



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir) 2022

CANLLAWIAU STATUDOL AR GYFER AWDURDODAU GORFODI

Mehfin 2022

Mae'r ddogfen yma hefyd ar gael yn Saesneg.

This document is also available in English.

OGL © Hawlfraint y Goron ISBN ddigiol 978-1-80364-379-3

Cynnwys

1. Cyflwyniad	4
2. Diben a chwmpas	5
2.1. Beth yw statws y canllawiau hyn?	5
2.2. Beth mae'n ei gwmpasu?	5
2.3. Pwy gaiff orfodi?	5
2.4. Pryd y daw'r pwerau i rym?	5
2.5. Beth yw rhent tir?	6
2.6. Pwy sy'n lesddeiliad?	6
3. Cymhwyso.....	7
3.1. Lesau cymwys.....	7
3.2. Lesau eithriedig.....	7
3.2.1. Lesau busnes	7
3.2.2. Ymestyn les yn statudol.....	8
3.2.3. Lesau cartrefi cymunedol.....	8
3.2.4. Cynlluniau cyllid cartrefi	8
4. Darpariaethau'r Ddeddf.....	10
4.1. Ystyr rhent.....	10
4.2. Talu rhent gwaharddedig ac ystyr landlord a lesddeiliad.....	10
4.3. Rheol gyffredinol: rhent gwaharddedig – 'hedyn pupur'	11
4.4. Rhent a ganiateir – lesau rhanberchenogaeth	11
4.5. Rhent a ganiateir: lesau sy'n cymryd lle lesau cyn cychwyn	11
4.6. Ffioedd gweinyddol am gasglu rhenti hedyn pupur	12
4.7. Crynodeb o reolau rhent	12
5. Pwerau awdurdodau gorfodi.....	14
5.1. Gorfodi achosion o dorri adran 3.....	14
5.2. Cosbau ariannol	14
5.3. Adennill rhent gwaharddedig.....	15
6. Sut y caiff y Ddeddf ei gorfodi?	16
6.1. Mabwysiadu polisi gorfodi ar gyfer y Ddeddf hon.....	16
6.2. Casglu tystiolaeth ar gyfer rhoi cosb a/neu orchymyn adennill.....	16
6.3. Penderfynu a ddylid rhoi cosb neu wneud gorchymyn adennill.....	17
6.4. Pennu swm priodol y gosb ariannol	18
6.5. Proses o roi cosb a/neu wneud gorchymyn adennill	20

6.6	Adennill cosb ariannol nas talwyd neu orchymyn adennill nas talwyd yn dilyn Hysbysiad Terfynol	21
6.7	Enillion cosbau ariannol	24
7.	Apeliadau Hysbysiad Terfynol	25
8.	Cynorthwyo lesddeiliaid	26
8.1	Cymorth o dan y Ddeddf	26
8.2	Ymholiadau defnyddwyr.....	26
9.	Rhyddhau gwybodaeth i'r cyhoedd, yn dilyn camau gorfodi	28
10.	Rhestr Termau	30
11.	Ffurflenni Hysbysiadau	33
11.1	Nodiadau ar hysbysiadau:.....	33
11.2	Ffurflen Hysbysiad o Fwriad.....	34
11.3	Ffurflen Hysbysiad Terfynol.....	39

1. Cyflwyniad

Mae'r ddogfen ganllaw hon wedi cael ei pharatoi i helpu awdurdodau gorfodi yng Nghymru i ddeall sut i ddefnyddio eu pwerau newydd i orfodi Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir) 2022 (y "Ddeddf"). Mae canllawiau gwahanol ar waith ar gyfer gorfodi yn Lloegr.

Mae'r Llywodraeth am fynd i'r afael ag arferion annheg yn y farchnad lesddaliadol a hyrwyddo tryloywder a thegwch i lesddeiliaid a landlordiaid. Mae'r Ddeddf hon yn golygu, os mynnir unrhyw rent tir fel rhan o les breswyl hir newydd gymwys, na all fod am fwy nag un hedyn pupur llythrennol y flwyddyn. I bob diben, yn y dyfodol, ni fydd lesddeiliaid preswyl cymwys bellach yn gorfod talu rhent tir.

Yng Nghymru a Lloegr, mae fframwaith cyfreithiol y Ddeddf yn gosod dyletswydd ar awdurdodau pwysu a mesur lleol i fynd i'r afael â landlordiaid sy'n parhau i godi rhent gwaharddedig, lle nad oes eithriad cyfreithiol. Yn Lloegr, caiff cynghorau dosbarth hefyd orfodi, ond nid oes ganddynt y ddyletswydd i wneud hynny.

Ymhlith y ddeddfwriaeth berthnasol arall mae

- [Deddf Hawliau Defnyddwyr 2015](#)
- [Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad 1967](#)
- [Deddf Landlord a Tenant 1987](#)
- [Atodlen 2 i Ddeddf Tai 1988](#)
- [Deddf Llywodraeth Leol a Thai 1989](#)
- [Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol 1993](#)
- [Deddf Cyfundaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002](#)

2. Diben a chwmpas

2.1. Beth yw statws y canllawiau hyn?

Mae'r Ddeddf yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau gorfodi sy'n cyflawni gweithgareddau gorfodi o dan y Ddeddf ystyried canllawiau Gweinidogion Cymru ar gyfer lesau mangreoedd yng Nghymru, a chanllawiau'r Ysgrifennydd Gwladol ar gyfer lesau mangreoedd yn Lloegr.

Dylai'r canllawiau hyn gael eu darllen ochr yn ochr â'r Ddeddf.

Lle defnyddir y gair "rhaid", mae'n golygu bod y canllawiau yn adlewyrchu dyletswydd orfodol. Lle defnyddir y geiriau "caiff" neu "dylai", mae'n golygu y gall camau gweithredu adlewyrchu gofyniad a argymhellir neu a gynghorir.

2.2. Beth mae'n ei gwmpasu?

Mae'r canllawiau hyn yn cwmpasu'r Ddeddf, newidiadau i [atodlen 5 i Ddeddf Hawliau Defnyddwyr 2015](#) (dyletswyddau a phwerau y mae Atodlen 5 yn gymwys iddynt), newidiadau i [atodlen 11 i Ddeddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002](#) (taliadau gweinyddol), [newidiadau i adran 24 o Ddeddf Landlord a Tenant 1987](#) (penodi rheolwr gan driwlynys) a [rhan 5 o Ddeddf Tai 1985](#) (hawl i brynu).

2.3. Pwy gaiff orfodi?

Yn y Ddeddf, mae "enforcement authority" (awdurdod gorfodi) yn golygu naill ai awdurdod pwysu a mesur lleol yng Nghymru a Lloegr, neu gyngor dosbarth yn Lloegr nad yw'n awdurdod pwysu a mesur lleol. Ymysg y rolau gorfodi mae'r canlynol:

- 1) Mae'n rhaid i awdurdodau pwysu a mesur lleol ("Safonau Masnach") – yng Nghymru a Lloegr orfodi adran 3 (Rhent gwaharddedig) yn eu hardaloedd.
- 2) Caiff awdurdodau pwysu a mesur lleol orfodi adran 3 mewn mannau eraill yng Nghymru a Lloegr.
- 3) Caiff cyngor dosbarth nad yw'n awdurdod pwysu a mesur lleol orfodi adran 3 yn Lloegr (yn y dosbarth a'r tu allan iddo).

2.4. Pryd y daw'r pwerau i rym?

Daw pwerau awdurdodau gorfodi i rym gyda'r dyddiad cychwyn perthnasol ar gyfer darpariaethau'r Ddeddf.

Ar gyfer y mwyafrif o lesau cymwys newydd anheddau (sy'n cynnwys fflatiau a thai) a roddir ar neu ar ôl 30 Mehefin 2022, ni chaiff landlord ei gwneud yn ofynnol i lesddeiliad dalu rhent gwaharddedig.

Mae cyfnod trosiannol sy'n gymwys i lesau cymwys cartrefi ymddeol. Ni ddaw'r mesurau i rym cyn 1 Ebrill 2023. Mae les cartref ymddeol yn les sy'n ymwneud ag annedd lle dim ond pobl 55 oed neu drosodd a gaiff fyw ynddi.

Nid yw'r mesurau yn gymwys i lesau a roddwyd cyn i'r Ddeddf gychwyn nac i les a roddir ar ôl iddi gychwyn ond yn unol â chontract yr ymrwymir iddo cyn cychwyn heblaw ei fod yn ymwneud â lesau a roddwyd yn unol ag opsiwn neu'n **hawl cynnig cyntaf** ("lesau cyn cychwyn"). Ceir amgylchiadau arbennig ynghylch lesau amnewid ac ymestyn les yn anstatudol (a ddisgrifir yn ddiweddarach yn y canllawiau hyn).

2.5. Beth yw 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 penodol yn gyfnewid am hynny i'r lesddeiliad yw rhent tir.

Mae lesddeiliaid yn talu rhent tir ar ben pris prynu'r eiddo a thaliadau gwasanaeth. Nid oes rhwymedigaeth i godi rhent tir ac ni ddarperir gwasanaeth amlwg yn gyfnewid am y taliad. Mae'r farchnad wedi gweld rhenti tir uchel a chynyddol, sydd wedi achosi niwed gwirioneddol i lesddeiliaid.

2.6 Pwy sy'n lesddeiliad?

Mae **lesddeiliad** yn denant sy'n berchen ar fuddiant lesddaliadol mewn eiddo, a roddir gan berson (y landlord) sydd â'r buddiant rhydd-ddaliadol neu fuddiant les uwch yn yr eiddo hwnnw. Yn y mwyafrif o achosion, mae hyn yn cynnwys pan fo tenant wedi peidio â bod yn denant a hefyd berson sy'n gweithredu ar ran tenant neu warantwr tenant.

3. Cymhwyso

3.1 Lesau cymwys

Ar y cyfan, bydd les wedi'i rheoleiddio gan y Ddeddf lle:

- Mae'n les hir (dros 21 mlynedd) ar gyfer annedd unigol (adeilad neu ran o adeilad, a feddiennir neu lle y bwriedir gwneud hynny fel annedd ar wahân, ynghyd ag unrhyw iard, gardd, tai allan ac **atodynnau** sy'n perthyn iddi neu neu a fwynheir ynddi fel arfer).
- Rhoddwyd y les am bremiwm (unrhyw gydnabyddiaeth ariannol am roi'r les, ar ba ffurf bynnag heblaw am rent), heblaw nad oes unrhyw bremiwm yn ofynnol lle ceir **ildio ac ail-roi tybiedig** yn rhinwedd amrywio les sy'n les reoleiddiedig, neu les a roddwyd cyn y diwrnod cychwyn perthnasol.
- Rhoddwyd y les ar ôl y dyddiad cychwyn perthnasol ac nid yw'n unol â chontract yr ymrwymwyd iddo cyn y dyddiad hwnnw heblaw am opsiynau a hawliau cynnig cyntaf (e.e., y mwyafrif o lesau 30 Mehefin 2022 neu ar gyfer cartrefi ymddeol 1 Ebrill 2023).
- Nid yw'n les eithriedig.

3.2 Lesau eithriedig

Mae nifer cyfyngedig o lesau sydd wedi'u heithrio o gymhwyso'r Ddeddf.

3.2.1 Lesau busnes

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

- Pan fo'r les yn caniatáu i fangre gael ei defnyddio at ddibenion busnes (heb fod angen caniatâd pellach y landlord i wneud hynny)
- Pan fo'r defnydd o'r annedd yn cyfrannu'n sylweddol at y diben busnes hwn, er enghraifft, fflat preswyl uwchben siop fasnachol lle mae ceidwad y siop yn byw y mae'n ofynnol iddo hefyd agor y busnes 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 o'r fangre at y dibenion busnes a bennir yn y les.

