



CYNULLIAD CENEDLAETHOL CYMRU

NATIONAL ASSEMBLY FOR WALES

OFFERYNNAU STATUDOL

STATUTORY INSTRUMENTS

2006 Rhif 1713 (Cy.175)

2006 No. 1713 (W.175)

TAI, CYMRU

HOUSING, WALES

**Rheoliadau Rheoli Tai
Amlfeddiannaeth (Cymru)
2006**

**The Management of Houses in
Multiple Occupation (Wales)
Regulations 2006**

NODYN ESBONIADOL

EXPLANATORY NOTE

(Nid yw'r nodyn hwn yn rhan o'r Rheoliadau)

(This note is not part of the Regulations)

Mae'r Rheoliadau hyn yn gymwys i dai amlfeddiannaeth yng Nghymru ond nid ydynt yn gymwys i flociau o fflatiau a droswyd y mae adran 257 o Ddeddf Tai 2004 yn gymwys iddynt. Mae'r adran honno yn gymwys i adeiladau a gafodd eu trosi'n fflatiau hunangynhaliol ac sy'n fflatiau hunangynhaliol pan nad oedd y gwaith adeiladu a wnaed mewn cysylltiad â'r trosiad yn cydymffurfio â'r safonau adeiladu priodol ac nad yw o hyd yn cydymffurfio â hwy, ac mae llai na dwy ran o dair o'r fflatiau hunangynhaliol wedi'u perchen-feddiannu.

These Regulations apply to houses in multiple occupation ("HMOs") in Wales but do not apply to converted blocks of flats to which section 257 of the Housing Act 2004 applies. That section applies to buildings which have been converted into and consist of self-contained flats where the building work undertaken in connection with the conversion did not comply with the appropriate building standards and still does not comply with them, and less than two-thirds of the self-contained flats are owner-occupied.

Mae'r Rheoliadau yn gosod dyletswyddau ar y person sy'n rheoli tŷ amlfeddiannaeth o ran-

The Regulations impose duties on a person managing an HMO in respect of-

- rhoi gwybodaeth i feddianwyr (rheoliad 3);
- cymryd camau diogelwch, gan gynnwys diogelwch rhag tân (rheoliad 4);
- cynnal y cyflenwad dŵr a draenio (rheoliad 5);
- cyflenwi a chynnal nwy a thrydan, gan gynnwys trefnu eu bod yn cael eu harolygu'n rheolaidd (rheoliad 6);
- cynnal a chadw'r rhannau cyffredin (fel y'u diffinnir yn rheoliad 7(6)), gosodion, ffitiadau a chyfarpar (rheoliad 7);
- cynnal a chadw llety i fyw ynddo (rheoliad 8); a
- darparu cyfleusterau gwaredu gwastraff (rheoliad 9).

- providing information to occupiers (regulation 3);
- taking safety measures, including fire safety measures (regulation 4);
- maintaining the water supply and drainage (regulation 5);
- supplying and maintaining gas and electricity, including having it regularly inspected (regulation 6);
- maintaining common parts (defined in regulation 7(6)), fixtures, fittings and appliances (regulation 7);
- maintaining living accommodation (regulation 8); and
- providing waste disposal facilities (regulation 9).

Mae rheoliad 10 yn gosod dyletswyddau ar feddianwyr tŷ amlfeddiannaeth at ddibenion sicrhau bod y person sy'n ei reoli yn gallu cyflawni'r dyletswyddau a osodir ar y rheolwr gan y Rheoliadau hyn yn effeithiol.

Mae person sy'n methu â chydymffurfio â'r Rheoliadau hyn yn cyflawni tramgwydd o dan adran 234(3) o Ddeddf Tai 2004, a gellir ei gosbi ar gollfarn ddiannod â dirwy nad yw'n fwy na lefel 5 ar y raddfa safonol.

Mae arfarniad rheoliadol o'r effaith y bydd y Rheoliadau hyn yn eu cael ar gael oddi wrth yr Uned Sector Preifat, yr Adran Cyfiawnder Cymdeithasol ac Adfywio, Cynulliad Cenedlaethol Cymru, Parc Cathays, Caerdydd CF10 3NQ (ffôn: 02920825111; e-bost HousingIntranet@wales.gsi.gov.uk).

Regulation 10 imposes duties on occupiers of an HMO for the purpose of ensuring that the person managing it can effectively carry out the duties imposed on the manager by these Regulations.

