



Deddf Tai (Cymru) 2014

2014 dccc 7

RHAN 1

RHEOLEIDDIO TAI RHENT PREIFAT

Gwahardd gosod a rheoli heb gofrestriad a thrwydded

4 Gofyniad i landlord fod yn gofrestredig

- (1) Rhaid i landlord 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, fod yn gofrestredig o dan y Rhan hon mewn perthynas â'r annedd (gweler adrannau 14 i 17), oni bai bod eithriad yn adran 5 yn gymwys.
- (2) Mae landlord sy'n torri is-adran (1) yn cyflawni trosedd ac yn agored ar gollfarn ddiannod i ddirwy nad yw'n uwch na lefel 3 ar y raddfa safonol.
- (3) Mewn achos yn erbyn landlord am drosedd o dan is-adran (2) mae'r ffaith bod gan y landlord esgus rhesymol am beidio â bod yn gofrestredig yn amddiffyniad.

5 Eithriadau i'r gofyniad i landlord fod yn gofrestredig

Nid yw'r gofyniad yn adran 4(1) yn gymwys—

- (a) os yw'r landlord wedi gwneud cais i'r awdurdod trwyddedu i fod yn gofrestredig mewn perthynas â'r annedd honno ac na phenderfynwyd ar y cais;
- (b) am gyfnod o 28 o ddiwrnodau sy'n dechrau ar y dyddiad yr aseindir buddiant y landlord yn yr annedd i'r landlord;
- (c) os yw'r landlord yn cymryd camau i adennill meddiant o'r annedd o fewn cyfnod o 28 o ddiwrnodau sy'n dechrau ar y dyddiad yr aseindir buddiant y landlord yn yr annedd i'r landlord, am ba hyd bynnag ag y bydd y landlord yn parhau yn ddiwyd i geisio adennill meddiant;
- (d) i landlord sy'n landlord cymdeithasol cofrestredig;

- (e) i landlord sy'n gymdeithas dai gwbl gydfuddiannol;
- (f) i berson o ddisgrifiad a bennir at ddibenion yr adran hon mewn gorchymyn a wneir gan Weinidogion Cymru.

6 Gofyniad i landlord fod yn drwyddedig i ymgymryd â gweithgareddau gosod

- (1) Ni chaniateir i landlord annedd sy'n cael ei marchnata neu ei chynnig i'w gosod o dan denantiaeth ddomestig wneud unrhyw un o'r pethau a ddisgrifir yn is-adran (2) mewn perthynas â'r annedd oni bai—
 - (a) bod y landlord yn drwyddedig i wneud hynny o dan y Rhan hon ar gyfer yr ardal y mae'r annedd wedi ei lleoli ynddi,
 - (b) mai'r hyn a wneir yw trefnu i asiant awdurdodedig wneud rhywbeth ar ran y landlord, neu
 - (c) bod eithriad yn adran 8 yn gymwys.
- (2) Y pethau yw—
 - (a) trefnu neu gynnal ymweliadau gan ddarpar denantiaid;
 - (b) casglu tystiolaeth at ddiben penderfynu ar addasrwydd darpar denantiaid (er enghraifft, drwy gadarnhau tystlythyrau, cynnal gwiriadau credyd neu gyfweld darpar denantiaid);
 - (c) paratoi, neu drefnu i baratoi, cytundeb tenantiaeth;
 - (d) paratoi, neu drefnu i baratoi, stocrestr ar gyfer yr annedd neu restr gyflwr ar gyfer yr annedd.
- (3) Caiff Gweinidogion Cymru wneud y canlynol drwy orchymyn—
 - (a) diwygio neu hepgor y disgrifiadau o bethau yn is-adran (2) (gan gynnwys pethau a ychwanegir o dan baragraff (b));
 - (b) ychwanegu disgrifiadau pellach o bethau at is-adran (2).
- (4) Mae landlord sy'n torri is-adran (1) yn cyflawni trosedd ac yn agored ar gollfarn ddiannod i ddirwy.
- (5) Mewn achos yn erbyn landlord am drosedd o dan is-adran (4) mae'r ffaith bod gan y landlord esgus rhesymol am beidio â bod yn drwyddedig yn amddiffyniad.
- (6) Yn is-adran (1) ystyr "asiant awdurdodedig" yw—
 - (a) person sy'n drwyddedig i ymgymryd â gwaith gosod a gwaith rheoli eiddo o dan y Rhan hon ar gyfer yr ardal y lleolir yr annedd ynddi,
 - (b) awdurdod tai lleol (pa un a yw'n arfer ei swyddogaethau fel awdurdod tai lleol ai peidio), neu
 - (c) mewn perthynas â pharatoi, neu drefnu i baratoi cytundeb tenantiaeth yn unig, cyfreithiwr cymwysedig (o fewn yr ystyr a roddir i "qualified solicitor" yn Rhan 1 o Ddeddf Cyfreithwyr 1974), person sy'n gweithredu ar ran cyfreithiwr o'r fath neu unrhyw berson o ddisgrifiad a bennir mewn gorchymyn a wneir gan Weinidogion Cymru.

