



Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016

2016 dccc 1

RHAN 4

CYFLWR ANHEDDAU

PENNOD 1

RHAGARWEINIAD

89 Cymhwyso'r Rhan

- (1) Mae Pennod 2 yn gymwys mewn perthynas â phob contract diogel, pob contract safonol cyfnodol a phob contract safonol cyfnod penodol a wneir am gyfnod o lai na saith mlynedd (gweler adran 90).
- (2) Mae Pennod 3 yn gymwys mewn perthynas â phob contract meddiannaeth.

90 Contractau safonol cyfnod penodol: canfod hyd y cyfnod

- (1) Mae'r adran hon yn gymwys at ddibenion canfod am ba hyd y gwneir contract safonol cyfnod penodol.
- (2) Os yw contract safonol cyfnod penodol yn denantiaeth, mae i'w drin fel pe bai wedi ei wneud am gyfnod sy'n dechrau pan gafodd y denantiaeth ei rhoi.
- (3) Os yw contract safonol cyfnod penodol yn drwydded, mae i'w drin fel pe bai wedi ei wneud am gyfnod sy'n dechrau â dyddiad meddiannu'r contract.
- (4) Mae contract safonol cyfnod penodol i'w drin fel pe bai wedi ei wneud am gyfnod o lai na saith mlynedd os yw'n opsiwn i'r landlord ei derfynu cyn diwedd y cyfnod o saith mlynedd sy'n dechrau pan fydd cyfnod y contract yn dechrau.
- (5) Os yw contract safonol cyfnod penodol yn rhoi opsiwn i ddeiliad y contract adnewyddu'r contract am gyfnod a fyddai, o'i gyfuno â chyfnod gwreiddiol y contract,

yn dod i saith mlynedd neu ragor, nid yw i'w drin fel pe bai wedi ei wneud am gyfnod o lai na saith mlynedd (oni bai bod is-adran (4) yn gymwys).

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

- 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—
 - ar ddyddiad meddiannu'r contract, a
 - tra pery'r contract.
- 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.
- 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

- 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—
 - cadw'r strwythur a'r tu allan i'r annedd (gan gynnwys draeniau, landeri a phibellau allanol) mewn cyflwr da, a
 - cadw'r gosodiadau gwasanaeth yn yr annedd mewn cyflwr da ac yn gweithio'n iawn.
- Os yw'r annedd yn ffurfio rhan yn unig o adeilad, rhaid i'r landlord—
 - 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
 - cadw unrhyw osodiadau gwasanaeth sy'n gwasanaethu'r annedd yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol, ac sydd naill ai—
 - yn ffurfio rhan o unrhyw ran o'r adeilad y mae gan y landlord ystad neu fuddiant ynddi, neu
 - 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—
 - (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—
- os yw'r landlord (yr "hen landlord") yn trosglwyddo buddiant yr hen landlord yn yr annedd i berson arall (y "landlord newydd"), a
 - 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—
- arolygu ei stad ac arolygu a yw mewn cyflwr da, neu
 - 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—
- pan fo'r annedd yn ffurfio rhan o adeilad yn unig, a
 - 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 issdeiliad, 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.

PENNOD 3

AMRYWIOL

(MAE'R BENNOD HON YN GYMWYS I BOB CONTRACT MEDDIANNAETH)

100 Cyflawni rhwymedigaethau atgyweirio yn llythrennol

- (1) Mewn unrhyw achos am dorri rhwymedigaeth atgyweirio o dan contract meddiannaeth, caiff y llys orchymyn bod y rhwymedigaeth yn cael ei chyflawni'n llythrennol er gwaethaf unrhyw reol ecwitiol sy'n cyfyngu ar argaeledd y rhwymedi hwnnw.
- (2) Y rhwymedigaethau atgyweirio yw—
- (a) rhwymedigaethau i atgyweirio unrhyw eiddo (neu i gadw eiddo mewn cyflwr da neu sicrhau ei fod ar gael mewn cyflwr da), neu i'w gynnal, ei adnewyddu, ei adeiladu neu ei amnewid, a
- (b) rhwymedigaethau i gadw unrhyw annedd mewn cyflwr ffit i bobl fyw ynddi sut bynnag y mynegir hynny,
- ac maent yn cynnwys rhwymedigaethau'r landlord o dan adrannau 91 a 92.

101 Gwast ac ymddwyn fel tenant

- (1) Nid yw deiliad y contract o dan contract meddiannaeth yn atebol am unrhyw wast o ran yr annedd.
- (2) Nid yw'r rheol gyfreithiol bod dyletswydd oblygedig ar denant i ymddwyn fel tenant wrth ddefnyddio annedd sydd ar les (yn yr ystyr sydd i "tenant-like user" yn ôl y gyfraith gyffredin) yn gymwys i ddeiliad contract os yw'r denantiaeth yn contract meddiannaeth.