A person who fails to comply with these Regulations commits an offence under section 234(3) of the Housing Act 2004, punishable on summary conviction with a fine not exceeding level 5 on the standard scale.

A regulatory appraisal of the effect that these Regulations will have is available from the Private Sector Unit, Department for Social Justice and Regeneration, National Assembly for Wales, Cathays Park, Cardiff CF10 3NQ (telephone: 02920825111; e-mail HousingIntranet@wales.gsi.gov.uk).

2006 Rhif 1713 (Cy.175)**2006 No. 1713 (W.175)****TAI, CYMRU****HOUSING, WALES****Rheoliadau Rheoli Tai
Amlfeddiannaeth (Cymru)
2006****The Management of Houses in
Multiple Occupation (Wales)
Regulations 2006***Wedi'u gwneud* 27 Mehefin 2006*Made* 27 June 2006*Yn dod i rym* 30 Mehefin 2006*Coming into force* 30 June 2006

Mae Cynulliad Cenedlaethol Cymru, drwy arfer y pwerau a roddwyd gan adran 234(1) o Ddeddf Tai 2004(1) yn gwneud y Rheoliadau a ganlyn:

The National Assembly for Wales, in exercise of the powers conferred by section 234(1) of the Housing Act 2004(1), makes the following Regulations:

Enwi, cychwyn a chymhwyso**Title, commencement and application**

1.-(1) Enw'r Rheoliadau hyn yw Rheoliadau Rheoli Tai Amlfeddiannaeth (Cymru) 2006 a deuant i rym ar 30 Mehefin 2006.

1.-(1) The title of these Regulations is The Management of Houses in Multiple Occupation (Wales) Regulations 2006 and they come into force on 30 June 2006.

(2) Mae'r Rheoliadau hyn yn gymwys i unrhyw dŷ amlfeddiannaeth yng Nghymru heblaw bloc o fflatiau a droswyd y mae adran 257 o'r Ddeddf yn gymwys iddo.

(2) These Regulations apply to any HMO in Wales other than a converted block of flats to which section 257 of the Act applies.

Dehongli**Interpretation**

2.-(1) Yn y Rheoliadau hyn-

2.-(1) In these Regulations-

- (a) ystyr "y Ddeddf" ("*the Act*") yw Deddf Tai 2004;
- (b) ystyr "gosodion, ffitiadau neu gyfarpar" ("*fixtures, fittings or appliances*") yw-
 - (i) cyfarpar goleuo, gwresogi gofod neu wresogi dŵr;
 - (ii) toiledau, baddonau, cawodydd, sinciau, neu fasnau ymolchi neu unrhyw gypyrddau, silffoedd neu ffitiadau a ddarparwyd mewn ystafell ymolchi neu doiled;
 - (iii) cypyrddau, silffoedd neu gyfarpar a ddefnyddir i storio, paratoi neu goginio bwyd; a
 - (iv) peiriannau golchi neu gyfarpar golchi arall;

- (a) "the Act" ("*y Ddeddf*") means the Housing Act 2004;
- (b) "fixtures, fittings or appliances" ("*gosodion, ffitiadau neu gyfarpar*") are-
 - (i) lighting, space heating or water heating appliances;
 - (ii) toilets, baths, showers, sinks, or wash basins or any cupboards, shelving or fittings supplied in a bathroom or lavatory;
 - (iii) cupboards, shelving or appliances used for the storage, preparation or cooking of food; and
 - (iv) washing machines or other laundry appliances;

(1) 2004 p. 34. Mae'r pwerau a roddir gan adran 234(1) o'r Ddeddf yn arferadwy, o ran Cymru, gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru ac, o ran Lloegr, gan yr Ysgrifennydd Gwladol. *Gweler* y diffiniad o "the appropriate national authority" yn adran 261(1) o'r Ddeddf.

(1) 2004 c.34. The powers conferred by section 234(1) of the Act are exercisable, as respects Wales, by the National Assembly for Wales and, as respects England, by the Secretary of State. *See* the definition of "the appropriate national authority" in section 261(1) of the Act.

- (c) ystyr "tŷ amlfeddiannaeth" ("*HMO*") yw tŷ a ddiffinnir gan adrannau 254 i 259 o'r Ddeddf; ac
- (ch) ystyr y "rheolwr" ("*manager*"), o ran tŷ amlfeddiannaeth, yw'r person sy'n rheoli'r tyŷamlfeddiannaeth(1).

