



Equality Hub

Gwella mynediad pobl anabl i eiddo preswyl ar osod: addasiadau rhesymol i rannau cyffredin, dyletswydd newydd

Mehffin 2022

Os ydych am wneud cais am fformat hygyrch o'r cyhoeddiad hwn (megis Hawdd ei Ddarllen, print bras, Iaith Arwyddion Prydain, Saesneg neu Braille), e-bostiwch: s36consultationresponse@cabinetoffice.gov.uk gyda'r llinell destun 'Cais am fformat hygyrch'.



Equality Hub

Cynnwys

Rhagair gan y Gweinidog	4
Cyflwyniad	5
Ar gyfer pwy mae'r ymgynghoriad hwn	5
Hyd yr ymgynghoriad.....	5
Termau a ddefnyddir yn yr ymgynghoriad hwn.....	5
Crynodeb o'r polisi.....	6
Pam rydym am gychwyn	7
Effaith cychwyn	7
Adolygiad	8
Cefndir	9
Diffiniad o anabledd	10
Eiddo o fewn cwmpas	10
Eithriadau i'r cwmpas	10
Pŵer i wneud rheoliadau	11
Cwestiwn 1	12
Gofyniad ar landlord mewn perthynas â rhannau cyffredin.....	12
Gwneud cais gan y person anabl	13
Landlordiaid absennol	13
Isosod	14
Gofyniad i ymgynghori.....	14
Cwestiwn 2	15
Cwestiwn 3	15
Ffactorau y gall landlord eu hystyried wrth asesu a fyddai addasiad i rannau cyffredin yn rhesymol	15
Prydlesi a gofynion statudol eraill	16
Prisio a dichonoldeb y gwaith a'r rhyngweithiad â chyfraith lesddaliadol	16
Cwestiwn 4	17
Cwestiwn 5	18
Cwestiwn 6	18
Cwestiwn 7	18
Cwestiwn 8	18
Cwestiwn 9	18
Cwestiwn 10	18



Equality Hub

Cwestiwn 11	19
Ceisiadau am Grantiau Cyfleusterau i'r Anabl	19
Cwestiwn 12	20
Cwestiwn 13	20
Cwestiwn 14	20
Penderfyniad y landlord.....	20
Y cytundeb addasiad rhesymol.....	21
Cwestiwn 15	21
Cwestiwn 16	21
Cwestiwn 17	22
Arian a ddelir ar ymddiried	22
Cwestiwn 18	22
Proses datrys anghydfod	22
Os yw'r landlord yn gwrthod yr addasiad neu'n gosod amodau y mae'r person anabl yn eu hystyried yn afresymol.....	22
Achosion Llys Sirol	23
Diogelu rhag erledigaeth.....	24
Atodiad B - Hysbysiad Preifatrwydd.....	25



Equality Hub

Rhagair gan y Gweinidog

Ein nod ers tro yw cychwyn yn llawn adran 36 o Ddeddf Cydraddoldeb 2010 a'i pharagraffau cysylltiedig yn yr atodlen, rhywbeth a fydd yn gwneud cyfraniad gwirioneddol at agendâu anabled a lefelu i fyny ehangach y llywodraeth ac yn cyflawni ein hymrwymiad maniffesto i wella cyfleoedd a mynediad pobl anabl i dai.

Rydym am weld pobl anabl o bob oed a gallu yn cael gwell mynediad i'r farchnad lafur ac yn chwarae rhan lawnach mewn gweithgareddau hamdden a chymdeithasol, yn ogystal â chael mynediad haws at nwyddau a gwasanaethau. Mae nifer o ffyrdd y gall y llywodraeth helpu gyda hyn – gweithio gyda chyflogwyr, gwella effeithiolrwydd y system fudd-daliadau a thrafnidiaeth gyhoeddus er enghraifft, ond gellir dadlau mai'r peth pwysicaf yw sicrhau bod pobl anabl yn gallu cael mynediad i'w cartrefi a'u gadael mor rhwydd ac mor ddiogel â phosibl, oherwydd heb hyn, mae cymaint o bethau'n troi'n amhosibl.

Weithiau gall pobl heb anabledau gymryd pethau o'r fath yn ganiataol ac mae'n flaenoriaeth uchel i'r llywodraeth sicrhau tegwch lle bynnag y bo modd, fel nad yw pobl anabl yn cael eu rhoi dan anfantais sylweddol o'u cymharu ag eraill. Cyflwynodd llywodraeth Geidwadol y ddyletswydd addasiadau rhesymol gyntaf ym 1995, a oedd yn ei gwneud yn ofynnol, ymhlith pethau eraill, i ddarparwyr gwasanaethau wneud addasiadau fel y gallai cwsmeriaid anabl neu bobl sy'n dymuno defnyddio eu gwasanaethau wneud hynny'n haws. Mae'r ddyletswydd hon wedi bod yn llwyddiant mawr ac wedi arwain at ddatblygiadau eraill, gan gynnwys ym maes tai, lle gosodwyd dyletswydd yn ddiweddarach ar landlordiaid i ganiatáu i denantiaid a meddianwyr anabl wneud addasiadau i'w hanheddau preifat pan fo'n rhesymol.

Eto cydnabuwyd y gallai'r llywodraeth fynd ymhellach fyth ac felly yn 2010 roedd y Ddeddf Cydraddoldeb (a oedd newydd ei chyflwyno ar y pryd) yn cynnwys darpariaethau i ymestyn y ddyletswydd i rannau cyffredin eiddo preswyl ar brydles – sef blociau o fflatiau fel arfer. Bu heriau cyn cyrraedd y pwynt lle gellir rhoi'r darpariaethau hyn ar waith yng Nghymru a Lloegr, gan fod angen i'r llywodraeth ystyried beichiau, costau a blaenoriaethau eraill, ond rwy'n falch iawn ein bod bellach wedi cyrraedd pwynt lle gellir dechrau gweithredu'r darpariaethau yn fuan. Rydym am i hyn fod yn llwyddiant ac i weithio i bawb y mae'n berthnasol iddynt ac mae hynny'n golygu sicrhau ein bod yn cael y manylion gweithredu'n gywir ac yn nodi'r rhain mewn rheoliadau lle bo angen.

Dyma lle bydd eich cyfraniadau i'r ymgynghoriad hwn yn allweddol. Rhowch gymaint o adborth ag y gallwch i ni, i'n galluogi i gynyddu effaith y gweithredu, wrth leihau ar yr un pryd ei feichiau.