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

Rhaid i'r hysbysiad ysgrifenedig gynnwys:

- Y cyfeiriad (neu ddisgrifiad 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 gael ei defnyddio, a pharhau i gael ei defnyddio, at ddibenion sy'n 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 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.

Gall yr hysbysiad hwn gael ei roi drwy law, ei adael yn y cyfeiriad priodol, ei anfon drwy'r post i'r cyfeiriad priodol, neu ei anfon yn electronig, mewn modd a dderbynnir gan y parti. Mae'r cyfeiriad priodol ar gyfer y parti, yn achos cwmni, yn ei swyddfa gofrestredig, ac yn achos unigolyn, yn 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 \(Rhent Tir\) \(Hysbysiadau Lesau Busnes\) 2022](#).

3.2.2 Ymestyn les yn statudol

Mae ymestyn les yn statudol wedi ei eithrio, boed hynny ar gyfer tai, [o dan Ran 1 o Ddeddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad 1967](#), neu ar gyfer fflatiau, o dan [Bennod 2 o Ran 1 o Ddeddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol 1993](#).

3.2.3 Lesau cartrefi cymunedol

Lle mae'r landlord yn ymddiriedolaeth tir cymunedol (fel y'i diffiniwyd yn [adran 79 o Ddeddf Tai ac Adfywio 2008](#)), neu mae'n les annedd mewn adeilad a reolir gan gymdeithas gydweithredol (fel y'i nodwyd ym [mharagraff 2B o Atodlen 14 i Ddeddf Tai 2004](#) gan anwybyddu is-baragraff 3(b) o'r paragraff hwnnw).

Ar gyfer lesau yng Nghymru, caiff Gweinidogion Cymru wneud rheoliadau yn pennu amodau pellach ar gyfer lesau o'r fath er mwyn bodloni'r eithriad.

3.2.4 Cynlluniau cyllid cartrefi

Lle rhoddir les yn unol â threfniant sy'n gynllun dychweliad cartref rheoleiddiedig o dan Bennod 15A o Ran 2 o Orchymyn Deddf Gwasanaethau a Marchnadoedd Ariannol 2000 (Gweithgareddau Rheoleiddiedig) 2001, neu les a roddir gan ddarparwr cyllid i brynwr cartref yn unol â threfniant 'rhentu i brynu'.

Diffinnir trefniant 'rhentu i brynu' yn adran 2(10) ac yn gyffredinol mae'n golygu lle mae person yn prynu buddiant rhydd-ddaliadol neu lesddaliadol mewn tir (neu gyfran anrhanedig o fuddiant o'r fath) gan ddarparwr cyllid dros gyfnod penodol drwy dalu rhent.

Caiff yr Ysgrifennydd Gwladol wneud rheoliadau yn pennu amodau pellach ar gyfer lesau o'r fath i fodloni'r eithriad.

4 Darpariaethau'r Ddeddf

4.1 Ystyr rhent

Yn ei darpariaethau, nid yw'r Ddeddf hon yn cyfeirio at 'rent tir' sy'n derm a ddefnyddir gan y diwydiant ac nas diffinnir mewn deddfwriaeth ac, yn hytrach, mae'n defnyddio'r term 'rent' (rhent), sef beth yw rhent tir i bob diben. Diffinnir rhent yn adran 22 (2) fel 'including anything in the nature of rent, whatever it is called'. Cynlluniwyd hyn i adlewyrchu natur gymhleth diffinio a defnyddio rhent tir yn y farchnad, ond mae hefyd yn atal landlordiaid rhag ceisio osgoi darpariaethau'r Ddeddf hon.

Gall rhai lesau gynnwys symiau penodol yn niffiniad y les honno o 'rent' h.y., £15 am yswiriant adeiladau a gynhwysir fel rhent.

Nid yw swm sy'n daladwy am ardrethi, treth gyngor, gwasanaethau, atgyweiriadau, gwaith cynnal a chadw, yswiriant, na materion atodol eraill yn rhent at ddibenion y Ddeddf hon *dim ond* am ei fod yn rhent yn y les. Mae hyn er mwyn osgoi cyfyngu ar daliadau dilys a allai gael eu cynnwys fel rhent. Fodd bynnag, mae hyn yn golygu na chaiff rhywbeth sydd wedi'i gynnwys fel rhent yn y les fod yn rhent at ddibenion y Ddeddf, a lle caiff rhywbeth ei gynnwys fel rhent mewn les, gall gael ei herio gan awdurdodau gorfodi a'r Tribiwnlys Prisio Lesdaliadau o hyd i ystyried a yw'n rhent mewn gwirionedd o dan y Ddeddf.

4.2 Talu rhent gwaharddedig ac ystyr landlord a lesddeiliad

O'r dyddiad cychwyn perthnasol, ni all landlord, na pherson yn gweithredu ar ei ran, ei gwneud yn ofynnol i lesddeiliad dalu rhent gwaharddedig. Ystyr rhent gwaharddedig yw unrhyw rent sy'n uwch na'r hyn a ganiateir gan adrannau 4 i 6 o'r Ddeddf.

Ni chaiff landlord na pherson yn gweithredu ar ei ran (er enghraifft asiant) ofyn i'r lesddeiliad dalu rhent gwaharddedig a rhaid iddo, os yw'n cael rhent gwaharddedig, ei ad-dalu o fewn 28 diwrnod i'r diwrnod y daw i law. Os bydd y landlord yn torri'r ddyletswydd hon, gall gael cosb a gorchymyn adennill gan yr awdurdod gorfodi (gweler 5.2 Cosbau ariannol a 5.3 Adennill rhent gwaharddedig).

- Mae landlord yn cynnwys person nad yw'n landlord mwyach. Mae hyn yn gymwys i sefyllfaoedd lle, ar ôl y dyddiad cychwyn perthnasol, y mae lesddeiliad yn talu rhent gwaharddedig ar ôl gwerthu'r rhydd-ddaliad neu'r uwchles, neu lle mae'r landlord neu'r asiant yn newid.
- Mae lesddeiliad yn cynnwys person nad yw'n lesddeiliad mwyach lle caiff y les ei gwerthu neu ei haseinio, a hefyd berson yn gweithredu ar ran lesddeiliad neu warantwr lesddeiliad.

- Dylai awdurdodau gorfodi nodi bod “person” yn cynnwys corff o bersonau corfforaethol neu anghorfforaethol.

4.3 Rheol gyffredinol: rhent gwaharddedig – ‘hedyn pupur’

Ar gyfer y mwyafrif o lesau cymwys, ni chaiff y landlord godi mwy nag un hedyn pupur y flwyddyn. Yn ymarferol, ni ddisgwylir y bydd landlord yn ei gwneud yn ofynnol i dalu hedyn pupur.

Ceir rheolau gwahanol ar gyfer lesau rhanberchenogaeth ac amnewid lesau cyn cychwyn (adrannau 5 a 6 o'r Ddeddf ac a ddisgrifir isod).

4.4 Rhent a ganiateir – lesau rhanberchenogaeth

Ceir darpariaethau arbennig ar gyfer lesau rhanberchenogaeth. Caiff lesddeiliad rhanberchenogaeth gymryd cyfran gychwynol o'r eiddo a chynyddu cyfran ei berchentyaeth. Wrth i gyfran y lesddeiliad yn yr ecwiti gynyddu, bydd y ganran y mae'r landlord yn berchen arni yn gostwng.

Mae'r Ddeddf hon yn nodi na chaiff y rhent a all gael ei dalu ar gyfran y lesddeiliad fod yn fwy nag un hedyn pupur y flwyddyn (e.e. Os oes gan lesddeiliad gyfran o 60%, ni chaiff y rhent a all gael ei dalu ar y gyfran honno fod yn fwy nag un hedyn pupur y flwyddyn. Ar gyfer y 40% sy'n weddill a gedwir gan y landlord caniateir codi “any rent” (unrhyw rent)).

4.5 Rhent a ganiateir: lesau sy'n cymryd lle lesau cyn cychwyn

Ceir darpariaethau penodol lle caiff les cyn cychwyn ei ‘hamnewid’, er enghraifft drwy **ymestyn les yn wirfoddol** (‘anstatudol’) drwy ildio ac ail-roi les. Mae hyn yn gymwys i lesau cyn cychwyn lle caiff y lesddeiliad les amnewid newydd (gan gynnwys lesau rhanberchenogaeth) sydd:

- Yn cynnwys rhan o'r fangre neu'r holl fangre ar les (y les cyn cychwyn) (neu mewn geiriau eraill, wedi'i gwmpasu ganddi).
- Mae cyfnod y les newydd yn cychwyn cyn diwedd y les cyn cychwyn (h.y. byddai amser ar ôl o hyd ar y les wreiddiol pe na bai wedi'i hamnewid);
- Mae'r les amnewid newydd yn les reoleiddiedig gymwys (gweler 3.1).

Gwelir y broses hon mewn dwy sefyllfa gyffredin: ymestyn les yn wirfoddol (‘anstatudol’) neu lle, am ryw reswm arall, mae ildio ac ail-roi les tybiedig a wnaiff arwain at gyfnod sy'n weddill presennol, a chyfnod amnewid newydd.

Caiff les ei hymestyn yn wirfoddol (‘anstatudol’) pan fydd yn digwydd y tu allan i'r broses statudol a fyddai wedi'i heithrio o'r Ddeddf hon (gweler 3.2).

Ildio ac ail-roi tybiedig yw'r broses lle y tybir bod les, drwy gael ei hamrywio, wedi'i hildio a'i hail-roi. Y ddwy sefyllfa lle mae hyn yn digwydd yw lle caiff cyfnod les ei ymestyn, neu lle mae'r fangre ar les yn newid. Gall y naill sefyllfa neu'r llall arwain at roi les amnewid newydd fel y'i diffiniwyd yn y Ddeddf. Gall maint yr eiddo ar les newid, er enghraifft, lle mae'n cynyddu drwy ychwanegu'r lle atig uwchben fflat llawr uchaf; neu lle caiff rhan o'r eiddo ei hepgor, er mwyn gwneud yr eiddo yn llai o faint. Hefyd gall y broses ildio ac ail-roi tybiedig gael ei defnyddio i gywiro gwall yn y les.

O dan y Ddeddf, mewn les amnewid gall y landlord:

- Barhau i godi rhent am y cyfnod sy'n weddill sydd heb ddod i ben ar sail y les wreiddiol, ond pennir terfyn ar faint o rent a godir ac ni all gynyddu'n fwy na'r rhent a fyddai wedi bod yn daladwy o dan y les wreiddiol (y 'maximum rent' (uchafswm rhent)),
- Ond codi hedyn pupur y flwyddyn am unrhyw gyfnod newydd ar ôl i'r les wreiddiol ddod i ben.

4.6 Ffioedd gweinyddol am gasglu rhenti hedyn pupur

Mae'n un o ofynion y Ddeddf na thelir costau gweinyddol am gasglu unrhyw rent tir sy'n hedyn pupur o dan y Ddeddf hon. Gwna hyn drwy ddiwygio darpariaethau perthnasol yn Neddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002.

Bydd y lesddeiliad yn gallu gofyn i'r Tribiwnlys Prasio Lesddaliadau benderfynu o dan atodlen 11 i Ddeddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002 a yw ffi weinyddol yn daladwy neu bydd yn gallu gofyn iddo am orchymyn yn amrywio'r les ar y sail nad yw ffi weinyddol o'r fath yn daladwy.

Hefyd caiff y lesddeiliad ofyn i'r tribiwnlys (o dan adran 24 o Ddeddf Landlord a Tenant 1987) wneud gorchymyn yn penodi rheolwr lle codwyd ffioedd gweinyddol gwaharddedig. Bydd hyn yn galluogi'r tribiwnlys i gymryd camau lle, er enghraifft, mae landlord yn cynnwys ffioedd gweinyddol gwaharddedig sawl gwaith.