Dyletswydd rheolwr i roi gwybodaeth i feddiannydd

3. Rhaid i'r rheolwr sicrhau-

- (a) bod enw a chyfeiriad y rheolwr, ac unrhyw rif ffôn cyswllt ar gael i bob aelwyd yn y tyŷamlfeddiannaeth; a
- (b) bod y manylion hynny'n cael eu harddangos mewn lle amlwg yn y tŷ amlfeddiannaeth.

Dyletswydd rheolwr i gymryd camau diogelwch

4.-(1) Rhaid i'r rheolwr sicrhau bod pob modd i ddianc rhag tân yn y tŷ amlfeddiannaeth-

- (a) yn cael ei gadw'n rhydd rhag rhwystr; a
- (b) yn cael ei gynnal a'i gadw mewn cyflwr da.

(2) Rhaid i'r rheolwr sicrhau bod unrhyw gyfarpar diffodd tân a larymau tân yn cael eu cynnal a'u cadw mewn cyflwr da ac sy'n gweithio.

(3) Yn ddarostyngedig i baragraff (6), rhaid i'r rheolwr sicrhau bod pob hysbysiad sy'n dangos y modd i ddianc rhag tân yn cael eu harddangos mewn mannau yn y tŷ amlfeddiannaeth sy'n sicrhau bod y meddianwyr yn gallu eu gweld yn glir.

(4) Rhaid i'r rheolwr gymryd y mesurau hynny sy'n rhesymol ofynnol i ddiogelu meddianwyr y tŷ amlfeddiannaeth rhag niwed, gan roi sylw i-

- (a) dyluniad y tŷ amlfeddiannaeth;
- (b) cyflyrau yn y tŷ amlfeddiannaeth o ran strwythur; ac
- (c) nifer y meddianwyr yn y tŷ amlfeddiannaeth.

(5) Wrth gyflawni'r ddyletswydd a osodir gan baragraff (4) rhaid i'r rheolwr yn benodol-

- (a) o ran unrhyw do neu falconi nad yw'n ddiogel, naill ai sicrhau eu bod yn cael eu gwneud yn ddiogel neu gymryd pob cam rhesymol i rwystro mynediad atynt cyhyd ag y maent yn annogel; a
- (b) o ran unrhyw ffenestr y mae ei sil ar lefel y llawr neu'n agos ato, sicrhau bod bariau neu gyfarpar diogelu arall o'r fath fel a all fod yn ofynnol yn cael ei ddarparu i ddiogelu'r meddianwyr rhag perygl damweiniau a allai ddigwydd mewn cysylltiad â'r ffenestri hynny.

- (c) "HMO" ("*ty amlfeddiannaeth*") means a house of multiple occupation as defined by sections 254 to 259 of the Act; and
- (d) the "manager" ("*rheolwr*"), in relation to an HMO, means the person managing the HMO(1).

Duty of manager to provide information to occupier

3. The manager must ensure that-

- (a) the manager's name, address and any telephone contact number are made available to each household in the HMO; and
- (b) such details are clearly displayed in a prominent position in the HMO.

Duty of manager to take safety measures

4.-(1) The manager must ensure that all means of escape from fire in the HMO are-

- (a) kept free from obstruction; and
- (b) maintained in good order and repair.

(2) The manager must ensure that any fire fighting equipment and fire alarms are maintained in good working order.

(3) Subject to paragraph (6), the manager must ensure that all notices indicating the location of means of escape from fire are displayed in positions within the HMO that enable them to be clearly visible to the occupiers.

(4) The manager must take all such measures as are reasonably required to protect the occupiers of the HMO from injury, having regard to-

- (a) the design of the HMO;
- (b) the structural conditions in the HMO; and
- (c) the number of occupiers in the HMO.

(5) In performing the duty imposed by paragraph (4) the manager must in particular-

- (a) in relation to any roof or balcony that is unsafe, either ensure that it is made safe or take all reasonable measures to prevent access to it for so long as it remains unsafe; and
- (b) in relation to any window the sill of which is at or near floor level, ensure that bars or other such safeguards as may be necessary are provided to protect the occupiers against the danger of accidents which may be caused in connection with such windows.

(1) I gael ystyr "person managing" gweler adran 263(3) o'r Ddeddf.

(1) For the meaning of "person managing" see section 263(3) of the Act.

