

Taflen Ffeithiau

Rhybudd NAD ydyw o dan Adran 21

Coed Pella,
Conway Road,
Bae Colwyn.
LL29 7AZ
0300 1240040



Beth fydd yn digwydd os yw fy Landlord yn cyflwyno Rhybudd i mi?

Os yw eich Landlord wedi cyflwyno Rhybudd i chi mae'n golygu eu bod eisiau adennill meddiant yr eiddo. Mae'n rhaid i'ch Landlord nodi'r rhesymau dros gyflwyno Rhybudd a bydd yn rhaid tystiolaethu i'r Llysoedd bod digon o dystiolaeth i ddechrau achos cymryd meddiant.

Sut ydw i'n gwybod os yw'r Rhybudd yn un cyfreithlon?

Mae'r Rhybudd yn ddilys os yw'n ysgrifenedig ac yn nodi bod y Landlord yn bwriadu adennill meddiant yr eiddo.

Mae'n rhaid iddo gynnwys y Seiliau dros Gymryd Meddiant (y rhesymau dros gyflwyno'r Rhybudd). Dylai'r Rhybudd gynnwys terfyn amser hefyd (e.e. 2 wythnos / 2 fis).

Er mwyn i rybudd fod yn un dilys, mae'n rhaid i'r Landlord fod wedi'u cofrestru a'u trwyddedu gan Rentu Doeth Cymru.

Beth fydd y llys yn ei wneud?

Bydd y llysoedd yn penderfynu a yw rhesymol rhoi gorchymyn ildio meddiant os yw eich rhybudd wedi'i gyflwyno ar seiliau yn ôl disgrisiwn.

Os ceisir meddiant o dan sail orfodol ac y tystiolaethir y sail hon, mae'n rhaid i'r llys gymeradwyo gorchymyn ildio meddiant llwyr. Nid oes gan y llys ddisgrisiwn i ystyried a yw'n rhesymol.

Mae seiliau 'absoliwt' hefyd dros gymryd meddiant ar gyfer landlordiaid lle bo tenant wedi'u canfod yn euog am drosedd ddifrifol mewn llys arall. Dyma sail 7A.

Beth yw'r seiliau ar gyfer meddiant y gall fy landlord eu defnyddio a faint o rybudd fyddaf i yn ei gael?

Mae gan eich Landlord 14 sail dros Feddiant i ddewis ohonynt:

Seiliau 1-8

Perchen feddianwyr
Adfeddiant gan Roddwr Benthyciadau
Gosod llety gwyliau y tu allan i'r tymor
Gosod llety myfyrwyr yn ystod y gwyliau
Gweinidog yr Efengyl
Ailddatblygu
Tenantiaeth wedi'i etifeddu
Ôl-ddyledion rhent difrifol

Cyfnod Rhybudd

2 fis
2 fis
2 wythnos
2 wythnos
2 fis
2 fis
2 fis
2 wythnos

Os gall eich Landlord brofi unrhyw un o'r seiliau hyn (1-8), mae'n rhaid i'r Llys orchymyn ildio meddiant ac ni all ohirio nac atal yr achos llys. Os yw eich Landlord yn cyflwyno Rhybudd ar seiliau 1-5 yna mae'n rhaid iddynt hysbysu'r tenant yn ysgrifenedig cyn dechrau'r denantiaeth. Os nad ydynt wedi gwneud hyn ni all y Llysoedd gymeradwyo meddiant.



Seiliau 9-14

Llety amgen addas

Ôl-ddyledion Rhent

Oedi parhaus cyn talu Rhent

Torri ymrwymiad tenantiaeth

Dirywiad yng nghyflwr yr eiddo

Niwsans, achosi aflonyddwch, defnydd anghyfreithlon o'r eiddo

Cyfnod Rhybudd

2 fis

2 wythnos

2 wythnos

2 wythnos

2 wythnos

Ar unwaith

Os gall eich Landlord brofi unrhyw un o'r seiliau hyn (9-14) bydd gorchymyn ildio meddiant yn cael ei gyflwyno os yw'r Llysoedd yn penderfynu ei bod yn rhesymol gwneud hynny. Mae gan y Llysoedd y pŵer i ohirio achosion.