4.7 Crynodeb o reolau rhent

Mae adran 7 o'r Ddeddf yn darparu y dylai teler yn cynnwys rhent gwaharddedig gael ei drin fel petai'n cynnwys rhent a ganiateir ac yn rhoi tabl yn nodi'r rhent a ganiateir mewn achosion amrywiol.

O dan Adran 15, caiff lesddeiliad neu landlord ofyn i'r Tribiwnlys Prasio Lesddaliadau am ddatganiad ynghylch effaith adran 7 ar delerau les. Hefyd caiff y lesddeiliad neu'r landlord ofyn i'r tribiwnlys priodol o dan atodlen 11 i Ddeddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002 a ddiwygir gan adran 18 benderfynu a yw ffi weinyddol am gasglu rhent hedyn pupur yn daladwy. Hefyd o dan adran 24 o Ddeddf Landlord a Tenant 1987 a ddiwygir gan adran 18, caiff y lesddeiliad ofyn i'r tribiwnlys am orchymyn yn penodi rheolwr lle codwyd ffioedd gweinyddol gwaharddedig, megis, er

enghraifft, pan fo landlord, yn cynnwys ffioedd gweinyddol gwaharddedig sawl gwaith.

Er hwylustod awdurdodau gorfodi, isod ceir crynodeb o'r rheolau rhent y gellir cyfeirio ato'n gyflym (D.S. ni fwriedir i'r crynodeb hwn ddyblygu adran 7):

Tabl 1 Crynodeb cyfeirio cyflym ar gyfer rheolau rhent

Rheol	Rhent a ganiateir
Rheol gyffredinol ar gyfer pob les reoleiddiedig newydd	Un hedyn pupur y flwyddyn
Lesau rhanberchenogaeth (cyfran lesddeiliad o ecwiti yn unig)	Un hedyn pupur y flwyddyn
Lesau rhanberchenogaeth (cyfran landlord o ecwiti yn unig)	Unrhyw rent
Amnewid lesau cyn cychwyn (y cyfnod sy'n weddill o dan y les wreiddiol yn unig)	Uchafswm rhent a ganiateir; terfyn rhent ar y lefel wreiddiol mewn les cyn cychwyn
Amnewid lesau cyn cychwyn (cyfnod newydd yn unig)	Un hedyn pupur y flwyddyn
Ffioedd gweinyddol am gasglu rhent hedyn pupur	Dim.

5. Pwerau awdurdodau gorfodi

5.1 Gorfodi achosion o dorri adran 3

Caiff adran 3 ei thorri lle mae landlord (neu berson yn gweithredu ar ei ran) yn ei gwneud yn ofynnol i lesddeiliad dalu rhent gwaharddedig drwy ofyn i'r lesddeiliad am daliad neu'n methu â'i ad-dalu o fewn 28 diwrnod ar ôl derbyn taliad.

Mae gan awdurdodau pwysu a mesur lleol yng Nghymru a Lloegr ddyletswydd i orfodi achos o dorri adran 3 yn eu hardaloedd. At ddibenion y ddyletswydd hon, mae'r achos o dorri adran 3 yn digwydd yn yr ardal lle mae'r fangre ar les wedi'i lleoli. Os yw'r fangre wedi'i lleoli mewn mwy nag un ardal, ystyrir bod adran 3 wedi'i thorri ym mhob un o'r ardaloedd hyn.

Yn Lloegr mae gan gynghorau dosbarth y pŵer, ond nid dyletswydd, i orfodi'r adran hon, a chânt wneud hynny yn eu dosbarth a'r tu allan iddo.

Caiff awdurdodau gorfodi orfodi adran 3 mewn mannau eraill yng Nghymru a Lloegr, ond nid oes ganddynt ddyletswydd i wneud hynny. Gall hyn fod yn gymwys i sefyllfaoedd lle mae'r awdurdod gorfodi yn cytuno ag awdurdod arall i wneud hynny.

5.2 Cosbau ariannol

Caiff awdurdod gorfodi roi cosb ariannol i berson os yw wedi'i fodloni y tu hwnt i bob amheuaeth resymol fod y person wedi torri adran 3(1) drwy ei gwneud yn ofynnol i lesddeiliad dalu rhent gwaharddedig. Yn yr adran hon mae'r cyfeiriad at 'person' yn golygu'r landlord, neu'r landlord ar y pryd, nad yw'n landlord mwyach. Nid yw'r Ddeddf yn caniatáu cosbi person yn gweithredu ar ran y landlord, megis asiant.

Cyn rhoi cosb ariannol, rhaid i'r awdurdod gorfodi hysbysu'r landlord o'i fwriad i wneud hynny, drwy "hysbysiad o fwriad". Rhaid i'r hysbysiad o fwriad gael ei gyflwyno o fewn 6 blynedd i'r diwrnod y torrwyd yr adran, a diwedd y cyfnod o 6 mis i'r diwrnod y daw tystiolaeth i law'r awdurdod gorfodi sy'n ddigonol yn ei farn ef i gyfiawnhau cyflwyno'r hysbysiad, pa un bynnag yw'r cynharaf.

Mae swm y gosb ariannol a all gael ei roi yn ôl disgrisiwn yr awdurdod gorfodi, ond bydd rhwng £500 a £30,000.

Fel rheol, bydd landlord sy'n torri'r Ddeddf sawl gwaith mewn perthynas â'r un les ond yn cael un gosb ariannol. Fodd bynnag, gall gael cosb bellach os bydd, ar ôl cael cosb ariannol yn flaenorol am achos cynharach o dorri'r Ddeddf, yna'n ei thorri eto mewn perthynas â'r les honno.

Pan fo person wedi torri'r Ddeddf unwaith neu fwy mewn perthynas â dwy les neu fwy, caiff awdurdod gorfodi ddewis rhoi un gosb ariannol mewn perthynas â'r holl achosion hynny. Os rhoddir un gosb am sawl achos o dorri'r Ddeddf, rhaid i swm cosb beidio â bod yn llai na chyfanswm yr isafswm a fyddai wedi cael ei roi nac yn fwy na chyfanswm yr uchafswm y gellid bod wedi'i roi petai pob achos o dorri'r

Ddeddf wedi cael ei gosbi ar wahân. Rhaid i swm y gosb hefyd ystyried y gofynion o ran torri'r Ddeddf mewn perthynas â'r un les sy'n ei gwneud yn ofynnol rhoi un gosb fel y disgrifir yn y paragraff uchod, neu os oes cosb bellach yn ofynnol am dorri'r Ddeddf y tu hwnt i'r rhai y rhoddwyd cosb ariannol amdanynt yn flaenorol.

Ni ddylai awdurdod gorfodi gosbi person os yw awdurdod gorfodi arall eisoes wedi ei gosbi am yr un achos o dorri'r Ddeddf. Caiff person sydd wedi cael ei gosbi apelio i'r Tribiwnlys Priso Lesddaliadau.

Os bydd awdurdod gorfodi yn rhoi cosb ariannol, caiff gadw'r enillion a defnyddio'r arian hwn i dalu costau a threuliau cyflawni ei swyddogaethau gorfodi o dan y Ddeddf hon neu fel arall mewn perthynas ag eiddo lesddaliadol preswyl neu mewn cysylltiad â hynny. Rhaid i unrhyw swm dros ben gael ei dalu i Weinidogion Cymru lle rhoddwyd y gosb mewn perthynas â mangre ar les yng Nghymru.

5.3 Adennill rhent gwaharddedig

Os bydd yr awdurdod gorfodi wedi'i fodloni, yn ôl yr hyn sy'n debygol, fod lesddeiliad o dan les reoleiddiedig wedi talu rhent gwaharddedig ac nad yw'r rhent hwnnw wedi'i ad-dalu, yn llawn nac yn rhannol, caiff yr awdurdod gorfodi orchymyn i unrhyw un o'r canlynol ad-dalu'r rhent gwaharddedig:

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

Fodd bynnag, nid yw'r uchod yn gymwys os yw'r lesddeiliad (neu berson yn gweithredu ar ran y lesddeiliad) wedi gwneud cais i'r tribiwnlys i adennill y rhent gwaharddedig o dan adran 13 neu os yw awdurdod gorfodi wedi gwneud gorchymyn yn flaenorol o dan adran 10 mewn perthynas â'r taliad

Os yw lesddeiliad wedi gwneud sawl taliad mewn perthynas â rhent gwaharddedig o dan yr un les ac nad yw'r rhain wedi cael eu had-dalu, caiff yr awdurdod gorfodi wneud un gorchymyn i ad-dalu'r holl rent gwaharddedig nad yw wedi cael ei ad-dalu.

Os yw awdurdod gorfodi yn gorchymyn ad-dalu rhent gwaharddedig, caiff hefyd ei gwneud yn ofynnol i log gael ei dalu ar y swm sy'n weddill i'w dalu.

Os yw'r swm y gorchymynnir iddo gael ei ad-dalu yn ymwneud ag un taliad o ran rhent gwaharddedig, gellir codi llog am y cyfnod o'r diwrnod y gwnaed y taliad hyd nes y telir y swm gofynnol.

Os yw'r gorchymyn yn ymwneud â sawl taliad o ran rhent gwaharddedig, gellir codi llog am y cyfnod am gymaint o'r swm ag sy'n ymwneud â thaliad penodol o'r dyddiad y'i talwyd hyd nes y telir y rhan honno.

Rhaid i'r gyfradd llog gyfateb i'r hyn a bennir yn adran 17 o [Ddeddf Dyfarniadau 1838](#). Ni ddylai cyfanswm y llog a delir fod yn fwy na'r swm o rent y gorchymynnwyd iddo gael ei ad-dalu.

6. Sut y caiff y Ddeddf ei gorfodi?

6.1 Mabwysiadu polisi gorfodi ar gyfer y Ddeddf hon

Dylai awdurdodau gorfodi gofnodi a chyhoeddi eu polisi eu hunain ar gyfer cymryd camau gorfodi o dan y Ddeddf hon, gan gynnwys pennu'r lefel briodol o gosbau ariannol a/neu yr angen am orchymyn adennill. Cyn mabwysiadu polisi o'r fath, dylai awdurdodau gorfodi ystyried gofynion cyfansoddiad yr awdurdod lleol a hwyrach y bydd am gael cyngor cyfreithiol. Gall fod modd cael rhagor o gyngor ar fabwysiadu polisi gan [Safonau Masnach Cenedlaethol](#).

Gallai'r polisi gynnwys egwyddorion arweiniol, megis sut i sicrhau y dilynir proses gyson, ond nid yr un broses o reidrwydd, oherwydd dylai pob achos gael ei ystyried yn briodol ar sail ei rinweddau ei hun. Gallai hefyd ystyried natur gymesur y camau a gymerir, o gymharu â difrifoldeb yr achos o dorri'r Ddeddf.

Gallai awdurdodau gorfodi ystyried canllawiau ehangach yn ymwneud â dedfrydu wrth bennu polisi mewn perthynas â phennu'r gosb briodol, megis cyhoeddiad y Cyngor Dedfrydu *General guideline: overarching principles*¹ er na fydd yn gwbl gymwys i bennu polisi cosbau sifil.

Yn gyffredinol, bydd y Ddeddf hon yn gymwys i landlordiaid, a allai fod yn gorff corfforaethol (ac felly bydd yn gymwys i'r corff corfforaethol hwnnw, yn hytrach na'r cyfarwyddwyr). Efallai y bydd awdurdodau gorfodi am ystyried canllawiau dedfrydu ehangach ar sut i ystyried trosiant, neu'r hyn sy'n cyfateb iddo, gyrrff o'r fath gan y Cyngor Dedfrydu, megis y canllawiau a lunnir ar gyfer achosion o dorri deddfwriaeth yn ymwneud â thwyll, hylendid bwyd, neu iechyd a diogelwch².

6.2 Casglu tystiolaeth ar gyfer rhoi cosb a/neu orchymyn adennill

I weld y pwerau ymchwilio sydd ar gael i awdurdod gorfodi at ddibenion gorfodi'r Ddeddf hon, gweler Atodlen 5 i Ddeddf Hawliau Defnyddwyr 2015.

