Deddf Tai (Cymru) 2014

2014 dccc 7

RHAN 1

RHEOLEIDDIO TAI RHENT PREIFAT

Trwyddedu

18 Trwyddedau y caniateir eu rhoi

Ni chaiff awdurdod trwyddedu ond roi'r mathau canlynol o drwydded o dan y Rhan hon—

(a) trwydded ar gyfer ei ardal at ddibenion cydymffurfio ag adrannau 6 (gofyniad i landlordiaid fod yn drwyddedig i ymgymryd â gweithgareddau gosod) a 7 (gofyniad i landlordiaid fod yn drwyddedig i ymgymryd â gweithgareddau rheoli eiddo);

(b) trwydded ar gyfer ei ardal at ddiben cydymffurfio ag adrannau 9 (gofyniad i asiantau fod yn drwyddedig i ymgymryd â gwaith gosod) a 11 (gofyniad i asiantau fod yn drwyddedig i ymgymryd â gwaith rheoli eiddo).

19 Gofynion cais am drwydded

(1) Rhaid i gais am drwydded—

(a) cael ei wneud ar y gyfryw ffurf ag sy'n ofynnol gan yr awdurdod trwyddedu,

(b) darparu'r gyfryw wybodaeth ag sy'n rhagnodedig,

(c) darparu'r gyfryw wybodaeth arall ag sy'n ofynnol gan yr awdurdod, ac

(d) cael ei yrru ynghyd â'r ffi ragnodedig.

(2) Cyn rhoi trwydded rhaid i awdurdod trwyddedu fod yn fodlon—

(a) bod y ceisydd yn berson addas a phriodol i fod yn drwyddedig (gweler adran 20);

(b) bod gofynion mewn perthynas â hyfforddiant a bennir mewn rheoliadau a wnaed gan Weinidogion Cymru neu oddi tanynt wedi eu bodloni neu y byddant yn cael eu bodloni (yn ôl y digwydd).

(3) Caiff rheoliadau o dan is-adran (2)(b) (ymhlith pethau eraill)—

(a) awdurdodi awdurdod trwyddedu i bennu gofynion mewn perthynas â hyfforddiant mewn cysylltiad â'r canlynol—

(i) ymrwymiadau statudol landlord a thenant;

(ii) y berthynas gontractiol rhwng landlord a thenant;

(iii) rôl asiant sy'n cyflawni gwaith gosod neu waith rheoli eiddo;

(iv) arferion gorau wrth osod a rheoli anheddau sy'n ddarostyngedig i denantiaeth ddomestig, neu sy'n cael eu marchnata neu eu cynnig ar gyfer eu gosod o dan denantiaeth o'r fath;

(b) gwneud darpariaeth o ran ac mewn cysylltiad â'i gwneud yn ofynnol i hyfforddiant—

(i) cael ei gynnal gan bersonau sydd wedi eu hawdurdodi i wneud hynny gan yr awdurdod trwyddedu neu Weinidogion Cymru;

(ii) cael ei gyflwyno drwy gyrsiau hyfforddi a gymeradwywyd gan yr awdurdod trwyddedu neu Weinidogion Cymru;

mae hyn yn cynnwys y pŵer i wneud darpariaeth ar gyfer codi ffioedd ar gyfer awdurdodiad neu gymeradwyaeth.

20 Gofyniad person addas a phriodol

(1) Wrth benderfynu a yw person yn berson addas a phriodol i fod yn drwyddedig fel sy'n ofynnol gan adran 19(2)(a) rhaid i awdurdod trwyddedu roi sylw i'r holl faterion y mae'n eu hystyried yn briodol.

(2) Ymhlith y materion y mae'n rhaid i'r awdurdod trwyddedu roi sylw iddynt y mae unrhyw dystiolaeth o fewn is-adrannau (3) i (5).

