



# Ddeddf Tai (Cymru) 2014

2014 dccc 7

Nodiadau Esboniadol

# Housing (Wales) Act 2014

2014 anaw 7

Explanatory Notes

## **DEDDF TAI (CYMRU) 2014**

---

### **NODIADAU ESBONIADOL**

#### **CYFLWYNIAD**

1. Mae'r Nodiadau Esboniadol hyn ar gyfer Deddf Tai (Cymru) 2014 a basiwyd gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru ar 8 Gorffennaf 2014 ac a gafodd y Cydsyniad Brenhinol ar 17 Medi 2014. Fe'u lluniwyd gan Adran Llywodraeth Leol a Chymunedau Llywodraeth Cymru er mwyn cynorthwyo'r sawl sy'n darllen y Ddeddf. Dylid darllen y Nodiadau Esboniadol ar y cyd â'r Ddeddf ond nid ydynt yn rhan ohoni.
2. Mae cyfeiriad at awdurdod lleol yn y Nodiadau Esboniadol hyn yn gyfeiriad at gyngor sir neu gyngor bwrdeistref sirol yng Nghymru. Mae'r rhain i gyd yn 'awdurdodau tai lleol' yn ychwanegol at eu swyddogaethau eraill. Mae awdurdodau tai lleol yng Nghymru yn gynghorau sir neu'n gynghorau bwrdeistref sirol sy'n arfer ystod o swyddogaethau sy'n ymdrin ag amryw faterion.

#### **SYLWEBAETH AR YR ADRANNAU**

#### **RHAN 1 RHEOLEIDDIO TAI RHENT PREIFAT**

##### **Adran 2 - Ystyr y prif dermau**

3. Mae'r adran hon yn nodi ystyr y prif dermau a ddefnyddir yn Rhan 1 o'r Ddeddf ac yn ei gwneud yn glir pa fath o denantiaethau sydd i'w cwmpasu gan y diffiniad o "tenantiaeth ddomestig". Mae'r adran yn egluro ymhellach mai dim ond i "eiddo ar rent" sydd yn gyfan gwbl yng Nghymru y mae darpariaethau'r Rhan hon yn gymwys.
4. Mae adran 2 hefyd yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru, drwy orchymyn, bennu ffurfiau eraill ar denantiaethau sydd i'w cynnwys yn y diffiniad o "tenantiaeth ddomestig" ac a fyddai felly yn dod yn ddarostyngedig i'r drefn cofrestru a thrwyddedu o dan Ran 1.

##### **Adran 3 - Awdurdod trwyddedu**

5. Mae'n ofynnol i Weinidogion Cymru ddynodi awdurdod trwyddedu at ddibenion Rhan 1 o'r Ddeddf; yr awdurdod trwyddedu yw'r person neu'r corff sy'n cyflawni swyddogaethau cynnal cofrestr, gweinyddu cofrestriadau o landlordiaid a rhoi trwyddedau asiant a landlord yn unol â Rhan 1. Cânt ddynodi un person i weithredu fel yr awdurdod trwyddedu ar gyfer Cymru gyfan. Fel arall, gellir dynodi personau gwahanol i weithredu fel awdurdodau trwyddedu ar gyfer ardaloedd gwahanol o Gymru ar yr amod, o'u cymryd gyda'i gilydd, bod yr holl ardaloedd o dan sylw yn cwmpasu Cymru gyfan. Ni chaniateir mwy nag un awdurdod trwyddedu ar gyfer unrhyw un ardal.

# **HOUSING (WALES) ACT 2014**

---

## **EXPLANATORY NOTES**

### **INTRODUCTION**

1. These Explanatory Notes are for the Housing (Wales) Act 2014 which was passed by the National Assembly for Wales on 8 July 2014 and received Royal Assent on 17 September 2014. These have been prepared by the Department for Local Government and Communities of the Welsh Government to assist the reader of the Act. The Explanatory Notes should be read in conjunction with the Act but are not part of it.
2. A reference to a local authority in these Explanatory Notes is a reference to a county council or a county borough council in Wales. These are all 'local housing authorities' in addition to their other functions. Local housing authorities in Wales are county or county borough councils which exercise a range of functions dealing with a variety of matters.

### **COMMENTARY ON SECTIONS**

#### **PART 1 REGULATION OF PRIVATE RENTED HOUSING**

##### **Section 2 – Meaning of key terms**

3. This section sets out the meaning of key terms used in Part 1 of the Act and makes it clear which type of tenancies are to be covered by the definition of "domestic tenancy". The section further clarifies that the provisions of this Part apply only to "rental properties" located entirely in Wales.
4. Section 2 also gives the power to Welsh Ministers, by order, to specify other forms of tenancy which are to be included in the definition of "domestic tenancy" and which would therefore become subject to the registration and licensing regime under Part 1.

##### **Section 3 – Licensing authority**

5. The Welsh Ministers are required to designate a licensing authority for the purposes of Part 1 of the Act; the licensing authority being the person or body carrying out the functions of maintaining a register, administering landlord registrations and granting agent and landlord licences in line with Part 1. They may designate one person to act as the licensing authority for the whole of Wales. Alternatively, different persons can be designated to act as licensing authorities for different areas of Wales provided that, when taken together, all of the areas in question cover the whole of Wales. There must not be more than one licensing authority for any one area.

6. Dim ond person sy'n cyflawni swyddogaethau cyhoeddus yn llwyr neu'n bennaf mewn perthynas â Chymru y caniateir eu dynodi'n awdurdod trwyddedu. Mae hyn yn cynnwys Gweinidogion Cymru neu gorff cyhoeddus (a all gynnwys awdurdod tai lleol) ond nid yw'n cynnwys Gweinidogion Llywodraeth y DU.
7. Caiff Gweinidogion Cymru wneud unrhyw ddarpariaeth y maent yn ei hystyried yn angenrheidiol neu'n hwylus wrth wneud gorchymyn sy'n dynodi person yn awdurdod trwyddedu. Cyn gwneud y gorchymyn, rhaid i Weinidogion Cymru ymgynghori ag unrhyw berson y maent yn bwriadu ei ddynodi ac unrhyw bersonau eraill y maent yn eu hystyried yn briodol, megis yr awdurdod neu'r awdurdodau tai lleol o fewn ardal yr awdurdod trwyddedu arfaethedig.

#### **Adran 4 - Gofyniad i landlord fod yn gofrestredig**

8. Rhaid i landlord sydd naill ai'n cynnig neu'n marchnata annedd i'w gosod, neu'n gosod un o dan denantiaeth ddomestig fod wedi ei gofrestru gyda'r awdurdod trwyddedu ar gyfer yr ardal y mae'r annedd honno wedi ei lleoli ynddi. Nodir eithriadau i'r gofyniad hwn yn adran 5. Mae landlord nad yw eithriad yn gymwys iddo, nad yw wedi ei gofrestru ac nad oes ganddo esgus rhesymol am beidio â bod yn gofrestredig yn cyflawni trosedd. Byddai achosion o'r fath yn cael eu gwrando mewn llysoedd ynadon. Os câi ei gollfarnu, byddai'r landlord yn agored i ddirwy, a gâi ei phenderfynu yn ôl y raddfa safonol ar gyfer dirwyon. Yn yr achos hwn, ni fyddai'r ddirwy yn uwch na lefel 3.

#### **Adran 5 - Eithriadau i'r gofyniad i landlord fod yn gofrestredig**

9. Mae eithriadau i'r gofyniad yn adran 4(1) i landlord fod yn gofrestredig. Nid yw'r gofyniad yn gymwys i landlord sy'n landlord cymdeithasol cofrestredig (mae landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn ddarostyngedig i gofrestrriad ar wahân gan Weinidogion Cymru o dan Ran 1 o Ddeddf Tai 1996) neu gymdeithas dai gwbl gydfuddiannol (y mae ei haelodaeth wedi ei ffurfio'n gyfan gwbl o denantiaid neu ddarpar denantiaid y sawl eiddo a ddarparwyd ganddi). Mae gan Weinidogion Cymru bŵer drwy orchymyn i bennu personau eraill nad yw'r gofyniad i gofrestru yn adran 4(1) yn gymwys iddynt.
10. Yr amgylchiadau eraill pan na fydd y gofyniad i gofrestru yn gymwys yw: a) pan fo landlord wedi gwneud cais i fod yn gofrestredig a bod y cais yn cael ei ystyried; b) yn ystod y cyfnod o 28 o ddiwrnodau ar ôl i fuddiant landlord yn yr annedd gael ei aseinio iddo, er enghraifft, pan fo'r landlord yn dod yn berchennog rhydd-ddaliad yr eiddo; c) os yw landlord yn ceisio adennill meddiant ar eiddo a'i fod wedi cychwyn camau i adennill y meddiant cyn pen 28 o ddiwrnodau ar ôl i'r eiddo gael ei aseinio iddo.

#### **Adran 6 - Gofyniad i landlord fod yn drwyddedig i ymgymryd â gweithgareddau gosod**

11. Mae is-adran (2) yn nodi "gweithgareddau gosod" y mae angen trwydded ar landlord i'w cyflawni. Maent yn golygu trefnu neu gynnal ymweliadau â'r annedd gyda darpar denantiaid a gwirio addasrwydd personau o'r fath, paratoi cytundeb tenantiaeth (ac eithrio cyfreithwyr) neu baratoi stocrestr neu restr o gyflwr annedd. Caiff Gweinidogion Cymru hepgor y pethau o'r rhestr o'r hyn a ystyrir yn weithgareddau gosod, neu ychwanegu ati.

6. Only a person who carries out public functions wholly or mainly in relation to Wales can be designated as a licensing authority. This includes the Welsh Ministers or a public body (which may include a local housing authority) but not Ministers of the UK Government.
7. The Welsh Ministers can make any provision they consider necessary or expedient when making an order designating a person as a licensing authority. Prior to making the order, the Welsh Ministers must consult any person they propose to designate and any other persons they consider appropriate, such as the local housing authority or authorities within the area covered by the proposed licensing authority.

#### **Section 4 – Requirement for a landlord to be registered**

8. A landlord who either offers or markets a dwelling for let, or lets one under a domestic tenancy must be registered with the licensing authority for the area in which that dwelling is located. Exceptions to this requirement are set out in section 5. A landlord for whom an exception does not apply, who is not registered and who does not have a reasonable excuse for not being registered commits an offence. Such cases would be heard in magistrates' courts. If convicted, the landlord is liable to a fine, which would be determined according to the standard scale for fines. In this case, the fine would not exceed level 3.

#### **Section 5 – Exceptions to the requirement for landlord to be registered**

9. There are exceptions to the requirement in section 4(1) for a landlord to be registered. The requirement does not apply to a landlord who is a registered social landlord (registered social landlords are subject to separate registration by the Welsh Ministers under Part 1 of the Housing Act 1996) or a fully mutual housing association (whose membership is comprised entirely of tenants or prospective tenants of the properties provided by it). The Welsh Ministers have the power by order to specify other persons to whom the requirement to register in section 4(1) does not apply.
10. The other circumstances in which the requirement to register will not apply are: a) where a landlord has applied to be registered and the application is being considered; b) during the period of 28 days after a landlord has had the interest of the dwelling assigned to him or her, for example where the landlord becomes the freehold owner of the property; c) if a landlord is attempting to recover possession of a property and began steps to recover possession within 28 days of it being assigned to him or her.

#### **Section 6 - Requirement for landlords to be licensed to carry out lettings activities**

11. Subsection (2) set out what are "lettings activities" which if being carried out by a landlord require the landlord to hold a licence. They are arranging or conducting viewings of the dwelling with prospective tenants and checking the suitability of such persons, preparing a tenancy agreement (with the exception of solicitors) or preparing an inventory or schedule of the condition of a dwelling. The Welsh Ministers may omit or add to the list of what are considered to be letting activities.

12. Ni chaniateir i landlord wneud unrhyw un o'r pethau yn is-adran (2) oni bai fod ganddo drwydded i wneud hynny gan yr awdurdod trwyddedu ar gyfer yr ardal y lleolir yr annedd ynddi, ei fod yn trefnu i asiant awdurdodedig wneud y gweithgaredd ar ei ran, neu fod eithriad yn adran 8 yn gymwys. Mae "asiant awdurdodedig", fel y cyfeirir ato yn is-adran (6), yn berson sy'n gwneud gwaith gosod a rheoli ac yn dal trwydded i wneud hynny ar gyfer yr ardal y lleolir yr annedd ynddi, neu'n awdurdod tai lleol. Ar gyfer paratoi cytundeb tenantiaeth, caiff hefyd fod yn gyfreithiwr cymwysedig, unrhyw berson sy'n gweithredu ar ran cyfreithiwr neu unrhyw berson a bennir mewn gorchymyn a wneir gan Weinidogion Cymru.
13. Ac eithrio pan fo eithriad yn adran 8 yn gymwys, mae landlord sy'n ymgymryd ag unrhyw weithgareddau gosod heb drwydded a heb esgus rhesymol am beidio â meddu ar drwydded yn cyflawni trosedd ac yn agored ar gollfarn i ddirwy, nad yw wedi ei chyfyngu gan unrhyw lefelau ar y raddfa safonol, ac y caiff ei swm ei benderfynu felly gan y llys ynadon.

### **Adran 7 - Gofyniad i landlord fod yn drwyddedig i ymgymryd â gweithgareddau rheoli eiddo**

14. Mae is-adran (2) yn nodi beth yw "gweithgareddau rheoli eiddo" y mae angen trwydded ar landlord i'w cyflawni. Y gweithgareddau hyn yw casglu rhent, bod yn brif pwynt cyswllt ar gyfer y tenant mewn perthynas â materion sy'n codi o dan y denantiaeth, gwneud trefniadau i drwsio neu gynnal a chadw'r eiddo, neu sicrhau mynediad i'r eiddo, cadarnhau cyflwr yr eiddo, cyflwyno hysbysiad i derfynu'r denantiaeth a phan fydd tenantiaeth yn dod i ben, cadarnhau, neu drefnu i gadarnhau, cyflwr neu gynnwys yr annedd.
15. Ni chaniateir i landlord wneud unrhyw un o'r pethau yn is-adran (2) oni bai ei fod yn drwyddedig i wneud i wneud hynny ar gyfer yr ardal y lleolir yr annedd ynddi, neu ei fod yn trefnu bod asiant awdurdodedig yn gwneud y gweithgaredd ar ei ran, neu fod eithriad yn adran 8 yn gymwys. Caiff "asiant awdurdodedig", fel y cyfeirir ato yn is-adran (7), fod yn berson sy'n gwneud gwaith gosod a rheoli ac sy'n dal trwydded i wneud hynny ar gyfer yr ardal y lleolir yr eiddo ynddi, neu caiff fod yn awdurdod tai lleol. Ar gyfer terfynu cytundeb tenantiaeth, caiff fod hefyd yn gyfreithiwr cymwysedig, unrhyw berson sy'n gweithredu ar ran cyfreithiwr neu unrhyw berson a bennir mewn gorchymyn a wneir gan Weinidogion Cymru.
16. Ac eithrio pan fo eithriad yn adran 8 yn gymwys, mae landlord sy'n ymgymryd ag unrhyw weithgareddau rheoli eiddo heb drwydded a heb esgus rhesymol am beidio â meddu ar drwydded yn cyflawni trosedd ac yn agored ar gollfarn i ddirwy, nad yw wedi ei chyfyngu gan unrhyw lefelau ar y raddfa safonol, ac y caiff ei swm ei benderfynu felly gan y llys ynadon.

12. A landlord must not do any of the things in subsection (2) unless he or she holds a licence issued by the licensing authority for the area in which the dwelling is located, arranges for an authorised agent to do the activity on his or her behalf, or an exception in section 8 applies. An “authorised agent”, as referred to in subsection (6), is a person who carries out letting and management work and holds a licence to do so for the area in which the dwelling is located, or a local housing authority. For the preparation of a tenancy agreement, it can also be a qualified solicitor, any person acting on behalf of a solicitor or any person specified in an order made by the Welsh Ministers.
13. Save where an exception in section 8 applies, a landlord who undertakes any lettings activities without a licence and without a reasonable excuse for not having a licence commits an offence and on conviction is liable to a fine, not limited by any levels on the standard scale, and the amount of which therefore will be determined by the magistrates' court.

### **Section 7 - Requirement for landlords to be licensed to carry out property management activities**

14. Subsection 2 sets out what are “property management activities” which if being carried out by a landlord require the landlord to hold a licence. They are collecting rent, being the main point of contact for the tenant in relation to matters arising under the tenancy, making arrangements to repair or maintain the property, or to secure access to the property, checking the condition of the property, serving a notice to terminate the tenancy and, when a tenancy ends, checking, or arranging for the checking of, the condition or contents of the dwelling.
15. A landlord must not do any of the things in subsection (2) unless he or she is licenced to do so for the area in which the dwelling is located, or arranges for an authorised agent to do the activity on his or her behalf, or an exception in section 8 applies. An “authorised agent”, as referred to in subsection (7), can be a person who carries out lettings and management work and holds a licence to do so for the area in which the dwelling is located, or it can be a local housing authority. For the termination of a tenancy agreement, it can also be a qualified solicitor, any person acting on behalf of a solicitor or any person specified in an order made by the Welsh Ministers.
16. Save where an exception in section 8 applies, a landlord who undertakes any property management activities without a licence and without a reasonable excuse for not having a licence, commits an offence and on conviction is liable to a fine, not limited by any levels on the standard scale, and the amount of which therefore will be determined by the magistrates' court.

### **Adran 8 – Eithriadau i ofynion i landlord fod yn drwyddedig**

17. Mae eithriadau i'r gofyniad yn adrannau 6 a 7 i landlord fod yn drwyddedig. Mae gan Weinidogion Cymru bŵer hefyd i bennu drwy orchymyn achosion eraill nad yw'r gofynion yn yr adrannau hynny yn gymwys iddynt. Nid yw adrannau 6(1), 7(1) a 7(3) yn gymwys i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig nac i gymdeithasau tai cwbl gydfuddiannol, am yr un rhesymau ag y maent yn esempt o dan adran 5 rhag yr angen i fod yn gofrestredig. Mae eithriadau yn gymwys hefyd pan fo landlord wedi gwneud cais i fod yn gofrestredig a bod y cais yn cael ei ystyried, ac yn ystod y cyfnod o 28 o ddiwrnodau ar ôl i fuddiant y landlord yn yr anedd gael ei aseinio iddo, er enghraifft pan fo'r landlord wedi prynu'r eiddo, a bod y gwerthiant wedi ei gwblhau a'r trosglwyddiad wedi ei gofrestru. Mae eithriad hefyd yn gymwys os yw landlord yn ceisio adennill meddiant o eiddo a'i fod wedi cychwyn camau i adennill y meddiant cyn pen 28 o ddiwrnodau ar ôl i'r eiddo gael ei aseinio iddo.

### **Adran 9 - Gofyniad i asiantau fod yn drwyddedig i ymgymryd â gwaith gosod**

18. Mae angen i berson (sy'n cynnwys corff corfforaethol, megis cwmni) sy'n gwneud "gwaith gosod" (fel y'i diffinnir yn adran 10) mewn cysylltiad â'r anedd honno ar ran landlord fod yn drwyddedig i wneud hynny ar gyfer yr ardal y lleolir yr anedd ynddi. Mae person heb drwydded sy'n gwneud gwaith o'r fath ar ran landlord yn cyflawni trosedd y gellir ei chosbi â dirwy (oni fydd y person hwnnw yn gallu bodloni llys ynadon bod ganddo esgus rhesymol am beidio â bod yn drwyddedig).

### **Adran 10 – Ystyr gwaith gosod**

19. Mae adran 10 yn manylu ar beth yw "gwaith gosod", y mae'n rhaid i asiant gael trwydded i'w wneud. Gwaith ydyw sy'n cael ei wneud mewn ymateb i gyfarwyddiadau a geir oddi wrth landlordiaid sy'n ceisio canfod tenantiaid ar gyfer eu heiddo ar rent a'r gwaith a wneir mewn ymateb i gyfarwyddiadau a geir oddi wrth bobl sy'n ceisio meddiannu eiddo ar rent, yn ddarostyngedig i eithriadau penodol a nodir yn yr adran.
20. Mae is-adrannau (2) a (3) yn eithrio gweithgareddau penodol o'r diffiniad o waith gosod ar yr amod nad yw'r person sy'n ymhel â'r gweithgareddau hynny: a) yn ymgymryd ag unrhyw weithgaredd arall sy'n gyfystyr â "gwaith gosod", a b) yn ymgymryd ag unrhyw waith rheoli eiddo (gweler adran 12).
21. Mae is-adran (4) yn nodi gweithgareddau eraill nad ydynt yn waith gosod. Mae'r rhain yn cynnwys gwaith a wneir gan bobl sy'n cael eu cyflogi gan landlord neu sydd wedi eu prentisio iddo o dan gontract gwasanaeth gyda landlord (gyda'r canlyniad na fyddai angen i'r cyflogai, ond byddai angen i'r landlord, fod yn drwyddedig). Mae'r un peth yn gymwys i waith a wneir gan gyflogai neu brentis i asiant. Mae hefyd yn eithrio gwaith a wneir gan awdurdod tai lleol ar ran landlord.

### **Adran 11 – Gofyniad i asiantau fod yn drwyddedig i ymgymryd â gwaith rheoli eiddo**

22. Mae person sy'n gweithredu ar ran landlord ac sy'n ymgymryd â gwaith rheoli eiddo heb drwydded, a heb esgus rhesymol am beidio â meddu ar drwydded, yn cyflawni trosedd ac yn agored ar gollfarn i ddirwy, nad yw wedi ei chyfyngu gan unrhyw lefelau ar y raddfa safonol, ac y caiff ei swm felly ei benderfynu gan y llys ynadon.



### **Section 8 – Exceptions to requirements for landlords to be licensed**

17. There are exceptions to the requirement in sections 6 and 7 for a landlord to be licensed. The Welsh Ministers also have the power to specify by order other cases to which the requirements in those sections do not apply. Sections 6(1), 7(1) and 7(3) do not apply to registered social landlords or to fully mutual housing associations, for the same reasons as they are exempt under section 5 from needing to be registered. Exceptions also apply where a landlord has applied to be licensed and the application is being considered, and during the period of 28 days after a landlord has had the interest of the dwelling assigned to him or her, for example where the landlord has bought the property, and the sale has completed and transfer registered. An exception also applies if a landlord is attempting to recover possession of a property and began steps to recover possession within 28 days of the property being assigned to him or her.

### **Section 9 - Requirement for agents to be licensed to carry out lettings work**

18. A person (which includes a body corporate, such as a company) who carries out “lettings work” (as defined in section 10) in respect of that dwelling on behalf of a landlord needs to be licensed to do so for the area in which the dwelling is located. An unlicensed person who carries out such work on a landlord’s behalf commits an offence punishable by a fine (unless that person can satisfy a magistrates’ court that they had a reasonable excuse for not being licensed).

### **Section 10 – Meaning of lettings work**

19. Section 10 specifies what is “lettings work”, for which an agent must be licensed in order to carry out such work. It is work which is done in response to instructions received from landlords seeking to find tenants for their rental property and work carried out in response to instructions received from people seeking to occupy a rental property, subject to certain exceptions set out in the section.
20. Subsections (2) and (3) exclude certain activities from the definition of lettings work provided the person engaged in those activities does not: a) undertake any other activity amounting to “lettings work”, and b) does not undertake any property management work (see section 12).
21. Subsection (4) sets out other activities that are not lettings work. This includes work carried out by people employed by or apprenticed to a landlord under a contract of service with a landlord (such that the employee would not need to be licensed, but the landlord would). The same applies to work carried out by an employee of or apprentice to an agent. It also excludes work carried out by a local housing authority on behalf of a landlord.

### **Section 11 – Requirement for agents to be licensed to carry out property management work**

22. A person who acts on behalf of a landlord and who undertakes property management work without a licence, and without a reasonable excuse for not having a licence, is committing an offence and is liable on conviction to a fine, not limited by any levels on the standard scale, and the amount of which therefore will be determined by the magistrates' court.

### **Adran 12 – Ystyr gwaith rheoli eiddo**

23. Mae is-adran (1) yn nodi bod “gwaith rheoli eiddo” yn unrhyw un o’r canlynol: casglu’r rhent; bod yn brif pwynt cyswllt ar gyfer y tenant ar faterion sy’n codi o’r denantiaeth; gwneud trefniadau i drwsio neu gynnal a chadw; trefnu gyda thenant neu feddiannydd yr annedd i gael mynediad iddi at unrhyw ddiben; cadarnhau cyflwr yr eiddo, neu drefnu iddo gael ei cadarnhau; a chyflwyno hysbysiad yn terfynu’r denantiaeth.
24. Ni fernir bod person sy’n gwneud dim ond un o’r pethau a restrir yn is-adran (1)(b)-(f), ond nad yw’n casglu rhent ac nad yw’n gwneud unrhyw waith gosod fel a nodir yn is-adran (10)(1), yn gwneud gwaith rheoli eiddo at ddibenion adran 11; ac ni fydd angen iddo fod yn drwyddedig i wneud y gwaith o dan sylw.
25. Mae is-adran (3) yn nodi gwaith arall nad yw’n waith rheoli eiddo. Mae hyn yn cynnwys gwaith a wneir gan berson o dan contract gwasanaeth gyda landlord neu waith a wneir gan berson fel rhan o brentisiaeth gyda landlord. Nid yw unrhyw beth a wneir gan awdurdod tai lleol yn waith rheoli eiddo. Caiff Gweinidogion Cymru ychwanegu at y rhestr o eithriadau yn is-adran (3) drwy orchymyn.

### **Adran 13 – Y drosedd o benodi asiant heb drwydded**

26. Ni chaiff landlord annedd sy’n cael ei marchnata neu’n cael ei chynnig ar rent o dan denantiaeth ddomestig, benodi person i ymgymryd â gwaith gosod, neu adael neu barhau i adael i berson ymgymryd â gwaith gosod, ar ran y landlord mewn perthynas â’r annedd os nad yw’r person hwnnw’n dal trwydded i wneud hynny ar gyfer yr ardal y lleolir yr annedd ynddi a bod y landlord yn gwybod, neu y dylai wybod nad yw’r person yn dal trwydded o’r fath.
27. Yn yr un modd, ni chaiff landlord annedd sydd wedi ei gosod yn ddarostyngedig i denantiaeth ddomestig benodi person i ymgymryd â gwaith rheoli eiddo, neu adael neu barhau i adael i berson ymgymryd â gwaith rheoli eiddo, mewn cysylltiad â’r annedd honno sy’n ddarostyngedig i denantiaeth ddomestig os nad yw’r person hwnnw’n dal trwydded i wneud hynny ar gyfer yr ardal y lleolir yr annedd ynddi a bod y landlord yn gwybod, neu y dylai wybod, nad yw’r person yn dal trwydded o’r fath.
28. Mae landlord sy’n methu â chydymffurfio â’r gofynion hyn yn cyflawni trosedd ac mae’n agored, ar gollfarn, i ddirwy nad yw’n uwch na lefel 4 ar y raddfa safonol.

### **Adran 14 – Dyletswydd i gynnal cofrestr mewn perthynas ag eiddo ar rent**

29. Rhaid i awdurdod trwyddedu greu a chynnal cofrestr i gofnodi gwybodaeth benodol am landlordiaid, asiantau a’r eiddo ar rent sydd wedi ei osod gan neu ar ran landlordiaid yn eu hardal. Nodir yr wybodaeth y mae’n rhaid ei chofnodi ym mharagraff 1 o Atodlen 1 ar gyfer landlordiaid, a pharagraff 2 o’r Atodlen honno ar gyfer asiantau.

### **Section 12 – Meaning of property management work**

23. Subsection (1) sets out that “property management work” is any of the following: collecting the rent; being the main point of contact for the tenant on matters arising from the tenancy; making arrangements for repair or maintenance; arranging with a tenants or occupier of the dwelling to obtain access to it for any purpose; checking the condition of the property, or arranging for it to be checked; and serving notice of termination of the tenancy.
24. A person who does only one of the things listed in subsection (1)(b)-(f), but who does not collect rent and does no lettings work, as set out in subsection (10)(1), is not considered to be doing property management work for the purposes of section 11; and will not need to be licensed to carry out the work in question.
25. Subsection (3) sets out other work that is not property management work. This includes work done by a person under a contract of service with a landlord or work done by a person as part of an apprenticeship with a landlord. . Anything done by a local housing authority does not constitute property management work. The Welsh Ministers can add to the list of exceptions in subsection (3) by order.

### **Section 13 – Offence of appointing an unlicensed agent**

26. A landlord of a dwelling that is marketed or offered for rent under a domestic tenancy, must not appoint, allow, or continue to allow a person to undertake lettings work on the landlord’s behalf in relation to the dwelling if that person does not hold a licence to do so for the area in which the dwelling is located and the landlord knows, or should know, that the person does not hold such a licence.
27. Similarly, a landlord of a dwelling which is let subject to a domestic tenancy must not appoint, allow or continue to allow a person to undertake property management work in respect of that dwelling subject to a domestic tenancy if that person does not hold a licence to do so for the area in which the dwelling is located and the landlord knows, or should know, that the person does not hold such a licence.
28. A landlord who fails to comply with these requirements commits an offence and is, upon conviction, liable to a fine not exceeding level 4 on the standard scale.

### **Section 14 – Duty to maintain register in relation to rental properties**

29. A licensing authority must establish and maintain a register to record certain information about landlords, agents and the rental property let by or on behalf of landlords in their area. The information that must be recorded is set out in paragraph 1 of Schedule 1 for landlords, and paragraph 2 of that Schedule for agents.

30. Bydd rhywfaint o'r wybodaeth a gynhwysir mewn cofrestr a gynhelir gan awdurdod trwyddedu ar gael i'r cyhoedd. Mae paragraffau 3 i 5 o Ran 2 o Atodlen 1 yn disgrifio'r wybodaeth a fydd ar gael yn gyhoeddus gan dibynnu ar natur y chwiliad a wneir. Rhaid darparu gwybodaeth, fel a nodir yn y Rhan honno, os yw person yn darparu i awdurdod trwyddedu un o'r canlynol: cyfeiriad eiddo ar rent; enw neu rif cofrestru neu rif trwydded landlord; enw neu rif trwydded asiant a benodwyd i wneud gwaith gosod a gwaith rheoli eiddo ar ran landlord.

### **Adran 15 – Cofrestru gan awdurdod trwyddedu**

31. Rhaid i gais gan landlord am gael ei gofrestru gael ei wneud i'r awdurdod trwyddedu ar gyfer yr ardal y lleolir yr annedd ynddi. Mae is-adran (1) yn darparu bod rhaid i'r awdurdod trwyddedu, os yw'r cais wedi ei wneud ar y ffurf sy'n ofynnol, yn cynnwys gwybodaeth sy'n ofynnol gan reoliadau a wnaed gan Weinidogion Cymru neu unrhyw wybodaeth arall sy'n ofynnol gan yr awdurdod, ac wedi ei yrru ynghyd â'r ffi sy'n ofynnol, gofrestru'r landlord o fewn cyfnod penodedig. Nodir hefyd y ffi gofrestru a'r cyfnod mewn rheoliadau a wneir gan Weinidogion Cymru.
32. Rhaid i'r awdurdod trwydded neilltuo rhif cofrestru i'r landlord a hysbysu'r landlord am y cofrestriad a'r rhif cofrestru. Caiff awdurdod trwyddedu godi ffi bellach (fel a nodir mewn rheoliadau a wneir gan Weinidogion Cymru) am barhau'r cofrestriad ond ni chaiff wneud hynny cyn pen pum mlynedd ar ôl y dyddiad y cofrestrwyd y landlord ac, wedi hynny, cyn pen pob cyfnod o bum mlynedd ar ôl y dyddiad y caniateir codi ffi bellach.

### **Adran 16 – Dyletswydd i ddiweddarau gwybodaeth**

33. Rhaid i landlord cofrestredig hysbysu'r awdurdod trwyddedu yn ysgrifenedig am newidiadau penodol er mwyn sicrhau bod yr wybodaeth a nodwyd mewn cofrestr yn cael ei chadw'n gyfoes. Nodir y newidiadau hyn yn is-adran (1). Dyma hwy: unrhyw newid yn yr enw y cofrestrir y landlord oddi tano; penodi person i wneud gwaith gosod neu waith rheoli eiddo ar ran y landlord mewn cysylltiad â'r eiddo o dan sylw; bod penodiad o'r fath wedi peidio; ac unrhyw aseiniad o fuddiant y landlord mewn eiddo ar rent. Caiff Gweinidogion Cymru hefyd, drwy reoliadau, bennu newidiadau eraill y bydd y ddyletswydd i hysbysu yn gymwys mewn cysylltiad â hwy. Mae landlord sy'n methu â chydymffurfio â'r ddyletswydd i hysbysu a osodir gan yr adran hon, ac nad oes ganddo esgus rhesymol am fethu â chydymffurfio, yn agored ar gollfarn i ddirwy nad yw'n uwch na lefel 1 ar y raddfa safonol.
34. Mae terfyn amser o 28 o ddiwrnodau y mae'n rhaid hysbysu'r awdurdod trwyddedu ynddo am y newid(iadau). Mae'r cyfnod yn dechrau ar y diwrnod cyntaf yr oedd y landlord yn gwybod, neu y dylai fod wedi gwybod, am y newid.