Cyfrifoldeb awdurdodau gorfodi yw asesu a phenderfynu a oes digon o dystiolaeth i gyrraedd y safon prawf sydd ei hangen i roi cosb ariannol neu wneud gorchymyn adennill. Rhaid i awdurdodau gorfodi sicrhau bod y safonau prawf cywir yn cael eu hystyried wrth roi cosb neu wneud gorchymyn adennill, oherwydd gallant fod yn wahanol.

¹ <https://www.sentencingcouncil.org.uk/overarching-guides/magistrates-court/item/general-guideline-overarching-principles/>

² Ynghylch trosiant, neu'r hyn sy'n cyfateb iddo, gweler Corporate offenders: fraud, bribery and money laundering <https://www.sentencingcouncil.org.uk/offences/magistrates-court/item/corporate-offenders-fraud-bribery-and-money-laundering/> a, neu, Health and Safety Offences, Corporate Manslaughter and Food Safety and Hygiene Offences Definitive Guideline <https://www.sentencingcouncil.org.uk/wp-content/uploads/Health-and-Safety-Corporate-Manslaughter-Food-Safety-and-Hygiene-definitive-guideline-Web.pdf>

Efallai y bydd awdurdodau gorfodi am gadarnhau eu penderfyniad drwy banel adolygu er enghraifft, ond gwneir hyn yn ôl disgrisiwn yr awdurdod gorfodi. I brofi haerriad, dylai awdurdodau gorfodi gasglu tystiolaeth. Caiff yr awdurdod gorfodi arfer ei ddisgrisiwn o ran pa dystiolaeth i'w chasglu, ond hwyrach y bydd awdurdodau gorfodi am:

- Nodi pwy a wnaeth ofyn am rent gwaharddedig a chael y taliad.
- Edrych ar unrhyw lenyddiaeth berthnasol, megis telerau les sy'n nodi'r rhent i'w dalu, neu fel y gall fod, a oes unrhyw beth wedi'i gynnwys fel rhent.
- Cael tystiolaeth yn dangos pryd y gwnaed y taliad, i bwy ac na chafodd ei ad-dalu.
- Cofnodi unrhyw ohebiaeth rhwng y partïon, megis e-byst neu negeseuon testun yn nodi'r cais am daliad a diffyg ad-daliad.
- Edrych ar ei gofnodion ei hun a rhai'r Gronfa Ddata Gwybodaeth Genedlaethol i gadarnhau a gymerwyd unrhyw gamau blaenorol ar yr un achos hwn, neu a fu achosion blaenorol o dorri'r Ddeddf.

Nid ystyrir bod hon yn rhestr gynhwysfawr ac efallai y bydd awdurdodau am gael cyngor pellach gan NTS.

Rhaid casglu tystiolaeth yn unol â Deddf Rheoleiddio Pwerau Ymchwilio 2000³.

6.3 Penderfynu a ddylid rhoi cosb neu wneud gorchymyn adennill

Pan fydd wedi'i fodloni y tu hwnt i bob amheuaeth resymol fod landlord wedi torri adran 3 o'r Ddeddf, caiff yr awdurdod gorfodi roi cosb ariannol i landlord. Fel y nodir yn 5.2 Cosbau ariannol, cyfyngir ar ba bryd y gellir gwneud hynny.

Pan fydd yr awdurdod gorfodi wedi'i fodloni, yn ôl yr hyn sy'n debygol, fod lesddeiliad o dan les reoleiddiedig wedi talu rhent gwaharddedig ac nad yw'r rhent hwnnw wedi'i ad-dalu, yn llawn nac yn rhannol, caiff yr awdurdod gorfodi orchymyn i'r rhent gwaharddedig gael ei ad-dalu.

Disgwylir i awdurdod gorfodi ddefnyddio ei bolisi gorfodi i benderfynu a ddylid rhoi cosb a/neu wneud gorchymyn adennill. Wrth gymryd unrhyw gamau o'r fath, rhaid i awdurdodau gorfodi fod yn deg, yn annibynnol ac yn wrthrychol. Ni ddylent adael i unrhyw farn bersonol am darddiad ethnig neu genedlaethol, rhywedd, anabledd, oedran, crefydd neu gred, barn wleidyddol, na chyfeiriadedd rhywiol y sawl dan sylw ddylanwadu ar eu penderfyniadau. Ni ddylai awdurdodau gorfodi ychwaith adael i bwysau amhriodol o unrhyw du ddylanwadu arnynt.

Rhaid i awdurdodau gorfodi gymhwyso egwyddorion y Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol, yn unol â Deddf Hawliau Dynol 1998, ar bob cam o achos.

Rhaid i awdurdodau gorfodi weithredu er budd cyfiawnder bob amser. Mae'r Llywodraeth wedi bod yn glir na ddylai'r gallu i gadw enillion cosbau ariannol i

³ <https://www.gov.uk/government/collections/ripa-codes>

adennill costau gorfodi'r Ddeddf hon gael ei ddefnyddio dim ond fel strategaeth gyllido ar gyfer yr awdurdod lleol.

Dylai awdurdod gorfodi gadw cofnod o'i benderfyniad, gan gynnwys ei resymeg.

6.4 Pennu swm priodol y gosb ariannol

Caiff awdurdodau gorfodi arfer disgresiwn wrth bennu'r lefel briodol o gosb ariannol o fewn cyfyngiadau'r Ddeddf (gweler 5.2 Cosbau ariannol).

Disgwylir i awdurdod gorfodi ddefnyddio ei bolisi gorfodi i benderfynu ar y lefel briodol o gosbau ariannol. Disgwylir i awdurdodau gorfodi ystyried pob achos o dorri'r Ddeddf yn unigol, a defnyddio'r gosb fwyaf ar gyfer y troseddwr gwaethaf. Dylai'r swm gwirioneddol a bennir mewn unrhyw achos penodol fod yn deg ac yn gymesur gan adlewyrchu difrifoldeb yr achos ac ystyried a yw'r landlord wedi methu â chydymffurfio gynt.

Efallai y bydd awdurdodau gorfodi am ymgynghori ag NTS i sicrhau bod eu polisïau yn unol â'r dull cenedlaethol o hyrwyddo cysondeb, ochr yn ochr â blaenoriaethau lleol.

Dylai awdurdodau gorfodi ystyried y ffactorau canlynol wrth benderfynu ar lefel cosb ariannol ar gyfer achos penodol:

a) **Difrifoldeb yr achos.** Po fwyaf difrifol yr achos, y mwyaf y dylai'r gosb fod. Dylai hyn gynnwys ystyried:

- A yw'r achos yn ymwneud ag un les, neu a oes sawl achos mewn perthynas â dwy les neu fwy (noder: fel rheol bydd landlord sy'n torri'r Ddeddf sawl gwaith mewn perthynas â'r un les ond yn cael un gosb ariannol);
- Beiusrwydd y landlord wrth dorri'r Ddeddf. Os oes beiusrwydd uwch, dylai awdurdodau gorfodi ystyried cosb ariannol uwch. Efallai y bydd awdurdodau gorfodi am ystyried i ba raddau y mae tystiolaeth bod landlord wedi bod yn rhan o gamau person yn gweithredu ar ei ran yn cynyddu'r lefel o feiusrwydd:

Beiusrwydd uwch	Bwriadol - gweithred neu anweithred fwriadol
↓	Di-hid - wedi gweithredu neu heb weithredu ni waeth beth fo'r risg y gellid ei rhagweld
Beiusrwydd is	Esgeulus - wedi methu â chymryd camau i ddiogelu rhag y weithred neu'r anweithred
	Beiusrwydd isel/dim beiusrwydd - gweithred neu anweithred heb unrhyw un o'r nodweddion uchod

- Y niwed i'r lesddeiliad, boed yn uniongyrchol neu'n ganlyniadol. Po fwyaf o niwed a achosir, y mwyaf y dylai swm y gosb ariannol fod.
- b) **Man cychwyn ac amrediad.** Gall cael gwybodaeth ariannol gan y landlord helpu wrth ystyried beth sy'n fan cychwyn ac yn amrediad priodol, yn seiliedig ar sefyllfa ariannol y landlord.
- Yn achos corff corfforaethol, efallai y bydd awdurdodau gorfodi am ystyried unrhyw wybodaeth sydd ar gael am ei drosiant neu'r hyn sy'n cyfateb iddo.
- c) **Ffactorau gwaethgol a lliniarol.** Dylai'r awdurdod gorfodi ystyried pa effaith y mae unrhyw ffactorau gwaethgol a/neu lliniarol wedi'i chael ym mhob achos. Isod ceir rhestr nad yw'n gynhwysfawr o'r ffactorau y gall awdurdodau gorfodi eu hystyried yn dibynnu ar yr amgylchiadau a'r blaenoriaethau lleol:

Gall y ffactorau gwaethgol gynnwys:

- Hanes y landlord o gydymffurfio.
- Ai budd ariannol oedd y rheswm dros dorri'r Ddeddf
- A fu unrhyw achos o atal cyfiawnder
- A fu unrhyw ymgais bwriadol i gelu'r gweithgaredd neu'r dystiolaeth
- A yw'r lesddeiliad yn unigolyn agored i niwed.

Ymhlith y ffactorau lliniarol mae:

- Lefel uchel o gydweithredu â'r ymchwiliad, y tu hwnt i'r hyn a ddisgwylir bob amser
- Tystiolaeth o gamau gwirfoddol i unioni'r sefyllfa, gan gynnwys ad-dalu rhent gwaharddedig yn brydlon
- Tystiolaeth o resymau iechyd yn atal cydymffurfiaeth resymol (iechyd meddwl gwael, problemau iechyd nas rhagwelwyd a/neu bryderon iechyd brys)
- Dim achos blaenorol o dorri'r Ddeddf
- Cymeriad da a/neu ymddygiad rhagorol
- Mae'r landlord yn unigolyn agored i niwed, lle mae hynny'n gysylltiedig â thorri'r Ddeddf

- Cwmpo ar ei fai.
- d) Tegwch a chymesuredd.** Dylai'r penderfyniad terfynol ynghylch unrhyw gosb ariannol fynd law yn llaw â'r egwyddor gyffredinol y dylai cosb fod yn deg ac yn gymesur ond, ym mhob achos, atal unrhyw achosion pellach a dileu unrhyw fudd o ganlyniad i dorri'r Ddeddf. Ymhlith y ffactorau y gellid eu hystyried mae:
- Unrhyw wybodaeth ariannol berthnasol arall sydd ar gael, megis maint yr elw i gorff corfforaethol neu ddyledion landlord. Dylai hyn ystyried a fyddai'r gosb ariannol yn cael effaith anghymesur ar allu'r landlord i gydymffurfio â'r gyfraith yn y dyfodol neu ganlyniadau anfwriadol eraill (e.e., landlord mewn perygl o golli ei gartref).
 - Effaith ariannol ehangach ar drydydd partïon (e.e., yn effeithio ar gyflogaeth staff).
 - Egwyddor cyfanrwydd. Os rhoddir cosb ariannol am fwy nag un achos o dorri'r Ddeddf (yn ymwneud â dwy les neu fwy), neu lle mae'r landlord eisoes wedi cael ei gosbi, ystyriwch a yw'r holl gosbau ariannol gyda'i gilydd yn cydymffurfio â'r Ddeddf ac yn gyfiawn ac yn gymesur â'r achosion dan sylw. Ni ddylai cosb ariannol am sawl achos o dorri'r Ddeddf fod islaw nac uwchlaw'r terfynau am gosb, pe bai pob achos wedi'i drin ar wahân (gweler 5.2 [Cosbau ariannol](#)).

Dylai'r awdurdod gorfodi gofnodi pob penderfyniad a'i resymeg.

