

Faatau atu poo le faatauina mai o se fale

Buying or selling a home



Government
of South Australia

Office of Consumer
and Business Affairs

Faatau atu poo le faatauina mai o se fale

Faatauina mai o se fale

O le faatauina mai o se fale ua avea lea ma se lu'i mo le tele o tagata. O le manuia o au taumafaiga e faalagolago lea i le tele o lou sailiili muamua ma le auala e te pulea ai le faasoaina o lau tupe.

Pe a faatau se fale, fesili mo se fesoasoani ina ia mafai ona e:

- malamalama lelei i au aiā tatau
- faatusatusa tau mai i sui o loo faatauina atu fale (real estate agents), o fale/faapotopotoga teutupe, poo ni loia e faaliliuina atu pepa (conveyancers)
- nofo sauni e fetuutuuna'i
- fesili pe a e lē o mautinoa
- faitau uma faaupuga o loo i le pepa ae e te le'i sainia se mea

Ma aua le faatopetopea le faiga o lau fa'aiuga.

Nofoaga

Fai se lisi o nofoaga e te manao e su'e e fia faatau ai sou fale. Vaavaai fale o lata ane e iai faleoloa, a'oga, auala feoa'iga, paka, o nofoaga e tausia ai tamaiti poo nofoaga eva e fai ai taaloga. Fesili i le ofisa o le malo (council) lata ane e faatatau i tulafono sone/ vaevaega o fanua.

Afai e faia ni siakiina o fale (inspections) taumafai e au atu iai ina ia malamalama lelei ai i fausaga ma vala eseese poo totoga e te mana'o iai i totonu o le fale.

Mafaufau i mea nei:

- O le ā ituaiga e te mana'omia, poo se iunite, fale so'olua (townhouse), apartment, poo se fale masani
- e fia potu e aofia ai ma potu moe, e te mana'omia
- faapefea pe a suia ou mana'oga i se taimi
- o le ā le telē o lau togāla'au o le a fai, pe e te fia mana'o fo'i e faia sau togāla'au
- pe te fia mana'o i se fale fou poo se fale tuai
- o le ā le tau ma le taimi e ono fa'aalu pe a ē fuafua e toe faafouina
- o ā tulafono a le council pe a toe faafouina pe faaopopo nisi potu i se fale, ma
- o ā tautua/fesoasoani a le council o loo iai i lenā nofoaga.

O Sui o loo Faatauina atu Fale (Real Estate Agents), e tatau ona latou avatua se pepa o faamatalaga e fesoasoani ia te oe i le iloiloina o le fale, poo lelei, pe saogalemū, ma pe e te fiafia iai. Atonu e mafai fo'i ona e su'esu'eina poo iai se asbestos i le fale, poo ua afaina le fale ona o le 'atiina e ane poo le pisi samia, o solia ni tulafono tau fausaga, o lata ane i se nofoaga o pa'o'o ai ni pese/fa'a'aili, e iai se lua mo suavai lafoa'i (septic tank), ma nisi mea faapenā. O le pepa o faamatalaga e tatau ona faailoa atu nisi mea e iai le ai uila, pe iai se isi sootaga poo le puna o le vai, ma pe e iai foi ni tulafono e ono solia pe a faapea o le a faafouina pe toe faaopopo nisi potu i le fale.

Fesoasoani Tautupe mo le faatauina ose Fale Muamua (First Home Owner Grant)

Atonu e te agavaa e maua le Fesoasoani tautupe o le First Home Owner Grant e oo atu i le \$11,000 mo le faatauina o lou fale muamua- poo se fale, flat, iunite, townhouse poo se apartment i soo se nofoaga i Ausetalia i Saute, pe a ausia tapulaa tau i fausaga. O lenei fesoasoani tautupe e le mo le toe faafouina o se fale sa iai poo le faatauina o se fanua.

E mafai ona faatumu sau pepa i le Revenue SA (www.revenuesa.sa.gov.au)

Aitalafu

O le laasaga muamua i le mauaina o se fale o le faatulagaina lea o se fuafuaga mo le faasoaina o le tupe (budget) – vaavaai pe fia lau tupe fa’aalu, o fea ma e faapefea ma e fia fo’i se tupe e mafai ona e teuina. Iloilo lelei lau masani i le fa’aaogaina o le tupe ma fika ai loa pe fia e te mafai ona aitalafuina ma toe totogia. E ui lava e tele mafuaga lelei mo le faatauina o se fale, ae faatau pe a e mafai ona e totogia.

O le telē o lau tupe e totogi e taofi ai (deposit), o le lelei fo’i lea mo oe. Atonu e mana’omia ona e totogiina se inisiua mo au peimeni pe a faapea o le a ē aitalafu i le sili atu nai loo le 80% o le tau o le fale.

