



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir) 2022

CANLLAWIAU I LESDDEILIAID,
LANDLORDIAID AC ASIANTIAID RHEOLI

Cynnwys

- 2 Cyflwyniad
- 3 Y Ddeddf Rhent Tir a chi
- 3 Beth yw Rhent Tir?
- 3 Beth yw rhent tir 'hedyn pupur'?
- 3 Beth mae'r Ddeddf yn ei wneud?
- 4 A fydd landlordiaid yn gwneud i lesddeiliaid dalu hedyn pupur?
- 4 Pwy fydd yn gorfodi'r Gyfraith?
- 4 I ba lesau y mae terfyn 'hedyn pupur' y Ddeddf Rhent Tir yn gymwys?
- 4 Lesau newydd rheoleiddiedig
- 4 Cyfnod Trosiannol
- 4 Ble nad yw'r terfyn pupur yn gymwys?
- 5 Lesau Busnes
- 5 Beth sydd angen i'r hysbysiad ysgrifenedig ar gyfer mangreoedd busnes ei gynnwys?
- 6 Beth y dylwn i ei wneud os ydw i'n lesddeiliad?
- 6 Beth y dylwn i ei wneud os yw fy les yn dweud bod yn rhaid imi dalu rhent tir?
- 6 Beth y dylwn i ei wneud os ydw i wedi talu rhent tir gwaharddedig?
- 7 Sut mae'r Ddeddf yn effeithio ar achos statudol o ymestyn les sy'n bodoli eisoes sy'n codi rhent tir?
- 7 Sut mae'r Ddeddf yn effeithio ar achos anstatudol (gwirfoddol) o ymestyn les sy'n bodoli eisoes sy'n codi rhent tir?

- 8** Beth y dylwn i ei wneud os ydw i'n landlord?
- 8** Beth y dylwn i ei wneud os ydw i, neu berson sy'n gweithredu ar fy rhan, yn codi rhent tir gwaharddedig ar lesddeiliad?
- 8** Pa gamau y gall awdurdod gorfodi eu cymryd yn fy erbyn i fel landlord?
- 9** Gorfodi
- 9** Gorchmynion adennill a ddyroddir gan yr awdurdod gorfodi
- 9** Cais gan lesddeiliad am orchmynion adennill gan y tribiwnlys
- 10** Asiantiaid rheoli (yn gweithredu ar ran landlord)
- 10** Cosbau
- 10** Cymorth Safonau Masnach ar gyfer tenantiaid
- 11** Costau lesddeiliaid wrth fynd â'r rhydd-ddeiliad i'r Tribiwnlys Prisio Lesddeiliadau
- 11** Ceisiadau lesddeiliaid i'r tribiwnlys lle mae landlord yn ei gwneud yn ofynnol i dalu ffioedd gweinyddol
- 12** Rhestr termau
- 14** Cysylltiadau allweddol

Cyflwyniad

Mae'r canllawiau hyn wedi cael eu paratoi ar gyfer lesddeiliaid, rhydd-ddeiliaid ac asiantiaid rheoli yng Nghymru i'w helpu i ddeall Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir) 2022 ('y Ddeddf').

Mae'r Ddeddf yn golygu na chodir rhenti tir ar y mwyafrif o eiddo lesddaliadol preswyl hir newydd yng Nghymru na Lloegr mwyach. Cafodd y Ddeddf Gydsyniad Brenhinol ar 8 Chwefror 2022 a daw'r Ddeddf i rym ar 30 Mehefin 2022.

Bydd y Ddeddf yn gwneud perchentyaeth yn decach ac yn fwy tryloyw i filiynau o lesddeiliaid yn y dyfodol. Mae arferion annheg, lle mae rhai lesddeiliaid wedi gorfod talu rhenti tir beichus a chynyddol, heb dderbyn unrhyw wasanaeth amlwg yn gyfnewid am hynny, wedi niweidio enw da'r system lesddaliadol. Bydd y Ddeddf yn atal hyn rhag digwydd yn y dyfodol, gan fynd i'r afael â chryn amwysedd ac annhegwch i lesddeiliaid yn y dyfodol.

Mae'r ddogfen hon yn egluro sut y gall darpariaethau'r Ddeddf effeithio ar lesddeiliaid, rhydd-ddeiliaid ac asiantiaid rheoli yng Nghymru. Mae hefyd yn nodi'r camau pellach a all gael eu cymryd os na fydd gofynion y Ddeddf yn cael eu bodloni. Dylai lesddeiliaid yn Lloegr ddarlten **Canllawiau Llywodraeth y DU ar y Ddeddf**.

Oni nodir yn wahanol, mae'r term "lesddeiliad" yn cyfeirio at y person sydd ar hyn o bryd yn berchen ar y buddiant lesddaliadol yn yr eiddo; mae'r diffiniad cyfreithiol o hyn hefyd wedi'i restru yn y Ddeddf, ac mewn les gellir adnabod y person hwn fel y "lesddeiliad". Mae'r term "landlord" yn cyfeirio at landlord uniongyrchol y person hwnnw (naill ai'r rhydd-ddeiliad neu lesddeiliad arall sydd â mwy o fuddiant yn yr eiddo).

Darperir dolenni a manylion cyswllt yn y canllawiau hyn os oes angen rhagor o gyngor arnoch.