30. Some of the information contained on a register maintained by a licensing authority will be available to the public. Paragraphs 3 to 5 of Part 2 of Schedule 1 describe the information which will be publicly available depending on the nature of the search carried out. Information, as set out in that Part, must be provided if a person provides a licensing authority with one of the following: the address of a rental property; the name or registration number or licence number of a landlord; the name or licence number of an agent appointed to carry out lettings work and property management work on behalf of a landlord.

### **Section 15 – Registration by a licensing authority**

31. An application by a landlord to be registered must be made to the licensing authority for the area in which the dwelling is located. Subsection (1) provides that if the application is made in the required form, includes information required by regulations made by the Welsh Ministers or such other information required by the authority, and is accompanied by the required fee, the licensing authority must register the landlord within a specified period. The registration fee and the period will also be set out in regulations made by the Welsh Ministers.
32. The licensing authority must assign a registration number to the landlord and inform the landlord of the registration and the registration number. A licensing authority can charge a further fee (as set out in regulations made by the Welsh Ministers) for continuing the registration after the fifth anniversary of the date the landlord was registered and, subsequently, after every fifth anniversary a further fee may be charged.

### **Section 16 – Duty to update information**

33. A registered landlord must notify the licensing authority in writing of certain changes in order to ensure that the information set out in a register is kept up to date. These are set out in subsection (1). They are: any change in name in which the landlord is registered; the appointment of a person to carry out lettings or property management work on the landlord's behalf in respect of the property in question; the cessation of the such an appointment; and any assignment of the landlord's interest in a rental property. The Welsh Ministers can also, by regulations, specify other changes in respect of which the duty to notify will apply. A landlord who fails to comply with the duty to notify imposed by this section, and who does not have a reasonable excuse for failing to comply, is liable upon conviction to a fine not exceeding level 1 on the standard scale.
34. There is a time limit of 28 days within which the change(s) must be notified to the licensing authority. The period begins on the first day which the landlord knew, or should have known, of the change.

### **Adran 17 - Dirymu cofrestriad**

35. Mae awdurdod trwyddedu'n gallu dirymu cofrestriad landlord o dan amgylchiadau penodol. Dyma hwy: a) pan fo'r landlord wedi darparu i'r awdurdod trwyddedu gwybodaeth anwir neu gamarweiniol wrth wneud cais am gofrestriad o dan adran 15 neu wrth gydymffurfio â'r ddyletswydd i hysbysu'r awdurdod trwyddedu am newid mewn amgylchiadau o dan adran 16; b) pan fo'r landlord wedi methu â hysbysu'r awdurdod trwyddedu am newid fel sy'n ofynnol gan adran 16; ac c) methu â thalu ffi am barhau ar y gofrestr (gweler adran 15(4)).
36. Cyn dirymu cofrestriad, rhaid i awdurdod trwyddedu gymryd camau penodol. Rhaid iddo hysbysu'r landlord am ei fwriad i ddirymu'r cofrestriad a'r rhesymau dros wneud hynny. Rhaid iddo hefyd ganiatáu 21 o ddiwrnodau i'r landlord gyflwyno sylwadau mewn perthynas â'r penderfyniad o'r dyddiad y caiff y landlord ei hysbysu. Nodir y broses ar gyfer rhoi hysbysiadau yn adran 48.
37. Ar ôl dirymu cofrestriad, rhaid i'r awdurdod cofrestru hysbysu'r landlord am y dirymiad a'r rhesymau dros wneud hynny a darparu gwybodaeth am yr hawl i apelio. Caiff landlord y mae ei gofrestriad wedi ei ddirymu apelio yn erbyn y penderfyniad i dribiwnlys eiddo preswyl. Rhaid dwyn apêl cyn pen 28 o ddiwrnodau ar ôl i'r landlord gael ei hysbysu am y penderfyniad. Mewn apêl, caiff tribiwnlys gadarnhau penderfyniad yr awdurdod trwyddedu i ddirymu cofrestriad neu gyfarwyddo'r awdurdod i gofrestru'r landlord.
38. Mae'r diwrnod y mae dirymiad cofrestriad landlord yn cymryd effaith yn dibynnu ar p'un a fydd y landlord yn gwneud apêl yn erbyn penderfyniad yr awdurdod trwyddedu, neu apêl dilynol, ai peidio (gweler is-adran (8)).
39. Rhaid i'r awdurdod trwyddedu gymryd camau penodol os caiff cofrestriad landlord ei ddirymu. Rhaid iddo hysbysu unrhyw berson ar y gofrestr sydd wedi ei benodi gan y landlord i ymgymryd, ar ran y landlord, â gwaith gosod neu waith rheoli eiddo a rhaid iddo hysbysu hefyd denantiaid neu feddianwyr eiddo cofrestredig y landlord sydd ar rent.

### **Adran 18 - Trwyddedau y caniateir eu rhoi**

40. Dim ond mathau penodol o drwydded o dan y Rhan hon y caiff awdurdod trwyddedu eu rhoi. Mae'r rhain yn drwydded ar gyfer ei ardal i landlord gynnal gweithgareddau gosod (adran 6) a gweithgareddau rheoli eiddo (adran 7) neu drwydded ar gyfer ei ardal i asiantau wneud gwaith gosod a gwaith rheoli eiddo (adrannau 9 ac 11 yn ôl eu trefn).

### **Adran 19 - Gofynion cais am drwydded**

41. Rhaid gwneud cais am drwydded yn unol ag adrannau 6, 7, 9 neu 11 ar y ffurf sy'n ofynnol gan yr awdurdod; rhaid gyrru gydag ef unrhyw wybodaeth y bydd Gweinidogion Cymru yn ei phennu drwy reoliadau; rhaid gyrru gydag ef unrhyw wybodaeth arall sy'n ofynnol gan yr awdurdod; a rhaid gyrru gydag ef y ffi sy'n ofynnol (fel y'i pennir drwy reoliadau a wneir gan Weinidogion Cymru). Cyn rhoi trwydded, rhaid i'r awdurdod gymryd camau i fodloni ei hun bod y ceisydd yn berson addas a phriodol (gweler adran 20) a bod y gofynion ynglŷn â hyfforddiant, fel y'u nodir mewn rheoliadau a wneir gan Weinidogion Cymru o dan is-adran (2)(b), wedi eu bodloni neu y byddent yn cael eu bodloni.

### **Section 17 – Revocation of registration**

35. A licensing authority is able to revoke a landlord's registration in certain circumstances. They are: a) where the landlord has provided the licensing authority with false or misleading information when applying for registration under section 15 or when complying with the duty to notify the licensing authority of a change in circumstances under section 16; b) where the landlord has failed to notify the licensing authority of a change as required by section 16; and c) failing to pay a fee for remaining on the register (see section 15(4)).
36. Before revoking a registration, a licensing authority must take certain steps. It must notify the landlord of its intention to revoke the registration and the reasons for doing so. It must also allow the landlord 21 days to make representations in relation to the decision from the date that the landlord is notified. The process for giving notifications is set out in section 48.
37. After revoking a registration, the licensing authority must notify the landlord of the revocation and the reasons for doing so and provide information on the right of appeal. A landlord whose registration is revoked may appeal against the decision to a residential property tribunal. An appeal must be brought within 28 days of the landlord being notified of the decision. On appeal, a tribunal may confirm the licensing authority's decision to revoke a registration or direct the authority to register the landlord.
38. The day on which revocation of a landlord's registration takes effect depends on whether or not the landlord makes an appeal against the licensing authority's decision or a subsequent appeal (see subsection (8)).
39. The licensing authority must take certain action in the event of a landlord's registration being revoked. It must notify any person on the register who has been appointed by the landlord to undertake, on the landlord's behalf, lettings or property management work and it must also notify the tenants or occupiers of that landlord's registered rental properties.

### **Section 18 – Licences that may be granted**

40. A licensing authority can only grant certain types of licence under this Part. These are a licence for its area for a landlord to carry out lettings activities (section 6) and property management activities (section 7) or a licence for its area for agents to carry out lettings work and property management work (sections 9 and 11 respectively).

### **Section 19 – Licence application requirements**

41. An application for a licence in accordance with sections 6, 7, 9 or 11 must be made in the form required by the authority; be accompanied by such information as the Welsh Ministers specify by regulations; be accompanied by such other information the authority requires; and be accompanied by the required fee (as specified by regulations made by the Welsh Ministers). Before granting a licence, the authority must take steps to satisfy itself that the applicant is a fit and proper person (see section 20) and that requirements relating to training, as set out in regulations made by the Welsh Ministers under subsection (2)(b), are met or will be met.

42. Mae adran 19(3) yn nodi'r hyn y caiff rheoliadau o dan 19(2)(b), gynnwys. Nid yw'r rhestr a nodir yn yr is-adran hon yn gynhwysfawr a chaiff y rheoliadau gynnwys pethau eraill. Caniateir gwneud rheoliadau i awdurdodi awdurdod trwyddedu i bennu gofynion mewn perthynas â chynnwys hyfforddiant. Caniateir i reoliadau gael eu gwneud i ffioedd gael eu codi i gynnwys awdurdodi darparwyr hyfforddiant gan yr awdurdod trwyddedu neu gymeradwyo cyrsiau hyfforddi. Caiff yr hyfforddiant gynnwys, ymhlith pethau eraill, rwymedigaethau statudol landlordiaid a thenantiaid, y berthynas gontractiol, rôl asiant, a'r arferion gorau mewn gwaith gosod a gwaith rheoli eiddo

### **Adran 20 - Gofyniad person addas a phriodol**

43. Mae'n ofynnol i'r awdurdod trwyddedu benderfynu p'un a yw ceisydd am drwydded yn berson addas a phriodol i gael ei drwyddedu ai peidio. Rhaid i Weinidogion Cymru ddyroddi canllawiau mewn perthynas â'r penderfyniad hwn. Wrth ddod i benderfyniad, rhaid i awdurdod trwyddedu roi sylw i'r holl faterion y mae'n eu hystyried yn briodol, gan gynnwys tystiolaeth benodol, a nodir yn is-adrannau (3) i (5).
44. Mae'r dystiolaeth yn syrthio i mewn i nifer o gategoriâu. Yn gyntaf, tystiolaeth sy'n dangos bod y ceisydd wedi cyflawni troseddau sy'n cynnwys twyll neu anonestrwydd arall, trais, arfau tanio neu gyffuriau, neu unrhyw drosedd a restrir yn Atodlen 3 i Ddeddf Troseddau Rhywiol 2003. Yn ail, tystiolaeth sy'n dangos bod y ceisydd wedi gwahaniaethu'n anghyfreithlon neu wedi aflonyddu rhywun ar sail unrhyw nodwedd warchoddedig o dan adran 4 o Ddeddf Cydraddoldeb 2010, neu wedi erlid person yn groes i'r Ddeddf honno. Yn drydydd, tystiolaeth sy'n dangos bod y ceisydd wedi torri unrhyw ddarpariaeth yn y gyfraith sy'n ymwneud â thai, landlord neu denant. Yn ychwanegol, bydd methiant â chydymffurfio ag unrhyw un neu ragor o amodau'r drwydded, gan gynnwys yr amod sy'n ei gwneud yn ofynnol i ddeiliad trwydded gydymffurfio â'r cod ymarfer a ddyroddir o dan adran 40, yn dystiolaeth berthnasol ar gyfer penderfynu a yw person yn addas a phriodol i ddal trwydded.
45. Rhaid i awdurdod trwyddedu ystyried hefyd a yw gweithredoedd person sy'n gysylltiedig â'r ceisydd yn berthnasol i'r cwestiwn a yw ceisydd yn berson addas a phriodol. Gall person cyswllt fod yn berson sy'n gysylltiedig â'r ceisydd ar sail bersonol, ar sail gwaith neu ar sail arall.

### **Adran 21 - Penderfynu ar gais**

46. Rhaid i awdurdod trwyddedu, o fewn cyfnod a bennir mewn rheoliadau a wneir gan Weinidogion Cymru, roi trwydded os yw'n fodlon bod y ceisydd yn cwrdd â'r gofynion a bennir yn adran 19. Ar ôl rhoi'r drwydded, rhaid i'r awdurdod neilltuo rhif trwydded a dyroddi trwydded sy'n dangos rhif y drwydded. Rhaid iddo gofnodi hefyd y dyddiad y rhoddwyd y drwydded a rhoi'r drwydded i ddeiliad y drwydded.
47. Os gwrthodir cais am drwydded, rhaid i'r awdurdod trwyddedu hysbysu'r ceisydd, rhoi'r rhesymau pam, a darparu gwybodaeth am hawl y ceisydd i apelio yn erbyn y penderfyniad.



42. Section 19(3) sets out what regulations under section 19(2)(b) may cover. The list set out in this subsection is not exhaustive and the regulations may cover other things. Regulations may be made authorising a licensing authority to specify requirements in relation to the content of training. Regulations may be made for fees to be charged to cover authorisation of training providers by the licensing authority or approval of training courses. Training may cover, among other things, the statutory obligations of both landlords and tenants, the contractual relationship, the role of an agent, and best practice in lettings work and property management.

### **Section 20 – Fit and proper person requirement**

43. The licensing authority is required to decide whether or not an applicant for a licence is a fit and proper person to be licensed. The Welsh Ministers must issue guidance in relation to this decision. In reaching a decision, a licensing authority must have regard to all matters it considers appropriate, including certain evidence, which is set out in subsections (3) to (5).
44. The evidence falls into a number of categories. First, evidence which shows that the applicant has committed offences involving fraud or other dishonesty, violence, firearms or drugs, or any offence listed in Schedule 3 to the Sexual Offences Act 2003. Second, evidence which shows that the applicant has practiced unlawful discrimination or harassment on the grounds of any protected characteristic under section 4 of the Equality Act 2010, or has victimised a person contrary to that Act. Third, evidence which shows that the applicant has contravened any provision of law relating to housing, landlord or tenant. In addition, failure to comply with any licence condition, including the condition requiring a licence holder to comply with the code of practice issued under section 40, will be relevant evidence for determining whether a person is fit and proper to hold a licence.
45. A licensing authority must also consider whether the actions of a person associated with the applicant are relevant to the question of whether an applicant is a fit and proper person. An associate may be a person connected to the applicant on a personal, work or other basis.

### **Section 21 – Determination of application**

46. A licensing authority must, within a period set out in regulations made by the Welsh Ministers, grant a licence if it is satisfied that the applicant meets the requirements specified in section 19. After granting the licence, the authority must assign a licence number and issue a licence which shows the licence number. It must also record the date the licence was granted and give the licence to the licence holder.
47. If an application for a licence is refused, the licensing authority must notify the applicant, give the reasons why, and provide information on the applicant's right to appeal the decision.

### **Adran 22 – Amodau trwydded**

48. Bydd pob trwydded a roddir yn cynnwys amod sy'n ei gwneud yn ofynnol i ddeiliad y drwydded gydymffurfio ag unrhyw god ymarfer a ddyroddir gan Weinidogion Cymru (gweler adran 40) ac unrhyw amodau pellach eraill y mae awdurdod trwyddedu yn eu hystyried yn briodol. Gall torri un o amodau trwydded arwain at ddirymu trwydded person (gweler adran 25).

### **Adran 23 – Dyletswydd i ddiweddarau gwybodaeth**

49. Rhaid i ddeiliad trwydded hysbysu'r awdurdod trwyddedu yn ysgrifenedig am unrhyw newid yn enw deiliad y drwydded a newidiadau eraill a nodir mewn rheoliadau a wneir gan Weinidogion Cymru. Dylai'r hysbysu gael ei wneud cyn pen 28 o ddiwrnodau ar ôl y diwrnod cyntaf yr oedd deiliad y drwydded yn gwybod, neu y dylai fod wedi gwybod, am y newid(iadau).
50. Mae deiliad trwydded sy'n methu â chydymffurfio â gofynion yr adran hon ac nad oes ganddo esgus rhesymol am fethu â chydymffurfio, yn agored ar gollfarn i ddirwy nad yw'n uwch na lefel 4 ar y raddfa safonol.

### **Adran 24 – Diwygio trwydded**

51. Caiff awdurdod trwyddedu ddiwygio trwydded a roddir ganddo. Caniateir i ddiwygiad gael ei wneud i osod amodau newydd neu ddileu neu newid yr amodau sy'n bodoli eisoes ac sy'n gysylltiedig â thrwydded. Yr unig eithriad yw'r gofyniad i gydymffurfio â'r cod ymarfer, na ellir ei ddiwygio.
52. Cyn penderfynu diwygio trwydded, rhaid i awdurdod trwyddedu wneud nifer o bethau. Rhaid iddo hysbysu deiliad y drwydded o'i fwriad i wneud diwygiadau a'r rhesymau dros wneud hynny. Rhaid iddo hefyd ganiatáu amser i ddeiliad y drwydded gyflwyno unrhyw sylwadau. Rhaid caniatáu cyfnod o 21 o ddiwrnodau, gan ddechrau ar y dyddiad yr hysbyswyd deiliad y drwydded. Ond nid yw'r gofyniad i aros 21 o ddiwrnodau cyn gwneud penderfyniad i ddiwygio trwydded yn gymwys os yw deiliad y drwydded yn cydsynio â'r diwygiad neu os yw'r awdurdod o'r farn bod amgylchiadau eithriadol sy'n cyfiawnhau gwneud y newidiadau yn ddi-oed.
53. Ar ôl diwygio trwydded, rhaid i'r awdurdod trwyddedu hysbysu deiliad y drwydded am y diwygiad(au) a'r rhesymau dros y diwygiad(au). Os nad yw deiliad trwydded wedi cydsynio â'r newid, rhaid i'r awdurdod ddarparu gwybodaeth am hawl deiliad y drwydded i apelio i dribiwnlys eiddo preswyl yn erbyn penderfyniad yr awdurdod. Penderfynir ar y dyddiad y bydd y diwygiad neu'r diwygiadau yn cymryd effaith yn unol ag is-adran (6).

### **Adran 25 – Dirymu trwydded**

54. Gall trwydded gael ei dirymu gan awdurdod trwyddedu mewn amgylchiadau penodol. Caiff wneud hyn os yw un o amodau'r drwydded wedi ei dorri, os nad yw'r awdurdod yn fodlon mwyach bod deiliad y drwydded yn berson addas a phriodol, os yw deiliad y drwydded, heb esgus rhesymol, wedi methu â chydymffurfio â'r ddyletswydd i ddiweddarau gwybodaeth o dan adran 23, neu os yw deiliad y drwydded a'r awdurdod trwyddedu ill dau wedi cytuno y dylai'r drwydded gael ei dirymu.

### **Section 22 - Licence conditions**

48. Each licence granted will include a condition requiring the licence holder to comply with any code of practice issued by the Welsh Ministers (see section 40) and any other further conditions a licensing authority considers appropriate. Breach of a licence condition may lead to a person's licence being revoked (see section 25).

### **Section 23 - Duty to update information**

49. A licence holder must notify the licensing authority in writing of any change in the name of the licence holder and other changes that are set out in regulations made by the Welsh Ministers. Notification should be made within 28 days of the first day on which the licence holder knew, or should have known, of the change(s).
50. A licence holder who fails to comply with the requirements of this section and who does not have a reasonable excuse for failing to comply, is liable upon conviction to a fine not exceeding level 4 on the standard scale.

### **Section 24 - Amendment of licence**

51. A licensing authority may amend a licence granted by it. An amendment may be made to impose new conditions or remove or change the existing conditions attached to a licence. The only exception is the requirement to comply with the code of practice, which cannot be amended.
52. Before deciding to amend a licence, a licensing authority must do a number of things. It must notify the licence holder of its intention to make amendments and the reasons for doing so. It must also allow the licence holder time to make any representations. A period of 21 days must be allowed, beginning with the date the licence holder was notified. But the requirement to wait 21 days before making a decision to amend a licence does not apply if the licence holder consents to the amendment or if the authority considers that there are exceptional circumstances that warrant the changes being made without delay.
53. After amending a licence, the licensing authority must notify the licence holder of the amendment(s) and the reasons for the amendment(s). If a licence holder hasn't consented to the change, the authority must provide information on the licence holder's right to appeal to a residential property tribunal against the authority's decision. The date the amendment or amendments will take effect is determined in accordance with subsection (6).

### **Section 25 - Revocation of licence**

54. A licence can be revoked by a licensing authority in certain circumstances. It may do this if a condition of the licence has been breached, if the authority is no longer satisfied that the licence holder is a fit and proper person, if the licence holder has, without a reasonable excuse, failed to comply with the duty to update information under section 23, or if both the licence holder and licensing authority have agreed that the licence should be revoked.

55. Cyn dirymu trwydded, rhaid i'r awdurdod trwyddedu hysbysu deiliad y drwydded am ei fwriad i wneud hynny a'r rhesymau dros ei dirymu. Rhaid iddo ganiatáu digon o amser i ddeiliad y drwydded gyflwyno sylwadau. Y cyfnod a ganiateir i ddeiliad y drwydded gyflwyno sylwadau yw 21 o ddiwrnodau gan ddechrau ar y diwrnod yr hysbyswyd deiliad y drwydded am fwriad yr awdurdod i ddirymu'r drwydded. Ond nid yw'r ddyletswydd i ganiatáu i ddeiliad trwydded gael cyfle i gyflwyno sylwadau yn gymwys pan fo deiliad y drwydded wedi cytuno i'r dirymiad neu os yw'r awdurdod o'r farn bod amgylchiadau eithriadol sy'n cyfiawnhau dirymu trwydded yn ddi-oed.
56. Ar ôl dirymu trwydded, rhaid i'r awdurdod trwyddedu hysbysu deiliad y drwydded am y dirymu a'r rhesymau dros wneud hynny. Os nad yw deiliad trwydded wedi cydsynio â'r dirymiad, rhaid i'r awdurdod ddarparu gwybodaeth am hawliau deiliad y drwydded i apelio yn erbyn y penderfyniad. Y cyfnod apelio yw'r cyfnod o 28 o ddiwrnodau sy'n dechrau ar y dyddiad yr hysbyswyd deiliad y drwydded am benderfyniad yr awdurdod, fel a nodir yn adran 27(3)(a). Mae'r dirymiad yn cymryd effaith yn unol â'r dyddiad a benderfynir gan is-adran (5).
57. Pan fydd trwydded landlord wedi ei dirymu, rhaid i'r awdurdod trwyddedu hysbysu tenantiaid neu feddianwyr eiddo cofrestredig y landlord hwnnw sydd ar rent. Pan fydd trwydded person i ymgymryd â gwaith gosod neu waith rheoli eiddo ar ran landlord wedi ei dirymu, rhaid i'r awdurdod trwyddedu hysbysu'r landlord a benododd y person. Pe bai trwydded landlord yn cael ei dirymu, byddai angen i'r landlord drefnu bod asiant awdurdodedig yn gwneud y gwaith gosod a'r gwaith rheoli eiddo ar ran y landlord.

#### **Adran 26 - Trwydded yn dod i ben neu yn cael ei hadnewyddu**

58. Daw trwydded i ben ar ôl cyfnod o bum mlynedd gan ddechrau ar y dyddiad y cafodd ei rhoi oni bai bod deiliad y drwydded yn gwneud cais iddi gael ei hadnewyddu. Yn gyffredinol, mae adrannau 19 i 21 yn gymwys i geisiadau i adnewyddu trwyddedau fel y bônt yn gymwys i geisiadau am drwydded gyntaf. Yr unig wahaniaeth, wrth adnewyddu, yw'r ffaith na fydd rhaid i'r awdurdod trwyddedu neilltuo rhif trwydded newydd i ddeiliad y drwydded (ailddefnyddir y rhif sy'n bodoli eisoes).
59. Mae cymhwyso'r adrannau hyn i geisiadau am adnewyddu'n golygu : a) y bydd yn rhaid gwneud cais yn unol â'r gofynion a bennir gan adran 19(1) (gyrru'r cais ynghyd â ffi a gwybodaeth etc.); b) cyn rhoi trwydded wedi ei hadnewyddu, bydd angen i'r awdurdod trwyddedu perthnasol gael ei fodloni, yn unol ag adran 20, fod y ceisydd am adnewyddiad yn berson addas a phriodol ac c) ei fodloni bod unrhyw ofynion a bennir gan reoliadau mewn cysylltiad â hyfforddiant wedi eu diwallu.
60. Os gwrthodir cais am adnewyddiad, daw'r drwydded i ben ar ddyddiad a benderfynir yn unol ag is-adran (6). Mae gan y ceisydd 28 o ddiwrnodau, gan ddechrau ar y dyddiad yr hysbyswyd deiliad y drwydded am y penderfyniad i wrthod y cais am adnewyddiad, i ddwyn apêl ynddynt.

55. Before revoking a licence, the licensing authority must notify the licence holder of its intention to do so and the reasons for revocation. It must allow the licence holder time to make representations. The period allowed for the licence holder to make representations is 21 days beginning the day the licence holder was notified of the authority's intention to revoke the licence. But the duty to allow a licence holder the opportunity to make representations does not apply where revocation has been agreed to by the licence holder or if the authority considers that there are exceptional circumstances which warrant a licence being revoked without delay.
56. After revoking a licence, the licensing authority must notify the licence holder of the revocation and the reasons for doing so. If a licence holder hasn't consented to the revocation, the authority must provide information on the licence holder's rights of appeal against the decision. The appeal period is the period of 28 days which begins with the date the licence holder was notified of the authority's decision, as set out in section 27(3)(a). The revocation takes effect in accordance with the date determined by subsection (5).
57. When a landlord's licence is revoked, the licensing authority must notify the tenants or occupiers of that landlord's registered rental properties. When a person's licence to undertake lettings work or property management on behalf of a landlord is revoked, the licensing authority must notify the landlord that appointed the person. Should a landlord's licence be revoked, the landlord would need to arrange for an authorised agent to carry out lettings work and property management work on the landlord's behalf.

### **Section 26 – Expiry and renewal of licence**

58. A licence expires after a period of five years beginning with the date on which it was granted unless the licence holder applies for it to be renewed. Generally, sections 19 to 21 apply to applications to renew licences as they apply to applications for a first licence. The only difference is that on renewal, the licensing authority will not have to assign a new licence number to the licence holder (the existing number will be re-used).
59. Applying these sections to renewal applications means that: a) an application will have to be made in accordance with the requirements specified by section 19(1) (be accompanied by a fee and information etc.); b) before granting a renewed licence, the relevant licensing authority will need to be satisfied, in accordance with section 20, that the applicant for renewal is a fit and proper person and c) satisfied that any requirements specified by regulations in respect of training are met.
60. If an application for renewal is refused, the licence expires on a date determined in accordance with subsection (6). The applicant has 28 days beginning with the date the licence holder was notified of the decision to refuse the renewal application within which to bring an appeal.

61. Os bydd deiliad trwydded yn marw, daw'r drwydded i ben yn awtomatig. Caiff unrhyw gais am adnewyddiad a wnaed ymlaen llaw gan ddeiliad y drwydded ei drin fel un sydd wedi ei dynnu'n ôl. Mae'r un peth yn gymwys pan fo corff corfforaethol (cwmni, er enghraifft) wedi ei ddiddymu.

### **Adran 27 – Apelau trwyddedu**

62. Caiff ceiswyr am drwydded (gan gynnwys ceiswyr am adnewyddu trwydded) neu ddeiliaid trwydded apelio yn erbyn penderfyniadau canlynol awdurdod trwyddedu: penderfyniad i roi trwydded yn ddarostyngedig i amod (ac eithrio'r gofyniad i gydymffurfio â'r cod ymarfer a ddyroddir gan Weinidogion Cymru); gwrthod rhoi trwydded; diwygio trwydded; neu ddirymu trwydded. Gwneir apelau i dribiwnlys eiddo preswyl.
63. Rhaid i apêl gael ei gwneud cyn diwedd y cyfnod o 28 o ddiwrnodau gan ddechrau ar y dyddiad yr hysbyswyd y ceisydd am y penderfyniad perthnasol. Caiff y tribiwnlys ganiatáu apêl ar ddiwedd y cyfnod apelio hwn os yw'n fodlon bod rheswm da dros y methiant i apelio o fewn y terfyn amser. Caniateir i'r apêl gael ei phenderfynu ar ôl ystyried materion nad oedd yr awdurdod trwyddedu ym ymwybodol ohonynt.
64. Ar ôl gwrandio apêl, gall y tribiwnlys gadarnhau penderfyniad yr awdurdod trwyddedu. Fel arall, gall wneud y canlynol: a) pan fo apêl wedi ei gwneud yn erbyn un o amodau trwydded, cyfarwyddo'r awdurdod i roi trwydded ar y telerau y mae'r tribiwnlys o'r farn eu bod yn briodol; b) pan fo apêl wedi ei gwneud yn erbyn penderfyniad i wrthod cais am drwydded neu gais am adnewyddu trwydded, cyfarwyddo'r awdurdod i roi neu adnewyddu'r drwydded ar y telerau y mae'r tribiwnlys o'r farn eu bod yn briodol; c) pan fo apêl wedi ei gwneud yn erbyn penderfyniad i ddiwygio trwydded, cyfarwyddo'r awdurdod i beidio â diwygio'r drwydded neu, fel arall, i ddiwygio'r drwydded ar y telerau y mae'r tribiwnlys o'r farn eu bod yn briodol; a d) pan fo apêl wedi ei gwneud yn erbyn penderfyniad i ddirymu trwydded, diddymu'r penderfyniad hwnnw.
65. Os cyfarwyddir awdurdod trwyddedu gan dribiwnlys i roi trwydded, caiff y drwydded ei thrin fel petai wedi ei rhoi o dan adran 21(1).

### **Adran 28 – Erlyniad gan awdurdod trwyddedu neu awdurdod tai lleol**

66. Mae is-adran (1)(a) yn rhestru'r troseddau y caiff awdurdod trwyddedu eu herlyn os byddant yn codi mewn perthynas ag annedd yn ei ardal. Fel arall, caniateir i achos troseddol gael ei ddwyn gan awdurdod tai lleol, os bydd y drosedd yn codi mewn perthynas ag annedd yn ei ardal, lle nad yr awdurdod hwnnw yw'r awdurdod trwyddedu ar gyfer yr ardal, os yw'r troseddau dan sylw yn rhai a restrir yn is-adran (2).. Mewn achosion o'r fath, rhaid i'r awdurdod tai lleol fod wedi cael cydsyniad yr awdurdod trwyddedu i ddwyn achos.
67. Nid yw'r adran hon yn effeithio ar unrhyw bŵer arall sydd gan y person a ddynodir o dan adran 3(1) i ddwyn achos cyfreithiol. Nid yw'n effeithio ychwaith ar adran 222 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972, sy'n ymwneud â phŵer awdurdodau lleol i erlyn neu amddiffyn achosion cyfreithiol.

61. If a licence holder dies, the licence expires automatically. Any renewal application made by the licence holder beforehand is treated as being withdrawn. The same applies in the case where a body corporate (a company, for example) is dissolved.

### **Section 27 – Licensing appeals**

62. Applicants for a licence (including applicants for renewal of a licence) or holders of a licence can appeal the following decisions of a licensing authority: a decision to grant a licence subject to a condition (other than the requirement to comply with the code of practice issued by the Welsh Ministers); a refusal to grant a licence; amendment of a licence; or revocation of a licence. Appeals are made to a residential property tribunal.
63. An appeal must be made before the end of the 28 day period beginning with the date the applicant was notified of the relevant decision. The tribunal may allow an appeal after the end of this appeal period if it is satisfied there is good reason for the failure to appeal within the time limit. The appeal may be determined following consideration of matters of which the licensing authority was not aware.
64. After hearing an appeal, the tribunal may confirm the decision of the licensing authority. Alternatively, it may: a) where an appeal was made against a licence condition, direct the authority to grant a licence on the terms the tribunal considers appropriate; b) where an appeal was made against a decision to refuse an application for a licence or renewal of a licence, direct the authority to grant or renew the licence on the terms the tribunal considers appropriate; c) where an appeal was made against a decision to amend a licence, direct the authority not to amend the licence or, alternatively, to amend the licence on the terms the tribunal considers appropriate; and d) where an appeal was made against a decision to revoke a licence, quash that decision.
65. If a licensing authority is directed by a tribunal to grant a licence, the licence is treated as if it had been granted under section 21(1).

