Deddf Tai (Cymru) 2014

2014 dccc 7

RHAN 1

RHEOLEIDDIO TAI RHENT PREIFAT

Cyflwyniad

1 Trosolwg o'r Rhan hon

(1) Mae'r Rhan hon yn rheoleiddio—

(a) gosod anheddau o dan fathau penodol o denantiaethau (a ddiffinnir fel "tenantiaethau domestig" yn adran 2), a

(b) rheolaeth anheddau sy'n ddarostyngedig i'r cyfryw denantiaethau,

drwy gyfrwng system gofrestru a thrwyddedu.

(2) Mae'n ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid—

(a) bod yn gofrestredig ar gyfer pob annedd sy'n ddarostyngedig i denantiaeth ddomestig, neu'n cael ei marchnata neu ei chynnig ar gyfer ei gosod o dan denantiaeth o'r fath, y maent yn landlordiaid mewn perthynas â hwy (adran 4), yn ddarostyngedig i eithriadau (adran 5);

(b) bod yn drwyddedig i ymgymryd â mathau penodol o weithgareddau gosod ar gyfer anheddau sy'n cael eu marchnata neu eu cynnig ar gyfer eu gosod o dan denantiaethau domestig (adran 6), yn ddarostyngedig i eithriadau (adran 8);

(c) bod yn drwyddedig i ymgymryd â mathau penodol o weithgareddau rheoli eiddo ar gyfer anheddau sy'n ddarostyngedig i denantiaeth ddomestig (adran 7), yn ddarostyngedig i eithriadau (adran 8).

(3) Mae'n ei gwneud yn ofynnol i bersonau sy'n gweithredu ar ran landlord fod yn drwyddedig i ymgymryd â'r canlynol—

(a) gwaith gosod mewn perthynas ag annedd sy'n cael ei marchnata neu ei chynnig ar gyfer ei gosod o dan denantiaeth ddomestig (adran 9);

(b) gwaith rheoli eiddo mewn perthynas ag annedd sy'n ddarostyngedig i denantiaeth ddomestig (adran 11).

Newidiadau i ddeddfwriaeth: *Ar hyn o bryd nid oes unrhyw effeithiau heb eu gweithredu yn hysbys ar gyfer y Deddf Tai (Cymru) 2014, Croes Bennawd: Cyflwyniad. (See end of Document for details)*

(4) Mae "gwaith gosod" a "gwaith rheoli eiddo" wedi eu diffinio at ddibenion y Rhan hon yn adrannau 10 a 12; mae'r diffiniadau yn eithrio personau a gweithgareddau penodol o'r gofynion trwyddedu a osodir ar bersonau sy'n gweithredu ar ran landlordiaid.

(5) Mae'r system o gofrestru a thrwyddedu i'w gweinyddu a'i gorfodi gan berson a ddynodir gan Weinidogion Cymru fel yr awdurdod trwyddedu ar gyfer Cymru gyfan neu gan wahanol bersonau a ddynodir fel awdurdodau trwyddedu ar gyfer gwahanol ardaloedd o fewn Cymru (adran 3); gwneir darpariaeth hefyd sy'n galluogi awdurdodau tai lleol i arfer pwerau gorfodi penodol.

(6) Mae adrannau 14 i 17 ac Atodlen 1 yn darparu ar gyfer sefydlu a chynnal cofrestr gan yr awdurdod trwyddedu ac ar gyfer cofrestru yn gyffredinol.

(7) Mae adrannau 18 i 27 yn darparu ar gyfer trwyddedau yn gyffredinol; ac

- (a) ni chaiff awdurdod trwyddedu ond rhoi dau fath o drwydded (un ar gyfer landlordiaid a'r llall ar gyfer personau sy'n gweithredu ar ran landlordiaid) ac mae trwyddedau yn cael effaith mewn perthynas â'r ardal y mae awdurdod trwyddedu yn gyfrifol amdani (adran 18);
- (b) er mwyn bod yn drwyddedig rhaid i berson gwrdd â meini prawf penodol, gan gynnwys bod yn berson addas a phriodol (adran 20) a gofynion sy'n ymwneud â hyfforddiant (gweler adran 19).

(8) Mae'r gofynion a osodir gan y Rhan hon yn cael eu gorfodi gan—

- (a) troseddau mewn perthynas â thorri gofynion cofrestru a thrwyddedu (gweler yr adrannau y cyfeirir atynt yn is-adrannau (2) a (3) ac adrannau 16(3), 23(3), 38(1) a (4) a 39(1) a (2));
- (b) hysbysiadau cosbau penodedig (adran 29);
- (c) gorchmynion atal rhent (adrannau 30 a 31);
- (d) gorchmynion ad-dalu rhent (adrannau 32 a 33).

(9) Mae adrannau 36 i 39 yn gwneud darpariaeth ynghylch yr wybodaeth sy'n ofynnol neu'n cael ei rhoi at ddibenion y Rhan hon.

(10) Mae adran 40 yn darparu y caiff Gweinidogion Cymru ddyroddi cod ymarfer a gwneir darpariaeth ar gyfer canllawiau (adran 41) a chyfarwyddiadau (adran 42).

(11) Mae adrannau 43 i 48 yn gwneud darpariaeth atodol.

(12) Mae adran 49 yn gwneud darpariaeth bellach ynghylch dehongli ac yn mynegeio'r termau wedi eu diffinio a ddefnyddir yn y Rhan hon.