Dylai lesddeiliaid a landlordiaid geisio cyngor cyfreithiol ar sut y gall y Ddeddf fod yn gymwys i'w hamgylchiadau penodol nhw.

Caiff termau unigol mewn **du** eu diffinio yn y rhestr termau ar ddiwedd y ddogfen hon

Y Ddeddf Rhent Tir a chi

O 30 Mehefin 2022, ni chaiff landlordiaid lesau rheoleiddiedig ei gwneud yn ofynnol i lesddeiliaid dalu rhent gwaharddedig.

Dim ond i **lesau** preswyl newydd a roddwyd ar ôl i'r Ddeddf gychwyn y mae'r terfyn '**hedyn pupur**' yn gymwys, hynny yw lesau a roddwyd ar neu ar ôl **30 Mehefin 2022**. Os gwnaethoch brynu les newydd (wedi'i rheoleiddio) ar ôl y dyddiad hwn, ni fyddwch yn wynebu galwadau ariannol am rent tir. Ceir ambell fân eithriad i hyn, a restrir isod.

Beth yw Rhent Tir?

Term a ddefnyddir gan y diwydiant eiddo yw '**rhent tir**' am rent y mae perchenogion lesau hir preswyl yn eu talu i'w landlord bob blwyddyn.

Yn aml mae **lesau hir** (y rhai sy'n fwy na 21 mlynedd) yn ei gwneud yn ofynnol i lesddeiliad dalu rhent tir blynyddol, sydd yn aml yn gannoedd o bunnoedd y flwyddyn, ac nid oes rhaid i'r landlord ddarparu gwasanaeth amlwg yn gyfnewid am hynny.

Ni chaiff rhent tir ei ddiffinio yn y gyfraith yng Nghymru na Lloegr – defnyddir y term 'rhent' mewn deddfwriaeth sy'n cwmpasu'r sector lesddaliadau hir fel sy'n wir mewn meysydd eraill o gyfraith eiddo.

Beth yw rhent tir 'hedyn pupur'?

Yn hanesyddol, roedd rhent tir '**hedyn pupur**' yn aml yn golygu rhent gwerth enwol neu werth isel. Mae'r Ddeddf yn diffinio rhent hedyn pupur am y tro cyntaf, sef 'an annual rent of one peppercorn'. Mae'r Ddeddf yn golygu mai dim ond rhent hedyn pupur y gellir ei godi ar lesau hir preswyl newydd (oni fydd yn les eithriedig neu'n les nas rheoleiddir). Mae hyn, i bob diben, yn golygu nad oes gan y rhenti tir hyn unrhyw werth ariannol. Nid oes rhaid i landlord godi rhent hedyn pupur.

Beth mae'r Ddeddf yn ei wneud?

Mae'r Ddeddf yn golygu na chaiff unrhyw rent tir a fynnir fel rhan o lesddaliad hir preswyl rheoleiddiedig newydd lle telir **premiwm** fynd uwchlaw mwy nag un hedyn pupur y flwyddyn. Ni fydd y mwyafrif o lesddeiliaid newydd yn gorfod talu rhent tir.

Hefyd mae'r Ddeddf yn gwahardd landlordiaid rhag codi ffioedd gweinyddol am gasglu rhent hedyn pupur. Os bydd landlord yn codi rhent tir yn groes i'r Ddeddf, gall gael cosb ariannol sydd rhwng £500 a £30,000.

A fydd landlordiaid yn gwneud i lesddeiliaid dalu hedyn pupur?

Nid yw'n ofynnol i landlord godi na chasglu rhent hedyn pupur ac nid ydym yn rhagweld y bydd landlordiaid yn gofyn i'w tenantiaid dalu hedyn pupur fel rhent.

Mae'r Ddeddf hefyd yn gwahardd landlordiaid rhag codi ffi yn gysylltiedig â chasglu rhent hedyn pupur, gan leihau'r cymhelliant i godi hedyn pupur gwirioneddol ar lesddeiliad ymhellach.

Pwy fydd yn gorfodi'r Gyfraith?

Yr awdurdod pwyso a mesur lleol (awdurdodau Safonau Masnach) yng Nghymru a Lloegr a fydd yn gyfrifol am orfodi. Caiff cynghorau dosbarth hefyd orfodi yn Lloegr ond nid yw'n ofynnol iddynt wneud hynny. Mae rhagor o wybodaeth am orfodi yn yr adran isod.

I ba lesau y mae terfyn 'hedyn pupur' y Ddeddf Rhent Tir yn gymwys?

Lesau newydd rheoleiddiedig

Ar y cyfan, caiff les ei rheoleiddio gan y Ddeddf lle:

- Caiff ei rhoi ar neu ar ôl 30 Mehefin 2022.
- Mae'n les hir (dros 21 mlynedd) ar gyfer **annedd** sengl.
- Fe'i rhoddwyd am **bremiwm** (gelwir premiwm yn "bris prynu" hefyd), mae hyn hefyd yn cynnwys pan fo les wedi'i newid (fe'i cyfeirir ati fel les sydd wedi'i 'hamrywio') gan 'ildio ac ail-roi tybiedig' ac nad oedd premiwm yn ofynnol.

- Nid yw'n les eithriedig (gweler rhagor o wybodaeth isod).

