka tuku katoa matou kia raua katoa ai, tetai *fōmu 'Tutaki akaoki moni akatinamou tāra'u'* (*'Bond refund form'*). Ka anoano'ia tetai fōmu mei teia naau, me akaruke ake te tangata tāra'u.

Eaa te ka tupu ki te moni tutaki akatinamou tāra'u, me akamotu te tuatau tāra'u?

Ka rauka i te atu enua i te akakeu kia tutaki akaoki'ia tetai tuanga, me kare ra, te katoatoa'anga o te moni tutaki akatinamou tāra'u, mei te mea e, e moni kaiou ta te tangata tāra'u kiaia. Me kare ra, e mea tau kia akaoki'ia te moni tutaki akatinamou tāra'u ki te tangata tāra'u. Me kare e rauka i te atu enua, me kare ra, i te tangata tāra'u, i te aravei i tetai e tetai, e ringi mai raua ia matou ki runga i te numero 0800 737 666.

No tetai au tuatua akakitekete ke atu no te moni tutaki akatinamou tāra'u, akara'ia atu te kapi 21 no te tuatua *'Te rauka akaou'anga mai te moni tutaki akatinamou tāra'u'*.

Ringi ia mai matou ki runga i te numero fīrī 0800 737 666, me ka anoano koe kia kite i tetai au tuatua ke atu no te au moni tutaki akatinamou tāra'u.

Ka rauka ainei i te atu enua i te tiāti 'moni taviri ngutupa are' (Key money)?

Ko te moni no te taviri ngutupa o te are, e moni teia ka rauka i te atu enua i te pati, i mua ake ka oronga ai aia i te taviri o te ngutuare ki te tangata tāra'u.

Ko te tika'anga tikai, kare te atu enua e tika'ia kia tiāti 'moni taviri ngutupa'. Kua akataka te ture e, kare aia e tika'ia i te rave i teia, mari ua, mei te mea e, kua tika i te Taraipiunara Tāra'u kia rave pera aia. Takitai ua ake te tuatau e ariki ei te Taraipiunara i te atu enua kia tiāti i te moni taviri ngutupa are, mei te mea e, e au tumu tau tetai kia pera'ia.

Te tutaki'anga moni tāra'u

Eaa te au ture no te tutaki'anga moni tāra'u?

Ka rauka i te atu enua i te pati kia tutaki'ia mai *na mua ake, e 1, me kare ra, e 2 epetoma, o te moni tāra'u*. Ko te moni teia no te tutaki i te tāra'u o te epetoma mua, me kare ra, no te nga epetoma e rua. Mei te mea e, kia tutaki'ia te moni tāra'u i te au epetoma tatakaitai, e 1 ua epetoma o te moni tāra'u ta te atu enua ka tika'ia i te pati, i mua ake ka akamata ai te tāra'u. Kare te atu enua e tika'ia i te pati moni tāra'u akaou, kia pou rava te tuatau no te moni tāra'u tei oti i te tutaki'ia atu kiaia.

Mei teia te akara'anga: Kua oti te pepa akatinamou tāra'u i te taina'ia e, ka akamata te tāra'u i te ra 1 o Peperuare. Ka tutaki te tangata tāra'u, e 2 epetoma moni tāra'u no te tutaki akatinamou i tana tāra'u, e pera katoa, e 2 epetoma moni tutaki i tona tāra'u. Ko te moni tāra'u no te 2 epetoma, na te reira i tutaki i tona tāra'u mei te ra 1, ki te ra 14 o Peperuare. Kare te tangata tāra'u e tutaki moni tāra'u akaou, kia tae rava ki te ra 15 o Peperuare, te tuatau e tutaki moni tāra'u akaou ei aia, no te 2 epetoma, mei te ra 15 ki te ra 28 o Peperuare.

Ka akapeea te tangata tāra'u i te tutaki'anga i te moni tāra'u?

Tei te atu enua e te tangata tāra'u i te akatinamou e, ka akapeea te moni tāra'u i te tutaki'anga ia, e ka tata raua i teia ki roto i te pepa akatinamou tāra'u. Ko teia te au ravenga no te tutaki'anga i te moni tāra'u.

- Tutaki moni
- Tutaki moni tiēki (cheque)
- Tutaki *moni tiēki na te tangata nona ua te ingoa i runga, e koi (non-negotiable)*

personal cheque)

- Te tutaki tika mei ta tetai puka pangaka, ki ta tetai puka pangaka (automatic payment)

Ka anoano'ia te atu enua, kia tata i te rītiti no te au tutaki'anga, mari ua, mei te mea e, ka tutaki koe, mei taau puka pangaka ki tana, me kare ra, e moni tiēki na te tangata ua nona te ingoa i runga e koi (non-negotiable personal cheque). Ko te tumu, no te mea, na te pepa akapapa'anga moni (bank statement) a te atu enua mei ko mai i te pangaka, e akaāri mai e, kua tutaki'ia te moni tāra'u. I to matou manako ra, e ravenga tau katoa kia tata'ia tetai rītiti.

Ka anoano'ia te atu enua kia akono meitaki i te au rekoti tutaki'anga tāra'u. E tika'anga to te tangata tāra'u, te tangata tauturu kimi au (mediator), e te Taraiipunara Tāra'u, kia kite ratou i te tuatau no te tutaki'anga i te tāra'u e tu mai nei, e te tāra'u tei oti i te tutaki'ia. Ka rauka ia koe i te tiki mai i tetai fōmu akaki akara'anga o te kou akamarama'anga tāra'u (sample rent summary form), mei konei atu ia matou. Kua kapiki'ia teia pepa e, ko te 'Kou Akamarama'anga Tāra'u me akamata te noo ki roto i te are tāra'u' (Rent summary from start of tenancy).

E mea tau kia akono meitaki korua katoa ai i ta korua au rītiti, e te pepa a te pangaka, te ka akaāri mai i te au tutaki'anga tāra'u tei oti.

Ka rauka ainei i te atu enua i te akakake i te moni tutaki tāra'u?

Ae, ina ra, ka anoano'ia aia kia tata ki te tangata tāra'u, e 60 ra i mua ake ka akakake ei aia i te moni tutaki tāra'u. Kare ra e rauka i te atu enua i te akakake i te moni tutaki tāra'u, kia tere atu i te okotai

taime i roto te au 6 marama. Ko te tāra'u tuatau tinamou ra, ko te ravenga ua e rauka ai i te akakake i te moni tutaki tāra'u, mei te mea e, kua oti i te tata'ia ki roto i te pepa akatinamou tāra'u.

Eaa te aite'anga o te moni mākete tutaki tāra'u?

Kua akataka te Ture no te Noo ki Roto i te Au Are Tāra'u (Residential Tenancies Act) e, ko te aite'anga o te moni mākete tutaki tāra'u, koia oki, ko ta te atu enua i manako e ka tau, e ta te tangata tāra'u i manako katoa e, kua tau te moni tutaki tāra'u. Kia akamanako katoa ia teia kia tau ki te turanga o te au are tāra'u e tutaki'ia ra, tei aiteite te turanga o te reira au ngutuare ki teia tei oti i te akatinamou'ia i roto i taua tuanga rai o te oire, me kare ra, mei aiteite ki tetai mai au ngai. Ko te aite'anga i reira, mei te mea e, e rua ia nga are piriki tei aiteite te turanga meitaki, e tu ra i runga i tetai mataara okotai, e toru o te reira nga are au pia moe, e 30 mataiti te roa i te akatu'ia anga, ko te tika'anga i reira, ka manga aiteite to raua moni tutaki tāra'u.