(6) Nid yw'r ddyletswydd a osodir gan baragraff (3) yn gymwys os oes gan y tŷ amlfeddiannaeth bedwar meddiannydd neu lai.

Dyletswydd y rheolwr i gynnal a chadw cyflenwad dŵr a draenio

5.-(1) Rhaid i'r rheolwr sicrhau bod y cyflenwad dŵr a'r system ddraenio sy'n gwasanaethu'r tŷ amlfeddiannaeth yn cael eu cynnal mewn cyflwr da a glân ac sy'n gweithio ac yn benodol rhaid i'r rheolwr sicrhau-

- (a) bod unrhyw danc, seston neu gynhwysydd arall a ddefnyddir i storio dŵr yfed neu ddŵr ar gyfer dibenion domestig eraill yn cael ei gadw mewn cyflwr da a glân ac sy'n gweithio, gyda chlawr arno neu arni i gadw'r dŵr mewn cyflwr glân a phriodol; a
- (b) bod unrhyw ffitiad dŵr sy'n agored i niwed gan rew yn cael ei ddiogelu rhag niwed gan rew.

(2) Rhaid i'r rheolwr beidio yn afresymol â pheri neu ganiatáu i'r cyflenwad dŵr neu ddraenio a gaiff ei ddefnyddio gan unrhyw feddiannydd yn y tŷ amlfeddiannaeth gael ei fylchu.

(3) Yn y rheoliad hwn ystyr "ffitid dŵr" yw pibell, tap, dwsel, falf, amgarn, meter, seston, baddon, toiled dŵr neu bowlen garthion a ddefnyddir mewn cysylltiad â chyflenwad neu ddefnydd o ddŵr, ond nid yw'r cyfeiriad yn y diffiniad hwn at bibell yn cynnwys pipell orlifo neu bibell ddŵr o'r prif gyflenwad.

Dyletswydd rheolwr i gyflenwi a chynnal a chadw nwy a thrydan

6.-(1) Rhaid i'r rheolwr roi i'r awdurdod tai lleol o fewn 7 niwrnod ar ôl cael cais ysgrifenedig gan yr awdurdod hwnnw y dystysgrif brofi cyfarpar nwy ddiweddaraf y mae'r rheolwr wedi ei chael o ran profi unrhyw gyfarpar nwy yn y tŷ amlfeddiannaeth gan beiriannydd cydnabyddedig.

(2) Ym mharagraff (1), ystyr "peiriannydd cydnabyddedig" ("*recognised engineer*") yw peiriannydd a gydnabyddir gan y Cyngor Gosodwyr Nwy Cofrestredig fel un cymwys i ymgymryd â phroffion o'r fath.

(3) Rhaid i'r rheolwr-

- (a) sicrhau bod pob gosodiad trydan sydd wedi'i osod yn cael ei arolygu a'i brofi ar gyfnodau nad ydynt yn fwy na phum mlynedd gan berson cymwysiedig i ymgymryd ag arolygu a phrofi o'r fath;
- (b) cael tystysgrif gan y person sy'n cynnal y prawf, yn pennu canlyniadau'r prawf; ac
- (c) rhoi'r dystysgrif honno i'r awdurdod tai lleol o fewn 7 niwrnod ar ôl cael cais ysgrifenedig amdani gan yr awdurdod hwnnw.

(6) The duty imposed by paragraph (3) does not apply where the HMO has four or fewer occupiers.

Duty of manager to maintain water supply and drainage

5.-(1) The manager must ensure that the water supply and drainage system serving the HMO is maintained in good, clean and working condition and in particular the manager must ensure that-

- (a) any tank, cistern or similar receptacle used for the storage of water for drinking or other domestic purposes is kept in a good, clean and working condition, with a cover kept over it to keep the water in a clean and proper condition; and
- (b) any water fitting which is liable to damage by frost is protected from frost damage.

(2) The manager must not unreasonably cause or permit the water or drainage supply that is used by any occupier at the HMO to be interrupted.

(3) In this regulation "water fitting" means a pipe, tap, cock, valve, ferrule, meter, cistern, bath, water closet or soil pan used in connection with the supply or use of water, but the reference in this definition to a pipe does not include an overflow pipe or the mains supply pipe.

Duty of manager to supply and maintain gas and electricity

6.-(1) The manager must supply to the local housing authority within 7 days of receiving a request in writing from that authority the latest gas appliance test certificate which the manager has received in relation to the testing of any gas appliance at the HMO by a recognised engineer.

