Rhentu Doeth Cymru
Rent Smart Wales

Crynodeb Deddfwriaethau Tai y DU

Mehefin 2018

TABLE OF CONTENTS

DEDDFWRIAETHAU'R DU - CYFFREDINOL 3
DEDDFWRIAETHAU'R DU - LANDLORDIAID RH.1 4
DEDDFWRIAETHAU'R DU - LANDLORDIAID RH.2 5
DEDDFWRIAETHAU'R DU - ASIANTAU RH.1 6
DEDDFWRIAETHAU DU'R - ASIANTAU RH.2 7
IECHYD A DIOGELWCH RH.1 8
IECHYD A DIOGELWCH RH.2 9
TRETHU A CHYLLID RH.1 10
TRETHU A CHYLLID RH.2 11
CYDNABYDDIAETHAU 12

DEDDFWRIAETHAU'R DU - CYFFREDINOL

	Cytundeb Tenantiaeth	GDPR (Rheoliad Diogelu Data Cyffredinol)	Hawl i Rentu	Deddf Cydraddoldeb a Gwahaniaethu 2010	Rhestr Cyflwr / Cynnwys	Diwydiant Dŵr	Tystysgrif Perffformiad Ynni (EPC)
CYM	✗ Nid oes gofyniad cyfreithiol i gael cytundeb tenantiaeth ysgrifenedig, ond mae'n **arfer gorau** gwneud hynny. Yn ôl Deddf Rhentu Tai 2016 mae'n rhaid i bob landlord / asiant gyflwyno cytundebau tenantiaeth ysgrifenedig.	✓ Rhaid rhoi hysbysiad preifatrwydd i denant Hawl i gael eich anghofio. Cyfyngiadau ar systemau diogel Farchnata. Rhaid cael cydsyniad darparu denant cyn rhoi geirda.	✗ Dim gofynion ond mae'n **arfer gorau** dilyn gofynion Hawl i Rentu fel y'u sefydlwyd yn Lloegr.	✓ Ni cheir trin darpar denantiaid na thenantiaid presennol yn llai ffafriol oherwydd eu hanabledd, rhywedd, hil, crefydd, cyfeiriadedd rhywiol neu ba un a oes ganddynt blant neu eu bod yn feichiog. Nid yw oedran yn nodwedd a ddiogelir	✗ Mae'n **arfer gorau** cwblhau rhestr cyflwr / cynnwys	✓ Rheoliadau Pobl nad Ydynt yn Berchen-feddianwyr 2014. Mae'n rhaid i landlord hysbysu Dŵr Cymru / Dyffryn Dyfrdwy am denantiaeth newydd a manylion y tenantiaid sy'n oedolion. Methiant i gydymffurfio'n gwneud y landlord yn agored i dalu'r bil.	✓ Dangosydd Perfformiad Ynni i'w ddangos wrth hysbysebu'r eiddo rhent. Rhaid cyflwyno copi llawn o'r TPY pan ddaw darpar denantiaid i weld cartref.
LGR	✗ Nid oes gofyniad cyfreithiol i gael cytundeb tenantiaeth ysgrifenedig. Ond mae'n **arfer gorau** gwneud hynny.	✓ Fel yng **Nghymru**	✓ Gall landlordiaid sydd ddim yn cydymffurfio a Hawl i Rentu fod yn cyflawni trosedd sifil/ troseddol.	✓ Fel yng **Nghymru**	✗ Fel yng **Nghymru**	✗ **Dim Rheoliadau.**	✓ Fel yng **Nghymru**
ALB	✓ Private Residential Tenancy required.	✓ Fel yng **Nghymru**	✗ Fel yng **Nghymru**	✓ Fel yng **Nghymru**	✗ Fel yng **Nghymru**	✗ **Dim Rheoliadau**	✓ Fel yng **Nghymru**
G.I	✗ Fel yn **Lloegr**	✓ Fel yng **Nghymru**	✗ Fel yng **Nghymru**	✓ Fel yng **Nghymru**	✗ Fel yng **Nghymru**	✗ **Dim Rheoliadau**	✓ Fel yng **Nghymru**

