Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016

2016 dccc 1

RHAN 4

CYFLWR ANHEDDAU

PENNOD 2

CYFLWR ANHEDDAU

(MAE'R BENNOD HON YN GYMWYS I BOB CONTRACT DIOGEL, POB CONTRACT SAFONOL CYFNODOL A PHOB CONTRACT SAFONOL CYFNOD PENODOL A WNEIR AM GYFNOD O LAI NA SAITH MLYNEDD)

Rhwymedigaethau'r landlord o ran cyflwr annedd

91 Rhwymedigaeth y landlord: annedd ffit i bobl fyw ynddi

(1) Rhaid i'r landlord o dan gontract diogel, contract safonol cyfnodol neu gontract safonol cyfnod penodol a wneir am gyfnod o lai na saith mlynedd sicrhau bod yr annedd yn ffit i bobl fyw ynddi—

(a) ar ddyddiad meddiannu'r contract, a

(b) tra pery'r contract.

(2) Mae'r cyfeiriad at yr annedd yn is-adran (1) yn cynnwys, os yw'r annedd yn ffurfio rhan yn unig o adeilad, strwythur yr adeilad a'r tu allan i'r adeilad, ynghyd â'r rhannau cyffredin.

(3) Mae'r adran hon yn ddarpariaeth sylfaenol sydd wedi ei hymgorffori fel un o delerau pob contract diogel, pob contract safonol cyfnodol, a phob contract safonol cyfnod penodol a wneir am gyfnod o lai na saith mlynedd.

92 Rhwymedigaeth y landlord i gadw annedd mewn cyflwr da

(1) Rhaid i'r landlord o dan gontract diogel, contract safonol cyfnodol neu gontract safonol cyfnod penodol a wneir am gyfnod o lai na saith mlynedd—

(a) cadw'r strwythur a'r tu allan i'r annedd (gan gynnwys draeniau, landeri a phibellau allanol) mewn cyflwr da, a

(b) cadw'r gosodiadau gwasanaeth yn yr annedd mewn cyflwr da ac yn gweithio'n iawn.

(2) Os yw'r annedd yn ffurfio rhan yn unig o adeilad, rhaid i'r landlord—

(a) cadw'r strwythur a'r tu allan i unrhyw ran arall o'r adeilad y mae gan y landlord ystad neu fuddiant ynddi (gan gynnwys draeniau, landeri a phibellau allanol) mewn cyflwr da, a

(b) cadw unrhyw osodiadau gwasanaeth sy'n gwasanaethu'r annedd yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol, ac sydd naill ai—

(i) yn ffurfio rhan o unrhyw ran o'r adeilad y mae gan y landlord ystad neu fuddiant ynddi, neu

(ii) yn eiddo i'r landlord neu o dan reolaeth y landlord,

mewn cyflwr da ac yn gweithio'n iawn.

(3) Y safon sy'n ofynnol yn ôl is-adrannau (1) a (2), o ran cyflwr yr annedd, yw'r hyn sy'n rhesymol o ystyried oed a chymeriad yr annedd, a'r cyfnod y mae'r annedd yn debygol o fod ar gael i'w meddiannu fel cartref.

(4) Yn y Rhan hon, ystyr "gosodiad gwasanaeth" yw gosodiad i gyflenwi dŵr, nwy neu drydan, ar gyfer glanweithdra, i gynhesu lle neu i gynhesu dŵr.

(5) Mae'r adran hon yn ddarpariaeth sylfaenol sydd wedi ei hymgorffori fel un o delerau pob contract diogel, pob contract safonol cyfnodol, a phob contract safonol cyfnod penodol a wneir am gyfnod o lai na saith mlynedd.

93 Rhwymedigaethau o dan adrannau 91 a 92: atodol

(1) Rhaid i'r landlord unioni unrhyw ddifrod a achosir gan waith ac atgyweiriadau a wneir er mwyn cydymffurfio â rhwymedigaethau'r landlord o dan adran 91 neu 92.

(2) Ni chaiff y landlord osod unrhyw rwymedigaeth ar ddeiliad y contract os bydd deiliad y contract yn gorfodi neu'n dibynnu ar rwymedigaethau'r landlord o dan adran 91 neu 92.

(3) Mae'r adran hon yn ddarpariaeth sylfaenol sydd wedi ei hymgorffori fel un o delerau pob contract diogel, pob contract safonol cyfnodol, a phob contract safonol cyfnod penodol a wneir am gyfnod o lai na saith mlynedd.

94 Penderfynu a yw annedd yn ffit i bobl fyw ynddi

(1) Rhaid i Weinidogion Cymru ragnodi materion ac amgylchiadau y mae'n rhaid rhoi sylw iddynt wrth benderfynu, at ddibenion adran 91(1), a yw annedd yn ffit i bobl fyw ynddi ai peidio.

