Polisi Cydymffurfio a Gorfodi
Atodiad 5: Effeithlonrwydd Ynni Gofynnol

1. Cyflwyniad

1.1 Mae'r atodiad hwn yn ategu Polisi Cydymffurfio a Gorfodi y Gwasanaethau Rheoliadol a Rennir (GRhR) wrth sefydlu dull cyson o orfodi Rheoliadau Effeithlonrwydd Ynni (Eiddo Rhent Preifat) (Cymru a Lloegr) 2015, ac mae'n rhaid ei ddarllen ar y cyd â'r polisi cyffredinol hwnnw. Pan fydd unrhyw wrthdaro o ran dehongli rhwng yr atodiad hwn a'r Polisi Cydymffurfio a Gorfodi cyffredinol, bydd yr un olaf yn cael blaenoriaeth.

1.2 Diben y Rheoliadau Effeithlonrwydd Ynni (Eiddo Rhent Preifat) (Cymru a Lloegr) 2015 yw mynd i'r afael â'r eiddo rhent preifat domestig ac annomestig lleiaf ynni-effeithlon. Mae'r rheoliadau yn gwahardd:

- gosod eiddo o'r fath lle mae'r lefel isaf o effeithlonrwydd ynni (a nodir yn y Dystysgrif Perfformiad Ynni ar gyfer yr eiddo) yn is na sgôr E (h.y. eiddo â sgôr F neu G)
- Cofrestru unrhyw wybodaeth ffug neu gamarweiniol ar Gofrestr Eithriadau Sector Rhent Preifat Cenedlaethol y Llywodraeth
- Methu â chydymffurfio â Hysbysiad Cydymffurfio a gyhoeddwyd o dan y rheoliadau

1.3 Bydd y GRhR yn nodi eiddo rhent nad ydynt yn bodloni'r lefelau isaf o effeithlonrwydd ynni, ac nad oes eithriad dilys wedi'i gofrestru ar ei gyfer. Bydd cymorth yn cael ei ddarparu i landlordiaid / asiantau gosod er mwyn sicrhau bod yr eiddo hynny'n cydymffurfio. Bydd disgwyl i landlordiaid ddangos bod ganddynt dystysgrif TPY sy'n cydymffurfio (sgôr A-E), neu fel arall nodi cynllun i gyflawni'r lefel effeithlonrwydd ynni ofynnol.

1.4 Os na fydd y cam cynghori yn arwain at gydymffurfio, mae'r rheoliadau'n darparu opsiynau gorfodi penodol fel y nodir yn 2 isod.

2. Opsiynau Gorfodi

2.1 Hysbysiad Cydymffurfio

2.1.1 Os yw'n ymddangos bod landlord wedi rhoi eiddo o dan y safon ar osod yn ystod y 12 mis blaenorol, o dan reoliad 37, gellir cyflwyno Hysbysiad Cydymffurfio i ofyn am wybodaeth gan y landlord i benderfynu a yw wedi torri'r rheoliadau. Os bydd y landlord naill ai

- yn methu â chydymffurfio â Hysbysiad Cydymffurfio neu
- yn darparu gwybodaeth o dan yr Hysbysiad Cydymffurfio sy'n dangos diffyg cydymffurfio o dan y rheoliadau,

gellir cyflwyno Hysbysiad Cosb (gweler 2.2 isod).

2.2 Hysbysiad Cosb

2.2.1 Gellir cyflwyno Hysbysiad Cosb pan fydd yr awdurdod gorfodi yn fodlon bod landlord wedi torri Rheoliadau Effeithlonrwydd Ynni Eiddo Rhent Preifat (Cymru a Lloegr) 2015 yn y 18 mis blaenorol mewn cysylltiad â:

- Rheoliad 23 - gosod eiddo domestig (sgôr F / G) o dan y safon, a/neu
- Rheoliad 37(4) - methu â chydymffurfio â Hysbysiad Cydymffurfio

Ym mhob achos, cyfrifir lefel y gosb ariannol sy'n gysylltiedig â'r Hysbysiad Cosb ar sail difrifoldeb y ffactorau sy'n arwain at euogrwydd a ffactorau sy'n arwain at niwed / risg. Nodir y fethodoleg ar gyfer hyn yn Adran 3 isod.

2.3 Cosb Gyhoeddi

2.3.1 Gall yr Awdurdod Gorfodi benderfynu cyhoeddi manylion am ddiffyg cydymffurfio ar gyfer eiddo ar Gofrestr Eithriadau y SRhP, gyda manylion o'r fath yn parhau i fod yno am gyfnod o 12 mis neu fwy. Sylwch nad cosb ariannol yw'r Gosb Gyhoeddi.