Rhaid i estyniadau les statudol ar gyfer fflatiau gael eu rhoi eisoes ar ffurf 'hedyn pupur' (waeth beth fo'r Ddeddf hon).

Cyfnod Trosiannol

Mae cyfnod trosiannol yn gymwys i lesau rheoleiddiedig **cartrefi ymddeol**, sy'n golygu na fydd y Ddeddf yn dod i rym ar gyfer y lesau hyn cyn 1 Ebrill 2023.

Ble nad yw'r terfyn pupur yn gymwys?

Ni fydd y Ddeddf yn gymwys:

- Pan nad yw les yn les rheoleiddiedig.
- Pan fo prynwyr a gwerthwyr yn ymrwymo i gontract sy'n gyfreithiol rwymol (h.y. cyfnewid contractau) ar gyfer rhoi les (ac eithrio opsiwn neu hawl i gael y cynnig cyntaf) cyn 30 Mehefin 2022, hyd yn oed os rhoddir y les ei hun ar ôl 30 Mehefin 2022.
- Pan fo lesau ar gyfer tai cymunedol cymwys, rhai cynhyrchion ariannol a lesau busnes (mae rhagor o wybodaeth am hyn isod).
- Pan fo estyniadau prydles gwirfoddol neu anstatudol, a all gadw'r lefel bresennol o rent tir am weddill cyfnod y les wreiddiol.
- Mewn les rhanberchnogaeth, pan fo rhent yn daladwy ar gyfran y landlord sy'n eiddo i'r landlord a bod y terfyn rhent hedyn pupur yn gymwys i'r gyfran sy'n eiddo i'r lesddeiliad.

Lesau Busnes

Caiff landlord godi rhent tir o fwy na 'rhent blynyddol un hedyn pupur' os yw'r les yn les busnes. Les busnes yw:

- Bod y les yn caniatáu i'r safle gael ei ddefnyddio at ddibenion busnes (heb fod angen caniatâd pellach gan y landlord at y defnydd hwn).
- Bod y defnydd a wneir o'r annedd yn cyfrannu'n sylweddol at y diben busnes hwn, er enghraifft fflat breswyl uwchben siop fasnachol lle mae ceidwad y siop yn byw y mae'n ofynnol iddo agor y siop hefyd ar adegau penodol.
- Ar adeg rhoi'r les neu cyn hynny rhaid bod y landlord a'r lesddeiliad wedi cyfnewid hysbysiadau ysgrifenedig yn cadarnhau bod y defnydd bwriadedig a pharhaus o'r fangre at y dibenion busnes a nodir yn y les.

Beth sydd angen i'r hysbysiad ysgrifenedig ar gyfer mangreoedd busnes ei gynnwys?

Rhaid i'r hysbysiad ysgrifenedig gynnwys:

- Y cyfeiriad (neu ddisgrifiad adnabod sy'n ddigonol i adnabod y fangre) ar gyfer y les dan sylw;
- Datganiadau i'r perwyl:
 - Bod y landlord neu'r lesddeiliad (neu ddarpar landlord neu lesddeiliad) yn bwriadu i'r fangre ar les (neu a roddir ar les) gael ei defnyddio, a pharhau i gael ei defnyddio, at ddibenion busnes a ganiateir yn benodol gan y les (ac nad oes angen unrhyw ganiatâd pellach gan y landlord at ddefnydd o'r fath).

- Bod natur y dibenion busnes a ganiateir gan y les (neu ddarpar les) yn golygu bod y defnydd o'r fangre ar les (neu a roddir ar les) fel annedd yn cyfrannu'n sylweddol at y dibenion busnes.
- Bod y les (neu ddarpar les) wedi'i heithrio o'r Ddeddf a gall y les ei gwneud yn ofynnol i'r lesddeiliad dalu rhent sy'n fwy na rhent hedyn pupur.
- Enw a llofnod y landlord neu'r lesddeiliad (neu ddarpar landlord neu lesddeiliad) sy'n rhoi'r hysbysiad neu'r person sydd wedi'i awdurdodi i roi'r hysbysiad ar ran y person hwnnw.

Gellir rhoi'r hysbysiad â llaw, ei adael yn y cyfeiriad priodol, ei anfon drwy'r post i'r cyfeiriad priodol neu drwy gyfathrebu electronig a dderbynnir gan y parti. Cyfeiriad priodol parti, yn achos cwmni, yw ei swyddfa gofrestredig, ac yn achos unigolyn, ei gyfeiriad hysbys diwethaf. Rhaid peidio â chynnwys yr hysbysiad fel rhan o'r les.

I gael rhagor o wybodaeth, gweler **Rheoliadau Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir) (Hysbysiadau Prydlesu Busnes) 2022**.

Beth y dylwn i ei wneud os ydw i'n lesddeiliad?

Beth y dylwn i ei wneud os yw fy les yn dweud bod yn rhaid imi dalu rhent tir?

Gwiriwch a yw'ch les yn dod o dan y Ddeddf hon. Dim ond i lesau a roddwyd ar ôl 30 Mehefin 2022 y mae terfyn hedyn pupur y Ddeddf yn gymwys.

Os yw eich les wedi'i rheoleiddio gan y Ddeddf ac mae'n dweud bod rhent gwaharddedig yn ofynnol, dylech siadar â'ch landlord yn anffurfiol i ddechrau a gofyn i'r les gydymffurfio â'r Ddeddf. Os nad yw hyn yn datrys y sefyllfa a'ch bod am gymryd camau pellach, gweler yr adran Gorfodi isod.