Equality Hub

Kemi Badenoch AS, Gweinidog dros Gydraddoldebau a Lefelu Cymunedau

Cyflwyniad

Ar gyfer pwy mae'r ymgynghoriad hwn

Rydym yn ceisio cael barn unrhyw un yng Nghymru a Lloegr sydd â diddordeb yn ein cynigion. Mae gennym ddiddordeb arbennig mewn clywed gan:

- bobl anabl sy'n byw neu'n bwriadu byw mewn llety rhent, lesddaliadol neu gyfunddaliadol
- landlordiaid o bob sector tai
- asiantau rheoli a gosod
- awdurdodau lleol
- sefydliadau sy'n cynrychioli unrhyw un o'r grwpiau uchod
- arbenigwyr mewn unrhyw un o'r pynciau dan sylw, sy'n teimlo y gallant gyfrannu'n ddefnyddiol

Mae templed dewisol (Atodiad A) ar gael ar gyfer darparu ymatebion (gweler y brif dudalen ymgynghori yn GOV.UK). Mae 18 cwestiwn, ond nid yw'n ofynnol i chi eu hateb i gyd. Sut bynnag y byddwch yn ymateb, byddai'n ddefnyddiol cynnwys y canlynol, er eu bod yn ddewisol:

- eich enw (neu enw'r sefydliad)
- i ba un o'r grwpiau uchod yr ydych yn perthyn
- cyfeiriad e-bost neu rif ffôn

Gallwch gyflwyno eich ymatebion:

- drwy e-bostio: s36consultationresponse@cabinetoffice.gov.uk
- drwy'r post i: Common Parts Consultation, Government Equalities Office, 3rd Floor, Piccadilly Gate, Store Street, Manchester, M1 2WD – ysgrifennwch "Section 36" ar gefn yr amlen

Hyd yr ymgynghoriad

Bydd yr ymgynghoriad yn rhedeg am 10 wythnos o'r dyddiad y caiff ei gyhoeddi. Gweler y brif dudalen ymgynghori yn GOV.UK am y dyddiadau agor a chau.

Termau a ddefnyddir yn yr ymgynghoriad hwn

Mae landlord (sy'n gyfrifol am y rhannau cyffredin) yn golygu naill ai:



Equality Hub

- perchennog/perchnogion rhydd-ddaliad yr adeilad
- y landlord rhyngol – hynny yw, y lesddeiliad hir sydd wedi isosod
- cymdeithas cyfunddaliad, lle mae perchnogaeth y rhydd-ddaliad yn cael ei rhannu gan feddianwyr yr adeilad
- rhywun a benodwyd i weithredu ar ran y perchennog, megis asiantaeth gosod tai

Person anabl yw person sy'n bodloni'r diffiniad o anabledd (gweler yr adran ar 'ddiffiniad o anabledd'), a nodir yn Neddf Cydraddoldeb 2010 ("Y Ddeddf") ac sydd naill ai:

- yn denant yr eiddo (gan gynnwys lesddeiliad)
- yn rhywun sydd wedi prynu buddiant cyfunddaliad (uned) yn yr eiddo
- â'r hawl i fyw yn yr eiddo fel unig neu brif gartref (er nad yw'n denant neu'n ddeiliad uned) – er enghraifft, dibynnydd y tenant neu berson y mae'r tenant wedi isosod yr eiddo yn gyfreithlon iddo

Crynodeb o'r polisi

Rydym yn bwriadu cychwyn (neu 'droi ymlaen') deddfwriaeth a basiwyd yn 2010 sy'n gosod dyletswydd ar landlordiaid i wneud addasiadau rhesymol i'r rhannau cyffredin o eiddo preswyl ar osod. Bydd y ddyletswydd hon yn berthnasol pan fo person anabl wedi nodi'r angen am addasiad ac wedi gwneud cais i'r landlord naill ai'n bersonol neu drwy gynrychiolydd (er enghraifft, os yw'n analluog neu'n blentyn).

Ein bwriad yw galluogi person anabl i ofyn i landlord am newidiadau ffisegol rhesymol i fannau cymunedol y tu allan i gartref y person anabl – gan gynnwys manau allanol, mynedfeydd, cynteddau, landins a grisiau – fel ei bod yn haws iddynt eu defnyddio. Ein safbwynt polisi – fel yr adlewyrchir yn y ddeddfwriaeth – yw ei bod bob amser yn rhesymol i'r landlord fynnu bod y person anabl yn talu am y newid (gan gynnwys costau sy'n codi o'r gwaith ac unrhyw gostau adfer). Rydym yn croesawu unrhyw adborth ar y pwynt hwn ac ar ymarferoldeb dyrannu costau. Efallai y bydd pobl anabl yn gallu cael cymorth ariannol gan eu hawdurdodau lleol.

Bydd darpariaethau perthnasol y Ddeddf yn cael eu cychwyn drwy orchymyn cychwyn, a osodir gerbron y Senedd. Yn amodol ar ganfyddiadau'r ymgynghoriad hwn, efallai y byddwn hefyd yn cyflwyno is-ddeddfwriaeth (rheoliadau) i sicrhau bod y ddyletswydd newydd yn gweithio mor esmwyth â phosibl i bawb dan sylw.



Equality Hub

Pam rydym am gychwyn

Mae'r llywodraeth yma a llywodraethau Ceidwadol blaenorol wedi cydnabod ers peth amser y gallai troi'r darpariaethau hyn ymlaen greu buddion clir i bobl anabl. Cyhoeddwyd ein bwriad i wneud hynny yn ymateb y Llywodraeth yn 2018 i Ymchwiliad y Pwyllgor Dethol Menywod a Chydraddoldeb ar Anabledd a'r Amgylchedd Adeiledig. Cadarnhawyd ein bwriad i ymgynghori ar y manylion gweithredu ym mis Gorffennaf 2021.