### **Section 28 – Prosecution by a licensing authority or a local housing authority**

66. Subsection (1)(a) lists the offences which may be prosecuted by a licensing authority which arise in relation to a dwelling located in its area. Criminal proceedings may alternatively be brought by a local housing authority, where the offence arises in respect of a dwelling in its area, where that authority is not the licensing authority for the area, the offences in question are ones listed in subsection (2). In such cases, the local housing authority must have obtained the consent of the licensing authority to bring proceedings. .
67. This section does not affect any other power of the person designated under section 3(1) to bring legal proceedings. It also does not affect section 222 of the Local Government Act 1972, which relates to the power of local authorities to prosecute or to defend legal proceedings.

### **Adran 29 - Hysbysiadau cosbau penodedig**

68. Mae'r adran hon yn caniatáu i bersonau sy'n gweithredu ar ran awdurdodau trwyddedu, drwy hysbysiad, gynnig i bersonau, yr amheuir eu bod yn cyflawni trosedd o dan y Rhan hon, gyfle i ryddhau eu hunain o unrhyw atebolrwydd am gollfarn am y drosedd drwy dalu cosb benodedig. Ni chaniateir i'r cynnig gael ei wneud ond drwy hysbysiad a rhaid i'r person sy'n gwneud y cynnig fod wedi ei awdurdodi'n ysgrifenedig gan yr awdurdod trwyddedu i wneud hynny. Ni chaniateir i hysbysiadau cosb benodedig gael eu cynnig i bersonau yr amheuir eu bod wedi cyflawni troseddau o dan adran 13(3) neu adran 38(4).
69. Pan fo hysbysiad mewn cysylltiad â throsedd wedi ei roi i berson, ni chaniateir i achos ar gyfer collfarn gael ei ddwyn cyn bod cyfnod o 21 o ddiwrnodau yn dilyn dyddiad yr hysbysiad wedi dod i ben. Os yw'r person yn talu'r gosb benodedig cyn diwedd y cyfnod, ni chaniateir i'r person hwnnw gael ei gollfarnu am y drosedd. Nodir y broses ar gyfer rhoi hysbysiad yn adran 48.
70. Rhaid i hysbysiad nodi nifer o faterion. Rhaid iddo ddarparu gwybodaeth resymol am yr amgylchiadau yr honnir eu bod yn ffurfio'r drosedd. Rhaid iddo hefyd ddatgan y cyfnod na fydd achos yn cael ei ddwyn ynddo, swm y gosb benodedig a'r person y caniateir talu'r gosb benodedig iddo a'r cyfeiriad lle y caniateir ei thalu.
71. £150 yw'r gosb benodedig o dan yr adran hon oni bai bod y drosedd yn un sy'n dwyn yn ei sgil ddirwy nad yw wedi ei chyfyngu i'r raddfa safonol ar gyfer dirwyon, ac yn yr achos hwnnw mae'n £250. Mae gan Weinidogion Cymru bŵer i amrywio'r symiau hyn drwy orchymyn.
72. Caniateir i'r taliad gael ei wneud drwy ragdalau a phostio llythyr sy'n cynnwys swm y gosb mewn arian parod neu fel arall, neu drwy ddull arall, y bydd yn rhaid iddo fod yn dderbyniol i'r awdurdod trwyddedu. Os yw'n cael ei bostio, caiff y taliad ei drin fel petai wedi ei wneud pan fyddai'r llythyr wedi ei ddosbarthu yn y post yn ôl y drefn arferol. Ni chaniateir i dderbyniadau o hysbysiadau cosb benodedig gael eu defnyddio gan awdurdod trwyddedu ond ar gyfer ei swyddogaethau sy'n ymwneud â gorfodi Rhan 1 o'r Ddeddf.
73. Diffinnir yr "awdurdod trwyddedu" ar gyfer yr adran hon yn is-adran (10)(a) i (d). Caiff awdurdod tai lleol nad yw'n awdurdod trwyddedu ar gyfer ei ardal arfer y swyddogaethau o dan yr adran hon yn ei ardal mewn perthynas â throsedd o dan adran 10(a); ond mae angen i'r awdurdod tai lleol gael cydsyniad yr awdurdod trwyddedu perthnasol ymlaen llaw i wneud hynny.

### **Adran 30 - Gorchmynion atal rhent**

74. Caiff yr awdurdod trwyddedu neu'r awdurdod tai lleol ar gyfer yr ardal y lleolir annedd ynddi wneud cais i'r tribiwnlys eiddo preswyl am orchymyn atal rhent. Rhaid i awdurdod tai lleol nad yw'n awdurdod trwyddedu gael cydsyniad yr awdurdod trwyddedu cyn gwneud cais.



### **Section 29 – Fixed penalty notices**

68. This section allows persons acting on behalf of licensing authorities, by notice, to offer persons suspected of committing an offence under this Part the opportunity to discharge any liability to conviction for the offence through payment of a fixed penalty. The offer can only be made by notice and the person making the offer must be authorised in writing by the licensing authority to do so. Fixed penalty notices may not be offered to persons suspected of having committed offences under section 13(3) or section 38(4).
69. Where a person is given a notice in respect of an offence, no proceedings for a conviction can be issued before a period of 21 days following the date of notice has expired. If the person pays the fixed penalty before the end of the period, that person may not be convicted of the offence. The process for giving notice is set out in section 48.
70. A notice must set out a number of matters. It must provide reasonable information on the circumstances alleged to constitute the offence. It must also state the period during which proceedings will not be taken, the amount of the fixed penalty and the person to whom and address at which, the fixed penalty may be paid.
71. The fixed penalty under this section is £150 unless the offence is one that attracts a fine that is not limited to the standard scale for fines, in which case it is £250. The Welsh Ministers have the power to vary these amounts by order.
72. Payment can be made by pre-paying and posting a letter containing the amount of the penalty in cash or otherwise, or by another method, which will need to be acceptable to the licensing authority. If posted, the payment is treated as having been made when the letter would ordinarily have been delivered in the post. Receipts from fixed penalty notices can only be used by a licensing authority for its functions relating to the enforcement of Part 1 of the Act.
73. The “licensing authority” for this section is defined in subsection (10)(a) to (d). A local housing authority that is not the licensing authority for its area can exercise the functions under this section in its area in relation to an offence under section 10(a); but the local housing authority needs the prior consent of the relevant licensing authority to do so.

### **Section 30 – Rent stopping orders**

74. The licensing authority or the local housing authority for the area in which a dwelling is located, can apply to a residential property tribunal for a rent stopping order. A local housing authority that is not the licensing authority must have the consent of the licensing authority before making an application.

75. Disgrifir effeithiau gorchymyn atal rhent a roddir gan dribiwnlys yn is-adran (3)(a) i (e). Effaith gorchymyn atal rhent yw atal y taliadau rhent/taliadau ffioedd gwasanaeth (neu rannau o daliadau) sy'n ddyledus gan denant i landlord ac sy'n daladwy mewn cysylltiad â chyfnod penodedig. Mae'r cyfnod hwn yn dechrau ar ddyddiad a bennir yn y gorchymyn atal rhent ac yn dod i ben ar ddyddiad diweddarach a benderfynir gan y tribiwnlys pan gaiff y gorchymyn atal rhent ei ddirymu (gweler adran 31). Rhaid i'r symiau o rent/ffioedd gwasanaeth a delir gan denant i landlord sy'n ymwneud â'r cyfnod hwnnw gael eu had-dalu gan y landlord. Os na fydd yr ad-daliad yn digwydd, gellir adfer yr arian fel dyled sy'n ddyledus i'r tenant gan y landlord.
76. Dim ond os yw wedi ei fodloni bod trosedd yn cael ei gyflawni o dan adran 7(5) neu 13(3), a bod camau penodol wedi eu cymryd gan yr awdurdod sy'n gwneud y cais, y caiff tribiwnlys wneud gorchymyn atal rhent (p'un a yw'r person wedi ei gollfarnu neu ei gyhuddo o'r drosedd ai peidio). Rhaid i'r awdurdod roi i'r landlord a'r tenant hysbysiad o achos arfaethedig, sy'n esbonio bod yr awdurdod yn bwriadu gwneud cais am orchymyn. Rhaid iddo hefyd nodi'r rhesymau dros geisio'r gorchymyn, effaith y gorchymyn, a rhaid iddo esbonio sut y gall gorchymyn o'r fath gael ei ddirymu. Rhaid i'r hysbysiad ganiatáu i'r landlord gyflwyno sylwadau i'r awdurdod o fewn cyfnod nad yw'n llai nag 28 o ddiwrnodau.
77. Yn ychwanegol, a chyn gwneud gorchymyn, rhaid i'r tribiwnlys fod wedi ei fodloni bod y cyfnod ar gyfer cyflwyno sylwadau wedi dod i ben a bod yr awdurdod wedi ystyried unrhyw sylwadau a gyflwynwyd iddo. Ni chaiff y dyddiad y caiff taliadau eu hatal ohono fod yn ddyddiad cyn y dyddiad y gwneir y gorchymyn.

### **Adran 31 - Dirymu gorchymynion atal rhent**

78. Caiff tribiwnlys eiddo preswyl ddirymu gorchymyn atal rhent. Ni chaiff wneud hyn ond os yw cais wedi ei wneud gan yr awdurdod trwyddedu ar gyfer yr ardal y lleolir yr annedd ynddi, yr awdurdod tai lleol ar gyfer yr ardal y lleolir yr annedd ynddi, neu landlord yr annedd. Rhaid iddo fod wedi ei fodloni hefyd nad yw trosedd o dan adran 7(5), yn ddarostyngedig i'r sylwadau isod, neu adran 13(3) yn cael ei gyflawni mwyach mewn cysylltiad â'r annedd. I'r graddau y mae'n ymwneud â throsedd o dan adran 7(5), ni all gorchymyn atal rhent fod yn gymwys ond i dorri adran 7(1), sy'n ymwneud â gwneud pethau penodol pan fo annedd yn ddarostyngedig i denantiaeth ddomestig, ac nid i dorri adran 7(3), sy'n ymwneud ag anheddau nad ydynt yn ddarostyngedig mwyach i denantiaeth. Y rheswm am hyn yw na chaniateir i orchymynion atal rhent gael eu dyroddi ond pan fo annedd yn ddarostyngedig i denantiaeth a bod rhent, felly, yn cael ei dalu.
79. Pan fo tribiwnlys yn dirymu gorchymyn atal rhent, effaith hynny yw adfer gallu'r landlord i gael rhent am yr eiddo o ddyddiad a benderfynir gan y tribiwnlys.
80. Os dirymir gorchymyn atal rhent, rhaid i'r awdurdod a wnaeth y cais hysbysu tenant neu feddiannydd yr annedd a'r landlord. Nid yw'r olaf yn gymwys os y landlord oedd yr un a wnaeth y cais yn y lle cyntaf; mewn achos felly, mae'n ofynnol i'r awdurdod trwyddedu ar gyfer yr ardal y lleolir yr annedd ynddi hysbysu tenantiaid neu feddianwyr yr annedd fod y gorchymyn wedi ei ddirymu.

75. The effects of a rent stopping order granted by a tribunal are described in subsection (3)(a) to (e). A rent stopping order has the effect of stopping those rent/service charge payments (or parts of payments) owed by a tenant to a landlord which are payable in respect of a specified period. This period begins with a date specified in the rent stopping order and ends with a later date determined by the tribunal when the rent stopping order is revoked (see section 31). Amounts of rent/service charge paid by a tenant to a landlord which relate to that period must be repaid by the landlord. If repayment does not occur, the money is recoverable as a debt owed to the tenant by the landlord.
76. A tribunal can only make a rent stopping order if it is satisfied that an offence is being committed under section 7(5) or 13(3) (whether or not the person has been convicted or charged for the offence) and that certain steps have been taken by the authority making the application. The authority must give the landlord and tenant a notice of intended proceedings, which explains that the authority is proposing to apply for an order. It must also set out the reasons for seeking the order, the effect of the order, and it must explain how such an order may be revoked. The notice must allow the landlord to make representations to the authority within a period of not less than 28 days.
77. Additionally, and before granting an order, the tribunal must be satisfied that the period for making representations has expired and that the authority has considered any representations made to it. The date from which payments are stopped cannot be a date before the date on which the order is made.

### **Section 31 – Revocation of rent stopping orders**

78. A residential property tribunal can revoke a rent stopping order. It can only do this if an application is made by the licensing authority for the area in which the dwelling is located, the local housing authority for the area in which the dwelling is located, or the landlord of the dwelling. It must also be satisfied that an offence under section 7(5), subject to the comments below, or section 13(3) is no longer being committed in respect of the dwelling. Insofar as relating to an offence under section 7(5), a rent stopping order can only apply to a contravention of section 7(1), which relates to doing certain things where a dwelling is subject to a domestic tenancy, and not a contravention of section 7(3), which relates to dwellings no longer subject to a tenancy. This is because rent stopping orders can only be issued where a dwelling is subject to a tenancy and, therefore, rent is being paid.
79. Where a tribunal revokes a rent stopping order, the effect is to restore the landlord's ability to receive rent for the property from a date determined by the tribunal.
80. If a rent stopping order is revoked, the authority that made the application must notify the tenant or occupier of the dwelling and the landlord. The latter does not apply if it was the landlord that made the application in the first place; in such a case, the licensing authority for the area in which the dwelling is located is required to notify the tenants or occupiers of the dwelling that the order is revoked.

### **Adran 32 – Gorchmynion ad-dalu rhent**

81. Dylai'r adran hon gael ei darllen ar y cyd ag adran 33.
82. Caiff yr awdurdod trwyddedu neu'r awdurdod tai lleol ar gyfer yr ardal y lleolir annedd ynnddi, neu denant yr annedd honno wneud cais i dribiwnlys eiddo preswyl am orchymyn ad-dalu rhent. Os nad yw'r awdurdod yn awdurdod trwyddedu ar gyfer yr ardal y lleolir yr annedd ynnddi, rhaid i'r awdurdod tai lleol gael cydsyniad yr awdurdod trwyddedu cyn gwneud cais.
83. Mae gorchymyn ad-dalu rhent yn cael ei wneud mewn cysylltiad ag annedd. Mae'n ei gwneud yn ofynnol i'r person priodol dalu i'r ceisydd y swm y manylir arno yn y gorchymyn. Cyn gwneud gorchymyn ar ôl cais gan awdurdod trwyddedu neu awdurdod tai lleol, rhaid i'r tribiwnlys fod wedi ei fodloni ynghylch materion penodol, mae'r rhain yn wahanol i'r materion y mae'n rhaid i dribiwnlys fod wedi ei fodloni yn eu cylch os yw'r cais yn un a wneir gan denant.
84. Mewn perthynas â chais a wneir gan awdurdod trwyddedu neu awdurdod lleol, rhaid i'r tribiwnlys fod wedi ei fodloni bod trosedd o dan 7(5) (gofyniad i landlord fod yn drwyddedig i ymgymryd a gweithgareddau rheoli eiddo) neu 13(3) (y drosedd o benodi asiant heb drwydded) wedi ei gyflawni gan landlord yr annedd yn y 12 mis cyn dyddiad yr hysbysiad gofynnol am achos arfaethedig o dan y rhan hon (p'un a yw'r person wedi ei gollfarnu neu ei gyhuddo o'r drosedd ai peidio). Ni chaniateir ceisiadau oddi wrth yr awdurdod trwyddedu neu'r awdurdod tai lleol ond mewn achosion pan fo dyfarniad neu ddyfarniadau perthnasol o gredyd cynhwysol neu fudd-dal tai wedi ei dalu neu wedi eu talu i unrhyw berson mewn perthynas â'r annedd honno; y swm hwnnw yw'r swm y caiff y tribiwnlys gyfarwyddo iddo gael ei ad-dalu i'r ceisydd.
85. Pan gaiff cais ei wneud gan denant, rhaid i dribiwnlys, er mwyn gallu rhoi gorchymyn, fod wedi ei fodloni bod person wedi ei gollfarnu o drosedd berthnasol; caiff hefyd roi gorchymyn pan fydd eisoes wedi gwneud gorchymyn o ganlyniad i gais gan awdurdod trwyddedu neu awdurdod tai lleol sy'n cwmpasu dyfarniad neu ddyfarniadau perthnasol o gredyd cynhwysol neu fudd-dal tai a dalwyd mewn perthynas â'r un denantiaeth.
86. Diffinnir ystyr y prif dermau sy'n cael eu defnyddio yn yr adran hon yn is-adran (9).

### **Adran 33 – Gorchmynion ad-dalu rhent: darpariaeth bellach**

87. Mae'r adran hon yn nodi'r amgylchiadau pan fydd yn rhaid i orchymyn ad-dalu rhent gael ei wneud gan dribiwnlys a'r swm y mae'n rhaid i'r gorchymyn ei gwmpasu; hynny yw, pan fydd cais wedi ei wneud gan awdurdod trwyddedu neu awdurdod tai lleol. Yn ogystal, mae'r adran yn nodi amgylchiadau pan gaiff tribiwnlys orchymyn bod swm llai na swm y budd-dal a dderbyniwyd gan y landlord i gael ei dalu lle byddai fel arall yn afresymol gorchymyn i'r swm llawn gael ei dalu. Mae'r adran hefyd yn nodi materion eraill y dylai tribiwnlys eu hystyried wrth benderfynu ar swm i'w roi mewn gorchymyn ad-dalu.
88. Gall yr holl symiau a benderfynir gan dribiwnlys ac y mae'n ofynnol eu had-dalu gan orchymyn gael eu hadfer fel dyled sy'n ddyledus i'r ceisydd gan y person priodol.

### **Section 32 – Rent repayment orders**

81. This section should be read in conjunction with section 33.
82. The licensing authority or the local housing authority for the area in which a dwelling is located, or a tenant of that dwelling can apply to a residential property tribunal for a rent repayment order. If it is not the licensing authority for the area in which the dwelling is located, the local housing authority must have the consent of the licensing authority before applying.
83. A rent repayment order is made in respect of a dwelling. It requires the appropriate person to pay to the applicant such an amount as detailed in the order. Prior to making an order upon an application of a licensing authority or local housing authority, the tribunal must be satisfied of certain matters, these are different from the matters to which a tribunal must be satisfied in the event of an application being made by a tenant.
84. In relation to an application made by a licensing authority or local authority, the tribunal must be satisfied that an offence under 7(5) (requirement for landlords to be licensed to carry out property management activities) or 13(3) (offence of appointing an unlicensed agent) has been committed by the landlord of the dwelling in the 12 months prior to the date of the required notice of intended proceedings under this part, (whether or not the person has been convicted or charged for the offence). Applications from the licensing authority or the local housing authority may be made only in cases where a relevant award or awards of universal credit or housing benefit has been paid to any person in relation to that dwelling, that being the amount that the tribunal can direct to be repaid to the applicant authority.
85. Where an application is made by a tenant, a tribunal in granting an order, must be satisfied that a person has been convicted of a relevant offence; it may also make grant an order where it has already made an order as a result of an application by a licensing authority or local housing authority covering a relevant award or awards of universal credit or housing benefit paid in relation to the same tenancy.
86. The meaning of key terms used in this section are defined in subsection (9).

### **Section 33 – Rent repayment orders: further provision**

87. This section sets out circumstances in which a rent repayment order must be made by a tribunal and the amount that the order must cover, this is when an application is made by a licensing authority or local housing authority. In addition the section sets out circumstances in which a tribunal may order a lesser amount than the amount of benefit received by the landlord where it would otherwise be unreasonable to order the full amount. The section also sets out other matters that should be taken into account by a tribunal when determining an amount to be set out in a rent repayment order.
88. All amounts determined by a tribunal and required to be repaid by an order can be recovered as a debt due to the applicant from the appropriate person.

### **Adran 34 – Pŵer i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau mewn perthynas ag adrannau 32 i 33**

89. Caiff Gweinidogion Cymru wneud rheoliadau sy'n ategu'r ddarpariaeth yn adrannau 32 a 33. Caiff rheoliadau, er enghraifft, gynnwys darpariaeth i sicrhau na chaiff personau eu niweidio'n annheg gan orchmynion ad-dalu rhent neu ddarpariaeth ynglŷn â'r modd y mae symiau a dderbynnir gan awdurdodau drwy orchmynion ad-dalu rhent i gael eu trin.

### **Adran 35 – Troseddau gan gyrff corfforaethol**

90. Mae'r adran hon yn ymdrin â'r amgylchiadau pan fo troseddau wedi eu cyflawni gan gyrff corfforaethol megis cwmni, er enghraifft. Os yw trosedd wedi ei gyflawni o dan y Rhan hon o'r Ddeddf ac y profir ei bod wedi ei chyflawni gyda chydsyniad neu ymoddefiad, neu drwy esgeulustod ar ran, cyfarwyddwr, rheolwr, neu ysgrifennydd cwmni, neu berson sy'n honni cyflawni swyddogaeth o'r fath, caiff y person hwnnw yn ogystal â'r corff ei drin fel un sydd wedi cyflawni'r drosedd ac mae'r ddau yn agored i gael achos yn eu herbyn. Mae'r cyfeiriad at gyfarwyddwr, rheolwr neu ysgrifennydd cwmni yn cwmpasu unrhyw swyddog tebyg. Pan fo materion corff yn cael eu rheoli gan ei aelodau, mae'r cyfeiriad yn cwmpasu unrhyw swyddog neu aelod o'r corff.

### **Adran 36 – Ceisiadau am wybodaeth gan awdurdodau a defnyddio gwybodaeth gan awdurdodau**

91. Caiff awdurdod trwyddedu, at ddibenion arfer ei swyddogaethau o dan y Rhan hon, ofyn am wybodaeth benodol oddi wrth awdurdod tai lleol. Mae'r wybodaeth y caniateir gofyn amdani yn wybodaeth a geir wrth i'r awdurdod tai lleol arfer ei swyddogaethau fel awdurdod tai lleol neu wybodaeth a geir wrth iddo arfer ei swyddogaethau o dan Ran 1 o Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992 (sy'n ymwneud â gweinyddu'r dreth gyngor). Yn ychwanegol, mae'n cynnwys gwybodaeth am fudd-dal tai, sy'n cael ei weinyddu gan awdurdodau tai lleol. Rhaid i'r awdurdod tai lleol y gwneir cais o'r fath iddo gydymffurfio ag ef oni fyddai gwneud hynny'n anghydnaws â'i ddyletswyddau ei hun neu'n cael effaith andwyol fel arall ar arfer ei swyddogaethau.
92. Mae darpariaeth debyg yn gymwys sy'n caniatáu i awdurdod tai lleol ofyn am wybodaeth oddi wrth awdurdod trwyddedu a geir wrth i'r awdurdod trwyddedu arfer ei swyddogaethau yn y rhan hon, pan fo'r wybodaeth yn ofynnol gan yr awdurdod tai lleol at unrhyw ddiben sy'n gysylltiedig â'i swyddogaeth o dan Ran 1.

### **Adran 37 – Pŵer i'w gwneud yn ofynnol cyflwyno dogfennau neu ddarparu gwybodaeth**

93. Mae gan berson sydd wedi ei awdurdodi, yn ysgrifenedig, gan awdurdod trwyddedu bŵer i'w gwneud yn ofynnol i berson gyflwyno dogfennau neu ddarparu gwybodaeth sy'n rhesymol ofynnol gan yr awdurdod mewn cysylltiad ag arfer ei swyddogaethau o dan y Rhan hon o'r Ddeddf neu er mwyn ei alluogi i ymchwilio a yw trosedd wedi ei chyflawni o dan y Rhan hon. Mae is-adran (7) yn darparu bod cyfeiriad at ddogfen yn cynnwys gwybodaeth nad yw ar ffurf ddarllenadwy (er enghraifft am ei bod wedi ei storio ar weinydd cyfrifiadur).

**Section 34 – Power for the Welsh Ministers to make regulations in relation to sections 32 and 33**

89. The Welsh Ministers may make regulations that supplement the provisions in sections 32 and 33. Regulations may, for example, include provision to ensure that persons are not unfairly prejudiced by rent repayment orders or how amounts received by authorities from rent repayment orders are to be dealt with.

**Section 35 – Offences by bodies corporate**

90. This section deals with circumstances where offences are committed by bodies corporate, for example a company. If an offence is committed under this Part of the Act and it is proved to have been committed with consent, collusion or negligence on the part of a director, manager or company secretary, or a person purporting to act in such a capacity, that person as well as the body is treated as having committed the offence and both are liable to have proceedings brought against them. The reference to director, manager or company secretary covers any similar officer. Where the affairs of a body are managed by its members, the reference covers any officer or a member of the body.

**Section 36 – Requests for information from authorities and use of information by authorities**

91. A licensing authority can, for the purpose of exercising its functions under this Part, request certain information from a local housing authority. The information which can be requested is information obtained through the exercise by the local housing authority of its functions as local housing authority or information obtained in the exercise of its functions under Part 1 of the Local Government Finance Act 1992 (which relates to the administration of council tax). In addition, it includes information on housing benefit, which is administered by local housing authorities. The local housing authority to which such a request is made must comply with it unless doing so would be incompatible with its own duties or otherwise have an adverse effect on the exercise of its functions.
92. Similar provision applies allowing a local housing authority to request information from a licensing authority obtained in the exercise of its functions in this part, where required by the local housing authority for any purpose connected with its function under Part 1.

**Section 37 – Power to require documents to be produced or information given**

93. A person who has been authorised, in writing, by a licensing authority has the power to require a person to produce documents or to provide information which is reasonably required by the authority in connection with the exercise of its functions under this Part of the Act or for the purpose of enabling it to investigate whether an offence has been committed under this Part. Subsection (7) provides that a reference to a document includes information which is not in legible form (for example because it is stored on a computer server).

94. Rhaid rhoi hysbysiad i berson perthnasol am y cais. Ystyr "person perthnasol" yw person sy'n gwneud cais am drwydded, person a chanddo ystad neu fuddiant mewn eiddo ar rent, person sy'n bwriadu ymwneud â gosod neu reoli eiddo ar rent, neu berson sy'n meddiannu eiddo ar rent.
95. Gellir gofyn i berson gyflwyno unrhyw ddogfennau a bennir neu a ddisgrifir yn yr hysbysiad neu sy'n dod o fewn categori o ddogfen a bennir neu a ddisgrifir, ac sydd yng ngwarchodaeth neu o dan reolaeth y person. Rhaid iddynt eu cyflwyno ar adeg, mewn lleoliad ac i berson a bennir yn yr hysbysiad, ac ar y ffurf sy'n ofynnol. Nid yw'r gofyniad yn cwmpasu dogfennau sydd â braint broffesiynol gyfreithiol, er enghraifft: dogfennau sy'n cynnwys cyngor gan bobl broffesiynol ym maes y gyfraith.

### **Adran 38 – Gorfodi pwerau cael gafael ar wybodaeth**

96. Mae methu â gwneud unrhyw beth sy'n ofynnol gan hysbysiad a ddyroddir o dan adran 37 yn drosedd. Os nad oes gan bersonau esgus rhesymol am fethu â chydymffurfio, maent yn agored ar gollfarn i ddirwy nad yw'n uwch na lefel 4 ar y raddfa safonol.
97. Mae person sy'n mynd ati'n fwriadol i newid, atal neu ddinistrio unrhyw ddogfen y mae'n ofynnol iddo ei chyflwyno gan hysbysiad yn cyflawni trosedd. Ar gollfarn am drosedd o'r fath, mae'r person yn agored i ddirwy nad yw wedi ei chyfyngu gan unrhyw lefelau ar y raddfa safonol, ac y penderfynir ei swm felly gan y llys ynadon.

### **Adran 39 – Gwybodaeth anwir neu gamarweiniol**

98. Mae person sy'n cyflenwi unrhyw wybodaeth i awdurdod trwyddedu mewn cysylltiad ag unrhyw un neu ragor o'i swyddogaethau o dan y Rhan hon sy'n anwir neu'n gamarweiniol gan wybod bod yr wybodaeth yn anwir neu'n gamarweiniol neu sy'n ddi-hid ynghylch pa un a yw'n anwir neu'n gamarweiniol, yn cyflawni trosedd. Mae trosedd yn cael ei chyflawni hefyd os yw person yn cyflenwi unrhyw wybodaeth i berson arall, yn gwybod bod yr wybodaeth yn anwir neu'n gamarweiniol neu os yw'n ddi-hid ynghylch pa un a yw'n anwir neu'n gamarweiniol, ac yn gwybod y defnyddir yr wybodaeth at ddibenion cyflenwi gwybodaeth i awdurdod trwyddedu mewn cysylltiad ag arfer ei swyddogaethau o dan y Rhan hon o'r Ddeddf. Mae personau sy'n cael eu collfarnu am droseddau o dan yr adran hon yn agored ar gollfarn i ddirwy nad yw wedi ei chyfyngu gan unrhyw lefelau ar y raddfa safonol, ac y penderfynir ei swm felly gan y llys ynadon.

### **Adran 40 – Cod ymarfer**

99. Rhaid i Weinidogion Cymru ddyroddi cod ymarfer sy'n gosod safonau sy'n ymwneud â gosod a rheoli eiddo ar rent. Caiff y cod gynnwys safonau sy'n ymwneud â hyfforddiant. Mae cydymffurfio â'r cod yn un o'r amodau ar gyfer dal trwydded (gweler adran 22).
100. Cyn dyroddi cod, rhaid i Weinidogion Cymru gymryd camau rhesymol i ymgynghori â phersonau sy'n ymwneud â gosod a rheoli eiddo ar rent a phersonau sy'n meddiannu eiddo o'r fath, neu â phersonau y mae Gweinidogion Cymru yn ystyried eu bod yn cynrychioli barn y personau hynny. Rhaid i gopi o'r cod arfaethedig gael ei osod gerbron Cynulliad Cenedlaethol Cymru ac ni chaniateir ei ddyroddi oni bai ei fod wedi ei gymeradwyo gan y Cynulliad. Caniateir i'r cod gael



94. A relevant person must be given notice about the request. A “relevant person” means a person who applies for a licence, a person who has an estate or interest in a rental property, a person proposing to be involved in the letting or property management of a rental property, or a person who occupies a rental property.
95. A person can be asked to produce any documents specified or described in the notice or which falls within a category of document specified or described and which are in the person’s custody or control. They must produce them at a time, place and to a person specified in the notice, and in the form required. Documents that have legal professional privilege; for example, documents containing advice from legal professionals are not covered by the requirement.

### **Section 38 – Enforcement of powers to obtain information**

96. A failure to do anything required by a notice issued under section 37 is an offence. If persons do not have a reasonable excuse for failing to comply, they are liable upon conviction to a fine not exceeding level 4 on the standard scale.
97. A person who intentionally alters, suppresses or destroys any document that that person has been required to produce by a notice will commit an offence. Upon conviction of such an offence, the person is liable to a fine not limited by any levels on the standard scale, and the amount of which therefore will be determined by the magistrates' court.

### **Section 39 – False or misleading information**

98. A person who supplies any information to a licensing authority in connection with any of its functions under this Part that is false or misleading and who knows that it is false or misleading or is reckless as to whether it is false or misleading, commits an offence. An offence will also arise where a person supplies any information to another person, knows that the information is false or misleading or is reckless as to whether it is false or misleading, and knows that the information will be used for the purpose of supplying information to a licensing authority in connection with the exercise of its functions under this Part of the Act. Persons convicted of offences under this section are liable upon conviction to a fine not limited by any levels on the standard scale, and the amount of which therefore will be determined by the magistrates' court.

### **Section 40 – Code of practice**

99. The Welsh Ministers must issue a code of practice which sets standards relating to letting and managing rental properties. The code may include standards relating to training. Compliance with the code is one of the conditions on which a licence is held (see section 22).
100. Before issuing a code, the Welsh Ministers must take reasonable steps to consult with persons involved in letting and managing rental properties and persons occupying such properties, or with persons who the Welsh Ministers consider to represent the views of those persons. A copy of the proposed code must be laid before the National Assembly for Wales and cannot be issued until it has been approved by the Assembly. The code can be amended but the same process applies. A code may be withdrawn in an amended code or by direction given by the Welsh Ministers.

ei ddiwygio ond mae'r un broses yn gymwys. Caniateir i god gael ei dynnu'n ôl mewn cod diwygiedig neu drwy gyfarwyddyd a roddir gan Weinidogion Cymru.

