



OFFERYNNAU STATUDOL
CYMRU

WELSH
STATUTORY INSTRUMENTS

2007 Rhif 3229 (Cy.281)

2007 No. 3229 (W.281)

TAI, CYMRU

HOUSING, WALES

Rheoliadau Trwyddedu a Rheoli
Tai Amlfeddiannaeth
(Darpariaethau Ychwanegol)
(Cymru) 2007

The Licensing and Management of
Houses in Multiple Occupation
(Additional Provisions) (Wales)
Regulations 2007

NODYN ESBONIADOL

EXPLANATORY NOTE

(Nid yw'r nodyn hwn yn rhan o'r Rheoliadau)

(This note is not part of the Regulations)

Mae rheoliadau 3 i 11 o'r Rheoliadau hyn yn gymwys i dai amlfeddiannaeth ("HMOs") yng Nghymru sydd wedi'u trosi'n flociau o fflatiau y mae adran 257 o Ddeddf Tai 2004 ("y Ddeddf") yn gymwys iddynt ("HMOs adran 257"). Adeiladau yw'r rhain a droswyd yn fflatiau hunangynhaliol sydd wedi'u ffurfio o'r fflatiau hynny ac lle nad oedd y gwaith adeiladu a wnaed mewn cysylltiad â'r trosiad yn cydymffurfio â'r safonau adeiladu priodol ac nad yw eto'n cydymffurfio â hwy, a bod llai na dwy ran o dair o'r fflatiau hunangynhaliol yn cael eu perchen-feddiannu.

Regulations 3 to 11 of these Regulations apply to houses in multiple occupation ("HMOs") in Wales that are converted blocks of flats to which section 257 of the Housing Act 2004 ("the Act") applies ("section 257 HMOs"). These are buildings that have been converted into and consist of self-contained flats where the building work undertaken in connection with the conversion did not comply with the appropriate building standards and still does not comply with them, and less than two-thirds of the self-contained flats are owner-occupied.

Mae'r Rheoliadau'n gosod dyletswyddau ar berson sy'n rheoli'r cyfryw HMOs adran 257 o ran—

The Regulations impose duties on a person managing such section 257 HMOs in respect of—

rhoi gwybodaeth i feddianwyr (rheoliad 4);

providing information to occupiers (regulation 4);

cymryd camau diogelu, gan gynnwys camau diogelu rhag tân (rheoliad 5);

taking safety measures, including fire safety measures (regulation 5);

cynnal y cyflenwad dŵr a'r draenio (rheoliad 6);

maintaining the water supply and drainage (regulation 6);

cyflenwi a chynnal nwy a thrydan, gan gynnwys trefnu i'w harolygu'n rheolaidd (rheoliad 7);

supplying and maintaining gas and electricity, including having it regularly inspected (regulation 7);

cynnal a chadw rhannau cyffredin (a ddiffinnir yn rheoliad 7(6)), gosodion, ffitiadau a chyfarpar (rheoliad 8);

maintaining common parts (defined in regulation 7(6)), fixtures, fittings and appliances (regulation 8);

cynnal a chadw llety i fyw ynddo (rheoliad 9); a

maintaining living accommodation (regulation 9); and

darparu cyfleusterau gwaredu gwastraff (rheoliad 10).

providing waste disposal facilities (regulation 10).

Nid yw dyletswyddau'r rheolwr yn rhychwantu'r rhannau o'r HMO na ellir yn rhesymol ddisgwyl i'r rheolwr fod â rheolaeth drostynt (rheoliad 3).

Mae rheoliad 11 yn gosod dyletswyddau ar feddianwyr HMO at ddiben sicrhau bod y person sy'n rheoli HMO yn gallu cyflawni'n effeithiol y dyletswyddau a osodir arno.

O dan adran 234(3) o'r Ddeddf, mae person sy'n methu â chydymffurfio â rheoliadau 3 i 11 o'r Rheoliadau hyn yn cyflawni tramgwydd, a gellir ei gosbi ar gollfarn ddiannod â dirwy nad yw'n fwy na lefel 5 ar y raddfa safonol.

Mae rheoliad 12 yn diwygio Rheoliadau Trwyddedu a Rheoli Tai Amlfeddiannaeth a Thai Eraill (Darpariaethau Amrywiol) (Cymru) 2006 (O.S. 2006/1715 (Cy. 177)), fel bod y Rheoliadau hynny, gyda rhai eithriadau, yn gymwys bellach i bob HMO y mae Rhan 2 o'r Ddeddf yn gymwys iddo, gan gynnwys HMOs adran 257. Dim ond i HMOs adran 257 y mae rhai darpariaethau ychwanegol yn berthnasol. Mae rheoliad 12 hefyd yn diwygio'r Rheoliadau hynny mewn cysylltiad â'r safonau sy'n berthnasol i gyfleusterau ymolchi a chael bath ac a ragnodwyd ar gyfer penderfynu pa mor addas yw ty i'w amlfeddiannu gan uchafswm nifer penodol o aelwydydd neu o bersonau. Mae hefyd yn gwneud mân ddiwygiad i'r wybodaeth ynghylch diogelu rhag tân yn yr HMO neu'r ty y mae angen ei darparu mewn cais am drwydded.

Ym mis Chwefror 2006 paratowyd asesiad effaith reoleiddiol llawn o'r offerynnau statudol sy'n ychwanegu at ddarpariaethau Deddf Tai 2004 mewn perthynas â thrwyddedu HMOs a thrwyddedu dethol lletyau preifat eraill a rentir, a'r gorchmynion rheoli (Rhannau 2, 3 a Phennod 1 o Ran 4 o Ddeddf Tai 2004), ac mae ar gael gan Uned y Sector Preifat, Y Gyfarwyddiaeth Dai, Llywodraeth Cynulliad Cymru, Swyddfa Merthyr Tudful, Rhyd-y-car, Merthyr Tudful, CF48 1UZ, ffôn 01685 729193, neu drwy anfon e-bost at huw.mclean@wales.gsi.gov.uk.

The manager's duties do not extend to the parts of the HMO over which the manager cannot reasonably be expected to exercise control (regulation 3).

Regulation 11 imposes duties on occupiers of an HMO for the purpose of ensuring that the person managing it can effectively carry out the duties imposed on them.

By section 234(3) of the Act, a person who fails to comply with regulations 3 to 11 of these Regulations commits an offence punishable on summary conviction with a fine not exceeding level 5 on the standard scale.