Byddem yn argymhell ceisio cyngor cyfreithiol – os nad ydych yn gallu cynnig amddiffyniad yn erbyn yr achosion llys yna efallai y byddwch yn gymwys i gael cymorth gyda hyn. Gall darparu amddiffyniad weithiau roi'r gorau i'r achos yn gyfan gwbl, neu ei ohirio. Bydd hyn yn rhoi mwy o amser i chi ganfod llety amgen.

Ydych chi'n gallu fy helpu os yw fy landlord yn gwneud cais i'r llys am adfeddiant?

Gallwn, wrth gwrs - yn ystod eich asesiad bydd y Swyddog Atal Digartrefedd yn trafod proses y Llys a beth i'w ddisgwyl. Byddant yn rhoi cyngor i chi ynglŷn â sut i dderbyn llety amgen, fforddiadwy rhag ofn bod yn rhaid i chi adael eich cartref presennol.

Oes modd dadlau y dylid gosod yr ôl-ddyledion rhent yn erbyn yr iawndal am ddiffyg atgyweirio

Gallai eich landlord eich troi allan gan ddefnyddio gweithdrefn rhybudd a21.

Gosod costau yn erbyn costau eraill yw amddiffyniad ar gyfer achosion ildio meddiant o ganlyniad i ôl-ddyledion rhent ond nid yw'n addas ar gyfer hawliad 21 gan nad oes angen seiliau na rhesymau. Mae'n golygu eich bod yn derbyn bod arnoch arian i'r landlord, ond eich bod yn hawlio'r hawl i wrthgyfrifo yn erbyn unrhyw ddyled unrhyw arian sy'n ddyledus gan eich landlord oherwydd eu methiant i wneud atgyweiriadau. Gallai hyn leihau neu glirio eich ôl-ddyledion rhent.

Gellir gosod ôl-ddyledion rhent yn erbyn y costau os oedd diffyg atgyweirio ar yr adeg y cyflwynodd eich landlord hawliad meddiant yn eich erbyn.

Bydd angen i chi ddangos bod y gwrthgyfrifiad yn codi oherwydd:

- Bod eich landlord wedi torri eich cytundeb tenantiaeth drwy beidio â gwneud atgyweiriadau y maent yn gyfrifol amdanynt, a
- Bod eich landlord wedi derbyn hysbysiad ynglŷn â'r atgyweiriadau, a
- Nad yw'r landlord wedi gwneud unrhyw beth am yr atgyweiriadau o fewn cyfnod rhesymol o amser, ac
- Eich bod wedi dioddef colled ac anghyfleustra o ganlyniad i hynny.



A fyddai modd parhau i droi allan am ôl-ddyledion rhent?

Hyd yn oed os ydych yn dadlau achos llwyddiannus ar gyfer gosod y costau yn erbyn eich ôl-ddyledion, os nad yw'r iawndal yn ddigon i glirio eich ôl-ddyledion rhent, gallai'r barnwr gyflwyno gorchymyn ildio meddiant o hyd. Mae hyn yn golygu ei bod yn bwysig iawn eich bod yn parhau i dalu eich rhent a swm tuag at yr ôl-ddyledion nes bo canlyniad y gwrandawriad meddiant yn hysbys.

Sut allwch chi godi amddiffyniad gosod costau yn erbyn ôl-ddyledion?

Dylid codi'r amddiffyniad mewn ymateb i hawliad eich landlord ar gyfer ildio meddiant. Fel arfer bydd yn cynnwys gwrth-hawliad sy'n egluro bod eich landlord wedi methu â chyflawni eu hymrwymadau atgyweirio a'r difrod a achoswyd oherwydd hyn. Efallai y byddwch angen cymorth gan ymgynghorydd i wneud hyn.

