

## Tai Amlfeddiannaeth



ym Mwrdeistref Sirol Torfaen

## Cynnwys

Beth yw HMO?	3
Pam mae'r Llywodraeth eisiau i HMOs i gael eu trwyddedu?	3
A oes yn rhaid i bob HMO gael eu trwyddedu?	4
Sut fydd hyn yn gweithio?	5
Beth mae trwydded yn cynnwys?	5
Sut ydwi'n gwybod os oes angen trwydded ar fy eiddo i?	8
Os am wybod mwy	10

## Fe ddylai Deddf Tai 2004, a dderbyniodd gydsyniad Brenhinol ym mis Tachwedd 2004, ddod i rym yng Nghymru yn haf 2006.

Mae'r Ddeddf yn bwriadu cyflwyno trwyddedu Tai Amlfeddiannaeth (HMO). Fe fydd yn orfodol trwyddedu HMOs mwy, risg uwch.

Hefyd, fe fydd Cynghorau'n medru trwyddedu mathau eraill o HMO, er mwyn mynd i'r afael â phroblemau yn yr eiddo llai yma.

### Felly, beth yw HMO?

Ystyr HMO yw Tai Amlfeddiannaeth, sy'n golygu adeilad, neu ran o adeilad, megis fflat, sydd:

- yn cael ei feddiannu gan fwy nag un teulu a lle mae mwy nag un teulu'n rhannu – neu heb – amwynder, megis ystafell ymolch, toiled neu gyfleusterau coginio.
- yn cael ei feddiannu gan fwy nag un teulu ac sydd yn adeilad addasedig – ond sydd heb fod yn fflatiau hunangynhwysol yn gyfan gwbl (p'un ai bod rhai amwynderau'n cael eu rhannu ai peidio neu eu bod ar goll)
- yn fflatiau hunangynhwysol addasedig, ond nid ydynt yn cwrdd, fel safon ofynnol, â gofynion Rheoliad Adeiladu 1991, a bod o leiaf traean o'r fflatiau'n cael eu meddiannu yn unol â'r Rheoliad

Mae'r adeilad yn cael ei feddiannu gan fwy nag un teulu:

- fel eu hunig neu brif breswylfa
- fel lloches i bobl sy'n dianc rhag cam-drin domestig
- gan fyfyrwyr yn ystod y tymor
- er dibenion eraill a bennwyd gan y Llywodraeth.

Mae teulu yn golygu:

- teuluoedd (yn cynnwys pobl sengl, cyplau a chyplau o'r un rhyw)
- perthnasau eraill, megis maethu, gofalwyr a staff domestig.

### Pam mae'r Llywodraeth eisiau i HMOs gael eu trwyddedu?

Yn aml, mae safonau ffisegol a Rheoli gwaelach yn perthyn i HMOs mwy, megis fflatiau un ystafell a thai sy'n cael eu rhannu, na chartrefi rhent preifat.

Mae'r bobl sy'n byw mewn HMOs ymhlith aelodau mwyaf agored i niwed a difreintiedig cymdeithas. Oherwydd mai HMOs yw'r unig opsiwn tai i lawer o bobl, mae'r Llywodraeth yn cydnabod ei bod yn hanfodol eu bod yn cael eu rheoleiddio'n briodol.



## Canllaw Trwyddedu Tai Amlfeddiannaeth ar gyfer Landlordiaid yn Nhorfaen

Bwriad trwyddedu yw sicrhau bod:

- landlordiaid HMOs yn bobl addas a phriodol, neu eu bod yn cyflogi rheolwyr sydd yn addas a phriodol
- pob HMO yn addas i'w meddiannu gan nifer y bobl a ganiateir yn unol â'r drwyddedu
- safon rheoli'r HMO yn ddigonol
- HMOs risg uchel yn medru cael eu hadnabod a'u targedu ar gyfer gwelliant.

Lle mae landlordiaid yn gwrthod cwrdd â'r meini prawf yma, gall y cyngor ymyrryd a rheoli'r eiddo fel bod:

- tenantiaid agored i niwed yn medru cael eu diogelu
- HMOs ddim yn orlawn
- cynghorau'n medru adnabod a chynorthwyo landlordiaid, yn enwedig gydag adfywio a mynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol.