Ka rauka ia koe i te kite i te au moni tutaki tāra'u ta te iti tangata e tutaki ra i roto i to kotou tuanga o te oire, me akara koe ki runga i ta matou roro ūira ātuitui. E tieni ana matou i teia au tuatua akakitekite i te au marama katoatoa kia papu e, kua tano te reira.

Me ka manako ake te tangata tāra'u e, e maata atu te moni ta te atu enua e pati nei i to te moni mākete tutaki tāra'u, ka rauka iaia i te pati ki te Taraiipunara Tāra'u kia paunu matatio (assess) mai i teia. Me ka maata ki runga atu ta te atu enua moni tutaki tāra'u ka anoano, i to te moni mākete tutaki tāra'u, na te Taraiipunara i reira e akanoo i te moni tutaki tāra'u.

Me anoano'ia ake tetai apinga tei kino kia maani akaou'ia

When something needs to be fixed

Eaa ta te tangata tāra'u ka rave, me anoano ake aia i te atu enua kia maani i tetai apinga tei kino?

E mea tau kia tuatua te tangata tāra'u ki te atu enua, me oti, ka tata ei aia i tetai leta i te akakite i te manamanata tei tupu.

Eaa ta te tangata tāra'u ka rave mei te mea e, e manamanata kino tei tupu, me kare ra, e manamanata rapurapu viviki kia maani akaou'ia?

Mei te mea e, ka riro te manamanata tei tupu i te takinga-kino i te tangata, me kare ra, i tetai apinga, ka anoano'ia kia akakite te tangata tāra'u i teia ki te atu enua. Me kua tauta te tangata tāra'u, e kare i rauka mai iaia te atu enua, nana rai e kimi ravenga kia maani akaou'ia te apinga i kino kia meitaki. Me oti, ka pati ei aia ki te atu enua kia tutaki mai iaia no te maani'anga i teia.

Eaa te ka tupu, me kare te atu enua e maani i te apinga i kino?

I tetai taime, e pati ana te tangata tāra'u ki te atu enua kia maani i tetai au apinga tei kino e tei manako aia e, ka tau kia maani'ia, ina ra, kare te atu enua i rave viviki i teia. Me ka tupu ake teia, e mea tau kia tuatua mai te tangata tāra'u kia matou. Na matou e akakite kiaia tana kia rave akaou mai. Penei, ka tãmanako atu matou kiaia kia tuku i tetai 'leta e 10 ra angaanga', te ka akataka meitaki i ta te ture i akaue kia rave te atu enua. Ka rauka tetai leta ei akara'anga (sample letter) na te aronga tāra'u mei konei atu ia matou, me kare ra, i runga i ta matou roro ūira ātuitui.

Me kare rai te atu enua e maani i te au apinga tei kino, ka rauka i te tangata tāra'u i te pati tauturu ki te Taraipunara Tāra'u. Ka rauka i te tangata tāra'u i te pati i tetai akaue'anga kia rave te atu enua i teia angaanga, e no tetai moni no te tutaki'anga i te angaanga kia raveia, me kare ra, kia akamotu'ia te tāra'u (akara'ia atu te kapi 18).

Ka rauka ainei i te atu enua i te akaue i te tangata tāra'u kia tãmã meitaki i te ngutuare, me kare ra, kia maani akaou i te apinga tei kino iaia?

Me kua manako te atu enua e, ka rauka i te tangata tāra'u i te kimi ravenga no te kino tei tupu, ka rauka iaia i te tata i tetai leta i te akakite ki te tangata tāra'u e, *10 ona ra angaanga (10 working days)* i te maani i te apinga tei kino, kia oti. Ka rauka tetai kopi o teia leta ei akara'anga na te atu enua, mei konei atu ia matou, me kare ra, mei runga mai i ta matou roro ūira ātuitui. Kua kapiki'ia teia e, 'Mei te atu enua, ki te tangata tāra'u – kare i te moni kaiou tutaki tāra'u'. Me kore te tangata tāra'u e maani i te apinga tei kino iaia, ka rauka i te atu enua i te pati ki te Taraipunara Tāra'u kia tuku i tetai akaue'anga kia rave te tangata tāra'u i teia. Mei te mea e, e kino maata tei tupu, ka rauka i te Taraipunara i te tuku i tetai akaue'anga kia akamotu'ia te tika'anga noo ki roto i te reira are tāra'u.

Me oko'ia te are e tāra'u'ia ra

When a rental property is sold

Ka akakite ainei te atu enua ki te aronga tāra'u e, te tuku nei aia i te ngutuare kia oko'ia?

Ae, me te manako ra aia kia oko'ia te ngutuare, ka tata aia ka akakite ki te aronga tāra'u e noo ra, me kare ra, ki tetai ua atu tei anoano i te tutaki tāra'u no te noo ki roto i tona ngutuare.

E tika'anga to te atu enua i te apai no te akaāri na roto i te ngutuare, te aronga oko are, ma te ariki'ia teia e te aronga tāra'u. E mea tau ra, kia uriuri manako te aronga tāra'u e te au atu enua i ta ratou ka ariki e, ka meitaki no ratou kia raveia.

Me oti te ngutuare i te oko'ia, ka akakite te atu enua takere ki te aronga tāra'u e, koai te pu ou o te ngutuare, e te tuatau e neke ei te tika'anga kiaia. Ka anoano'ia kia akakite te pu ou i tona ingoa ki te tangata tāra'u, te ravenga no te aravei iaia me anoano'ia ake, e te ravenga no te tangata tāra'u i te tutaki i te moni tāra'u.

Me te noo ra te tangata tāra'u ki roto i te ngutuare, e kua anoano te pu takere i te tuku patī'anga kia tutaki'ia mai tetai tuanga o te moni koreromotu akatinamou tāra'u kiaia, ka tuku aia i tana patī'anga i mua ake i te ra e akatinamou'ia ai te ngutuare ki te pu ou, me kore aia e rave pera, kare e rauka iaia i te tuku patī'anga.

Ka akaātea ainei te tangata tāra'u ki vao?

- Mei te mea e, *e tāra'u tuatau tinamou* to te ngutuare, kare teia e tieni'ia. Kare e rauka i te atu enua ou i te tieni i te tāra'u tei akatinamou'ia, e ka noo ua atu rai te aronga tāra'u ki roto i te ngutuare, e tae ua atu ki te openga o to ratou tuatau tāra'u. Me ka anoano ake te aronga tāra'u i te neke ki vao, e mea tau kia komakoma atu ratou ki te pu ou o te ngutuare. Me kua tika i te pu ou kia

neke te tangata tāra'u ki vao, kia tata'ia teia tika'anga i tuku'ia.

- Mei te mea e, *e tāra'u tātuatau* to te ngutuare i te oko'ia anga, e ka anoano te pu ou eiaa e tangata i roto i te ngutuare me apai aia, penei, e tata te atu enua ki te tangata tāra'u i te oronga e 42 ra tuatua teatea-mamao akakite nona kia akaātea, eiaa i te 90 ra, mei tei matau'ia.

Eaa ta te Tipatimani o te Are e te Ngutuare e tau kia kite?