6.5 Proses o roi cosb a/neu wneud gorchymyn adennill

Cyn y gall awdurdod gorfodi roi cosb ariannol neu wneud gorchymyn adennill, rhaid iddo ddilyn proses a nodir yn yr atodlen i'r Ddeddf. Mae'n cynnwys y camau canlynol, a ddangosir yn Ffigur 1: Y broses orfodi hefyd.

Hysbysiad o fwriad

Rhaid i'r awdurdod gorfodi gyflwyno hysbysiad o fwriad o fewn 6 blynedd i'r diwrnod y torrwyd yr adran, a diwedd y cyfnod o 6 mis i'r diwrnod y daw tystiolaeth i law'r awdurdod gorfodi y mae'n ystyried ei bod yn ddigonol i gyfiawnhau cyflwyno'r hysbysiad, pa un bynnag yw'r cynharaf. Dylai awdurdodau gorfodi gofnodi manylion yr hysbysiad o fwriad ar y Gronfa Ddata Gwybodaeth Genedlaethol. Ceir ffurflen yn 11.2 Ffurflen Hysbysiad o Fwriad. Rhaid i'r hysbysiad o fwriad amlinellu:

- a. Y dyddiad y cyflwynir yr hysbysiad o fwriad;

- b. Swm y gosb ariannol arfaethedig neu delerau gorchymyn adennill;
- c. Y rhesymau dros roi'r gosb neu wneud y gorchymyn;
- d. Gwybodaeth am yr hawl i wneud sylwadau.

Sylwadau ysgrifenedig

Caiff person sy'n cael hysbysiad o fwriad, o fewn y cyfnod o 28 diwrnod i'r diwrnod y cyflwynwyd yr hysbysiad o fwriad, wneud sylwadau ysgrifenedig ynghylch y cynnig.

Hysbysiad Terfynol

Ar ôl diwedd y cyfnod o 28 diwrnod ar gyfer sylwadau ysgrifenedig dylai'r awdurdod gorfodi benderfynu a oes ganddo ddigon o dystiolaeth i roi cosb ariannol (yn ogystal â'r swm) a/neu wneud gorchymyn adennill a all hefyd ei gwneud yn ofynnol i godi llog ar y swm sy'n weddill i'w dalu.

Pan fydd awdurdod gorfodi yn penderfynu gweithredu felly, dylai gyflwyno Hysbysiad Terfynol i'r person, a all gwmpasu cosb ariannol a gorchymyn adennill. Rhaid i hysbysiad terfynol yn rhoi cosb neu'n gwneud gorchymyn ei gwneud yn ofynnol i dalu'r gosb, neu gydymffurfio â'r gorchymyn, ymhen 28 diwrnod i'r diwrnod ar ôl cyflwyno'r hysbysiad terfynol. Dylai awdurdodau gorfodi gofnodi manylion yr hysbysiad terfynol ar y Gronfa Ddata Gwybodaeth Genedlaethol.

Ceir ffurflen yn 11.3 Ffurflen Hysbysiad Terfynol. Rhaid i'r Hysbysiad Terfynol amlinellu:

- a. Y dyddiad y cyflwynir yr hysbysiad terfynol,
- b. Swm y gosb neu delerau'r gorchymyn,
- c. Y rhesymau dros roi'r gosb neu wneud y gorchymyn,
- d. Gwybodaeth am sut i dalu'r gosb neu gydymffurfio â'r gorchymyn,
- e. Gwybodaeth am yr hawl i apelio,
- f. Canlyniadau methu â chydymffurfio â'r hysbysiad.

Tynnu'n ôl neu ddiwygio

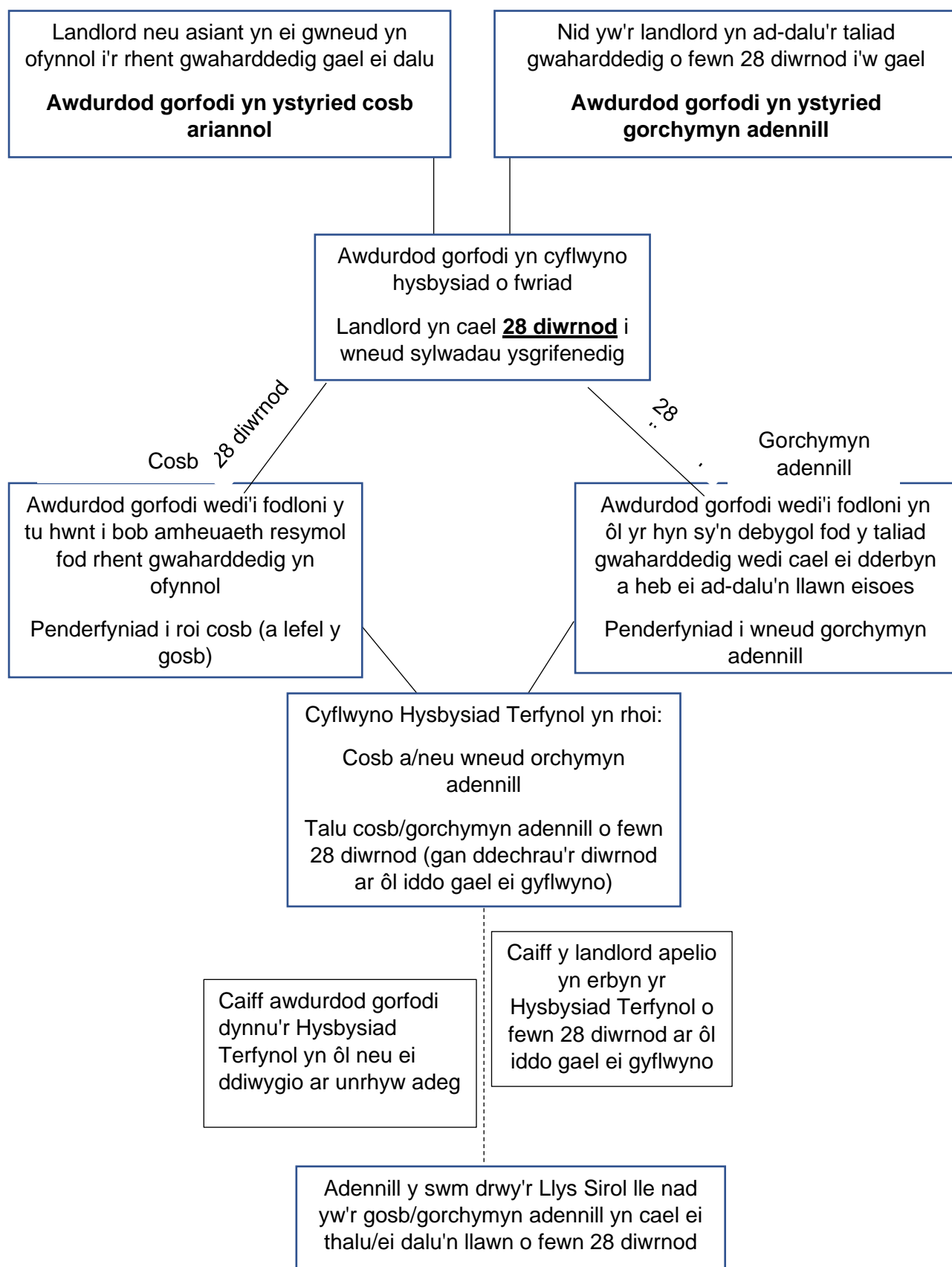
Caiff yr awdurdod gorfodi ar unrhyw adeg dynnu'r hysbysiad o fwriad neu'r hysbysiad terfynol yn ôl, neu ddiwygio'r naill neu'r llall, gan gynnwys lleihau swm, y gosb neu'r gofyniad am orchymyn adennill. Pan fydd yn gwneud hynny, rhaid i'r awdurdod gorfodi ysgrifennu at y person y cyflwynwyd yr hysbysiad iddo.

6.6 Adennill cosb ariannol nas talwyd neu orchymyn adennill nas talwyd yn dilyn Hysbysiad Terfynol

Os na fydd landlord yn talu cosb ariannol yn llawn nac yn rhannol, caiff yr awdurdod gorfodi adennill y swm sy'n weddill drwy orchymyn y llys sirol, fel petai'n daladwy o dan orchymyn y llys hwnnw.

Pan fo person yn methu â thalu swm o dan orchymyn adennill (yn cynnwys rhent ac unrhyw log), caiff yr awdurdod gorfodi ei adennill drwy orchymyn y llys sirol, fel petai'n daladwy o dan orchymyn y llys hwnnw.

Ffigur 1: Y broses orfodi



6.7 Enillion cosbau ariannol

Os bydd awdurdod gorfodi yn rhoi cosb ariannol, caiff gadw'r enillion a defnyddio'r arian hwn i dalu costau a threuliau cyflawni ei swyddogaethau gorfodi mewn perthynas ag eiddo lesddaliadol preswyl neu mewn cysylltiad â hynny.

Rhaid i unrhyw swm dros ben gael ei dalu i Weinidogion Cymru lle rhoddwyd y gosb mewn perthynas â mangre ar les yng Nghymru. Efallai y bydd awdurdodau gorfodi am ystyried pennu rhesymeg am eu costau, wrth fabwysiadu polisi gorfodi ar gyfer y Ddeddf hon (gweler 6.1 Mabwysiadu polisi gorfodi ar gyfer y Ddeddf hon).

7. Apeliadau Hysbysiad Terfynol

Gellir apelio i'r Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau yn erbyn Hysbysiad Terfynol ar gyfer les eiddo yng Nghymru. Gellir apelio yn erbyn:

- Y penderfyniad i roi'r gosb neu wneud y gorchymyn;
- Swm y gosb; neu
- Delerau'r gorchymyn.

Rhaid i'r sawl y cyflwynwyd yr Hysbysiad Terfynol iddo apelio o fewn 28 diwrnod ar ôl iddo gael ei gyflwyno, gan ddechrau ar y diwrnod ar ôl cyflwyno'r hysbysiad. Yna caiff yr hysbysiad ei atal hyd nes bod yr apêl yn cael ei phenderfynu'n derfynol, ei thynnu'n ôl, neu y rhoddir y gorau iddi.

Bydd apêl yn ailwrando penderfyniad yr awdurdod gorfodi a gellir gwneud penderfyniad gan ystyried materion nad oedd yr awdurdod gorfodi yn ymwybodol ohonynt. Caiff y tribiwnlys priodol ddileu, cadarnhau neu amrywio'r hysbysiad. Fodd bynnag, os yw'n amrywio'r hysbysiad, ni all y tribiwnlys priodol amrywio hysbysiad i roi cosb ariannol sy'n llai na'r isafswm neu'r uchafswm y gellid bod wedi'i roi yn yr hysbysiad terfynol gan yr awdurdod gorfodi (sy'n llai na £500 nac yn fwy na £30,000).

8. Cynorthwyo lesddeiliaid

8.1 Cymorth o dan y Ddeddf

Mae adran 13 yn caniatáu i lesddeiliaid (neu berson sy'n gweithredu ar ran lesddeiliad) o dan les reoleiddiedig sydd wedi talu rhent gwaharddedig nad yw wedi cael ei ad-dalu wneud cais i'r Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau am orchymyn adennill ar gyfer mangreoedd yng Nghymru.

Mae adran 15 yn caniatáu i lesddeiliad neu landlord les reoleiddiedig i wneud cais i'r tribiwnlys am ddatganiad ynghylch effaith adran 7 ar deler yn y les (neu gontract yn ymwneud â'r les). Yn dilyn cais o'r fath, os yw'r tribiwnlys wedi'i fodloni bod y les yn cynnwys rhent gwaharddedig, rhaid iddo wneud datganiad ynghylch effaith adran 7 ar delerau'r les (neu gontract cysylltiedig).