#### **Adran 41 - Canllawiau**

101. Wrth arfer ei swyddogaethau o dan y Rhan hon, rhaid i awdurdod trwyddedu roi sylw i unrhyw ganllawiau a ddyroddir gan Weinidogion Cymru, yn yr un modd ag y mae'n rhaid i awdurdod tai lleol ei wneud wrth arfer swyddogaethau o dan y Rhan hon ac eithrio fel awdurdod trwyddedu. Rhaid i'r canllawiau gael eu cyhoeddi. Cyn rhoi, adolygu neu ddirymu canllawiau o dan y Rhan hon rhaid i Weinidogion Cymru ymgynghori ag unrhyw bersonau sy'n briodol yn eu barn hwy.

#### **Adran 42 - Cyfarwyddiadau**

102. Caiff Gweinidogion Cymru roi cyfarwyddiadau i awdurdod trwyddedu neu i awdurdod tai lleol sy'n arfer swyddogaethau o dan y Rhan hon ac eithrio fel awdurdod trwyddedu; a rhaid i'r awdurdod perthnasol gydymffurfio â'r cyfarwyddiadau hynny wrth arfer ei swyddogaethau. Rhaid i'r cyfarwyddiadau gael eu cyhoeddi a chânt fod yn gyffredinol eu natur neu'n benodol.

#### **Adran 43 - Gweithgaredd sy'n groes i'r Rhan hon: effaith ar gytundebau tenantiaeth**

103. Nid yw unrhyw doriad o'r Rhan hon o'r Ddeddf yn effeithio ar ddilysrwydd cytundeb tenantiaeth neu orfodadwyedd unrhyw rwymedigaethau o dan gytundeb o'r fath. O dan amgylchiadau felly, bydd gan denant hawlogaeth o hyd i feddiannu'r fangre o dan gytundeb tenantiaeth dilys. Fodd bynnag, nid yw hyn yn atal rhent rhag cael ei atal neu ei dalu'n ôl yn unol â gorchmynion atal rhent neu orchmynion ad-dalu rhent.

#### **Adran 44 - Cyfyngiad ar derfynu tenantiaethau**

104. Ni chaniateir i hysbysiad o dan adran 21 o Ddeddf Tai 1988 i derfynu tenantiaeth fyrddaliol sicr gael ei ddyroddi os nad yw'r landlord wedi ei gofrestru neu os yw'r landlord yn gwneud gwaith gosod neu'n cynnal gweithgareddau rheoli eiddo heb drwydded ac nad yw wedi penodi asiant trwyddedig i wneud gwaith o'r fath ar ei ran. Nid yw'r cyfyngiad hwn yn gymwys i'r cyfnod o 28 o ddiwrnodau sy'n dechrau ar y diwrnod y caiff buddiant yn yr anedd ei aseinio i'r landlord.

#### **Adran 45 - Landlordiaid sy'n ymddiriedolwyr**

105. Os ymddiriedolwyr yw landlord, caiff yr ymddiriedolwyr gofrestru fel landlord o dan enw sy'n ddisgrifiad ar y cyd o'r ymddiriedolwyr fel ymddiriedolwyr yr ymddiriedolaeth berthnasol yn lle gwneud hynny o dan eu henwau unigol.

#### **Adran 46 - Rheoliadau ar ffioedd**

106. Caiff Gweinidogion Cymru wneud rheoliadau sy'n nodi'r ffioedd sy'n daladwy ar gyfer cofrestru (adran 14) a thrwyddedu (adran 18).

#### **Adran 47 - Gwybodaeth am geisiadau**

107. Rhaid i awdurdod trwyddedu gyhoeddi gwybodaeth am ffurf a chynnwys ceisiadau i fod yn gofrestredig a thrwyddedig a'r wybodaeth sydd i'w darparu wrth wneud ceisiadau o'r fath.

### **Section 41 - Guidance**

101. When exercising its functions under this Part, a licensing authority must have regard to any guidance issued by the Welsh Ministers, as must a local housing authority exercising functions under this Part other than as licensing authority. The guidance must be published. Before giving, revising or revoking guidance under this Part the Welsh Ministers must consult such persons as they consider appropriate.

### **Section 42 - Directions**

102. The Welsh Ministers may give directions to a licensing authority or to a local housing authority exercising functions under this Part other than as licensing authority; and the relevant authority must comply with those directions in exercising its functions. The directions must be published and may be general in nature or specific.

### **Section 43 - Activity in contravention of this Part: effect on tenancy agreements**

103. Any contravention of this Part of the Act does not affect the validity of a tenancy agreement or the enforceability of any obligations under such an agreement. In such circumstances, a tenant will still be entitled to occupy the premises under a valid tenancy agreement. This does not, however, prevent rent being stopped or repaid in accordance with rent stopping or rent repayment orders.

### **Section 44 - Restriction on terminating tenancies**

104. A notice under section 21 of the Housing Act 1988 to terminate an assured shorthold tenancy cannot be issued if the landlord is not registered or if the landlord is carrying out lettings or property management activities without a licence or has not appointed a licensed agent to carry out such work on his or her behalf. This restriction does not apply to the period of 28 days beginning on the day on which the landlord is assigned an interest in the dwelling.

### **Section 45 - Landlords who are trustees**

105. If a landlord is made up of trustees, the trustees may register as a landlord under a name which is a collective description of the trustees as the trustees of the relevant trust instead of under their individual names.

### **Section 46 - Regulations about fees**

106. The Welsh Ministers may make regulations that set out the fees payable for registration (section 14) and licensing (section 18).

### **Section 47 - Information about applications**

107. A licensing authority must publish information about the form and content of registration and licensing applications and the information which is to be provided when making such applications.

#### **Adran 48 – Rhoi hysbysiad etc. o dan y Rhan hon**

108. Pan fo darpariaeth yn y Rhan hon yn ei gwneud yn ofynnol i berson hysbysu, neu'n ei awdurdodi i hysbysu, person arall am rywbeth neu roi dogfen i'r person hwnnw, gan gynnwys hysbysiad neu gopi o ddogfen, caniateir ei roi neu ei rhoi mewn nifer o ffyrdd. Caniateir ei draddodi neu ei thraddodi i'r person, ei anfon neu ei hanfon drwy'r post i gyfeiriad cywir y person, neu ei adael neu ei gadael yng nghyfeiriad cywir y person. Caniateir iddo neu iddi gael ei anfon neu ei hanfon yn electronig hefyd ar yr amod bod y person y mae i'w anfon neu i'w hanfon ato wedi nodi ei barodrwydd i gael hysbysiad neu ddogfennau drwy gyfrwng o'r fath a bod ganddo gyfeiriad sy'n addas at y diben hwnnw. Mae enghreifftiau yn cynnwys cyfeiriad e-bost neu rif ffacs. Yn achos corff corfforaethol, megis cwmni, caniateir rhoi'r ddogfen neu'r hysbysiad i ysgrifennydd neu glerc y corff hwnnw yn ei swyddfa gofrestredig neu ei brif swyddfa. Yn achos post, "cyfeiriad cywir" person yw ei gyfeiriad hysbys diwethaf oni bai bod y person yn gorff corfforaethol; yn yr achos hwnnw, ei "gyfeiriad cywir" yw cyfeiriad ei swyddfa gofrestredig neu ei brif swyddfa.

#### **Adran 49 – Dehongli'r Rhan hon a mynegai o dermau wedi eu diffinio**

109. Mae'r adran hon yn mynegeo'r termau diffiniedig a ddefnyddiwyd yn Rhan 1 ac mae'n cynnwys darpariaeth arall sy'n angenrheidiol ar gyfer dehongli'r Rhan hon.

### **RHAN 2 DIGARTREFEDD**

#### **Adran 50 – Dyletswydd i gynnal adolygiad digartrefedd a llunio strategaeth ddigartrefedd**

110. Rhaid i awdurdod tai lleol, yn gyfnodol, ymgymryd ag adolygiadau digartrefedd yn ei ardal. Yn seiliedig ar ganlyniadau adolygiad, rhaid iddo lunio a mabwysiadu strategaeth ddigartrefedd. Rhaid mabwysiadu'r strategaeth gyntaf yn 2018. Rhaid iddo ddatblygu a mabwysiadu strategaeth ym mhob pedwaredd flwyddyn ar ôl 2018. Mae gan Weinidogion Cymru bŵer i amrywio'r amserlen hon. Rhaid i awdurdod ystyried y strategaeth wrth arfer ei holl swyddogaethau, ac nid yn unig ei swyddogaethau fel awdurdod tai lleol. Wrth gyflawni ei ddyletswyddau o dan yr adran hon rhaid i awdurdod tai lleol roi sylw i'r canllawiau a ddyroddir gan Weinidogion Cymru o dan adran 98.

#### **Adran 51 – Adolygiadau digartrefedd**

111. Rhaid i awdurdod tai lleol ymgymryd ag adolygiad digartrefedd a chyhoeddi'r canlyniadau. Mae is-adran (1) yn nodi'r hyn y mae'n rhaid ei gynnwys yn yr adolygiad. Mae'n cynnwys y gweithgareddau yr ymgymeryd â hwy i atal digartrefedd a gwaith darparu llety a chymorth i'r rhai a all ddod yn ddigartref yn ardal yr awdurdod. Rhaid i'r adolygiad digartrefedd adolygu hefyd yr adnoddau sydd ar gael i'r awdurdod, gan gynnwys y rhai sydd ar gael i'w swyddogaethau nad ydynt yn swyddogaethau tai, yn ogystal â'r rhai sydd ar gael i gyrrff cyhoeddus eraill a sefydliadau'r trydydd sector ar gyfer gweithgareddau o'r fath. Mae is-adran (2) yn nodi sut y mae'n rhaid i ganlyniadau'r adolygiad gael eu cyhoeddi.

### **Section 48 – Giving notices etc. under this Part**

108. Where a person is required or authorised by a provision of this Part to notify another person of something or to give a document to that person, including a notice or a copy of a document, it may be given in a number of ways. It may be delivered to the person, delivered by post to the person’s proper address, or left at the person’s proper address. It may also be sent electronically provided the person to whom it is to be sent has indicated a willingness to receive a notice or documents by such means and has an address suitable for that purpose. Examples include an email address or a fax number. For a body corporate, such as a company, the document or notification may be given to the secretary or clerk of that body at its registered or principal office. For post, the “proper address” of a person is the person’s last known address unless the person is a body corporate; in which case, its “proper address” is the address of its registered or principal office.

### **Section 49 – Interpretation of this Part and index of defined terms**

109. This section indexes the defined terms used within Part 1 and includes other provision necessary for the interpretation of this Part.

## **PART 2 HOMELESSNESS**

### **Section 50 - Duty to carry out a homelessness review and formulate a homelessness strategy**

110. A local housing authority must, periodically, undertake homelessness reviews in its area. Based on the results of a review, it must formulate and adopt a homelessness strategy. The first strategy must be adopted in 2018. It must develop and adopt a strategy in every fourth year after 2018. The Welsh Ministers have the power to vary this timetable. An authority must take account of the strategy in exercising all its functions, not just those as a local housing authority. In carrying its duties under this section a local housing authority must have regard to the guidance issued by the Welsh Ministers under section 98.

### **Section 51 – Homelessness reviews**

111. A local housing authority must undertake a homelessness review and publish the results. Subsection (1) sets out what must be included in the review. It includes the activities that are undertaken to prevent homelessness and the provision of accommodation and support for those who may become homeless in the authority’s area. The homelessness review must also review the resources available to the authority, including those available for its functions other than housing, as well as those available to other public bodies and third sector organisations for such activities. Subsection (2) sets out how the results of the review must be published.

## **Adran 52 – Strategaethau digartrefedd**

112. Mae strategaeth ddigartrefedd yn strategaeth i sicrhau'r amcanion a bennir yn is-adran (1), sef: atal digartrefedd; bod llety addas ar gael ac y bydd ar gael i bobl sy'n ddigartref neu y gallent ddod yn ddigartref; bod cymorth boddhaol ar gael hefyd i bobl sy'n ddigartref neu y gallent ddod yn ddigartref. Gall awdurdod ystyried unrhyw un neu rai o'r swyddogaethau, nid ei swyddogaethau tai'n unig, wrth bennu'r strategaeth. Mae is-adran (3) yn esbonio y gall y strategaeth gynnwys camau y mae'r awdurdod yn disgwyl i awdurdodau cyhoeddus perthnasol eraill eu cymryd a chamau gan unrhyw sefydliad – gwirfoddol neu fel arall – a all gyfrannu at gyflawni'r amcanion. Fel y dywedwyd yn is-adran (4), rhaid i hyn gael cymeradwyaeth y corff o dan sylw.
113. Rhaid i'r strategaeth gynnwys darpariaeth ar gyfer pobl y mae arnynt angen penodol am gymorth (mae is-adran (6) yn cyfeirio at hyn). Maent yn cynnwys pobl sy'n gadael carchar neu lety cadw ieuencid, pobl ifanc sy'n gadael gofal, pobl sy'n gadael y lluoedd arfog, pobl sy'n gadael yr ysbyty ar ôl cael triniaeth fel cleifion yno am anhwylder meddwl a phobl sy'n cael gwasanaethau iechyd meddwl yn y gymuned.
114. Rhaid i awdurdod lleol ymgynghori cyn mabwysiadu neu addasu ei strategaeth (gweler is-adran (8)), y mae'n rhaid ei chyhoeddi. Nodir y gofynion ar gyfer cyhoeddi yn is-adran (9).

## **Adran 53 – Trosolwg o'r Bennod hon**

115. Mae gan awdurdod tai lleol ddyletswyddau i helpu pobl sy'n ddigartref neu o dan fygythiad o ddigartrefedd. Mae'r adran hon yn disgrifio'r hyn y mae darpariaethau'r Bennod hon o Ran 2 o'r Ddeddf yn ei wneud neu'n ei wneud yn ofynnol.

## **Adran 54 – Cymhwyso termau allweddol**

116. Mae'r termau allweddol a ddefnyddir yn y Rhan hon o'r Bil yn cynnwys "digartref", "o dan fygythiad o ddigartrefedd", "llety sydd ar gael i'w feddiannu", ac a yw'n "rhesymol i barhau i feddiannu llety", termau sy'n cael eu hesbonio yn adrannau 55 i 57 yn y drefn honno. Mae adran 58 yn esbonio ystyr "camdriniaeth" a "camdriniaeth ddomestig". Mae adran 59 yn esbonio "addasrwydd llety".

## **Adran 55 – Ystyr digartrefedd a'r bygythiad o ddigartrefedd**

117. Mae person yn ddigartref os nad oes unrhyw lety ar gael iddo ei feddiannu y mae ganddo hawl gyfreithiol i'w feddiannu. Mae hawl o'r fath yn cynnwys cyfyngiadau ar allu rhywun arall i adennill meddiant o'r llety. Os oes gan berson gartref, ond nad yw'n gallu cael mynediad iddo, mae'n ddigartref hefyd. Os yw cartref person yn un symudol, megis carafán neu gwch preswyl, ond nad oes unrhyw fan lle y caiff ei leoli a byw ynddo, mae yntau hefyd yn ddigartref.
118. Ni fernir bod rhywun yn berson sydd â llety ond os yw'n rhesymol iddo barhau i'w feddiannu (mae adran 57 yn cyfeirio at hyn). Mae person o dan fygythiad o ddigartrefedd os yw'n debygol y bydd yn dod yn ddigartref o fewn 56 o ddiwrnodau.

## **Section 52 – Homelessness strategies**

112. A homelessness strategy is a strategy to achieve the objectives specified in subsection (1). They are: to prevent homelessness; that suitable accommodation is and will be available for people who are or who may become homeless; that satisfactory support is also available for people who are or who may become homeless. An authority can consider any of its functions, not just its housing functions, when setting the strategy. Subsection (3) explains that the strategy can include action that the authority expects other relevant public authorities to take and action by any organisation – voluntary or otherwise – that can contribute to achieving the objectives. As stated in subsection (4), this requires the approval of the body concerned.
113. The strategy must include provision for people who are in particular need of support (subsection (6) refers). They include people leaving prison or youth detention, young people leaving care, people leaving the armed forces, people leaving hospital after inpatient treatment for a mental disorder and people receiving mental health services in the community.
114. A local authority must consult before adopting or modifying its strategy (see subsection (8)), which must be published. The requirements for publication are set out in subsection (9).

## **Section 53 - Overview of this Chapter**

115. A local housing authority has duties to help people who are homeless or who are threatened with homelessness. This section describes what the provisions of this Chapter of Part 2 of the Act does or requires.

## **Section 54 – Application of key terms**

116. The key terms used in this Part of the Bill include “homeless”, “threatened with homelessness”, “accommodation available for occupation”, and whether it is “reasonable to continue to occupy accommodation” which are explained in sections 55 to 57 respectively. Section 58 explains the meaning of “abuse” and “domestic abuse”. Section 59 explains “suitability of accommodation”.

## **Section 55 - Meaning of homeless and threatened homelessness**

117. A person is homeless if they have no accommodation available to them that they have a lawful right to occupy. Such a right includes restrictions on someone else’s ability to recover possession of the accommodation. If a person does have a home, but cannot gain entry to it, they are also homeless. If a person’s home is moveable, such as a caravan or houseboat, but there is nowhere they can place it and live in it, they are also homeless.
118. Someone is considered to have accommodation only if it is reasonable for them to continue to occupy it (section 57 refers). A person is threatened with homelessness if it is likely that he or she will become homeless within 56 days.

### **Adran 56 – Ystyr llety sydd ar gael i'w feddiannu**

119. Ni chaniateir i lety gael ei ystyried yn llety sydd ar gael i berson ei feddiannu ond os yw ar gael hefyd i unrhyw berson arall sy'n byw fel arfer gydag ef. Caiff y person arall hwnnw fod yn aelod o'r teulu neu berson arall y gellid disgwyl yn rhesymol iddo fyw gydag ef.

### **Adran 57 – A yw'n rhesymol parhau i feddiannu llety**

120. Nid yw'n rhesymol parhau i feddiannu llety os yw'n gosod person neu aelod o aelwyd y person hwnnw mewn perygl o gael ei gam-drin. Mae is-adran (2) yn esbonio bod "aelod o aelwyd y person" yn golygu rhywun sy'n preswyl fel arfer gyda'r person hwnnw fel aelod o deulu'r person neu berson arall y gellid disgwyl yn rhesymol iddo fyw gyda'r person hwnnw. Cyfeiriodd Deddf Tai 1996 at drais ("violence"); mae hynny wedi ei newid bellach i gamdriniaeth ("abuse") er mwyn egluro na ddylid cyfyngu'r term i drais corfforol (gweler adran 58).

121. Wrth benderfynu a yw'n rhesymol parhau i feddiannu llety, neu a fyddai wedi bod yn rhesymol parhau i'w feddiannu pan fo meddiannaeth person wedi dod i ben, caiff yr awdurdod tai lleol ystyried yr amgylchiadau cyffredinol sy'n bodoli. Yr amgylchiadau yw'r rhai mewn perthynas â thai yn ardal yr awdurdod tai lleol y mae person wedi gwneud cais iddo am gymorth i sicrhau llety ond rhaid i'r awdurdod ystyried hefyd p'un a yw'r llety yn fforddiadwy i'r person hwnnw ai peidio (is-adran (3)). Caiff Gweinidogion Cymru bennu amgylchiadau eraill lle y bydd yn cael ei ystyried yn rhesymol neu'n afresymol i barhau i feddiannu llety a materion eraill sydd i'w hystyried neu eu diystyru.

### **Adran 58 – Ystyr camdriniaeth a chamdriniaeth ddomestig**

122. Mae "camdriniaeth" yn golygu trais corfforol, ymddygiad bygythiol neu fygylus ac unrhyw ffurf o gamdriniaeth arall a all, yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol, arwain at berygl o niwed. Mae "camdriniaeth" yn "gamdriniaeth ddomestig" os yw'n dod o du person sy'n gysylltiedig â'r dioddefwr. Diffinnir ystyr "cysylltiedig â" yn is-adran (2). Ymdrinnir â chymhwyso'r term mewn achosion pan fo plentyn mabwysiedig neu blant mabwysiedig yn is-adrannau (3) i (4).

### **Adran 59 – Addasrwydd llety**

123. Wrth benderfynu addasrwydd, rhaid i awdurdod tai lleol roi sylw i Ran 1 o'r Ddeddf hon ac i'r Deddfau Seneddol eraill a restrir yn is-adran (1). Mae is-adran (2) yn ei gwneud yn ofynnol i'r awdurdod, wrth benderfynu a yw llety'n addas ar gyfer person, roi sylw i p'un a yw'r llety yn fforddiadwy i'r person ai peidio. Caiff Gweinidogion Cymru bennu amgylchiadau pan na fo llety i'w ystyried yn addas a materion eraill y mae'n rhaid eu hystyried neu eu diystyru.

### **Adran 60 – Dyletswydd i ddarparu gwybodaeth, cyngor a chynhorthwy i gael gafael ar gymorth**

124. Rhaid i awdurdod tai lleol drefnu bod gwasanaeth di-dâl yn cael ei ddarparu i bobl yn ei ardal neu'r rhai sydd â chysylltiad lleol â'r ardal. Gallai hyn gynnwys, er enghraifft, pobl sy'n ceisio symud i'r ardal i fod yn nes at waith neu berthnasau. Rhaid i'r gwasanaeth ddarparu gwybodaeth a chyngor am ddigartrefedd ac ni ddylai gael ei gyfyngu i'r cymorth sydd ar gael yn ardal yr awdurdod. Rhaid iddo ddarparu cynhorthwy hefyd i gael gafael ar unrhyw gymorth perthnasol i'r rhai sydd, neu y gallent ddod yn ddigartref. Nid yw wedi ei gyfyngu i'r rhai sydd o dan



### **Section 56 – Meaning of accommodation available for occupation**

119. Accommodation can only be regarded as being available for occupation if it is also available to any other person with whom they normally live. This may be a family member or another person who may reasonably be expected to live with them.

### **Section 57 – Whether it is reasonable to continue to occupy accommodation**

120. It is not reasonable to continue to occupy accommodation if it puts a person or a member of the person's household at risk of abuse. Subsection (2) explains that "member of a person's household" means someone who normally resides with that person as a member of the person's family or another person who might reasonably be expected to live with them. The Housing Act 1996 referred to "violence"; this has now been changed to "abuse" to clarify that it should not be restricted to physical violence (see section 58).
121. In determining whether it is reasonable to continue to occupy accommodation, or would have been reasonable to continue in occupation where a person's occupation has ended, the local housing authority may consider the general circumstances which exist. The circumstances are those in relation to housing in the area of the local housing authority to which a person has applied for help in securing accommodation but the authority must also consider whether or not the accommodation is affordable for that person (subsection (3)). The Welsh Ministers may specify other circumstances in which it is to be regarded as reasonable or not reasonable to continue occupying accommodation and other matters to be taken into account or disregarded.

### **Section 58 – Meaning of abuse and domestic abuse**

122. By "abuse" is meant physical violence, threatening or intimidating behaviour and any other form of abuse which may give rise, directly or indirectly, to the risk of harm. "Abuse" is "domestic abuse" if the victim is associated with the abuser. The meaning of "associated with" is defined in subsection (2). The application of the term in cases where there is an adopted child or adopted children is covered in subsections (3) to (4).

### **Section 59 – Suitability of accommodation**

123. In determining suitability, a local housing authority must have regard to Part 1 of this Act and to the other Acts of Parliament listed in subsection (1). Subsection (2) requires the authority, when determining whether accommodation is suitable for a person, to have regard to whether or not the accommodation is affordable for the person. The Welsh Ministers may specify circumstances in which accommodation is not to be regarded as suitable and other matters that must be taken into account or disregarded.

### **Section 60 - Duty to provide information, advice and assistance in accessing help**

124. A local housing authority must arrange the provision of a free service for people in its area or those who have a local connection with its area. This might include, for example, people who are seeking to move to the area to be nearer work or relatives. The service must provide information and advice about homelessness and should not be restricted to what help is available in the authority's area. It must also provide assistance with accessing any relevant help for those who are, or who may become homeless. It is not restricted to those who are threatened with homelessness

fygythiad o ddigartrefedd o fewn 56 o ddiwrnodau (gweler adran 55) a rhaid iddo gynnwys cynhorthwy i gael gafael ar wasanaethau atal digartrefedd.

125. Mae is-adran (2) yn ei gwneud yn ofynnol i'r gwasanaeth gynnwys cyhoeddi gwybodaeth a chynghor am y cymorth sydd ar gael i'r digartref a sut i gael gafael arno. Rhaid i'r awdurdod sicrhau bod y gwasanaeth wedi ei ddylunio i ddiwallu anghenion grwpiau sydd mewn perygl penodol o ddod yn ddigartref. Mae hyn yn cynnwys pobl sy'n gadael carchar neu lety cadw ieuencid, pobl ifanc sy'n gadael gofal, pobl sy'n gadael y lluoedd arfog, a phobl sy'n gadael ysbyty ar ôl triniaeth fel cleifion preswyl am anhwylder meddwl neu'n cael gwasanaethau iechyd meddwl yn y gymuned.
126. Wrth drefnu'r gwasanaeth, caiff awdurdod weithio gydag awdurdodau tai lleol eraill. Caiff yr awdurdod ddarparu'r gwasanaeth yn uniongyrchol. Fel arall neu'n ychwanegol at hynny, gallai, er enghraifft, drefnu bod awdurdod arall neu asiantaeth gynghori wirfoddol yn darparu'r gwasanaeth. Caniateir i'r gwasanaeth gael ei gyfuno â gwasanaethau cynghori y darperir ar eu cyfer o dan Ddeddf y Gwasanaethau Cymdeithasol a Llesiant (Cymru) 2014.
127. Darparodd adrannau 179(2) a (3), 180 a 181 o Ddeddf Tai 1996 y gallai awdurdodau tai lleol roi cynhorthwy ariannol a chynhorthwy arall i ddarparwyr cyngor digartrefedd. Nid yw'r darpariaethau hyn wedi eu hatgynhyrchu yma, gan fod pwerau cyffredinol awdurdodau lleol ar gael ar gyfer hyn.

#### **Adran 61 - Cymhwysra am gymorth o dan y Bennod hon**

128. Mae Atodlen 2 o'r Ddeddf yn penderfynu p'un a yw personau o dramor yn gymwys i gael cymorth o dan ddarpariaethau'r Rhan hon.

#### **Adran 62 - Dyletswydd i asesu**

129. Os yw person ("ceisydd") yn gwneud cais i awdurdod tai lleol am lety neu am gymorth i gadw llety neu ddod o hyd iddo a'i bod yn ymddangos i'r awdurdod y gallai'r person fod yn ddigartref neu o dan fygythiad o ddigartrefedd, rhaid iddo gynnal asesiad o achos y ceisydd. Nid oes rhaid i'r cais fod yn gais am gynhorthwy o dan y Bennod hon.
130. Nid oes angen unrhyw asesiad os yw awdurdod tai lleol wedi asesu'r person hwnnw o'r blaen, a bod yr awdurdod tai lleol y gwnaed y cais iddo yn fodlon nad yw amgylchiadau'r person wedi newid ers i'r asesiad hwnnw gael ei gynnal ac nad oes unrhyw wybodaeth newydd sy'n effeithio'n sylweddol ar yr asesiad.
131. Rhaid i'r awdurdod ystyried a yw'r ceisydd yn gymwys i gael cymorth (mae adran 61 yn cyfeirio at hyn). Os yw'n gymwys, rhaid i'r awdurdod wneud asesiad o nifer o bethau. Nodir y rhain yn is-adrannau (5)(a)-(d) a (6)(a)-(b). Maent yn cynnwys yr amgylchiadau sydd wedi peri i'r ceisydd fod yn ddigartref neu fod o dan fygythiad o ddigartrefedd, anghenion tai y person, y gefnogaeth y mae ei hangen ar y person neu'r rhai y gellid disgwyl yn rhesymol iddynt fyw gydag ef i gadw llety sy'n dod ar gael, ac a oes dyletswydd ar yr awdurdod i'r person o dan y Bennod hon.

within 56 days (see section 55) and must include assistance with accessing homelessness prevention services.

125. Subsection (2) requires that the service must include publication of information and advice about the help that is available for the homeless and how to access it. The authority must ensure the service is designed to meet the needs of groups who are at particular risk of becoming homeless. This includes people leaving prison or youth detention, young people leaving care, people leaving the armed forces, and people leaving hospital after inpatient treatment for a mental disorder or receiving mental health services in the community.
126. In arranging the service, an authority may work with other local housing authorities. The authority may provide the service directly. Alternatively or in addition, it might, for example, arrange for another authority or a voluntary advice agency to provide the service. The service may be combined with advice services provided under the Social Services and Well-being (Wales) Act 2014.
127. Sections 179(2) and (3), 180 and 181 of the Housing Act 1996 provided that local housing authorities might give financial and other assistance to homelessness advice providers. These provisions have not been replicated here, since general local authority powers are now available for this.

### **Section 61 - Eligibility for help under this Chapter**

128. Schedule 2 of the Act determines whether or not persons from abroad are eligible for help under the provisions of this Part.

### **Section 62 - Duty to assess**

129. If a person (“an applicant”) applies to a local housing authority for accommodation or for help in keeping or finding accommodation and it appears to the authority that the person may be homeless or threatened with homelessness, it must carry out an assessment of the applicant’s case. The application does not have to be for assistance under this Chapter.
130. No assessment is required if a local housing authority has previously assessed that person, and the local housing authority to which the application has been made is satisfied that his or her circumstances have not changed since that assessment was carried out and there is no new information that materially affects the assessment.
131. The authority must consider whether the applicant is eligible for help (section 61 refers). If he or she is eligible, the authority must make an assessment of a number of things. These are set out in subsections (5)(a)-(d) and (6)(a)-(b). They include the circumstances that have caused the applicant to be homeless or threatened with homelessness, the person’s housing needs, the support needed by the person or those with whom they might reasonably be expected to live to retain accommodation that becomes available, and whether the authority owes a duty to the person under this Chapter.

132. Rhaid i'r awdurdod adolygu ei asesiad tra bo'n ystyried bod dyletswydd arno, neu y gallai dyletswydd fod arno, i'r ceisydd o dan y Bennod hon (is-adran (8)). Mae is-adran (9) yn nodi dau achos pan fydd yn rhaid i awdurdod adolygu ei asesiad.
133. Mae is-adran (10) yn egluro nad oes rhaid i awdurdod asesu a oes dyletswydd arno o dan adran 75, hyd nes y bydd yn adolygu ei asesiad yn yr amgylchiadau a ddisgrifir gan achos 2 (gweler is-adran (9)). Mae achos 2 yn ei gwneud yn ofynnol i adolygu asesiad os yw'n ymddangos i'r awdurdod fod y ddyletswydd i helpu i sicrhau llety o dan adran 73 wedi dod i ben neu y bydd yn dod i ben ac y gall dyletswydd fod yn ddyledus i'r ceisydd o dan adran 75.
134. Er enghraifft, nid oes unrhyw ofyniad i asesu a yw ceisydd yn ddigartref yn fwriadol, hyd nes y bydd achos 2 yn gymwys. Er hynny, mae dewis gan awdurdod i ymchwilio i hyn yn gynharach.
135. Fel enghraifft bellach, o ran angen blaenoriaethol, bydd awdurdod yn dal yn gorfod ystyried a yw'n ymddangos bod ceisydd mewn angen blaenoriaethol at ddibenion ystyried ei ddyletswyddau mewn cysylltiad â llety interim o dan adran 68. Er hynny, ni fydd yn gorfod cynnal yr ymchwiliadau i fodloni ei hun am hynny hyd nes y bydd achos 2 yn gymwys, er y caiff eu cynnal cyn hynny.

### **Adran 63 - Hysbysu am ganlyniad asesiad**

136. Rhaid i awdurdod tai lleol hysbysu ceisydd am ganlyniad ei asesiad. Os yw ei benderfyniad yn erbyn buddiannau'r ceisydd, rhaid iddo roi rhesymau am y penderfyniad hwnnw yn yr hysbysiad y mae'n ei ddyroddi. Rhaid i'r hysbysiad, y mae'n rhaid iddo fod ar ffurf ysgrifenedig, roi gwybod i'r ceisydd am ei hawl i gael adolygiad o'r penderfyniad ac am y cyfnod amser y mae'n rhaid cyflwyno cais am adolygiad ynddo. Nodir y cyfnod amser yn adran 85(5); ac oni fydd yr awdurdod yn caniatáu ar gyfer cyfnod gwahanol, bydd yn rhaid i'r cais gael ei wneud cyn diwedd 21 o ddiwrnodau gan ddechrau gyda'r diwrnod yr hysbysir y ceisydd am y penderfyniad. Os na fydd yr hysbysiad yn dod i law'r ceisydd, caiff ei drin fel pe bai wedi ei roi os yw ar gael yn swyddfa'r awdurdod am gyfnod rhesymol i'w gasglu gan y ceisydd neu gan rywun ar ran y ceisydd.