Ar hyn o bryd, o dan y Ddeddf, mae'n rhaid i landlordiaid a rheolwyr mangreoedd preswyl sy'n cael eu rhentu neu eu 'gosod' yng Nghymru a Lloegr wneud y canlynol:

- peidio â gwahaniaethu, aflonyddu nac erlid tenant neu ddeiliad anabl
- gwneud neu ganiatáu addasiadau rhesymol i gartref y person anabl (ei annedd breifat) – er heb dynnu na newid nodweddd ffisegol
- peidio â gwrthod caniatâd yn afresymol i wneud gwelliannau cysylltiedig ag anabledd i gartref y person anabl

Mae'r Ddeddf yn cynnwys gofyniad tebyg yn adran 36 ac atodlenni cysylltiedig, ar gyfer newidiadau sy'n ymwneud ag anabledd i nodweddion ffisegol y *rhannau cyffredin* o fangreoedd preswyl ar osod, megis mannau allanol, mynedfeydd, grisiau a chynteddau, ond nid yw hwn wedi'i 'droi ymlaen' eto yng Nghymru a Lloegr¹. Er ei bod yn bosibl bod rhai preswylwyr anabl a'u landlordiaid wedi cytuno ar addasiadau gwirfoddol, mae absenoldeb y ddyletswydd hon yn golygu ei bod yn anodd i rai pobl anabl ddefnyddio'r rhannau cyffredin o'u hanheddau, tra gallai newid rhesymol, y telir amdano gan y person anabl cymwys neu (yn ddewisol) gan eraill, ddatrys hyn.

Byddai cychwyn gweddill adran 36 a pharagraffau 5 i 7 o atodlen 4 yn osgoi'r angen i rai tenantiaid (a'r rhai sy'n byw gyda nhw) – gan gynnwys pobl sy'n datblygu anabledd ar ôl symud i'w cartref neu os bydd cyflwr presennol yn gwaethygu – orfod mynd trwy'r straen o symud. Gall hefyd wella diogelwch tân a chreu buddion ehangach i les trigolion anabl, gan eu galluogi i gymryd rhan lawnach mewn gwaith a gweithgareddau cymdeithasol.

Effaith cychwyn

Os bydd un o nodweddion ffisegol rhannau cyffredin yr eiddo yn rhoi'r person anabl dan anfantais sylweddol o'i gymharu â phreswylwyr nad ydynt yn anabl, bydd

¹ Mae dyletswydd addasiadau rhesymol i ardaloedd cyffredin wedi bod ar waith yn yr Alban ers 21 Chwefror 2020. Penderfyniad i Lywodraeth a Senedd yr Alban oedd cychwyn y ddyletswydd hon.



Equality Hub

y landlord, ar gais, o dan ddyletswydd i wneud addasiad i'r rhannau cyffredin, os ystyrir hyn yn gam rhesymol i osgoi neu leihau'r anfantais.

Rhaid i'r landlord ymgynghori ag unrhyw un y mae'n meddwl y gallai'r camau arfaethedig effeithio arnynt, gan gynnwys unrhyw denantiaid a lesddeiliaid eraill, cyn cytuno ar unrhyw addasiad. Mae eu barn a'u hamgylchiadau yn debygol o fod yn berthnasol i'r penderfyniad ynghylch a yw'r addasiad y gofynnir amdano yn rhesymol.

Mae'r Ddeddf yn nodi y gall y landlord fynnu bod y person anabl – neu ei riant neu warcheidwad – yn talu am y gwaith, gan gynnwys unrhyw gostau cynnal a chadw rhesymol. Mae'n bosibl y bydd cyllid ar gael i rai pobl anabl, a fydd yn gyfrifol am ofyn i'w hawdurdod lleol. Bydd y Llywodraeth yn cyhoeddi canllawiau i helpu pobl i wneud yr ymholiadau hyn. Rydym yn croesawu adborth pellach ar unrhyw drefniadau prisio posibl, megis y posibilrwydd o rannu costau gwaith ymhlith yr holl denantiaid (gweler yr adran ar 'gostio ac ymarferoldeb y gwaith a'r rhyngweithio â chyfraith lesddaliadol').

Gobeithiwn y bydd y rhan fwyaf o landlordiaid yn ymddwyn yn gyfrifol, ond mae'n bosibl y bydd landlord sy'n methu â chytuno ar addasiad rhesymol yn gosod amodau afresymol neu'n anwybyddu cais yn agored i achos sifil gan berson anabl yn y Llys Sirol. Os bydd landlord yn colli achos o'r fath, gall y Llys awdurdodi'r person anabl i wneud yr addasiad, neu orchymyn taliad iawndal a chostau.

Adolygiad

Unwaith y bydd wedi cychwyn, byddwn yn adolygu sut mae'r ddyletswydd yn gweithio i wneud yn siŵr ei bod yn gweithio yn ôl y bwriad ac mewn ffordd sy'n cydbwysu'n deg fuddiannau tenantiaid a phreswylwyr anabl, landlordiaid a thenantiaid eraill y mae'n effeithio arnynt.



Equality Hub

Cefndir

Bydd rhoi ffordd newydd i drigolion anabl wneud newidiadau i nodweddion ffisegol rhannau cyffredin eu hadeiladau yn cael effaith gadarnhaol ar eu bywydau bob dydd. Er enghraifft, gallai fod yn haws i bobl sydd â phroblemau symudedd adael eu cartrefi i weithio, siopa a chymdeithasu pe bai ganddynt:

- fan parcio dynodedig ger mynedfa eu hadeilad
- lifft grisiau
- rheilen law neu ramp

Gall goleuadau gwael a diffyg rheiliau canllaw mewn rhannau cymunedol achosi anawsterau i breswylwyr dall a phobl sydd â nam ar eu golwg. Gall addasiadau hefyd helpu trigolion anabl i wagio adeilad mewn argyfwng.

Mae gofynion Rhan M o'r Rheoliadau Adeiladu² wedi sicrhau safonau mynediad da mewn eiddo mwy newydd, ond gall diffygion mewn llawer o eiddo hŷn barhau'n her i denantiaid anabl a phobl sy'n byw gyda nhw. Rydym yn cydnabod bod rhai landlordiaid wedi gwneud ymdrechion i wella rhannau cyffredin a bydd ein cynlluniau yn sicrhau y gwneir cynnydd pellach.

Mae hanes darpariaethau rhannau cyffredin yn mynd yn ôl i 2005 pan sefydlodd y llywodraeth ar y pryd y Grŵp Adolygu ar Rannau Cyffredin, yn ystod hynt Deddf Gwahaniaethu ar sail Anabledd 2005, i adolygu'r sefyllfa gyfreithiol ar addasiadau i rannau cyffredin eiddo preswyl ar osod a chyfundaliadau ac i wneud argymhellion. Argymhellodd y grŵp hwn y dylid gwneud darpariaeth ar gyfer yr agwedd hon mewn deddfwriaeth cydraddoldeb, a arweiniodd at gynnwys mesurau yn yr hyn a ddaeth yn Ddeddf Cydraddoldeb 2010.