7 Gofyniad i landlord fod yn drwyddedig i ymgymryd â gweithgareddau rheoli eiddo

- (1) Ni chaniateir i landlord annedd sy'n ddarostyngedig i denantiaeth ddomestig wneud unrhyw un o'r pethau a ddisgrifir yn is-adran (2) mewn perthynas â'r annedd oni bai—

- (a) bod y landlord yn drwyddedig i wneud hynny o dan y Rhan hon ar gyfer yr ardal y lleolir yr annedd ynddi,
 - (b) mai'r peth a wneir yw trefnu i asiant awdurdodedig wneud rhywbeth ar ran y landlord, neu
 - (c) bod eithriad yn adran 8 yn gymwys.
- (2) Y pethau yw—
- (a) casglu rhent;
 - (b) bod yn brif bwynt cyswllt ar gyfer y tenant mewn perthynas â materion sy'n codi o dan y denantiaeth;
 - (c) gwneud trefniadau gyda pherson i ymgymryd â gwaith trwsio neu gynnal a chadw;
 - (d) gwneud trefniadau gyda thenant neu feddiannwr yr annedd i sicrhau mynediad i'r annedd at unrhyw ddiben;
 - (e) cadarnhau cynnwys neu gyflwr yr annedd, neu drefnu iddynt gael eu cadarnhau;
 - (f) cyflwyno hysbysiad terfynu tenantiaeth.
- (3) Ni chaiff landlord annedd a oedd yn ddarostyngedig i denantiaeth ddomestig, ond nad yw bellach yn ddarostyngedig i'r denantiaeth ddomestig honno, gadarnhau cyflwr neu gynnwys yr annedd, neu drefnu iddynt gael eu cadarnhau, at unrhyw ddiben sy'n gysylltiedig â'r denantiaeth oni bai—
- (a) bod y landlord yn drwyddedig i wneud hynny o dan y Rhan hon ar gyfer yr ardal y mae'r annedd wedi ei lleoli ynddi,
 - (b) mai'r peth sy'n cael ei wneud yw trefnu i asiant awdurdodedig wneud hynny ar ran y landlord, neu
 - (c) bod eithriad yn adran 8 yn gymwys.
- (4) Caiff Gweinidogion Cymru wneud y canlynol drwy orchymyn—
- (a) diwygio neu hepgor y disgrifiadau o bethau yn is-adran (2) neu (3) (gan gynnwys pethau a ychwanegir o dan baragraff (b)) na chaiff landlord ei wneud oni bai bod unrhyw un neu ragor o baragraffau (a) i (c) o is-adran (1) neu (3) yn gymwys (yn ôl y digwydd);
 - (b) ychwanegu disgrifiadau pellach o bethau at ddibenion yr adran hon (gan gynnwys drwy ddiwygio'r Rhan hon).
- (5) Mae landlord sy'n torri is-adran (1) neu (3) yn cyflawni trosedd ac yn agored ar gollfarn ddiannod i ddirwy.
- (6) Mewn achos yn erbyn landlord am drosedd o dan is-adran (5) mae'r ffaith bod gan y landlord esgus rhesymol am beidio â bod yn drwyddedig yn amddiffyniad.
- (7) Yn is-adran (1) ystyr “asiant awdurdodedig” yw—
- (a) person sy'n drwyddedig i ymgymryd â gwaith gosod a gwaith rheoli eiddo o dan y Rhan hon ar gyfer yr ardal y lleolir yr annedd ynddi,
 - (b) awdurdod tai lleol (pa un a yw'n arfer ei swyddogaethau fel awdurdod tai lleol ai peidio), neu
 - (c) mewn perthynas â chyflwyno hysbysiad terfynu tenantiaeth yn unig, cyfreithiwr cymwysedig (o fewn yr ystyr a roddir i “qualified solicitor” yn Rhan 1 o Ddeddf Cyfreithwyr 1974), person sy'n gweithredu ar ran cyfreithiwr o'r fath neu unrhyw berson o ddisgrifiad a bennir mewn gorchymyn a wneir gan Weinidogion Cymru.