(3) Mae tystiolaeth o fewn yr is-adran hon os yw'n dangos bod y person—

(a) wedi cyflawni unrhyw drosedd sy'n ymwneud â thwyll neu anonestrwydd arall, trais, arfau tanio neu gyffuriau neu unrhyw drosedd a restrir yn Atodlen 3 i Ddeddf Troseddau Rhywiol 2003 (troseddau sydd â gofynion hysbysu),

(b) wedi aflonyddu ar rywun neu wahaniaethu'n anghyfreithlon yn ei erbyn ar sail unrhyw nodwedd sy'n nodwedd warchodedig o dan adran 4 o Ddeddf Cydraddoldeb 2010, neu wedi erlid person arall yn groes i'r Ddeddf honno, wrth gynnal unrhyw fusnes neu mewn cysylltiad â hynny, neu

(c) wedi torri unrhyw ddarpariaeth yn y gyfraith sy'n ymwneud â thai neu landlord a thenant.

(4) Mae tystiolaeth o fewn yr is-adran hon—

(a) os yw'n dangos bod unrhyw berson arall sy'n gysylltiedig â'r person neu a oedd yn gysylltiedig â'r person yn flaenorol (pa un ai ar sail bersonol, ar sail gwaith neu ar sail arall) wedi gwneud unrhyw un neu ragor o'r pethau hynny a nodir yn is-adran (3), a

(b) mae'n ymddangos i'r awdurdod trwyddedu bod y dystiolaeth yn berthnasol wrth ystyried a yw'r person yn berson addas a phriodol i fod yn drwyddedig.

(5) Mae tystiolaeth o fewn yr is-adran hon os yw'n dangos bod y person wedi methu yn flaenorol â chydymffurfio ag amod trwydded a roddwyd o dan y Rhan hon gan awdurdod trwyddedu.

(6) Rhaid i Weinidogion Cymru roi canllawiau i awdurdodau trwyddedu ynghylch penderfynu a yw person yn berson addas a phriodol i fod yn drwyddedig fel sy'n ofynnol gan adran 19(2)(a).

(7) Caiff Gweinidogion Cymru ddiwygio'r adran hon drwy orchymyn er mwyn amrywio'r dystiolaeth y mae'n rhaid i awdurdod trwyddedu roi sylw iddi wrth benderfynu a yw person yn berson addas a phriodol i fod yn drwyddedig.

21 Penderfynu ar gais

(1) Pan fo awdurdod trwyddedu yn fodlon bod y ceisydd yn cwrdd â'r gofynion a nodir yn adran 19, rhaid iddo roi trwydded i'r ceisydd.

(2) Ar ôl rhoi'r drwydded rhaid i'r awdurdod trwyddedu—
- (a) neilltuo rhif trwydded i ddeiliad y drwydded;
- (b) cofnodi rhif y drwydded yn y drwydded;
- (c) cofnodi'r dyddiad y rhoddwyd y drwydded yn y drwydded;
- (d) rhoi'r drwydded i ddeiliad y drwydded.

(3) Pan fo awdurdod trwyddedu yn gwrthod cais, rhaid iddo hysbysu'r ceisydd—
- (a) bod y cais wedi ei wrthod a'r rhesymau pam y'i gwrthodwyd;
- (b) am hawl y ceisydd i apelio (gweler adran 27).

(4) Rhaid i'r awdurdod trwyddedu benderfynu ar gais o fewn cyfnod rhagnodedig.

22 Amodau trwydded

(1) Rhaid rhoi trwydded yn ddarostyngedig i amod bod deiliad y drwydded yn cydymffurfio ag unrhyw god ymarfer a ddyroddir gan Weinidogion Cymru o dan adran 40.

(2) Caiff awdurdod trwyddedu roi trwydded yn ddarostyngedig i'r cyfryw amodau pellach ag y mae'n eu hystyried yn briodol.

23 Dyletswydd i ddiweddaru gwybodaeth

(1) Rhaid i ddeiliad trwydded hysbysu'r awdurdod trwyddedu yn ysgrifenedig am y newidiadau a ganlyn—
- (a) unrhyw newid yn yr enw y cofrestrir deiliad y drwydded oddi tano;
- (b) unrhyw newidiadau rhagnodedig.

(2) Rhaid i ddeiliad trwydded gydymffurfio â'r ddyletswydd yn is-adran (1) o fewn y cyfnod o 28 o ddiwrnodau sy'n dechrau ar y diwrnod cyntaf yr oedd deiliad y drwydded yn gwybod am y newid, neu y dylai fod wedi gwybod amdano.