Mae'r Ddeddf yn ei gwneud yn ofynnol, pan fo gan les rheoleiddiedig derm sy'n ei gwneud yn ofynnol talu rhent tir gwaharddedig, rhaid ei drin fel pe bai'r rhent gwaharddedig hwnnw yn cael ei ddisodli gan rent a ganiateir (rhent 'hedyn pupur' fel arfer ond gweler adran 7 o'r Ddeddf am ragor o fanylion). Mae hyn yn digwydd heb unrhyw newid ffurfiol i'r les.

Efallai y bydd sefyllfaoedd lle y gallai lesddeiliad neu landlord ddymuno i'r les gael ei hamrywio'n ffurfiol a gall ofyn am **ddatganiad** gan **y Tribiwnlys Priso Lesddaliadau** ynghylch effaith teler mewn les sy'n gofyn am dalu rhent tir.

Gallai hyn fod yn ddymunol os bydd anghytundeb ynghylch a yw tymor rhent tir mewn les yn rent gwaharddedig neu pa rent a ganiateir y dylid ei ddisodli, o dan adran 7 o'r Ddeddf. Er enghraifft, gallai lesddeiliad ddewis ceisio penderfyniad tribiwnlys i gadarnhau a yw'r rhent tir yn daladwy neu a ddylai rhent 'hedyn pupur' gymryd ei le i helpu i egluro'r atebolrwydd hwn yn y les wrth benderfynu gwerthu'r eiddo. Gall y tribiwnlys hefyd ei gwneud yn ofynnol i'r landlord ddiweddarar cofnodion y Gofrestrfa Tir mewn perthynas â'r les, gall y lesddeiliad wneud hyn hefyd.

Gallwch geisio cyngor gan sefydliadau a restrir ar ddiwedd y ddogfen hon.

Beth y dylwn i ei wneud os ydw i wedi talu rhent tir gwaharddedig?

Lle y caiff les ei rheoleiddio gan y Ddeddf, ac y bu'n ofynnol ichi, yn anghywir, dalu rhent gwaharddedig a'ch bod wedi gwneud hynny, dylech siarad â'ch landlord i ofyn iddo ef ad-dalu'r swm hwn o fewn 28 diwrnod, fel sy'n ofynnol iddo wneud dan y Ddeddf. Os na fydd hyn yn digwydd a'ch bod am gymryd camau pellach, gweler yr adran Gorfodi isod.

¹ Mae rhai eithriadau dethol o'r Ddeddf hon lle caniateir i les godi rhent o hyd, er enghraifft lle mae'r les yn eithriedig neu lle mae'n bodloni darpariaethau arbennig.

Lle mae landlord neu berson sy'n gweithredu ar ei ran (megis **asiant rheoli**) yn ei gwneud yn ofynnol ichi dalu rhent gwaharddedig (drwy ofyn i'r tenant am daliad) a/neu nad yw'n ei ad-dalu o fewn 28 diwrnod, caiff **awdurdod gorfodi** ymchwilio i hyn ac ystyried cymryd camau gorfodi yn erbyn y person hwnnw. Gall hyn gynnwys ei gwneud yn ofynnol i'r taliadau gael eu had-dalu gan y sawl a wnaeth eu cymryd a rhoi cosb ariannol i'r landlord (ond nid person sy'n gweithredu ar ei ran).

Fel arall, cewch chi, eich gwarantwr, neu berson sy'n gweithredu ar eich rhan wneud cais i dribiwnlys am **orchymyn adennill**, yn hytrach na bod Safonau Masnach yn dyroddi un. Hwyrach y gallwch ofyn am gymorth gan eich tîm Safonau Masnach lleol i wneud hyn.

Sut mae'r Ddeddf yn effeithio ar achos statudol o ymestyn les sy'n bodoli eisoes sy'n codi rhent tir?

Nid yw estyniadau les statudol ar gyfer tai ac ar gyfer fflatiau wedi newid, nid ydynt yn dod o dan y Ddeddf hon.

Mae gan lesddeiliad tŷ yr hawl i estyniad les o 50 mlynedd. Nid oes premiwm yn daladwy, ond gall y les newydd gynnwys **rhent tir modern**, y gellir ei adolygu ar ôl 25 mlynedd.

Rhaid i estyniadau les statudol ar gyfer fflatiau gael eu rhoi eisoes mewn hedyn pupur (waeth beth fo'r Ddeddf hon).

Sut mae'r Ddeddf yn effeithio ar achos anstatudol (gwirfoddol) o ymestyn les sy'n bodoli eisoes sy'n codi rhent tir?

Lle rydych yn negodi ymestyn les yn anstatudol (gwirfoddol) a bod y les wedi'i rheoleiddio gan y Ddeddf, rhaid i'r gyfran newydd o'r les sy'n ymestyn y tu hwnt i ddyddiad y cyfnod gwreiddiol godi rhent tir hedyn pupur yn unig. Ni chaiff y rhent tir a godir ar yr hyn sy'n weddill o gyfnod y les wreiddiol fod uwchlaw'r rhent tir gwreiddiol a gall y rhai dan sylw gytuno i rent tir is dros yr hyn sy'n weddill o'r cyfnod gwreiddiol.