(2) In paragraph (1), "recognised engineer" ("*peiriannydd cydnabyddedig*") means an engineer recognised by the Council of Registered Gas Installers as being competent to undertake such testing.

(3) The manager must-

- (a) ensure that every fixed electrical installation is inspected and tested at intervals not exceeding five years by a person qualified to undertake such inspection and testing;
- (b) obtain a certificate from the person conducting that test, specifying the results of the test; and
- (c) supply that certificate to the local housing authority within 7 days of receiving a request in writing for it from that authority.

(4) Rhaid i'r rheolwr beidio yn afresymol â pheri neu ganiatáu i'r cyflenwad dŵr neu drydan a gaiff ei ddefnyddio gan unrhyw feddiannydd yn y tŷ amlfeddiannaeth gael ei fylchu.

Dyletswydd rheolwr i gynnal a chadw rhannau cyffredin, gosodion, ffitiadau a chyfarpar

7.-(1) Rhaid i'r rheolwr sicrhau bod holl rannau cyffredin y tŷ amlfeddiannaeth-

- (a) yn cael eu cynnal a'u cadw o ran addurno mewn cyflwr da a glân;
- (b) yn cael eu cynnal a'u cadw mewn cyflwr diogel ac yn gweithio; ac
- (c) yn rhesymol glir rhag rhwystr.

(2) Wrth gyflawni'r ddyletswydd a osodir gan baragraff (1) rhaid i'r rheolwr yn benodol sicrhau-

- (a) bod pob canllaw a banister bob amser yn cael eu cadw mewn cyflwr da;
- (b) bod canllawiau neu fanisters ychwanegol o'r fath ag sy'n angenrheidiol ar gyfer diogelwch meddianwyr y tŷ amlfeddiannaeth yn cael eu darparu;
- (c) bod unrhyw orchuddion grisiau yn cael eu gosod yn ddiogel a'u bod yn cael eu cadw mewn cyflwr da;
- (ch) bod pob ffenestr a dull arall o awyru yn y rhannau cyffredin yn cael eu cadw mewn cyflwr da;
- (d) bod y rhannau cyffredin yn cael eu gosod gyda ffitiadau goleuo digonol sydd ar gael i'w defnyddio bob amser gan bob meddiannydd yn y tŷ amlfeddiannaeth; ac
- (dd) yn ddarostyngedig i baragraff (3), bod gosodion, ffitiadau neu gyfarpar a ddefnyddir yn gyffredin gan ddwy aelwyd neu fwy yn y tŷ amlfeddiannaeth yn cael eu cynnal a'u cadw mewn cyflwr da a diogel ac mewn cyflwr gweithio glân.

(3) Nid yw'r ddyletswydd a osodir gan baragraff (2)(dd) yn gymwys o ran gosodion, ffitiadau neu gyfarpar y mae gan y meddiannydd hawl i'w symud o'r tŷ amlfeddiannaeth neu sydd fel arall y tu allan i reolaeth y rheolwr.

(4) Rhaid i'r rheolwr sicrhau-

- (a) bod adeiladau y tu allan, buarthau a chyrtau blaen a ddefnyddir ar y cyd gan ddwy aelwyd neu fwy sy'n byw yn y tŷ amlfeddiannaeth yn cael eu cynnal a'u cadw mewn cyflwr da, glân a threfnus;
- (b) y cedwir unrhyw ardd sy'n perthyn i'r tŷ amlfeddiannaeth mewn cyflwr diogel a thaclus; ac

(4) The manager must not unreasonably cause the gas or electricity supply that is used by any occupier within the HMO to be interrupted.

Duty of manager to maintain common parts, fixtures, fittings and appliances

7.-(1) The manager must ensure that all common parts of the HMO are-

- (a) maintained in good and clean decorative repair;
- (b) maintained in a safe and working condition; and
- (c) kept reasonably clear from obstruction.

(2) In performing the duty imposed by paragraph (1), the manager must in particular ensure that-

- (a) all handrails and banisters are at all times kept in good repair;
- (b) such additional handrails or banisters as are necessary for the safety of the occupiers of the HMO are provided;
- (c) any stair coverings are safely fixed and kept in good repair;
- (d) all windows and other means of ventilation within the common parts are kept in good repair;
- (e) the common parts are fitted with adequate light fittings that are available for use at all times by every occupier of the HMO; and
- (f) subject to paragraph (3), fixtures, fittings or appliances used in common by two or more households within the HMO are maintained in good and safe repair and in clean working order.