Gwybodaeth Cychwyn

I1 A. 1 ddim mewn grym ar y Cydsyniad Brenhinol, gweler **a. 145(3)**

I2 A. 1 mewn grym ar 23.11.2015 gan O.S. 2015/1826, **ergl. 2(a)**

2 Ystyr y prif dermau

(1) Yn y Rhan hon—

ystyr "annedd" ("*dwelling*") yw adeilad neu ran o adeilad a feddiennir neu y bwriedir ei feddiannu fel annedd ar wahân, ynghyd ag unrhyw fuarth, gardd, tai allan ac atodynnau sy'n perthyn iddo neu a fwynheir gydag ef fel arfer, pan fo'r annedd gyfan yng Nghymru;

ystyr "eiddo ar rent" ("*rental property*") yw annedd sy'n ddarostyngedig i denantiaeth ddomestig, neu sy'n cael ei marchnata neu ei chynnig i'w gosod o dan denantiaeth o'r fath;

ystyr "landlord" ("*landlord*")—

(a) mewn perthynas ag annedd sy'n ddarostyngedig i denantiaeth ddomestig, yw'r landlord uniongyrchol neu, mewn perthynas â thenant statudol, y person a fyddai, ar wahân i'r denantiaeth statudol, â'r hawl i feddiannu'r annedd sy'n ddarostyngedig i'r denantiaeth, a

(b) mewn perthynas ag annedd nad yw'n ddarostyngedig i denantiaeth ddomestig, y person a fyddai'n landlord uniongyrchol pe bai'r annedd yn cael ei gosod o dan denantiaeth ddomestig;

ystyr "tenantiaeth ddomestig" ("*domestic tennancy*") yw—

(a) **[**[F1]tenantiaeth sy'n gontract meddiannaeth, ac eithrio pan fo'r contract meddiannaeth—

  (i) yn gontract safonol â chymorth, neu

  (ii) hefyd yn les hir at ddibenion Pennod 1 o Ran 1 o Ddeddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol 1993 (p. 28) ("Deddf 1993") neu, yn achos les rhanberchnogaeth (o fewn yr ystyr a roddir i "shared ownership lease" gan adran 7(7) o Ddeddf 1993), a fyddai'n les o'r fath pe bai cyfran y tenant (o fewn yr ystyr a roddir gan yr adran honno) yn 100 y cant;**]**

(b) tenantiaeth reoleiddiedig at ddibenion Deddf Rhenti 1977, neu

(c) tenantiaeth y mae annedd yn cael ei gosod fel annedd ar wahân oddi tani ac sydd o ddisgrifiad a bennir at ddibenion y Rhan hon mewn gorchymyn a wneir gan Weinidogion Cymru.

(2) Yn yr adran hon, ystyr "tenant statudol" a "tenantiaeth statudol" yw tenant statudol neu denantiaeth statudol o fewn yr ystyr a roddir i "statutory tenant" a "statutory tenancy" yn Neddf Rhenti 1977.

Diwygiadau Testunol

F1 Geiriau yn a. 2(1) wedi eu hamnewid (1.12.2022) gan Rheoliadau Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (Diwygiadau Canlyniadol) 2022 (O.S. 2022/1166), rhlau. 1(1), **34(2)**

Gwybodaeth Cychwyn

I3 A. 2 ddim mewn grym ar y Cydsyniad Brenhinol, gweler **a. 145(3)**

I4 A. 2 mewn grym ar 1.12.2014 at ddibenion penodedig gan O.S. 2014/3127, ergl. 2(b), **Atod. Rhn. 2**

I5 A. 2 mewn grym ar 23.11.2015 i'r graddau nad yw eisoes mewn grym gan O.S. 2015/1826, **ergl. 2(b)**

3 Awdurdod trwyddedu

(1) At ddibenion y Rhan hon rhaid i Weinidogion Cymru wneud y naill neu'r llall o'r canlynol drwy orchymyn—

(a) dynodi un person fel yr awdurdod trwyddedu ar gyfer Cymru gyfan, neu

(b) dynodi gwahanol bersonau fel awdurdodau trwyddedu ar gyfer gwahanol ardaloedd o Gymru a bennir yn y gorchymyn, ar yr amod nad oes gan yr un ardal fwy nag un awdurdod trwyddedu a bod yr holl ardaloedd gyda'i gilydd, yn cynnwys Cymru gyfan.

(2) Mewn perthynas â Gweinidogion Cymru—

(a) ni chaiff Gweinidogion Cymru ond dynodi person sy’n arfer swyddogaethau o natur gyhoeddus mewn perthynas â Chymru yn llwyr neu yn bennaf;

(b) caiff Gweinidogion Cymru eu dynodi eu hunain;

(c) ni chaiff Gweinidogion Cymru ddynodi un o Weinidogion y Goron.

(3) Caiff Gweinidogion Cymru, drwy orchymyn, wneud unrhyw ddarpariaeth y maent yn ei hystyried yn angenrheidiol neu’n hwylus mewn perthynas â dynodi person o dan yr adran hon.

(4) Cyn gwneud gorchymyn o dan is-adran (1), rhaid i Weinidogion Cymru ymgynghori ag unrhyw berson y maent yn bwriadu ei ddynodi (ac eithrio hwy eu hunain) a’r cyfryw bersonau eraill ag y mae Gweinidogion Cymru yn eu hystyried yn briodol.

Gwybodaeth Cychwyn

I6 A. 3 ddim mewn grym ar y Cydsyniad Brenhinol, gweler **a. 145(3)**

I7 A. 3 mewn grym ar 1.12.2014 at ddibenion penodedig gan O.S. 2014/3127, ergl. 2(b), **Atod. Rhn. 2**

I8 A. 3 mewn grym ar 23.11.2015 i'r graddau nad yw eisoes mewn grym gan O.S. 2015/1826, **ergl. 2(c)**

Newidiadau i ddeddfwriaeth:
Ar hyn o bryd nid oes unrhyw effeithiau heb eu gweithredu yn hysbys ar gyfer y Deddf Tai (Cymru) 2014, Croes Bennawd: Cyflwyniad.