Vaai solo i nisi mea e te mafai ona e aitalafu ai (credit). Fesili pe fia nisi pili faaopoopo (fees and charges), ma saili se fesoasoani ina ia e malamalama lelei ai i faamatalaga ninii o loo aumai i pepa o feagaiga, polōsiua, ma laupepa faailo e iai faamatalaga. O le tele o tagata/faapotopotoga e mafai ona e aitalafu mai ai, e iai a latou websites o loo aumai ai ni faata’ita’iga o fua faatatau – fa’aaoga numera na e fua ai se aofa’iga e te mafai ona totogia, ma le aafiaga o se tupe tului/pasene (interest rate) i lau aitalafau/louni pe a sii. Filifili poo le ā le ituagia loan e talafeagai mo oe, o se ituaiga e mautū le rate poo se loan e fesuisuia’i lona rate fua lava e oe e tusa ma lou mana’oga, ma pe totogi faalua pe ta’itasi i le masina. Siaki pe mafai ona totogiina nisi peimeni faaopoopo.

Fa’aaofia ni pili faaopoopo pe a faatau le fale. O ni pili mo le faia o se aitalafu, totogi o le siakiina o le fale, stamp duty, inisiua, pili a loa, tau o le siitia atu i lenā nofoaga, body corporate fees, ma ni pili (rates) a le council e le’i totogia, e mafai ona oo atu i le sili atu ma le afe tala e faaopoopoina i le tau ose fale fou. Atonu e iai fo’i nisi faaopoopoga pe a mana’omia ona toe faafouina ma faaleleia le fale.

O le tagata e faia mokesi (mortgage broker) e mafai ona fesoasoani ia te oe e su’e se loan e fetau mo oe, pe a mana’omia se tagata faapena, e pule lava oe. E tusa pe e te fa’aaogaina se broker, ae e lelei pe a sailiili pea oe pe fetau lenei loan na fautua atu ai oe. O nei tagata (Brokers) e seāseā ona galulue to’atasi, atonu e maua se latou komisi mai i ē e maua mai ai aitalafu, pe a tata’i atu tagata ia i latou – fesili iai pe aisea e ao ona filifili ai lea vaega, ma faitau ma le faateete vala/aiaiga uma o le loan ae e te le’i sainia se mea.

Fetuutuuna’iina o le tau

Faatau i se tau ua uma ona fetuuna’i iai

Atonu e fia faatau atu se fale i se tau mautū poo se aofa’iga na fuafaatatau. O le masani e faatulaga mai e lē o loo faatauina atu le fale (seller) se tau, ona e fetuutuuna’i ai lea ma i latou, e ala i le fesoasoani a se agent, se’ia malilie uma i se tau. E mafai fo’i ona ta’u atu se aofa’iga e te fia totogia i le fale e tusa ai ma lou malamalama i le tau o le fale. E mafai fo’i ona fai sau ofa o se tau e faalagolago i le tupe maua ma le tulaga na siakiina o le fale.

Vaai faalelei poo aofia meafale ma totoga o le fale pe a e faatauina mai le fale ma siaki poo ua uma ona lisi uma mea na i le feagaiga. Siaki uma fua (measurements) ma le mea oi iai le tuaoi ina ia talafeagai lea ma le igoa o le fanua(title).

Faatau atu i le faatautu’i (Auction)

E tele fale ua mafai ona faatau atu i faatautu’i (auction) ae maise pe a matua’i mana’omia mai e tagata. E saunia e le tagata o loo faatauina atu (vendor), se tau faagata e latou te talia mo le fale. O le aofaiga o le tau faagata (reserve price) e le faailoa atu ia te oe poo isi o loo tauofo mai e faatau i le auction. O aofa’iga taufaasese (Dummy bids) (e mafai ona fa’aaogaina e tulei ai i luga le tau nai loo tau o loo tauivi mai ai tagata) ua faasā i le tulafono ona toe faia mea nei i Ausetalia i Saute.

A e manatu e faatau se fale i se faatautu'i (auction), e tatau ona ē lesitala o sē e fia ofo atu ni tau (bidder) e ala lea i le faatumuina o pepa. Fa'aalia se pepa e faamaonia ai poo ai oe ina ia mafai ona e lesitala.

I le iuga, o tagata o loo tauofo mai mo le fale (bidders) e latou te faata'atia mai se aofa'iga e mafai ona latou totogia mo le fale. A le au se tauofoga i se aofa'iga faagata, atonu e le faatauina atu e le vendor le fale, ae na te fetuutuuna'i i se tau ma ē na tauofo mai poo le filifili loa e tuu le fale i le maketi lautele ina ia mafai ona faatauina e nisi.