Mae adran 16 o'r Ddeddf yn caniatáu i'r awdurdod gorfodi gynorthwyo lesddeiliaid ac mewn rhai achosion eu cynrychiolwyr, gyda'r agweddau hyn ar y Ddeddf. Gall yr help y gall awdurdod gorfodi ei ddarparu o dan yr adran hon gynnwys cynnal achosion neu roi cyngor. Mae'r atodlen i'r Ddeddf hefyd yn nodi y caiff awdurdod gorfodi helpu person i wneud cais am orchymyn gan y llys sirol yn ymwneud â symiau nas talwyd o dan orchymyn adennill adran 13 (un y mae'r lesddeiliad neu berson yn gweithredu ar ei ran wedi gofyn amdano).

Nid yw'n debygol y bydd lesddeiliaid yn gymwys i gael cefnogaeth na chymorth cyfreithiol gan y wladwriaeth ar gyfer y ceisiadau uchod. Fodd bynnag, ceir rhagor o wybodaeth am hyn yma: <https://www.gov.uk/get-help-with-court-fees>

Mae rhai cyfyngiadau ar bwy all gael help, yn dibynnu ar y gorchymyn sydd isod:

Tabl 2: Cynorthwyo personau o dan y Ddeddf

Math o gais	Pwy all wneud cais am orchymyn	Pwy gall yr awdurdod gorfodi ei gynorthwyo o dan Adran 16 a'r atodlen
Cais o dan Adran 13 am orchymyn adennill a gorchymyn llys sirol lle na thalwyd symiau o hyd	Lesddeiliad, cyn-lesddeiliad, person yn gweithredu ar ran lesddeiliaid o'r fath, neu warantwr.	Lesddeiliad, cyn-lesddeiliad, person yn gweithredu ar ran lesddeiliaid o'r fath, neu warantwr.
Datganiad o dan Adran 15 ynghylch telerau les neu gontract	Lesddeiliad, neu rywun yn gweithredu ar ran lesddeiliad neu landlord	Lesddeiliad, neu rywun yn gweithredu ar ran lesddeiliad

8.2 Ymholiadau defnyddwyr

Gellir rhagweld y bydd awdurdodau gorfodi yn cael ymholiadau a chwestiynau gan lesddeiliaid ynghylch rhent tir, ond hefyd faterion ehangach sy'n codi mewn perthynas â'r system lesddaliadol.

Os nad yr awdurdod sydd yn y sefyllfa orau i ateb ymholiad o'r fath, hwyrach y bydd am ei gyfeirio at sefydliad cymorth defnyddwyr. Rhoddir y manylion isod:

Tabl 3 Sefydliadau cymorth ar gyfer lesddeiliaid

Sefydliad	Y cymorth y gall ei ddarparu
<p>Gwasanaeth Cyngori ar Lesddaliadau (LEASE) https://www.lease-advice.org/ 020 7832 2500 info@lease-advice.org</p> <p>Corff cyngori wedi'i ariannu gan Lywodraeth Cymru.</p>	<p>Cyngor cyfreithiol cychwynnol am ddim ar faterion lesddaliadol, megis:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rhenti tir neu daliadau nas cwmpesir gan y Ddeddf hon • Costau ymestyn les neu ryddfrenio les
<p>Gwasanaeth Pryderon Cyngor ar Bopeth https://www.citizensadvice.org.uk/cymraeg Llinell Gymorth (Cymru): 0808 223 1133</p>	<p>Ystod eang o gyngor, gan gynnwys cyngor ar dai a dyledion</p>

9. Rhyddhau gwybodaeth i'r cyhoedd, yn dilyn camau gorfodi

Caiff awdurdodau gorfodi arfer disgrisiwn o ran rhoi gwybod am gosb lwyddiannus am dorri'r ddeddfwriaeth ar yr amod ei fod wedi cydymffurfio â deddfwriaeth Diogelu Data berthnasol. Byddem yn annog awdurdodau gorfodi i roi gwybod am eu gwaith o dan y Ddeddf hon lle byddai'n codi ymwybyddiaeth o'r deddfwriaeth ymhlith y cyhoedd.

Rhagwelwn y gallai awdurdodau gorfodi gael ceisiadau gan lesddeiliaid ynghylch y camau gorfodi a gymerwyd mewn perthynas â'r Ddeddf hon. Dylid sicrhau, fan leiaf, fod proses ar waith i hysbysu'r lesddeiliad, lle y bo'n berthnasol, fod gorchymyn adennill wedi bod yn llwyddiannus o ran adennill taliadau rhent gwaharddedig a phennu dull o'u had-dalu i'r lesddeiliad.

Mae hefyd yn debygol y bydd gan rai lesddeiliaid ddiddordeb mewn gwybod a yw landlord wedi cael cosb ariannol. Anogwn awdurdodau gorfodi i ddarparu gwybodaeth i lesddeiliaid ar gais pan fydd awdurdodau gorfodi wedi bod yn llwyddiannus wrth roi cosb ariannol i landlord. Cyn gwneud hynny, bydd angen i awdurdodau gorfodi ystyried eu rhwymedigaethau o dan Ddeddf Diogelu Data 2018.

Dylai awdurdodau gorfodi fod yn ymwybodol bod y Weinyddiaeth Gyfiawnder wedi llunio canllawiau sy'n nodi'r ffactorau y dylai awdurdod lleol eu hystyried wrth roi gwybod am ganlyniadau deddfydu⁴. Noda'r canllawiau hyn nad yw'n cwmpasu rhyddhau gwybodaeth bersonol am gosbau anhroseddol a lle nad yw'r fath wybodaeth eisoes wedi'i chyhoeddi. Dylai awdurdodau gorfodi nodi bod cosb ariannol a all gael ei rhoi o dan y Ddeddf yn gosb sifil. Mae hyn yn golygu na fyddai rhai manylion am gosb ariannol (gan gynnwys manylion personol y sawl a gosbwyd, y rheswm dros dorri'r Ddeddf na'r swm) ar gael i'r cyhoedd fel arall.

Rhaid i awdurdodau gorfodi gadarnhau un o blith chwe sail gyfreithlon ddilys i brosesu data personol. Bydd pob achos yn wahanol, a dylai'r awdurdod benderfynu pa sail sy'n briodol i amgylchiadau'r achos. Yn y mwyafrif o achosion o dan y Ddeddf hon, bydd y sail gyfreithlon am resymau tasg gyhoeddus wrth rannu cosb lwyddiannus gan landlord neu asiant rheoli. Gellir dibynnu ar dasg gyhoeddus wrth brosesu data yn rhinwedd awdurdod swyddogol; mae hyn yn wir pan fydd yr awdurdod gorfodi yn cyflawni swyddogaeth gyhoeddus, pŵer neu dasg benodol a bennir o dan y gyfraith. Nid oes angen i awdurdodau gael pŵer statudol penodol i brosesu data, ond rhaid bod gan y dasg, y swyddogaeth neu'r pŵer sylfaenol sail glir o dan y gyfraith. Rhaid i awdurdodau fodloni eu hunain bod prosesu'n angenrheidiol er mwyn cyflawni tasg a wneir er budd y cyhoedd neu wrth arfer yr awdurdod swyddogol a freinir yn y rheolydd.

4

https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/487464/20150413-Publishing_Sentencing_Outcomes_MoJ_Guidance_HQMCSPA-O.pdf

Ceir rhagor o wybodaeth ac egwyddorion diogelu data ar wefan Swyddfa'r Comisiynydd Gwybodaeth yn <https://ico.org.uk/for-organisations/guide-to-data-protection/> . Rhaid i awdurdodau gorfodi fodloni eu hunain bod eu gweithredoedd yn cydymffurfio â Deddf Diogelu Data 2018 wrth rannu data personol, a dylent geisio cyngor pellach lle y bo angen. Dylai awdurdodau gorfodi hefyd geisio cyngor cyfreithiol pellach wrth bennu pa wybodaeth all gael ei datgelu'n gyfreithlon i'r cyhoedd am fanylion y gosb.

10. Rhestr Termaw

Annedd: adeilad neu ran o adeilad, a feddiennir 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 a chyingor dosbarth yn Lloegr nad yw'n awdurdod pwysu a mesur lleol.

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

Cynhwysir fel rhent: Gall rhai lesau gynnwys symiau penodol yn niffiniad y les honno o 'rent' h.y., £15 am yswiriant adeiladau.

Datganiad: datganiad ffurfiol gan dribiwnlys.

Dyddiad cychwyn: Y dyddiad y daeth cyfyngiadau'r Ddeddf i rym (30 Mehefin 2022) ar gyfer y mwyafrif o lesau rheoleiddiedig newydd. Mae cyfnod trosiannol yn gymwys i lesau cymwys cartrefi ymddeol ac ni ddaw'r mesurau i rym yn eu cylch cyn 1 Ebrill 2023.

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.

Hawl cynnig cyntaf: Mae opsiynau les yn caniatáu i lesddeiliad, sy'n rhentu eiddo, gael hawl cynnig cyntaf i brynu eiddo. Bydd y cytundeb yn nodi'r telerau prynu, gan gynnwys pris ac amserlen y cynnig, y mae'r farchnad fel arfer yn ei gynnwys â therfyn amser o 2 i 3 blynedd i roi'r les.

Ildio ac ail-roi tybiedig: lle caiff les ei hamrywio mewn rhai sefyllfaoedd bydd hyn yn arwain at ildio ac ail-roi tybiedig. Gall hyn ddigwydd mewn dwy sefyllfa; lle caiff cyfnod y les ei ymestyn, neu lle caiff y les ei newid. Gall hyn arwain at roi les amnewid newydd fel y'i diffiniwyd yn y Ddeddf.

Landlord: Yn gyffredinol, y sawl sydd â'r rhydd-ddaliad, neu'r les uwchlaw les lesddeiliad, neu a oedd yn ei dal pan dorwyd y Ddeddf.

Les cartref ymddeol: lle bo'n un o delerau'r les bod yn rhaid i'r fangre ar les gael ei meddiannu gan bobl 55 oed neu drosodd.

Les hir: yn y Ddeddf hon, ystyr "long lease" (les hir) yw:

- les a roddwyd am gyfnod penodol sy'n fwy na 21 mlynedd, p'un a gaiff ei therfynu ai peidio (neu y gellir ei therfynu) cyn diwedd y cyfnod hwnnw drwy hysbysiad a roddir gan y tenant neu i'r tenant neu drwy ailfyndiad neu fforffediad neu fel arall;

- les am gyfnod a bennir yn ôl y gyfraith o dan grant gyda chyfamod neu rywmedigaeth i adnewyddu'n barhaus, ac eithrio les drwy is-les o un nad yw'n les hir;
- les sy'n cael effaith o dan adran 149(6) o Ddeddf Cyfraith Eiddo 1925 (lesau y gellir eu terfynu ar ôl marwolaeth, priodas neu bartneriaeth sifil).

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

Lesau cyn cychwyn: les hir annedd a roddwyd cyn y dyddiad cychwyn perthnasol (gweler 'Dyddiad cychwyn (h.y., 30 Mehefin 2022)') neu les a roddwyd ar ôl cychwyn ond yn unol â contract yr ymrwymwyd iddo cyn cychwyn ac eithrio ynghylch lesau a roddwyd yn unol ag opsiwn neu hawl cynnig cyntaf.

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. Yn y mwyafrif o achosion mae hyn yn cynnwys person nad yw'n lesddeiliad mwyach a hefyd berson yn gweithredu ar ran lesddeiliad neu warantwr lesddeiliad.

Premiwm: y swm y mae'n rhaid i lesddeiliad ei dalu i'r landlord am roi'r les. Yn y Ddeddf, fe'i diffiniwyd fel cydnabyddiaeth ariannol am roi'r les, ar ba ffurf bynnag heblaw am rent.

Rhent (fel y'i diffiniwyd gan adran 22 (2) o'r Ddeddf) gan gynnwys unrhyw beth o natur rhent, beth bynnag y'i gelwir.

Rhent hedyn pupur: un hedyn pupur llythrennol y flwyddyn.