Regulation 12 amends the Licensing and Management of Houses in Multiple Occupation and Other Houses (Miscellaneous Provisions) (Wales) Regulations 2006 (S.I. 2006/1715 (W. 177)), so that, with some exceptions, those Regulations now apply to all HMOs to which Part 2 of the Act applies, including section 257 HMOs. Some additional provisions are relevant only to section 257 HMOs. Regulation 12 also amends those Regulations in respect of the standards relating to washing and bathing facilities that are prescribed for deciding the suitability of a house for multiple occupation by a particular maximum number of households or persons. It also makes a minor amendment to the information that needs to be provided concerning fire safety at the HMO or house in an application for a licence.

A full regulatory impact assessment on the statutory instruments to supplement the provisions of the Housing Act 2004 in relation to the licensing of HMOs and the selective licensing of other private rented accommodation and management orders (Parts 2, 3 and Chapter 1 of Part 4 of the Housing Act 2004) was produced in February 2006 and is available from the Private Sector Unit, Housing Directorate, Welsh Assembly Government, Merthyr Tydfil Office, Rhydy-car, Merthyr Tydfil, CF48 1UZ, telephone 01685 729193, or email huw.mclean@wales.gsi.gov.uk.

2007 Rhif 3229 (Cy.281)

TAI, CYMRU

Rheoliadau Trwyddedu a Rheoli
Tai Amlfeddiannaeth
(Darpariaethau Ychwanegol)
(Cymru) 2007

Gwnaed 12 Tachwedd 2007
*Gosodwyd gerbron Cynulliad
Cenedlaethol Cymru* 13 Tachwedd 2007
Yn dod i rym 5 Rhagfyr 2007

Mae Gweinidogion Cymru, drwy arfer y pwerau a roddwyd i Gynulliad Cenedlaethol Cymru gan adrannau 63(5) a (6), 65(3) a (4), 87(5) a (6), 232(3) a (7) a 234 o Ddeddf Tai 2004(1) ac sydd bellach wedi'u breinio(2) yng Ngweinidogion Cymru, yn gwneud y Rheoliadau canlynol:

Enwi, cychwyn a chymhwyso

1.–(1) Enw'r Rheoliadau hyn yw Rheoliadau Trwyddedu a Rheoli Tai Amlfeddiannaeth (Darpariaethau Ychwanegol) (Cymru) 2007 a deuant i rym ar 5 Rhagfyr 2007.

(2) Mae rheoliadau 2 i 11 yn gymwys i unrhyw HMO(3) yng Nghymru sy'n HMO y mae adran 257 o Ddeddf Tai 2004 yn gymwys iddo ac mae rheoliad 12 yn gymwys i unrhyw HMO yng Nghymru y mae Rhan 2 o'r Ddeddf honno (trwyddedu tai amlfeddiannaeth) yn gymwys iddo.

-
- (1) 2004 p. 34. Mae'r pwerau a roddwyd gan adrannau 63(5) a (6), 65(3) a (4), 87(5) a (6), 232(3) a (7) a 234 o'r Ddeddf yn arferadwy, o ran Cymru, gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru. *Gweler* y diffiniad o'r "appropriate national authority" yn adran 261(1) o Ddeddf 2004.
- (2) O ran Cymru, yn rhinwedd paragraff 30(2)(c) o Atodlen 11 i Ddeddf Llywodraeth Cymru 2006 (p.32) mae swyddogaethau a oedd gynt yn arferadwy gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru bellach yn arferadwy gan Weinidogion Cymru.
- (3) I gael ystyr "HMO" *gweler* adrannau 254 i 259 o'r Ddeddf.

2007 No. 3229 (W.281)

HOUSING, WALES

The Licensing and Management of
Houses in Multiple Occupation
(Additional Provisions) (Wales)
Regulations 2007

Made 12 November 2007
*Laid before the National
Assembly for Wales* 13 November 2007
Coming into force 5 December 2007

The Welsh Ministers, in exercise of the powers conferred on the National Assembly for Wales by sections 63(5) and (6), 65(3) and (4), 87(5) and (6), 232(3) and (7) and 234 of the Housing Act 2004(1) and now vested(2) in the Welsh Ministers, make the following Regulations:

Title, commencement and application

1.–(1) The title of these Regulations is the Licensing and Management of Houses in Multiple Occupation (Additional Provisions) (Wales) Regulations 2007 and they come into force on 5 December 2007.

(2) Regulations 2 to 11 apply to any HMO(3) in Wales which is an HMO to which section 257 of the Housing Act 2004 applies and regulation 12 applies to any HMO in Wales to which Part 2 of that Act (licensing of houses in multiple occupation) applies.

-
- (1) 2004 c. 34. The powers conferred by sections 63(5) and (6), 65(3) and (4), 87(5) and (6), 232(3) and (7) and 234 of the Act are exercisable, as respects Wales, by the National Assembly for Wales. *See* the definition of the "appropriate national authority" in section 261(1) of the 2004 Act.
- (2) As respects Wales, by virtue of paragraph 30(2)(c) of Schedule 11 to the Government of Wales Act 2006 (c. 32) the functions formerly exercisable by the National Assembly for Wales are now exercisable by the Welsh Ministers.
- (3) For the meaning of "HMO" *see* sections 254 to 259 of the Act.

Dehongli

2. Yn y Rheoliadau hyn—

- (a) ystyr "y Ddeddf" ("*the Act*") yw Deddf Tai 2004;
- (b) gosodion, ffitiadau neu gyfarpar" ("*fixtures, fittings or appliances*") yw-
 - (i) cyfarpar goleuo, gwresogi gofod neu wresogi dŵr;
 - (ii) toiledau, baddonau, cawodydd, sincipiau, neu fasnau ymolchi neu unrhyw gypyrddau, silffoedd neu ffitiadau a ddarparwyd mewn ystafell ymolchi neu doiled;
 - (iii) cypyrddau, silffoedd neu gyfarpar a ddefnyddir i storio, paratoi neu i goginio bwyd; a
 - (iv) peiriannau golchi dillad neu gyfarpar golchi dillad arall; ac
- (c) ystyr "y rheolwr" ("*the manager*"), o ran HMO, yw'r person sy'n rheoli(1) yr HMO.