(3) Mae person sy'n torri'r adran hon yn cyflawni trosedd ac yn agored ar gollfarn ddiannod i ddirwy nad yw'n uwch na lefel 4 ar y raddfa safonol.

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

24 Diwygio trwydded

(1) Caiff awdurdod trwyddedu, yn unol â'r adran hon, ddiwygio unrhyw drwydded a roddir ganddo.

(2) Caniateir diwygio trwydded er mwyn—
- (a) gosod amodau newydd;
- (b) dileu neu newid amodau presennol (ac eithrio'r gofyniad i gydymffurfio ag unrhyw god ymarfer a ddyroddwyd gan Weinidogion Cymru).

(3) Ond cyn penderfynu diwygio trwydded rhaid i awdurdod trwyddedu—
- (a) hysbysu deiliad y drwydded am ei fwriad i ddiwygio'r drwydded a'r rhesymau dros hynny, a
- (b) ystyried unrhyw sylwadau a wneir gan ddeiliad y drwydded cyn diwedd y cyfnod o 21 o ddiwrnodau sy'n dechrau ar y dyddiad yr hysbyswyd y person.

(4) Nid yw is-adran (3)(b) yn gymwys i ddiwygiad—
- (a) os yw deiliad y drwydded yn cydsynio iddo, neu
- (b) pan fo awdurdod trwyddedu yn ystyried bod amgylchiadau eithriadol sy'n golygu bod angen ei wneud yn ddi-oed.

(5) Ar ôl diwygio trwydded rhaid i'r awdurdod trwyddedu hysbysu deiliad y drwydded am—
- (a) y diwygiad a'r rhesymau drosto;
- (b) ac eithrio pan fo deilad y drwydded wedi cydsynio i'r diwygiad, gwybodaeth am hawl deiliad y drwydded i apelio (gweler adran 27).

(6) Mae diwygiad i drwydded yn cael effaith ar y diwrnod y mae pa un bynnag o'r canlynol yn digwydd gyntaf—
- (a) pan fo deiliad y drwydded wedi cydsynio, pan fydd yr awdurdod trwyddedu yn hysbysu deiliad y drwydded o dan is-adran (5);
- (b) pan nad yw deiliad y drwydded yn apelio yn erbyn y penderfyniad i ddiwygio'r drwydded o fewn y cyfnod apelio, pan ddaw'r cyfnod hwnnw i ben;
- (c) pan fo deiliad y drwydded yn apelio o fewn y cyfnod apelio ond yn tynnu'r apêl yn ôl yn ddiweddarach, dyddiad ei dynnu'n ôl;
- (d) pan fo deiliad y drwydded yn apelio o fewn y cyfnod apelio a'r tribiwnlys eiddo preswyl yn cadarnhau penderfyniad yr awdurdod trwyddedu i ddiwygio'r drwydded, yn ddarostyngedig i baragraff (e), dyddiad penderfyniad y tribiwnlys;
- (e) pan fo deiliad y drwydded yn cyflwyno apêl bellach, y dyddiad y mae pob dull o apelio yn erbyn y penderfyniad wedi ei ddisbyddu a phenderfyniad yr awdurdod trwyddedu yn cael ei gadarnhau.

(7) Y "cyfnod apelio" at ddibenion is-adran (6) yw'r cyfnod hwnnw a grybwyllir yn adran 27(3)(a) (apelau trwyddedu).

25 Dirymu trwydded

(1) Caiff awdurdod trwyddedu ddirymu trwydded—
- (a) os yw deiliad y drwydded wedi torri un neu ragor o amodau'r drwydded;

(b) os nad yw'r awdurdod wedi ei fodloni bellach bod deiliad y drwydded yn berson addas a phriodol i ddal trwydded;

(c) os yw deiliad y drwydded wedi torri adran 23 (dyletswydd deiliad trwydded i ddiweddaru gwybodaeth);

(d) os yw deiliad y drwydded a'r awdurdod trwyddedu wedi cytuno y dylid dirymu'r drwydded.

(2) Ond cyn dirymu trwydded rhaid i awdurdod trwyddedu—

(a) hysbysu deiliad y drwydded am ei fwriad i ddirymu'r drwydded a'r rhesymau dros hynny, a

(b) ystyried unrhyw sylwadau a gynigir gan ddeiliad y drwydded cyn diwedd y cyfnod o 21 o ddiwrnodau sy'n dechrau ar y dyddiad yr hysbyswyd deiliad y drwydded.