Bu nifer o resymau pam y gohiriwyd troi ymlaen y mesurau yn adran 36 o'r Ddeddf yn llawn – er enghraifft, mae rhai costau posibl i awdurdodau lleol yng Nghymru a Lloegr, a rhai rhyngweithiadau ag arferion lesddaliadol presennol yr oedd arnynt angen ystyriaeth ac asesiad gofalus.

Fodd bynnag, rydym bob amser wedi bod yn ymrwymedig i sicrhau bod y fframwaith cyfreithiol ar gyfer addasiadau rhesymol mor gryf â phosibl.

2

https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/540330/BR_PDF_AD_M1_2015_with_2016_amendments_V3.pdf



Equality Hub

Diffiniad o anabledd

Mae'r Ddeddf yn diffinio 'anabledd' yn nam corfforol neu feddyliol sy'n cael effaith negyddol 'sylweddol' a 'hirdymor' ar allu person i gyflawni gweithgareddau bob dydd arferol.

Mae 'sylweddol' yn fwy na mân neu ddibwys – er enghraifft, mae'n cymryd llawer mwy o amser nag y byddai fel arfer i gyflawni tasg bob dydd megis gwisgo.

Mae 'tymor hir' yn golygu ei fod wedi para am o leiaf 12 mis neu'n debygol o bara am o leiaf 12 mis neu fwy, er enghraifft cyflwr anadlu sy'n datblygu o ganlyniad i haint ar yr ysgyfaint.

Gellir cyfrif pobl sydd â chyflyrau cynyddol yn anabl. Mae rhai cyflyrau hefyd, o ddiwrnod y diagnosis, yn awtomatig yn bodloni'r diffiniad o anabledd o dan y Ddeddf. Haint HIV, canser neu sglerosis ymledol yw'r rhain.

Yng nghyd-destun adran 36 o'r Ddeddf, mae hyn yn golygu y bydd unrhyw un sydd â hawl i fyw mewn eiddo cymwys ac sy'n bodloni'r diffiniad uchod o anabledd yn gallu sbarduno'r ddyletswydd addasiadau rhesymol i rannau cyffredin. Gallai hyn fod:

- y tenant a enwyd ar brydles
- y lesddeiliad neu'r uned-ddeiliad sydd wedi prynu fflat yn y bloc
- aelod o'r teulu, ffrind neu letywr sy'n byw yn y fflat ac sydd â hawl gyfreithiol i wneud hynny
- rhywun sy'n gweithredu ar ran y person anabl

Eiddo o fewn cwmpas

Ar hyn o bryd y cynnig yw cynnwys pob eiddo lesddaliadol a chyfunddaliadol, ac eithrio'r rhai y manylir arnynt yn yr adran nesaf sydd eisoes wedi'u heithrio o'r cwmpas gan y Ddeddf.

Eithriadau i'r cwmpas

Mae paragraff 4 o atodlen 5 o'r Ddeddf yn cynnwys eithriadau i ddyletswydd y landlord i wneud addasiadau rhesymol o dan amgylchiadau penodol. Mae'n nodi na fydd y ddyletswydd yn berthnasol os:

- yw'r fangre dan sylw yn 'fangre fach'
- yw landlord neu reolwr yr eiddo neu berthynas i'r person hwnnw yn preswyllo mewn rhan arall o'r fangre ac yn bwriadu parhau i fyw yno



Equality Hub

- yw'r fangre yn cynnwys rhannau (ac eithrio mannau storio a mynedfeydd) a rennir â phreswylwyr y fangre nad ydynt yn aelodau o'r un aelwyd â'r landlord (neu berthynas i'r landlord) neu reolwr yr eiddo

Diffinnir 'mangreoedd bach' o dan baragraff 3 o atodlen 5 i'r Ddeddf yn fangreoedd lle:

- yr unig bobl eraill sy'n meddiannu'r llety yw aelodau o'r un aelwyd
- mae'r fangre hefyd yn cynnwys llety ar gyfer o leiaf un aelwyd arall
- mae'r llety ar gyfer pob un o'r aelwydydd eraill hynny'n cael ei osod, neu ar gael i'w osod, ar denantiaeth ar wahân neu gytundeb tebyg
- nad yw'r fangre fel arfer yn ddigonol ar gyfer mwy na 2 aelwyd arall.

Mae eiddo hefyd yn fach os nad yw fel arfer yn ddigonol i ddarparu llety preswyl i fwy na 6 o bobl (yn ychwanegol at y landlord neu unrhyw berthynas ac aelodau o'r un aelwyd).

Yn ogystal, nid yw'r ddyletswydd i wneud addasiadau i rannau cyffredin yn berthnasol i:

- llety tymor byr dros dro a ddarperir drwy drwydded
- llety megis hosteli a gwely a brecwast, lle nad oes cytundeb prydles
- llety arhosiad byr megis llety gwyliau, os yw'r person sy'n aros yn yr eiddo fel arfer yn byw yn rhywle arall
- llety at ddiben swyddogaeth gyhoeddus neu ddarpariaeth gwasanaeth i'r cyhoedd (er enghraifft, cell gorsaf heddlu neu ward ysbyty)

Pŵer i wneud rheoliadau

Mae pŵer yn y Ddeddf i eithrio, drwy reoliadau, fathau penodol o eiddo a fyddai fel arall o fewn y cwmpas, ond nid ydym yn bwriadu gwneud hynny ar hyn o bryd. Bwriedir i'r categorïau eiddo canlynol fod o fewn y cwmpas:

- tai i'w rhentu, sy'n eiddo i awdurdodau lleol
- tai i'w rhentu, sy'n eiddo i gymdeithasau tai
- tai yn y sector rhentu preifat, sy'n eiddo o preifat
- eiddo sy'n cynnwys fflatiau i'w prynu ar sail lesddaliad neu gyfundaliad, gan gynnwys eiddo rhanberchnogaeth

Nid yw hyn yn golygu y bydd dyletswydd ar landlord neu berchennog pob adeilad sy'n perthyn i'r categorïau uchod i wneud addasiad i rannau cyffredin, ar gais. Prawf 'rhesymoldeb' y mae'n rhaid ei fodloni yn gyntaf (gweler yr adran ar 'effaith cychwyn'). Er enghraifft, os yw'r annedd yn rhestredig, efallai y bydd angen caniatâd



Equality Hub

adeilad rhestredig yn dibynnu ar natur y gwaith y gofynnir amdano. Gall y graddau y mae'r cais yn rhesymol ddibynnu ar wahanol ffactorau, gan gynnwys cyngor a dderbyniwyd gan yr awdurdod cynllunio lleol ac eraill.