Yr hawl i ddefnyddio rhent i dalu am atgyweiriadau

Mae nifer o gamau y mae'n rhaid i chi eu dilyn os ydych chi eisiau defnyddio eich rhent i dalu am atgyweiriadau. Mae'n debyg mai dim ond ar gyfer mân atgyweiriadau y gallwch fforddio talu amdanynt y bydd y weithdrefn hon yn ddefnyddiol.

Y camau yw:

Cam 1- rhoi gwybod i'ch landlord am yr atgyweiriadau. Mae'n well gwneud hyn yn ysgrifenedig a rhoi amser rhesymol i'ch landlord i wneud y gwaith. Cadwch gopi o'ch llythyr neu e-bost.

Cam 2 – Os nad oes unrhyw beth yn digwydd, ysgrifennwch at y landlord eto yn egluro y byddwch chi'n gwneud yr atgyweiriadau eich hunan oni bai eu bod yn trefnu gwneud y gwaith. Cadwch gopi o'ch llythyr neu e-bost.

Cam 3 – rhwch gyfnod rhesymol o amser i'ch landlord i wneud y gwaith. Os nad oes unrhyw beth yn digwydd ar ôl y cyfnod hwn, gofynnwch am dri dyfynbris am gost y gwaith gan contractwyr cymwys a phriodol.

Cam 4 – ysgrifennwch at eich landlord eto yn amgáu copïau o'r dyfynbrisiau ac yn rhoi cyfle olaf iddynt wneud y gwaith, er enghraifft, o fewn pythefnos. Dylai'r llythyr eu rhybuddio y byddwch yn gwneud y gwaith eich hunan ac yn tynnu'r cost o'ch rhent os nad ydynt yn cyflawni'r gwaith. Cadwch gopi o'ch llythyr.

Cam 5 - Os na chewch ymateb, trefnwch fod y contractwr â'r pris isaf yn gwneud y gwaith.

Cam 6 - talwch am y gwaith ac anfon copi o'r dderbynneg i'ch landlord a gofyn iddynt dalu'r arian yn ôl i chi. Cadwch gopi o'ch llythyr.

Cam 7 - Os nad yw'r landlord yn talu'r arian yn ôl, gallwch dynnu'r gost o'ch rhent yn y dyfodol, ond nid o daliadau eraill megis taliadau am wasanaeth. Anfonwch ddadansoddiad i'ch landlord o'r symiau i'w tynnu o'ch rhent, pryd y byddant yn dechrau a phryd y byddant yn dod i ben. Cadwch gopi o'ch llythyr.



A oes unrhyw un arall i roi cyngor a chefnogaeth i mi?

Oes – Gall ein hasiantaethau partner gynnig ystod o gyngor a chefnogaeth i chi.

Shelter

Cymru

☎ 01792 469400

💻 www.sheltercymru.org.uk

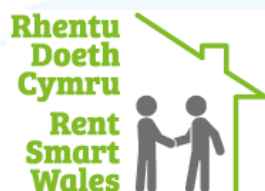
📄 Uned 5, Adeilad yr Orsaf, Stryd Bodfor, Y Rhyl LL18 1AT



☎ 0344 477 2020

💻 www.citizensadvice.org.uk

📄 Eryl Wen, Eryl Place, Llandudno, Conwy LL30 2TX



<https://www.rentsmart.gov.wales>



Dewis Cymru yw'r lle i gael gwybodaeth am les yng Nghymru.

Os hoffech wybodaeth all eich helpu i feddwl am yr hyn sy'n bwysig i chi, ynghyd â gwybodaeth am sefydliadau a gwasanaethau lleol a all helpu, gallwch fynd i wefan Dewis Cymru ar <http://www.dewis.wales>.

Gall y wefan eich cynorthwyo i gael mynediad at wasanaethau cefnogaeth lleol a chanfod gwybodaeth a chynghor. Mae'n bwynt mynediad sengl, clir a dibynadwy.

This document is also available in English.

Fersywn 2 Ionawr 2020