### **Adran 64 - Sut i sicrhau neu gynorthwyo i sicrhau bod llety ar gael**

137. Caiff awdurdod tai lleol gynorthwyo i sicrhau llety addas i'w feddiannu gan geisydd mewn nifer o ffyrdd: drwy drefnu i berson ac eithrio'r awdurdod i ddarparu rhywbeth; drwy wneud hynny ei hun, neu drwy ddarparu a threfnu bod rhywbeth yn cael ei ddarparu i rywun ac eithrio'r ceisydd. Darperir rhestr o enghreifftiau yn is-adran (2). Mae'r rhestr yn cynnwys gwybodaeth a chyingor, cyfryngu, talu grant neu fenthyciad, gwarantau ynglŷn â thaliadau, cymorth i reoli dyled, a llety.

### **Adran 65 - Ystyr cynorthwyo i sicrhau**

138. Pan fo'n ofynnol i awdurdod tai lleol "gynorthwyo i sicrhau" (yn hytrach na "sicrhau") bod llety addas ar gael o dan y Bennod hon, neu nad yw'n peidio â bod ar gael, rhaid iddo gymryd camau rhesymol i wneud hynny. Wrth gymryd y camau hynny, gall ystyried yr angen i wneud y defnydd gorau o adnoddau'r awdurdod. Nid yw'n ofynnol iddo ddarparu llety.

132. The authority must keep its assessment under review while it considers it owes a duty, or may owe a duty, to the applicant under this Chapter (subsection (8)). Subsection (9) sets out two cases when an authority must review its assessment.
133. Subsection (10) clarifies that an authority does not have to assess whether a duty is owed under section 75, until such time as it reviews its assessment in the circumstances described by case 2 (see subsection (9)). Case 2 requires a review of an assessment if it appears to the authority that the duty to help secure accommodation under section 73 has or will come to an end and a duty may be owed to the applicant under section 75.
134. For example, there is no requirement to assess if an applicant is intentionally homeless, until case 2 applies. However, an authority has the option to investigate this earlier.
135. As a further example, with regard to priority need, an authority will still have to consider if an applicant appears to be in priority need for the purposes of considering its duties in respect of interim accommodation under section 68. However, it will not be obliged to carry out the investigations to satisfy itself of that until Case 2 applies, although it may do so before then.

### **Section 63 – Notice of the outcome of assessment**

136. A local housing authority must notify an applicant of the outcome of its assessment. If its decision is against the applicant's interests, it must give reasons for that decision in the notice it issues. The notice, which must be in writing, must inform the applicant of his or her right to a review of the decision and of the time period within which a request for a review must be made. The time period is set out in section 85(5); and unless the authority allows for a different period, the request will have to be made before the end of 21 days beginning with the day the applicant was notified of the decision. If the notice is not received by the applicant, it is treated as having been given if it is made available at the authority's office for a reasonable period for collection by the applicant or by someone on the applicant's behalf.

### **Section 64 - How to secure or help to secure the availability of accommodation**

137. A local housing authority may help to secure suitable accommodation for occupation by an applicant in a number of ways: by arranging for a person other than the authority to provide something; by doing so itself, or by providing and arranging for something to be provided to someone other than the applicant. A list of examples is provided in subsection (2). The list includes information and advice, mediation, payment of grant or loan, guarantees on payments, help in managing debt, and accommodation.

### **Section 65 - Meaning of help to secure**

138. Where a local housing authority is required to "help to secure" (rather than "to secure") that suitable accommodation is available under this Chapter, or does not cease to be available, it must take reasonable steps to do so. In taking those steps, it can take into account the need to make the best use of the authority's resources. It is not required to provide accommodation.

### **Adran 66 - Dyletswydd i gynorthwyo i atal ceisydd rhag dod yn ddigartref**

139. Os yw awdurdod tai lleol yn fodlon bod ceisydd o dan fygythiad o ddigartrefedd (mae adran 55(4) yn cyfeirio at hyn) ac yn gymwys i gael cymorth (Atodlen 2), rhaid iddo gynorthwyo'r ceisydd i sicrhau na fydd llety addas yn peidio â bod ar gael i'r ceisydd ei feddiannu. Nid yw'r ddyletswydd hon yn effeithio ar hawl yr awdurdod i sicrhau meddiant gwag o unrhyw lety.

### **Adran 67 - Amgylchiadau pan fo'r ddyletswydd yn adran 66 yn dod i ben**

140. Nodir yr amgylchiadau pan fo'r ddyletswydd yn adran 66 yn dod i ben yn is-adrannau (2), (3), neu (4). Mae'r rhain yn ymdrin â'r achosion a ganlyn:

- pan fo'r awdurdod yn fodlon bod y ceisydd wedi dod yn ddigartref;
- pan fo'r awdurdod yn fodlon nad yw'r ceisydd bellach o dan fygythiad o ddigartrefedd a bod llety addas yn debyg o fod ar gael i'r ceisydd am chwe mis o leiaf; neu
- pan fo'r awdurdod yn fodlon bod y ceisydd, ar ôl cael ei hysbysu gan yr awdurdod am ganlyniadau posibl gwrthod neu dderbyn y cynnig, yn gwrthod cynnig o lety y mae'r awdurdod o'r farn ei fod yn addas i'r ceisydd ac sy'n debyg o fod ar gael i'r ceisydd ei feddiannu am 6 mis o leiaf.

141. Mae adran 79 yn nodi amgylchiadau eraill pan y gallai'r ddyletswydd yn adran 66 ddod i ben. Er enghraifft, pan fo camgymeriad wedi ei wneud am ddyletswydd i geisydd, pan fo ceisydd yn tynnu ei gais yn ôl, neu mewn achosion pan fo ceisydd yn methu, a hynny'n afresymol, â chydweithredu â'r awdurdod mewn cysylltiad â helpu i sicrhau nad yw'r ceisydd yn dod yn ddigartref.

### **Adran 68 - Dyletswydd interim i sicrhau llety i geiswyr digartref mewn angen blaenoriaethol**

142. Pan fo'n ymddangos i awdurdod y gall ceisydd fod yn ddigartref, yn gymwys i gael cymorth, a bod arno angen blaenoriaethol am lety, rhaid i'r awdurdod sicrhau bod llety addas ar gael i'r ceisydd tra bo'n ymchwilio i achos y ceisydd ac yn penderfynu ar yr achos hwnnw.

143. Yn yr un modd, mae'r adran hon yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdod sicrhau llety addas mewn cysylltiad â cheisydd a) y mae'r awdurdod yn meddwl bod arno angen blaenoriaethol am lety (neu geisydd y mae ei achos wedi ei atgyfeirio at awdurdod tai lleol yng Nghymru gan awdurdod tai lleol yn Lloegr o dan adran 198(1) o Ddeddf Tai 1996); a b) y mae'r ddyletswydd yn adran 73 (y ddyletswydd i gynorthwyo i sicrhau llety i geiswyr digartref sy'n gymwys i gael cymorth) yn gymwys iddo.

144. Mae'r ddyletswydd o dan yr adran hon yn gymwys hyd nes y bydd yn dod i ben mewn unrhyw un neu rai o'r amgylchiadau a ddisgrifir yn adran 69 neu 79.

### **Adran 69 - Amgylchiadau pan fo'r ddyletswydd yn adran 68 yn dod i ben**

145. Mae'r ddyletswydd interim i sicrhau llety yn dod i ben o dan yr amgylchiadau a nodir yn is-adrannau (2) a (3), ond gweler adran 79 am amgylchiadau pellach pan fo'r ddyletswydd yn dod i ben.

### **Section 66 – Duty to help to prevent an applicant from becoming homeless**

139. If a local housing authority is satisfied that an applicant is threatened with homelessness (section 55(4) refers) and eligible for help (Schedule 2), it must help the applicant to ensure that suitable accommodation does not cease to be available for the applicant's occupation. This duty does not affect the right of the authority to secure vacant possession of any accommodation.

### **Section 67 – Circumstances in which the duty in section 66 ends**

140. The circumstances in which the duty in section 66 ends are set out in subsections (2), (3), or (4). These cover the following cases:

- where the authority is satisfied that the applicant has become homeless;
- where the authority is satisfied both that the applicant is no longer threatened with homelessness and that suitable accommodation is likely to be available to the applicant for at least six months; or
- where the authority is satisfied that the applicant, after being notified by the authority of the possible consequences of refusal or acceptance of the offer, refuses an offer of accommodation the authority considers suitable for the applicant which is likely to be available for the applicant's occupation for at least 6 months.

141. Section 79 sets out other circumstances when the section 66 duty might come to an end. For example, where a mistake has been made about a duty owed to an applicant, where an applicant withdraws his or her application, or in cases where an applicant fails, unreasonably, to co-operate with the authority in connection with helping to secure that the applicant does not become homeless.

### **Section 68 - Interim duty to secure accommodation for homeless applicants in priority need**

142. Where it appears to an authority that an applicant may be homeless, eligible for help, and has a priority need for accommodation, the authority must secure that suitable accommodation is available to the applicant while it investigates and decides the applicant's case.

143. Similarly, an authority is required by this section to secure suitable accommodation in respect of an applicant that a) the authority thinks has a priority need for accommodation (or an applicant whose case has been referred to a Welsh local housing authority by an English local housing authority under section 198(1) of the Housing Act 1996); and b) to whom the duty in section 73 (the duty to help secure accommodation for homeless applicants who are eligible for help) applies.

144. The duty under this section applies until it comes to an end in any of the circumstances described in section 69 or 79.

### **Section 69 – Circumstances in which the duty in section 68 ends**

145. The interim duty to secure accommodation comes to an end in the circumstances set out in subsections (2) and (3), but see section 79 for further circumstances in which the duty ends.

### **Adran 70 - Angen blaenoriaethol am lety**

146. Mae gan rai pobl angen blaenoriaethol am lety at ddibenion Pennod 2 o'r Rhan hon. Nodir y rhain yn is-adran (1). Diffinnir ystyr "yn derbyn gofal, yn cael ei letya neu'n cael ei faethu" yn is-adran (2). Diffinnir termau megis "cartref gofal", "grŵp comisiynu clinigol", "swyddogaethau addysg", "ysbyty annibynnol", "awdurdod lleol yn Lloegr", a "Bwrdd Iechyd Lleol" yn is-adran (3).

### **Adran 71 - Ystyr hyglwyf yn adran 70**

147. Bernir bod person yn hyglwyf o ganlyniad i reswm a grybwyllir ym mharagraff (c) neu (j) o adran 70 os yw'r awdurdod, ar ôl ystyried holl amgylchiadau'r person, o'r farn y byddai'r person yn llai abl i ymorol amdano'i hun (o ganlyniad i'r rheswm hwnnw) petai'n dod yn ddiartref ar y stryd nag y byddai person diartref cyffredin sy'n dod yn ddiartref ar y stryd ac y byddai hynny'n arwain y person at ddioddef mwy o niwed na'r hyn a fyddai'n cael ei ddioddef gan y person diartref cyffredin.

148. Mae "diartref ar y stryd" yn golygu nad oes gan berson unrhyw lety y mae ganddo hawlogaeth i'w feddiannu ar ffurf buddiant ynddo neu orchymyn llys, neu ar ffurf trwydded ddatganedig neu oblygedig i'w feddiannu, neu yn rhinwedd hawl a roddir gan y gyfraith. Nid yw'r diffiniad o "diartref" yn adrannau 55 a 56 yn gymwys i'r diffiniad hwn. Mae hynny'n golygu, er enghraifft, nad oes angen i'r llety fod yn llety y mae'n rhesymol i barhau i'w feddiannu.

### **Adran 72 - Pŵer i ddiwygio neu ddiidymu darpariaethau ynglŷn ag angen blaenoriaethol am lety**

149. Mae hyn yn caniatáu i Weinidogion Cymru drwy orchymyn ddiwygio neu ddileu unrhyw amodau sy'n ymwneud ag angen blaenoriaethol, gan gynnwys y disgrifiad o bersonau y bernir eu bod mewn angen blaenoriaethol at ddibenion y Bennod hon o'r Ddeddf. Rhaid i Weinidogion Cymru ymgynghori'n unol â gofynion is-adran (3) cyn gwneud gorchymyn.

### **Adran 73 - Dyletswydd i gynorthwyo i sicrhau llety ar gyfer ceiswyr diartref**

150. Rhaid i awdurdod tai lleol gynorthwyo i sicrhau llety addas i geisydd ei feddiannu os yw'n fodlon bod y ceisydd yn ddiartref ac yn gymwys i gael cymorth. Nid yw'r ddyletswydd hon yn gymwys os yw'r awdurdod yn atgyfeirio'r ceisydd at awdurdod tai lleol arall (gweler adran 80).

### **Adran 74 - Amgylchiadau pan fo'r ddyletswydd yn adran 73 yn dod i ben**

151. Mae'r ddyletswydd o dan adran 73 i gynorthwyo i sicrhau llety addas yn dod i ben o dan yr amgylchiadau a ddisgrifir gan is-adrannau (2), (3), (4) a (5). Rhaid i'r ceisydd fod wedi ei hysbysu'n unol ag adran 84, sy'n nodi'r gofyniad i roi hysbysiad i'r ceisydd fod y ddyletswydd wedi dod i ben.



### **Section 70 - Priority need for accommodation**

146. Some people have a priority need for accommodation for the purposes of Chapter 2 of this Part. These are set out in subsection (1). The meaning of “looked after, accommodated or fostered” is defined in subsection (2). Terms such as “care home”, “clinical commissioning group”, “education functions”, “independent hospital”, “local authority in England”, and “Local Health Board” are defined in subsection (3).

### **Section 71 - Meaning of vulnerable in section 70**

147. A person is considered to be vulnerable as a result of a reason mentioned in paragraph (c) or (j) of section 70 if, having taken all the person’s circumstances into account, the authority considers that the person would be less able to fend for himself or herself (as a result of that reason) if the person were to become street homeless than would an ordinary homeless person who becomes street homeless and this would lead to the person suffering more harm than would be suffered by the ordinary homeless person.

148. “Street homeless” means a person has no accommodation that he or she is entitled to occupy by way of an interest in it or court order, or by way of an express or implied licence to occupy it, or by virtue of a right conferred by law. The definition of “homeless” in sections 55 and 56 does not apply to this definition. This means that, for example, the accommodation need not be accommodation which it is reasonable to continue to occupy.

### **Section 72 - Power to amend or repeal provisions about priority need for accommodation**

149. This allows the Welsh Ministers by order to amend or remove any conditions that relate to priority need, including the description of persons considered to be in priority need for the purposes of this Chapter of the Act. The Welsh Ministers must consult in accordance with the requirements of subsection (3) before making an order.

### **Section 73 - Duty to help to secure accommodation for homeless applicants**

150. A local housing authority must help to secure suitable accommodation for an applicant’s occupation if satisfied that the applicant is homeless and eligible for help. This duty does not apply if the authority refers the applicant to another local housing authority (see section 80).

### **Section 74 - Circumstances in which the duty in section 73 ends**

151. The duty under section 73 to help secure suitable accommodation ends in the circumstances described by subsections (2), (3), (4) and (5). The applicant must have been notified in accordance with section 84, which sets out the requirement for the applicant to be given notice that duties have ended.

**Adran 75 - Dyletswydd i sicrhau llety ar gyfer ceiswyr mewn angen blaenoriaethol pan fo'r ddyletswydd yn adran 73 yn dod i ben**

152. Pan fo'r awdurdod tai lleol yn fodlon bod ceisydd cymwys yn parhau i fod yn ddigartref, nad yw'n ddigartref yn fwriadol a bod arno angen blaenoriaethol, rhaid iddo sicrhau llety ar gyfer y ceisydd hwnnw. Mae'r adran hon yn darparu ar gyfer ceiswyr mewn angen blaenoriaethol na ellid eu cynorthwyo i sicrhau llety o dan adran 73. I geiswyr sy'n gymwys, bydd y ddyletswydd hon yn dilyn y ddyletswydd interim i sicrhau llety o dan adran 68.
153. Mae is-adran (3) yn esbonio'r amgylchiadau pan fo dyletswyddau ychwanegol yn ddyledus i fathau penodol o geiswyr sy'n ddigartref yn fwriadol.

**Adran 76 - Amgylchiadau pan fo'r ddyletswydd yn adran 75 yn dod i ben**

154. Mae'r ddyletswydd o dan adran 75 yn dod i ben pan fydd, ymhlith pethau eraill, y ceisydd wedi gwrthod llety y barnwyd ei fod yn addas gan yr awdurdod tai lleol; neu'n dod yn fwriadol yn ddigartref. Mae'n dod i ben hefyd os yw'r ceisydd yn derbyn cynnig sector rhentu preifat o denantiaeth fyrddaliol sicr addas neu gynnig o lety tai cymdeithasol, neu o'i wirfodd yn rhoi'r gorau i feddiannu'r llety y cynigiwyd iddo fel ei brif gartref.

**Adran 77 - Ystyr bod yn ddigartref yn fwriadol**

155. Mae is-adrannau (2), (3) a (4) yn disgrifio pryd y bernir bod ceisydd yn ddigartref yn fwriadol ac nad yw'r ddyletswydd i sicrhau llety o dan adran 75(2) felly yn ddyledus iddo. O dan rai amgylchiadau, er enghraifft, os yw'r aelwyd yn cynnwys plant neu bobl ifanc, gall y ddyletswydd yn adran 75(3) fod yn ddyledus i'r ceisydd..
156. Gall y ddyletswydd tai interim ddal i fod yn ddyledus am gyfnod byr i geisydd sy'n fwriadol yn ddigartref (mae adran 69 yn cyfeirio at hyn).

**Adran 78 - Penderfynu rhoi sylw i fwriadoldeb**

157. Ni chaiff awdurdod tai lleol roi sylw i p'un a yw person wedi dod yn ddigartref yn fwriadol at ddibenion adrannau 68 a 75 ond os yw wedi penderfynu gwneud hynny ac yn dilyn y weithdrefn ar gyfer hysbysu am y penderfyniad sy'n ofynnol gan yr adran hon. Nodir y ceiswyr neu'r categorïau o geiswyr y caniateir i benderfyniad o'r fath gael ei wneud mewn cysylltiad â hwy mewn rheoliadau a wneir gan Weinidogion Cymru.

**Adran 79 - Amgylchiadau pellach pan fo'r dyletswyddau i gynorthwyo ceiswyr yn dod i ben**

158. Mae dyletswyddau awdurdod lleol o dan adrannau 66, 68, 73 a 75 yn dod i ben o dan yr amgylchiadau a ddisgrifir gan is-adrannau (2), (3), (4) neu (5). Rhaid i'r ceisydd fod wedi ei hysbysu'n unol ag adran 84.

**Section 75 – Duty to secure accommodation for applicants in priority need when the duty in section 73 ends**

152. Where the local housing authority is satisfied that an eligible applicant continues to be homeless, is not intentionally homeless and has a priority need, it must secure accommodation for that applicant. This section provides for applicants in priority need who could not be helped to secure accommodation under section 73. For qualifying applicants, this duty will follow on from the interim accommodation duty under section 68.
153. Subsection (3) explains the circumstances in which additional duties are owed to certain types of applicant who are intentionally homeless.

**Section 76 – Circumstances in which the duty in section 75 ends**

154. The duty under section 75 ends when, among other things, the applicant has refused accommodation deemed suitable by the local housing authority; or becomes homeless intentionally. It also ends if the applicant accepts a private rented sector offer of a suitable assured shorthold tenancy or an offer of social housing, or voluntarily ceases to occupy the accommodation offered as their main home.

**Section 77 – Meaning of intentionally homeless**

155. Subsections (2), (3) and (4) describe when an applicant is considered intentionally homeless and is therefore not owed the duty to secure accommodation under section 75(2). In some circumstances; for example, if the household contains children or young persons, the applicant may be owed the duty in section 75(3).
156. An intentionally homeless applicant may still be owed the interim housing duty for a short period (section 69 refers).

**Section 78 – Deciding to have regard to intentionality**

157. A local housing authority may have regard to whether a person has become homeless intentionally for the purposes of sections 68 and 75 only if it has decided to do so and follows the procedure for notification of the decision required by this section. The applicants or categories of applicants in respect of whom such a decision may be made will be set out in regulations made by the Welsh Ministers.

**Section 79 – Further circumstances in which the duties to help applicants end**

158. A local authority's duties under sections 66, 68, 73 and 75 come to an end in the circumstances described by subsections (2), (3), (4) or (5). The applicant must have been notified in accordance with section 84.

### **Adran 80 - Atgyfeirio achos at awdurdod tai lleol arall**

159. Caiff awdurdod tai lleol atgyfeirio ceisydd at awdurdod arall yng Nghymru neu Lloegr ond dim ond os yw'r ceisydd mewn angen blaenoriaethol ac yn ddigartref yn fwiadol. Rhaid i'r awdurdod fod yn fodlon bod amodau penodol wedi eu bodloni a rhaid i'r achos fod yn un lle y byddai'r awdurdod, pe na bai'r achos yn cael ei atgyfeirio, yn ddarostyngedig i'r ddyletswydd i gynorthwyo i sicrhau llety yn adran 73. Mae is-adran (3) yn nodi'r amodau ar gyfer atgyfeirio y mae angen eu bodloni, tra bo is-adran (4) yn esbonio pryd na fydd yr amodau wedi eu bodloni.
160. Cytunir fel rheol rhwng y ddau awdurdod ar y cwestiwn ynghylch a yw'r amodau ar gyfer atgyfeirio wedi eu bodloni. Os na allant gytuno a bod y ddau awdurdod yng Nghymru, bydd yr atgyfeiriad yn unol â'r trefniadau y bydd Gweinidogion Cymru yn eu cyfarwyddo. Pan fo'r awdurdod sy'n atgyfeirio'r achos yng Nghymru a'r llall yn Lloegr, bydd yr atgyfeiriad yn unol â'r trefniadau y bydd Gweinidogion Cymru a'r Ysgrifennydd Gwladol yn eu cyfarwyddo ar y cyd drwy orchymyn.
161. Mae diwygiadau canlyniadol wedi eu gwneud i Ddeddf Tai 1996 i ddarparu ar gyfer atgyfeiriadau oddi wrth awdurdodau tai lleol yn Lloegr at awdurdodau yng Nghymru (gweler Atodlen 3).

### **Adran 81 - Cysylltiad lleol**

162. Mae is-adran (2) yn nodi pryd y mae gan berson gysylltiad lleol, tra bo is-adran (3) yn egluro, at ddibenion is-adran (2)(a), pan na fydd preswyliaid mewn ardal o ddewis y person ei hun. Caiff Gweinidogion Cymru drwy orchymyn bennu pan na fo person i'w ystyried yn gyflogedig mewn ardal neu pan na fo'r preswyliaid i'w drin fel ei ddewis ei hun. Mae is-adrannau (5) a (6) yn cyfeirio at gysylltiad lleol mewn achosion sy'n berthnasol i gefnogaeth i geiswyr lloches, fel y'i nodir yn Neddfau Cenedligrwydd, Mewnfudo a Lloches 1999 a 2002.

### **Adran 82 - Dyletswyddau i geisydd y mae ei achos yn cael ei ystyried ar gyfer ei atgyfeirio neu'n cael ei atgyfeirio**

163. Mae is-adran (1) yn esbonio pan fydd awdurdod lleol, sy'n ceisio atgyfeirio achos ceisydd at awdurdod tai lleol arall, yn peidio â bod dan ddyletswydd o dan adran 68 ac adran 73 i'r ceisydd hwnnw. Pan na fo'r dyletswyddau'n gymwys, rhaid i'r awdurdod sy'n ceisio gwneud yr atgyfeiriad sicrhau llety addas i'w feddiannu gan y ceisydd hyd nes y caiff ei hysbysu am y penderfyniad gwirioneddol ynghylch a yw'r amodau ar gyfer atgyfeirio wedi eu bodloni.
164. Pan fydd penderfyniad wedi ei wneud ynghylch atgyfeirio, rhaid i'r ceisydd gael ei hysbysu'n unol ag adran 84. Os penderfynir nad yw'r amodau ar gyfer atgyfeirio wedi eu bodloni, mae dyletswydd o hyd ar yr awdurdod i'r ceisydd o dan adran 73 (y ddyletswydd i gynorthwyo i sicrhau llety ar gyfer ceiswyr digartref). Pan fo'r amodau ar gyfer atgyfeiriad wedi eu bodloni a bod yr awdurdod y mae'r achos i'w atgyfeirio ato (yr "awdurdod sy'n cael ei hysbysu") yng Nghymru, daw'r awdurdod sy'n cael ei hysbysu wedyn yn ddarostyngedig i'r ddyletswydd o dan adran 73 mewn cysylltiad â'r ceisydd. Mewn achosion pan fo'r awdurdod sy'n cael ei hysbysu yn Lloegr, dylid trin yr achos yn unol ag adran 201A o Ddeddf Tai 1996.

### **Section 80 - Referral of case to another local housing authority**

159. A local housing authority can refer an applicant to another authority in England or Wales but only if they are in priority need and unintentionally homeless. The authority must be satisfied that certain conditions are met and the case must be one where if it was not referred, the authority would be subject to the duty to help secure accommodation in section 73. Subsection (3) sets out the conditions for referral that need to be met while subsection (4) explains when the conditions are not met.
160. The question of whether the conditions for referral are met will normally be agreed between the two authorities. If they cannot agree and where both authorities are in Wales, it will be in accordance with such arrangements as the Welsh Ministers may direct. Where the authority referring the case is in Wales and the other is in England, it will be in accordance with arrangements that the Welsh Ministers and the Secretary of State may jointly direct by order.
161. Consequential amendments have been made to the Housing Act 1996 to provide for referrals from local housing authorities in England to authorities in Wales (see Schedule 3).

### **Section 81 - Local connection**

162. Subsection (2) sets out when a person has a local connection, while subsection (3) clarifies, for the purposes of subsection (2)(a), when residence in an area is not of a person's own choice. The Welsh Ministers may by order specify where a person is not considered to be employed in an area or the residence is not to be treated as of his or her choice. Subsections (5) and (6) refer to local connection in cases relevant to support for asylum seekers, as set out in the Nationality, Immigration and Asylum Acts 1999 and 2002.

### **Section 82 - Duties to applicant whose case is considered for referral or referred**

163. Subsection (1) explains when a local authority, seeking to refer an applicant's case to another local housing authority, ceases to owe a duty under section 68 and section 73 to that applicant. Where the duties do not apply, the authority seeking to make the referral must secure suitable accommodation for occupation by the applicant until he or she is notified of the actual decision on whether conditions for referral are met.
164. When the decision has been made about referral, the applicant must be notified in accordance with section 84. If the decision is that the conditions for referral are not met, the authority continues to owe the applicant a duty under section 73 (the duty to help secure accommodation for homeless applicants). Where conditions for a referral are met and the authority to which the case is to be referred (the "notified authority") is in Wales, the notified authority then becomes subject to the duty under section 73 in respect of the applicant. In cases where the notified authority is in England, the case should be dealt with in accordance with section 201A of the Housing Act 1996.

165. Mae is-adrannau (5) a (6) yn nodi'r sefyllfa pan fo'r ceisydd yn ceisio cael adolygiad o benderfyniad yr awdurdod sy'n hysbysu. Mae is-adran (7) yn gwneud darpariaeth i drin hysbysiadau nad ydynt wedi dod i law fel rhai sydd wedi eu rhoi os ydynt ar gael i'w casglu.

### **Adran 83 – Achosion a atgyfeirir gan awdurdod tai lleol yn Lloegr**

166. Pan fo achos yn cael ei atgyfeirio i awdurdod tai lleol yng Nghymru gan awdurdod tai lleol yn Lloegr o dan adran 198 (1) o Ddeddf Tai 1996 a bod yr atgyfeiriad yn cael ei dderbyn, mae'r un dyletswyddau yn ddyledus i'r ceisydd â phe bai'r ceisydd wedi gwneud cais yng Nghymru. Y rhain yw'r ddyletswydd interim i letya ceisydd sydd mewn angen blaenoriaethol (adran 68) a'r ddyletswydd i gynorthwyo i sicrhau llety i geiswyr digartref (adran 73). Mae is-adran (3) yn darparu bod y diffiniad o "ceisydd" ym Mhennod 2 yn cynnwys person o'r fath; diben hyn yw sicrhau bod y darpariaethau eraill yn gymwys iddynt hwy yn yr un modd ag y maent yn gymwys i geiswyr yng Nghymru. Bydd hyn yn cynnwys, er enghraifft a phan fo'n briodol, adran 75 (dyletswydd i sicrhau llety etc.) a'r darpariaethau am adolygu penderfyniadau o dan adrannau 85 i 89.

### **Adran 84 – Hysbysiad bod dyletswyddau wedi dod i ben**

167. Mae is-adran (1) yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdod tai lleol hysbysu ceisydd os daw i'r casgliad fod ei ddyletswydd i'r ceisydd o dan unrhyw un neu rai o adrannau 66, 68, 73 neu 75 wedi dod i ben. Mae hyn yn cynnwys pan fo wedi atgyfeirio'r achos at awdurdod arall neu wedi penderfynu bod yr amodau ar gyfer atgyfeiriad o'r fath wedi eu bodloni. Rhaid i'r hysbysiad fod yn ysgrifenedig. Mae is-adran (4) yn esbonio pryd y caiff hysbysiad ei drin fel un sydd wedi ei roi, os nad yw wedi dod i law ceisydd.

### **Adran 85 – Hawl i ofyn am adolygiad**

168. Mae'r adran hon yn rhoi hawl i geiswyr ofyn am adolygiad o benderfyniadau a wneir o dan Bennod 2 mewn perthynas â'i achos. Disgrifir y penderfyniadau y caniateir eu hadolygu yn is-adrannau (1) i (3). Rhaid i gais am adolygiad gael ei wneud cyn diwedd cyfnod o 21 o ddiwrnodau gan ddechrau ar y diwrnod y caiff y ceisydd hysbysu am y penderfyniad o dan sylw. Caiff yr awdurdod tai lleol ganiatáu cyfnod hwy ond rhaid rhoi cytundeb i'r cyfnod hwy hwn yn ysgrifenedig.

### **Adran 86 – Gweithdrefn ar gyfer adolygiad**

169. Caiff Gweinidogion Cymru wneud rheoliadau ar gyfer y weithdrefn sydd i'w dilyn mewn cysylltiad ag adolygiad o benderfyniad awdurdod tai lleol o dan adran 85. Mae is-adran (2) yn rhoi enghreifftiau o'r hyn y caiff rheoliadau ei wneud yn ofynnol neu ddarparu ar ei gyfer. Mae is-adrannau (3) i (7) yn nodi'r hyn y mae'n rhaid i awdurdod lleol ei wneud i hysbysu'r ceisydd.

### **Adran 87 – Effaith penderfyniad mewn adolygiad neu apêl na chafodd camau rhesymol eu cymryd**

170. Pan ddeuir i'r casgliad, mewn adolygiad neu apêl yn erbyn penderfyniad o dan adran 85(2), na chafodd camau rhesymol eu cymryd o dan y ddyletswydd i sicrhau llety addas ar gyfer ceisydd cymwys, bydd adran 73, sef y ddyletswydd i gynorthwyo i sicrhau llety ar gyfer ceiswyr digartref, yn gymwys eto. Pan fo hyn yn digwydd, mae is-adran (2) yn esbonio sut mae'r cyfeiriad at y cyfnod o 56 o ddiwrnodau yn adran 74(2) i'w ddehongli.

165. Subsections (5) and (6) set out the position if the applicant seeks a review of the notifying authority's decision. Subsection (7) makes provision for notices which are not received to be treated as given if they are made available for collection.

### **Section 83 – Cases referred from a local housing authority in England**

166. Where a case is referred to a local housing authority in Wales by a local housing authority in England under section 198 (1) of the Housing Act 1996 and the referral is accepted, the applicant is owed the same duties as if the applicant had applied in Wales. These are the interim duty to accommodate an applicant who is in priority need (section 68) and the duty to help to secure accommodation for homeless applicants (section 73). Subsection (3) provides that the definition of “applicant” in Chapter 2 includes such a person; this is to ensure that the other provisions apply to them as they apply to Welsh applicants. This will include, for example and where appropriate, section 75 (duty to secure accommodation etc.) and the provisions about review of decisions under sections 85 to 89.

### **Section 84 – Notice that duties have ended**

167. Subsection (1) requires a local housing authority to notify an applicant if it concludes that its duty to the applicant under any of sections 66, 68, 73 or 75 has come to an end. This includes where it has referred the case to another authority or decided the conditions for such a referral are met. The notice must be in writing. Subsection (4) explains when a notice is treated as having been given, if not received by an applicant.