DEDDFWRIAETHAU'R DU - LANDLORDIAID RH.1

	Safon Effeithlonrwydd Ynni Sylfaenol	Deddfwriaeth Blaendal Tenanatiaeth	Trwyddedau Tai Amlfeddiannaeth	Dod â Thenantiaeth Tymor Penodol i ben	Cofrestru Landlordiaid	Trwyddedu Landlordiaid	Penodi Asiant
CYM	✓ Sgôr TPY 'E' sylfaenol i gytundebau tenantiaeth newydd o 1 Ebrill 2018. Yn cynnwys tenantiaeth cyfnodol ac adnewyddu tenantiaeth. O Ebrill 2020 rhaid i bob tenantiaeth gydymffurfio.	✓ Blaendal i'w osod mewn cynllun blaendal tenantiaeth (CBT) a gefnogir gan y llywodraeth o fewn 30 diwrnod iddo ddod i law. Gwybodaeth ragnodedig i'w rhoi i'r tenant, i'w darllen a'i llofnodi.	✓ Gofyniad am drwydded ofynnol tai amlfeddiannaeth â mwy o 5 o bobl, yn ffurfio dwy aelwyd ar wahân neu fwy, ac yn cynnwys tri lawr neu fwy y gellir byw arnynt.	✓ Gofynion cyflwyno adran 21: • Bod yn drwyddedig â Rhentu Doeth Cymru • Cydymffurfio â Deddfwriaeth Diogelu Blaendal • Os yn dŷ amlfeddiannaeth, mae angen iddo fod yn drwyddedig. • Rhaid bod o leiaf 2 fis o rybudd. • Ni all ddod i ben cyn diwedd y tymor penodol.	✓ Rhaid i bob landlord sy'n rhentu eiddo yng Nghymru gofrestru eu heiddo â Rhentu Doeth Cymru.	✓ Rhaid i'r holl landlordiaid sy'n gosod ac yn rheoli eiddo yng Nghymru fod wedi'u trwyddedu â Rhentu Doeth Cymru	✓ Rhaid i Asiant gyflwyno: • Trwydded asiant RhDC. • Ffioedd a threuliau. • Telerau Busnes. • Cyfnod y cytundeb. • Cwmpas awdurdodiad ariannol. Caniatáu digon o amser i ddarllen a deall.
LGR	✓ Fel yng **Nghymru**	✓ Fel yng **Nghymru**	✓ O 1 Ebrill 2018 diffiniad tai aml-feddiannaeth at ddibenion trw-yddedu gorfod-ol fydd unrhyw eiddo a fedd-iannir gan bum neu fwy o bobl yn ffurfio dwy aelwyd ar wahân neu fwy	✓ Gofynion cyflwyno adran 21: • Ni ellir cyflwyno ffurflen 6A ym 4 mis cyntaf tenantiaeth tymor penodol. • Angen cyhoeddi Tystysgrif Diogelwch Nwy a 'Rhestr Wirio Sut i Rentu' i'r tenant ar ddechrau'r denantiaeth. • Cydymffurfio â Deddfwriaeth Diogelu Blaendal. • Rhaid i dai amlfeddiannaeth fod yn drwyddedig. • Ni chaniateir troi allan dialgar.	✗ **Dim rheoliadau cenedlaethol** ond mae rhai Awdurdodau Lleol wedi cyflwyno cynllun cofrestru landlordiaid. Gwiriwch a'ch awdurdod lleol.	✗ **Dim rheoliadau cenedlaethol** ond mae rhai Awdurdodau Lleol wedi cyflwyno cynllun trwyddedu landlordiaid. Gwiriwch a'ch awdurdod lleol.	✓ Rhaid i Asiant gyflwyno: • Ffioedd a threuliau. • Telerau Busnes. • Cyfnod y cytundeb. • Cwmpas awdurdodiad ariannol. Caniatáu digon o amser i ddarllen a deall.