### A oes yn rhaid i bob HMO gael eu trwyddedu?

Nac oes. Yn unol â Deddf Tai newydd 2004, a ddaw i rym yn haf 2006, fe fydd tri math o drwyddedu:

1) Trwyddedu gorfodol (gofynnol yn ôl y gyfraith) ar gyfer eiddo sy'n:

- 3 llawr neu fwy

- cynnwys pump neu fwy o bobl mewn mwy nag un teulu, a
- rhannu amwynderau, megis ystafell ymolch, toiled a chyfleusterau coginio.

Gwiriwch y diagram llif ar dudalen 8, i weld a oes angen i'ch eiddo chi i gael ei drwyddedu.

2) Trwyddedu ychwanegol ar gyfer HMOs

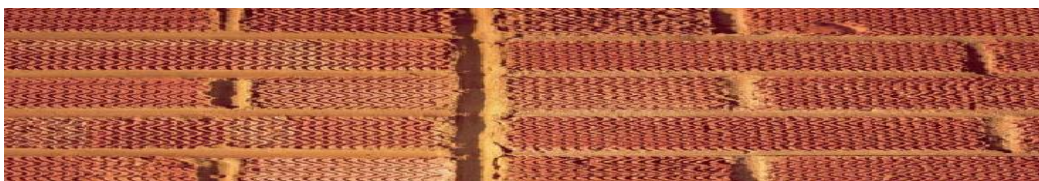
Awdurdod dewisol y gall cynghorau benderfynu ei gymhwyso i fath arbennig o HMO, er enghraifft, eiddo dau lawr sy'n cael ei feddiannu gan dri neu fwy o fyfyrwyr neu geiswyr lloches.

3) Trwyddedu dethol llety preswyl arall

Fe fyddai eiddo nad sy'n amodol ar drwyddedu HMO yn cael eu cynnwys, yn unol â chynllun trwyddedu dethol. Dyma le all y cyngor ddatgan bod ardaloedd penodol, er enghraifft, lle nad oes llawer o alw am dai a/neu ymddygiad gwrthgymdeithasol, yn briodol ar gyfer trwyddedu dethol.

Fe fyddai trwyddedu o'r math yma'n cynnwys pob math o dai rhent preifat, yn cynnwys HMOs.

Mae'n fwyaf tebygol y bydd cynghorau, yn y lle cyntaf, yn cyflwyno trwyddedau ar gyfer HMOs sy'n perthyn i'r grŵp cyntaf yn unig. Mae'n bosib byddant yn cyflwyno'r ddau fath arall o drwyddedu yn ddiweddarach.



## Canllaw Trwyddedu Tai Amlfeddiannaeth ar gyfer Landlordiaid yn Nhorfaen

Sylwer bod trwyddedu'n gymwys i HMOs lle mae rhent neu ystyriaethau arall yn daladwy.

### Sut fydd hyn yn gweithio?

Mae'n rhaid i unrhyw un sy'n berchen ar, neu sy'n rheoli HMO y mae'n rhaid ei drwyddedu, i wneud cais i'r cyngor am drwydded.

Mae'n rhaid i'r cyngor roi trwydded os yw'n fodlon bod:

- yr HMO yn rhesymol o addas i'w feddiannu gan nifer y bobl a ganiateir yn unol â'r drwydded
- y deiliad trwydded arfaethedig yn berson addas a phriodol
- y deiliad trwydded arfaethedig yw'r person mwyaf priodol i ddal y drwydded
- y rheolwr arfaethedig, os oes un, yn berson addas a phriodol
- y trefniadau rheoli arfaethedig yn foddhaol, bod y person sy'n ymwneud â rheoli'r HMO yn gymwys a bod y strwythurau ariannol ar gyfer rheoli yn addas.

### Beth mae 'person addas a phriodol' yn golygu?

Fe fydd y cyngor yn cynnal gwiriadau i sicrhau bod y person sy'n gwneud cais am drwydded yn berson addas a phriodol. Wrth benderfynu p'un ai bod rhywun yn berson addas a phriodol, mae'n rhaid i'r cyngor ystyried:

- unrhyw euogfarnau blaenorol yn ymwneud â thrais, troseddau rhywiol, cyffuriau a thwyll.
- p'un ai bod y deiliad trwydded arfaethedig wedi torri unrhyw gyfraith yn ymwneud â materion tai neu landlordiaid a thenantiaid.
- p'un ai fod y person wedi ei gael yn euog o wahaniaethu anghyfreithlon.
- p'un ai bod y person wedi rheoli HMO sydd wedi torri unrhyw gôd ymarfer cymeradwy yn y gorffennol.

