



Llywodraeth Cynulliad Cymru
Welsh Assembly Government

TRWYDDEDU TAI AMLFEDDIANNAETH YNG NGHYMRU

Canllaw i denantiaid

**Uned y Sector Preifat
Y Gyfarwyddiaeth Dai**

Cynnwys

Tudalen

Pwy ddylai ddarllen y llyfryn hwn	1
Cyflwyniad i drwyddedu	1
Diffiniadau	3
Trwyddedu tai amlfeddiannaeth	6
Gofynion trwyddedu	8
Gorfodaeth	10
Gwybodaeth Bellach	13

Trwyddedu Tai Amlfeddiannaeth yng Nghymru

Pwy ddylai ddarllen y llyfryn hwn?

Dylech ddarllen y llyfryn hwn os ydych yn denant (neu'n ddaliwr trwydded) ac yn byw mewn tŷ amlfeddiannaeth (neu TA fel y'u gelwir yn gyffredin) neu os nad ydych yn siŵr os yw'ch tŷ yn rhan o TA.

Mae'r llyfryn hwn yn egluro:

- mwy am dai amlfeddiannaeth (TAs)
- pa TA sydd angen eu trwyddedu
- beth mae trwyddedu'n ei olygu; a
- pha gyfrifoldebau sydd gan landlordiaid wrth reoli TA.

Nid yw'r llyfryn yn dehongli'r gyfraith yn fanwl; dim ond y llysoedd all wneud hynny. Nid yw'n ymdrin â phob achos chwaith.

Cyflwyniad i drwyddedu

Nod trwyddedu yw mynd i'r afael â rheolaeth wael ar dai amlfeddiannaeth (TA).

Ochr yn ochr â'r system newydd i Raddio lechyd a Diogelwch Tai (system newydd o asesu cyflwr tai) dylai trwyddedu ddod o hyd i eiddo mewn cyflwr gwael sydd heb y cyfleusterau sylfaenol. O ganlyniad, dylai tenantiaid weld diwedd ar orlenwi TA, gyda llety diogel a theilwng yn cael ei gynnig a'i reoli i safonau uchel.

Cyflwynodd Deddf Tai 2004 drwyddedu i TA gan gynnig diffiniad manwl o TA a gosod safonau ar gyfer rheoli'r math yma o eiddo.

Daeth y rhan fwyaf o'r Ddeddf i rym yng Nghymru ar 30 Mehefin 2006, heblaw am adrannau oedd yn delio â blociau o fflatiau wedi eu haddasu. Mae'r adrannau yma'n debygol o ddod i rym yn 2008. Os ydych yn byw mewn bloc o fflatiau wedi ei addasu gallwch holi'ch cyngor lleol a yw'r Ddeddf yn berthnasol i'ch cartref chi.

O dan y deddfau newydd, mae yna ddau fath o drwyddedu TA:

- trwyddedu gorfodol; a
- thrwyddedu ychwanegol.

Mae trwyddedu yn **orfodol** i bob TA sydd â thri llawr neu fwy a lle mae pump neu fwy o bobl yn byw mewn dau neu fwy o aelwydydd.

Trwyddedu ychwanegol yw pan y gall cyngor orfodi trwydded ar fathau o TA lle nad yw trwyddedu yn orfodol. Gall y cyngor wneud hyn os yw'n ystyried bod cyfran sylweddol o'r TA yma yn cael eu rheoli'n wael.

Diffiniadau

Beth yw tŷ amlfeddiannaeth (TA)?

Yn y rhan fwyaf o achosion mae tŷ neu fflat yn TA lle mae dau neu fwy o **aelwydydd** yn byw a dyma'u **prif neu unig breswylfa** a lle mae rhai o'r aelwydydd yma'n rhannu cyfleusterau sylfaenol, fel cegin, toiled neu ystafell ymolchi.

Mae mathau eraill o TA yn cynnwys adeiladau a addaswyd sy'n cynnwys fflatiau nad ydynt yn hunangynhwysol; adeiladau sy'n cynnwys fflatiau hunangynhwysol a sy'n bodloni profion arbennig; ac adeiladau eraill sydd heb gyfleusterau sylfaenol.

Beth yw ystyr 'aelwyd'?

Gall 'aelwyd' fod yn berson sengl, neu aelodau o'r un teulu'n byw gyda'i gilydd. Mae hyn yn cynnwys pobl sy'n briod neu'n byw gyda'i gilydd fel pâr priod (yn cynnwys y rheiny mewn perthynas â'r un rhyw). Mae hefyd yn cynnwys perthnasau agos a phlant maeth sy'n byw gyda rhieni maeth.