Dyletswyddau rheolwr: cyffredinol

3.–(1) Mae rheoliadau 4 i 10 yn gymwys yn ddarostyngedig i'r cyfyngiadau canlynol—

- (a) nid yw dyletswydd y rheolwr yn gymwys ond mewn perthynas â'r rhannau hynny o'r HMO y byddai'n rhesymol disgwyl i ddeiliad y drwydded, o dan yr holl amgylchiadau, arfer rheolaeth drostynt; a
- (b) mae dyletswydd y rheolwr i gynnal a chadw neu drwsio i'w dehongli fel dyletswydd sy'n ei gwneud yn ofynnol bod y safon cynnal a chadw neu drwsio yn un sy'n rhesymol o dan yr holl amgylchiadau, o gymryd i ystyriaeth oed, cymeriad ac oes ragolygol y ty a'r ardal lle y mae'r ty.

(2) Nid oes dim yn rheoliadau 4 i 10—

- (a) a fydd yn ei gwneud yn ofynnol i unrhyw beth gael ei wneud mewn cysylltiad â'r cyflenwad dwr neu'r draenio neu'r cyflenwad nwy neu drydan neu'n ei awdurdodi i gael ei wneud onid yw'n unol ag unrhyw ddeddfiad; neu
- (b) a fydd yn gorfodi'r rheolwr, mewn cysylltiad â'r materion hynny, i gymryd unrhyw gamau y mae awdurdod lleol neu unrhyw berson arall yn gyfrifol am eu cymryd, ac eithrio'r camau hynny a all fod yn angenrheidiol i ddwyn y mater yn ddiymdroi i sylw'r awdurdod neu'r person o dan sylw.

Interpretation

2. In these Regulations—

- (a) "the Act" ("*y Ddeddf*") means the Housing Act 2004;
- (b) "fixtures, fittings or appliances" ("*gosodion, ffitiadau neu gyfarpar*") are-
 - (i) lighting, space heating or water heating appliances;
 - (ii) toilets, baths, showers, sinks, or wash basins or any cupboards, shelving or fittings supplied in a bathroom or lavatory;
 - (iii) cupboards, shelving or appliances used for the storage, preparation or cooking of food; and
 - (iv) washing machines or other laundry appliances; and
- (c) "the manager" ("*y rheolwr*"), in relation to an HMO, means the person managing(1) the HMO.

Manager's duties: general

3.–(1) Regulations 4 to 10 apply subject to the following limitations—

- (a) the manager's duty only applies in relation to such parts of the HMO over which it would be reasonable to expect the licence holder, in all the circumstances, to exercise control; and
- (b) the manager's duty to maintain or keep in repair is to be construed as requiring a standard of maintenance or repair that is reasonable in all the circumstances, taking account of the age, character and prospective life of the house and the locality in which it is situated.

(2) Nothing in regulations 4 to 10 will—

- (a) require or authorise anything to be done in connection with the water supply or drainage or the supply of gas or electricity otherwise than in accordance with any enactment; or
- (b) oblige the manager to take, in connection with those matters, any action which is the responsibility of a local authority or any other person, other than such action as may be necessary to bring the matter promptly to the attention of the authority or person concerned.

(1) I gael ystyr "person managing" *gweler* adran 263(3) o'r Ddeddf.

(1) For the meaning of "person managing" *see* section 263(3) of the Act.

Dyletswydd rheolwr i roi gwybodaeth i feddiannydd

4. Rhaid i'r rheolwr sicrhau bod ei enw, ei gyfeiriad ac unrhyw rif ffôn cyswllt yn cael eu harddangos mewn man amlwg yn rhannau cyffredin yr HMO fel y gall pob meddiannwr eu gweld.

Dyletswydd rheolwr i gymryd camau diogelu

5.–(1) Rhaid i'r rheolwr sicrhau bod pob modd i ddianc rhag tân yn yr HMO–

- (a) yn cael ei gadw'n rhydd rhag rhwystr; a
- (b) yn cael ei gynnal a'i gadw mewn cyflwr da a'i drwsio.

(2) Rhaid i'r rheolwr sicrhau bod unrhyw gyfarpar diffodd tân a larymau tân yn cael eu cynnal a'u cadw mewn cyflwr da a'u bod yn gweithio.

(3) Rhaid i'r rheolwr sicrhau bod pob hysbysiad sy'n dangos lleoliad y modd i ddianc rhag tân yn cael ei arddangos mewn llefydd ym manau cyffredin yr HMO sy'n sicrhau bod pob meddiannwr yn gallu eu gweld yn glir.

(4) Rhaid i'r rheolwr gymryd y camau hynny sy'n rhesymol ofynnol i ddiogelu meddiannwyr yr HMO rhag niwed, gan roi sylw i–

- (a) dyluniad yr HMO;
- (b) cyflyrau yn yr HMO o ran ei strwythur; a
- (c) nifer y fflatiau neu nifer y meddiannwyr yn yr HMO.

(5) Wrth gyflawni'r ddyletswydd a osodir gan baragraff (4) rhaid i'r rheolwr yn benodol–

- (a) o ran unrhyw do neu falconi nad yw'n ddiogel, naill ai sicrhau ei fod yn cael ei wneud yn ddiogel neu gymryd pob cam rhesymol i rwystro mynediad ato cyhyd ag y bydd yn annogel; a
- (b) o ran unrhyw ffenestr y mae ei sil ar lefel y llawr neu'n agos at lefel y llawr, sicrhau bod bariau neu'r cyfryw amddiffyniadau eraill ag y gall fod eu hangen yn cael eu darparu i amddiffyn y meddiannwyr rhag y perygl o ddamweiniau a allai gael eu hachosi mewn cysylltiad â ffenestri o'r fath.

Dyletswydd y rheolwr i gynnal a chadw cyflenwad dŵr a draenio

6.–(1) Rhaid i'r rheolwr sicrhau bod y cyflenwad dŵr a'r system ddraenio sy'n gwasanaethu'r HMO yn cael eu cynnal mewn cyflwr da a glân a'u bod yn gweithio a rhaid i'r Rheolwr sicrhau yn benodol–

- (a) bod unrhyw danc, seston neu gynhwysydd tebyg arall a ddefnyddir i storio dŵr yfed neu ddwr at ddibenion domestig eraill yn cael ei

Duty of manager to provide information to occupier

4. The manager must ensure that the manager's name, address and any telephone contact number are clearly displayed in a prominent position in the common parts of the HMO so that they may be seen by all occupiers.