8 Eithriadau i ofynion i landlord fod yn drwyddedig

Nid yw'r gofynion yn adrannau 6(1), 7(1) a 7(3) yn gymwys—

- (a) os yw'r landlord wedi gwneud cais i'r awdurdod trwyddedu i fod yn drwyddedig, am y cyfnod o ddyddiad y cais hyd nes y bydd yr awdurdod yn penderfynu arno neu (os yw'r awdurdod yn gwrthod y cais) hyd nes y bydd pob dull o apelio yn erbyn penderfyniad i wrthod y cais wedi ei ddisbyddu a'r penderfyniad yn cael ei gadarnhau;
- (b) am gyfnod o 28 o ddiwrnodau sy'n dechrau ar y dyddiad yr aseindir buddiant y landlord yn yr annedd i'r landlord;
- (c) os yw'r landlord yn cymryd camau i adennill meddiant o'r eiddo o fewn cyfnod o 28 o ddiwrnodau sy'n dechrau ar y dyddiad yr aseindir buddiant y landlord yn yr annedd i'r landlord, am ba hyd bynnag ag y bydd y landlord yn parhau yn ddiwyd i geisio adennill meddiant;
- (d) i landlord sy'n landlord cymdeithasol cofrestredig;
- (e) i landlord sy'n gymdeithas dai gwbl gydfuddiannol;
- (f) mewn achosion a bennir at ddibenion yr adran hon mewn gorchymyn a wneir gan Weinidogion Cymru.

9 Gofyniad i asiantau fod yn drwyddedig i ymgymryd â gwaith gosod

- (1) Ni chaniateir i berson sy'n gweithredu ar ran landlord annedd sy'n cael ei marchnata neu ei chynnig i'w gosod o dan denantiaeth ddomestig ymgymryd â gwaith gosod mewn perthynas â'r annedd oni bai bod y person yn drwyddedig i wneud hynny o dan y Rhan hon ar gyfer yr ardal y mae'r annedd wedi ei lleoli ynddi.
- (2) Mae person sy'n torri yr adran hon yn cyflawni trosedd ac yn agored ar gollfarn ddiannod i ddirwy.
- (3) Mewn achos yn erbyn person am drosedd a gyflawnwyd o dan is-adran (2) mae'r ffaith bod gan y person esgus rhesymol am fethu â bod yn drwyddedig yn amddiffyniad.

10 Ystyr gwaith gosod

- (1) Yn y Rhan hon ystyr "gwaith gosod" yw'r pethau y mae unrhyw berson yn eu gwneud mewn ymateb i gyfarfwyddiadau gan—
 - (a) person sy'n ceisio canfod person arall sy'n dymuno rhentu annedd o dan denantiaeth ddomestig ac, ar ôl canfod y cyfryw berson, rhoi'r gyfryw denantiaeth ("darpar landlord");
 - (b) person sy'n ceisio canfod annedd i'w rhentu o dan denantiaeth ddomestig ac, ar ôl canfod y gyfryw annedd, gael gafael ar y gyfryw denantiaeth ohoni ("darpar denant");
 yn ddarostyngedig i'r is-adrannau a ganlyn.
- (2) Nid yw "gwaith gosod" yn cynnwys unrhyw beth ym mharagraffau (a) neu (b) a ganlyn—
 - (a) cyhoeddi hysbysebion neu ledaenu gwybodaeth;
 - (b) darparu dull—
 - (i) y gall darpar landlord (neu asiant y darpar landlord) neu ddarpar denant ei ddefnyddio, mewn ymateb i hysbyseb neu ledaeniad gwybodaeth, i gysylltu'n uniongyrchol â darpar denant neu (yn ôl y digwydd) ddarpar landlord (neu asiant y darpar landlord);

Status: This is the original version (as it was originally enacted).