Me te mou ra te Tipatimani o te Are e te Ngutuare i te koreromotu tei akatinamou'ia, ka anoano matou kia akakite'ia mai, me e atu enua ou tetai. Ka anoano'ia te atu enua ou e te mea takere, kia akaki e kia taina i te fōmu o te 'Tieni'anga o te atu enua/tangata raverave a te atu enua (agent)'. Ka tuku matou i reira i te ingoa o te atu enua ou, ki roto i ta matou au rekoti o te koreromotu tei akatinamou'ia.

E au ture tuke ainei tetai no te oko'anga o te au ngutuare mōkatia (mortgagee sales)?

Me kare te atu enua e tutaki i tana mōkati (mortgage), ka rauka i te mōkatia (mortgagee [mei te pangaka]) i te rave i te ngutuare, me kare ra, i te oko atu i te reira are, na roto i te *oko'anga o te ngutuare mōkatia (mortgagee sale)*. Ka peke i reira ki te mōkatia, me kare ra, ki te pu ou, te tika'anga o te are tāra'u, e ka aiteite tona tika'anga ki to te atu enua tei akataka'ia e te Ture no te Noo ki Roto i te Are Tāra'u, mari ua, no tetai tuanga tuke okotai. Mei te mea e, e tāra'u tuatau tinamou tei akatinamou'ia, ka tika'ia te pangaka, me kare ra, te tangata mōkatia, i te oronga tuatua teatea-mamao akakite mei te mea atura e, *e tāra'u tātuatau (periodic tenancy)*, ma tetai au tuanga tuke. Ka vai pera ua tetai au tika'anga ke atu o te tangata tāra'u, e to te atu enua ou.

no te manamanata tāra'u (tenancy adjudicator) i ta te tangata tātakitai ka tuatua atu kiaia, ka akarongo aia i ta te au kite (witnesses) ka tuatua atu, ka akara meitaki i te au tuatua no te akatinamou'anga kite (evidence) ta te atu enua, me kare ra, ta te tangata tāra'u i oronga atu, e me oti, ka tuku ei aia i tana tika.

Ka tata te tangata akava'anga i tana tika ei akaue'anga na te Taraipiunara (Tribunal order). Ka oronga'ia atu tetai kopi o teia, ki te atu enua, e te tangata tāra'u. Mei te akaue'anga a te pia akava'anga te tika, ta te tangata akava'anga ka oronga, e ka kauraro nga tua e rua i teia.

Ka maora ua te angaanga a te Taraipiunara Tāra'u ki mua i te aroaro o te katoatoa. Ka tika'ia te atu enua e te tangata tāra'u, i te apai aronga turuturu no raua, ina ra, i te maata'anga o te taime, kare e tika'ia e, na te roia e tuatua i to raua manamanata. I tetai au taime ra, ka rauka ia koe kia oronga ki tetai roia kia rave i teia, mei te mea e:

- e \$3,000 tere atu ki runga, te moni o te manamanata e tauetono'ia nei
- kua tika i tetai mai i teia nga tangata
- na tetai roia i raverave mai ana i teia manamanata noou, no te kare e rauka ia koe i te rave, me kare ra, e ngai ke toou e noo ana.

Penei, ka akatika katoa te Taraipiunara kia riro e, na toou roia e raverave i tetai au tuanga, mei te mea e:

- e roia to tetai mai tua e raverave ra i tana angaanga
- e manamanata ngata pakari toou
- e maata te au tuanga puapinga o tetai mai tua, mei tera ra e, e kamupani maatamaata.

I tetai taime, ka rauka i tetai tangata kare aia i te roia, i te tuatua noou. Me ka manako ake koe e, ka anoano koe i teia, e mea puapinga kia komakoma mai koe kia matou no teia, i mua ake ka aere ei koe ki te Taraipiunara.

Eaa te au tu akaue'anga te ka tau kia akatinamou'ia i te tuatau kimi'anga kia tupu te au (mediation), me kare ra, kia raveia e te Taraipiunara Tāra'u?

E tuketuke te au tu akaue'anga, ina ra, ko te au mea e tupu putuputu ana, ko te *akaue'anga no te apinga, te moni, e te angaanga (possession, monetary and work orders)*. Ka rauka teia katoatoa i te akanoono'ia na roto i te ravenga *kimi'anga kia tupu te au*, me kare ra, na te Taraipiunara e akanoo.

Te akaue'anga no te apinga

Me kore te tangata tāra'u e kauraro ki ta te ture i akaue kia rave aia, e e manamanata kino tei tupu, ka rauka i te atu enua i te pati, kia akaātea te ture iaia ki vao. Ko te aite'anga i reira, ka akaātea aia. Ka tupu teia ki te tangata tāra'u, mei te mea e:

- kua pou e 21 ra, e kare ake rai aia i tutaki ake i tana moni tāra'u
- kua kino takiri te ngutuare iaia, me kare ra, kua karanga aia e, ka rave kino aia i te ngutuare
- kua amiri takinga-kino aia i te atu enua, me kare ra, i tetai o te kopu-tangata o te atu enua, me kare ra, i te tangata angaanga raverave a te atu enua, i tetai o te au aronga tāra'u ke mai, me kare ra, i te aronga o te au ngutuare i te pae mai, me kare ra, kua tuatua tāmātakutaku aia e, ka amiri takinga-kino aia ia ratou.
- kua rave aia i tetai mea ke, tei a'ati i tei oti i te akatinamou'ia e te pepa akatinamou tāra'u (mei teia te akara'anga, i te oronga'anga te atu

enua i te tuatua teatea-mamao akamatakite kiaia, no te *10 ra angaanga* kia oti te au kino tei akatupu aia i te maani akaou'ia, e kare te tangata tāra'u i rave i teia), e kua irinaki te Taraipiunara e, kare i te mea tau kia vai atu rai tana tāra'u. Me ka rauka ra te manamanata i te akatano'ia, kia tuku'ia tetai leta o te 10 ra angaanga, i mua ake ka pati tauturu ia ai ki te Taraipiunara.

Te akaue'anga no te moni

Ko te aite'anga i teia, ka tutaki moni te atu enua, me kare ra, te tangata tāra'u, mei tetai ia raua, ki tetai. Penei, ko te tumu, no te mea e:

- kua kaiou te tangata tāra'u no tona are tāra'u, me kare ra, e maata rava tana moni tāra'u i tutaki aia
- ka tutaki te tangata tāra'u i te au kino tei tupu, no te tama'anga, no te au angaanga vaere tama kainga, me kare ra, no te tari'anga i te tita
- e kaiou ta te atu enua ki te tangata tāra'u, no tetai au apinga kino rapurapu, tei maani te tangata tāra'u
- ka tutaki te tangata tāra'u, me kare ra, te atu enua, no tetai au kino pakari tei tupu (mei te tutaki moni utunga te tu) no tei a'ati'ia te ture. E au akara'anga: kare te atu enua i tutaki i te moni akatinamou tāra'u ki te Tipatimani o te Are e te Ngutuare; kua apaina'ia e te atu enua te au apinga o te tangata tāra'u; kare te tangata tāra'u i akatika i te atu enua kia tomo mai ki roto i te ngutuare, teia kua oti i te ture i te akaue e, ka tika'ia te atu enua
- na te tangata tāra'u, me kare ra, na te atu enua, e tutaki i te *moni tūpa'u no te manamanata tei tupu (compensation)* me ngaro ake, me kare ra, me kare ake te reira apinga e angaanga meitaki

akaou, no tei kore i akono meitaki ia ana, me kare ra, kare i maani meitaki akaou'ia i te kino anga.