Duty of manager to take safety measures

5.–(1) The manager must ensure that all means of escape from fire in the HMO are–

- (a) kept free from obstruction; and
- (b) maintained in good order and repair.

(2) The manager must ensure that any fire fighting equipment and fire alarms are maintained in good working order.

(3) The manager must ensure that all notices indicating the location of means of escape from fire are displayed in positions within the common parts of the HMO that enable them to be clearly visible to all the occupiers.

(4) The manager must take all such measures as are reasonably required to protect the occupiers of the HMO from injury, having regard to–

- (a) the design of the HMO;
- (b) the structural conditions in the HMO; and
- (c) the number of flats or occupiers in the HMO.

(5) In performing the duty imposed by paragraph (4) the manager must in particular–

- (a) in relation to any roof or balcony that is unsafe, either ensure that it is made safe or take all reasonable measures to prevent access to it for so long as it remains unsafe; and
- (b) in relation to any window the sill of which is at or near floor level, ensure that bars or other such safeguards as may be necessary are provided to protect the occupiers against the danger of accidents which may be caused in connection with such windows.

Duty of manager to maintain water supply and drainage

6.–(1) The manager must ensure that the water supply and drainage system serving the HMO is maintained in good, clean and working condition and in particular the Manager must ensure that–

- (a) any tank, cistern or similar receptacle used for the storage of water for drinking or other domestic purposes is kept in a good, clean and

gadw neu ei chadw mewn cyflwr da a glân a'i fod neu ei bod yn gweithio, a bod clawr yn cael ei gadw arno neu arni i gadw'r dŵr mewn cyflwr glân a phriodol; a

- (b) bod unrhyw ffitiad dwr sy'n agored i niwed gan rew yn cael ei ddiogelu rhag niwed gan rew.

(2) Rhaid i'r rheolwr beidio yn afresymol â pheri neu ganiatáu unrhyw doriad yn y cyflenwad dŵr neu'r draenio a gaiff ei ddefnyddio gan unrhyw feddiannydd yn yr HMO.

(3) Yn y rheoliad hwn ystyr "ffitriad dŵr" ("*water fitting*") yw pibell, tap, dwsel, falf, amgarn, meter, seston, baddon, toiled dŵr neu bowlen garthion a ddefnyddir mewn cysylltiad â chyflenwi neu ddefnyddio dŵr, ond nid yw'r cyfeiriad at bibell yn y diffiniad hwn yn cynnwys pipell orlifo neu bibell ddŵr o'r prif gyflenwad.

Dyletswydd rheolwr i gyflenwi a chynnal a chadw nwy a thrydan

7.–(1) Rhaid i'r rheolwr roi i'r awdurdod tai lleol o fewn 7 niwrnod ar ôl cael cais ysgrifenedig gan yr awdurdod hwnnw y dystysgrif profi cyfarpar nwy ddiweddaraf y mae'r rheolwr wedi ei chael o ran profi unrhyw gyfarpar nwy yn yr HMO gan beiriannydd cydnabyddedig.

(2) Ym mharagraff (1), ystyr "peiriannydd cydnabyddedig" ("*recognised engineer*") yw peiriannydd y cydnabyddir gan y Cyngor Gosodwyr Nwy Cofrestredig ei fod yn gymwys i ymgymryd â phroffion o'r fath.

(3) Rhaid i'r rheolwr–

- (a) sicrhau bod pob gosodiad trydan sydd wedi'i osod yn cael ei arolygu a'i brofi ac nad yw'r cyfnodau rhwng bob tro y gwneir hynny'n fwy na phum mlynedd ac y gwneir hynny gan berson sy'n gymwysedig i ymgymryd ag arolygu a phrofi o'r fath;
- (b) cael dystysgrif gan y person sy'n cynnal y prawf hwnnw, yn dweud yn benodol beth yw canlyniadau'r prawf; ac
- (c) rhoi'r dystysgrif honno i'r awdurdod tai lleol o fewn 7 niwrnod ar ôl cael cais ysgrifenedig gan yr awdurdod hwnnw yn gofyn amdani.

(4) Rhaid i'r rheolwr beidio yn afresymol â pheri neu ganiatáu toriad yn y cyflenwad nwy neu drydan a gaiff ei ddefnyddio gan unrhyw feddiannydd yn yr HMO.

Dyletswydd rheolwr i gynnal a chadw rhannau cyffredin, gosodion, ffitiadau a chyfarpar

8.–(1) Rhaid i'r rheolwr sicrhau bod holl rannau cyffredin yr HMO–

- (a) yn cael eu cynnal a'u cadw o ran eu haddurno mewn cyflwr da a glân;

working condition, with a cover kept over it to keep the water in a clean and proper condition; and

- (b) any water fitting which is liable to damage by frost is protected from frost damage.

(2) The manager must not unreasonably cause or permit the water or drainage supply that is used by any occupier at the HMO to be interrupted.

(3) In this regulation "water fitting" ("*ffitriad dŵr*") means a pipe, tap, cock, valve, ferrule, meter, cistern, bath, water closet or soil pan used in connection with the supply or use of water, but the reference in this definition to a pipe does not include an overflow pipe or the mains supply pipe.

Duty of manager to supply and maintain gas and electricity

7.–(1) The manager must supply to the local housing authority within 7 days of receiving a request in writing from that authority the latest gas appliance test certificate the manager has received in relation to the testing of any gas appliance at the HMO by a recognised engineer.

(2) In paragraph (1), "recognised engineer" ("*peiriannydd cydnabyddedig*") means an engineer recognised by the Council of Registered Gas Installers as being competent to undertake such testing.

(3) The manager must–

- (a) ensure that every fixed electrical installation is inspected and tested at intervals not exceeding five years by a person qualified to undertake such inspection and testing;
- (b) obtain a certificate from the person conducting that test, specifying the results of the test; and
- (c) supply that certificate to the local housing authority within 7 days of receiving a request in writing for it from that authority.

(4) The manager must not unreasonably cause the gas or electricity supply that is used by any occupier within the HMO to be interrupted.

Duty of manager to maintain common parts, fixtures, fittings and appliances

8.–(1) The manager must ensure that all common parts of the HMO are–

- (a) maintained in good and clean decorative repair;

- (b) yn cael eu cynnal a'u cadw mewn cyflwr diogel a'u bod yn gweithio; ac
- (c) yn cael eu cadw'n rhesymol glir rhag rhwystr.