Mae'r ddyletswydd addasiad rhesymol yn ddarostyngedig i'r eithriad awdurdod statudol ym mharagraff 1 o atodlen 22 o'r Ddeddf. Mae hyn yn golygu, os yw cyfraith arall – megis deddfwriaeth iechyd a diogelwch – yn gwahardd neu'n gwrthdaro â'r addasiad y gwneir cais amdano, ni fydd dyletswydd ar y landlord i'w wneud. Am y rheswm hwn, bydd yn bwysig i landlordiaid fod yn ymwybodol o ddeddfwriaeth gysylltiedig, neu gyfeirio ati yn dilyn cais am addasiad rhesymol.

Cwestiwn 1

Ydych chi'n meddwl y dylid eithrio unrhyw fathau o eiddo o'r ddyletswydd addasiadau rhesymol arfaethedig? (Ydw / Nac ydw) Os ydych, eglurwch ba fathau o eiddo a pham.

Gofyniad ar landlord mewn perthynas â rhannau cyffredin

Bydd y gofyniad yn gymwys o dan adran 36(1)(d) o'r Ddeddf (wedi'i darllen gyda'r darpariaethau cysylltiedig). Dyma lle mae un o nodweddion ffisegol rhannau cymunedol yr eiddo yn rhoi person anabl dan anfantais sylweddol wrth geisio mynd i mewn, gadael neu symud o gwmpas rannau cymunedol yr eiddo, o'i gymharu â phreswylwyr nad ydynt yn anabl. Mewn achosion o'r fath, rhaid i'r landlord gymryd camau rhesymol i osgoi'r anfantais, os yw'r person anabl yn gofyn iddo wneud hynny.

Fodd bynnag, yn wahanol i ddyletswydd addasiadau rhesymol cyffredinol y Ddeddf wrth ddarparu gwasanaethau, mae'r ddyletswydd ar landlordiaid yn adweithiol, nid yn un sy'n rhagweld. Mae hyn yn golygu nad oes unrhyw rwymedigaeth ar landlordiaid i wneud newidiadau i rannau cymunedol cyn derbyn cais gan berson anabl neu ei gynrychiolydd. Mae bob amser yn arfer da i landlord osod ramp yn wirfoddol wrth fynedfa bloc o fflatiau, neu efallai adael addasiad presennol yn ei le os bydd person anabl yn gadael, os yw'n bosibl. Ond nid yw hyn yn orfodol mewn adeiladau hŷn nad oeddent yn ddarostyngedig i Ran M o'r Rheoliadau Adeiladu yn ystod y cyfnod adeiladu.

Dim ond gan neu ar ran rhywun sydd â hawl i breswyllo yn yr eiddo y gall cais gael ei wneud. Mae hyn yn golygu bod yn rhaid bod cytundeb tenantiaeth wedi'i lofnodi neu bryniad lesddaliad wedi'i gwblhau cyn y gall dyletswydd ar y landlord fod yn berthnasol.

Bydd y canllawiau'n cynghori'r darpar denant i ymchwilio i unrhyw anghenion addasu sydd ganddynt hwy neu ei deulu ac i wneud ymholiadau gyda'r landlord cyn ymrwymo



Equality Hub

i gytundeb neu gyfnewid contractau. Bydd hefyd yn atgoffa landlordiaid ei bod yn debygol mai gwahaniaethu anghyfreithlon ar sail anabledd fydd gwrthod gosod neu werthu i berson anabl neu ei deulu oherwydd ei fod wedi gwneud ymholiadau rhagarweiniol am addasiad i ranau cyffredin.

Er y bydd angen i gytundeb tenantiaeth fodoli neu gael ei lofnodi ymlaen llaw er mwyn i'r ddyletswydd fod yn berthnasol, nid oes angen meddiannu'r eiddo, er mai dyma fydd y sefyllfa mewn llawer o achosion, yn enwedig o ystyried y bydd rhai preswylwyr yn datblygu anabledd ar ôl symud i mewn i'r eiddo. Ym mhob achos, rhaid i'r person anabl fwriadu defnyddio'r eiddo fel ei unig gartref neu ei brif gartref.

Os nad y person y mae arno angen yr addasiad i fannau cyffredin yw gwir denant neu berchennog y lesddaliad, bydd ei allu i gymhwyso'r ddyletswydd yn dibynnu ar a oes ganddo hawl gyfreithiol i feddiannu'r eiddo. Os yw'r eiddo wedi'i isosod yn groes i'r cytundeb les, neu os mai dim ond dros dro y mae rhywun yn byw yn yr eiddo, ni fyddai'r ddyletswydd addasiad rhesymol yn berthnasol i'r person hwnnw. Ond i bobl sy'n byw yn yr eiddo'n barhaol gyda'r lesddeiliad – er enghraifft dibynnyddion – bydd y ddyletswydd yn berthnasol, pe bai angen addasiad ar y dibynnydd.

Gwneud cais gan y person anabl

Mae'n arfer da i'r person anabl gyflwyno'i gais yn ysgrifenedig i'r landlord, er nad oes gofyniad cyfreithiol i wneud hynny. Bydd ein canllawiau yn argymhell y dull hwn ond rydym yn cydnabod y gall cais llafar gael ei wneud yn gyntaf weithiau. Os nad y tenant yw'r person anabl, bydd ein canllawiau yn argymhell bod y tenant yn gwneud y cais ar ran y person anabl. Bydd cais ysgrifenedig wedyn yn sbarduno'r broses i'r landlord ystyried a yw'r addasiad arfaethedig yn rhesymol. Mewn achosion priodol, bydd ein canllawiau'n argymhell, cyn cysylltu â'r landlord, y dylai'r person anabl (efallai gyda chymorth gan eraill) wneud ymholiadau cychwynnol gydag adeiladwyr neu gcontractwyr ynghylch cost debygol y gwaith, yn enwedig os yw'r addasiad yn sylweddol. Byddai hyn yn rhoi syniad iddynt o gostau'r gwaith cyn iddynt fynd at y landlord.