Er enghraifft, os oes 80 mlynedd ar ôl o'ch les bresennol, ac y codir £100 y flwyddyn mewn rhent tir, yna, drwy gytundeb rhwng y lesddeiliad a'r landlord, caiff y les hirach newydd barhau i godi £100 (neu lai) y flwyddyn am yr 80 mlynedd hynny. Nid yw'r Ddeddf yn atal landlord a thenant rhag negodi i leihau neu ddiddymu'r £100 y flwyddyn hwnnw i 'hedyn pupur', yn unol â'r trefniadau statudol. Am gyfnod estynedig y les newydd y tu hwnt i 80 mlynedd, ni chaiff rhent tir fod yn fwy na 'hedyn pupur'.

Dylid cael cyngor arbenigol pan ystyrir ymestyn les. Rhestrir y sefydliadau a all helpu ar ddiwedd y ddogfen hon.

Os ydych wedi ymestyn eich les a bod y landlord yn codi rhent sydd wedi'i wahardd gan y Ddeddf, dylech ddilyn y camau a amlinellir yn yr adran ar 'beth y dylwn i ei wneud os ydw i wedi talu rhent tir gwaharddedig?'. Caiff Safonau Masnach ymchwilio i hyn ac ystyried cymryd camau gorfodi yn erbyn y person hwnnw.

Beth y dylwn i ei wneud os ydw i'n landlord?

Beth y dylwn i ei wneud os ydw i, neu berson sy'n gweithredu ar fy rhan, yn codi rhent tir gwaharddedig ar lesddeiliad?

Os yw'r rhent wedi'i wahardd o dan y Ddeddf, rhaid ichi ei ad-dalu o fewn 28 diwrnod i wneud y taliad. Os na fyddwch yn ad-dalu'r holl daliad(au) byddwch yn ymwybodol y gallai awdurdod gorfodi ymchwilio i'r achos, y gallech gael cosb a gellid adennill y swm drwy orchymyn adennill (a ddyroddir gan awdurdod gorfodi neu'r Tribiwnlys Priso Lesddaliadau) yn y Llys Sirol.

Pa gamau y gall awdurdod gorfodi eu cymryd yn fy erbyn i fel landlord?

Cyn gwneud penderfyniad terfynol ynghylch pa gamau gorfodi y dylid eu cymryd, cewch eich gwahodd mewn hysbysiad o fwriad i wneud sylwadau ysgrifenedig ynghylch yr honiadau o dorri'r Ddeddf yr ymchwilir iddynt. Cewch 28 diwrnod i ymateb i'r hysbysiad hwn.

Cosb Ariannol

Ar ôl cael hysbysiad o fwriad, a hysbysiad terfynol, lle mae gan yr awdurdod gorfodi ddigon o dystiolaeth bod yr honiadau o dorri'r Ddeddf yn wir, caiff roi cosb ariannol i landlord (ond nid person sy'n gweithredu ar ei ran). Mae swm y gosb ariannol a all gael ei roi am dorri'r Ddeddf yn ôl disgrisiwn yr awdurdod gorfodi, ond bydd rhwng £500 a £30,000.

Gorchymyn adennill

Gall **gorchymyn adennill** gael ei ddyroddi gan awdurdod gorfodi yn erbyn y landlord, neu'r person sy'n gweithredu ar ei ran a gafodd y taliad rhent gwaharddedig. Ni all awdurdod gorfodi ddyroddi gorchymyn adennill lle mae tenant (neu berson sy'n gweithredu ar ran y tenant) wedi gwneud ei gais ei hun i'r Tribiwnlys Priso Lesddaliadau am orchymyn adennill o dan adran 13 o'r Ddeddf. Mae'r cyfyngiad hwn hefyd yn gymwys os yw awdurdod gorfodi arall wedi gwneud gorchymyn adennill blaenorol am y taliadau.

Rhaid i asiantiaid rheoli ad-dalu rhent tir a gasglwyd yn groes i'r Ddeddf ond ni chânt eu cosbi o dan ddarpariaethau'r Ddeddf.

Gorfodi

Yr awdurdod pwysu a mesur lleol yng Nghymru sy'n gyfrifol am orfodi. Caiff cynghorau dosbarth hefyd orfodi yn Lloegr ond nid yw'n ofynnol iddynt wneud hynny.

Mae Llywodraeth Cymru wedi **cyhoeddi canllawiau** i gynorthwyo awdurdodau gorfodi i gyflawni eu dyletswyddau o dan y Ddeddf.

Darperir gwasanaethau Safonau Masnach gan swyddogion yn yr awdurdodau hyn. Os ydych yn credu bod y Ddeddf wedi'i thorri a'ch bod eisoes wedi trafod hyn gyda'ch landlord ond nad yw'r mater wedi'i ddatrys, gallwch roi gwybod am y toriad i Linell Gymorth Defnyddwyr Cyngor ar Bopeth. Bydd tîm y llinell gymorth yn trosglwyddo eich adroddiad i Safonau Masnach. Bydd swyddogion Safonau Masnach wedyn yn defnyddio'r wybodaeth hon i benderfynu pa gamau y mae angen eu cymryd, a gallai hyn gynnwys ymchwilio, neu roi cosb, os oes angen. Gall Cyngor ar Bopeth hefyd roi cyngor unigol i chi ar beth i'w wneud nesaf.