Te akaue'anga no te angaanga

Te karanga nei teia akaue'anga e, kia maani te reira tangata i te apinga tei kino, me kare ra, ko te tika'anga tikai, kua oti takere iaia i te maani. Me kore aia e rave i teia angaanga, penei, ka tutaki moni aia no tei kore aia i rave.

Tetai au tu akaue'anga akaou mai

Ka akataka te tika tei tuku'ia, me kare ra, te akaue'anga, i te ka tupu, me kore te reira tangata e kauraro ki te akaue'anga tei tuku'ia. Tei runga ua i reira i tetai mai tangata i te akataka e, me ka anoano aia kia rave pera'ia. Mei teia te akara'anga, kua tuku'ia te akaue'anga ki te atu enua, kia akaoki i te au apinga a te tangata tāra'u, e kua akataka katoa te reira akaue'anga e, ka tutaki moni aia me kore aia e akaoki i teia au apinga. Penei ake ra, ko te karanga mai te tangata tāra'u e, kare aia e inangaro i te moni, ua atu e, kare tona au apinga e akaoki'ia atu.

Ka akapeea au i te akapapu'anga, kia rave tetai mai tangata i ta te akaue'anga i akaue kia rave aia?

Mei te mea e, e pepa tei topiria'ia taau no te *akaue'anga a te tangata kimi au*, me kare ra, te *akaue'anga a te Taraipiunara*, ka rauka ia koe i te pati ki te Tuanga Akaputupu o to kotou Are Akava'anga o te Oire (local District Court), *kia tā'angaanga'ia (enforce)* ta te ture i akaue. Ka tutaki koe no teia pati'anga. Ka rauka ia koe i te tiki mai i te au tuatua akakitekite no te kauraro'anga ki ta te ture i akaue, mei konei atu ia matou. Atoro'ia atu te www.dbh.govt.nz, me kare ra, kapiki'ia atu te numero 0800 TENANCY (0800 83 62 62).

Te akamotu'anga o te noo ki roto i te are tāra'u Ending a tenancy

Oronga'anga tuatua teatea-mamao akakite

Eaa te roa no te tuatau oronga'anga tuatua teatea-mamao akakite mei tetai ki tetai ia maua?

Te tāra'u tātuatau

Kia tata te tangata tāra'u ki te atu enua, mei te 3 epetoma (e 21 ra) i mua ake, me anoano aia i te akaātea ki vao. Penei, ka tuku te atu enua i te tangata tāra'u kia akaātea i mua ake i teia. Me ka ariki te atu enua i te rave i teia, e mea tau kia tata aia kia akakite ki te tangata tāra'u.

I te maata'anga ra o te taime, ka tata te atu enua ki te tangata tāra'u, mei te 3 marama (e 90 ra) i mua ake, me ka anoano aia i te tangata tāra'u kia akaātea ki vao. Tera ra, e 6 ua epetoma (e 42 ra) tana ka oronga tuatua teatea-mamao akakite ki te tangata tāra'u, mei te mea e:

- kua anoano te atu enua i te ngutuare nona, me kare ra, no tetai pae o tona kopu-tangata
- ka oko'ia te ngutuare, e kua anoano te tangata oko, eiaa e tangata i roto
- kua anoano te atu enua i te ngutuare ei ngai noo'anga no tana aronga angaanga (e kua akataka meitaki te pepa akatinamou tāra'u e, ka tā-angaanga pera te atu enua i teia, me kare ra, no reira aia i oko mai ei i teia ngutuare.

Me oronga ake tetai ia korua i te tuatua teatea-mamao akakite no te akamotu i te noo ki roto i te are tāra'u, teia ta korua e rave:

- akakite'ia no roto i te tata'anga leta
- tata'ia te ātereti o te ngutuare
- tata'ia te ra e te marama e akamotu ei te tāra'u
- taina'ia taau i tata.

E mea puapinga kia mou koe i tetai kopi o teia tuatua teatea-mamao akakite naau.

Ka rauka katoa ia koe i te tuku i te tuatua teatea-mamao ki te *ātereti no te tuatua tāra'u (address for service)*. Kare mei te mea e, kia tuku'ia na roto i te mēre retita rapurapu, me kare ra, kia kave'ia e tetai tangata, ina ra, e mea tau kia oronga koe, e *4 ra angaanga* no te tuatau o teia tuatua teatea-mamao akakite kia tae. Ka roto teia ei akapapu e, ka rava meitaki te au ra no te tuatua teatea-mamao akakite e tae atu ei ki te reira tangata.

Mei te mea e, naau rai e kave i te tuatua teatea-mamao akakite, ka karanga'ia teia e, kua kave viviki ia. Me ka akaruke ua koe ki mua i tona ngutupa, me kare ra, ki roto i tana pia mēre, e oronga koe e 2 ra angaanga akaou mai no te tuatau o teia tuatua teatea-mamao akakite.

Me ka oronga te atu enua i te tuatua teatea-mamao akakite ki te tangata tāra'u e, te akamotu nei tona tuatau noo ki roto i te are tāra'u, ka tika'ia te tangata tāra'u i te noo ki reira, e tae ua atu ki te ra openga. Tera ua ra, me ka anoano te tangata tāra'u i te akaātea ki vao i mua ake i te reira ra, ka anoano'ia aia kia tata tuatua teatea-mamao akakite ki te atu enua, e 21 ra i mua ake ka akaātea ai aia. I tetai taime, kare te atu enua e manata me ka akaātea te tangata tāra'u i tetai ra i mua rava atu i teia, ina ra, kia ariki raua katoa ai i teia, e kia tata katoa'ia.

Tāra’u tuatau tinamou

Kare e rauka te tāra’u tuatau tinamou kia akamotu’ia, mari ua, me kua ariki korua katoa ai i teia, me kare ra, kua akaue te Taraipiunara Tāra’u e, ka tika’ia korua kia rave pera. Tei roto i te tata’anga o te tāra’u tuatau tinamou, te ra no te akamotu’anga te tāra’u. Ko te aite’anga i reira, kare korua katoa ai e anoano’ia kia oronga tuatua teatea-mamao akakite, me pou te tuatau o te noo ki roto i te are tāra’u. Tera ua ra, e mea puapinga kia aravei uriuri manako korua tetai ki tetai, no ta korua ka anoano i te rave, me waitata ki te tuatau o te tāra’u i te pou. Mei teia te akara’anga, penei, ka tata akaou korua i tetai tāra’u tuatau tinamou ou, me kare ra, ka ariki korua kia tieni’ia ki te *tāra’u tātua*.

Ka rauka ainei i te atu enua i te akakite ki te tangata tāra’u kia akaātea, no tei kopekope aka’apa aia?

I tetai taime, ka akakite te atu enua ki te tangata tāra’u kia akaātea, no tei akakite aia ki te atu enua, me kare ra, ki te Tipatimani o te Are e te Ngutuare, i tetai manamanata tei tupu. Kua kapiki’ia teia e, ko te *tuatua teatea-mamao akaoki akakino (retaliatory notice)*, e te akaue nei te ture e, kare te atu enua e tika’ia i te tuku tuatua teatea-mamao akakite no te akaoki aka’kino. Ka rauka i te tangata tāra’u i te pati ki te Taraipiunara Tāra’u no tetai akaue’anga kia kore aia e akaātea’ia. Ka tuku te Taraipiunara i tana tika mei te mea e, ka akaātea’ia te tangata tāra’u no tei rave aia, me kare ra, i pati aia no tona tika’anga ta te ture i akanoo. Me ka ariki te Taraipiunara ki ta te tangata tāra’u i rave, ka tuku ratou i reira i te akaue’anga no te tangata tāra’u kia noo rai ki roto i te are tāra’u .