- (ii) y gall darpar landlord (neu asiant y darpar landlord) a darpar denant ei ddefnyddio i barhau i gyfathrebu yn uniongyrchol â'i gilydd;
pan fo'n cael ei wneud gan berson—
 - (c) nad yw'n gwneud unrhyw beth arall o fewn is-adran (1), a
 - (d) nad yw'n gwneud gwaith rheoli eiddo mewn perthynas â'r eiddo.
- (3) Nid yw “gwaith gosod” yn cynnwys gwneud unrhyw un o'r pethau ym mharagraffau (a) i (c) a ganlyn—
 - (a) trefnu a chynnal ymweliadau gan ddarpar denantiaid;
 - (b) paratoi, neu drefnu i baratoi, y cytundeb tenantiaeth;
 - (c) paratoi, neu drefnu i baratoi, unrhyw stocrestr neu restr o gyflwr;pan fo'n cael ei wneud gan berson—
 - (d) nad yw'n gwneud unrhyw beth arall yn y paragraffau hynny nac unrhyw beth arall o fewn is-adran (1), ac
 - (e) nad yw'n gwneud unrhyw beth o fewn adran 12(1) mewn perthynas â'r eiddo.
- (4) Nid yw “gwaith gosod” yn cynnwys y canlynol ychwaith—
 - (a) gwneud pethau o dan gontract gwasanaeth neu brentisiaeth gyda landlord;
 - (b) gwneud pethau o dan gontract gwasanaeth neu brentisiaeth, neu gontract am wasanaethau, gyda pherson sydd—
 - (i) wedi ei gyfarwyddo i ymgymryd â'r gwaith gan landlord, a
 - (ii) wedi ei drwyddedu i wneud hynny o dan y Rhan hon;
 - (c) unrhyw beth a wneir gan awdurdod tai lleol (pa un a yw'n arfer ei swyddogaethau fel awdurdod tai lleol ai peidio);
 - (d) pethau o ddisgrifiad, neu bethau a wneir gan berson o ddisgrifiad, a bennir at ddibenion yr adran hon mewn gorchymyn a wneir gan Weinidogion Cymru.

11 Gofyniad i asiantau fod yn drwyddedig i ymgymryd â gwaith rheoli eiddo

- (1) Ni chaniateir i berson sy'n gweithredu ar ran landlord annedd sy'n ddarostyngedig i denantiaeth ddomestig ymgymryd â gwaith rheoli eiddo mewn perthynas â'r annedd oni bai bod y person yn drwyddedig i wneud hynny o dan y Rhan hon ar gyfer yr ardal y mae'r annedd wedi ei lleoli ynddi.
- (2) Ni chaniateir i berson sy'n gweithredu ar ran landlord annedd a oedd yn ddarostyngedig i denantiaeth ddomestig, ond nad yw bellach yn ddarostyngedig i'r denantiaeth ddomestig honno, gadarnhau cyflwr neu gynnwys yr annedd, neu drefnu iddynt gael eu cadarnhau, at unrhyw ddiben sy'n gysylltiedig â'r denantiaeth oni bai—
 - (a) bod y person yn drwyddedig i wneud hynny o dan y Rhan hon ar gyfer yr ardal y mae'r annedd wedi ei lleoli ynddi,
 - (b) bod y person yn ymatal rhag gwneud unrhyw beth arall mewn perthynas â'r annedd sy'n dod o fewn—
 - (i) adran 10(1), ac eithrio paratoi, neu drefnu i baratoi, unrhyw stocrestr neu restr o gyflwr, neu
 - (ii) adran 12(1), neu
 - (c) na fyddai'r gweithgaredd, yn rhinwedd adran 12(3), yn waith rheoli eiddo.
- (3) Mae person sy'n torri is-adran (1) neu (2) yn cyflawni trosedd ac yn agored ar gollfarn ddiannod i ddirwy.