Mae'n ddoeth bod y landlord neu'r rheolwr yn aelod o gorff proffesiynol cydnabyddedig, neu gymdeithas landlordiaid gymeradwy, sy'n gysylltiedig â Ffederasiwn Cenedlaethol y Landlordiaid Preswyl.

### Beth mae trwydded yn cynnwys?

Mae'r drwydded yn nodi uchafswm nifer y bobl sy'n cael byw yn yr HMO. Hefyd, mae'n cynnwys yr amodau canlynol, sy'n gymwys i bob trwydded:

- Mae'n rhaid darparu tystysgrif diogelwch nwy gyfredol a dilys, sy'n cael ei hadnewyddu'n flynyddol.
- Prawf fod yr holl ddyfeisiau trydanol a dodrefn yn cael eu cadw mewn cyflwr diogel.



## Canllaw Trwyddedu Tai Amlfeddiannaeth ar gyfer Landlordiaid yn Nhorfaen

- Prawf fod unrhyw larymau mwg wedi eu lleoli a'u gosod yn gywir.
- Mae'n rhaid bod gan bob deiliad ddatganiad ysgrifenedig o'r telerau y maent yn meddiannu'r eiddo, er enghraifft, cytundeb tenantiaeth.

Gall cynghorau gymhwyso'r amodau canlynol hefyd:

- cyfyngiadau neu waharddiadau ar ddefnydd y deiliaid o rannau o'r HMO.
- mae'n rhaid i'r landlord neu'r rheolwr gymryd camau i fynd i'r afael ag ymddygiad deiliaid neu ymwelwyr.
- i sicrhau bod cyflwr yr eiddo, ei gynnwys, megis dodrefn a'r holl gyfleusterau ac amwynderau, ystafell ymolch a'r toiled er enghraifft, mewn cyflwr da.
- i gwblhau gwaith penodol neu waith atgyweirio oddi fewn i ffrâm amser arbennig.
- gofyniad bod y person cyfrifol yn mynychu cwrs hyfforddi cymeradwy.

### Pa mor hir fydd y drwydded yn para?

Fel arfer, mae trwydded yn para uchafswm o bum mlynedd, er fe all fod am gyfnod byrrach.

### Faint fydd trwydded yn costio?

Fe fydd yn rhaid i landlordiaid dalu ffi i dalu am gostau gweinyddol y weithdrefn drwyddedu.

Fe fydd hyn yn amrywio, gan ddibynnu ar faint o amser ac adnoddau sydd angen i fodloni pob un o'r amodau trwyddedu.

### Gall y cyngor wrthod trwyddedu fy eiddo?

Gall, os nad yw'r eiddo'n cwrdd â'r amodau a draethwyd uchod a/neu os nad yw'r landlord neu'r rheolwr yn berson addas a phriodol.

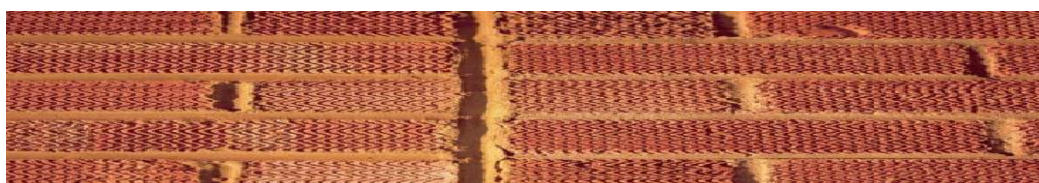
### Beth fydd yn digwydd wedyn?

Os fydd landlord yn methu codi'r HMO i'r safon ofynnol, neu ei fod yn methu cwrdd â'r maen prawf person addas a phriodol, gall y cyngor gyflwyno Gorchymyn Rheoli Dros Dro (IMO), sy'n galluogi'r cyngor i gamu i'r adwy a rheoli'r eiddo. Mae'r perchennog yn cadw ei hawliau fel perchennog. Gall y gorchymyn hwn bara am flwyddyn, nes y gellir gwneud trefniadau rheoli parhaol addas. Os bydd yr IMO yn dod i ben ac nid oes unrhyw welliant wedi bod, yna gall y cyngor gyflwyno Gorchymyn Rheoli Terfynol. Gall y gorchymyn hwn bara hyd at bum mlynedd a gellir ei adnewyddu.