(3) The duty imposed by paragraph (2)(f) does not apply in relation to fixtures, fittings or appliances which the occupier is entitled to remove from the HMO or which are otherwise outside the control of the manager.

(4) The manager must ensure that-

- (a) outbuildings, yards and forecourts which are used in common by two or more households living within the HMO are maintained in repair, clean condition and good order;
- (b) any garden belonging to the HMO is kept in a safe and tidy condition; and

- (c) bod y waliau terfyn, ffensys a rheiliau (gan gynnwys unrhyw reiliau yn ardal yr islawr), i'r graddau y maent yn perthyn i'r tŷ amlfeddiannaeth, yn cael eu cadw a'u cynnal mewn cyflwr da a diogel fel na fydd yn beryglus i feddianwyr.

(5) Os oes unrhyw ran o'r tŷ amlfeddiannaeth nad yw'n cael ei defnyddio rhaid i'r rheolwr sicrhau bod y rhan honno, gan gynnwys unrhyw gyntedd a grisiau sy'n rhoi mynediad uniongyrchol iddi, yn cael ei chadw'n rhesymol lân ac yn rhydd o sbwriel a llanastr.

(6) Yn y rheoliad hwn ystyr "rhannau cyffredin" ("*common parts*") yw-

- (i) y drws mynediad i'r tŷ amlfeddiannaeth a'r drysau mynediad sy'n arwain at bob uned lety i fyw ynddi yn y tŷ amlfeddiannaeth;
- (ii) pob un o'r rhannau hynny o'r tŷ amlfeddiannaeth sy'n cynnwys grisiau, cynteddau, coridorau, neuaddau, lobiau, mynedfeydd, balconïau, portshys a stepiau a ddefnyddir gan feddianwyr yr unedau llety i fyw ynddynt yn y tŷ amlfeddiannaeth i allu mynd at ddrysau mynediad eu huned lety berthnasol i fyw ynddi; a
- (iii) unrhyw ran arall o dŷ amlfeddiannaeth y rhennir y defnydd ohoni gan ddwy aelwyd neu fwy sy'n byw yn y tŷ amlfeddiannaeth, sy'n hysbys i'r landlord.

Dyletswydd rheolwr i gynnal a chadw llety i fyw ynddo

8.-(1) Yn ddarostyngedig i baragraff (4), rhaid i'r rheolwr sicrhau bod pob uned lety i fyw ynddi yn y tŷ amlfeddiannaeth ac unrhyw ddodrefn a gyflenwir gyda'r uned mewn cyflwr glân pan fydd person yn dechrau meddiannu'r lle.

(2) Yn ddarostyngedig i baragraffau (3) a (4), rhaid i'r rheolwr sicrhau, ynglŷn â phob rhan o'r tŷ amlfeddiannaeth a ddefnyddir fel llety i fyw ynddo-

- (a) bod y strwythur mewnol yn cael ei gynnal a'i gadw mewn cyflwr da;
- (b) bod unrhyw osodion, ffitiadau neu gyfarpar yn y rhan yn cael eu cynnal a'u cadw mewn cyflwr da ac mewn cyflwr gweithio glân; ac
- (c) bod pob ffenestr a dulliau eraill o awyru yn cael eu cadw mewn mewn cyflwr da.

(3) Nid yw'r dyletswyddau a osodir o dan baragraff (2) yn ei gwneud yn ofynnol i'r rheolwr wneud unrhyw drwsio y cododd yr angen amdano o ganlyniad i ddefnydd gan y meddiannydd o'r llety i fyw ynddo mewn modd nad yw'n debyg i fodd y byddai tenant yn ei ddefnyddio.

- (c) boundary walls, fences and railings (including any basement area railings), in so far as they belong to the HMO, are kept and maintained in good and safe repair so as not to constitute a danger to occupiers.

(5) If any part of the HMO is not in use the manager must ensure that such part, including any passage and staircase directly giving access to it, is kept reasonably clean and free from refuse and litter.

(6) In this regulation "common parts" ("*rhannau cyffredin*") means-

- (i) the entrance door to the HMO and the entrance doors leading to each unit of living accommodation within the HMO;
- (ii) all such parts of the HMO as comprise staircases, passageways, corridors, halls, lobbies, entrances, balconies, porches and steps that are used by the occupiers of the units of living accommodation within the HMO to gain access to the entrance doors of their respective unit of living accommodation; and
- (iii) any other part of an HMO the use of which is shared by two or more households living in the HMO, with the knowledge of the landlord.