Yn ogystal, caiff rhai staff domestig eu trin fel rhan o'r aelwyd os ydynt yn byw yn y tŷ o ganlyniad i delerau eu cytundeb gyda'r person y maent yn gweithio iddo. Bydd oedolyn sy'n gofalu a sy'n byw i mewn a hyd at dri pherson sy'n derbyn gofal yn yr un tŷ hefyd yn cael eu cyfrif fel aelwyd unigol.

Os oes tri neu fwy o bobl yn byw mewn fflat neu adeilad ac nid ydynt i gyd yn yr un aelwyd, er enghraifft, tŷ myfyrwyr sy'n cael ei rannu, **gall** yr adeilad neu'r fflat gael ei ystyried yn TA.

Beth yw ystyr 'prif neu unig breswylfa'?

Mae TA yn cael ei ystyried fel prif neu unig breswylfa rhywun pan mai'r tŷ yw eu hunig llety neu'r lle maent yn byw ynddo fwyaf; neu:

- os ydynt yn byw mewn TA fel myfyriwr llawn amser mewn addysg uwch
- os yw'r TA yn cael ei ddefnyddio fel lloches i bobl sy'n dianc rhag trais yn y cartref

- os mai gweithwyr mudol neu dymhorol sy'n byw yn y TA
- os yw'r TA yn dal ceisiwyr lloches mewn llety sy'n cael ei dalu amdano'n rhannol neu'n llwyr gan y Cynllun Cynnal Lloches Cenedlaethol.

Ydi llety myfyrwyr (fel neuadd breswyl) yn cael ei ddiffinio fel TA?

Na, ddim o reidrwydd. Nid yw neuaddau preswyl (a rhai adeiladau eraill y mae prifysgolion a cholegau addysg uwch yn eu perchen a'u rheoli) yn cael eu diffinio fel TA os yw'r brifysgol neu'r coleg wedi cytuno i reoli'r eiddo yn unol â chod ymarfer a gymeradwywyd.

Mae rhestr lawn o'r adeiladau yma a phwy sy'n eu rheoli ar gael gan Universities UK:

www.universitiesuk.ac.uk/acop

a Rhwydwaith Achredu'r DU sy'n gweithredu'r cod ymarfer:

www.anuk.org.uk/LargeCode

Fodd bynnag, os yw'r llety myfyrwyr ym mherchnogaeth ac/neu'n cael ei reoli gan rywun heblaw'r coleg neu brifysgol (e.e. darparwr tai myfyrwyr arbenigol neu gorff sy'n lesio gan brifysgol) bydd yn cael ei ddiffinio fel TA hyd yn oed os yw'n cael ei reoli yn unol ag un o'r codau ymarfer.

Os ydych yn fyfyrwr a ddim yn siŵr a yw'r adeilad rydych yn byw ynddo yn TA gallwch ofyn cyngor gan swyddog lles neu lety eich prifysgol neu goleg, neu fel arall gan Cyngor ar Bopeth neu'r cyngor lleol.

Trwyddedu Tai Amlfeddiannaeth

Pa TA sy'n gorfod cael eu trwyddedu?

Mae'n rhaid i TA gael eu trwyddedu os ydynt yn dri llawr neu fwy **ac** os oes pump neu fwy o bobl yn byw yno sy'n ffurfio dwy aelwyd neu fwy; trwyddedu gorfodol yw hyn.

Mae gan gynghorau bwerau i fynnu trwyddedu TA eraill; trwyddedu ychwanegol yw hyn. Dylai'ch landlord wybod os yw ei TA mewn ardal sy'n dod o dan drwyddedu ychwanegol.

Sut alla'i wirio a oes angen trwydded lle dwi'n byw?

Mae'ch cyngor lleol yn cadw cofrestr gyhoeddus o bob TA a drwyddedwyd o fewn ei ardal a gallwch weld y gofrestr am ddim. Mewn rhai achosion gall y cyngor fod wedi rhoi eithriad dros dro i'r TA rhag cael ei drwyddedu. Mae'r cyngor hefyd yn cadw cofrestr o'r adeiladau hynny a gafodd eu heithrio rhag trwyddedu, ac mae hon hefyd ar gael i'r cyhoedd ei gweld.

Os nad yw'r eiddo rydych chi'n byw ynddo ar yr un o'r cofrestri cyhoeddus ac os nad ydych yn siŵr a ddylai gael ei drwyddedu dylai'r cyngor allu'ch cynghori.

Dwi'n byw mewn eiddo lle mae'r landlord yn byw hefyd. A oes angen trwydded arno?

Mae hyn yn dibynnu ar bwy arall sy'n byw yn yr adeilad.

Mae adeiladau yn TA os yw landlord preswyl yn byw gyda thri neu fwy o bobl eraill nad ydynt yn aelodau o'i aelwyd ef/hi. Rhaid i'r eiddo gael ei drwyddedu os, yn ychwanegol at y landlord preswyl (a'u haelwyd) oes pedwar neu fwy o bobl yn byw mewn eiddo sydd â thri llawr neu fwy.