(2) Wrth gyflawni'r ddyletswydd a osodir gan baragraff (1), rhaid i'r rheolwr sicrhau'n benodol-

- (a) bod pob canllaw a banister yn cael eu cadw mewn cyflwr da bob amser;
- (b) bod y cyfryw ganllawiau neu fanisters ychwanegol ag sy'n angenrheidiol ar gyfer diogelwch meddianwyr yr HMO yn cael eu darparu;
- (c) bod unrhyw orchuddion grisiau yn cael eu gosod yn ddiogel a'u bod yn cael eu cadw mewn cyflwr da;
- (ch) bod pob ffenestr a dull arall o awyru yn y rhannau cyffredin yn cael eu cadw mewn cyflwr da;
- (d) bod ffitiadau goleuo digonol yn cael eu gosod yn y rhannau cyffredin a'u bod ar gael bob amser i'w defnyddio gan bob un o feddianwyr yr HMO; ac
- (dd) yn ddarostyngedig i baragraff (3), bod gosodion, ffitiadau neu gyfarpar a ddefnyddir ar y cyd gan ddwy aelwyd neu fwy yn yr HMO yn cael eu cynnal a'u cadw mewn cyflwr da a diogel a'u bod yn lân ac yn gweithio.

(3) Nid yw'r ddyletswydd a osodir gan baragraff (2)(dd) yn gymwys o ran gosodion, ffitiadau neu gyfarpar y mae gan y meddiannydd yr hawl i'w symud o'r HMO neu sydd fel arall y tu allan i reolaeth y rheolwr.

(4) Rhaid i'r rheolwr sicrhau-

- (a) bod adeiladau y tu allan, buarthau a chyrtau blaen a ddefnyddir ar y cyd gan ddwy aelwyd neu fwy sy'n byw yn yr HMO yn cael eu cynnal a'u cadw mewn cyflwr da, glân a threfnus;
- (b) y cedwir unrhyw ardd sy'n perthyn i'r HMO mewn cyflwr diogel a thaclus; ac
- (c) bod y waliau terfyn, ffensys a rheiliau (gan gynnwys unrhyw reiliau yn ardal yr islawr), i'r graddau y maent yn perthyn i'r HMO, yn cael eu cadw a'u cynnal mewn cyflwr da a diogel fel na fyddant yn beryglus i feddianwyr.

(5) Os oes unrhyw ran o'r HMO nad yw'n cael ei defnyddio rhaid i'r rheolwr sicrhau bod y rhan honno, gan gynnwys unrhyw gyntedd a grisiau sy'n rhoi mynediad uniongyrchol iddi, yn cael ei chadw'n rhesymol lân ac yn rhydd o sbwriel a sorod.

(6) Yn y rheoliad hwn-

- (a) ystyr "rhannau cyffredin" ("*common parts*") yw-
 - (i) y drws mynediad i'r HMO a'r drysau mynediad sy'n arwain at bob uned lety i

- (b) maintained in a safe and working condition; and
- (c) kept reasonably clear from obstruction.

(2) In performing the duty imposed by paragraph (1), the manager must in particular ensure that-

- (a) all handrails and banisters are at all times kept in good repair;
- (b) such additional handrails or banisters as are necessary for the safety of the occupiers of the HMO are provided;
- (c) any stair coverings are safely fixed and kept in good repair;
- (d) all windows and other means of ventilation within the common parts are kept in good repair;
- (e) the common parts are fitted with adequate light fittings that are available for use at all times by every occupier of the HMO; and
- (f) subject to paragraph (3), fixtures, fittings or appliances used in common by two or more households within the HMO are maintained in good and safe repair and in clean working order.

(3) The duty imposed by paragraph (2)(f) does not apply in relation to fixtures, fittings or appliances that the occupier is entitled to remove from the HMO or which are otherwise outside the control of the manager.

(4) The manager must ensure that-

- (a) outbuildings, yards and forecourts which are used in common by two or more households living within the HMO are maintained in repair, clean condition and good order;
- (b) any garden belonging to the HMO is kept in a safe and tidy condition; and
- (c) boundary walls, fences and railings (including any basement area railings), in so far as they belong to the HMO, are kept and maintained in good and safe repair so as not to constitute a danger to occupiers.

(5) If any part of the HMO is not in use the manager must ensure that such part, including any passage and staircase directly giving access to it, is kept reasonably clean and free from refuse and litter.

(6) In this regulation-

- (a) "common parts" ("*rhannau cyffredin*") means-
 - (i) the entrance door to the HMO and the entrance doors leading to each unit of

fyw ynddi yn yr HMO; a

- (ii) pob un o'r rhannau hynny o'r HMO sy'n risiau, lifftiau, cynteddau, coridorau, neuaddau, lobïau, mynedfeydd, balconïau, portshys ac yn stepiau a ddefnyddir gan feddianwyr yr unedau llety i fyw ynddynt yn yr HMO i allu mynd at ddrysau mynediad eu huned lety berthnasol i fyw ynddi.

Dyletswydd y rheolwr i gynnal a chadw llety i fyw ynddo

9.–(1) Yn ddarostyngedig i baragraff (4), rhaid i'r rheolwr sicrhau bod pob uned lety i fyw ynddi yn yr HMO ac unrhyw ddodrefn a gyflenwir gyda'r uned mewn cyflwr glân pan fydd person yn dechrau meddiannu'r lle.

(2) Yn ddarostyngedig i baragraffau (3) a (4), rhaid i'r rheolwr sicrhau, mewn perthynas â phob rhan o'r HMO a ddefnyddir fel llety i fyw ynddi—

- (a) bod y strwythur mewnol yn cael ei gynnal a'i gadw mewn cyflwr da;
- (b) bod unrhyw osodion, ffitiadau neu gyfarpar sydd yn y rhan yn cael eu cynnal a'u cadw mewn cyflwr da a glân a'u bod yn gweithio; ac
- (c) bod pob ffenestr a dulliau eraill o awyru yn cael eu cadw mewn cyflwr da.

(3) Nid yw'r dyletswyddau a osodir o dan baragraff (2) yn ei gwneud yn ofynnol i'r rheolwr wneud unrhyw waith trwsio y cododd yr angen amdano o ganlyniad i ddefnyddio llety i fyw ynddo gan y meddiannydd mewn modd nad yw'n ddisgwyliedig gan denant.