(2) Wrth arfer y pŵer yn is-adran (1), caiff Gweinidogion Cymru ragnodi materion ac amgylchiadau—

Statws *This is the original version (as it was originally enacted).*

(a) drwy gyfeirio at unrhyw reoliadau a wneir gan Weinidogion Cymru o dan adran 2 o Ddeddf Tai 2004 (p. 34) (ystyr perygl categori 1 ("category 1 hazard") a pherygl categori 2 ("category 2 hazard"));
(b) a allai godi oherwydd methiant i gydymffurfio â rhwymedigaeth o dan adran 92.

(3) Caiff Gweinidogion Cymru wneud y canlynol drwy reoliadau—
(a) gosod gofynion ar landlordiaid at ddiben atal unrhyw faterion neu amgylchiadau rhag codi a allai olygu nad yw annedd yn ffit i bobl fyw ynddi;
(b) rhagnodi, os na chydymffurfir â gofynion a osodir o dan baragraff (a) mewn cysylltiad ag annedd, bod yr annedd i'w thrin fel pe na bai'n ffit i bobl fyw ynddi.

Cyfyngiadau ar rwymedigaethau'r landlord o dan y Bennod hon

95 Cyfyngiadau ar adrannau 91 a 92: cyffredinol

(1) Nid yw adran 91(1) yn gosod unrhyw atebolrwydd ar landlord mewn perthynas ag annedd nad yw'r landlord yn gallu ei gwneud yn ffit i bobl fyw ynddi am gost resymol.

(2) Nid yw adrannau 91(1) a 92(1) yn ei gwneud yn ofynnol i'r landlord—
(a) cadw mewn cyflwr da unrhyw beth y mae gan ddeiliad y contract hawl mynd ag ef o'r annedd, na
(b) ailadeiladu neu adfer cyflwr yr annedd neu unrhyw ran ohoni, os caiff ei dinistrio neu ei difrodi gan achos perthnasol.

(3) Os yw'r annedd yn ffurfio rhan yn unig o adeilad, nid yw adrannau 91(1) a 92(2) yn ei gwneud yn ofynnol i'r landlord ailadeiladu nac adfer cyflwr unrhyw ran arall o'r adeilad y mae gan y landlord ystad neu fuddiant ynddi, os caiff ei dinistrio neu ei difrodi gan achos perthnasol.

(4) Tân, storm, llifogydd neu unrhyw ddamwain anochel arall yw'r achosion perthnasol.

(5) Nid yw adran 92(2) yn ei gwneud yn ofynnol i'r landlord wneud gwaith nac atgyweiriadau oni bai bod y methiant i gadw mewn cyflwr da, neu'r methiant i gadw mewn cyflwr sy'n gweithio'n iawn, yn effeithio ar fwynhad deiliad y contract—
(a) o'r annedd, neu
(b) o'r rhannau cyffredin y mae gan ddeiliad y contract hawl i'w defnyddio o dan y contract meddiannaeth.

(6) Mae'r adran hon yn ddarpariaeth sylfaenol sydd wedi ei hymgorffori fel un o delerau pob contract diogel, pob contract safonol cyfnodol, a phob contract safonol cyfnod penodol a wneir am gyfnod o lai na saith mlynedd.

96 Cyfyngiadau ar adrannau 91 a 92: bai deiliad y contract

(1) Nid yw adran 91(1) yn gosod unrhyw atebolrwydd ar y landlord os nad yw'r annedd yn ffit i bobl fyw ynddi yn llwyr neu'n bennaf oherwydd gweithred neu anwaith (gan gynnwys gweithred neu anwaith sy'n gyfystyr â diffyg gofal) ar ran deiliad y contract neu feddiannydd a ganiateir i feddiannu'r annedd.

(2) Nid oes rhwymedigaeth ar y landlord yn sgil adran 92(1) na (2) i wneud gwaith nac atgyweiriadau os gellir priodoli'r methiant i gadw mewn cyflwr da, neu fethiant

gosodiad gwasanaeth i weithio, yn llwyr neu'n bennaf i ddiffyg gofal ar ran deiliad y contract neu feddiannydd a ganiateir i feddiannu'r annedd.

(3) Ystyr "diffyg gofal" yw methu â gofalu'n briodol—

(a) am yr annedd, neu

(b) os yw'r annedd yn ffurfio rhan yn unig o adeilad, am y rhannau cyffredin y mae gan ddeiliad y contract hawl i'w defnyddio o dan y contract meddiannaeth.