Gorchmynion adennill a ddyroddir gan yr awdurdod gorfodi

Os oes gan yr awdurdod gorfodi ddigon o dystiolaeth, caiff orchymyn ad-dalu'r rhent gwaharddedig drwy:

- Y landlord ar adeg talu'r rhent gwaharddedig.
- Y landlord pan fydd yr awdurdod gorfodi yn dyroddi'r gorchymyn.
- Person yn gweithredu ar ran un o'r uchod lle gwnaed y taliad i'r person hwnnw.

Fodd bynnag, ni all awdurdod gorfodi ddyroddi gorchymyn o'r fath lle mae tenant (neu berson yn gweithredu ar ran y tenant) wedi gwneud ei gais ei hun i driwlynlys am orchymyn adennill o dan adran 13 o'r Ddeddf. Mae'r cyfyngiad hwn hefyd yn gymwys os yw awdurdod gorfodi arall wedi gwneud gorchymyn adennill blaenorol am y taliadau.

Os bydd person yn methu â thalu swm o dan orchymyn adennill, caiff yr awdurdod gorfodi geisio ei adennill drwy orchymyn Llys Sirol.

Cais gan lesddeiliad am orchymyn adennill gan y triwlynlys

Mae'r Ddeddf yn galluogi lesddeiliaid (neu'r sawl sy'n gweithredu ar ran y lesddeiliad) o dan les reoleiddiedig sydd wedi talu rhent gwaharddedig nad yw wedi cael ei ad-dalu i wneud cais i'r Tribiwnlys Priso Lesddaliadau am orchymyn adennill.

Efallai y bydd Safonau Masnach yn gallu helpu gyda'r cais am orchymyn adennill drwy'r triwlynlys ac efallai y byddwch chi am geisio cyngor cyfreithiol pellach. Ni all lesddeiliaid wneud cais ar wahân am y gorchymyn adennill os yw awdurdod gorfodi eisoes wedi gwneud gorchymyn adennill mewn perthynas â'r taliadau.

Os na fydd landlord, na'r sawl sy'n gweithredu ar ei ran, yn talu'r holl rent adenilladwy erbyn y dyddiad gofynnol, gall y swm sy'n weddill gael ei adennill gan y Llys Sirol. Efallai y bydd Safonau Masnach yn gallu helpu gyda'r cais hwnnw.

Efallai y bydd awdurdod gorfodi yn helpu lesddeiliaid gyda cheisiadau i'r tribiwnlys. Hefyd efallai y bydd cyfreithiwr neu Cyngor ar Bopeth yn gallu eich helpu gyda'ch cais.

Asiantiaid rheoli (yn gweithredu ar ran landlord)

Mae asiantiaid rheoli yn chwarae rôl bwysig yn gweithredu ar ran landlordiaid i fynnu a chasglu arian oddi wrth lesddeiliaid, gan gynnwys taliadau rhent tir.

Dim ond taliadau cyfreithlon y caiff asiantiaid rheoli eu casglu a rhaid iddynt fod yn barod i gymryd cyfrifoldeb lle maent yn torri'r Ddeddf.

Rhaid i asiantiaid rheoli ad-dalu rhent tir a gasglwyd yn anghywir ond ni chânt eu cosbi o dan ddarpariaethau'r Ddeddf.

Mae'r Ddeddf hon yn rhoi mesurau cryf ar waith i sicrhau na all landlordiaid nac asiantiaid rheoli godi rhent tir a rhaid iddynt ei ad-dalu pan gaiff ei godi'n anghywir.

Gall gorchymyn adennill gael ei ddyroddi yn erbyn y landlord, neu'r person yn gweithredu ar ei ran a gafodd y taliad rhent gwaharddedig.

Cosbau

Lle mae gan yr awdurdod gorfodi ddigon o dystiolaeth, caiff roi cosb ariannol i landlord (ond nid person yn gweithredu ar ei ran).

Mae swm y gosb ariannol a all gael ei roi am dorri'r Ddeddf yn ôl disgrisiwn yr awdurdod gorfodi, ond bydd rhwng £500 a £30,000. Gweler yr adran uchod ar "pa gamau y gall awdurdod gorfodi eu cymryd yn erbyn landlord" i gael rhagor o wybodaeth am y broses hysbysu wrth roi cosbau ariannol.

Cymorth Safonau Masnach ar gyfer tenantiaid

Mae'r Ddeddf yn caniatáu i Safonau Masnach helpu lesddeiliaid gyda cheisiadau am orchymyn adennill (lle nad yw Safonau Masnach eisoes wedi dyroddi un) a chais am ddatganiad ynghylch a yw les yn cynnwys teler rhent tir gwaharddedig.

Caiff Safonau Masnach, yn ôl ei ddisgrisiwn, gynnal achos neu roi cyngor. Caiff Safonau Masnach helpu rhywun i wneud cais am orchymyn Llys Sirol yn ymwneud ag unrhyw symiau nas talwyd sydd eisoes o dan orchymyn adennill (un y mae'r tenant neu berson yn gweithredu ar ei ran wedi gofyn amdano).

Costau lesddeiliaid wrth fynd â'r rhydd-ddeiliad i'r Tribiwnlys Priso Lesddeiliadau

Bydd pawb dan sylw (lesddeiliad a landlord) yn talu eu costau eu hunain oni fydd y tribiwnlys neu Lys wedi gorchymyn fel arall.