Mae'n bwysig bod landlordiaid yn ymateb i geisiadau o'r fath. Mae'n bosibl y bydd eu hanwybyddu, yn y pen draw, yn cael eu hystyried yn wrthodiad i wneud yr addasiad, gan roi'r dewis i'r person anabl gymryd camau cyfreithiol.

Landlordiaid absennol

Os yw'r person anabl wedi gofyn am addasiad yn ysgrifenedig gan y landlord neu asiant y landlord, bydd methu ag ymateb – boed oherwydd absenoldeb corfforol neu unrhyw reswm arall – o fewn cyfnod rhesymol o amser yn golygu y gall y person



Equality Hub

anabl wneud hawliad gwahaniaethu ar sail anabledd yn y Llys Sirol ar sail methiant i wneud addasiad rhesymol. Yn y pen draw, y llys fydd yn penderfynu ar gwestiwn rhesymoldeb.

Isosod

Os yw'r person anabl yn denant mewn eiddo sy'n cael ei isosod, bydd angen iddo wneud ei gais am addasiad rhesymol i'r landlord rhyngol – hynny yw, y lesddeiliad hir sydd wedi isosod yr eiddo. Os nad oes gan y lesddeiliad gyfrifoldeb am y rhannau cyffredin, bydd yn trosglwyddo'r cais i berchennog y rhydd-ddaliad neu ei gynrychiolydd i wneud y penderfyniad.

Gofyniad i ymgynghori

Bydd angen i landlordiaid ymgynghori ag unrhyw un y maent yn meddwl y gallai'r addasiad effeithio arnynt, o fewn amser rhesymol ar ôl gwneud y cais. Credwn y byddai hyn yn cynnwys preswylwyr eraill yn yr adeilad ac mewn rhai achosion o bosibl cymdogion cyfagos yr adeilad. Mewn rhai achosion, gallai hefyd fod yn ymarferol neu'n ddymunol i'r person anabl neu ei gynrychiolydd wneud ymholiadau i breswylwyr eraill am ei gais arfaethedig cyn i hyn gael ei wneud i'r landlord, er nad yw hyn yn ofynnol dan y ddeddfwriaeth.

Bydd ymgynghori'n arbennig o bwysig er mwyn osgoi anghydfodau rhwng tenantiaid a landlordiaid yn y dyfodol ynghylch rhanddirymiad grant (hynny yw, tynnu'n ôl neu addasu hawliau a roddwyd gan landlord o dan brydles). Er enghraifft, pe byddai'r addasiad arfaethedig yn golygu bod angen meddiannu'r lle a oedd ar gael yn flaenorol i denantiaid o dan y cytundeb prydles (er enghraifft, storfa feiciau), bydd yn bwysig sicrhau nad oes unrhyw wrthwynebiadau sylweddol i hyn. Byddai pryderon a godwyd yn ystod y broses ymgynghori neu risg o gamau cyfreithiol posibl yn rhan o'r ymarfer cydbwyso a gynhelir gan y landlord wrth benderfynu a yw addasiad yn rhesymol.

Er ein bod yn disgwyl i landlordiaid ymgynghori â phreswylwyr eraill, ni fydd gofyn i'r landlord gael ymateb gan bob un ohonynt. Mae'n rhaid cwblhau'r ymgynghoriad o fewn cyfnod rhesymol o amser, ac ni ddylid defnyddio diffyg ymateb gan unrhyw drigolion ar ôl y cyfnod hwn i atal ystyriaeth bellach o'r cais.

Caiff y landlord ddiystyru barn yn erbyn gwneud yr addasiad y mae'n credu'n rhesymol ei bod yn cael ei mynegi oherwydd anabledd y person a wnaeth y cais (neu'r person y gwnaed y cais ar ei ran).



Equality Hub

Cwestiwn 2

Ydych chi'n meddwl y dylai canllawiau nodi pa "gyfnod rhesymol" a ddylai fodoli i'r landlord gwblhau'r broses ymgynghori â thenant yn dilyn cais am addasiad rhesymol? (Ydw / Nac ydw)

Cwestiwn 3

Oes gennych chi unrhyw farn i'w hychwanegu ar sut y dylai trefniadau ymgynghori landlord-tenant weithio? (Oes / Nac oes) Os "oes", nodwch eich barn.

Ffactorau y gall landlord eu hystyried wrth asesu a fyddai addasiad i rannau cyffredin yn rhesymol

Dull cyffredinol y Ddeddf o ymdrin ag addasiadau rhesymol yw osgoi rhagnodi ar y ffactorau penodol y mae'n rhaid i landlordiaid eu hystyried, oherwydd bydd pob achos a'i amgylchiadau'n wahanol. Er enghraifft, efallai y bydd 2 gais union yr un fath ynghylch 2 eiddo gwahanol yn cynhyrchu 2 benderfyniad gwahanol iawn ond dilys, yn syml oherwydd gosodiad neu natur gwahanol yr eiddo.

Fodd bynnag, rydym yn bwriadu rhestru yn y canllawiau rai ystyriaethau a allai fod yn berthnasol i benderfyniadau landlordiaid, ar ôl ystyried adborth o'r ymgynghoriad. Mae'r rhain ar hyn o bryd yn cynnwys:

- iechyd a diogelwch – er y gallai'r addasiad fod o fudd i breswlydd anabl ac o fudd i'w iechyd a diogelwch unigol, a fyddai'n peryglu iechyd a diogelwch tenantiaid eraill neu'n gwrthdaro â chyfraith iechyd a diogelwch, gan gynnwys mewn sefyllfa o argyfwng?
- ymarferoldeb – er enghraifft, a fyddai gosod lifft cadair yn gadael digon o le i eraill ddefnyddio'r grisiau?
- effaith ar werth yr adeilad
- graddau'r risg ymgyfreitha sy'n deillio o randdirymiad o hawliad grant
- gallu'r person anabl i dalu am gostau gosod a chynnal a chadw rhesymol (gweler yr adran ar 'prisio ac ymarferoldeb y gwaith a'r rhyngweithiad â chyfraith lesddaliadol')
- math a hyd y gosod – byddai hyn yn dangos pa mor hir y mae'r tenant anabl yn bwriadu byw yn yr eiddo
- rhwyddineb a chost cael gwared ar yr addasiad pan fydd y tenant anabl yn symud allan
- unrhyw wrthwynebiadau a godwyd mewn ymateb i'r ymgynghoriad
- graddau unrhyw darfiad ac effaith ar breswylwyr eraill