### A allaf apelio?

Gallwch apelio os yw'r cyngor yn penderfynu:

- gwrthod trwydded
- rhoi trwydded gydag amod



## Canllaw Trwyddedu Tai Amfeddiannaeth ar gyfer Landlordiaid yn Nhorfaen

- diddymu trwydded
- amrywio trwydded
- gwrthod amrywio trwydded.

Mae'n rhaid i chi apelio i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl, o fewn 28 diwrnod fel arfer.

### Eithriad Dros Dro rhag trwyddedu

Os yw'r landlord neu'r person sy'n gyfrifol am yr eiddo'n bwriadu rhoi'r gorau i weithredu fel HMO, neu leihau nifer y deiliaid, a'i fod yn medru dangos tystiolaeth glir o hyn, yna fe all ef neu hi wneud cais am Hysbysiad Eithriad Dros Dro. Mae'n para am uchafswm o dri mis ac mae'n sicrhau nad oes yn rhaid i eiddo sydd yn y broses o gael ei drawsnewid o fod yn HMO i fod wedi'i drwyddedu. Os na chaiff y sefyllfa ei datrys, yna gellir cyflwyno ail Hysbysiad Eithriad Dros Dro. Pan fydd yr ail hysbysiad yn dod i ben, fe fydd yn rhaid trwyddedu'r eiddo, dod yn amodol ar Orchymyn Rheoli Dros Dro neu beidio â bod yn HMO.

### A oes unrhyw gosbau eraill?

Mae'n drosedd os yw landlord neu'r person sy'n gyfrifol am yr eiddo yn:

- methu gwneud cais am drwydded ar gyfer eiddo trwyddedadwy

Neu'n

- caniatáu i eiddo gael ei feddiannu gan fwy o bobl nag y mae'r drwydded yn caniatáu.

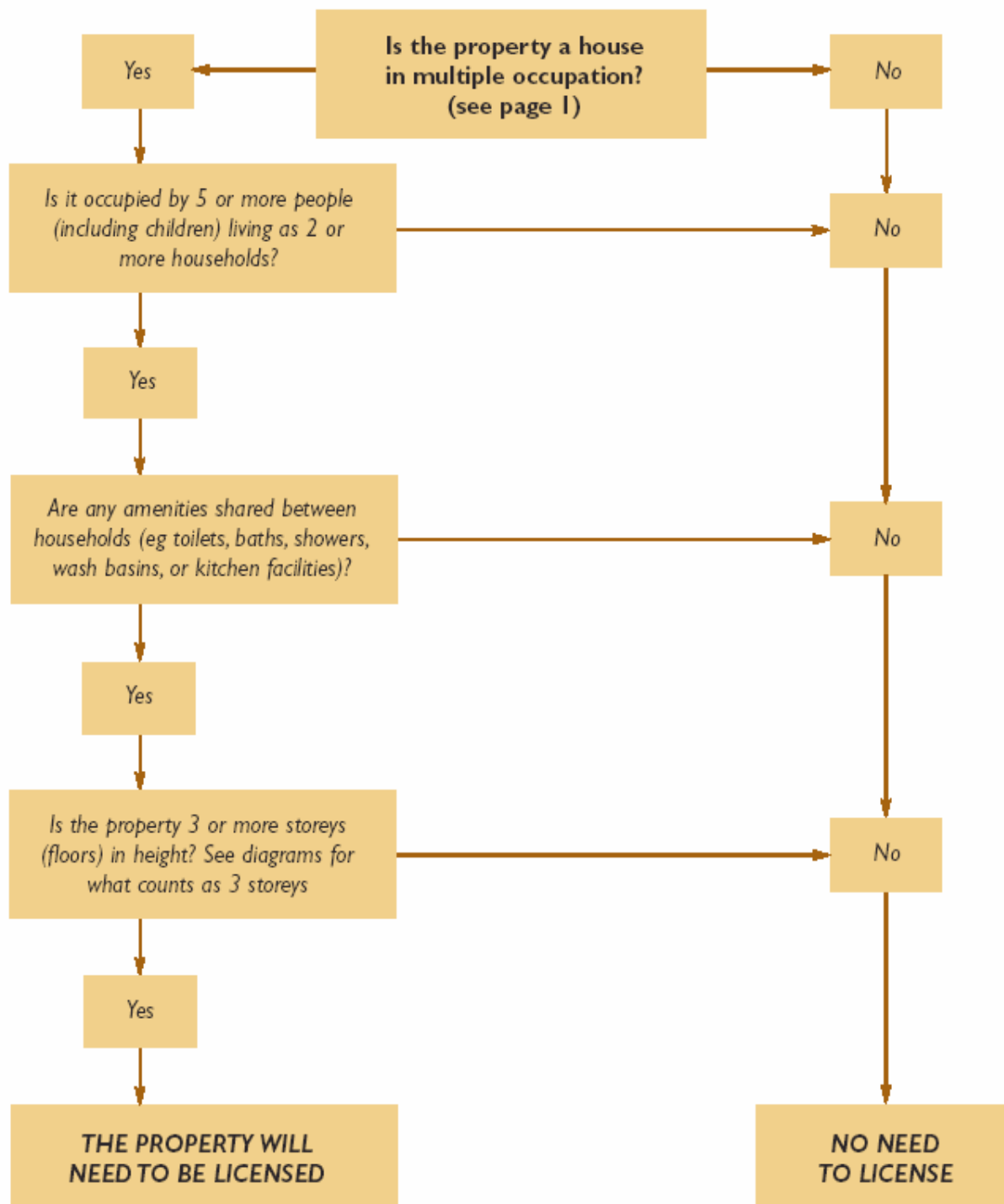
Gellir codi dirwy o hyd at £20,000. Yn ogystal, mae torri unrhyw un o amodau'r drwydded yn medru arwain at ddirwy o hyd at £5,000.