Ceisiadau lesddeiliaid i'r tribiwnlys lle mae landlord yn ei gwneud yn ofynnol i dalu ffioedd gweinyddol

Mae'r Ddeddf yn nodi na thelir ffioedd gweinyddol am gasglu unrhyw rent tir sy'n rhent hedyn pupur o dan y Ddeddf. Gwna hyn drwy ddiwygio darpariaethau perthnasol yn Neddf Cyfundaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002.

Gall lesddeiliad ofyn i'r Tribiwnlys Priso Lesddaliadau benderfynu a oes angen talu ffioedd gweinyddol neu am orchymyn i amrywio'r les.

Hefyd caiff tenant ofyn i'r Tribiwnlys Priso Lesddaliadau wneud gorchymyn yn penodi rheolwr lle codwyd ffioedd gweinyddol gwaharddedig. Bydd hyn yn galluogi'r Tribiwnlys Priso Lesddaliadau i gymryd camau lle, er enghraifft, mae landlord yn cynnwys ffioedd gweinyddol gwaharddedig mewn lesau sawl gwaith.

Rhestr termau

Dyddiad cychwyn: y dyddiad y daw darpariaethau'r Ddeddf i rym, sef ar neu ar ôl 30 Mehefin 2022 ar gyfer y mwyafrif o lesau rheoleiddiedig newydd. Mae cyfnod trosiannol yn gymwys i lesau rheoleiddiedig cartrefi ymddeol, sy'n golygu na fydd y Ddeddf yn gymwys iddynt cyn 1 Ebrill 2023.

Datganiad: penderfyniad ffurfiol a wneir gan dribiwnlys perthnasol (sydd mewn perthynas â lesau mangre yng Nghymru yn Dribiwnlys Priso Lesddaliadau perthnasol).

Ildio ac ail-roi tybiedig: yn digwydd lle caiff les ei hamrywio mewn ffordd benodol, er enghraifft: lle caiff cyfnod y les ei ymestyn, neu lle caiff y les ei newid.

Annedd: adeilad neu ran o adeilad, a feddiannir neu lle y bwriedir gwneud hynny fel annedd ar wahân, ynghyd ag unrhyw iard, gardd, tai allan ac atodynnau sy'n perthyn iddi neu a fwynheir ynddi fel arfer.

Awdurdodau gorfodi: awdurdod pwysu a mesur lleol yng Nghymru a Lloegr, sef Safonau Masnach) (gweler isod am ragor). Yn Lloegr, gall cyngor dosbarth hefyd orfodi'r Ddeddf hon.

Cyfnod contractau: contract cyfreithiol rwymol sy'n ymrwymo'r partion i werthu/prynu tir a/neu roi les. Mae cwblhau'n digwydd pan fydd y tir yn cael ei drosglwyddo a'r pris prynu yn cael ei dalu a/neu pan fydd y les yn cychwyn.

Hysbysiad Terfynol: hysbysiad a ddyroddir gan awdurdod gorfodi, sy'n ei gwneud yn ofynnol i dalu cosb a/neu'r swm a nodir mewn gorchymyn adennill i'w dalu o fewn 28 diwrnod i ddyddiad cyflwyno'r hysbysiad.

Cosb ariannol: o dan adran 9, caiff awdurdod gorfodi gosbi'r landlord lle mae wedi torri adran 3 o'r Ddeddf.

Rhent tir: taliad a nodir mewn les y mae'n ofynnol i'r lesddeiliad ei dalu i'r landlord (yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol drwy asiant neu gynrychiolydd) heb fod angen i'r landlord (na'r sawl sy'n gweithredu ar ei ran) ddarparu gwasanaeth amlwg yn gyfnewid am hynny i'r lesddeiliad.

Landlord: Yn gyffredinol, y sawl sydd â'r rhydd-ddaliad, neu'r les uwchlaw eich les chi, neu a oedd ganddo pan dorwyd y Ddeddf.

Les: y ddyfais gyfreithiol (dogfen ysgrifenedig fel arfer) sy'n rhoi buddiant lesddaliadol i denant mewn eiddo ac yn amlinellu hawliau a chyfrifoldebau'r lesddeiliad a'r landlord.

Lesddeiliad: person â buddiant lesddaliadol mewn eiddo, a roddir gan berson (y landlord) â'r buddiant rhydd-ddaliadol neu fuddiant les uwch yn yr eiddo hwnnw.

Tribiwnlys Priso Lesddaliadau: llys sy'n arbenigo mewn setlo anghydfodau eiddo, gan gynnwys dros daliadau a ffioedd lesddaliad, rhyddfrenio a chofrestru tir. Gall y Tribiwnlys Priso Lesddaliadau gyhoeddi gorchmynion ad-dalu, dirwyon ac ystyried apeliadau.

Les hir: yn gyffredinol, mae'n golygu les ar gyfer annedd a roddir am gyfnod sy'n hirach nag 21 mlynedd. Nodir y diffiniad llawn o hyn yn adran 22(1) o'r Ddeddf.

Asiant rheoli: os yw eich eiddo yn un lesddaliadol, gall gael ei reoli gan asiant ar ran y landlord neu gan y landlord yn uniongyrchol. Efallai y bydd yn ofynnol yn gyfreithiol ichi dalu 'ffi gwasanaeth' am gost y gwasanaethau a ddarperir gan y landlord – a nodir yn y les.