Tiki’anga au aronga tāra’u ou

I tetai taime, okotai ua o te aronga tāra’u te ka akaruke, e ka noo atu rai te aronga toe. Me ka ariki te atu enua, ka rauka i te tangata tāra’u ou i te ‘mono tika ua’ i te tuanga moni tutaki o te tāra’u a te tangata tei akaruke. Me ka rave pera kotou, ka anoano’ia kia akakite mai kotou i te reira kia matou, na roto i te akapapu’anga kia akaki, e kia taina te atu enua, te tangata tāra’u i akaruke, e pera katoa te tangata tāra’u ou, i te fōmu o te ‘Tieni’anga tangata tāra’u’, ma te tuku mai tetai ia kotou i te reira, kia matou. Kare ra mei te mea e, kua tinamou te au mea katoatoa i roto i te pepa akatinamou tāra’u, no te tangata tāra’u ou. E mea puapinga meitaki, kia akaō katoa ia atu te au aronga tāra’u ou ki roto i te pepa akatinamou tāra’u.

Tiki'anga akaoki mai i te moni tutaki o te koreromotu tei akatinamou'ia

Ka akapeea te Tipatimani e kite ei e, ka akaoki te moni koreromotu akatinamou kia ai?

Ka irinaki matou, ma te aru ki ta te atu enua e te tangata tāra'u i tata akaki ki roto i te *'Fōmu akaoki moni tutaki o te koreromotu tei akatinamou'ia'* (*'Bond refund' form*).

Ko te mea mua, kia akarakara kapiti meitaki te atu enua e te tangata tāra'u i te au mea katoatoa i roto i te ngutuare, ma te aru i te au akataka'anga o te *ripoti o te tutaka'anga ngutuare* ta raua i tata, i te neke anga mai te tangata tāra'u ki roto i te ngutuare. Akapapu meitaki ia e, kare e apinga i kino, me kare ra, i nga'a, i te tangata tāra'u. (Kare e rauka i te atu enua i te pati ki te tangata tāra'u kia tutaki no te *kino marie'anga e te veruveru'anga* tei tau ki te tuatau (*normal wear and tear*), o te ngutuare, me kare ra, o te au apinga ngutuare.

Me ka ariki korua katoa ai e, kua akono meitaki te tangata tāra'u i te ngutuare, e kare ana kaiou tāra'u, ka taina korua i te *'Fōmu akaoki moni tutaki o te koreromotu tei akatinamou'ia'*. Kua tuku takere atu matou i tetai kopi o teia fōmu i te tae anga mai te koreromotu akatinamou kia matou, tera ra, ka rauka katoa tetai kopi akaou naau mei konei atu ia matou, me kare ra, i runga i ta matou roro ūira ātuitui.

Me ka ariki korua e, e moni kaiou ta te tangata tāra'u no tei kino tetai au apinga iaia, me kare ra, no tona tāra'u kare aia i tutaki ake, e tata korua i teia ki runga i te fōmu, ka taina ai. Mei teia te akara'anga, mei te mea e, e \$400 te moni tutaki tāra'u, e ka ariki korua katoa ai e, e \$150 te moni tutaki i te maani i te au mārāmarama tei kino, e tata korua:

E \$150 ka tutaki ki te atu enua

E \$250 ka tutaki ki te tangata tāra'u

E akapapu korua i te tata i ta korua numero puka pangaka ki runga i te fōmu, no te mea, kare matou e tuku moni atu, me kare ra, i te au moni tiēki (cheques).

Na tetai ia korua e tuku mai i te fōmu kia matou. Me tae mai teia, ka akapapu meitaki matou e, kua aiteite te nga ingoa tei taina'ia ki te nga ingoa i runga i te *'Fōmu akaki tuku Moni tutaki akatinamou'*. No reira ka anoano'ia ai kia akapapu'ia mai, kia kite matou i te au atianga ravarai, me tieni ake e tangata ou te atu enua, me kare ra, te tangata tāra'u. Mei te mea e, kare e aiteite te nga ingoa i taina'ia, kare e rauka ia matou i te akaoki atu i te moni tutaki akatinamou, ma te kore e pati atu i tetai au tuatua akaou no teia, kia akakite'ia mai.

Ka akara akaou matou i reira i te tuatua tei tata'ia ki runga i te *'Fōmu akaoki moni tutaki o te koreromotu tei akatinamou'ia'*. Me kua ariki korua e, te meitaki ua ra te au mea katoatoa, ka tutaki matou i te katoatoa'anga o te moni koreromotu akatinamou, ki te tangata tāra'u.

Ka akapeea matou e rauka mai ei te moni?

Me kua ariki te tangata tārā'u e, ka tutaki aia i te au apinga tei kino iaia, me kare ra, i tana moni kaiou no te tārā'u tei kore i tutaki'ia ake, ka tutaki matou i teia tuanga moni ki roto i te puka pangaka a te atu enua. Ko te toe o te moni, ka tutaki matou ki roto i te puka pangaka a te tangata tārā'u.

I tetai taime, me neke te tangata tārā'u ki tetai ngutuare ou, e mama ake nona kia akaneke ua matou i tana moni koreromotu akatinamou tārā'u, mei tona ngutuare takere, ki tona ngutuare ou. Ka mataora matou i te rave i teia. Ka anoano'ia ra koe kia akaki i te fōmu tei kapiki'ia e, ko te fōmu 'Akaneke moni koreromotu akatinamou tārā'u'.

Eaa te ka tupu me kore te atu enua e te tangata tārā'u e ariki i ta tetai e ta tetai?

E mea tau kia tuku viviki te atu enua i tana pati tauturu ki te Taraiipiunara Tārā'u. Na te *tangata kimi au (mediator)* e tauturu i te akatanotano i teia.

Ka akapeea me kore e rauka iaku i te aravei i te atu enua, me kare ra, i te tangata tārā'u?

Me kore e rauka ia koe i te aravei i te atu enua, me kare ra, i te tangata tārā'u kia akaki raua i te fōmu 'Akaoki moni tutaki no te koreromotu tei akatinamou'ia', e kapiki koe i te Tipatimani o te Are e te Ngutuare, no te uriuri manako i tetai au ravenga taau e rave.

Te teatea-mamao'anga no te akaruke

Eaa ta te tangata tārā'u ka rave me akaruke aia i te ngutuare?

E maata te au angaanga ta te tangata tārā'u ka rave, i mua ake ka akaruke ei aia i te ngutuare. Ka anoano'ia aia kia:

- akaruke i te ra tei akataka atu te atu enua i roto i tana tuatua teatea-mamao akakite tei tata atu kiaia, me kare ra, i roto i te tika tei tuku'ia no te tārā'u tuatau tinamo
- tutaki i te moni tārā'u e tae ua atu ki tona ra openga i te noo ki roto i te reira are tārā'u
- akaruke i te ngutuare ma te tau te ma, e te mako meitaki
- tari i te tita i tona ra openga i te noo ki roto i te are tārā'u
- tari i tona au apinga
- akaoki i te au taviri katoatoa, te kāti tomo ki roto i te ngutuare, te au apinga akatuera ngutupa kārati, e tetai atu au apinga no te au ravenga tomo ki roto i te ngutuare
- akaruke i te *au apinga ngutuare (chattels)* o te atu enua.