DEDDFWRIAETHAU’R DU - LANDLORDIAID RH.2

	Safon Effeithlonrwydd Ynni Sylfaenol	Deddfwriaeth Blaendal Tenanatiaeth	Trwyddedau Tai Amlfeddiannaeth	Dod â Thenantiaeth Tymor Penodol i ben	Cofrestru Landlordiaid	Trwyddedu Landlordiaid	Penodi Asiant
ALB	✘ Cynigiodd Rhaglen Effeithlonrwydd Ynni’r Alban bennu safon gychwynnol sgôr TPY o E o 2019, gan godi i D o fewn tair blynedd.	✔ Fel yng **Nghymru**	✔ Fel yng **Nghymru**	✔ Landlordiaid weithiau’n cyfuno rhybudd i ymadael â hysbysiad adran 33 mewn un hysbysiad. Rhaid iddo: roi o leiaf ddeufis i landlord.	✔ Mae'n rhaid i Landlordiaid gofrestru a'u Hawdurdod Lleol i sicrhau bod eu heiddo yn cyrraedd y safonau sylfaenol cyfreithlon.	✘ **Dim rheoliadau**	✔ Rhaid i Asiant gyflwyno: • Ffioedd a threuliau. • Telerau Busnes. • Cyfnod y cytundeb. • Cwmpas awdurdodiad ariannol. • Caniatáu digon o amser i ddarllen a deall.
G.I	✘ Nid oes ar hyn o bryd gynigion ar gyfer MEES wrth werthu neu osod yn Neddf Ynni 2011.	✔ Fel yng **Nghymru**	✔ Fel yng **Nghymru**	✔ I derfynu’r Denantiaeth ar ddechrau tymor penodol dylai landlord hysbysu’r Tenant yn ysgrifenedig drwy lythyr o leiaf 28 diwrnod ymlaen llaw nad yw am i’r cytundeb tenantiaeth barhau.	✔ Yn ôl Rheoliadau Cynllun Cofrestru Landlord (Gogledd Iwerddon) 2014, mae'n rhaid i landlordiaid gofrestru a chynllwyn canolog.	✘ **Dim rheoliadau**	✔ Rhaid i Asiant gyflwyno: • Ffioedd a threuliau. • Telerau Busnes. • Cyfnod y cytundeb. • Cwmpas awdurdodiad ariannol. • Caniatáu digon o amser i ddarllen a deall.

DEDDFWRIAETHAU'R DU - ASIANTAU RH.1

	Trwyddedu Asiant	Taliadau a Chosbau Ffioedd Asiant	Penodi Asiant	Canslo Contract	Diogelu Arian Cleientiaid	Yswiriant Indemniad Proffesiynol	Cynllun Gwneud Iawn i Ddefnyddwyr
CYM	✓ Rhaid i'r holl asiantau sy'n gosod ac yn rheoli eiddo yng Nghymru fod wedi'u cofrestru â Rhentu Doeth Cymru.	✓ Rhaid cyhoeddi mewn lle amlwg mewn cangen ac ar-lein i fod yn glir a chymesur, cynnwys TAW, Llywodraeth Cymru i gyflwyno bil i atal ffioedd annheg rhag cael eu codi ar denantiaid	✓ Rhaid i Asiant gyflwyno: • Trwydded asiant RhDC • Ffioedd a threuliau. • Telerau Busnes. • Cyfnod y cytundeb. • Cwmpas awdurdodiad ariannol. • Caniatáu digon o amser i ddarllen a deall.	✓ Rheoliadau Contractau Defnyddwyr (Canslo Gwybodaeth a Thaliadau Ychwanegol) 2013 Hawl diddymu o fewn 14 diwrnod. Angen caniatâd diamheuaeth.	✓ Gofynnol dan amodau trwydded asiant Rhentu Doeth Cymru	✓ Gofynnol dan amodau trwydded asiant Rhentu Doeth Cymru	✓ Gofynnol dan amodau trwydded asiant Rhentu Doeth Cymru
LGR	✗ **Dim rheoliadau**	✓ Rhaid cyhoeddi mewn cangen ac ar-lein (gan gynnwys TAW). Llywodraeth wedi rhyddhau'r Bil Ffioedd Tenantiaid Drafft yn Nhachwedd 2017.	✓ Rhaid i Asiant gyflwyno: • Ffioedd a threuliau. • Telerau Busnes. • Cyfnod y cytundeb. • Cwmpas awdurdodiad ariannol. • Caniatáu digon o amser i ddarllen a deall.	✓ Fel yng **Nghymru**	✗ **Dim rheoliadau** Deddf Tai a Chynllunio 2016 (bydd newid yn fuan)	✗ **Dim rheoliadau** Deddf Tai a Chynllunio 2016 (bydd newid yn fuan)	✓ Gofynnol i bob asiant. *Noder* - Ni fydd Gwasanaethau Ombwdsman: Eiddo yn delio a chwynion o Chwefror 2018.