3. Methodoleg ar gyfer Pennu Lefel Cosb Ariannol

3.1 Mae Polisi Cydymffurfio a Gorfodi cyffredinol y GRhR yn adran 9.3 yn ystyried defnyddio sancsiynau sifil, gan gynnwys hysbysiadau cosb ariannol sefydlog ac amrywiol. Mae Rheoliadau Effeithlonrwydd Ynni (Eiddo Rhent Preifat) (Cymru a Lloegr) 2015 yn pennu'r cosbau ariannol uchaf y gellir eu gosod mewn cysylltiad â gorfodi effeithlonrwydd ynni gofynnol fel a ganlyn:

(a) *Os yw'r landlord wedi gosod eiddo o dan y safon yn groes i'r Rheoliadau am gyfnod o lai na 3 mis, gall yr Awdurdod Lleol osod cosb ariannol o hyd at £2,000 a gall osod y gosb gyhoeddi.*

(b) *Os yw'r landlord wedi gosod eiddo o dan y safon yn groes i'r Rheoliadau am 3 mis neu fwy, gall yr Awdurdod Lleol osod cosb ariannol o hyd at £4,000 a gall osod y gosb gyhoeddi.*

(c) *Os yw'r landlord wedi cofrestru gwybodaeth ffug neu gamarweiniol ar Gofrestr Eithriadau y SRhP, gall yr Awdurdod Lleol osod cosb ariannol o hyd at £1,000 a gall osod y gosb gyhoeddi.*

(ch) *Os yw'r landlord wedi methu â chydymffurfio â'r hysbysiad cydymffurfio, gall yr Awdurdod Lleol osod cosb ariannol o hyd at £2,000 a gall osod y gosb gyhoeddi.*

3.2 Bydd y GRhR yn defnyddio dull fesul cam o benderfynu ar y gosb ariannol briodol, fel a ganlyn:

Cam 1 - Ystyrir tri ffactor, euogrwydd y troseddwr, y potensial am niwed i denantiaid a difrifoldeb y risg. Gyda'i gilydd, mae'r ffactorau hyn yn nodi difrifoldeb y drosedd. Yna mae'r difrifoldeb yn cael ei gategoreiddio, a fydd yn cael ei ddefnyddio i bennu swm y gosb.

<u>**Cam 2**</u> - Mae'r cam hwn yn pennu hanes y troseddwr o gydymffurfio cyfreithiol

<u>**Cam 3**</u> (**Adolygu'r gosb)** - Bydd y GRhR yn gwirio bod y gosb yn gymesur â modd cyffredinol y troseddwr ac os oes nifer o droseddau bydd y Cyngor yn ystyried yr egwyddor cyfanrwydd.

3.3 Yn gyntaf, bydd y GRhR yn ystyried ffactorau sy'n arwain at euogrwydd a niwed i ddewis man cychwyn o'r tablau yn 3.4 isod ar gyfer y gosb ariannol sy'n cael ei hystyried.

3.4 Camau 1 a 2

3.4.1 Ffactorau sy'n arwain at Euogrwydd:

Uchel: Mae'r landlord wedi methu â chydymffurfio â cheisiadau i gadw at y Rheoliadau. Darparu gwybodaeth anghywir yn fwriadol neu'n ddi-hid mewn cysylltiad ag eithriadau i'r Rheoliadau hyn.

Isel: Yr achos cyntaf o dorri'r Rheoliadau hyn, dim hanes blaenorol o ddiffyg cydymffurfio â gofynion rheoliadol sy'n gysylltiedig â Thai. Mae materion cymhleth sy'n rhannol y tu hwnt i reolaeth y landlord wedi arwain at ddiffyg cydymffurfio.

3.4.2 Ffactorau sy'n arwain at Niwed / Risg:

Uchel: Sgôr TPY isel e.e. G neu'n agos at sgôr G, tenantiaid agored i niwed sy'n meddiannu eiddo a/neu, cyfnod estynedig o amser ers diffyg cydymffurfio.

Isel: Sgôr TPY yn agos at y sgôr TPY dderbyniol isaf (E), Dim tenantiaid agored i niwed a/neu gyfnod byr o ddiffyg cydymffurfio.

	Euogrwydd isel	**Euogrwydd uchel**	**Nodiadau**
Niwed isel	25%	50%	%=Cyfran y gosb uchaf
Niwed uchel	50%	100%	