- (4) Mewn achos yn erbyn person am drosedd a gyflawnwyd o dan is-adran (3) mae'r ffaith bod gan y person esgus rhesymol am fethu â bod yn drwyddedig yn amddiffyniad.

12 Ystyr gwaith rheoli eiddo

- (1) Yn y Rhan hon, ystyr "gwaith rheoli eiddo" yw gwneud unrhyw un o'r pethau canlynol

- (a) casglu rhent;
- (b) bod yn brif bwynt cyswllt ar gyfer y tenant mewn perthynas â materion sy'n codi o dan y denantiaeth;
- (c) gwneud trefniadau gyda pherson i ymgymryd â gwaith trwsio neu gynnal a chadw;
- (d) gwneud trefniadau gyda thenant neu feddiannwr yr annedd i sicrhau mynediad i'r annedd at unrhyw ddiben;
- (e) cadarnhau cynnwys neu gyflwr yr annedd, neu drefnu iddynt gael eu cadarnhau;
- (f) cyflwyno hysbysiad terfynu tenantiaeth.

- (2) Ond nid yw "gwaith rheoli eiddo" yn cynnwys gwneud unrhyw un o'r pethau ym mharagraffau (b) i (f) o is-adran (1) pan fo'n cael ei wneud gan berson—

- (a) nad yw'n gwneud unrhyw beth arall o fewn is-adran (1), a
- (b) nad yw'n gwneud unrhyw beth o fewn adran 10(1) mewn perthynas â'r annedd.

- (3) Nid yw "gwaith rheoli eiddo" yn cynnwys y canlynol ychwaith—

- (a) gwneud pethau o dan gontract gwasanaeth neu brentisiaeth gyda landlord;
- (b) gwneud pethau o dan gontract gwasanaeth neu brentisiaeth, neu gontract am wasanaethau, gyda pherson sydd—
 - (i) wedi ei gyfarwyddo i ymgymryd â'r gwaith gan landlord, a
 - (ii) wedi ei drwyddedu i wneud hynny o dan y Rhan hon;
- (c) unrhyw beth a wneir gan awdurdod tai lleol (pa un a yw'n arfer ei swyddogaethau fel awdurdod tai lleol ai peidio);
- (d) pethau o ddisgrifiad, neu bethau a wneir gan berson o ddisgrifiad, a bennir at ddibenion yr adran hon mewn gorchymyn a wneir gan Weinidogion Cymru.

13 Y drosedd o benodi asiant heb drwydded

- (1) Ni chaniateir i landlord annedd sy'n cael ei marchnata neu ei chynnig ar osod o dan denantiaeth ddomestig benodi person i ymgymryd â gwaith gosod, neu barhau i adael i berson ymgymryd â gwaith gosod, ar ran y landlord mewn perthynas â'r annedd honno, os—

- (a) nid yw'r person yn dal trwydded i wneud hynny o dan y Rhan hon ar gyfer yr ardal y mae'r annedd wedi ei lleoli ynddi, a
- (b) mae'r landlord yn gwybod neu dylai wybod nad yw'r person yn dal trwydded o'r fath.

- (2) Rhaid i landlord annedd sy'n ddarostyngedig i denantiaeth ddomestig beidio â phenodi neu barhau i adael i berson ymgymryd â gwaith rheoli eiddo ar ran y landlord mewn perthynas â'r annedd honno, os—

Status: This is the original version (as it was originally enacted).

- (a) nid yw'r person yn dal trwydded i wneud hynny o dan y Rhan hon ar gyfer yr ardal y mae'r annedd wedi ei lleoli ynddi, a
 - (b) mae'r landlord yn gwybod neu dylai wybod nad yw'r person yn dal trwydded o'r fath.
- (3) Mae landlord sy'n torri is-adran (1) neu (2) yn cyflawni trosedd ac yn atebol ar gollfarn ddiannod i ddirwy nad yw'n uwch na lefel 4 ar y gyfradd safonol.