DEDDFWRIAETHAU DU'R - ASIANTAU RH.2

	Trwyddedu Asiant	Taliadau a Chosbau Ffioedd Asiant	Penodi Asiant	Canslo Contract	Diogelu Arian Cleientiaid	Yswiriant Indemniad Proffesiynol	Cynllun Gwneud Iawn i Ddefnyddwyr
ALB	✓ Dan y gyfraith rhaid i asiantau sydd yn gosod tai yn yr Alban gydymffurfio â Chod Ymarfer Asiantau Gosod ac ymuno â Chofrestru o Asiantau Gosod Tai erbyn 1af Hyd 2018 Mae'r Gofrestr Asiantau Gosod Tai'n rhestr a gynhelir gan Weinidogion yr Alban sy'n sicrhau bod pob asiant gosod yn addas i wneud y gwaith a'i fod wedi bodloni'r gofynion hyfforddiant sylfaenol.	✓ Rhaid i'r asiant gyflwyno ffioedd i'r landlord (gan gynnwys TAW) cyn cael cyfarwyddyd. Ffioedd i denantiaid yn anghyfreithiol ers 30 Tachwedd 2012	✓ Rhaid i Asiant gyflwyno: • Ffioedd a threuliau. • Telerau Busnes. • Cyfnod y cytundeb. • Cwmpas awdurdodiad ariannol. • Caniatáu digon o amser i ddarllen a deall.	✓ Fel yng **Nghymru**	✓ Rheoliadau Cod Ymarfer Asiantau Gosod Tai (Yr Alban) 2016. Gofyniad i gadw diogelwch arian cleientiaid ar waith o 31 Ionawr 2017.	✓ Rheoliadau Cod Ymarfer Asiantau Gosod Tai (Yr Alban) 2016.	✓ Rhag 2016, disodlodd y Tribiwnlys Haen Gyntaf (Siambr Tai ac Eiddo) y Panel Tai Rhent Preifat.
G.I	✗ **Dim Rheoliadau** Ond yn Ionawr 2017 cyhoeddodd yr Adran dros Gymunedau (DfC) yng Ngogledd Iwerddon ddogfen ymgynghori, *Private Rented Sector in Northern Ireland – Proposals for Change*.	✗ **Dim Rheoliadau** i gyhoeddi ffioedd DfC yn cynnig cyflwyno fframwaith rheoleiddiol i'r holl asiantau gosod gan gynnwys deddfwriaeth i wahardd ffioedd asiantau gosod.	✓ Agent must provide: • Fees and expenses • Terms of business • Duration of agreement. • Extent of financial authority. • Allow sufficient time to read and understand.	✓ Fel yng **Nghymru**	✗ **Dim Rheoliadau** Ond yn Ionawr 2017 cyhoeddodd yr Adran dros Gymunedau (DfC) yng Ngogledd Iwerddon ddogfen ymgynghori, *Private Rented Sector in Northern Ireland – Proposals for Change*.	✗ **Dim Rheoliadau** Ond yn Ionawr 2017 cyhoeddodd yr Adran dros Gymunedau (DfC) yng Ngogledd Iwerddon ddogfen ymgynghori, *Private Rented Sector in Northern Ireland – Proposals for Change*.	✗ **Dim Rheoliadau** Ond yn Ionawr 2017 cyhoeddodd yr Adran dros Gymunedau (DfC) yng Ngogledd Iwerddon ddogfen ymgynghori, *Private Rented Sector in Northern Ireland – Proposals for Change*.