Equality Hub

- yr angen i gael caniatâd ac ystyriaethau penodol mewn perthynas â'r math o adeilad (er enghraifft, adeiladau rhestredig)

Prydlesi a gofynion statudol eraill

Os yw un o delerau'r brydles yn atal addasiad rhesymol rhag cael ei wneud, mae atodlen 21 o'r Ddeddf yn galluogi'r addasiad i gael ei wneud drwy ystyried bod y denantiaeth yn cynnwys darpariaethau penodol. Er enghraifft, gellid deall bod y denantiaeth yn caniatáu newid gyda chaniatâd y landlord (na ellir ei atal yn afresymol). Gall caniatâd o'r fath fod yn ddarostyngedig i amodau rhesymol gan y landlord o hyd. Mae Rheoliadau 10 i 14 o Reoliadau Deddf Cydraddoldeb 2010 (Anabledd) 2010 (SI 2010/2128), yn rhoi rhagor o fanylion am sut mae'r drefn caniatâd ymhlyg yn atodlen 21 yn gweithio.

Fel y crybwyllwyd eisoes, mae'r Ddeddf yn glir iawn nad yw cydymffurfio â'r ddyletswydd i wneud addasiadau i rannau cyffredin yn diystyru darpariaethau statudol gorfodol eraill. Pe byddai cytuno i gais am addasiad yn arwain at dorri deddfwriaeth arall, megis cyfraith iechyd a diogelwch neu lesddaliad, ni fyddai'r landlord yn torri ei ddyletswydd rhannau cyffredin pe bai'n cydymffurfio â'r ddeddfwriaeth arall honno ac yn gwrthod yr addasiad. Ni fyddai'r tenant yn gallu dwyn achos cyfreithiol llwyddiannus yn erbyn y landlord.

Prisio a dichonoldeb y gwaith a'r rhyngweithiad â chyfraith lesddaliadol

Gallai cais am addasiad amrywio o rywbeth bach – er enghraifft, rheil ychwanegol mewn cyntedd neu fylbiau golau watedd uwch – i rywbeth mwy sylweddol megis lifft cadair. Gall cwmnïau landlordiaid mwy wneud mân waith eu hunain ar ôl cytuno ar gostau yn gyntaf â'r person anabl, ac efallai wedyn anfonebu'r person (gan gofio y gall y landlord bob amser fynnu bod y person anabl yn talu, ond gall ddewis ariannu'r gwaith ei hun).

Gyda gwaith mwy sylweddol, yn dilyn y cais, credwn y bydd landlordiaid yn gofyn i gontractwyr am yr hyn y mae'n ei olygu a'r gost bosibl, a bwrw nad yw'r person anabl eisoes wedi gwneud ymholiadau o'r fath. Dylai hyn fod yn rhan o'r broses ystyried gan y landlord, a bydd yn bwydo i mewn i'w hasesiad o ymarferoldeb ac a all y person anabl fforddio ariannu a chynnal y gwaith. Mae'r ddeddfwriaeth yn nodi ei bod bob amser yn rhesymol i'r landlord fynnu bod y person anabl yn talu cost y gwaith, costau sy'n codi o'r gwaith ac unrhyw gostau adfer. Ni wneir unrhyw ddarpariaeth benodol mewn perthynas ag unrhyw gostau eraill, megis costau gweinyddol wrth drefnu dyfynbrisiau ac arolygon. Rydym yn croesawu unrhyw adborth ar y mater hwn.



Equality Hub

Mae'r ddeddfwriaeth yn nodi ei bod bob amser yn rhesymol i'r landlord fynnu bod y person anabl yn talu'r costau gosod, cynnal a chadw a chostau adfer yn y pen draw. Pe bai'r landlord a'r person anabl yn dewis opsiwn arall (megis y landlord yn talu'r holl gostau neu rannu'r costau rhwng yr holl lesddeiliaid os yw'r les yn caniatáu hynny), rhaid nodi'r trefniadau cost yn glir yn y cytundeb. Bydd canllawiau'r llywodraeth yn pwysleisio'r angen i ymgynghori â lesddeiliaid eraill ar yr addasiad arfaethedig. Mae'n bosibl na fydd rhai lesau yn caniatáu i gostau gael eu trosglwyddo i bob lesddeiliad ac ni fydd y ddarpariaeth hon yn trechu hynny. Bydd yr adborth o'r ymgynghoriad hwn yn ein helpu i sefydlu sut y dylai'r broses weithio'n ymarferol.

Os yw landlord yn cytuno i addasiad ond wedyn yn cyflwyno amcangyfrif gormodol neu afresymol i'r person anabl ar gyfer y gwaith – neu ar gyfer caniatâd a ffioedd eraill sy'n gysylltiedig ag ef – gallai hyn fod yn gyfystyr â gosod amod afresymol (gweler yr adran ar 'proses datrys anghydfod'). Yn yr achos hwn, gall y person anabl neu ei gynrychiolydd wrthod llofnodi'r cytundeb ac ystyried camau cyfreithiol (gweler yr adran ar 'y cytundeb addasiad rhesymol'). Rydym yn bwriadu i'n canllawiau fynd i'r afael â'r pwynt hwn.

Rydym yn ymwybodol y bydd rhai lesau yn cynnwys darpariaeth sy'n caniatáu i waith 'gwella' gael ei wneud gan y landlord ac wedyn cymal ar wahân sy'n caniatáu adennill costau gwella o gronfa tâl gwasanaeth. Mae cymalau o'r fath eisoes yn debygol o gwmpasu addasiadau rhesymol i rannau cyffredin, sy'n codi cwestiynau dilys ynghylch sut y byddai'r rhain yn rhyngweithio â darpariaeth y Ddeddf sy'n nodi y gall y landlord ei gwneud yn ofynnol i'r person anabl dalu.

Mae darpariaethau neu gymalau eraill hefyd mewn les a all fod yn berthnasol, gan gynnwys yr hawl i'r landlord wneud beth bynnag sy'n angenrheidiol er budd 'rheolaeth ystad dda' a darpariaeth ar wahân sy'n nodi bod yn rhaid i'r landlord 'gydymffurfio â'r holl ofynion deddfwriaethol'.