(4) Mae'r adran hon yn ddarpariaeth sylfaenol sydd wedi ei hymgorffori fel un o delerau pob contract diogel, pob contract safonol cyfnodol, a phob contract safonol cyfnod penodol a wneir am gyfnod o lai na saith mlynedd.

97 Cyfyngiadau ar adrannau 91 a 92: hysbysiad

(1) Nid yw rhwymedigaethau'r landlord o dan adrannau 91(1)(b) a 92(1) a (2) yn codi hyd nes bod y landlord (neu yn achos cyd-landlordiaid, unrhyw un ohonynt) yn dod i wybod bod angen gwaith neu atgyweiriadau.

(2) Mae'r landlord yn cydymffurfio â'r rhwymedigaethau o dan y darpariaethau hynny os yw'n gwneud y gwaith neu'r atgyweiriadau angenrheidiol o fewn cyfnod rhesymol ar ôl y diwrnod y daw'r landlord i wybod bod ei angen neu eu hangen.

(3) Mae is-adran (4) yn gymwys—

(a) os yw'r landlord (yr "hen landlord") yn trosglwyddo buddiant yr hen landlord yn yr annedd i berson arall (y "landlord newydd"), a

(b) os yw'r hen landlord (neu os dau neu ragor o bersonau ar y cyd yw'r hen landlord, unrhyw un ohonynt) yn gwybod cyn dyddiad y trosglwyddiad bod gwaith neu atgyweiriadau'n angenrheidiol er mwyn cydymffurfio ag adran 91(1) neu 92(1) neu (2).

(4) Mae'r landlord newydd i'w drin fel pe bai'n dod i wybod bod angen y gwaith hwnnw neu'r atgyweiriadau hynny ar ddyddiad y trosglwyddiad, ond nid cyn hynny.

(5) Mae'r adran hon yn ddarpariaeth sylfaenol sydd wedi ei hymgorffori fel un o delerau pob contract diogel, pob contract safonol cyfnodol, a phob contract safonol cyfnod penodol a wneir am gyfnod o lai na saith mlynedd.

Mynediad i anheddau a hawliau meddianwyr a ganiateir

98 Hawl y landlord i fynd i'r annedd

(1) Caiff y landlord fynd i'r annedd ar unrhyw adeg resymol at ddiben—

(a) arolygu ei stad ac arolygu a yw mewn cyflwr da, neu

(b) gwneud gwaith neu atgyweiriadau y mae angen ei wneud neu eu gwneud er mwyn cydymffurfio ag adran 91 neu 92.

(2) Rhaid i'r landlord roi o leiaf 24 awr o rybudd i ddeiliad y contract cyn arfer yr hawl honno.

(3) Mae is-adran (4) yn gymwys—

(a) pan fo'r annedd yn ffurfio rhan o adeilad yn unig, a

***Statws** This is the original version (as it was originally enacted).*

(b) os oes angen i'r landlord wneud gwaith neu atgyweiriadau mewn rhan arall o'r adeilad er mwyn cydymffurfio ag adran 91 neu 92.

(4) Nid yw'r landlord yn atebol am fethu â chydymffurfio ag adran 91 neu 92 os nad oes gan y landlord hawliau digonol dros y rhan arall honno o'r adeilad i allu gwneud y gwaith neu'r atgyweiriadau, ac os nad oedd yn gallu cael yr hawliau hynny ar ôl gwneud ymdrech resymol i'w cael.

(5) Mae'r adran hon yn ddarpariaeth sylfaenol sydd wedi ei hymgorffori fel un o delerau pob contract diogel, pob contract safonol cyfnodol, a phob contract safonol cyfnod penodol a wneir am gyfnod o lai na saith mlynedd.

99 Hawliau meddianwyr a ganiateir i orfodi'r Bennod

(1) Caiff meddiannydd a ganiateir sy'n cael anaf personol, neu'n dioddef colled neu ddifrod i eiddo personol o ganlyniad i fethiant y landlord i gydymffurfio ag adran 91 neu 92, orfodi'r adran berthnasol yn ei hawl ei hun drwy ddod ag achos mewn cysylltiad â'r anaf, y golled neu'r difrod.

(2) Ond os yw meddiannydd a ganiateir yn lletywr neu'n isddeiliad, ni chaiff wneud hynny oni chaniateir i'r lletywr fyw yn yr annedd, neu oni wneir y contract isfeddiannaeth, yn unol â'r contract meddiannaeth.

(3) Mae'r adran hon yn ddarpariaeth sylfaenol sydd wedi ei hymgorffori fel un o delerau pob contract diogel, pob contract safonol cyfnodol, a phob contract safonol cyfnod penodol a wneir am gyfnod o lai na saith mlynedd.