Os nad ydych yn siŵr a oes angen trwydded ar y tŷ rydych yn byw ynddo, cysylltwch â'ch cyngor.

All y landlord fy nhroi allan er mwyn osgoi trwyddedu'r TA?

Na all. Nid oes hawl gan landlordiaid i droi tenantiaid allan er mwyn osgoi trwyddedu.

Os oes gennych gytundeb tenantiaeth byr-ddaliad sicr, ni all y landlord roi rhybudd i chi eu bod yn bwriadu'ch troi allan oni bai eu bod wedi gwneud cais am drwydded TA neu wedi cael un, neu wedi cael eithriad dros dro rhag trwyddedu.

Gall eich cyngor gymryd rheolaeth yr TA drosodd os oes ganddo dystiolaeth glir bod eich landlord yn bygwth eich troi allan er mwyn osgoi trwyddedu.

Beth bynnag fo'r achos, os yw'r landlord yn bygwth eich troi allan (heb orchymyn llys) dylech gysylltu â'ch cyngor oherwydd gallai'ch landlord fod yn cyflawni trosedd.

Gofynion trwyddedu

Beth fydd y cyngor yn ei ystyried wrth benderfynu p'un ai i roi trwydded ar gyfer TA ai peidio?

Mae'n rhaid i'r cyngor edrych ar y ffactorau canlynol:

- pa mor addas yw'r TA ar gyfer nifer y deiliaid sydd ynddo
- pa mor addas yw'r cyfleusterau yn yr TA, fel toiledau, ystafelloedd ymolchi a chyfarpar coginio
- pa mor addas yw'r landlord a/neu yr asiant rheoli i reoli'r TA (gelwir hyn y prawf "addas a phriodol"); a

- pha mor addas yw'r trefniadau rheoli yn gyffredinol.

All y cyngor osod amodau mewn trwydded?

Gall. Mae'n rhaid i'r cyngor osod rhai amodau er mwyn sicrhau diogelwch y dodrefn, a'r cyfarpar nwy a thrydan, yn y TA. Rhaid iddo fynnu hefyd bod landlordiaid yn rhoi gwybodaeth ysgrifenedig i denantiaid am delerau ac amodau eu deiliadaeth.

Gall y cyngor osod amodau hefyd sy'n ymwneud â'r cyfleusterau yn yr TA, ei gyflwr a rheolaeth yr eiddo, gan gynnwys sut y mae'r landlord yn delio ag ymddygiad y deiliaid.

Beth sy'n digwydd i'r deiliaid sy'n byw yn yr eiddo ar yr adeg y rhoddir y drwydded?

Mae'n rhaid i'ch cyngor sicrhau nad yw TA trwyddedig wedi ei orlenwi a bod ganddo gyfleusterau cyffredin addas i'r nifer o bobl sy'n byw ynddo.

Os oes gormod o bobl yn byw yn y TA ar yr adeg y rhoddir y drwydded, mae'n rhaid i'r landlord gymryd camau rhesymol i ostwng nifer y deiliaid i'r nifer a ganiateir. Ni fydd y tenantiaid presennol yn cael eu troi allan fel arfer. Yn hytrach, pan fyddant yn symud allan, bydd yn drosedd i'r landlord adael i denantiaid eraill symud i mewn a fyddai'n dod â chyfanswm nifer y deiliaid yn uwch na'r uchafswm a ganiateir.

Gorfodaeth

Beth sy'n digwydd os nad yw fy landlord yn gwneud cais am drwydded?

Mae'n dramgwydd troseddol rheoli eiddo a ddylai fod wedi ei drwyddedu, ond sydd heb drwydded. Pe bai'r landlord neu'r rheolwr yn cael ei ddyfarnu'n euog, gallai wynebu dirwy o hyd at £20,000.

Yn ychwanegol mae'n bosib y byddai'n rhaid i landlordiaid dalu'n ôl i'r cyngor unrhyw fudd-dal tai a dderbyniwyd ganddynt yn ystod cyfnod y drosedd, hyd at uchafswm o 12 mis.

Ni fydd eich tenantiaeth yn cael ei heffeithio os yw'ch landlord wedi methu â gwneud cais neu gael

trwydded, er y gall y cyngor gymryd drosodd rheolaeth yr eiddo. Os digwydd hyn bydd y cyngor lleol yn cysylltu â chi i drafod y trefniadau yn fanylach.

Alla'i ddal fy rhent yn ôl os nad yw fy landlord wedi gwneud cais am drwydded?

Na, ni allwch ddal y rhent yn ôl.