Me kore te tangata tārā'u e rave i teia au mea tei akataka'ia, ka rauka i te atu enua i te pati mai kia matou no tetai tuanga, me kare ra, no te katoa'anga o te moni koreromotu akatinamou'anga tārā'u, kia kore aia e rūti i tana moni.

Tetai au mea ke atu no te noo are tāra'u

Other things about renting

Eaa te tāra'u o te aronga angaanga?

Ko te aronga angaanga teia e *noo ra ki roto i te are tāra'u* o to ratou pu angaanga, no te mea, kua akataka'ia e, ko teia tetai tuanga i roto i te akatinamou'anga ia ta ratou angaanga, me kare ra, tei akanoo'ia no ta ratou angaanga. Na te Ture no te Noo ki Roto i te Are Tāra'u e akapapu i te au tuanga katoatoa o te tāra'u o te aronga angaanga, ina ra, e au ture tuke tetai no teia tu tāra'u tei akataka e, kia tutaki'ia te moni tāra'u na mua ake, e pera katoa no te oronga'anga *tuatua teatea-mamao akakite kia akaātea*.

Au tutaki'anga moni tāra'u

Me e akapae ana te pu angaanga i te moni tutaki tāra'u a te tangata tāra'u mei roto mai i tana moni angaanga, ka rauka katoa iaia i te akapae moni tutaki tāra'u mei roto mai i tetai ua atu i te moni orote ei tutaki i te tāra'u o te tuatau orote, o te reira tangata angaanga

Te au tuatau tuku tuatua teatea-mamao akakite

Me kua pou te tuatau o te akatinamou'anga angaanga tei akamana'ia kia raveia (employment contract), me kare ra, kua oronga'ia te tuatua teatea-mamao akakite e, te akamotu nei te reira, ka oronga te tangata angaanga, me kare ra, te pu angaanga, e rua epetoma no te tuatua teatea-mamao akakite e, te akamotu nei te tāra'u. Auraka ra te tuatau o teia tuatua teatea-mamao akakite kia pou i mua ake, i te tuatau o te akatinamou'anga angaanga tei akamana'ia.

Ka tika'ia te atu enua i te oronga tuatau poto no te tuatua teatea-mamao akakite, mei te mea e:

- ka oronga aia i te are tāra'u no tetai tangata angaanga ke mai
- ka manako ake aia e, ka rave kino te tangata tāra'u i te ngutuare.

Me te manako ra koe i tetai angaanga raverave tauturu no te noo ki roto i te are tāra'u, ka rauka ia matou i te oronga atu i tetai au tuatua akakitekite ke atu no teia, e te tuatua tauturu akamarama.

Ka rauka ainei i te Tipatimani o te Are e te Ngutuare i te tauturu me tupu ake tetai tauetono'anga i rotopu i te aronga tāra'u e noo kapiti ra (flatmates) ki roto i te are tāra'u?

Kare, kare e rauka ia matou i te oronga tauturu. Te karanga nei te ture e, ko ta matou ua ka rauka i te tauturu, ko te au manamanata o te au aronga tāra'u e te au atu enua. Tera ua ra, eiaa e ngaropoina e, me neke koe ki roto i tetai are tāra'u, e me taina koe i te pepa akatinamou tāra'u e te au aronga tāra'u katoa e noo ra ki reira, na kotou katoatoa e raverave i te au tuanga katoatoa o te noo ki roto i te are tāra'u. E kapiki'ia ana teia e, ko te *apai kapiti'anga i te manotini'anga o te manatamanata*.

Ko te aite'anga i teia, me kino ake te ngutuare i tetai o te aronga tāra'u, me kare ra, me kore aia e tutaki i tana tuanga o te moni tutaki tāra'u, ko te katoatoa te ka akaapa'ia no te manamanata tei tupu. Penei, na kotou e tutaki i te kaiou me kore te tangata tāra'u nana i akatupu i te manamanata, e tutaki.

Ka rauka i te au Paepae Raranga Ture o te Oire (Community Law Centres), te au Kopapa Kimi Marama Tauturu (Advice Bureaux), e te aronga oronga tuatua tauturu akamarama no te au ngai noo o te au tauira (student accommodation advisers) i te akamarama atu i te tu noo'anga tau me noo tāra'u kapiti te au tauira.

Ka rauka ainei i te atu enua i te pato'i i te oronga i te ngutuare ki tetai tangata?

Tei runga ua i te au tumu i pera ai te atu enua. Me ka manako ake aia e, kare tetai tangata e tau ei tangata tāra'u, ka rauka iaia i te pato'i kia kore te reira tangata e noo ki reira. Ina ra, kare e rauka iaia i te pato'i i tetai tangata no te kara o tona pakiri, no tona iti tangata (race), no te mea e, e tane/e vaine aia (sex), no tona uki mataiti, no te ngai i anau ei aia, me kare ra, no tona turanga irinaki Atua (religious belief), me kare ra, no tona irinaki turanga tiratira-tu (ethical belief). Kare e rauka iaia i te pato'i no tei akaipoipo, me kare ra, no tei kore te reira tangata i akaipoipo, no te tamariki a te reira tangata, me kare ra, kare a te reira tangata angaanga kimi moni, me kare ra, te koi ra te reira tangagta i te moni tauturu a te kavamani (benefit). Te vai katoa ra tetai au tumu ke e kore ei e rauka iaia i te pato'i tangata – ka rauka ia koe i te tataua i teia i roto i te Ture Nui Tika'anga Tangata 1993 (Human Rights Act 1993). Me ka manako ake tetai tangata tāra'u e, kare te atu enua e akatika iaia kia noo ki roto i tona ngutuare no tetai o teia au tumu i runga ake nei, ka rauka iaia i te pati ki te Taraipiunara Tāra'u, me kare ra, ki te Komitiona o te Tika'anga Tangata (Human Rights Commission), kia akara mai i teia.