(3) Nid yw is-adran (2)(b) yn gymwys—

(a) os yw deiliad y drwydded yn cydsynio i'r dirymiad, neu

(b) pan fo awdurdod trwyddedu yn ystyried bod amgylchiadau eithriadol sy'n golygu bod angen dirymu'r drwydded yn ddi-oed.

(4) Ar ôl dirymu trwydded rhaid i'r awdurdod trwyddedu hysbysu deiliad y drwydded—

(a) am y dirymiad a'r rhesymau dros wneud hynny;

(b) am hawl deiliad y drwydded i apelio (gweler adran 27).

(5) Mae dirymiad trwydded yn cael effaith ar y diwrnod y mae pa un bynnag o'r canlynol yn digwydd gyntaf—

(a) mae deiliad y drwydded yn cysylltu â'r awdurdod trwyddedu er mwyn cydsynio i'r dirymiad;

(b) pan na fo deiliad y drwydded yn apelio yn erbyn y penderfyniad i ddirymu'r cofrestriad o fewn y cyfnod apelio, pan ddaw'r cyfnod hwnnw i ben;

(c) pan fo deiliad y drwydded yn apelio o fewn y cyfnod apelio ond yn tynnu'r apêl yn ôl yn ddiweddarach, dyddiad ei dynnu'n ôl;

(d) pan fo deiliad y drwydded yn apelio o fewn y cyfnod apelio a'r tribiwnlys eiddo preswyl yn cadarnhau penderfyniad yr awdurdod trwyddedu i ddirymu'r drwydded, yn ddarostyngedig i baragraff (e), dyddiad penderfyniad y tribiwnlys;

(e) pan fo deiliad y drwydded yn cyflwyno apêl bellach, y dyddiad y mae pob dull o apelio yn erbyn y penderfyniad wedi ei ddisbyddu a phenderfyniad yr awdurdod trwyddedu yn cael ei gadarnhau.

(6) Y "cyfnod apelio" at ddibenion is-adran (5) yw'r cyfnod hwnnw a grybwyllir yn adran 27(3)(a) (apelau trwyddedu).

(7) Pan fo trwydded person i ymgymryd â gwaith gosod a gwaith rheoli eiddo ar ran landlord yn cael ei ddirymu, rhaid i'r awdurdod trwyddedu hysbysu unrhyw landlord a gofnodwyd ar ei gofrestr fel rhywun a benododd y person hwnnw.

(8) Pan fo trwydded landlord yn cael ei ddirymu, rhaid i'r awdurdod trwyddedu hysbysu tenantiaid neu feddianwyr eiddo ar rent a gofrestrwyd o dan enw'r landlord.

26 Trwydded yn dod i ben neu yn cael ei hadnewyddu

(1) Daw trwydded i ben ar ddiwedd y cyfnod o 5 mlynedd sy'n dechrau gyda'r dyddiad y rhoddwyd y drwydded, oni bai bod deiliad trwydded yn gwneud cais i adnewyddu'r drwydded yn unol ag is-adran (2).

(2) Caiff deiliad trwydded wneud cais i adnewyddu'r drwydded yn ystod y cyfnod o 84 o ddiwrnodau cyn y dyddiad y byddai'r drwydded fel arall yn dod i ben.

(3) Pan fo cais yn cael ei wneud i adnewyddu trwydded yn unol ag is-adran (2) nid yw'r drwydded yn dod i ben nes i'r cais gael ei benderfynu ac nid yw'n dod i ben oni bai bod y cais yn cael ei wrthod.

(4) Mae cais i adnewyddu trwydded i'w wneud a'i benderfynu yn unol ag adrannau 19 (gofynion cais am drwydded) i 21 (penderfynu ar gais).

(5) Ond pan fo awdurdod trwyddedu yn adnewyddu trwydded, nid yw'r gofyniad yn is-adran (2)(a) o adran 21 i neilltuo rhif trwydded i ddeiliad y drwydded yn gymwys.