Mewn rhai achosion, gallwch wneud cais i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl i adennill rhent. Dim ond os yw'ch landlord wedi ei gael yn euog gan y cyngor o redeg TA heb drwydded y gallwch wneud hyn neu os yw'r cyngor ei hun wedi cael gorchymyn ad-dalu rhent. Gall eich cyngor neu'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl roi manylion pellach i chi.

Beth sy'n digwydd os yw fy landlord yn torri telerau neu amodau'r drwydded?

Os yw landlord neu reolwr yn gadael i TA gael ei ddal gan fwy o bobl neu aelwydydd nag y trwyddedwyd ef ar eu cyfer, heb esgus rhesymol, bydd yn cyflawni trosedd a gallai gael dirwy o hyd at £20,000.

Os yw'r landlord neu'r rheolwr yn torri amodau trwydded mae'n cyflawni trosedd a gallai gael dirwy o hyd at £5,000. Os yw'r torri amod yn un difrifol neu gyson gall y drwydded gael ei diddymu hefyd.

Os yw'r cyngor yn diddymu trwydded (ac nad yw'n gallu cytuno ar drwydded newydd) mae'n rhaid iddo

reoli'r TA ei hun, oni bai nad oes modd trwyddedu'r adeilad bellach.

Beth sy'n digwydd os yw'r cyngor yn gwrthod rhoi trwydded?

Os nad yw'r cyngor yn gallu rhoi trwydded i'r TA yna bydd angen iddo gymryd y cyfrifoldeb rheoli dros yr eiddo nes bod amgylchiadau'n newid ac yna gellir ei drwyddedu.

Mae yna reolau arbennig sy'n berthnasol pan fo cyngor yn cymryd rheolaeth TA drosodd. Os yw hyn yn digwydd bydd y cyngor yn egluro'ch hawliau a'ch cyfrifoldebau, a rhai'r landlord neu'r cyn reolwr.

A oes unrhyw reolaethau ar TA nad ydynt angen trwydded?

Oes. Mae'n rhaid i bob TA, yn cynnwys y rheiny nad oes angen trwydded arnynt, gael eu rheoli yn ôl y deddfau sy'n gosod allan gyfrifoldebau landlordiaid a thenantiaid. (Gwelir y rhain yn *Rheoliadau Rheolaeth Tai Amlfeddiannaeth (Cymru) 2006*.)

Mae'n rhaid i reolwyr TA wneud yn siŵr bod y TA yn cael eu rheoli'n dda o ddydd i ddydd a bod yr offer angenrheidiol yn cael ei gynnal a'i gadw mewn cyflwr rhesymol. Ni ddylai tenantiaid atal y landlord neu'r rheolwr rhag gwneud hyn. Gall landlord neu denant sy'n methu â chydymffurfio â'r rheoliadau yma gael dirwy o hyd at £5,000.

Os yw TA nad oes angen trwydded arno yn cael ei reoli'n wael gall y cyngor lleol, mewn rhai achosion, wneud cais i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl i gymryd drosodd rheolaeth yr eiddo ei hun.

Beth sy'n digwydd os yw'r amodau yn fy TA yn wael?

P'un ai bod y TA wedi ei drwyddedu ai peidio dylai fod heb unrhyw beryglon a allai effeithio ar eich iechyd a'ch diogelwch, cyn belled ag y bo hynny'n rhesymol. Eich cyngor sy'n gyfrifol am orfodi'r safonau yma a gall fynnu bod y landlord yn cymryd y camau priodol i unioni unrhyw wendidau. Mewn rhai achosion brys gall y cyngor wneud y gwaith ei hun.

Os ydych yn byw mewn TA a drwyddedwyd mae'n rhaid i'r cyngor fod yn fodlon nad oes unrhyw beryglon mawr yn yr adeilad. Bydd hyn yn golygu archwiliad fel arfer.

A oes yna reolau ynghylch ernesau tenantiaeth?

Oes. Os yw'ch tenantiaeth yn un byr-ddeiliad sicr (p'un ai bod y TA wedi ei drwyddedu ai peidio) a bod eich landord yn cymryd ernes mae'n rhaid iddo ei warchod o dan gynllun statudol. Mae ernesau, felly, yn cael eu diogelu. Wrth gwrs os ydych yn achosi difrod i'r eiddo neu'n torri telerau'ch tenantiaeth fel arall mae'n bosib na chewch y cyfan o'ch ernes yn ôl.

Gwybodaeth Bellach

Gallwch gael mwy o wybodaeth am drwyddedu TA gan eich cyngor. Cyfrifoldeb yr adran o'r cyngor sy'n delio â rheolaeth tai preifat neu iechyd yr amgylchedd fydd trwyddedu TA. Edrychwch ar wefan eich Cyngor neu ffoniwch eu swyddfeydd i holi. Gallwch gael gwybodaeth neu gyngor hefyd gan ganolfan cyngor tai, Cyngor ar Bopeth neu gyfreithiwr.