(4) Nid yw'r dyletswyddau a osodir o dan baragraffau (1) a (2) yn gymwys mewn perthynas â dodrefn, gosodion, ffitiadau neu gyfarpar y mae gan y meddiannydd yr hawl i'w symud o'r HMO neu sydd fel arall y tu allan i reolaeth y rheolwr.

(5) At ddibenion y rheoliad hwn bernir bod person yn defnyddio'r llety i fyw ynddo mewn modd nad yw'n ddisgwyliedig gan denant os bydd y person yn methu â thrin yr eiddo yn unol â'r cyfamodau neu'r amodau a geir yn y les neu'r drwydded neu fel arall os yw'n methu ag ymddwyn fel tenant neu drwyddedai rhesymol.

Dyletswydd i ddarparu cyfleusterau gwaredu gwastraff

10. Rhaid i'r rheolwr—

- (a) sicrhau bod digon o finiau neu gynwysyddion addas eraill yn cael eu darparu sy'n ddigonol i ofynion pob aelwyd sy'n meddiannu'r HMO ar gyfer storio sbwriel a sorod cyn iddynt gael eu gwaredu; a

living accommodation within the HMO; and

- (ii) all such parts of the HMO as comprise staircases, lifts, passageways, corridors, halls, lobbies, entrances, balconies, porches and steps that are used by the occupiers of the units of living accommodation within the HMO to gain access to the entrance doors of their respective unit of living accommodation.

Duty of manager to maintain living accommodation

9.–(1) Subject to paragraph (4), the manager must ensure that each unit of living accommodation within the HMO and any furniture supplied with it are in clean condition at the beginning of a person's occupation of it.

(2) Subject to paragraphs (3) and (4), the manager must ensure, in relation to each part of the HMO that is used as living accommodation, that—

- (a) the internal structure is maintained in good repair;
- (b) any fixtures, fittings or appliances within the part are maintained in good repair and in clean working order; and
- (c) every window and other means of ventilation are kept in good repair.

(3) The duties imposed under paragraph (2) do not require the manager to carry out any repair the need for which arises in consequence of use by the occupier of the occupier's living accommodation otherwise than in a tenant-like manner.

(4) The duties imposed under paragraphs (1) and (2) do not apply in relation to furniture, fixtures, fittings or appliances that the occupier is entitled to remove from the HMO or which are otherwise outside the control of the manager.

(5) For the purpose of this regulation a person will be regarded as using their living accommodation otherwise than in a tenant-like manner where they fail to treat the property in accordance with the covenants or conditions contained in their lease or licence or otherwise fails to conduct themselves as a reasonable tenant or licensee would do.

Duty to provide waste disposal facilities

10. The manager must—

- (a) ensure that sufficient bins or other suitable receptacles are provided that are adequate for the requirements of each household occupying the HMO for the storage of refuse and litter pending their disposal; and

- (b) gwneud y cyfryw drefniadau pellach ar gyfer gwaredu sbwriel a sorod o'r HMO ag y gall fod angen amdanynt, gan gofio am unrhyw wasanaeth ar gyfer gwaredu o'r fath a ddarperir gan yr awdurdod lleol.

- (b) make such further arrangements for the disposal of refuse and litter from the HMO as may be necessary, having regard to any service for such disposal provided by the local authority.

Dyletswyddau meddiannydd HMOs

11. Rhaid i bob meddiannydd HMO—

- (a) ymddwyn mewn modd na fydd yn rhwystro neu'n llesteirio'r rheolwr wrth iddo gyflawni dyletswyddau rheolwr;
- (b) caniatáu i'r rheolwr fynd i mewn, at unrhyw ddiben sy'n gysylltiedig â chyflawni unrhyw ddyletswydd a osodir ar y rheolwr gan y Rheoliadau hyn ac ar bob adeg resymol, i unrhyw lety ar gyfer byw ynddo neu le arall a feddiannir gan y person hwnnw;
- (c) rhoi i'r rheolwr, ar gais y rheolwr, y cyfryw wybodaeth ag y gall fod yn rhesymol i'r rheolwr ei mynnu at ddibenion cyflawni unrhyw ddyletswydd o'r fath;
- (ch) cymryd camau rhesymol i osgoi peri niwed i unrhyw beth y mae'n ddyletswydd ar y rheolwr i'w gyflenwi, ei gynnal a'i gadw neu i'w drwsio o dan y Rheoliadau hyn;
- (d) storio a gwaredu sorod yn unol â'r trefniadau a wneir gan y rheolwr o dan reoliad 10; ac
- (dd) cydymffurfio â chyfarwyddiadau rhesymol y rheolwr mewn cysylltiad ag unrhyw fodd i ddianc rhag tân, ag atal tân ac â defnyddio cyfarpar tân.

Diwygiadau i Reoliadau Trwyddedu a Rheoli Tai Amlfeddiannaeth a Thai Eraill (Darpariaethau Amrywiol) (Cymru) 2006

12.—(1) Mae Rheoliadau Trwyddedu a Rheoli Tai Amlfeddiannaeth a Thai Eraill (Darpariaethau Amrywiol) (Cymru) 2006(1) yn cael eu diwygio fel a ganlyn.

(2) Yn rheoliad 1(2) (cymhwyso) hepgorer y geiriau "ac eithrio bloc o fflatiau a gafodd ei drosi y mae adran 257 o'r Ddeddf yn gymwys iddo, "

(3) Yn rheoliad 2 (dehongli) ar ôl "2004" mewnosoder—

"; ac

ystyr "HMO adran 257" ("*section 257 HMO*") yw HMO sy'n floc o fflatiau a droswyd ac y mae adran 257 o'r Ddeddf yn gymwys iddo".

(4) Yn lle rheoliad 8 (safonau rhagnodedig ar gyfer penderfynu ar addasrwydd ty ar gyfer amlfeddiannaeth gan uchafswm nifer penodol o aelwydydd neu o bersonau) rhodder—

(1) O.S. 2006/1715 (Cy. 177).