Duty of manager to maintain living accommodation

8.-(1) Subject to paragraph (4), the manager must ensure that each unit of living accommodation within the HMO and any furniture supplied with it are in clean condition at the beginning of a person's occupation of it.

(2) Subject to paragraphs (3) and (4), the manager must ensure, in relation to each part of the HMO that is used as living accommodation, that-

- (a) the internal structure is maintained in good repair;
- (b) any fixtures, fittings or appliances within the part are maintained in good repair and in clean working order; and
- (c) every window and other means of ventilation are kept in good repair.

(3) The duties imposed under paragraph (2) do not require the manager to carry out any repair the need for which arises in consequence of use by the occupier of the living accommodation otherwise than in a tenant-like manner.

(4) Nid yw'r dyletswyddau a osodir o dan baragraffau (1) a (2)(b) yn gymwys o ran dodrefn, gosodion, ffitiadau neu gyfarpar y mae gan y meddiannydd hawl i'w symud o'r tŷ amlfeddiannaeth neu sydd fel arall y tu allan i reolaeth y rheolwr.

(5) At ddibenion y rheoliad hwn bernir bod person yn defnyddio'r llety i fyw ynddo mewn modd nad yw'n debyg i fodd y byddai tenant yn ei ddefnyddio os bydd y person yn methu â thrin yr eiddo yn unol â'r cyfamodau neu'r amodau a geir yn y les neu'r drwydded neu fel arall os yw'n methu â gweithredu fel y byddai tenant neu drwyddedai rhesymol yn ei wneud.

Dyletswydd i ddarparu cyfleusterau gwaredu gwastraff

9. Rhaid i'r rheolwr-

- (a) sicrhau bod digon o finiau neu gynwysyddion addas eraill yn cael eu darparu sy'n ddigonol i ofynion pob aelwyd sy'n meddiannu'r tŷ amlfeddiannaeth ar gyfer storio sbwriel a llastr cyn iddynt gael eu gwaredu; a
- (b) gwneud y trefniadau pellach hynny ar gyfer gwaredu sbwriel a llastr o'r tŷ amlfeddiannaeth y gall bod angen amdanynt, gan gofio am unrhyw wasanaeth ar gyfer gwaredu o'r fath a ddarperir gan yr awdurdod lleol.

Dyletswyddau meddiannwyr tai amlfeddiannaeth

10. Rhaid i bob meddiannydd tŷ amlfeddiannaeth-

- (a) gweithredu mewn modd na fydd yn rhwystro neu lesteirio'r rheolwr wrth iddo gyflawni dyletswyddau rheolwr;
- (b) caniatáu i'r rheolwr, o ran unrhyw ddiben sy'n gysylltiedig â chyflawni unrhyw ddyletswydd a osodir ar y rheolwr gan y Rheoliadau hyn, ar bob adeg resymol i fynd i unrhyw lety ar gyfer byw ynddo neu le arall a feddiannir gan y person hwnnw;
- (c) rhoi i'r rheolwr, ar gais y rheolwr, unrhyw wybodaeth o'r fath y gall y rheolwr yn rhesymol ei gwneud yn ofynnol at ddibenion cyflawni unrhyw ddyletswydd o'r fath;
- (ch) cymryd camau rhesymol i osgoi peri niwed i unrhyw beth y mae'r rheolwr o dan ddyletswydd i'w gyflenwi, ei gynnal a'i gadw neu ei drwsio o dan y Rheoliadau hyn;
- (d) storio a gwaredu llastr yn unol â'r trefniadau a wneir gan y rheolwr o dan reoliad 9; ac
- (dd) cydymffurfio â chyfarwyddiadau rhesymol y rheolwr o ran unrhyw fodd i ddianc rhag tân, atal tân a defnyddio cyfarpar tân.

(4) The duties imposed under paragraphs (1) and (2)(b) do not apply in relation to furniture, fixtures, fittings or appliances which the occupier is entitled to remove from the HMO or which are otherwise outside the control of the manager.

(5) For the purpose of this regulation a person shall be regarded as using the living accommodation otherwise than in a tenant-like manner where the person fails to treat the property in accordance with the covenants or conditions contained in the lease or licence or otherwise fails to act as a reasonable tenant or licensee would do.