### **Section 85 – Right to request review**

168. This section gives applicants the right to request a review of decisions made under Chapter 2 in relation to his or her case. The decisions which may be reviewed are described in subsections (1) to (3). A request for review must be made before the end of a 21 day period beginning on the day the applicant is notified of the decision in question. The local housing authority may allow a longer period but agreement to this longer period must be given in writing.

### **Section 86 – Procedure on review**

169. The Welsh Ministers may make regulations for the procedure to be followed in connection with a review of a decision of a local housing authority under section 85. Subsection (2) illustrates what regulations may require or provide. Subsections (3) to (7) set out what a local authority must do to notify the applicant.

### **Section 87 – Effect of a decision on review or appeal that reasonable steps were not taken**

170. Where, on a review or an appeal of a decision under section 85(2), it is concluded that reasonable steps were not taken under the duty to secure suitable accommodation for an eligible applicant, section 73, which is the duty to help secure accommodation for homeless applicants, applies again. Where this happens, subsection (2) explains how the reference to the 56 day period in section 74(2) is to be interpreted.

### **Adran 88 - Hawl i apelio i lys sirol ar bwynt cyfreithiol**

171. Mae'r adran hon yn gwneud darpariaeth sy'n caniatáu i apelau gael eu gwneud gan geisydd i'r llys sirol ar bwyntiau cyfreithiol sy'n codi mewn cysylltiad ag adolygiad o dan adran 85.
172. Caiff llys, mewn apêl, wneud y cyfryw orchymyn i gadarnhau, diddymu neu amrywio penderfyniad a wnaed gan awdurdod tai lleol ag y gwêl yn dda. Mae is-adran (5) yn rhoi pŵer i'r awdurdod i ddarparu llety dros dro wrth aros am apêl os oedd dyletswydd yn ddyledus i'r ceisydd o dan adran 68, 75 neu 82.

### **Adran 89 - Apelau yn erbyn gwrthodiad i letya wrth aros am apêl**

173. Os oes gan geisydd hawl i apelio i'r llys sirol o dan adran 88, caiff apelio hefyd yn erbyn penderfyniad awdurdod i beidio ag arfer ei bŵer i ddarparu llety dros dro o dan adran 88(5).

### **Adran 90 - Ffioedd**

174. Mae'r adran hon yn gwneud darpariaeth sy'n caniatáu i awdurdod tai lleol ei gwneud yn ofynnol i berson a letyir o dan y Bennod hon dalu ffioedd rhesymol am y llety.

### **Adran 91 - Lleoli y tu allan i'r ardal**

175. I'r graddau y bo hynny'n rhesymol ymarferol, rhaid i awdurdod lleol sicrhau neu gynorthwyo i sicrhau llety ar gyfer ceisydd yn ardal yr awdurdod ei hun. Os yw'n sicrhau llety mewn ardal awdurdod arall, rhaid iddo hysbysu'r awdurdod hwnnw ar ffurf ysgrifenedig. Nodir cynnwys yr hysbysiad a phryd y mae'n rhaid ei roi yn is-adrannau (3) a (4) yn ôl eu trefn.

### **Adran 92 - Llety interim: trefniadau â landlord preifat**

176. Caiff awdurdod lleol, wrth gyflawni ei swyddogaethau o dan adrannau 68, 82 neu 88(5), wneud trefniadau â landlord preifat i ddarparu llety.

### **Adran 93 - Gwarchod eiddo**

177. Mae gan awdurdod lleol ddyletswydd i gymryd camau rhesymol i atal colli eiddo personol y ceisydd neu i atal neu liniaru niwed iddo pan ddaw'n ddarostyngedig i'r dyletswyddau a nodir yn is-adran (2) os nad oes unrhyw drefniadau addas wedi eu gwneud neu'n cael eu gwneud i warchod yr eiddo a'i fod yn credu bod perygl y byddai'r eiddo'n cael ei golli neu ei niweidio oherwydd anallu'r ceisydd i'w warchod neu i ymdrin ag ef. Mae'r awdurdod yn parhau i fod yn ddarostyngedig i'r ddyletswydd hon hyd yn oed os yw'r dyletswyddau a nodir yn is-adran (2) yn dod i ben.
178. Mae'r ddyletswydd yn is-adran (1) yn ddarostyngedig i unrhyw amodau y mae'r awdurdod yn eu hystyried yn briodol mewn achos penodol. Nodir enghreifftiau o'r math o amodau y caiff awdurdod eu gosod yn is-adran (4). Caiff awdurdod gymryd camau i warchod eiddo hyd yn oed os nad yw ceisydd mewn angen blaenoriaethol.



### **Section 88 – Right of appeal to county court on point of law**

171. This makes provision allowing appeals to be made by an applicant to the county court on points of law arising in connection with a review under section 85.
172. A court may, on appeal, make such order it thinks fit, confirming, quashing or varying a decision made by a local housing authority. Subsection (5) gives the authority a power to provide temporary accommodation pending appeal if the applicant was owed a duty under sections 68, 75 or 82.

### **Section 89 – Appeals against refusal to accommodate pending appeal**

173. If an applicant has a right of appeal to the county court under section 88, he or she can also appeal against an authority's decision not to exercise its power to provide temporary accommodation under section 88(5).

### **Section 90 – Charges**

174. This makes provision allowing a local housing authority to require a person accommodated under this Chapter to pay reasonable charges for the accommodation.

### **Section 91 – Out-of-area placement**

175. So far as is reasonably practicable, a local authority must secure or help to secure accommodation for an applicant in its own area. If it secures accommodation in another authority's area, it must notify that authority in writing. The contents of the notice and when it must be given are set out in subsections (3) and (4) respectively.

### **Section 92 – Interim accommodation: arrangements with private landlord**

176. A local authority may, when discharging its functions under sections 68, 82 or 88(5), make arrangements with a private landlord to provide accommodation.

### **Section 93 – Protection of property**

177. A local authority has a duty to take reasonable steps to prevent the loss of the applicant's personal property or to prevent or mitigate damage to it when it becomes subject to the duties set out in subsection (2) if no suitable arrangements have been made or are being made to protect the property and it believes there is a danger that the property will be lost or damaged by reason of the applicant's inability to protect it or deal with it. The authority continues to be subject to this duty even if the duties set out in subsection (2) come to an end.
178. The duty in subsection (1) is subject to any conditions the authority considers appropriate in a given case. Examples of the kind of conditions which an authority may impose are set out in subsection (4). An authority can take action to protect property even if an applicant is not in priority need.

#### **Adran 94 - Gwarchod eiddo: darpariaethau atodol**

179. Mae is-adran (1) yn rhoi i awdurdod lleol bŵer i fynd i fangre lle y mae'r ceisydd yn preswyllo fel arfer neu a oedd yn breswylfa arferol i'r ceisydd ddiwethaf wrth gymryd camau i warchod eiddo personol ceisydd. Mae'n caniatáu hefyd i awdurdod ymdrin â'r eiddo personol mewn unrhyw ffordd sy'n rhesymol angenrheidiol.
180. Mae is-adran (2) yn ei gwneud yn ofynnol i'r swyddog sydd wedi ei awdurdodi i fynd i fangre ddarparu awdurdodiad ysgrifenedig, os gofynnir iddo wneud hynny, tra bo is-adran (3) yn nodi beth sy'n digwydd os yw person yn rhwystro'r swyddog wrth arfer y pŵer. Mae'r is-adrannau eraill yn darparu ar gyfer trosglwyddo'r eiddo i leoliad a enwebir gan y ceisydd, pryd y bydd y ddyletswydd yn dod i ben, a'r hysbysiadau y mae'n rhaid eu rhoi.

#### **Section 95 - Cydweithredu**

181. Rhaid i awdurdod lleol yng Nghymru wneud trefniadau sy'n hyrwyddo cydweithredu rhwng ei swyddogion sy'n arfer swyddogaethau tai a'r rhai sy'n arfer swyddogaethau gwasanaethau cymdeithasol. Rhaid iddo wneud hyn gyda golwg ar gyflawni nifer o amcanion mewn perthynas â'i ardal: atal digartrefedd, darparu llety addas i bobl a all ddod yn ddigartref; cefnogi pobl sydd, neu y gallent ddod, yn ddigartref; a chyflawni ei swyddogaethau o dan y Rhan hon yn effeithiol.
182. Caiff awdurdod ofyn am gydweithrediad personau a restrir yn is-adran (5). Gallant fod yng Nghymru neu Loegr. Os gwneir cais, rhaid i'r person y gwneir y cais iddo gydymffurfio â'r cais oni fyddai gwneud hynny'n anghydnaws â'i ddyletswyddau ei hun neu oni fyddai'n cael effaith andwyol fel arall ar arfer ei swyddogaethau. Caiff awdurdod tai lleol wneud ceisiadau am wybodaeth hefyd i berson o'r fath os oes angen yr wybodaeth honno ar yr awdurdod er mwyn arfer ei swyddogaethau o dan y Rhan hon; rhaid i'r person y gwneir cais iddo gydymffurfio â'r cais hwnnw oni bai bod y seiliau a grybwyllwyd uchod mewn cysylltiad â gwrthod ceisiadau am gydweithredu yn bodoli. Os bydd person neu gorff yn penderfynu peidio â chydymffurfio ag unrhyw gais a wneir o dan yr adran hon, rhaid iddo roi rhesymau ysgrifenedig am y penderfyniad i'r awdurdod a wnaeth y cais. Gall y rhestr o bersonau yn is-adran (5) gael ei diwygio gan Weinidogion Cymru drwy orchymyn; ond ni chaniateir i Weinidogion y Goron gael eu hychwanegu at y rhestr.

#### **Adran 96 - Cydweithredu mewn achosion penodol yn ymwneud â phlant**

183. Mae is-adran (1) yn esbonio nad yw darpariaethau eraill yr adran hon yn gymwys ond os oes gan awdurdod tai lleol reswm i gredu y gallai ceisydd y mae person o dan 18 mlwydd oed yn preswyllo gydag ef, neu y gellid disgwyl yn rhesymol iddo breswyllo gydag ef: yn anghymwys i gael cymorth; yn ddigartref ond ei bod yn annhebyg bod dyletswyddau yn ddyledus iddo o dan adrannau 68, 73 neu 75; neu o dan fygythiad o ddigartrefedd ond ei bod yn annhebyg bod dyletswydd yn ddyledus iddo o dan adran 66.
184. Mae is-adran (2) yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdod tai lleol wneud trefniadau i sicrhau bod y ceisydd yn cael ei wahodd i gydsynio ag atgyfeirio'r ffeithiau hanfodol am ei achos at yr adran gwasanaethau cymdeithasol a phan fo cydsyniad wedi ei roi, trefniadau i hysbysu'r adran honno am y ffeithiau hynny ac am benderfyniad dilynol yr awdurdod mewn cysylltiad ag achos y ceisydd. Fel a nodir yn is-adran (3), nid yw

### **Section 94 - Protection of property: supplementary provisions**

179. Subsection (1) gives a local authority a power to enter premises where the applicant usually resides or which were his or her last usual place of residence when taking action to protect an applicant's personal property. It also allows an authority to deal with the personal property in any way which is reasonably necessary.
180. Subsection (2) requires that the officer authorised to enter premises produce a written authorisation upon request while subsection (3) sets out what happens if a person obstructs the officer in the exercise of the power. The other subsections provide for delivery of the possessions to a location nominated by the applicant, the ending of the duty, and notices that must be given.

### **Section 95 - Co-operation**

181. A local authority in Wales must make arrangements that promote co-operation between its officers that exercise housing functions and those that exercise social services functions. It must do this with a view to achieving a number of objectives in relation to its area: to prevent homelessness, to provide suitable accommodation for people who may become homeless; to provide satisfactory support for people who are or who may become homeless; and to discharge its functions under this Part effectively.
182. An authority may request the co-operation of persons listed in subsection (5). They may be in England or Wales. If a request is made, the person to whom it is made must comply with the request unless doing so would be incompatible with their own duties or if it would otherwise have an adverse effect on the exercise of their functions. A local housing authority may also make requests for information to such a person if that information is required by the authority for the purpose of the exercise of its functions under this Part; the person to whom a request is made must comply with it unless the grounds mentioned above in respect of refusing requests for co-operation exist. If a person or body decides not to comply with any request made under this section, it must give written reasons for the decision to the authority that made the request. The list of persons in subsection (5) can be amended by the Welsh Ministers by order; but Ministers of the Crown may not be added to the list.

### **Section 96 - Co-operation in certain cases involving children**

183. Subsection (1) explains that the other provisions of this section apply only if a local housing authority has reason to believe that an applicant with whom a person under 18 years of age resides, or might reasonably be expected to reside, may be: ineligible for help; homeless but not likely to be owed duties under sections 68, 73 or 75; or threatened with homelessness but not likely to be owed a duty under section 66.
184. Subsection (2) requires a local housing authority to make arrangements for ensuring that the applicant be invited to consent to the referral of essential facts of his or her case to the social service department and, where consent is given, arrangements to make that department aware of those facts and of the subsequent decision of the authority in respect of his or her case. As set out in subsection (3), this does not affect any other power of the authority to disclose any information to its social services department without consent.

hyn yn effeithio ar unrhyw bŵer arall sydd gan yr awdurdod i ddatgelu unrhyw wybodaeth i'w adran gwasanaethau cymdeithasol heb gydsyniad.

185. Pan fo'n penderfynu fel awdurdod tai lleol bod ceisydd yn anghymwys i gael cymorth, ei fod wedi dod yn ddigartref yn fwriadol neu wedi dod o dan fygythiad o ddigartrefedd yn fwriadol, rhaid i gyngor sir neu gyngor bwrdeistref sirol wneud trefniadau i sicrhau bod ei adran dai yn rhoi i'r adran gwasanaethau cymdeithasol y cyngor a'r cynhorthwy y bydd yn gofyn yn rhesymol amdanynt.

### **Adran 97 - Datganiadau anwir, celu gwybodaeth a methiant i ddatgelu newid mewn amgylchiadau**

186. Mae'r adran hon yn creu trosedd os yw person yn fwriadol neu'n ddi-hid yn gwneud datganiad anwir, neu'n celu gwybodaeth gyda'r bwriad o gymhell awdurdod tai lleol i ddarparu llety neu gynhorthwy.
187. Mae is-adran (2) yn ei gwneud yn ofynnol i geisydd, cyn penderfyniad awdurdod tai lleol ar y cais, hysbysu awdurdod tai lleol am unrhyw newid yn y ffeithiau sy'n berthnasol i'w achos. Rhaid i'r gofyniad hwn gael ei esbonio i'r ceisydd mewn iaith glir. Os na fydd person, ar ôl cael esboniad ohono, yn cydymffurfio a'i fod heb esgus rhesymol am fethu â chydymffurfio, mae'n euog o drosedd ac yn agored ar gollfarn ddiannod, i ddirwy nad yw'n uwch na lefel 4 ar y raddfa safonol.

### **Adran 98 - Canllawiau**

188. Wrth arfer unrhyw un neu rai o'i swyddogaethau sy'n ymwneud â digartrefedd, rhaid i awdurdod lleol yng Nghymru roi sylw i unrhyw ganllawiau a ddyroddir gan Weinidogion Cymru. Mae hyn yn gymwys i holl adrannau perthnasol y cynghorau. Fel a nodir yn is-adran (4), rhaid i ganllawiau a ddyroddir o dan y rhan hon gael eu cyhoeddi.

### **Adran 99 - Dehongli'r Bennod hon a mynegai o ymadroddion wedi eu diffinio**

189. Mae'r adran hon yn diffinio termau a ddefnyddiwyd yn Rhan 2 neu'n esbonio fel arall lle y gellir dod o hyd i ddiffiniadau o dermau.

### **Adran 100 - Diwygiadau canlyniadol**

190. Mae Rhan 1 o Atodlen 3 yn nodi diwygiadau i Ddeddfau eraill sy'n angenrheidiol o ganlyniad i'r ddarpariaeth a wneir gan y Rhan hon.

## **RHAN 3 SIPSIWN A THEITHWYR**

### **Adran 101 - Asesu anghenion llety**

191. Rhaid i awdurdod tal lleol gynnal asesiadau o bryd i'w gilydd o anghenion llety Sipsiwn a Theithwyr sy'n preswyllo yn ei ardal (h.y. yn byw yno) neu sy'n cyrchu yno (h.y. yn aros yn yr ardal o dro i dro). Rhaid i asesiad gael ei gynnal o fewn pob "cyfnod adolygu" (gweler is-adran (3)). Yn ddarostyngedig i'r gofyniad hwn, mater i bob awdurdod tai lleol fydd penderfynu pryd y bydd yr asesiadau hyn yn digwydd. Cynhelir yr asesiad cyntaf o dan yr adran hon cyn pen blwyddyn ar ôl i'r adran hon ddod i rym. Wrth gynnal asesiad, rhaid i awdurdod tai lleol ymgynghori â'r personau sy'n briodol yn ei farn ef, gyda golwg ar ganllawiau a lunnir o dan y Rhan hon.

185. Where it makes a decision as a local housing authority that an applicant is ineligible for help, became intentionally homeless or became threatened with homelessness intentionally, a county or county borough council must make arrangements to ensure its housing department provides the social services department with such advice and assistance that it may reasonably request.

### **Section 97 – False statements, withholding information and failure to disclose change of circumstances**

186. This creates an offence if a person knowingly or recklessly makes a false statement, or withholds information with the intent to induce a local housing authority to provide accommodation or assistance.
187. Subsection (2) requires an applicant, before a local housing authority's decision on the application, to notify a local housing authority of any change of facts material to his or her case. This requirement must be explained to the applicant in clear language. If, after having had it explained, a person does not comply and does not have a reasonable excuse for failing to comply, he or she is guilty of an offence and is liable on summary conviction to a fine not exceeding level 4 on the standard scale.

### **Section 98 – Guidance**

188. In exercising any of its functions relating to homelessness, a local authority in Wales must have regard to any guidance issued by the Welsh Ministers. This applies to all relevant departments of the councils. As set out in subsection (4), guidance issued under this part must be published.

### **Section 99 – Interpretation of this Chapter and index of defined terms**

189. This section defines terms used within Part 2 or otherwise explains where definitions of terms may be found.

### **Section 100 – Consequential amendments**

190. Part 1 of Schedule 3 sets out amendments to other Acts necessary in consequence of the provision made by this Part.

## **PART 3 GYPSIES AND TRAVELLERS**

### **Section 101 – Assessment of accommodation needs**

191. A local housing authority must carry out periodical assessments of the accommodation needs of Gypsies and Travellers residing in (i.e. who live there) or resorting to (i.e. stay in the area from time to time) its area. An assessment must be carried out within each "review period" (see subsection (3)). Subject to this requirement it will be for each local housing authority to decide when these assessments occur. The first assessment under this section will be carried out within one year of this section coming into force. In carrying out an assessment, a local housing authority must consult such persons it considers appropriate, with reference to guidance produced under this Part.

192. Bydd y ddyletswydd i gynnal asesiadau yn yr adran hon, pan ddaw i rym, yn disodli'r gofyniad a osodwyd ar awdurdodau tai lleol Cymru gan adran 225 o Ddeddf Tai 2004 i asesu anghenion llety Sipsiwn a Theithwyr. Ar hyn o bryd mae asesiadau o dan adran 225 yn digwydd fel rhan o adolygiad ehangach awdurdodau o anghenion llety eu hardaloedd o dan adran 8 o Ddeddf Tai 1985. Gellid dal i gynnal asesiadau o anghenion Sipsiwn a Theithwyr o dan y system newydd yr un pryd ag adolygiadau o dan adran 8 o Ddeddf 1985; ond bydd hynny'n fater i bob awdurdod tai lleol ei ystyried yng ngoleuni'r gofyniad i gynnal asesiad o anghenion llety o dan yr adran hon o fewn pob "cyfnod adolygu".

### **Adran 102 – Adroddiad yn dilyn asesiad**

193. Ar ôl cynnal asesiad, rhaid i awdurdod tai lleol baratoi adroddiad. Rhaid i'r adroddiad roi manylion ynghylch y modd y cynhaliwyd yr asesiad a chrynhoi'r ymgynghoriad ac unrhyw ymatebion a gafwyd. Rhaid i'r adroddiad hefyd roi manylion am anghenion llety Sipsiwn a Theithwyr sy'n preswyllo yn yr ardal neu sy'n cyrchu yno. Rhaid i awdurdod gyflwyno ei adroddiad i Weinidogion Cymru ei gymeradwyo.
194. Caiff Gweinidogion Cymru gymeradwyo asesiad awdurdod, gydag addasiadau neu hebddynt, neu ei wrthod. Os gwrthodir yr asesiad, rhaid i'r awdurdod ei adolygu a'i ailgyflwyno neu gynnal asesiad arall. Bydd penderfyniad awdurdod ynghylch sut i fwrw ymlaen yn y cyswllt hwn yn cael ei lywio gan y rhesymau a roddir gan Weinidogion Cymru dros wrthod cymeradwyo'r asesiad. Gallai ymgynghoriad annigonol neu fethiant â darparu tystiolaeth ddigonol i gefnogi asesiad o angen fod yn seiliau posibl dros wrthod cymeradwyo asesiad. Os ymgymerir ag asesiad arall, rhaid i'r awdurdod, fel sy'n ofynnol gan adran 101(2), ymgynghori â'r personau sy'n briodol yn ei farn ef a chyflwyno adroddiad newydd i'r Gweinidogion ei gymeradwyo. Rhaid i awdurdod tai lleol gyhoeddi asesiad ar ôl iddo gael ei gymeradwyo gan Weinidogion Cymru.

### **Adran 103 – Dyletswydd i gwrdd ag anghenion aseddig**

195. Nid yw'r ddyletswydd yn yr adran hon yn gymwys i awdurdod tai lleol ond os yw asesiad yr awdurdod o anghenion llety wedi ei gymeradwyo gan Weinidogion Cymru o dan adran 102, a'i fod yn nodi angen nas diwallwyd yn ardal yr awdurdod mewn cysylltiad â safleoedd lle y caiff Sipsiwn a Theithwyr osod cartrefi symudol arnynt.
196. Gallai "angen nas diwallwyd" yn y cyd-destun hwn olygu diffyg llwyr o ran safleoedd neu ddarpariaeth annigonol sy'n bodoli.
197. Os yw'r ddyletswydd yn gymwys, mae'n ofynnol i awdurdod tai lleol arfer ei bŵer i ddarparu safleoedd ar gyfer cartrefi symudol yn adran 56 o Ddeddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013 i'r graddau y mae'n angenrheidiol i gwrdd â'r angen a nodwyd. Ond nid yw'n ofynnol i awdurdod tai lleol ddarparu, mewn unrhyw safleoedd neu mewn cysylltiad â hwy, fannau gweithio a chyfleusterau ar gyfer gweithgareddau y mae Sipsiwn a Theithwyr fel arfer yn eu cynnal.

192. The duty to carry out assessments in this section will, once in force, replace the requirement imposed on Welsh local housing authorities by section 225 of the Housing Act 2004 to assess Gypsies and Travellers' accommodation needs. Assessments under section 225 currently occur as part of authorities' wider review of the accommodation needs of their areas under section 8 of the Housing Act 1985. Assessments of Gypsies and Travellers' needs under the new system could still be carried out at the same time as reviews under section 8 of the 1985 Act; but this will be a matter for each local housing authority to consider in light of the requirement to carry out an assessment of accommodation needs under this section within each "review period".

### **Section 102 – Report following assessment**

193. After carrying out an assessment, a local housing authority must prepare a report. The report must detail how the assessment was carried out and summarise the consultation and any responses received. The report must also detail the accommodation needs of Gypsies and Travellers residing or resorting to the area. An authority must submit its report to the Welsh Ministers for approval.
194. The Welsh Ministers may approve an authority's assessment, with or without modifications, or reject it. If the assessment is rejected, the authority must revise and resubmit it or carry out another assessment. An authority's decision on how to proceed in this respect will be informed by the reasons the Welsh Ministers give for refusing to approve the assessment. Possible grounds for refusing to approve an assessment could be inadequate consultation or a failure to provide adequate evidence in support of an assessment of need. If another assessment is undertaken, the authority must, as required by section 101(2), consult such persons it considers appropriate and submit a new report to Ministers for their approval. A local housing authority must publish an assessment after it has been approved by the Welsh Ministers.

### **Section 103 – Duty to meet assessed needs**

195. The duty in this section applies to a local housing authority only if the authority's assessment of accommodation needs is approved by the Welsh Ministers under section 102, and identifies unmet need in the authority's area in respect of sites on which Gypsies and Travellers may station mobile homes.
196. "Unmet need" in this context could be the absence of sites altogether or inadequate existing provision.
197. If the duty applies, a local housing authority is required to exercise its power to provide sites for mobile homes in section 56 of the Mobile Homes (Wales) Act 2013 so far as necessary to meet the identified need. But a local housing authority is not required to provide, in or in connection with any sites, working space and facilities for activities that Gypsies and Travellers normally carry out.

198. Dim ond i ddarparu safleoedd y caniateir gosod cartrefi symudol arnynt y mae'r ddyletswydd i gwrdd ag angen o dan yr adran hon yn ymwneud ef. Serch hynny, dylai unrhyw wybodaeth a gesglir fel rhan o asesiad a gynhaliwyd o dan adran 101 sy'n ymwneud ag anghenion llety eraill Sipsiwn a Theithwyr lywio adolygiadau ysbeidiol awdurdod tai lleol o anghenion ehangach ei ardal o ran tai o dan adran 8 o Ddeddf Tai 1985.

#### **Adran 104 - Methiant i gydymffurfio â'r ddyletswydd o dan adran 103**

199. Os yw Gweinidogion Cymru wedi eu bodloni bod awdurdod tai lleol wedi methu â chydymffurfio â'i ddyletswydd i gwrdd ag anghenion asesedig, caniateir iddynt gyfarwyddo'r awdurdod i arfer ei bwerau o dan adran 56 o Ddeddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013 i gwrdd â'r anghenion a nodwyd yn ei asesiad cymeradwy. Rhaid i Weinidogion Cymru ymgynghori â'r awdurdod cyn dyroddi cyfarwyddyd o'r fath. Rhaid i'r cyfarwyddyd gael ei roi ar ffurf ysgrifenedig a chaniateir iddo gael ei amrywio neu ei ddirymu gan gyfarwyddyd dilynol. Rhaid i'r awdurdod gydymffurfio â'r cyfarwyddyd, y gellir ei orfodi drwy orchymyn gorfodi ar gais, neu ar ran, Gweinidogion Cymru.

#### **Adran 105 - Darparu gwybodaeth ar gais**

200. Rhaid i awdurdod tai lleol, mewn cysylltiad ag arfer ei swyddogaethau, ddarparu i Weinidogion Cymru yr wybodaeth sy'n ofynnol ganddynt ac ar unrhyw adegau y mae'n ofynnol ei rhoi iddynt. Caiff yr wybodaeth hon fod yn gyffredinol neu'n benodol i achos neilltuol.
201. Bydd gwybodaeth a ddarperir i'r Gweinidogion yn rhinwedd yr adran hon yn cynorthwyo'r Gweinidogion pan fyddant yn penderfynu sut i arfer eu swyddogaethau eraill o dan y Rhan hon; er enghraifft, wrth bwysu a mesur a ddylid cymeradwyo asesiad. Gallai gwybodaeth a allai gynorthwyo'r Gweinidogion fod yn wybodaeth sy'n cael ei chasglu gan awdurdodau lleol ynghylch mynychder a nifer gwerysloedd diawdurdod Sipsiwn a Theithwyr yn eu hardaloedd (gallai hynny ddangos bod darpariaeth annigonol o ran safleoedd) neu wybodaeth am y camau y mae awdurdod tai lleol yn eu cymryd i ddarparu safleoedd i Sipsiwn a Theithwyr pan fo angen sydd wedi ei nodi (gallai hynny lywio penderfyniad p'un ai i gyfarwyddo awdurdod i arfer ei bwerau o dan adran 56 o Ddeddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013 mewn ffordd benodol ai peidio).

#### **Adran 106 - Canllawiau**

202. Wrth arfer ei swyddogaethau o dan Ran 3 o'r Ddeddf hon, rhaid i awdurdod tai lleol roi sylw i unrhyw ganllawiau a ddyroddir gan Weinidogion Cymru. Caniateir i'r canllawiau gael eu rhoi yn gyffredinol i awdurdodau tai lleol neu i awdurdodau o ddisgrifiadau penodedig. Caniateir iddynt gael eu hadolygu gan ganllawiau pellach, neu gael eu tynnu'n ôl drwy roi canllawiau pellach neu drwy hysbysiad. Rhaid i Weinidogion Cymru gyhoeddi unrhyw ganllawiau neu hysbysiad.



198. The duty to meet need under this section relates only to the provision of sites on which mobile homes may be stationed. However, any information collected as part of an assessment conducted under section 101 which relates to other accommodation needs of Gypsies and Travellers should inform a local housing authority's periodical reviews of the wider housing needs of its area under section 8 of the Housing Act 1985.

#### **Section 104 – Failure to comply with duty under section 103**

199. If the Welsh Ministers are satisfied that a local housing authority has failed to comply with its duty to meet assessed needs, they may direct the authority to exercise its powers under section 56 of the Mobile Homes (Wales) Act 2013 to meet the needs identified in its approved assessment. The Welsh Ministers must consult with the authority before issuing such a direction. The direction must be given in writing and may be varied or revoked by a subsequent direction. The authority must comply with the direction, which is enforceable by mandatory order on application by, or on behalf of, the Welsh Ministers.

#### **Section 105 – Provision of information upon request**

200. A local housing authority must, in connection with the exercise of its functions, provide the Welsh Ministers with information they require and at any times required. This information may be general or specific to a particular case.
201. Information provided to Ministers by virtue of this section will assist Ministers when they make decisions about how to exercise their other functions under this Part; for example, when considering whether to approve an assessment. Information that could assist Ministers could be information gathered by local authorities about the frequency and number of unauthorised Gypsy and Traveller encampments in their areas (which could indicate insufficient site provision) or information about the steps a local housing authority is taking to provide Gypsy and Traveller sites where there is an identified need (which could inform a decision whether or not to direct an authority to exercise its powers under section 56 of the Mobile Homes (Wales) Act 2013 in a particular way).

#### **Section 106 – Guidance**

202. In exercising its functions under Part 3 of this Act, a local housing authority must have regard to any guidance issued by the Welsh Ministers. The guidance may be given generally to local housing authorities or to a specific description of authorities. It may be revised by further guidance, or withdrawn by way of further guidance or by notice. The Welsh Ministers must publish any guidance or notice.

### **Adran 107 – Dyletswyddau mewn perthynas â strategaethau tai**

203. Pan fo'n ofynnol i awdurdod tai lleol gael strategaeth o dan adran 87 o Ddeddf Llywodraeth Leol 2003 mewn cysylltiad â chwrrdd ag anghenion llety Sipsiwn a Theithwyr sy'n preswyllo yn ei ardal neu'n cyrchu yno, rhaid iddo roi sylw i ganllawiau a ddyroddir gan Weinidogion Cymru wrth baratoi'r strategaeth. Rhaid iddo ystyried y strategaeth wrth arfer ei swyddogaethau. Mae "swyddogaethau" at y diben hwn yn cynnwys unrhyw swyddogaethau a roddir iddo heblaw yn rhinwedd ei swyddogaeth fel awdurdod tai lleol (mae awdurdodau tai lleol yng Nghymru yn gynghorau sir neu'n gynghorau bwrdeistref sirol sy'n arfer ystod o swyddogaethau sy'n ymdrin ag amryw o faterion).
204. Mae'r adran hon yn ailddatgan gofynion sydd wedi eu gosod ar hyn o bryd ar awdurdodau tai lleol Cymru gan adran 225 o Ddeddf Tai 2004. Caiff y gofynion perthnasol yn Neddf 2004 eu diddymu i'r graddau ag y maent yn ymwneud ag awdurdodau tai lleol Cymru pan ddaw'r adran hon i rym (gweler y diwygiadau a gynhwysir yn Rhan 2 o Atodlen 3 i'r Ddeddf hon).

### **Adran 108 - Dehongli**

205. Mae'r adran hon yn diffinio'r termau "anghenion llety'", "Sipsiwn a Theithwyr", a "cartref symudol", a ddefnyddir yn y Rhan hon o'r Ddeddf.

### **Adran 109 – Pŵer i ddiwygio'r diffiniad o Sipsiwn a Theithwyr**

206. Caiff Gweinidogion Cymru, drwy orchymyn, newid y diffiniad o Sipsiwn a Theithwyr drwy ychwanegu, dileu, neu addasu disgrifiad o unrhyw bersonau. Caniateir hefyd i ddiwygiadau i Ddeddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013 (sydd ar hyn o bryd yn cynnwys diffiniad sy'n union yr un fath o "Sipsiwn a Theithwyr") gael eu gwneud drwy orchymyn o ganlyniad i unrhyw ddiwygiad i'r diffiniad.