IECHYD A DIOGELWCH RH.1

	Cyflwr yr Eiddo	Diogelwch Nwy	Diogelwch Trydanol	Synwyryddion Carbon Monocsid	Larymau Mwg	Asesiadau Risg Tân	Asbestos	Legionella	Gwaredu Gwastraff
CYM	✓ Rhaid cadw’r eiddo mewn cyflwr diogel heb fod risg annerbyniol i iechyd tenantiaid neu ymwelwyr.	✓ Mae'n rhaid cyflawni asesiad bob 12 mis	✓ Tai Amlfeddiannaeth – adroddiad cyflwr trydanol gofynnol bob 5 mlynedd ar gyfer gosodiadau. Ddim yn ofynnol ond yn **arfer gorau** i dai nad ydynt yn rhai amlfeddiannaeth. Yn Ionawr 2017, ymgynghorydd Llywodraeth Cymru ar safon arolygon trydanol ar Anheddau i Bobl dan Ddeddf Rhentu Tai (Cymru) 2016.	✓ Synhwyrydd CM i’w osod os gosodir offer llosgi tanwydd solet. **Arfer gorau** yw gosod synhwyrydd CM mewn ystafelloedd lle mae offer nwy, olew neu danwydd solet.	✓ Gofyniad cyfreithiol i dai amlfeddiannaeth fod â synhwyrydd mwg a bwerir drwy’r prif gyflenwad trydan. **Arfer gorau** yw gosod o leiaf synwyryddion mwg batri ymhob eiddo arall. Rhaid i eiddo a godwyd ers 1992 gael eu gosod â synhwyrydd mwg rhyng-gysylltiedig a bwerir gan y prif gyflenwad trydan.	✓ Responsible person to carry out a fire risk assessment.	✓ Responsible person to carry out risk assessment and take appropriate action.	✓ All landlords to minimise potential risk by ensuring hot water hot, cold water cold, system is flushed and remove any debris from water tanks.	✓ Duty of Care to dispose of waste adequately. The disposal of commercial waste must be carried out by a registered (Natural Resources Wales) waste carrier.
LGR	✓ Fel yng **Nghymru**	✓ Fel yng **Nghymru**	✓ Fel yng **Nghymru**	✓ As of Oct 2015: Legal responsibility to ensure CO detectors are installed in rental properties with solid fuel	✓ As of Oct 2015: Legal responsibility to ensure smoke alarms are fitted on every floor of rental properties.	✓ Fel yng **Nghymru**	✓ Fel yng **Nghymru**	✓ Fel yng **Nghymru**	✓ Fel yng **Nghymru**

IECHYD A DIOGELWCH RH.2

	Cyflwr yr Eiddo	Diogelwch Nwy	Diogelwch Trydanol	Synwyryddion Carbon Monocsid	Larymau Mwg	Asesiadau Risg Tân	Asbestos	Legionella	Gwaredu Gwastraff
ALB	✓ Fel yng **Nghymru**	✓ Fel yng **Nghymru**	✓ O 1 Rhagfyr 2015, landlordiaid preifat yn gyfrifol am sicrhau bod arolwg diogelwch trydanol yr eiddo'n cael ei gynnal gan drydanwr cofrestredig o leiaf bob pum mlynedd Mae'n cwmpasu: • Unrhyw osodiadau yn yr eiddo sy'n cyflenwi trydan. • Gosodiadau ac offer trydanol. • Unrhyw offer a ddarperir gan y landlord dan y denantiaeth. • Rhaid gallu profi fod yr uchod oll mewn cyflwr rhesymol ac yn gweithio'n gywir.	✓ Fel yng **Nghymru**	✓ There should be some provision to detect fires and that this should be operational and in good working order.	✓ Fel yng **Nghymru**	✓ Fel yng **Nghymru**	✓ Fel yng **Nghymru**	✓ Fel yng **Nghymru**
G.I	✓ Fel yng **Nghymru**	✓ Fel yng **Nghymru**	✗ **Dim rheoliadau**	✓ Rhaid i bob eiddo rhent gael ei osod â larymau carbon monocsid	✓ Rhaid i bob eiddo rhent gynnwys: • Blanced dân • Larwm Carbon Monocsid • Dau larwm mwg batri lithiwm 10 mlynedd neu larymau tân prif gyflenwad. • Cyfyngwyr ffenestr addas.	✓ Fel yng **Nghymru**	✓ Fel yng **Nghymru**	✓ Fel yng **Nghymru**	✓ Fel yng **Nghymru**