Duty to provide waste disposal facilities

9. The manager must-

- (a) ensure that sufficient bins or other suitable receptacles are provided which are adequate for the requirements of each household occupying the HMO for the storage of refuse and litter pending their disposal; and
- (b) make such further arrangements for the disposal of refuse and litter from the HMO as may be necessary, having regard to any service for such disposal provided by the local authority.

Duties of occupiers of HMOs

10. Every occupier of the HMO must-

- (a) act in a way that will not hinder or frustrate the manager in the performance of the manager's duties;
- (b) allow the manager, for any purpose connected with the carrying out of any duty imposed on the manager by these Regulations, at all reasonable times to enter any living accommodation or other place occupied by that person;
- (c) provide the manager, at the manager's request, with any such information as the manager may reasonably require for the purpose of carrying out any such duty;
- (d) take reasonable care to avoid causing damage to anything which the manager is under a duty to supply, maintain or repair under these Regulations;
- (e) store and dispose of litter in accordance with the arrangements made by the manager under regulation 9; and
- (f) comply with the reasonable instructions of the manager in respect of any means of escape from fire, the prevention of fire and the use of fire equipment.

Cyffredinol

11.-(1) Nid oes dim yn y Rheoliadau hyn-

- (a) sy'n ei gwneud yn ofynnol neu'n awdurdodi i unrhyw beth gael ei wneud mewn cysylltiad â'r cyflenwad dŵr neu ddraenio neu'r cyflenwad nwy neu drydan onid yw'n unol ag unrhyw ddeddfiad; neu
- (b) sy'n gorfodi'r rheolwr i gymryd unrhyw gamau, mewn cysylltiad â'r materion hynny, sy'n gyfrifoldeb awdurdod lleol neu unrhyw berson arall, heblaw'r camau hynny a all fod yn angenrheidiol i ddwyn y mater yn ddiymdroi i sylw'r awdurdod neu'r person sy'n ymdrin â'r mater.

(2) Mae unrhyw ddyletswydd a osodir gan y Rheoliadau hyn i gynnal a chadw neu drwsio i'w dehongli fel dyletswydd sy'n ei gwneud yn ofynnol bod safon y cynnal a chadw neu'r trwsio yn un sy'n rhesymol o dan yr holl amgylchiadau, gan gymryd i ystyriaeth oed, cymeriad ac oes ragolygol y tŷ a'r ardal lle y mae'r tŷ.

Llofnodwyd ar ran Cynulliad Cenedlaethol Cymru o dan adran 66(1) o Ddeddf Llywodraeth Cymru 1998(1).

27 Mehefin 2006

Llywydd y Cynulliad Cenedlaethol

General

11.-(1) Nothing in these Regulations shall-

- (a) require or authorise anything to be done in connection with the water supply or drainage or the supply of gas or electricity otherwise than in accordance with any enactment; or
- (b) oblige the manager to take, in connection with those matters, any action which is the responsibility of a local authority or any other person, other than such action as may be necessary to bring the matter promptly to the attention of the authority or person concerned.

(2) Any duty imposed by these Regulations to maintain or keep in repair is to be construed as requiring a standard of maintenance or repair that is reasonable in all the circumstances, taking account of the age, character and prospective life of the house and the locality in which it is situated.

Signed on behalf of the National Assembly for Wales under section 66(1) of the Government of Wales Act 1998(1).

27 June 2006

D. Elis-Thomas

The Presiding Officer of the National Assembly

OFFERYNNAU STATUDOL

2006 Rhif 1713 (Cy.175)

TAI, CYMRU

Rheoliadau Rheoli Tai
Amlfeddiannaeth (Cymru)
2006

STATUTORY INSTRUMENTS

2006 No. 1713 (W.175)

HOUSING, WALES

The Management of Houses in
Multiple Occupation (Wales)
Regulations 2006

©© Hawlfraint y Goron 2006

Argraffwyd a chyhoeddwyd yn y Deyrnas Unedig gan The Stationery Office Limited o dan awdurdod ac arolygiaeth Carol Tullo, Rheolwr Gwasg Ei Mawrhydi ac Argraffydd Deddfau Seneddol y Frenhines.

© Crown copyright 2006

Printed and Published in the UK by the Stationery Office Limited under the authority and superintendence of Carol Tullo, Controller of Her Majesty's Stationery Office and Queen's Printer of Acts of Parliament.

£3.00

W333/0706

ON