## **RHAN 4 SAFONAU AR GYFER TAI CYMDEITHASOL**

### **Adran 111 – Safonau**

207. Caiff Gweinidogion Cymru osod safonau ar gyfer tai a ddarperir gan awdurdod tai lleol. Rhaid i'r awdurdod tai lleol fodloni'r safonau. Caniateir i safonau gael eu gosod mewn unrhyw un neu rai neu'r cyfan o dri maes. Y meysydd a nodir yn is-adran (1) yw ansawdd y llety, y rhent a godir a'r ffioedd gwasanaeth ar gyfer y llety.
208. Caiff safonau gynnwys rheolau y mae'n rhaid i'r awdurdod gydymffurfio â hwy. Caiff rheolau perthnasol wneud darpariaeth ar gyfer lefelau isaf neu uchaf y rhent neu'r ffioedd gwasanaeth a godir gan awdurdodau tai lleol; caniateir i ddarpariaeth gael ei gwneud hefyd ynghylch lefelau uchaf neu isaf y codiadau neu'r gostyngiadau yn swm y rhent hwnnw neu'r ffioedd gwasanaeth hynny.
209. Caiff Gweinidogion Cymru adolygu safonau neu eu tynnu'n ôl drwy ddyroddi safonau pellach. Caniateir i safonau gael eu tynnu'n ôl drwy hysbysiad. Rhaid i Weinidogion Cymru gyhoeddi'r holl safonau a hysbysiadau a roddir o dan yr adran hon.

### **Section 107 – Duties in relation to housing strategies**

203. Where a local housing authority is required to have a strategy under section 87 of the Local Government Act 2003 in respect of meeting the accommodation needs of Gypsies and Travellers residing or resorting to its area, it must have regard to guidance issued by the Welsh Ministers when preparing the strategy. It must take the strategy into account in exercising its functions. “Functions” for this purpose includes any functions conferred upon it other than in its capacity as a local housing authority (local housing authorities in Wales are county or county borough councils which exercise a range of functions dealing with a variety of matters).
204. This section restates requirements currently imposed upon Welsh local housing authorities by section 225 of the Housing Act 2004. The relevant requirements in the 2004 Act will be repealed in so far as they relate to Welsh local housing authorities on the coming into force of this section (see the amendments contained in Part 2 of Schedule 3 to this Act).

### **Section 108 – Interpretation**

205. This defines the terms “accommodation needs”, “Gypsy and Travellers”, and “mobile Homes”, which are used in this Part of the Act.

### **Section 109 – Power to amend definition of Gypsies and Travellers**

206. The Welsh Ministers may, by order, change the definition of Gypsies and Travellers by adding, removing, or modifying a description of any persons. Amendments to the Mobile Homes (Wales) Act 2013 (which currently contains an identical definition of “Gypsies and Travellers”) may also be made by order in consequence of any amendment to the definition.

## **PART 4 STANDARDS FOR SOCIAL HOUSING**

### **Section 111 – Standards**

207. The Welsh Ministers may set standards for housing that is provided by a local housing authority. The local housing authority must meet the standards. Standards may be set in any or all of three areas. The areas, which are set out in subsection (1) are the quality of accommodation, the rent charged and service charges for the accommodation.
208. Standards may include rules with which the authority must comply. Relevant rules may make provision about the minimum or maximum levels of rent or service charges chargeable by local housing authorities; provision may also be made about maximum or minimum levels of increases or decreases in the amount of such rent or service charges.
209. The Welsh Ministers may revise or withdraw standards by issuing further standards. Standards may also be withdrawn by way of notice. The Welsh Ministers must publish all standards and notices given under this section.

### **Adran 112 – Canllawiau**

210. Caniateir i ganllawiau gael eu rhoi gan Weinidogion Cymru sy'n ymwneud â safon a osodir o dan adran 111 ac yn ehangu ar y safon honno. Wrth asesu a yw awdurdod tai lleol wedi bodloni safon, gall Gweinidogion Cymru roi sylw i'r canllawiau. Caiff Gweinidogion Cymru adolygu canllawiau neu eu tynnu'n ôl drwy ddyroddi canllawiau pellach o dan yr adran hon. Caniateir i ganllawiau gael eu tynnu'n ôl hefyd drwy hysbysiad. Rhaid i Weinidogion Cymru gyhoeddi'r holl ganllawiau a hysbysadau a roddir o dan yr adran hon.

### **Adran 113 – Ymgynghori ar safonau a chanllawiau**

211. Cyn gwneud, adolygu neu dynnu'n ôl safonau a osodir o dan adran 111 neu ganllawiau a roddir o dan adran 112, rhaid i Weinidogion Cymru ymgynghori â'r canlynol: cyrff sy'n cynrychioli buddiannau awdurdodau tai lleol; cyrff sy'n cynrychioli buddiannau tenantiaid; ac unrhyw bersonau eraill y mae Gweinidogion Cymru yn credu ei bod yn briodol ymgynghori â hwy.

### **Adran 114 – Gwybodaeth am gydymffurfiaid â safonau**

212. Rhaid i awdurdod tai lleol gydymffurfio ag unrhyw gais gan Weinidogion Cymru am wybodaeth sy'n ymwneud â chydymffurfio â'r safonau a bennir o dan adran 111.

### **Adran 115 – Pwerau mynediad**

213. Mae'r adran hon yn gymwys pan y gall awdurdod tai lleol fod yn methu â chynnal a chadw neu atgyweirio mangre yn unol â safon ansawdd llety a osodir o dan adran 111 neu ganllawiau a roddir o dan adran 112. Caiff Gweinidogion Cymru awdurdodi person, yn ysgrifenedig, i fynd i fangre o'r fath er mwyn cynnal arolwg ac archwiliad. Rhaid i gopi o'r arolwg gael ei roi i'r awdurdod tai lleol y caniateir ei gwneud yn ofynnol iddo dalu costau sy'n ymwneud â'r arolwg.

214. Rhaid i'r person awdurdodedig roi o leiaf 28 o ddiwrnodau o rybudd i'r awdurdod tai lleol o'i fwriad i fynd i'r fangre berthnasol; ac, yn ei dro, rhaid i'r awdurdod roi o leiaf 7 niwrnod o rybudd i feddiannydd, am ddyddiad yr arolygiad. Mae gan feddiannydd y fangre sy'n cael ei harolygu neu asiant y meddiannydd hawl i weld awdurdodiad ysgrifenedig y person sy'n cynnal yr arolygiad.

### **Adran 116 – Arfer pwerau ymyrryd**

215. Mae pwerau ymyrryd Gweinidogion Cymru a materion cysylltiedig wedi eu nodi yn adrannau 117 i 127. Wrth benderfynu p'un a i arfer pŵer ymyrryd, pa bŵer a'r modd y dylid ei arfer, rhaid i Weinidogion Cymru ystyried dau ffactor. Yn gyntaf, a yw'r methiant neu'r methiant tebygol i gyrraedd safon yn ddigwyddiad unigol neu reolaidd, neu'n debyg o fod yn ddigwyddiad unigol neu reolaidd. Yn ail, pa mor gyflym y mae angen cywiro unrhyw fethiant â chydymffurfio.

### **Adran 117 – Sail ar gyfer ymyrryd**

216. Y sail ar gyfer ymyrryd yw bod awdurdod tai lleol wedi methu, neu'n debyg o fethu, â bodloni safon ansawdd llety, sydd wedi ei gosod o dan adran 111.

### **Section 112 – Guidance**

210. Guidance may be given by the Welsh Ministers which relates to, and expands upon, a standard set under section 111. In assessing whether a local housing authority has met a standard, the Welsh Ministers may have regard to the guidance. The Welsh Ministers may revise or withdraw guidance by issuing further guidance under this section. Guidance may also be withdrawn by way of notice. The Welsh Ministers must publish all guidance and notices given under this section.

### **Section 113 – Consultation on standards and guidance**

211. Before making, revising or withdrawing standards set under section 111 or guidance given under section 112, the Welsh Ministers must consult: bodies that represent the interests of local housing authorities; bodies representing the interests of tenants; and any other persons the Welsh Ministers think it appropriate to consult.

### **Section 114 – Information on compliance with standards**

212. A local housing authority must comply with any request from the Welsh Ministers for information relating to compliance with the standards set under section 111.

### **Section 115 – Powers of entry**

213. This applies where a local housing authority may be failing to maintain or repair premises in accordance with a quality of accommodation standard set under section 111 or guidance given under section 112. The Welsh Ministers may authorise a person, in writing, to enter such premises in order to carry out a survey and examination. A copy of the survey must be given to the local housing authority which may be required to pay costs related to the survey.

214. The authorised person must give at least 28 days' notice to the local housing authority of his or her intention to enter the relevant premises; and, in turn, the authority must give at least 7 days' notice to an occupier, of the date of the inspection. An occupier of the premises being inspected or an agent of the occupier has the right to see the written authorisation of the person conducting the inspection.

### **Section 116 – Exercise of intervention powers**

215. The intervention powers of the Welsh Ministers and related matters are set out in sections 117 to 127. In deciding whether to exercise an intervention power, which power and how it should be exercised, the Welsh Ministers must consider two factors. First, if the failure or likely failure to meet a standard is, or is likely to be, a one off or repeated incident. Second, the speed with which any non-compliance needs to be remedied.

### **Section 117 – Grounds for intervention**

216. The grounds for intervention are that a local housing authority has failed, or is likely to fail, to meet a quality of accommodation standard, which is set under section 111.

### **Adran 118 - Hysbysiad rhybuddio**

217. Pan fo Gweinidogion Cymru wedi eu bodloni bod y sail ar gyfer ymyrryd yn bodoli mewn perthynas ag awdurdod tai lleol, caniateir i hysbysiad rhybuddio gael ei roi i'r awdurdod. Rhaid i Weinidogion Cymru bennu mewn unrhyw hysbysiad eu rhesymau dros gredu bod y sail yn bodoli, y camau adfer sy'n ofynnol o fewn cyfnod amser a'r camau tebygol y bydd y Gweinidogion yn eu cymryd os yw'r awdurdod yn methu â gweithredu.

### **Adran 119 - Pŵer Gweinidogion Cymru i ymyrryd**

218. Caniateir i'r pŵer i ymyrryd a roddir i Weinidogion Cymru gan y Rhan hon gael ei arfer ar ôl i hysbysiad rhybuddio gael ei roi ac os na fydd camau adfer wedi eu cymryd o fewn y cyfnod amser a bennwyd. Rhaid monitro'r amgylchiadau sy'n arwain at y pŵer i ymyrryd. Pan fo Gweinidogion Cymru wedi eu bodloni bod yr awdurdod tai lleol wedi mynd i'r afael â'r sail ar gyfer ymyrryd neu y byddai arfer pwerau yn amhriodol am unrhyw reswm arall, rhaid iddynt hysbysu'r awdurdod tai lleol yn ysgrifenedig. Hyd nes y caiff unrhyw hysbysiad o'r fath ei roi, mae'r pŵer i ymyrryd o dan y Rhan hon yn parhau mewn effaith. Pan fo gan Weinidogion Cymru y pŵer i ymyrryd o dan y Rhan hon, nid ydynt wedi eu cyfyngu i gymryd y camau a bennir mewn hysbysiad rhybuddio (a roddir o dan adran 118).

### **Adran 120 - Pŵer i'w gwneud yn ofynnol i awdurdod tai lleol gael gwasanaethau cyngori**

219. Pan fydd Gweinidogion Cymru yn dewis arfer eu pŵer i ymyrryd, cânt wneud hynny drwy gyfarwyddo'r awdurdod tai lleol i ymrwymo i gontract neu drefniant arall gyda pherson neu ddsbarth o berson a bennir yn y cyfarwyddyd at ddibenion cael cyngor.

### **Adran 121 - Pŵer i'w gwneud yn ofynnol i bersonau eraill gyflawni swyddogaethau ar ran yr awdurdod**

220. Pan fydd Gweinidogion Cymru yn dewis arfer eu pŵer i ymyrryd, cânt wneud hynny drwy gyfarwyddo'r awdurdod tai lleol neu unrhyw un o'i swyddogion y maent yn barnu eu bod yn briodol, i sicrhau bod y swyddogaethau y mae'r sail ar gyfer ymyrryd yn ymwneud â hwy yn cael eu cyflawni'n effeithiol ar ran yr awdurdod tai lleol gan berson a bennir yn y cyfarwyddyd.

### **Adran 122 - Pŵer i'w gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru neu enwebai gyflawni swyddogaethau**

221. Pan fydd Gweinidogion Cymru yn dewis arfer eu pŵer i ymyrryd, cânt gyfarwyddo bod swyddogaethau'r awdurdod tai lleol y mae'r sail ar gyfer ymyrryd yn ymwneud â hwy yn cael eu harfer gan naill ai Gweinidogion Cymru neu berson a enwebir ganddynt. Rhaid i'r awdurdod tai lleol gydymffurfio â chyfarwyddiadau'r person sy'n arfer swyddogaethau yn unol â chyfarwyddyd a roddir o dan yr adran hon.

**Section 118 – Warning notice**

217. Where the Welsh Ministers are satisfied that the grounds for intervention exist in relation to a local housing authority, a warning notice may be given to the authority. The Welsh Ministers must specify in any notice their reasons for believing the grounds exist, the remedial action required within a timescale and the likely action Ministers will take if the authority fails to act.

**Section 119 – Power of Welsh Ministers to intervene**

218. The power to intervene conferred upon the Welsh Ministers by this Part may be exercised after a warning notice has been given and if remedial action has not been undertaken within the specified timescale. The circumstances giving rise to the power to intervene must be monitored. Where the Welsh Ministers are satisfied that the grounds for intervention have been addressed or that exercising powers would be inappropriate for any other reason, they must notify the local housing authority in writing. Until any such notice is given, the power to intervene continues in effect. Where the Welsh Ministers have the power to intervene under this Part they are not limited to taking the action stipulated in a warning notice (given under section 118).

**Section 120 – Power to require local housing authority to obtain advisory services**

219. When the Welsh Ministers choose to exercise their power to intervene, they may do so by directing the local housing authority to enter into a contract or other arrangement with a person or class of person specified in the direction for the purpose of obtaining advice.

**Section 121 – Power to require performance of functions by other persons on behalf of authority**

220. When the Welsh Ministers choose to exercise their power to intervene, they may do so by directing the local housing authority or any of its officers as they consider appropriate, to ensure that the functions to which the grounds for intervention relate are discharged effectively on the local housing authority's behalf by a person specified in the direction.

**Section 122 – Power to require performance of functions by Welsh Ministers or nominee**

221. When the Welsh Ministers choose to exercise their power to intervene, they may direct that the functions of the local housing authority to which the grounds of intervention relate may be exercised by either the Welsh Ministers or a person nominated by them. The local housing authority must comply with the instructions of the person exercising functions in accordance with a direction given under this section.

**Adran 123 – Pŵer i gyfarwyddo arfer swyddogaethau eraill awdurdod tai lleol**

222. Os ydynt o'r farn ei bod yn hwylus gwneud hynny, caiff Gweinidogion Cymru ddyroddi cyfarwyddiadau o dan adran 121 neu 122 sy'n ymwneud â'r modd y mae awdurdod tai lleol yn cyflawni swyddogaethau yn ychwanegol at y swyddogaethau y mae'r sail ar gyfer ymyrryd yn ymwneud â hwy. Wrth benderfynu a ddylid cymhwyso cyfarwyddyd i'r swyddogaethau ychwanegol hyn, caiff Gweinidogion Cymru roi sylw i ystyriaethau ariannol ac ystyriaethau eraill.

**Adran 124 – Pŵer cyffredinol i roi cyfarwyddiadau a chymryd camau**

223. Os yw Gweinidogion Cymru o'r farn ei bod yn briodol er mwyn ymdrin â'r sail ar gyfer ymyrryd, cânt roi cyfarwyddiadau i'r awdurdod tai lleol neu unrhyw un o'i swyddogion neu gymryd camau eraill sy'n briodol yn eu barn hwy.

**Adran 125 – Cyfarwyddiadau**

224. Rhaid i awdurdod tai lleol y rhoddir iddo, neu i unrhyw un o'i swyddogion, gyfarwyddyd neu arweiniad gydymffurfio ag ef. Caniateir i gyfarwyddiadau neu arweiniadau gael eu rhoi mewn cysylltiad â phwerau neu ddyletswyddau sy'n arferadwy fel rheol yn ddarostyngedig i farn yr awdurdod neu farn ei swyddogion. Er enghraifft, ni chaiff pŵer a roddir i awdurdod fod yn arferadwy ond os yw'r awdurdod wedi ei fodloni y byddai ei arfer yn debyg o sicrhau canlyniad penodol. Os câi awdurdod ei gyfarwyddo i arfer y pŵer gan y Gweinidogion, byddai'n rhaid iddo arfer y pŵer ni waeth beth fo'i farn am debygrwydd sicrhau'r canlyniad o dan sylw. Gall cyfarwyddiadau a roddir o dan y Rhan hon gael eu hamrywio neu eu dirymu gan gyfarwyddyd diweddarach a gellir eu gorfodi drwy orchymyn gorfodi ar gais Gweinidogion Cymru.

**Adran 126 – Dyletswydd i gydweithredu**

225. Rhaid i awdurdod tai lleol roi cymaint o gymorth ag y gall yn rhesymol ei roi i Weinidogion Cymru ac unrhyw berson a grybwyllir yn is-adran (2) pan fyddant yn arfer eu swyddogaethau o dan y Rhan hon.

**Adran 127- Pwerau mynediad ac archwilio**

226. Caiff y pwerau sydd ar gael o dan yr adran hon gael eu harfer gan unrhyw un o'r personau a grybwyllir yn is-adran (2). Ond nid yw'r pŵer i fynd i fangre awdurdod tai lleol yn cynnwys hawl i fynd i mewn i annedd.

227. Mae'r pwerau hyn yn rhoi i berson a grybwyllir yn is-adran (2) hawl i arolygu, a chymryd copïau o unrhyw wybodaeth sydd wedi ei chofnodi ar unrhyw ffurf a gedwir gan yr awdurdod, ac unrhyw ddogfennau eraill, os yw'r person o'r farn bod yr wybodaeth yn berthnasol i arfer ei swyddogaethau o dan y Rhan hon. Mae hyn yn cynnwys hawl i gael mynediad at unrhyw gyfrifiadur ac unrhyw offer neu ddeunydd cysylltiedig y gall gwybodaeth fod wedi ei storio arnynt. Caiff y person neu rywun sy'n ei gynorthwyo ei gwneud yn ofynnol i berson sydd wedi defnyddio cyfrifiadur, rhywun sy'n ei weithredu ar ei ran, neu rywun sy'n gyfrifol am offer neu ddeunydd o'r fath, ddarparu cymorth rhesymol.



### **Section 123 – Power to direct exercise of other local housing authority functions**

222. If they consider it expedient to do so, the Welsh Ministers may issue a direction under section 121 or 122 which relates to the performance by a local housing authority of functions in addition to the functions to which the grounds for intervention relates. In deciding whether to apply a direction to these additional functions, the Welsh Ministers may have regard to financial and other considerations.

### **Section 124 – General power to give directions and take steps**

223. If the Welsh Ministers consider it appropriate in order to deal with the grounds for intervention, they may give directions to the local housing authority or any of its officers or taking other steps they consider appropriate.

### **Section 125 – Directions**

224. A local housing authority to which, or any of its officers to whom, a direction or instruction is given must comply with it. Directions or instructions may be given in respect of powers or duties which are normally exercisable subject to the authority's opinion or the opinion of its officers. For example, a power conferred on an authority may be exercisable only if the authority is satisfied that its exercise is likely to achieve a particular outcome. If an authority were directed to exercise the power by Ministers, it would have to exercise of the power irrespective of its opinion about the likelihood of achieving the outcome in question. Directions given under this Part can be varied or revoked by a later direction and are enforceable by the Welsh Ministers applying for a mandatory order.

### **Section 126 – Duty to co-operate**

225. A local housing authority must provide as much assistance as it can reasonably give to the Welsh Ministers and any person mentioned in subsection (2) when they exercise their functions under this Part.

### **Section 127- Powers of entry and inspection**

226. The powers available under this section may be exercised by any of the persons mentioned in subsection (2). But the power to enter premises of a local housing authority does not include a right of entry to a dwelling.

227. These powers give a person mentioned in subsection (2) the right to inspect and take copies of any information recorded in any form kept by the authority and any other documents if the person considers the information relevant to the exercise of his or her functions under this Part. This includes a right of access to any computer and any associated apparatus or material on which information may be stored. The person or someone assisting them can require a person who has used a computer, someone who operates it on his or her behalf, or someone in charge of such equipment or material, to provide reasonable assistance.

### **Adran 128 – Esemptiad o droseddau yn ymwneud â ffioedd gwasanaeth ar gyfer tai cymdeithasol**

228. Mae adran 25 o Ddeddf Landlord a Tenant 1985 wedi ei diwygio i esemptio landlordiaid cymdeithasol rhag darpariaethau trosedd pan fo landlord wedi methu â chydymffurfio â dyletswyddau penodol mewn perthynas â darparu gwybodaeth i denantiaid ynglŷn â ffioedd gwasanaeth. O'r blaen yr oedd landlord awdurdod lleol wedi ei esemptio tra'r oedd landlord cymdeithasol cofrestredig yn agored i gael ei gosbi. Mae'n ofynnol bellach i'r ddau fath o landlord cymdeithasol gydymffurfio ag unrhyw safonau a ddyroddir gan Weinidogion Cymru sy'n ymwneud â ffioedd gwasanaeth, ac nid yw'n angenrheidiol cael sancsiynau troseddol ychwanegol.

### **Adran 129 – Cymhwyso dyletswyddau sy'n ymwneud â ffioedd gwasanaeth i denantiaethau awdurdod lleol**

229. Mae'r adran hon yn diwygio adran 26(1) o Ddeddf Landlord a Tenant 1985 fel bod y ddarpariaeth yn gymwys i awdurdod lleol yn Lloegr yn unig. Mae adrannau 18 i 25 o'r Ddeddf honno'n ymwneud â chyfyngiadau ar ffioedd gwasanaeth a cheisiadau am wybodaeth ynghylch costau, ac mae'r darpariaethau hyn yn gymwys mewn perthynas â phob tenantiaeth awdurdod lleol yng Nghymru.

### **Adran 130 – Diwygiadau canlyniadol**

230. Nodir y diwygiadau i Ddeddf Tai 1985 a Deddf Tai 1996 a wneir o ganlyniad i'r ddarpariaeth a wneir gan y Rhan hon yn Rhan 3 o Atodlen 3.

## **RHAN 5 CYLLID TAI**

231. Mae adrannau 131 i 136 yn darparu bod yr un ar ddeg o awdurdodau tai lleol sydd wedi cadw eu stoc tai ac sy'n gweithredu Cyfrif Refeniw Tai, yn prynu eu hunain allan o system bresennol y Cyfrif Refeniw Tai a bod y system gymhorthdal yn cael ei diddymu. Bydd adran 131 yn cael ei dwyn i rym ar ôl arfer (fel y bo'n angenrheidiol) pwerau a gynhwysir yn darpariaethau eraill y Rhan hon. Daw adrannau 132 i 136 i rym yn awtomatig ar ôl i'r cyfnod o 2 fis o'r dyddiad y caiff y Ddeddf y Cydsyniad Brenhinol.

### **Adran 131 – Diddymu cymhorthdal Cyfrif Refeniw Tai**

232. Mae Rhan 6 (Cyllid Tai) o Ddeddf Llywodraeth Leol a Thai 1989 i'w diwygio er mwyn diddymu'r cymhorthdal sy'n daladwy mewn perthynas â Chyfrifon Refeniw Tai, sy'n cael eu cynnal gan awdurdodau tai lleol o dan y Ddeddf honno. Caiff yr adran hon ei dwyn i rym drwy orchymyn cychwyn.

### **Adran 132 – Taliadau setlo**

233. Mae gan Weinidogion Cymru bwerau i ddyroddi dyfarniad, sy'n nodi cyfrifiad a swm 'taliad setlo' ar gyfer pob awdurdod tai lleol sy'n cadw Cyfrif Refeniw Tai. 'Taliad setlo' yw'r swm y bydd yn ofynnol i bob awdurdod tai lleol ei dalu i, neu ei dderbyn gan, Weinidogion Cymru er mwyn gadael y system Cymhorthdal Cyfrif Refeniw Tai. Gall taliad setlo fod yn ddim hefyd. Gan fod Gweinidogion Cymru ar hyn o bryd yn cael Cymhorthdal Cyfrif Refeniw Tai negyddol oddi wrth bob awdurdod tai lleol, bydd yn ofynnol wedyn i awdurdod tai lleol wneud taliad setlo i Weinidogion Cymru.

### **Section 128 – Exemption from offences relating to service charges for social housing**

228. Section 25 of the Landlord and Tenant Act 1985 is amended to exempt social landlords from criminal offence provisions where a landlord has failed to comply with certain duties in relation to providing tenants with information relating to service charges. Previously a local authority landlord had been exempted whereas a registered social landlord was subject to being penalised. Both types of social landlord are now required to comply with any standards issued by the Welsh Ministers which relate to service charges, and it is not necessary for there to be additional criminal sanctions.

### **Section 129 – Application of duties relating to service charges to local authority tenancies**

229. This amends section 26(1) of the Landlord and Tenant Act 1985 so that the provision only applies to a local authority in England. Sections 18 to 25 of that Act relate to limitations on service charges and requests for information about costs, and these provisions apply in relation to all local authority tenancies in Wales.

### **Section 130 – Consequential amendments**

230. Amendments to the Housing Act 1985 and Housing Act 1996 made in consequence of the provision made by this Part are set out in Part 3 of Schedule 3.

## **PART 5 HOUSING FINANCE**

231. Sections 131 to 136 provide for the eleven local housing authorities that have retained their housing stock and operate a Housing Revenue Account, to buy themselves out of the existing Housing Revenue Account Subsidy system and for the subsidy system to be abolished. Section 131 will be brought into force after the exercise (as necessary) of powers contained in the other provisions of this Part. Sections 132 to 136 automatically come into force after the expiry of the 2 month period from the date on which the Act receives Royal Assent.

### **Section 131 – Abolition of Housing Revenue Account subsidy**

232. Part 6 (Housing Finance) of the Local Government and Housing Act 1989 is to be amended so as to abolish the subsidy payable in relation to Housing Revenue Accounts, which are maintained by local housing authorities under that Act. This section will be brought into force by way of a commencement order.

### **Section 132 – Settlement payments**

233. The Welsh Ministers have powers to issue a determination, which sets out the calculation and amount of a ‘settlement payment’ for each local housing authority that keeps a Housing Revenue Account. A ‘settlement payment’ is the amount that each local housing authority will be required to either pay to, or receive from, the Welsh Ministers in order to exit the Housing Revenue Account Subsidy system. A settlement payment may also be nil. As the Welsh Ministers currently receive negative Housing Revenue Account Subsidy from each local housing authority then a local housing authority will be required to make a settlement payment to the Welsh Ministers.

### **Adran 133 – Taliadau pellach**

234. Caiff Gweinidogion Cymru wneud dyfarniad pellach i gywiro taliad setlo a wnaed o dan Adran 132. Ni chât taliad pellach ei wneud ond os oedd gwall, neu newid mewn unrhyw fater a gymerwyd i ystyriaeth, yn y cyfrifiad neu'r dyfarniad a oedd yn ymwneud â thaliad setlo a wnaed o dan adran 132. Caniateir i daliadau gael eu gwneud gan Weinidogion Cymru i awdurdodau tai lleol ac i'r gwrthwyneb. Gall dyfarniad o dan yr adran hon gael ei amrywio neu ei ddirymu gan ddyfarniad dilynol.

### **Adran 134 – Darpariaeth atodol ynghylch taliadau**

235. Rhaid gwneud taliadau o dan y Rhan hon yn y rhandaliadau, ar yr adegau ac yn unol â'r trefniadau a benderfynir gan Weinidogion Cymru. Wrth wneud taliad rhaid i awdurdod tai lleol ddarparu unrhyw wybodaeth y bydd Gweinidogion Cymru yn ei gwneud yn ofynnol ei rhoi iddynt.
236. Caiff Gweinidogion Cymru godi llog ar awdurdod tai lleol, ac am unrhyw gostau ychwanegol yr aed iddynt, os gwneir taliad yn hwyr o dan y Rhan hon.
237. Mae taliad setlo a thaliad pellach a wneir gan, neu i, awdurdod tai lleol o dan Rannau 132 a 133 i'w trin fel gwariant cyfalaf neu dderbyniad cyfalaf at ddibenion Pennod 1 o Ran 1 o Ddeddf Llywodraeth Leol a Thai 2003.
238. Mae Atodlen 4 i Ddeddf Llywodraeth Leol a Thai 1989 wedi ei diwygio er mwyn galluogi'r llog a'r costau ychwanegol eraill a godir o dan Adran 134 (3) a (4) i gael eu trin fel trafodiad debyd yng Nghyfrif Refeniw Tai awdurdod tai lleol.

### **Adran 135 – Darparu gwybodaeth ar gais**

239. Rhaid i awdurdod lleol ddarparu i Weinidogion Cymru yr wybodaeth y maent yn gofyn amdani at ddibenion arfer eu swyddogaethau o dan y Rhan hon. Os yw awdurdod yn methu â chydymffurfio â chais am ddarparu gwybodaeth cyn diwedd cyfnod penodedig, caiff Gweinidogion Cymru arfer swyddogaethau o dan y Rhan hon ar sail unrhyw ragdybiaethau ac amcangyfrifon y maent yn gweld yn dda. Gallai cais am wybodaeth gael ei wneud mewn perthynas â chyfrifo lefel taliad setlo.

### **Adran 136 – Dyfarniadau o dan y Rhan hon**

240. Caiff dyfarniad a wneir gan Weinidogion Cymru o dan y Rhan hon wneud darpariaeth wahanol ar gyfer achosion gwahanol neu fathau gwahanol o achosion, gan gynnwys ar gyfer ardaloedd gwahanol, awdurdodau tai lleol gwahanol, neu ddisgrifiadau gwahanol o awdurdodau. Cyn gwneud dyfarniad o dan y Rhan hon, rhaid i Weinidogion Cymru ymgynghori â chynrychiolwyr llywodraeth leol ac unrhyw bersonau eraill sy'n briodol yn eu barn hwy. Os yw dyfarniad yn ymwneud ag awdurdod tai lleol penodol, rhaid iddynt ymgynghori hefyd â'r awdurdod hwnnw. Rhaid i Weinidogion Cymru anfon, cyn gynted ag y bo'n ymarferol, gopi o'r dyfarniad i'r awdurdod neu'r awdurdodau y mae'n ymwneud ag ef neu hwy. Caniateir i gopïau o ddyfarniadau gael eu hanfon yn electronig (yn unol â'r ddarpariaeth bresennol yn Neddf Llywodraeth Leol a Thai 1989).

### **Section 133 – Further payments**

234. The Welsh Ministers may make a further determination to correct a settlement payment made under Section 132. A further payment would only be made where there was an error, or a change in any matter that was taken into consideration, in the calculation or determination relating to a settlement payment made under section 132. Payments may be made by the Welsh Ministers to local housing authorities and vice versa. A determination under this section can be varied or revoked by a subsequent determination.

### **Section 134 – Additional provision about payments**

235. Payments made under this Part must be made in such instalments, at such times and in accordance with arrangements determined by the Welsh Ministers. A payment by a local housing authority must be accompanied by whatever information the Welsh Ministers may require.

236. The Welsh Ministers may charge a local housing authority interest, and for any additional costs incurred, in the event of a late payment made under this Part.

237. A settlement payment and a further payment made by, or to, a local housing authority under Sections 132 and 133 is to be treated as “capital expenditure” or “capital receipt” for the purposes of Chapter 1 of Part 1 of the Local Government and Housing Act 2003.

238. Schedule 4 to the Local Government and Housing Act 1989 is amended so as to enable the interest and other additional costs charged under Section 134 (3) and (4) to be treated as a debit transaction in a local housing authority’s Housing Revenue Account.

### **Section 135 – Provision of information upon request**

239. A local authority must provide the Welsh Ministers with the information they request for the purpose of the exercise of their functions under this Part. If an authority fails to comply with a request to supply information before the end of a specified period, the Welsh Ministers may exercise functions under this Part on the basis of such assumptions and estimates as they think fit. An information request could be made in relation to calculating the level of a settlement payment.