Akapapa'anga tuatua

Glossary

TE TUATUA	TE AITE'ANGA
Taraipiuunara Tāra'u <i>Tenancy Tribunal</i>	Ko te kopapa teia, mei to te pia akava'anga tona turanga, te ka tuki i te tika ta te atu enua e te tangata tāra'u e rave, no te akakore i to raua manamanata.
Te akaneke'anga tinamou <i>Assign</i>	Me oronga te tangata tāra'u i te au tika'anga katoatoa no te noo ki roto i te are tāra'u ki tetai tangata tāra'u ke. Ka riro ki te tangata tāra'u ou ' <i>te au tika'anga e te au mea kia raveia</i> ' (<i>rights and obligations</i>) o te tangata tāra'u takere.
Te akatinamou'anga tāra'u <i>Tenancy agreement</i>	E tata'anga akatinamou teia i te tika ta te atu enua e te tangata tāra'u ka taina, i mua ake ka neke ei te tangata tāra'u ki roto i te ngutuare, kia kite te katoatoa i ta raua katoa ai i ariki.
Te akaue'anga a te Taraipiuunara <i>Tribunal order</i>	E akaue'anga teia tei tata'ia e te <i>Taraipiuunara Tāra'u</i> , e ka kauraro te katoatoa ki tei akaue'ia.
Te akaue'anga angaanga <i>Work order</i>	E akaue'anga teia kia maani akaou'ia te apinga i kino i roto i te ngutuare, me kare ra, e angaanga kia raveia i roto i te ngutuare.
Te akaue'anga na roto i te kimi'anga au <i>Mediated order</i>	Ko te akaue'anga teia ta te <i>tangata kimi</i> au i tata, ei rekoti no te au tika'anga tei ariki'ia i te tuatua i raveia ai te uriuri'anga manako no te <i>kimi'anga kia tupu te au</i> .
Te akaue'anga no te akaoki akaou'anga i te ngutuare <i>Possession order</i>	E akaue'anga teia tei akataka e, ka rauka i te atu enua i te apai akaoki i tona ngutuare.
Te akaue'anga o te moni <i>Monetary order</i>	E akaue'anga teia kia tutaki'ia tetai tuanga moni ki tetai mai tangata.
Te akava'anga akapapu'anga <i>Hearing</i>	Me rave tetai tangata i ko i te <i>Taraipiuunara Tāra'u</i> i te akava'anga akapapu'anga, ma te tuku i tana tika, no te manamanata o te aronga tei rauka-kore i te ariki kapiti i tei tau ia ratou kia rave.
Te apai kapiti'anga i te manotini'anga o te manamanata <i>Jointly and severally liable</i>	Me riro e, na tetai pupu tangata, me kare ra, na tetai tangata okotai o te reira pupu, te ka akaue'ia kia tutaki i tetai tarevake me tupu, mei te apinga tei kino, me kare ra, no te moni tāra'u tei kore i tutaki'ia, ua atu e naai i akatupu i te kino, me kare ra, i kore i tutaki i te moni tāra'u.
Te ātereti no te tuku tuatua tāra'u <i>Address for service</i>	Ko te ātereti teia (kare i te numero Pia Mere) te ka tata te atu enua, me kare ra, te tangata tāra'u, no te au pepa akatinamou'anga tuatua katoatoa no te noo ki roto i te are tāra'u, kia tuku'ia ki reira e ka papu e, ka tae meitaki atu, ua atu e, i muri ake i te akamotu'anga te tāra'u.

TE TUATUA	TE AITE'ANGA
Te au apinga ngutuare <i>Chattels</i>	Ko te au apinga teia ta te atu enua ka apai mai ki roto i te ngutuare, mei te au kakau arai maramarama, te matini anu vairanga kai (fridge), me kare ra, te matini pu'a kakau, e te au apinga kare i tamoumou tinamou'ia ake.
Te au ra angaanga <i>Working days</i>	Mei te Monite ki te Varaire, auraka ra i te au ra orote o te katoatua (public holidays), me kare ra, i te au ra i rotopu i te ra 24 o Titema, e te ra 3 o Tianuare. Ko te aite'anga i reira i te '10 ra angaanga', i te maata'anga o te taime, e rua ia epetoma.
Te au tika'anga e te au mea kia raveia <i>Rights and obligations</i>	Te au mea tei akaue te ture e, ka tika'ia koe i te rave, e te au mea kia rave koe.
Te fōmu akaki no te akakoki moni tutaki akatinamou <i>Bond refund form</i>	E fōmu teia ta te au atu enua e te aronga tāra'u ka tuku kia akaoki'ia mai te moni tutaki akatinamou tāra'u, mei ko mai i te Tipatimani o te Are e te Ngutuare, me neke te tangata tāra'u ki vao.
Te fōmu akaki tuku moni tutaki akatinamou <i>Bond lodgement form</i>	E fōmu teia, e te moni tutaki akatinamou tāra'u, ta te atu enua e te tangata tāra'u ka tuku ki ko i te Tipatimani o te Are e te Ngutuare.
Te kimi'anga kia tupu te au <i>Mediation</i>	E uipaanga teia, me kare ra, e kapiki'anga na runga i te founu, na te tangata kimi au, ei ravenga i te tauturu i te atu enua e te tangata tāra'u, i te akatanotano i to raua au manamanata.
Te kino marie'anga e te veruveru'anga <i>Wear and tear</i>	Ko te au turanga teia te ka tupu ki te ngutuare me noo te tangata ki roto, mei te kāpete ariki ta'ua te ka akara'anga taito me roa te tuatau, me kare ra, te paruru are me ki'ia e te repo.
Te moni tiēki te kare e rauka i tetai ke i te koi <i>Non-negotiable personal cheque</i>	Ko te moni tiēki teia, tei tata'ia te ingoa o tetai tangata, me kare ra, o tetai kamupani ki runga; kare rauka i tetai tangata ke i te tuku ki roto i tana puka pangaka.
Te moni tūpa'u manamanata tei tupu <i>Compensation</i>	E moni teia te ka tutaki'ia ki te atu enua, me kare ra, ki te tangata tāra'u, no te au apinga tei ngaro, me kare ra, no te au apinga tei kino.
Te moni tutaki are tāra'u a te māketē <i>Market rent</i>	Te turanga o te moni tutaki tāra'u ta tetai aronga e tutaki ra no ratou are tāra'u tei aiteite te turanga o te reira ngutuare e te ngai i roto i te oire, e tetai au ngutuare mai.

TE TUATUA	TE AITE'ANGA
<p>Te moni tutaki i mua ake no te tāra'u <i>Rent in advance</i></p>	<p>Ko te moni tutaki tāra'u teia, ta te tangata tāra'u ka tutaki no tetai tuatau ki mua (eiaa ra i runga atu i te 2 epetoma te roa). Mei teia te akara'anga: me ka tutaki te tangata tāra'u i te ra 1 o Me, e 2 epetoma no tana tutaki'anga tāra'u, kua oti i reira iaia i te tutaki mei te ra 1 o Me, ki te ra 14 o Me. A te ra 15 rava o Me, e tae ei te tuatau no te tutaki moni tāra'u akaou.</p>
<p>Te noo ki roto i te are tāra'u <i>Tenancy</i></p>	<p>Ko te tuku'anga te pu ngutuare i tetai tangata ke, me kare ra, i tetai pupu tangata, kia noo ki roto i te ngutuare te ka tutaki moni tāra'u ratou.</p>
<p>Te oko'anga i taau tāra'u ki tetai ke <i>Sublet</i></p>	<p>Ko te ngutuare o te atu enua ta te tangata tāra'u i tutaki no te noo ki roto, ina ra, kare aia i noo ki reira, kua oko ra aia i tana tāra'u ki tetai tangata tāra'u ke, e kua riro mai e, koia te atu enua o te reira tangata tāra'u ou. Na teia nga tangata tāra'u tokorua i reira e akapapu i te moni tutaki tāra'u kia tutaki'ia, e te kino me tupu ake ki te ngutuare kia maani akaou'ia.</p>
<p>Te oko'anga o te ngutuare mōkati <i>Mortgagee sale</i></p>	<p>Me oko'ia e te pangaka te ngutuare no te kare e rauka ana i te pu ngutuare i te tutaki i te moni kaiou o te mōkati.</p>
<p>Te ripoti o te tutaka'anga i te ngutuare <i>Property inspection report</i></p>	<p>E ripoti teia no te turanga o te ngutuare, tei tata'ia i te tuatau i tutaka kapiti ei te atu enua e te tangata tāra'u.</p>
<p>Te tā'angaanga anga i ta te ture i akaue <i>Enforce</i></p>	<p>E rave koe i ta te akaue'anga i akaue mai kia rave koe.</p>
<p>Te tāmanu <i>Serve</i></p>	<p>Me apai tika'ia atu tetai pepa a te ture kia koe, me kare ra, ki toou <i>ātereti no te tuku tuatua tāra'u</i>, e kapiki'anga teia na te pia akava'anga kia tae koe ki tetai akava'anga akapapu'anga, me kare ra, ko koe tetai kite.</p>
<p>Te tangata kimi au <i>Mediator</i></p>	<p>Ko te tangata teia, nana anake ua e tauturu i te au aronga tāra'u e te au atu enua, kia uriuri manako marie i to ratou au manamanata, e rauka mai ei tetai tika'anga ta ratou katoatoa ka ariki.</p>
<p>Te tangata tei manako i te noo ki roto i te are tāra'u, me kare ra, i te oko are <i>Prospective tenant or buyer</i></p>	<p>E tangata tāra'u teia, me kare ra, e tangata oko are, tei anoano i te noo/oko, i tetai ngutuare.</p>
<p>Te tangata tomo ki to tetai ngutuare ma te kore ona tika'anga <i>Trespasser</i></p>	<p>E tangata teia tei tomo atu ki roto i to tetai ngutuare ma te kore ona tika'anga i oronga atu te tangata e noo ra ki reira.</p>