Duties of occupiers of HMOs

11. Every occupier of the HMO must—

- (a) conduct themselves in a way that will not hinder or frustrate the manager in the performance of the manager's duties;
- (b) allow the manager, for any purpose connected with the carrying out of any duty imposed on the manager by these Regulations, at all reasonable times to enter any living accommodation or other place occupied by that person;
- (c) provide the manager, at the manager's request, with such information as the manager may reasonably require for the purpose of carrying out any such duty;
- (d) take reasonable care to avoid causing damage to anything which the manager is under a duty to supply, maintain or repair under these Regulations;
- (e) store and dispose of litter in accordance with the arrangements made by the manager under regulation 10; and
- (f) comply with the reasonable instructions of the manager in respect of any means of escape from fire, the prevention of fire and the use of fire equipment.

Amendments to the Licensing and Management of Houses in Multiple Occupation and Other Houses (Miscellaneous Provisions) (Wales) Regulations 2006

12.—(1) The Licensing and Management of Houses in Multiple Occupation and Other Houses (Miscellaneous Provisions) (Wales) Regulations 2006(1) are amended as follows.

(2) In regulation 1(2) (application) omit the words "other than a converted block of flats to which section 257 of the Act applies,".

(3) In regulation 2 (interpretation) after "2004" insert—

"; and

"section 257 HMO" ("*HMO adran 257*") means an HMO which is a converted block of flats to which section 257 of the Act applies".

(4) For regulation 8 (prescribed standards for deciding the suitability of a house for multiple occupation by a particular maximum number of households or persons) substitute—

(1) S.I. 2006/1715 (W. 177).

"Safonau rhagnodedig ar gyfer penderfynu pa mor addas yw ty ar gyfer amlfeddiannaeth gan uchafswm nifer penodol o aelwydydd neu o bersonau

8.–(1) Y safonau a ragnodwyd ar gyfer HMOs ac eithrio HMOs adran 257 at ddiben adran 65 o'r Ddeddf (profion o ran pa mor addas yw HMO ar gyfer amlfeddiannaeth) yw'r rhai a geir yn Atodlen 3.

(2) Mae'r safonau a ragnodir ar gyfer HMOs adran 257 at ddiben adran 65 o'r Ddeddf fel a ganlyn–

- (a) bod pob ystafell ymolchi a thoiled sydd ym mhob fflat yn ddigonol o ran maint a dyluniad, a bod pob basn golchi dwylo wedi'i leoli mewn man addas ac yn addas ar gyfer y diben, o ystyried oedran a chymeriad yr HMO, maint a dyluniad pob fflat a'r ddarpariaeth bresennol sydd ynddo ar gyfer basnau golchi dwylo, toiledau ac ystafelloedd ymolchi;
- (b) y safonau hynny a geir ym mharagraff 4(1) o Atodlen 3, i'r graddau y mae cydymffurfio â hwy'n rhesymol ymarferol; ac
- (c) y safonau hynny a geir ym mharagraff 5 o Atodlen 3."

(5) Yn rheoliad 11 (cofrestrau o drwyddedau)–

- (a) ym mharagraff (2) yn lle "Mae'r" rhodder y "Yn ddarostyngedig i baragraff (3), mae'r"; a
- (b) ar ôl paragraff (2), mewnosoder–

"(3) Ni ragnodir y manylion a grybwyllir yn is-baragraffau (b), (c)(ii), (ch) a (d) o baragraff (2) ar gyfer unrhyw gofnod mewn cofrestr y cyfeirir ati yn y paragraff hwnnw mewn cysylltiad â thrwydded a roddwyd mewn perthynas ag HMO adran 257."

(6) Yn rheoliad 13 (cofrestrau o orchmynion rheoli)–

- (a) ym mharagraff (2) yn lle "Mae'r" rhodder "Yn ddarostyngedig i baragraff (4), mae'r"; a
- (b) ar ôl paragraff (3) ychwaneger–

"(4) Ni ragnodir y manylion a grybwyllir yn is-baragraffau (b) ac (c)(ii) i (v) o baragraff (2) ar gyfer unrhyw gofnod y cyfeirir ato yn y paragraff hwnnw mewn cysylltiad â gorchymyn rheoli a wnaed mewn perthynas ag HMO adran 257."

(7) Yn Atodlen 2 (cynnwys ceisiadau o dan adrannau 63 ac 87 o'r Ddeddf)–

- (a) ym mharagraff 2(1)(dd)–
 - (i) ar ôl "y gwneir y cais amdano" mewnosoder ", ac eithrio mewn cysylltiad â chais mewn cysylltiad ag HMO adran 257";
 - (ii) ym mharagraff (dd)(xi) yn lle "hyfforddiant arall diogelu" rhodder "gwybodaeth arall am ddiogelu";

"Prescribed standards for deciding the suitability of a house for multiple occupation by a particular maximum number of households or persons

8.–(1) The standards prescribed for HMOs other than section 257 HMOs for the purpose of section 65 of the Act (tests as to suitability of HMO for multiple occupation) are those set out in Schedule 3.

(2) The standards prescribed for section 257 HMOs for the purpose of section 65 of the Act are–

- (a) that all bathrooms and toilets contained in each flat must be of an adequate size and layout, and all wash-hand basins must be suitably located and be fit for purpose, having regard to the age and character of the HMO, the size and layout of each flat and its existing provision for wash-hand basins, toilets and bathrooms;
- (b) those standards set out in paragraph 4(1) of Schedule 3, in so far as it is reasonably practicable to comply with them; and
- (c) those standards set out in paragraph 5 of Schedule 3."

(5) In regulation 11 (registers of licences)–

- (a) in paragraph (2) for "The" substitute "Subject to paragraph (3), the"; and
- (b) after paragraph (2) insert–

"(3) The particulars mentioned in sub-paragraphs (b), (c)(ii), (d) and (e) of paragraph (2) are not prescribed for any entry in a register referred to in that paragraph in respect of a licence granted in relation to a section 257 HMO."

(6) In regulation 13 (registers of management orders)–

- (a) in paragraph (2) for "The" substitute "Subject to paragraph (4), the"; and
- (b) after paragraph (3) add–

"(4) The particulars mentioned in sub-paragraphs (b) and (c)(ii) to (v) of paragraph (2) are not prescribed for any entry referred to in that paragraph in respect of a management order made in relation to a section 257 HMO."