Rhent tir: Er nad yw rhent tir wedi'i ddiffinio yn y Ddeddf, taliad a nodir mewn les ydyw 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 i'r lesddeiliad yn gyfnewid am hynny.

Safonau masnach: awdurdod pwysu a mesur lleol yng Nghymru a Lloegr. Lleolir timau Safonau Masnach o fewn awdurdodau lleol ac maent yn gorfodi hawliau defnyddwyr. Gallant ymchwilio i weld a yw lesddeiliad neu berson perthnasol wedi gorfod talu rhent gwaharddedig gan landlord. Os oes digon o dystiolaeth, caiff Safonau Masnach wneud gorchymyn i adennill rhent gwaharddedig gan y landlord neu berson yn gweithredu ar ei ran, a chaiff roi cosb ariannol i'r landlord.

Sylwadau ysgrifenedig: cyfle i landlord, neu berson yn gweithredu ar ei ran, ymateb yn ysgrifenedig i hysbysiad o fwriad i roi cosb a/neu wneud gorchymyn adennill.

Tenant: Gweler 'Lesddeiliad'.

Ymestyn les yn statudol: naill ai ymestyn les ar gyfer tŷ, o dan Ran 1 o Ddeddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad 1967, neu ar gyfer fflat, o dan Bennod 2 o Ran 1 o Ddeddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol 1993.

Ymestyn les yn wirfoddol ('anstatudol'): achos o ymestyn les y mae landlord a lesddeiliad yn cytuno arno y tu hwnt i'r broses statudol, gweler 'Ymestyn les yn statudol'.

11. Ffurflenni Hysbysiadau

11.1 Nodiadau ar hysbysiadau:

Wrth ddrafftio hysbysiad, dylai awdurdodau gorfodi lleol ystyried y canlynol, ac addasu'r ffurflenni yn briodol:

- A yw hysbysiad unigol yn ymwneud â chosb ariannol a gorchymyn adennill i landlord.
- Mai dim ond landlord a all gael cosb, ond y gellir cyflwyno gorchymyn adennill i berson yn gweithredu ar ran y landlord. Y gall fod angen hysbysiadau ar wahân yn dibynnu ar y sawl sy'n eu cael a'r amgylchiadau.
- A gaiff hysbysiad unigol ei roi am sawl achos o dorri'r Ddeddf mewn perthynas â dwy les neu fwy, sy'n arwain at:
 - Un gosb ariannol gyfun, a/neu;
 - Un gorchymyn adennill sy'n cwmpasu'r holl daliadau rhent gwaharddedig.

11.2 Ffurflen Hysbysiad o Fwriad

Awdurdod Gorfodi

Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir) 2022

Hysbysiad o Fwriad: [cosb ariannol Adran 9]

[a] [gorchymyn adennill Adran 10]

I'r Landlord:

[neu ar gyfer gorchymynion adennill yn unig **i'r sawl sy'n gweithredu ar ran landlord:**]

O: [Cyfeiriad y sawl y cyflwynir yr hysbysiad iddo]

Rhif cyfeirnod: [Rhif cyfeirnod yr achos]

Dyddiad cyflwyno'r hysbysiad:

Mae [awdurdod gorfodi] (yr "Awdurdod"), yn eich **HYSBYSU** drwy hyn fod yr Awdurdod wedi'i fodloni, ar [dyddiadau], ichi ymddwyn mewn ffordd a oedd yn groes i adran 3(1) o Ddeddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir) 2022, sef eich bod

[fel landlord / person yn gweithredu ar ran y landlord]

[wedi ei gwneud yn ofynnol i'r lesddeiliad dalu rhent gwaharddedig] [a / neu].

[a chithau wedi cael y taliad, ichi fethu â'i ad-dalu i'r lesddeiliad cyn diwedd y cyfnod o 28 diwrnod gan ddechrau ar y diwrnod ar ôl ei gael].

mewn perthynas â les[au] yr eiddo yn: [cyfeiriadau y mae'r lesau'n ymwneud â nhw].

Caiff Awdurdod bennu swm y gosb ariannol. Rhaid iddo fod rhwng £500 a £30,000 am bob achos o dorri'r Ddeddf lle gellir rhoi cosb. Caiff yr Awdurdod roi un gosb am sawl achos o dorri'r Ddeddf mewn perthynas â dwy les neu fwy, a bydd y gosb am bob achos unigol yn ddarostyngedig i'r terfynau a nodir uchod.

Mae'r Awdurdod drwy hyn yn cynnig rhoi cosb ariannol o **[£]**.

Caiff yr Awdurdod orchymyn i unrhyw rent gwaharddedig sy'n weddill i'w ad-dalu gael ei ad-dalu i'r lesddeiliad ac i log gael ei dalu ar y swm sy'n weddill,

Mae'r Awdurdod drwy hyn yn cynnig gwneud gorchymyn adennill am y swm o: **[£]**.

Nodir y rhesymau dros gynnig rhoi cosb ariannol yn y 'Datganiad o Resymau' isod sy'n rhan o'r Hysbysiad hwn.

Cewch wneud sylwadau ysgrifenedig i'r Awdurdod ynghylch y cynnig i [roi cosb ariannol / a neu wneud gorchymyn adennill].

Caiff person sy'n cael hysbysiad o fwriad, o fewn y cyfnod o 28 diwrnod i'r diwrnod y cyflwynwyd yr hysbysiad o fwriad, wneud sylwadau ysgrifenedig ynghylch y cynnig.

Dylid anfon sylwadau i'r cyfeiriad isod.

[Cyfeiriad yr awdurdod gorfodi]

Noder: Derbynnir sylwadau ysgrifenedig drwy e-bost hefyd yn [e-bost].

Ar ôl diwedd y cyfnod ar gyfer sylwadau rhaid i'r Awdurdod benderfynu a yw'n [rhoi cosb ariannol / a neu'n gwneud gorchymyn adennill] ichi ac os yw'r Awdurdod yn penderfynu rhoi cosb ariannol neu orchymyn ichi rhaid iddo roi hysbysiad terfynol ichi yn nodi'r gosb honno neu'r gorchymyn hwnnw.

Ceir rhagor o wybodaeth am y broses o roi cosbau sifil yn:

- Y nodiadau i'r hysbysiad hwn o fwriad
- Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir) 2022
- Canllawiau i ddefnyddwyr ar Ddeddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir) 2022 gan y Llywodraeth
- Canllawiau Statudol ar gyfer Awdurdodau Gorfodi
- Polisi Gorfodi'r Awdurdod mewn perthynas â Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir) 2022

AWDURDOD GORFODI
DEDDF DIWYGIO CYFRAITH LESDDALIAD (RHENT TIR) 2022
HYSBYSIAD O FWRIAD: [COSB ARIANNOL ADRAN 9]
[A] [GORCHYMYN ADENNILL ADRAN 10]
DATGANIAD O RESYMAU

I'r Landlord:

[neu ar gyfer gorchmynion adennill yn unig] **I'r sawl sy'n gweithredu ar ran landlord:**

O: [Cyfeiriad y sawl y cyflwynir yr hysbysiad iddo]

Rhif cyfeirnod: [Rhif cyfeirnod yr achos]

Dyddiad cyflwyno'r hysbysiad:

Mae'r datganiad hwn yn rhan o'r Hysbysiad a gyflwynwyd ar [dyddiad] i [enw].

Ynghylch: -

- Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir) 2022
- Canllawiau i ddefnyddwyr ar Ddeddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir) 2022 gan y Llywodraeth.
- Canllawiau Statudol ar gyfer Awdurdodau Gorfodi
- Polisi Gorfodi'r Awdurdod mewn perthynas â Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir) 2022

Ym marn yr Awdurdod dylai [roi cosb ariannol / a neu orchymyn adennill] ichi oherwydd:

1. mae [Awdurdod] o'r farn bod [enw] wedi torri Adran 3(1) o Ddeddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir) 2022. Rhoddir y rhesymau dros gredu hyn isod.

[Enghraifft yn unig]

2. Cafodd les ar gyfer [eiddo ar les] ei rhoi ar [dyddiad] gan [landlord] i [tenant] mewn perthynas â'r eiddo ar les [cyfeiriad].
3. Roedd [cymal rhif/cyfeirnod] y les yn cynnwys rhent gwaharddedig o [£].
4. Gwnaethoch chi [landlord neu berson yn gweithredu ar ran y landlord] ofyn i [tenant] dalu rhent gwaharddedig ar [dyddiad] a gwnaeth dalu [£ swm] ichi ar [dyddiad].

5. Ni wnaethoch ad-dalu'r rhent gwaharddedig [yn rhannol / yn llawn] i'r tenant o fewn 28 diwrnod i wneud y taliad.
6. Caiff adran 3(1) o Ddeddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir) 2022 ei thorri pan fo landlord yn ei gwneud yn ofynnol i denant dalu rhent gwaharddedig os yw (neu berson yn gweithredu ar ei ran) yn ei gwneud yn ofynnol i'r tenant wneud taliad neu ar ôl cael taliad yn methu â'i ad-dalu o fewn 28 diwrnod.
7. Ar [dyddiad], cafodd [Awdurdod] ei hysbysu am eich ymddygiad yn ei gwneud yn ofynnol i rent gwaharddedig gael ei dalu.
8. Mae'r awdurdod gorfodi wedi edrych ar y ddogfennaeth ganlynol yn ystod ei ymchwiliad:
 - a. Copi o'r les ar gyfer yr eiddo ar les [cyfeiriad] yn cynnwys rhent gwaharddedig.
 - b. Tystiolaeth ariannol yn cadarnhau bod [tenant] wedi talu [£] o rent gwaharddedig ar [dyddiad] i'ch cyfrif.
 - c. Gohebiaeth rhyngoch chi a [tenant] ynghylch talu'r rhent gwaharddedig a'r ffaith nad yw wedi cael ei ad-dalu i [tenant].
9. Ar sail y dystiolaeth uchod mae [Awdurdod] wedi'i fodloni bod eich ymddygiad wedi arwain at dorri Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir) 2022 [ac nad ad-dalwyd y rhent gwaharddedig yn llawn nac yn rhannol].
10. Mae'r [Awdurdod] wedi penderfynu [rhoi cosb ariannol o dan adran 9 a neu wneud gorchymyn adennill o dan adran 10] o Ddeddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir) 2022.
11. Yn unol â pholisi gorfodi'r Awdurdod, mae'r awdurdod gorfodi wedi penderfynu rhoi [cosb ariannol o [£] [a neu wneud gorchymyn adennill am y swm o £ [sy'n cynnwys llog ar gyfradd a bennir yn adran 17 o Ddeddf Dyfarniadau 1838].
12. Gwnaed y penderfyniad ar [dyddiad] ac fe'i cadarnhawyd gan [uwch-swyddog / swyddog gorfodi].

Llofnod y swyddog:

Dyddiad:

Gellir cael rhagor o wybodaeth am yr hysbysiad hwn gan [swyddog gorfodi, awdurdod gorfodi a'r cyfeiriad]

Nodiadau ar Ddeddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir) 2022.

Cosbau Ariannol

Caiff awdurdod gorfodi roi cosb ariannol i berson os yw wedi'i fodloni y tu hwnt i bob amheuaeth resymol fod y person wedi torri adran 3 drwy ei gwneud yn ofynnol i lesddeiliad dalu rhent gwaharddedig. Caiff awdurdodau gorfodi orfodi yn eu hardaloedd eu hunain ac mewn mannau eraill yng Nghymru a Lloegr. Rhaid i'r gosb ariannol fod rhwng £500 a £30,000.

Pan fo person wedi torri'r Ddeddf unwaith neu fwy mewn perthynas â dwy les neu fwy, caiff awdurdod gorfodi ddewis rhoi un gosb ariannol am yr holl achosion hynny, nad yw'n llai na chyfanswm yr isafswm a fyddai wedi'i roi ac nad yw'n fwy na chyfanswm yr uchafswm y gellid bod wedi ei roi petai pob achos o dorri'r Ddeddf wedi cael cosb ar wahân. Ni ddylai awdurdod gorfodi gosbi person os yw awdurdod gorfodi arall eisoes wedi ei gosbi am yr un achos o dorri'r Ddeddf. Fel rheol bydd landlord sy'n torri'r Ddeddf sawl gwaith mewn perthynas â'r un les ond yn cael un gosb ariannol.