3.4.3 Mae'r tablau canlynol yn dangos y pwyntiau cychwyn ar gyfer cosb am bob math o doriad:

a) Heb fodloni'r safon ofynnol am lai na 3 mis: UCHAFSWM £2,000

	Euogrwydd Isel	**Euogrwydd Uchel**
Niwed Isel	£500	£1000
Niwed Uchel	£1000	£2000

b) Heb fodloni'r safon ofynnol am fwy na 3 mis: UCHAFSWM £4,000

	Euogrwydd Isel	**Euogrwydd Uchel**
Niwed Isel	£1,000	£2,000
Niwed Uchel	£2,000	£4,000

c) Darparu Gwybodaeth Ffug a Chamarweiniol, Cofrestr Eithriadau UCHAFSWM £1,000

	Euogrwydd Isel	**Euogrwydd Uchel**
Niwed Isel	£250	£500
Niwed Uchel	£500	£1000

d) Methu â chydymffurfio â Hysbysiad Cydymffurfio; UCHAFSWM £2,000

	Euogrwydd Isel	**Euogrwydd Uchel**
Niwed Isel	£500	£1000
Niwed Uchel	£1000	£2000

3.5 Cam 2 – Ystyriaeth bellach o Ffactorau Gwaethygu a Lliniaru

3.5.1 Efallai y bydd swyddogion o'r farn ei bod yn briodol addasu'r gosb o'r hyn a bennir yn y tabl naill ai i fyny neu i lawr yn dibynnu ar ffactorau gwaethygu neu liniaru penodol. Gall hyn gynnwys hanes blaenorol landlord o ddiffyg cydymffurfio neu gydymffurfio'n dda â gofynion rheoliadol sy'n gysylltiedig â thai.

3.5.2 Os daw ffactorau i'r amlwg fel rhan o'r ymchwiliad sy'n gofyn am unrhyw addasiadau i'r gosb ariannol, bydd y ffactorau hyn yn cael eu cynnwys yn y Gosb Ariannol. Yn ogystal, gellir darparu ffactorau mewn sylwadau gan landlord yn ei gais i adolygu ar ôl cyflwyno'r Hysbysiad Cosb.

3.6 Cam 3 – Adolygu'r Gosb

3.6.1 Gostyngiadau

Bydd y Cyngor yn ystyried unrhyw ffactorau sy'n nodi y gallai gostyngiad i'r gosb fod yn briodol a bydd yn ystyried goblygiadau ehangach y gosb ariannol ar drydydd partïon diniwed; er enghraifft, effaith gallu'r troseddwr i gydymffurfio â'r gyfraith neu adfer y dioddefwyr/tenantiaid.

3.6.2 Egwyddor Cyfanrwydd

Yn ogystal â'r cosbau uchaf a restrir yn Rheoliad 40, bydd y GRhR, wrth roi cosb ariannol am fwy nag un drosedd (e.e. cosbau am fwy nag un eiddo), neu pan fo troseddwr wedi cael cosb ariannol arall hefyd, yn ystyried a yw cyfanswm y cosbau yn gyfiawn ac yn briodol i'r ymddygiad troseddol ac yn gwneud addasiadau yn unol â hynny.

Yr egwyddor allweddol yw bod yn rhaid i'r gosb gyffredinol fod yn gyfiawn ac yn gymesur.

3.7 Cam 3 – Adolygu, Hepgor neu Addasu Cosb

3.7.1 O fewn y cyfnod penodedig o dan reoliad 38(2)(h)(ii), gall y Landlord gyflwyno hysbysiad i'r awdurdod gorfodi yn gofyn am adolygiad o'i benderfyniad i gyflwyno hysbysiad cosb.

3.7.2 Os yw'r Landlord yn cyflwyno hysbysiad yn unol â 3.7.1 uchod, neu os yw'r GRhR yn penderfynu adolygu ei benderfyniad i gyflwyno hysbysiad cosb mewn unrhyw achos arall, rhaid i'r GRhR:

a) Ystyried unrhyw sylwadau a wnaed gan y landlord a holl amgylchiadau eraill yr achos,

b) Cadarnhau neu dynnu'n ôl yr hysbysiad cosb

c) Cyflwyno hysbysiad o'r penderfyniad i'r landlord

3.7.3 Yn dilyn yr adolygiad, os yw’r GRhR:

a) yn peidio â bod yn fodlon bod y landlord wedi cyflawni'r toriad a nodir yn yr hysbysiad cosb,

b) wedi ei fodloni bod y landlord wedi cymryd pob cam rhesymol ac wedi arfer pob diwydrwydd dyladwy i osgoi cyflawni'r toriad a nodir yn yr hysbysiad cosb, neu

c) yn penderfynu, o dan amgylchiadau'r achos, nad oedd yn briodol cyflwyno hysbysiad cosb i'r landlord.

Bydd hysbysiad pellach yn cael ei gyflwyno i'r landlord i dynnu'r hysbysiad cosb yn ôl.

3.7.5 Ar ôl adolygiad o dan gymal 3.7.2 uchod, gall y GRhR

a) hepgor cosb,

b) caniatáu amser ychwanegol i landlord dalu unrhyw gosb ariannol,

c) rhoi cosb ariannol is yn lle’r gosb wreiddiol a osodwyd, neu

d) addasu'r modd y cymhwysir cosb a gyhoeddwyd.