TE TUATUA	TE AITE'ANGA
Te tangata tuku tika akava'anga no te noo ki roto i te are tãra'u <i>Tenancy adjudicator</i>	E tangata teia e turanga takake tona koia anake ua, i ko i te <i>Taraipiunara Tãra'u</i> , te ka akarongo i ta korua au tauetono'anga, e nana e tuku i te tika me oti te akava'anga o te manamanata i te raveia.
Te tãra'u tãtuatau <i>Periodic tenancy</i>	<i>E tãra'u</i> teia, tei kore te ra e motu ei te tãra'u, i tata'ia ki roto i te <i>pepa akatinamou tãra'u</i> .
Te tãra'u tuatau tinamou <i>Fixed-term tenancy</i>	E tãra'u teia tei akatinamou'ia te tuatau no te akaãtea ki vao, e kua tata'ia te reira ki roto i te <i>pepa akatinamou tãra'u</i> .
Te tuatua teatea-mamao akakite kia akaãtea <i>Notice to quit</i>	E tuatua teatea-mamao akakite teia te ka oronga te atu enua ki te tangata tãra'u, i te pati kiaia, kia akaãtea aia ki vao (i te maata'anga o te taime, i mua ake ka pou ei e 90 ra). E kapiki katoa ia ana teia e, e tuatua teatea-mamao akakite no te akamotu'anga o te tãra'u.
Te tuatua teatea-mamao akakite akaoki'anga manako kino <i>Retaliatory notice</i>	Me oronga te atu enua i tetai <i>tuatua teatea-mamao akakite kia akaãtea</i> te tangata tãra'u, no tei kopekope aia i tetai apinga, me kare ra, no tei rave aia i tetai angaanga tei akataka te ture e, ka tika'ia aia i te rave.
Te tuatua teatea-mamao akakite tei tata'ia <i>Written notice</i>	E leta teia na te atu enua, me kare ra, na te tangata tãra'u, i te akakite ki tetai ia raua e, e akakoro'anga tetai ka tupu, mei te neke ki vao mei roto i te are, me kare ra, e akakake'anga i te moni tutaki tãra'u.
Te tukaki'anga tuku tika <i>Automatic payment</i>	Me akanoo tetai tangata ki tana pangaka kia raverave tinamou'ia tana au tutaki'anga mei roto mai i tana puka pangaka.
Te tuku'anga ngutuare kia tãra'u'ia <i>Letting</i>	Ko teia ta te atu enua e rave ana. Ka oronga ratou i te ngutuare ki te aronga te ka tutaki moni tãra'u no te noo ki roto.
Te tutaki'anga no te noo ki roto i te are tãra'u <i>Renting</i>	Ko teia ta te au aronga tãra'u e rave ana. Ka tutaki ratou i te moni tãra'u no te noo ki roto i tetai ngutuare o te atu enua.
Te vai vãito'ia e te mita vãito vai <i>Metered water</i>	Ko te vai teia te ka tiãti mai te aronga tuku vai, no te maata'anga o te vai tei pou.
Tei akatinamou'ia e te ture <i>Legally binding</i>	Me akaue te ture kia rave koe i tei oti i te akatinamou'ia.

NO TE ARAVEI'ANGA MAI IA MATOU

ME E AU UIANGA TAAU NO TE AU KOREREOMOTU AKATINAMOU'ANGA TĀRAU, RINGI IA MAI MATOU KI RUNGA I TE NUMERO KARE KOE E TUTAKI **0800 737 666**.

KUA OTI TEIA TUATUA AKAMARAMA'ANGA I TE URI'IA KI ROTO I TETAU AU REO KE. RINGI IA MAI MATOU NO TE PATI MAI I TETAU KŌPI NAAU.

TEI RUNGA KATOAA I TA MATOU RORO ŪIRA ĀTUITUI TETAU AU TUATUA AKAKITEKITE PUAPINGA AKAOU MAI NO TEIA. AKAMAARA MEITAKI, KA RAUKA IA KOE I TE AKAPAE MAI I TETAU KŌPI O TA MATOU AU FŌMU KATOATOA, MEI RUNGA MAI I REIRA.

KUA TAUTA MATOU I TE AKAPAPU, KIA TANO MEITAKI TE AU MEA KATOATOA O TEIA TUATUA AKAMARAMA'ANGA. TERA RA, KARE I Ō MAI TE AU MEA KATOATOA KI ROTO, E KARE KATOAA I AITE TE TURANGA MEI TO TE TAUTURU AKAMARAMA'ANGA TURE (GETTING LEGAL ADVICE). ME KA ANONAO KOE I TETAU AU TUATUA AKAKITEKITE AKAOU MAI NO TEIA, ME KARE RA, NO TETAU AU TUATUA AKAMARAMA TAKAKE TINAMOU, TĀNIUNIŪ'IA MAI MATOU KI RUNGA I TE NUMERO FĪRI **0800 TENANCY (0800 83 62 62)**.

Te rua teia o te tata'ia anga, tei nenei akaou'ia e te Tipatimani
o te Are e te Ngutuare, i te mataiti 2008
PO Box 10-729
Wellington
New Zealand

Tei runga katoa teia akapapa'anga tuatua i te
roro ūira ātuitui a te Tipatimani: www.dbh.govt.nz

Ka tika'ia koe i te kōpi i te katoatoa'anga, me kare ra, i tetai
au tuanga o teia tuatua akamarama'anga mei te mea e, ka tā-
angaanga koe i teia no tetai apii'anga, me kare ra, no te
akakitekite ki te katoatoa o te iti tangata, e ka rauka katoa ia
koe i te akakite e, no konei atu ia matou taau kōpi. Kare koe e
tika'ia i te maani i tetai kōpi o teia tuatua akamarama'anga no
te angaanga kimi puapinga, e kare katoa koe e tika'ia i te tuku
ki roto i tetai matini vairanga te ka rauka ia koe i te akapae akou
mai, mari ua, me kua pati mai koe na mua kia matou.

ISBN 978-0-478-32710-6 (akapapa'anga o teia tuatua tei tata'ia)
ISBN 97800-478-32709-0 (roro ūira ātuitui)
T30CIM (05/08)