Gorchmynion adennill

Os yw'r awdurdod gorfodi wedi'i fodloni, yn ôl yr hyn sy'n debygol, fod lesddeiliad o dan les reoleiddiedig wedi talu rhent gwaharddedig ac nad yw'r rhent hwnnw wedi'i ad-dalu, yn llawn nac yn rhannol, caiff yr awdurdod gorfodi orchymyn i'r rhent gwaharddedig gael ei ad-dalu gan: y landlord ar adeg talu'r rhent gwaharddedig; y landlord pan fo'r awdurdod gorfodi yn gwneud y gorchymyn; neu berson yn gweithredu ar ran un o'r uchod lle gwnaed y taliad i'r person hwnnw.

Os yw lesddeiliad wedi gwneud sawl taliad mewn perthynas â rhent gwaharddedig o dan yr un les ac nad yw'r rhain wedi cael eu had-dalu, caiff yr awdurdod gorfodi wneud un gorchymyn i ad-dalu'r holl rent gwaharddedig nad yw wedi cael ei ad-dalu. Pan fo awdurdod gorfodi yn gorchymyn i rent gwaharddedig gael ei ad-dalu, caiff hefyd ei gwneud yn ofynnol i dalu llog ar y swm sy'n weddill. Rhaid i'r gyfradd llog gyfateb i'r hyn a bennir yn adran 17 o Ddeddf Dyfarniadau 1838. Ni ddylai cyfanswm y llog a delir fod yn fwy na'r swm o rent y gorchymynnwyd iddo gael ei ad-dalu.

Hysbysïadau

Rhaid i'r awdurdod gorfodi gyflwyno hysbysiad o fwriad o fewn 6 blynedd i'r diwrnod y torrwyd y Ddeddf neu o fewn 6 mis i wybod bod tystiolaeth ddigonol yn cyfiawnhau hysbysiad o'r fath, pa un bynnag yw'r cynharaf. Rhaid i'r hysbysiad o fwriad roi gwybodaeth benodol gan gynnwys y dyddiad y'i cyflwynwyd; swm y gosb ariannol arfaethedig neu delerau gorchymyn adennill; y rhesymau dros roi'r gosb neu wneud y gorchymyn, a gwybodaeth am yr hawl i wneud sylwadau. Caiff person sy'n cael hysbysiad o fwriad, o fewn y cyfnod o 28 diwrnod i'r diwrnod y cyflwynwyd yr hysbysiad o fwriad, wneud sylwadau ysgrifenedig ynghylch y cynnig.

Os yw'r awdurdod gorfodi yn penderfynu dyroddi cosb ariannol a/neu orchymyn adennill, rhaid iddo ddyroddi Hysbysiad Terfynol i'r person, sy'n ei gwneud yn ofynnol i dalu'r gosb, neu gydymffurfio â'r gorchymyn, cyn diwedd y cyfnod o 28 diwrnod gan ddechrau ar y diwrnod ar ôl cyflwyno'r hysbysiad terfynol. Rhaid i'r Hysbysiad Terfynol gynnwys gwybodaeth benodol, gan gynnwys y dyddiad y'i cyflwynwyd; swm y gosb neu delerau'r gorchymyn; y rhesymau dros roi'r gosb neu wneud y gorchymyn; gwybodaeth am sut i dalu'r gosb neu gydymffurfio â'r gorchymyn, gwybodaeth am hawliau apelio, a chanlyniadau methu â chydymffurfio â'r hysbysiad.

Os na fydd landlord yn talu'r holl gosb na rhent adenilladwy erbyn y dyddiad a roddwyd, caiff yr awdurdod gorfodi adennill y swm sy'n weddill drwy'r llys sirol.

Apeliadau

Caiff landlord apelio yn erbyn Hysbysiad Terfynol i'r Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau ar gyfer les eiddo yng Nghymru, ac i'r Tribiwnlys Haen Gyntaf (Siambur Eiddo) ar gyfer eiddo yn Lloegr. Gellir apelio yn erbyn y penderfyniad i roi'r gosb neu wneud y gorchymyn; swm y gosb a thelerau'r gorchymyn. Rhaid i'r sawl y rhoddir yr Hysbysiad Terfynol iddo apelio o fewn 28 diwrnod i'w gael, gan ddechrau ar y diwrnod ar ôl cael yr hysbysiad. Yna caiff yr hysbysiad ei atal hyd nes bod yr apêl yn cael ei phenderfynu'n derfynol, ei thynnu'n ôl, neu y rhoddir y gorau iddi.

Caiff y tribiwnlys ddileu, cadarnhau neu amrywio'r hysbysiad, ond ni chaiff y tribiwnlys priodol amrywio hysbysiad er mwyn iddo roi cosb ariannol am lai na'r isafswm na mwy na'r uchafswm cosb y gallai'r awdurdod gorfodi fod wedi'i roi.

11.3 Ffurflen Hysbysiad Terfynol

HYSBYSIAD TERFYNOL

DEDDF DIWYGIO CYFRAITH LESDDALIAD (RHENT TIR) 2022

RHOI [COSB ARIANNOL ADRAN 9]

[A] [GORCHYMYN ADENNILL ADRAN 10]

Cosb ariannol

Ar [dyddiad] gwnaeth [Awdurdod Gorfodi] roi Hysbysiad o Fwriad ichi mewn perthynas â rhoi cosb ariannol. Rydym bellach yn rhoi Hysbysiad Terfynol ichi yn rhoi cosb ariannol am y rhesymau canlynol:

- (a) Ni wnaethoch sylwadau na gwrthwynebiadau o fewn y cyfnod a nodwyd yn yr hysbysiad o fwriad
- (b) Ar ôl ystyried eich sylwadau rydym wedi penderfynu [cadarnhau] neu [amrywio] y gosb ariannol

Gorchymyn adennill

Ar [dyddiad] gwnaeth [Awdurdod Gorfodi] roi Hysbysiad o Fwriad ichi mewn perthynas â rhoi gorchymyn adennill. Rydym bellach yn rhoi Hysbysiad Terfynol ichi yn rhoi gorchymyn adennill oherwydd mae'r lesddeiliad wedi talu rhent gwaharddedig ac nid ad-dalwyd y rhent hwnnw yn llawn nac yn rhannol.

HYSBYSIAD TERFYNOL YN RHOI
COSB ARIANNOL

Rhif Cyfeirnod:

1. HYSBYSIAD AM ACHOS O DORRI'R DDEDDF

RHODDIR YR HYSBYSIAD I [enw'r person/busnes cyfrifol] – O [cyfeiriad] –

RHODDIR YR HYSBYSIAD GAN [swyddog gorfodi] – O [awdurdod gorfodi a'r cyfeiriad]

Yr wyf i, un o swyddogion awdurdodedig [awdurdod gorfodi], wedi fy modloni eich bod chi, fel landlord [tenant neu berson perthnasol] [cyfeiriad], wedi torri adran 3 o Ddeddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir) 2022 lle rydych chi [neu berson yn gweithredu ar eich rhan] wedi gofyn i'r tenant dalu rhent gwaharddedig a / neu eich bod wedi cael y taliad a heb ei ad-dalu'n llawn o fewn 28 diwrnod.

Dyddiad torri'r Ddeddf

Manylion yr achos o dorri'r Ddeddf: [swyddog i grynhoi'r digwyddiad ac, os yw'n berthnasol, gyfeirio at ganlyniadau unrhyw adolygiad]

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Llofnod y swyddog awdurdodedig

Dyddiad yr Hysbysiad Terfynol:

HYSBYSIAD TERFYNOL YN GOSOD GORCHYMYN ADENNILL	Rhif Cyfeirnod:
1. ADENNILL TALIADAU RHENT GWAHARDDDEDIG	
RHODDIR YR HYSBYSIAD I [enw'r person/busnes cyfrifol]– O [cyfeiriad] –	
RHODDIR YR HYSBYSIAD GAN [swyddog gorfodi] – O [awdurdod gorfodi a'r cyfeiriad]	
<p>Yr wyf i, un o swyddogion awdurdodedig [awdurdod gorfodi], wedi fy modloni eich bod chi, [fel y landlord ar adeg talu'r rhent gwaharddedig NEU y landlord pan fo'r awdurdod gorfodi yn gwneud y gorchymyn NEU berson yn gweithredu ar ran un o'r uchod pan wnaed y taliad i'r person hwnnw gan [tenant neu berson perthnasol / cyfeiriad] wedi cael rhent gwaharddedig yn groes i adran 3 o Ddeddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir) 2022, ac wedi cael y taliad, heb ei ad-dalu'n llawn nac yn rhannol o fewn 28 diwrnod i'w gael.</p> <p>Dyddiad taliadau yn torri'r Ddeddf</p> <p>Manylion pellach [swyddog i grynhoi'r digwyddiad ac, os yw'n berthnasol, gyfeirio at ganlyniadau unrhyw adolygiad]</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Llofnod y swyddog awdurdodedig</p> <p>Dyddiad yr Hysbysiad Terfynol:</p>	
2. CAMAU GOFYNNOL	
Mae'r hysbysiad hwn yn ei gwneud yn ofynnol ichi gymryd un o'r camau canlynol.	
<p>A. Talu'r gosb ariannol o £ [xx] i'r [awdurdod gorfodi] – gweler y manylion talu isod – o fewn 28 diwrnod gan ddechrau ar y diwrnod ar ôl i'r Hysbysiad Terfynol hwn gael ei gyflwyno, [A / NEU];</p> <p>B. Ad-dalu'r rhent gwaharddedig o [£x] [gan gynnwys llog] i'r tenant sef [enw'r tenant neu'r person perthnasol] o fewn 28 diwrnod gan ddechrau gyda'r diwrnod ar ôl i'r Hysbysiad Terfynol hwn gael ei gyflwyno a darparu tystiolaeth bod taliad o'r fath wedi'i wneud i [Awdurdod Gorfodi] yn [cyfeiriad].</p>	
3. SUT Y GALL Y GOSB ARIANNOL GAEL EI THALU	
Telir i: [Awdurdod Gorfodi]. Dyfynnwch rif cyfeirnod yr Hysbysiad sydd uchod wrth wneud taliad.	
Cyfeiriad:	
Dulliau o dalu:	
Drwy'r Post:	

Dros y ffôn:

4. APELIO YN ERBYN YR HYSBYSIAD HWN

Cewch apelio i'r Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau o fewn 28 diwrnod i'r [gosb ariannol a / neu orchymyn adennill], gan ddechrau gyda'r diwrnod ar ôl i'r hysbysiad hwn gael ei gyflwyno.

Gellir apelio yn erbyn:

- Y penderfyniad i roi'r gosb neu wneud y gorchymyn;
- Swm y gosb; neu
- Delerau'r gorchymyn.

Yna caiff yr hysbysiad ei atal hyd nes bod yr apêl yn cael ei phenderfynu'n derfynol, ei thynnu'n ôl, neu y rhoddir y gorau iddi.

Bydd apêl yn ailwrando penderfyniad yr awdurdod gorfodi a gellir gwneud penderfyniad gan ystyried materion nad oedd yr awdurdod gorfodi yn ymwybodol ohonynt.

Caiff y Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau ddileu, cadarnhau neu amrywio'r hysbysiad. Fodd bynnag, os caiff yr hysbysiad ei amrywio, ni chaiff y tribiwnlys priodol amrywio hysbysiad er mwyn iddo roi cosb ariannol am lai na'r isafswm na mwy na'r uchafswm cosb y gallai'r awdurdod gorfodi fod wedi'i roi.