TRETHU A CHYLLID RH.1

	Credyd Cynhwysol	Treth Eiddo	Is-daliad prynu i osod	Rhyddhad Prynwr Tro Cyntaf	Rhyddhad Cost Cyfyngu Cyllid i Landlordiaid Unigol	Diwygiadau Traul	Gwrth-gwyngalchu arian	Landlordiaid Tramor
CYM	✓	✓ Treth Trafodyn Tai (TTT) ar gwerthiannau eiddo dros £180k a gesglir gan Awdurdod Refeniw Cymru ar 1 Ebrill 2018	✓ 3% yn ychwanegol ar werthiannau eiddo pellach ychwanegol dros £40k	✗	✓ Gostyngiad cyfradd sylfaenol o atebolrwydd treth incwm am gostau cyllid, i'w gyflwyno'n raddol. **e.e.** llog morgais, llog ar fenthyciadau i brynu dodrefn a ffioedd wrth drefnu neu ad-dalu morgeisi neu fenthyciadau. Nid oes rhyddhad ar gael ar gyfer ad-daliadau cyfalaf morgais neu fenthyciad.	✓ Lwfans 10% traul yn cael ei ddisodli gan ryddhad treth am union gost dodrefn, offer a nwyddau cegin. Bydd y rhyddhad a roddir am gost ased newydd, tebyg am ei debyg neu ased modern mwyaf cyfatebol, ac unrhyw gostau wrth waredu, neu lai unrhyw elw a geir ar gyfer, amnewid yr ased.	✓ Rhaid i asiantaethau sy'n delio â gwerthiannau fod wedi'u cofrestru â CThEM.	✓ Asiant gosod tai neu denant i ddidynnu cyfradd sylfaenol Treth Incwm o'r rhent i'w dalu i'r landlord dibreswyl, onid oes cadarnhad gan CThEM y cymeradwyir i'r landlord dibreswyl gael ei gros incwm rhent.
LGR	✓	✓ Treth Tir Treth Stamp (TTTS) ar werthiannau eiddo dros £125k	✓ Fel yng **Nghymru**	✓ Pob prynwr tro cyntaf wedi'i eithrio rhag treth stamp ar £300k cyntaf cartref gwerth hyd at £500k	✓ Fel yng **Nghymru**	✓ Fel yng **Nghymru**	✓ Fel yng **Nghymru**	✓ Fel yng **Nghymru**

TRETHU A CHYLLID RH.2

	Credyd Cynhwysol	Treth Eiddo	Is-daliad prynu i osod	Rhyddhad Prynwr Tro Cyntaf	Rhyddhad Cost Cyfyngu Cyllid i Landlordiaid Unigol	Diwygiadau Traul	Gwrth-gwyngalchu arian	Landlordiaid Tramor
ALB	✓	✓ Land and Buildings Transaction Tax on property sales above £145k.	✓ Fel yng **Nghymru**	✗ Cynllun LBTT i gynnig rhyddhad hyd at £175k. Heb ei weithredu eto.	✓ Fel yng **Nghymru**	✓ Fel yng **Nghymru**	✓ Fel yng **Nghymru**	✓ Fel yng **Nghymru**
G.I	✓	✓ Fel yn **Lloegr**	✓ Fel yng **Nghymru**	✗	✓ Fel yng **Nghymru**	✓ Fel yng **Nghymru**	✓ Fel yng **Nghymru**	✓ Fel yng **Nghymru**

CYDNABYDDIAETHAU

Paratowyd y ddogfen hon gan Rhentu Doeth Cymru ar y cyd â'i grŵp rhanddeiliaid. Mae diolch arbennig i Gymdeithas Asiant Gosod Preswyl (Association of Residential Letting Agents) am ddarparu'r wybodaeth wreiddiol.

arla | propertymark

Ymwadiad – canllaw yn unig yw'r wybodaeth yn y ddogfen hon, ac mae ond yn gywir o fis Mehefin 2018 ymlaen. Er ein bod yn ymdrechu i ddiweddaru'r ddogfen gyda gwybodaeth berthnasol yn y dyfodol, mae'n bwysig eich bod chi'n ceisio eich cyngor cyfreithiol eich hun i sicrhau eich bod chi'n gweithredu ar y wybodaeth ddiweddaraf am Ddeddfwriaeth Tai y DU.