### Gorchmynion Ad-dalu Rhent

Mae tenant sy'n byw mewn eiddo a ddylai fod wedi cael ei drwyddedu, ond sydd heb, yn gallu gwneud cais i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl, i hawlio unrhyw rent mae wedi talu yn ystod y cyfnod heb drwydded (hyd at derfyn o 12 mis). Yn ogystal, mae cynghorau'n medru adfer unrhyw fudd-dal tai a dalwyd yn ystod y cyfnod y bu'r eiddo heb drwydded.



How do I know if my property needs to be licensed?

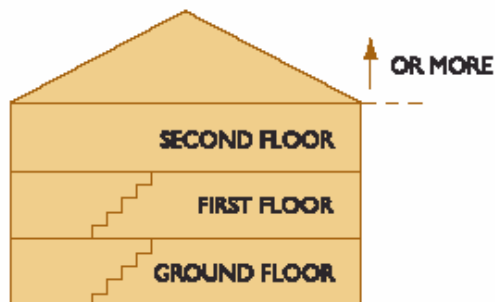




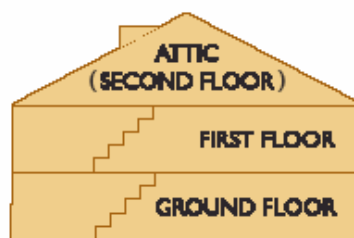
## Canllaw Trwyddedu Tai Amlfeddiannaeth ar gyfer Landlordiaid yn Nhorfaen

What counts as a property of 3 or more storeys in height?

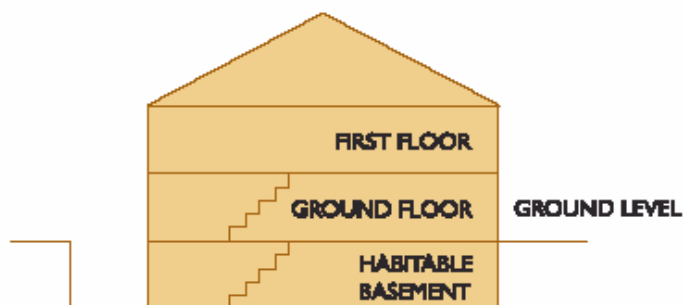
The following examples are the most likely types of property which will be counted:



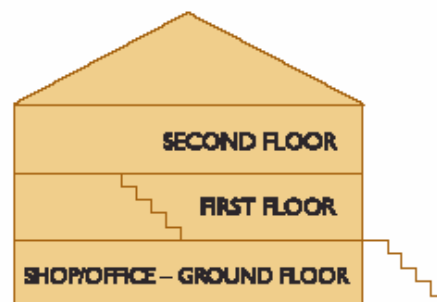
House with 3 or more floor levels



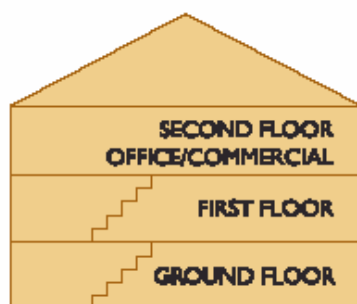
House with attic conversion



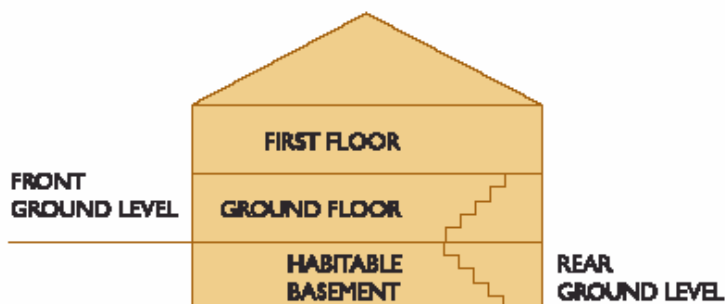
House with 2 floors above ground and a habitable basement



Property with three or more floor levels and a shop or other commercial use on the ground floor and living accommodation above.



Property with 3 or more floor levels. Living accommodation on the lower 2 levels and commercial use above.



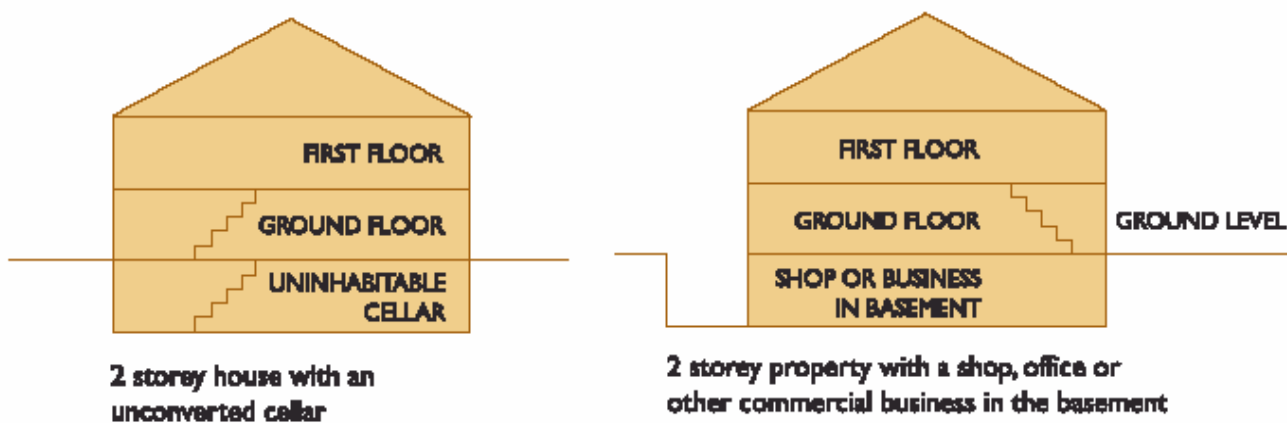
House on a sloping site with 2 floor levels at the front and 3 at the back



## Canllaw Trwyddedu Tai Amlfeddiannaeth ar gyfer Landlordiaid yn Nhorfaen

The following will not be counted as 3 or more storeys.

Any bungalow or house with only two floors (ground and first).



### Os am wybod mwy

Os ydych am wybod mwy am ofynion trwyddedu, ewch i wefan y Dirprwy Brif Weinidog ar: [www.odpm.gov.uk/licensing](http://www.odpm.gov.uk/licensing) neu, yn lleol, cysylltwch â'r Tîm Gorfodi Tai a Llygredd ar 01633 648489 neu 01633 648494.

Nid yw'r llyfryn hwn wedi'i fwriadu fel datganiad awdurdodol o'r gyfraith. Os am wybodaeth bellach am eich hawliau a'ch cyfrifoldebau cyfreithiol, yna cyfeiriwch at Ddeddf Tai 2004 (ar gael gan The Stationery Office) neu mynnwch gyngor cyfreithiwr, os gwelwch yn dda.