(7) In Schedule 2 (content of applications under sections 63 and 87 of the Act)–

- (a) in paragraph 2(1)(f)–
 - (i) after "for which the application is being made" insert ", except in respect of an application in respect of a section 257 HMO";
 - (ii) in paragraph (f)(xi) for "training" substitute "information";

(b) ar ôl paragraff 2(1)(dd) mewnosoder–

"(e)os mewn cysylltiad ag HMO adran 257 y gwneir y cais, yr wybodaeth a ganlyn–

- (i) nifer y lloriau sydd yn yr HMO a'r lefelau y mae'r lloriau hynny wedi'u lleoli arnynt;
- (ii) nifer y fflatiau hunangynhaliol ac, o blith y rheini, y nifer–
 - (aa) y mae'r ceisydd o'r farn eu bod yn ddarostyngedig i les o fwy na 21 o flynyddoedd; a
 - (bb) nad yw'n rhesymol i'r ceisydd allu arfer rheolaeth drostynt;
- (iii) mewn perthynas â phob fflat hunangynhaliol nad yw'n cael ei berchenfeddiannu ac sydd o dan reolaeth y deiliad trwydded arfaethedig neu sy'n cael ei reoli ganddo, ac mewn perthynas â rhannau cyffredin yr HMO–
 - (aa) manylion cyfarpar rhagofalon tân, gan gynnwys nifer a lleoliad y larymau mwg;
 - (bb) manylion llwybrau dianc rhag tân a gwybodaeth arall am ddiogelu rhag tân a ddarperir ar gyfer meddianwyr; ac
 - (cc) datganiad bod y dodrefn yn yr HMO neu'r ty a ddarperir o dan delerau unrhyw denantiaeth neu drwydded yn bodloni unrhyw ofynion diogelwch a geir mewn unrhyw ddeddfiad; a
- (iv) datganiad bod unrhyw gyfarpar nwy mewn unrhyw rannau o'r HMO y gellir yn rhesymol ddisgwyl i'r deiliad trwydded arfaethedig arfer rheolaeth drostynt yn bodloni unrhyw ofynion diogelwch a geir mewn unrhyw ddeddfiad."

(8) Yn Atodlen 3 (safonau rhagnodedig ar gyfer penderfynu ar addasrwydd HMO i'w feddiannu gan uchafswm nifer penodol o aelwydydd neu o bersonau)–

(a) yn lle paragraff 2(1) a (2) rhodder–

"2.-(1) Pan fo pob un o'r unedau llety i fyw ynddynt mewn HMO neu rai ohonynt heb gyfleusterau cael bath neu heb doiled i'w defnyddio gan bob un aelwyd unigol a neb arall, rhaid cael nifer digonol o ystafelloedd ymolchi, toiledau a basnau golchi dwylo sy'n addas at ddiben ymolchi ar gyfer nifer y personau sy'n rhannu'r cyfleusterau hynny, o ystyried oedran a chymeriad yr HMO, maint a dyluniad pob fflat a'r ddarpariaeth sydd ynddo eisoes o ran basnau golchi dwylo, toiledau ac ystafelloedd ymolchi.";

(b) ar ôl paragraff 4(1), mewnosoder–

(b) after paragraph 2(1)(f) insert–

"(g)where the application is being made in respect of a section 257 HMO, the following information–

- (i) the number of storeys comprising the HMO and the levels on which those storeys are situated;
- (ii) the number of self-contained flats and, of those, the number–
 - (aa) that the applicant believes to be subject to a lease of over 21 years; and
 - (bb) over which the applicant cannot reasonably be able to exercise control;
- (iii) in relation to each self-contained flat that is not owner-occupied and which is under the control of or being managed by the proposed licence holder, and in relation to the common parts of the HMO–
 - (aa) details of fire precautions equipment, including the number and location of smoke alarms;
 - (bb) details of fire escape routes and other fire safety information provided to occupiers; and
 - (cc) a declaration that the furniture in the HMO or house that is provided under the terms of any tenancy or licence meets any safety requirements contained in any enactment; and
- (iv) a declaration that any gas appliances in any parts of the HMO over which the proposed licence holder can reasonably be expected to exercise control meet any safety requirements contained in any enactment."

(8) In Schedule 3 (prescribed standards for deciding on the suitability for occupation of an HMO by a particular maximum number of households or persons)–

(a) for paragraph 2(1) and (2) substitute–

"2.-(1) Where all or some of the units of living accommodation in an HMO do not contain bathing and toilet facilities for the exclusive use of each individual household, there must be an adequate number of bathrooms, toilets and wash-hand basins suitable for personal washing for the number of persons sharing those facilities, having regard to the age and character of the HMO, the size and layout of each flat and its existing provision for wash-hand basins, toilets and bathrooms.";

(b) after paragraph 4(1), insert–

"(1A) Nid yw'r safonau y cyfeirir atynt ym mharagraffau (a) ac (dd) o is-baragraff (1) yn gymwys mewn perthynas ag uned lety—

- (a) pan nad yw'r landlord yn rhwym drwy gontract i ddarparu offer neu gyfarpar o'r fath;
- (b) pan fod gan feddiannydd yr uned lety yr hawl i symud offer neu gyfarpar o'r fath o'r HMO; neu
- (c) pan fo'r offer neu'r cyfarpar fel arall y tu hwnt i reolaeth y landlord."

"(1A) The standards referred to in paragraphs (a) and (f) of sub-paragraph (1) do not apply in relation to a unit of accommodation where—

- (a) the landlord is not contractually bound to provide such appliances or equipment;
- (b) the occupier of the unit of accommodation is entitled to remove such appliances or equipment from the HMO; or
- (c) the appliances or equipment are otherwise outside the control of the landlord."

Jocelyn Davies

O dan awdurdod y Gweinidog dros yr Amgylchedd,
Cynaliadwyedd a Thai, un o Weinidogion Cymru

Under authority of the Minister for the Environment,
Sustainability and Housing, one of the Welsh Ministers

12 Tachwedd 2007

12 November 2007

© Hawlfraint y Goron 2007

Argraffwyd a chyhoeddwyd yn y Deyrnas Unedig gan The Stationery Office Limited o dan awdurdod ac arolygiaeth Carol Tullo, Rheolwr Gwasg Ei Mawrhydi ac Argraffydd Deddfau Seneddol y Frenhines.

© Crown copyright 2007

Printed and Published in the UK by the Stationery Office Limited under the authority and superintendence of Carol Tullo, Controller of Her Majesty's Stationery Office and Queen's Printer of Acts of Parliament.

£3.00

W192/12/07

ON