(6) Lle gwrthodir cais i adnewyddu trwydded, daw'r drwydded bresennol i ben ar ba un bynnag o'r dyddiadau canlynol sy'n digwydd gyntaf—

(a) pan nad yw deiliad y drwydded yn apelio yn erbyn y gwrthodiad o fewn y cyfnod apelio, pan ddaw'r cyfnod hwnnw i ben;

(b) pan fo deiliad y drwydded yn apelio o fewn y cyfnod apelio ond yn tynnu'r apêl yn ôl yn ddiweddarach, dyddiad ei dynnu'n ôl;

(c) pa fo deiliad y drwydded yn apelio o fewn y cyfnod apelio a'r tribiwnlys eiddo preswyl yn cadarnhau penderfyniad yr awdurdod trwyddedu, dyddiad penderfyniad y tribiwnlys (yn ddarostyngedig i baragraff (d));

(d) pan fo deiliad y drwydded yn cyflwyno apêl bellach, y dyddiad y mae pob dull o apelio yn erbyn y penderfyniad wedi ei ddisbyddu a phenderfyniad yr awdurdod trwyddedu yn cael ei gadarnhau.

(7) Y "cyfnod apelio" at ddibenion is-adran (6) yw'r cyfnod hwnnw a grybwyllir yn adran 27(3)(a) (apelau trwyddedu).

(8) Mae trwydded yn dod i ben ac mae unrhyw gais a wneir gan ddeiliad y drwydded i'w hadnewyddu i'w drin fel pe bai wedi ei dynnu'n ôl pan fo deiliad trwydded—

(a) yn marw;

(b) yn achos corff corfforaethol, yn cael ei ddiddymu.

27 Apelau trwyddedu

(1) Caiff ceisydd am drwydded neu, yn ôl y digwydd, ddeiliad trwydded, apelio i dribiwnlys eiddo preswyl yn erbyn y penderfyniadau a wneir gan awdurdod trwyddedu a restrir yn is-adran (2).

(2) Y penderfyniadau yw—

(a) rhoi trwydded yn ddarostyngedig i amod, ac eithrio'r gofyniad i gydymffurfio ag unrhyw god ymarfer a ddyroddir gan Weinidogion Cymru;

(b) gwrthod cais am drwydded;

(c) diwygio trwydded;

(d) dirymu trwydded.

(3) Mewn perthynas ag apêl—

(a) rhaid ei gyflwyno cyn diwedd y cyfnod o 28 o ddiwrnodau sy'n cychwyn gyda'r dyddiad yr hysbyswyd y ceisydd am y penderfyniad (y "cyfnod apelio");

(b) gellir penderfynu arno drwy roi sylw i faterion nad oedd yr awdurdod trwyddedu yn ymwybodol ohonynt.

(4) Caiff y tribiwnlys ganiatáu i apêl gael ei gyflwyno iddo ar ôl diwedd y cyfnod apelio os yw'n fodlon bod rheswm da dros y methiant i apelio cyn diwedd y cyfnod hwnnw (ac am unrhyw oedi cyn gofyn am ganiatâd i apelio y tu allan i'r cyfnod hwnnw).

(5) Caiff y tribiwnlys gadarnhau penderfyniad yr awdurdod trwyddedu neu fel arall—

(a) yn achos penderfyniad i roi trwydded yn ddarostyngedig i amod, cyfarwyddo'r awdurdod i roi trwydded ar y cyfryw delerau ag y mae'r tribiwnlys yn eu hystyried yn briodol;

(b) yn achos penderfyniad i wrthod cais am drwydded, cyfarwyddo'r awdurdod i roi trwydded ar y cyfryw delerau ag y mae'r tribiwnlys yn eu hystyried yn briodol;

(c) yn achos penderfyniad i ddiwygio trwydded, cyfarwyddo'r awdurdod i beidio â diwygio'r drwydded neu i ddiwygio'r drwydded ar y cyfryw delerau ag y mae'r tribiwnlys yn eu hystyried yn briodol;

(d) yn achos penderfyniad i ddirymu trwydded, dileu'r penderfyniad hwnnw.

(6) Mae trwydded a roddwyd gan awdurdod trwyddedu yn dilyn cyfarwyddyd gan dribiwnlys o dan yr adran hon i'w thrin fel pe bai wedi ei rhoi gan yr awdurdod o dan adran 21(1).