A e le mautinoa i ni tau e ofo atu (bidding), e tatau ona e logo atu se tagata e masani i tulaga faapenei e aveva ma se fautua ia te oe. A faia e se tasi se tau ofoga mo oe e tatau ona lesitala ma avatu i le agent se pepa e faataga ai o ia e ofo atu ni tau e sui ai oe.

Sailiili faamatalaga e fika ai se tau faagata (reserve price) o le fale. Fesili i le agent poo le ā se tau e na te faatalitalia e mafai ona maua pe a faatau atu. Mafaufau pe e te fia mana'o e fa'aaluina se tupe e siaki ai le fale (building inspections) –e le toe maua mai lau tupe lea pe a le taulau ou taumafaiga, ae atonu o ni faamatalaga taua o le a e mauaina.

Ia faamanino le aofaiga e gata ai le tau e te ofo atu, aua ne'i uuna'ia oe pe a aasa tauviga mo e fatau o le a fai. **E leai se avanoa e toe suia ai lou mafaufau pe a faatau i se faatautu'i (auction).** Ia faamautinoa o le fale ma mea o iai i totonu ua faainisia e amata mai i le aso na sainia ai le feagaiga.

Feagaiga/Konokalate

Atonu e te feutaga'i ma le sui (agent) a ē o loo faatauina atu le fale. Oi latou na e tatau ona faafesoota'ia pe a iai ni fesili e faatatau i le fale, faatulagaina o se taimi e siakiina ai le fale, faailoa atu ai le tau o loo e ofoina i ē o loo faatauina atu le fale, ma faamaopoopoina o le feagaiga/konkalate.

O le Pepa 1 o Faamatalaga (Form 1 Statement) e saunia lea e le sui, o le a iai faamatalaga tāua e faatatau i le fale. E iai loa faapitoa (solicitor poo le registered conveyancer) e mafai ona fesoasoani ia te oe e malamalama i pepa nei, ona iai lea o oe i se tulaga lelei sili atu e fika lelei ai se tau e te iloa e talafeagai o le fale iā te oe.

A e filifili e ofo atu se tau, e tatau ona tusi i lalo, ne'I le pasi atu lau tau ofo i ē o loo tau faatauina atu le fale (vendor). A talia mai le tau na e ofoina o le a sainia loa se feagaiga e oe ma le vendor. O le a iai sina taimi (cooling-off period) e faataga ai oe e toe suia ai lou mafaufau i le feagaiga, e tusa lava poo leā le mafua'aga

A te'a le taimi na tuu mai e suia ai lou mafaufau, ua faamautu loa le feagaiga. O le mafua'aga lea sa tatau ona siaki lelei ai lau feagaiga ae e te le'i sainia; aua e iai ni i'uga e oo iai pe a e le tausia lau feagaiga.

I'uga (Settlement)

O le tau faaumaina o le I'uga o le faatauina o le fale, e masani ona fa i le ono vaiaso o tau faamae'a. O le aso mulimuli na ioe uma iai, o le aso lenei e totogiina loa le tupe i ē o loo faatauina mai le fale, ae aumai pepa o le fale ia te oe. O nei gaioiga e faia i le va o loa ma tagata mulu tupe a oe, ma ē na faatauina atu le fale ia te oe.

O se tasi mea e mana'omia ona fai e tusa ai ma le feagaiga pe a faatau mai, o le toe siakiina lea o le fale poo ua lelei pea e tusa ma le tulaga na e mana'o iai.

Pe a uma ona faatauina mai

Pe a uma ona faatauina mai le fale, atonu o le a faapea atu le loa o loo galue i au pepa (conveyancer), ua faagaioi nei pepa o le fale ua uma ona faatau. Fai loa se fuafuaga e avatu iā te oe ki o lou fale fou.

Faatauina atu o se fale

Faatauina atu o se fale o se filifiliga faigatā ma e taua lou malamalama lelei i au aiā tatau ma le auala e faagaioi ai.

E tele auala e faatau atu ai lou fale – o isi tagata e faatau atu le latou fale e aunoa ma le fesoasoani a se agent, ae mana’omia ai se poto faapitoa ma le malamalama lelei i vala eseese o faatauga faapea. O isi tagata e totogi se agent e fetuuna’i se tau o le a faatau atu ai poo le vaavaaia lelei o se faatautu’i (auction). Su’esu’e lelei nisi vala eseese e ala lea i le talanoa atu i isi tagata e faatatau i auala fo’i na latou faia.