### **Section 136 – Determinations under this Part**

240. A determination made by the Welsh Ministers under this Part may make different provision for different cases or types of cases, including for different areas, local housing authorities, or descriptions of authorities. Before making a determination under this Part, the Welsh Ministers must consult with representatives of local government and such other persons they consider to be appropriate. If a determination relates to a particular local housing authority, they must also consult that authority. The Welsh Ministers must send, as soon as practicable, a copy of the determination to the authority or authorities to which it relates. Copies of determinations may be sent electronically (in line with existing provision in the Local Government and Housing Act 1989).

## RHAN 6 CANIATÁU I GYMDEITHASAU TAI CWBL GYDFUDDIANNOL ROI TENANTIAETHAU SICR

### Adran 137 – Diwygio Atodlen 1 i Ddeddf Tai 1988

241. Mae Deddf Tai 1988 (“Deddf 1988”) wedi ei diwygio i wneud darpariaeth i gymdeithasau tai cwbl gydfuddiannol (sy’n cynnwys cymdeithasau tai cydweithredol) allu rhoi tenantiaethau sicr.
242. Mae Rhan 1 o Ddeddf 1988 yn darparu ar gyfer y system o denantiaethau preswyl sicr (gan gynnwys tenantiaethau byrddaliol sicr). Mae Atodlen 1 i Ddeddf 1988 yn nodi’r mathau o denantiaeth na allant fod yn denantiaethau sicr; mae hynny’n cynnwys, ym mharagraff 12(1)(h) of Atodlen 1, denantiaethau a gynigir gan gymdeithas dai gwbl gydfuddiannol (gweler isod).
243. Effaith adran 137 yw darparu ar gyfer eithriad i’r cyfyngiad cyffredinol ym mharagraff 12(1)(h) o Atodlen 1 i Ddeddf 1988 pan fo’r amodau a grybwyllir yn adran 137(3) wedi eu bodloni mewn cysylltiad â thenantiaeth. Bydd cymdeithasau tai cwbl gydfuddiannol yn gallu optio i mewn i’r drefn ar gyfer tenantiaethau sicr drwy roi’r denantiaeth honno fel tenantiaeth sicr. Bydd hyn yn galluogi cymdeithasau tai cwbl gydfuddiannol i roi tenantiaethau sicr a thenantiaethau byrddaliol sicr fel y caiff eu haelodau elwa ar yr amddiffyniad statudol y mae’r tenantiaethau hyn yn ei ddarparu, fel a nodir yn Neddf 1988.

### Adran 138 – Diwygio Atodlen 2 i Ddeddf Tai 1988

244. Mae Atodlen 2 i Ddeddf 1988 Act wedi ei diwygio hefyd i ychwanegu sail dros feddiannu tenantiaeth sicr a roddir gan gymdeithas dai gwbl gydfuddiannol. Canlyniad yw hyn i’r ffaith bod cymdeithasau yn gallu optio i mewn i’r drefn ar gyfer tenantiaethau sicr.
245. Os yw tenantiaeth yn denantiaeth sicr, dim ond ar un neu ragor o’r seiliau a nodir yn Atodlen 2 y caiff y landlord fel rheol geisio gorchymyn llys i derfynu tenantiaeth ac adennill meddiant o gartref. Mae Rhan 1 o Atodlen 2 yn nodi’r seiliau pan nad oes gan lys unrhyw ddisgresiwn a bod rhaid iddo orchymyn meddiant os caiff y sail ei phrofi. Mae’r Adran hon yn mewnosod sail ychwanegol yn Rhan 1 o Atodlen 2 sy’n darparu bod gorchymyn ildio meddiant yn cael ei wneud ar y sail bod y gymdeithas dai gwbl gydfuddiannol wedi methu â glynu wrth amodau morgais. Ni chaniateir defnyddio’r sail hon oni bai bod y gymdeithas yn rhoi i’w aelod-denant hysbysiad y gallai’r sail hon fod yn gymwys cyn bod y denantiaeth yn cael ei rhoi.
246. Diffinnir cymdeithas tai gwbl gydfuddiannol (“*fully mutual housing association*”) yn adran 45 o Ddeddf 1988 drwy gyfeirio at yr ystyr a roddir i’r ymadrodd Saesneg gan Ran 1 o Ddeddf Cymdeithasau Tai 1985. Adran 1 o Ddeddf 1985 sy’n cynnwys y diffiniad. Yn gryno, mae’n diffinio cymdeithas dai fel corff dielw y mae ei ddibenion yn cynnwys darparu tai. Mae cymdeithas dai “gydfuddiannol” yn golygu bod aelodaeth ohoni wedi ei chyfyngu i’r rhai sy’n denantiaid neu’n ddarpar denantiaid. Yn ychwanegol, dim ond i aelodau y caniateir rhoi tenantiaethau. Ystyr cymdeithas dai gydweithredol (“*co-operative housing association*”) yw cymdeithas tai gwbl gydfuddiannol sydd wedi ei chofrestru o dan Ddeddf Cymdeithasau Diwydiannol a Darbodus 1965.

## **PART 6 ALLOWING FULLY MUTUAL HOUSING ASSOCIATIONS TO GRANT ASSURED TENANCIES**

### **Section 137 – Amendment of Schedule 1 to the Housing Act 1988**

241. The Housing Act 1988 (“the 1988 Act”) is amended to make provision for fully mutual housing associations (which include co-operative housing associations) to be able to grant assured tenancies.
242. Part 1 of the 1988 Act provides for the system of assured (including assured shorthold) residential tenancies. Schedule 1 to the 1988 Act sets out types of tenancy which cannot be assured tenancies; this includes, at paragraph 12(1)(h) of Schedule 1, tenancies offered by a fully mutual housing association (see below).
243. The effect of section 137 is to provide for an exception to the general restriction in paragraph 12(1)(h) of Schedule 1 of the 1988 Act where the conditions mentioned in section 137(3) are met in respect of a tenancy. Fully mutual housing associations will be able to opt-in to the assured tenancy regime by granting that tenancy as an assured tenancy. This will enable fully mutual housing associations to grant assured and assured shorthold tenancies so that their members may benefit from the statutory protection these tenancies provide, as set out in the 1988 Act.

### **Section 138 – Amendment of Schedule 2 to the Housing Act 1988**

244. Schedule 2 to the 1988 Act is also amended to add a ground for possession of an assured tenancy granted by a fully mutual housing association. This is as a consequence of associations being able to opt-in to the assured tenancy regime.
245. If a tenancy is assured, the landlord may normally seek a court order to end a tenancy and recover possession of a home only on one or more of the grounds set out in Schedule 2. Part 1 of Schedule 2 sets out the grounds when a court has no discretion and must order possession if the ground is proved. This Section inserts an additional ground into Part 1 of Schedule 2 which provides for a possession order to be made on the ground that the fully mutual housing association has defaulted on a mortgage. This ground may not be used unless the association gives its tenant member a notice that this ground might apply before the tenancy is granted.
246. A “fully mutual housing association” is defined in section 45 of the 1988 Act by reference to the meaning given to the expression by Part 1 of the Housing Associations Act 1985. Section 1 of the 1985 Act contains the definition. In summary, it defines a housing association as a not-for-profit body whose purposes include providing housing. A “fully mutual” housing association means that membership is restricted to those who are tenants or prospective tenants. In addition, tenancies may only be granted to members. A “co-operative housing association” means a fully mutual housing association which is registered under the Industrial and Provident Societies Act 1965.

**RHAN 7 Y DRETH GYNGOR AR GYFER MATHAU PENODOL O ANHEDDAU**  
**Adran 139 - Swm y dreth sy'n daladwy ar gyfer mathau penodol o annedd**

247. Mae'r adran hon yn diwygio Deddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992 fel y'i nodir yn Atodlen 3, Rhan 4. Mae'n mewnosod adrannau 12A and 12B newydd yn y Ddeddf honno.
248. Mae'r adran 12A newydd yn rhoi i awdurdodau bilio yng Nghymru (sef y cynghorau sir a'r cynghorau bwrdeistref sirol) ddisgresiwn i godi'r dreth gyngor sy'n daladwy ar anheddau gwag hirdymor yn eu hardaloedd. Mae uchafswm y codiad yn 100 y cant ychwanegol o ffi safonol y dreth gyngor h.y. premiwm treth gyngor o 100 y cant. Mae lle i fabwysiadu dull fesul cam o weithredu'r premiwm gyda chodiadau cynyddrannol yn gymwys dros gyfnod amser.
249. Diffinnir annedd wag hirdymor (*"long-term empty dwelling"*) fel un sydd wedi bod heb ei meddiannu a heb fawr o ddodrefn am gyfnod parhaus o flwyddyn o leiaf. Caiff Gweinidogion Cymru, drwy reoliadau, roi cyfnod amser gwahanol nad yw'n llai na blwyddyn, yn lle'r cyfnod hwnnw. Wrth ddyfarnu a yw annedd yn annedd wag hirdymor, rhaid peidio ag ystyried unrhyw gyfnod sy'n dod cyn y dyddiad y daw'r adran i rym. Yn ychwanegol, rhaid peidio ag ystyried unrhyw un neu ragor o gyfnodau nad ydynt yn hwy na 6 wythnos pryd y mae'r eiddo naill ai wedi ei feddiannu neu wedi ei ddodrefnu i raddau helaeth (neu wedi ei feddiannu a'i ddodrefnu i raddau helaeth). Caiff Gweinidogion Cymru, drwy reoliadau, roi cyfnod amser gwahanol nad yw'n llai na 6 wythnos, yn lle'r cyfnod o 6 wythnos.
250. Mae'r adran 12B newydd yn rhoi i awdurdodau bilio yng Nghymru ddisgresiwn i godi'r dreth gyngor sy'n daladwy ar anheddau sy'n cael eu meddiannu o bryd i'w gilydd yn eu hardaloedd (gelwir yr anheddau hyn yn aml yn "ail gartrefi"). Mae uchafswm y codiad yn 100 y cant ychwanegol o ffi safonol y dreth gyngor h.y. premiwm treth gyngor o 100 y cant. Diffinnir ail gartref (*"second home"*) fel cartref nad yw'n unig neu brif breswylfa person ac sydd i raddau helaeth wedi ei ddodrefnu. Y tro cyntaf y mae awdurdod bilio yn penderfynu codi premiwm treth gyngor ar ail gartrefi, rhaid iddo wneud ei ddyfarniad o leiaf blwyddyn cyn dechrau'r flwyddyn ariannol y codir y premiwm arnynt ynddi.
251. Bydd dyfarniad gan awdurdod bilio o dan yr adran 12A newydd neu'r adran 12B newydd i godi premiwm treth gyngor yn datgymhwysu hefyd y disgownt sydd ar gael o dan adran 11(2)(a) o Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol Act 1992 (disgownt ar swm y dreth gyngor sy'n daladwy mewn cysylltiad ag anheddau nad oes unrhyw breswylwyr ynddynt).
252. Caiff Gweinidogion Cymru wneud rheoliadau sy'n rhagnodi categorïau annedd na chaniateir codi arnynt y premiwm treth gyngor ar eiddo gwag neu ail gartrefi. Cânt amrywio hefyd, drwy reoliadau, uchafswm y premiwm treth gyngor y caniateir ei godi ar gartrefi gwag neu ail gartrefi.
253. Rhaid i awdurdodau bilio roi sylw i ganllawiau a ddyroddir gan Weinidogion Cymru wrth gymhwyso'r premiwm treth gyngor ar eiddo gwag neu ail gartrefi.



## **PART 7 COUNCIL TAX FOR CERTAIN TYPES OF DWELLINGS**

### **Section 139 - Amount of tax payable for certain types of dwelling**

247. This amends the Local Government Finance Act 1992 as set out in Schedule 3, Part 4. It inserts new sections 12A and 12B into that Act.
248. New section 12A provides billing authorities in Wales (which are the county and county borough councils) with the discretion to increase the council tax payable on long-term empty dwellings in their areas. The maximum increase is an additional 100 per cent of the standard council tax charge i.e. a 100 per cent council tax premium. There is scope to adopt a stepped approach to the premium with incremental increases applying over time.
249. A “long-term empty dwelling” is defined as one that has been both unoccupied and substantially unfurnished for a continuous period of at least one year. The Welsh Ministers may, by regulations, substitute a different time period of not less than one year, for that period. In determining whether a dwelling is a long-term empty dwelling, no account is to be taken of any period which pre-dates the coming into force of the section. In addition, no account is to be taken of any one or more periods of not more than 6 weeks during which the property is either occupied or substantially furnished (or both occupied and substantially furnished). The Welsh Ministers may, by regulations, substitute a different time period of not less than 6 weeks, for the 6 week period.
250. New section 12B provides billing authorities in Wales with the discretion to increase the council tax payable on dwellings occupied periodically in their areas (these dwellings are often termed “second homes”). The maximum increase is an additional 100 per cent of the standard council tax charge i.e. a 100 per cent council tax premium. A “second home” is defined as a home that is not a person’s sole or main residence and which is substantially furnished. On the first occasion that a billing authority decides to charge a second homes council tax premium, it must make its determination at least one year before the beginning of the financial year in which the premium will be charged.
251. A determination by a billing authority under new section 12A or new section 12B to charge a council tax premium will also disapply the discount available under section 11(2)(a) of the Local Government Finance Act 1992 (a discount on the amount of council tax payable in respect of dwellings in which there are no residents).
252. The Welsh Ministers may make regulations prescribing categories of dwelling in relation to which the council tax premium on empty properties or second homes cannot be charged. They may also, by regulations, vary the maximum council tax premium which can be charged on empty homes or second homes.
253. Billing authorities must have regard to guidance issued by the Welsh Ministers when applying the council tax premium on empty properties or second homes.

254. Nodir y trefniadau ar gyfer gwneud, amrywio neu ddirymu dyfarniad i godi premiwm mewn cysylltiad ag anheddau gwag hirdymor yn is-adrannau (7) i (9) o'r adran 12A newydd; a chynhwysir y trefniadau ar gyfer gwneud, amrywio neu ddirymu dyfarniad i godi premiwm ail gartrefi yn is-adrannau (8) i (10) o'r adran 12B newydd. Yn y naill achos neu'r llall, rhaid gwneud dyfarniad cyn dechrau'r flwyddyn ariannol y bydd yn gymwys ynddi. Gall dyfarniad gael ei amrywio neu ei ddirymu, ond dim ond cyn dechrau'r flwyddyn ariannol y bydd yn gymwys ynddi. Pan fo dyfarniad wedi ei wneud, rhaid i'r awdurdod bilio gyhoeddi hysbysiad mewn o leiaf un papur newydd sy'n cylchredeg yn ei ardal. Rhaid cyhoeddi'r hysbysiad cyn pen 21 o ddiwrnodau ar ôl dyddiad y dyfarniad.

## **RHAN 8 DIWYGIO DEDDF DIWYGIO CYFRAITH LESDDALIAD, TAI A DATBLYGU TREFOL 1993**

255. Mae Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol 1993 yn caniatáu i denantiaid fflatiau yng Nghymru a Lloegr sy'n ddarostyngedig i lesodded hir penodol arfer: a) hawl rhyddfrefinio ar y cyd o dan Bennod 1 o'r Ddeddf honno (hawl i gael rhydd-ddaliad yr adeilad y mae fflatiau wedi eu cynnwys ynddo i'w prynu ar ran y tenantiaid); b) hawl o dan Bennod 2 o'r Ddeddf honno i gaffael les newydd ar eu fflatiau.
256. Caiff hawliad i arfer y naill hawl neu'r llall ei wneud drwy roi hysbysiad; mae adran 13 o Ddeddf 1993 yn ymdrin â hysbysiadau i hawlio arfer yr hawl rhyddfrefinio ar y cyd o dan Bennod 1, ac mae adran 42 o'r Ddeddf honno'n ymdrin â hawliadau i arfer yr hawl i gaffael les newydd o dan Bennod 2.
257. Ar hyn o bryd, mae adran 99(5) o Ddeddf 1993 yn ei gwneud yn ofynnol i hysbysiadau a roddir o dan adrannau 13 a 42 gael eu llofnodi gan y tenant neu'r tenantiaid sy'n rhoi hysbysiad os yw'r tenant hwnnw neu'r tenantiaid hynny yng Nghymru. Bydd y diwygiad i adran 99(5) a wneir gan yr adran hon yn caniatáu i denantiaid yng Nghymru ddewis p'un a fyddant yn llofnodi hysbysiadau eu hunain neu drefnu bod hysbysiadau'n cael eu llofnodi ar eu rhan. Cyflwynwyd yr hyblygrwydd mwy hwn mewn perthynas â thenantiaid yn Lloegr yn gynharach yn 2014 gan Ddeddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Diwygio) 2014. O dderbyn y ddarpariaeth a wneir gan yr adran hon, nid oes diben mwyach i Ddeddf 2014; gan hynny, mae is-adran (2) yn darparu ar gyfer ei diddymu.

## **RHAN 9 AMRYWIOL A CHYFFREDINOL Adrannau 141 i 146.**

258. Mae adran 141 yn gwneud mân ddiwygiadau i Ddeddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013 (gweler Rhan 5 o Atodlen 3). Mae adran 142 yn gwneud darpariaeth fel bod yn rhaid i bŵer i wneud gorchymyn neu reoliadau o dan y Ddeddf gael eu harfer drwy offeryn statudol ac mae'n diffinio awdurdod tai lleol ("*local housing authority*") i olygu cyngor sir neu gyngor bwrdeistref sirol yng Nghymru. Mae adran 144 yn darparu pŵer i Weinidogion Cymru, drwy reoliadau, i wneud unrhyw ddarpariaeth atodol, darpariaeth gysylltiedig, darpariaeth ganlyniadol a darpariaeth drosiannol, neu ddarpariaeth arbed sy'n angenrheidiol neu'n hwylus yn eu barn hwy er mwyn rhoi, neu o ganlyniad i roi, effaith lawn i'r Ddeddf. Mae adran 145 yn nodi'r darpariaethau a ddaw i rym ar ddyddiad y Cydsyniad Brenhinol, y rhai a fydd yn dod i rym ddeufis ar ôl y Cydsyniad Brenhinol, a'r rhai a fydd yn dod i rym drwy orchmynion cychwyn a wneir gan Weinidogion Cymru.

254. The arrangements for making, varying or revoking a determination to charge a premium in respect of long-term empty dwellings are set out in subsections (7) to (9) of new section 12A; and the arrangements for making, varying or revoking a determination to charge a second homes premium are contained in subsections (8) to (10) of new section 12B. In either case, a determination must be made before the start of the financial year in which it will apply. A determination can be varied or revoked, but only before the start of the financial year in which it will apply. Where a determination is made, the billing authority must publish a notice in at least one newspaper circulating in its area. The notice must be published within 21 days of the date of the determination.

## **PART 8 AMENDMENT OF THE LEASEHOLD REFORM, HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT ACT 1993**

255. The Leasehold Reform, Housing and Urban Development Act 1993 allows tenants of flats in England and Wales which are subject to certain long leases to exercise: a) a right of collective enfranchisement under Chapter 1 of that Act (a right to have the freehold of the building in which flats are contained to be purchased on behalf of the tenants); b) a right under Chapter 2 of that Act to acquire a new lease of their flats.
256. A claim to exercise either right is made by giving notice; section 13 of the 1993 Act deals with notices to claim to exercise the right of collective enfranchisement under Chapter 1, and section 42 of that Act deals with claims to exercise the right to acquire a new lease under Chapter 2.
257. Currently, section 99(5) of the 1993 Act requires notices given under sections 13 and 42 to be signed by the tenant or tenants giving notice if that tenant or those tenants are in Wales. The amendment to section 99(5) made by this section will allow tenants in Wales to choose whether to sign notices themselves or have notices signed on their behalf. This greater flexibility was introduced in relation to tenants in England earlier in 2014 by the Leasehold Reform (Amendment) Act 2014. The 2014 Act no longer has a purpose given the provision made by this section; accordingly, subsection (2) provides for its repeal.

## **PART 9 MISCELLANEOUS AND GENERAL**

### **Sections 141 to 146.**

258. Section 141 makes minor amendments to the Mobile Homes (Wales) Act 2013 (see Part 5 of Schedule 3). Section 142 makes provision so that a power to make an order or regulations under the Act must be exercised by statutory instrument and defines “local housing authority” to mean the council of a county or county borough in Wales. Section 144 provides the Welsh Ministers with a power, by regulations, to make any supplementary, incidental, consequential and transitional or saving provision they consider necessary or expedient for the purpose of, or in consequence of, giving full effect to the Act. Section 145 sets out the provisions that will come into effect on the date of Royal Assent, those that will come into force two months after Royal Assent, and those that will come into force by commencement orders made by the Welsh Ministers.

## **Atodlen 1 – Cofrestr o Dai Rhent Preifat**

### **Rhan 1 – Cynnwys Cofrestr**

259. Nodir yr wybodaeth y mae'n ofynnol i awdurdod trwyddedu ei chofnodi yn ei gofrestr yn is-baragraffau 1(a) i (j) ar gyfer landlordiaid ac is-baragraffau 2(a)-(g) ar gyfer asiantau.

### **Rhan 2 – Mynediad i Gofrestr**

260. Rhaid i awdurdod trwyddedu ddarparu gwybodaeth benodol i berson sy'n gofyn am yr wybodaeth ac sy'n darparu i'r awdurdod gyfeiriad eiddo sydd ar ei gofrestr. Yr wybodaeth, a grybwyllir yn is-baragraffau 3(2)(a)-(c), yw: enw landlord yr eiddo; enw unrhyw berson a benodwyd i wneud gwaith gosod eiddo a gwaith rheoli eiddo ar ran y landlord; ac a yw'r landlord neu'r person a benodwyd wedi ei drwyddedu i wneud y gwaith hwnnw. Rhaid hysbysu'r person hefyd am unrhyw orchymyn atal rhent y mae ei effaith mewn grym mewn perthynas â'r eiddo.

261. Rhaid i awdurdod trwyddedu ddarparu i berson yr wybodaeth a ddisgrifir gan is-baragraffau 4(2)(a) a (b) os yw'r person hwnnw yn gofyn am yr wybodaeth ac yn darparu i'r awdurdod enw landlord eiddo neu enw person a benodwyd i wneud gwaith gosod eiddo a gwaith rheoli eiddo mewn cysylltiad â'r eiddo. Rhaid i'r cais fod mewn cysylltiad ag eiddo yn yr ardal y mae'r awdurdod yn awdurdod trwyddedu ar ei gyfer. Yr wybodaeth yw a yw'r landlord yn landlord cofrestredig ac a yw'r landlord neu'r person a benodwyd i wneud gwaith gosod eiddo a gwaith rheoli eiddo ar yr eiddo wedi ei drwyddedu.

262. Rhaid i awdurdod trwyddedu ddarparu i berson yr wybodaeth a ddisgrifir yn is-baragraffau 5(2)(a) i (c) os yw'r person hwnnw'n gofyn am yr wybodaeth ac yn darparu i'r awdurdod rif cofrestru neu rif trwydded landlord eiddo ar rent neu'n darparu rhif trwydded person a benodwyd i wneud gwaith gosod eiddo a gwaith rheoli eiddo ar ran y landlord. Rhaid i'r cais fod mewn cysylltiad ag eiddo yn yr ardal y mae'r awdurdod yn awdurdod trwyddedu ar ei chyfer. Yr wybodaeth yw enw'r landlord ac unrhyw berson a benodwyd i wneud gwaith gosod eiddo a gwaith rheoli eiddo ar yr eiddo ar ran y landlord, a yw'r landlord wedi ei gofrestru, ac a yw'r landlord neu unrhyw berson a benodwyd i wneud gwaith gosod eiddo a gwaith rheoli eiddo ar ran y landlord wedi ei drwyddedu.

## **Atodlen 2 – Cymhwystra am gymorth o dan Bennod 2 o Ran 2**

263. Nid yw person o dramor sy'n anghymwys i gael cymorth tai yn gymwys i gael cymorth o dan adrannau 66, 68, 73 neu 75 o Ran 2 o'r Ddeddf. Mae pŵer i Weinidogion Cymru neu'r Ysgrifennydd Gwladol ragnodi, drwy reoliadau, ddisgrifiadau eraill o bersonau sydd i'w trin fel person o dramor sy'n anghymwys i gael cymorth tai. Mae paragraff 1(2) yn darparu nad yw personau sy'n ddarostyngedig i reolaeth fewnfudo (o fewn ystyr Deddf Lloches a Mewnfudo 1996) ychwaith yn gymwys i gael cymorth o dan Ran 2 (oni fydd y personau hynny yn dod o fewn dosbarth ar berson a ragnodir mewn rheoliadau a wneir gan Weinidogion Cymru neu'r Ysgrifennydd Gwladol).

## **Schedule 1 – Register of Private Rented Housing**

### **Part 1 – Content of Register**

259. The information that a licensing authority is required to record in its register is set out in sub-paragraphs 1(a) to j) for landlords and sub-paragraphs 2(a)-(g) for agents.

### **Part 2 – Access to Register**

260. A licensing authority must provide certain information to a person who makes a request for the information and provides the authority with the address of a property which is on its register. The information, mentioned in sub-paragraphs 3(2)(a)-(c), is: the name of the landlord of the property; the name of any person appointed to carry out lettings work and property management work on behalf of the landlord; and whether the landlord or person appointed is licensed to carry out that work. The person must also be notified of any rent stopping order that is in effect in relation to the property.

261. A licensing authority must provide a person with the information described by sub-paragraphs 4(2)(a) and (b) if that person makes a request for the information and provides the authority with the name of the landlord of a property or the name of a person appointed to carry out lettings and property management work in respect of the property. The request must be in respect of a property in the area for which the authority is the licensing authority. The information is whether the landlord is registered and whether the landlord or person appointed to carry out lettings and property management work on the property is licensed.

262. A licensing authority must provide a person with the information described in sub-paragraphs 5(2)(a) to (c) if that person makes a request for the information and provides the authority with the registration or licence number of a landlord of a rental property or provides the licence number of a person appointed to carry out lettings and property management work on the property on behalf of the landlord'. The request must be in respect of a property in the area for which the authority is the licensing authority. The information is the name of the landlord and any person appointed to carry out lettings and property management work on the property on behalf of the landlord, whether the landlord is registered, and whether the landlord or any person appointed to carry out lettings work and property management work on the landlord's behalf is licensed.

### **Schedule 2 – Eligibility for help under Chapter 2 of Part 2**

263. A person from abroad who is ineligible for housing assistance is not eligible for help under sections 66, 68, 73 or 75 of Part 2 of the Act. There is a power for the Welsh Ministers or the Secretary of State to prescribe, by regulations, other descriptions of persons who are to be treated as a person from abroad who is ineligible for housing assistance. Paragraph 1(2) provides that persons subject to immigration control (within the meaning of the Asylum and Immigration Act 1996) are also not eligible for assistance under Part 2 (unless those persons fall within a class of person prescribed in regulations made by the Welsh Ministers or the Secretary of State).

### Atodlen 3 –Mân ddiwygiadau a diwygiadau canlyniadol

#### Rhan 1 – Digartrefedd

264. Mae'r Rhan hon yn gwneud mân ddiwygiadau a diwygiadau canlyniadol i amryw o Ddeddfau o ganlyniad i'r darpariaethau yn Rhan 2. Mae paragraffau 13 a 14 yn ymdrin ag achosion a atgyfeirir at awdurdod tai lleol yn Lloegr o awdurdod tai lleol yng Nghymru.

#### Rhan 2 – Sipsiwn a Theithwyr

265. Mae'r Rhan hon yn diwygio Deddf Llywodraeth Leol 2003 a Deddf Tai 2004 ac yn dirymu Rheoliadau Tai (Asesiad o Anghenion Llety) (Ystyr Sipsiwn a Theithwyr) (Cymru) 2007. Mae Deddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013 wedi ei diwygio i ddarparu ar gyfer diffiniad cyson o "Sipsiwn a Theithwyr" rhwng Deddf 2013 a'r Ddeddf hon.

#### Rhan 3 – Safonau ar gyfer tai cymdeithasol

266. Mae'r Rhan hon yn diwygio adran 24 o Ddeddf Tai 1985 i ddileu is-adrannau (3) a (4), sy'n ei gwneud yn ofynnol i awdurdod tai lleol, wrth osod rhenti rhesymol, roi sylw i'r egwyddor y dylai'r rhenti ar gyfer tenantiaeth neu feddiannaeth o'i dai fod at ei gilydd yn gymesur â rhenti yn y sector preifat. Rhaid i awdurdod tai lleol, wrth osod rhenti rhesymol o dan adran 24 o Ddeddf Tai 1985, gydymffurfio â safonau ynglŷn â ffioedd rhent neu ffioedd gwasanaeth a osodir o dan adran 111 a chanllawiau perthnasol a ddyroddir o dan adran 112 o'r Ddeddf hon.

267. O ganlyniad i ddiwygiad i Ddeddf Tai 1996, caniateir ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig gydymffurfio â rheolau a bennir mewn safonau a osodir o dan adran 33A o Ddeddf 1996. Caiff Gweinidogion Cymru adolygu a thynnu'n ôl ganllawiau ar y safonau. Rhaid iddynt gyhoeddi unrhyw ganllawiau a ddyroddir. Rhaid iddynt ymgynghori hefyd wrth osod, adolygu neu dynnu'n ôl safonau ac wrth osod, adolygu neu dynnu'n ôl unrhyw ganllawiau.

### COFNOD Y TRAFODION YNG NGHYNULLIAD CENEDLAETHOL CYMRU

268. Mae'r tabl canlynol yn nodi'r dyddiadau ar gyfer pob cyfnod o hynt y Ddeddf drwy Gynulliad Cenedlaethol Cymru. Gellir cael Cofnod y Trafodion a rhagor o wybodaeth am hynt y Ddeddf hon ar wefan Cynulliad Cenedlaethol Cymru ar: <http://www.senedd.cynulliadcymru.org/mgIssueHistoryHome.aspx?IIId=8220>

Cyfnod	Dyddiad
Cyflwyno	18 Tachwedd 2013
Cyfnod 1 - Dadl	1 Ebrill 2014
Cyfnod 2 Pwyllgor Craffu – ystyried y gwelliannau	15 Mai 2014 21 Mai 2014
Cyfnod 3 Cyfarfod Llawn - ystyried y gwelliannau	24 Mehefin 2014 1 Gorffennaf 2014
Cyfnod 4 Cymeradwywyd gan y Cynulliad	8 Gorffennaf 2014
Y Cydsyniad Brenhinol	17 Medi 2014

### **Schedule 3 – Minor and consequential amendments**

#### **Part 1 – Homelessness**

264. This makes minor and consequential amendments to various Acts as a result of the provisions in Part 2. Paragraphs 13 and 14 deal with cases referred to a local housing authority in England from a local housing authority in Wales.

#### **Part 2 – Gypsies and Travellers**

265. This amends the Local Government Act 2003 and the Housing Act 2004 and revokes the Housing (Assessment of Accommodation Needs) (Meaning of Gypsies and Travellers) (Wales) Regulations 2007. The Mobile Homes (Wales) Act 2013 is amended to provide for a consistent definition of “Gypsies and Travellers” between the 2013 Act and this Act.

#### **Part 3 – Standards for social housing**

266. This amends section 24 of the Housing Act 1985 to remove subsections (3) and (4), which require a local housing authority, when setting reasonable rents, to have regard to the principle that the rents for the tenancy or occupancy of its houses should bear broadly the same proportion to rents in the private sector. A local housing authority must, when setting reasonable rents under section 24 of the Housing Act 1985, comply with standards relating to rent or service charges set under section 111 and relevant guidance issued under section 112 of this Act.

267. As a result of an amendment to the Housing Act 1996, registered social landlords may be required to comply with rules specified in standards set under section 33A of the 1996 Act. The Welsh Ministers may revise and withdraw guidance on the standards. They must publish any guidance issued. They must also consult when setting, revising or withdrawing standards and when setting, revising or withdrawing any guidance.

### **RECORD OF PROCEEDINGS IN NATIONAL ASSEMBLY FOR WALES**

268. The following table sets out the dates for each stage of the Act’s passage through the National Assembly for Wales. The Record of Proceedings and further information on the passage of this Act can be found on the National Assembly for Wales’ website at: <http://www.senedd.assemblywales.org/mgIssueHistoryHome.aspx?IIId=8220>

<b>Stage</b>	<b>Date</b>
Introduced	18 November 2013
Stage 1 - Debate	1 April 2014
Stage 2 Scrutiny Committee - consideration of amendments	15 May 2014 21 May 2014
Stage 3 Plenary - consideration of amendments	24 June 2014 1 July 2014
Stage 4 Approved by the Assembly	8 July 2014
Royal Assent	17 September 2014