Rhent tir modern: math o rent tir y mae lesddeiliaid tai yn ei dalu bob blwyddyn ar gyfran estynedig eu les ar ôl iddynt arfer eu hawl statudol i estyniad les. Cyfrifir y swm gan ddefnyddio fformiwla a osodwyd mewn deddfwriaeth a gall weithiau fod yn uwch na'r rhent tir ar y les wreiddiol.

Rhent hedyn pupur: yn hanesyddol mae'r term 'rhent hedyn pupur' wedi'i ddefnyddio i olygu swm bach neu isel iawn o rent. Yn y Ddeddf hon fe'i diffinnir fel rhent blynyddol un hedyn pupur (gwirioneddol).

Les cyn cychwyn: les a roddwyd cyn y dyddiad cychwyn (30 Mehefin 2022). Mae hyn hefyd yn cynnwys lle caiff les ei rhoi yn unol â chontract (heblaw os oedd yn opsiwn neu'n hawl cynnig cyntaf) a gyfnewidiwyd cyn i'r les gychwyn ond a roddwyd ar ôl y dyddiad hwn.

Premiwm: Unrhyw ystyriaeth ariannol wrth roi'r les heblaw'r rhent, fel arfer y pris prynu.

Gorchymyn adennill: o dan adran 10, caiff awdurdod gorfodi orchymyn i landlord (gan gynnwys person yn gweithredu ar ei ran neu berson nad yw'n landlord mwyach) ad-dalu'r rhent gwaharddedig pan nad yw'r holl rent neu ran ohono wedi'i (h)ad-dalu.

Cynllun gwneud iawn: gwasanaeth annibynnol am ddim sy'n helpu lesddeiliaid a landlordiaid i fynd i'r afael â chwynion am asiant rheoli lle nad ymdrinwyd â hwy'n foddhaol.

Les reoleiddiedig: les sy'n bodloni'r meini prawf a restrir uchod (ac yn unol ag adran 1 o'r Ddeddf), sy'n golygu ei bod yn dod o dan y Ddeddf ac mae'r terfyn hedyn pupur yn gymwys.

Les cartref ymddeol: lle mae'n deler yn y les fod yn rhaid i'r fangre gael ei meddiannu gan bersonau 55 oed o leiaf.

Ymestyn les yn statudol: proses gyfreithiol lle gall lesddeiliad gynyddu nifer y blynyddoedd sy'n weddill ar ei les. Ar gyfer tŷ, bydd o dan Ran 1 o Ddeddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad 1967, neu ar gyfer fflat, bydd o dan Bennod 2 o Ran 1 o Ddeddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol 1993.

Safonau Masnach: sefydliad sy'n darparu cymorth ac adnoddau i helpu i fynd i'r afael â gweithgarwch a fyddai'n niweidiol i ddefnyddwyr. Lleolir swyddogion Safonau Masnach o fewn awdurdodau lleol ac maent yn gorfodi hawliau defnyddwyr. Gall archwilio a yw landlord wedi codi rhent gwaharddedig ar lesddeiliad, gwneud gorchymyn i adennill rhent gwaharddedig gan y landlord neu berson yn gweithredu ar ei ran, a chaiff roi cosb ariannol i'r landlord.

Ymestyn les yn wirfoddol ('anstatudol'): proses a ddilynir i gynyddu nifer y blynyddoedd sy'n weddill ar les, heb fod angen dilyn yr union gamau a nodir yn y gyfraith ofynnol o dan ymestyn les yn statudol.

Sylwadau ysgrifenedig: cyfle i landlord, neu berson yn gweithredu ar ei ran, ymateb yn ysgrifenedig i hysbysiad o fwriad sy'n cynnig cosb a/neu orchymyn adennill.

Cysylltiadau allweddol

I ddod o hyd i wybodaeth am y system lesddaliad	Fersiwn ar-lein o Ddeddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir) 2022 Y Gwasanaeth Cyngori ar Lesddaliadau
I ddod o hyd i wybodaeth, cyngor a chymorth	Cymdeithas Ymarferwyr Rhyddfrenio Lesddaliad Ffederasiwn y Cymdeithasau Preswylwyr Preifat Y Cynghrai'r Perchnogion Tai Partneriaeth Gwybodaeth Lesddaliad Y Gwasanaeth Cyngori ar Lesddaliadau
I ddod o hyd i gyngor cyffredinol am ddim ar reoli'ch arian	Helpwr Arian
I wneud cwyn am reolwr eiddo neu asiant tai	Y Ombwdsmon Eiddo Y Cynllun Gwneud Iawn am Eiddo Yr Ombwdsmon Tai
I roi gwybod am bryderon ynghylch y posibilrwydd o dorri'r Ddeddf	Llinell Gymorth Defnyddwyr Cyngor ar Bopeth neu ffoniwch 0808 223 1133
I ddod o hyd i'ch tîm Safonau Masnach lleol	Gwiriwr codau post Safonau Masnach Lleol
Ystyried mynd ag achos i'r Tribiwnlys Priso Lesddaliadau	Gwybodaeth am sut i ddefnyddio'r Tribiwnlys Priso Lesddaliadau