Feutaga’i ma le sui (agent)

Ae e le’i faatau atu e lau agent lou fale, e tatau ona e sainia se feagaiga ma i latou e ta’u o le agency agreement. O le agency agreement o se feagaiga mautū i le tulafono, e taua ona e faitauina lelei ma malamalama iai. Ia e mautinoa ua maua mai sau kopi o loo faamatala mai ai au aiā tatau ma tiute tauave i le pepa Agency agreement fact sheet.

O le feagaiga ma le ofisa sui (agency agreement) na e sainia o loo ta’ua mai ai:

- le umi o le feagaiga
- pe faapefea ona faamutaina
- o le tau o le komisi (poo se vaega tupe a le agent e na te maua pe a uma ona faatau atu le fale)
- le auala na faatauina atu ai le fale ma ni pili o loo tautau mai ai
- o le tau faatatau poo se fua o se tau na avatuina e lau agent iā te oe
- poo iai nisi penefiti na maua e lau sui ona o lona faalauiloa atu o lau fale e faatau.

Faatau atu e ala i faatautu’i (auction)

A e mafaufau e faatau atu i se faatautu’i (auction), ia taumafai e te auai i ni nai faatautu’i faapenei ina ia e malamalama ai i gaioiga o loo fai.

A e le’i oo i le auction, e mana’omia ona e tusia i lalo sau tau faagata (reserve pricing). O le a faatagaina ai e le tagata o loo lauina tau o le faatautu’i (auctioneer) ona faatauina atu le fale i sē o le a maualuga mai lana tau pe sili atu fo’i. O le agent e tatau ona iai ni faamaumauga tusia o le tau faagata ma tusi i lalo isi aofa’iga o tau na ofoina mai e tagata.

E faataga atu oe e faia ni au tau ofo (vendor bids) e oo atu i le tolu i le faatautu’i. Ae e tatau ona lau mai e lē o loo faia le faatautu’i, e le tatau ona tutusa le aofa’iga ma le tau faagata (reserve pricing) pe sili atu i lena aofa’iga. O le mafuaaga e lau mai ai e lē o loo faatau atuina le fale (vendor), ina ia faailoa mai ai e le’i oo atu i le tau e faagata mai ai, ma o loo i lalo pea i le aofa’iga na e mana’o e faatau atu ai.

A le oo le tau o se fale i le tau faagata, o le a ‘faamaamulu loa.’ O le a taumafai loa le agent e fetuuna’i ma lē na maualuga lana tau na ofo, pe a mavae le auction. A faatau i lena auala, o le a le iai se avanoa e toe suia ai e le tagata faatau lona mafaufau.

Pe a oo le tau o se fale i le aofa’iga faagata, o le a faatau atu loa i soo se isi e pito i maualuga lana tau na ofo. O le tagata na manumalō i le faatauina o le fale, e tatau loa ona sainia le feagaiga ma totogi se tupe (deposit) i le taimi lava lea. E leai se avanoa e toe suia ai le mafaufau o le tagata pe a faatau i le auction.

Ofisa Pule

Office of Consumer & Business Affairs
Chesser House
91-97 Grenfell Street
Adelaide SA 5000

O le matou tuātusi i le Falemeli o le:

Office of Consumer & Business Affairs
GPO Box 1719
Adelaide SA 5001
website: www.ocba.sa.gov.au

Fautuaga i lau gagana

E mafai ona matou avatuina fautuaga i lau lava gagana. Telefoni i le 131 450 e fa'aaogā le Tautua Faaliliu Upu e maua FUA i le Telefoni. O le a iai se tagata e faaliliu Upu mo oe pe a fai se talanoaga to'atolu i luga o le laina.

Fesili e fesoota'i atu oe i le:

Ofisa a le Consumer and Business Affairs i le:

8204 9777 Fautuaga mo Tagata Faatau (Consumer advice)

8204 9544 Fautuaga mo le Mautotogi (Renting advice)

8204 9599 Lesitala o pepa aso fanau, maliu, ma faaipoipoga (Registration of births, deaths and marriages)

Mo nisi faamatalaga, aumai sau kopi o

E fatatau i le fale-O lau ta'iala i le faatau mai ma le faatau atu o se fale

(It's about the house—Your guide to buying or selling a house), e maua mai se tama'i tusi mai le Ofisa o le Consumer and Business Affairs. Telefoni (08) 8204 9516 mo se kopi e meli atu ia te oe.

O faamatalaga o loo avatuina i lenei pepa e lautele ma e le tatau ona avea ma suitulaga o fautuaga tatau ma/poo tulafono talafeagai. O le ofisa a le Consumer and Business Affairs o se faapotopotoga a le Mālō Setete (State Government organisation) e mafai ona avatu ni faamatalaga ma fautuaga e faatatau i le faatauina mai/ faatauina atu o se fale poo le totogiina o se fale e nofo ai.