Mae hyn yn golygu, er y gall landlord, mewn ymgynghoriad â'i denantiaid, ddehongli cymalau prydles mewn ffordd sy'n rhannu cost addasiad ymhlith tenantiaid, efallai y bydd hefyd yn dewis gwneud i'r person anabl dalu. Mae'n bosibl y bydd penderfyniad y landlord yn dibynnu ar natur yr addasiad, telerau'r brydles ac i ba raddau y byddai o fudd i breswylwyr eraill (er enghraifft, ramp).

Cwestiwn 4

Ydych chi'n rhagweld unrhyw broblemau i landlordiaid wrth weithredu'r gofynion newydd ochr yn ochr â rhwymedigaethau prydles presennol? (Ydw / Nac ydw) Os "ydw", disgrifiwch y problemau hynny.



Equality Hub

Cwestiwn 5

Ydych chi'n meddwl bod angen canllawiau pellach ar ddefnydd ffioedd rheoli prosiect ar gyfer gwaith adran 36?

Cwestiwn 6

Pwy ddylai dalu am gostau addasiadau i'r rhannau cymunedol lle mae hyn yn ofynnol ac yn rhesymol?

- y person anabl
- y landlord
- yr holl denantiaid
- dylid rhannu'r gost rhwng y person anabl a'i landlord
- dylid rhannu'r gost rhwng y landlord a'r holl denantiaid
- anodd dweud oherwydd bydd yn dibynnu ar yr amgylchiadau penodol

Cwestiwn 7

Heblaw am gymorth Grant Cyfleusterau i'r Anabl posibl ar gyfer y person anabl sy'n gofyn am y gwaith, pa ddarpariaeth y dylid ei gwneud i ddiogelu lesddeiliaid lle gellir gwneud pawb yn atebol am gostau'r gwaith?

Cwestiwn 8

Heblaw am gymorth Grant Cyfleusterau i'r Anabl, pa ddarpariaeth y dylid ei gwneud i amddiffyn y person anabl lle na all lesddeiliaid eraill helpu i dalu am y gwaith?

Cwestiwn 9

Ydych chi'n rhagweld unrhyw risgiau os bydd landlordiaid yn penderfynu sut y dylid dyrannu costau? (Ydw / Nac ydw) Os "ydw", sut gallwn ni liniaru'r rhain?

Cwestiwn 10

Ydych chi'n rhagweld unrhyw risgiau, i unrhyw un o'r partïon dan sylw, mewn achosion lle mae'r landlord yn ystyried ei bod yn briodol o dan y les i drosglwyddo



Equality Hub

costau'r addasiad i bob lesddeiliad? (Ydw / Nac ydw) Os "ydw", eglurwch natur y risgiau a sut, yn eich barn chi, y gellir eu lliniaru.

Cwestiwn 11

Pa ffactorau y dylem ni eu hystyried wrth ddrafftio canllawiau ar gyfer y broses o ymgynghori â thenantiaid eraill?

Ceisiadau am Grantiau Cyfleusterau i'r Anabl

Gallai rhai preswylwyr y mae arnynt angen addasiadau fod yn gymwys i dderbyn Grant Cyfleusterau i'r Anabl (DFG) a all helpu gyda chost addasiadau, yn amodol ar brawf modd ac asesiad o anghenion. Gwneir ceisiadau am grantiau yn uniongyrchol i'r awdurdod lleol lle mae'r eiddo wedi'i leoli, ar ran neu o dan enw'r person anabl, hyd yn oed os yw'n blentyn. Rhaid cyflwyno amcangyfrifon ar gyfer y gwaith yn rhan o'r broses ymgeisio. Cyfrifoldeb yr ymgeisydd yw cael y rhain, er y gall landlordiaid neu eraill gynorthwyo mewn rhai achosion – er enghraifft, i ddod o hyd i gontractwyr dibynadwy. Rhaid i awdurdodau lleol ddyfarnu grantiau ar gyfer addasiadau os yw'r ymgeisydd yn bodloni'r meini prawf cymhwyso, er bod cyllid yn amodol ar derfyn uchaf.

Gellir gwneud ceisiadau am DFG eisoes ar gyfer rhannau cyffredin adeilad, a bydd hyn yn parhau ar ôl i weddill darpariaethau adran 36 gael eu troi ymlaen. Bydd gallu'r person anabl i dalu (gan gofio costau cynnal a chadw a chostau posibl gwaredu ac adfer yn y dyfodol hefyd) yn ystyriaeth i landlordiaid nad ydynt yn fodlon talu unrhyw gostau ar gyfer y gwaith arfaethedig. Rydym yn ymwybodol y bydd awdurdodau lleol am osgoi'r gost weinyddol o brosesu cais DFG, dim ond i ganfod bod yr addasiad yn y pen draw wedi'i wrthod am resymau eraill.

Mae'n debygol y bydd canllawiau'n awgrymu y gallai landlordiaid wneud eu cytundeb i addasiad yn amodol ar gais llwyddiannus am DFG gan y tenant, os yw'r landlord yn gwybod bod hyn wedi'i fwriadu. Mae'r dull hwn yn golygu mai dim ond mewn achosion lle mae'r addasiad wedi'i gymeradwyo gan y landlord mewn egwyddor y gellir canolbwyntio adnoddau awdurdodau lleol ar brosesu hawliadau DFG. Dylai'r dull hwn hefyd osgoi sefyllfa lle mae awdurdod lleol yn talu grant i breswlydd neu gontractwr ac wedyn yn gorfod ei adennill oherwydd penderfyniad terfynol y landlord yw gwrthod y cais.



Equality Hub

Cwestiwn 12

Nid oes pŵer yn y Ddeddf Cydraddoldeb i lunio ffurflen neu dempled gorfodol y mae'n rhaid i breswylwyr a landlordiaid ei defnyddio/ddefnyddio i reoli'r broses, o'r cais cychwynnol am addasiad hyd at benderfyniad y landlord. Fodd bynnag, gallai'r Llywodraeth ddarparu templed ar gyfer defnydd gwirfoddol. Fyddech chi'n croesawu ffurflen enghreifftiol neu dempled, a fyddai'n cael ei chynnwys/gynnwys yn y canllawiau? (Byddwn / Na fyddwn)

Cwestiwn 13

Oes unrhyw ystyriaethau eraill o ran rhesymoldeb y credwch y dylai'r canllawiau eu cwmpasu? (Oes / Nac oes) Os "oes", nodwch y rhain.

Cwestiwn 14

Oes unrhyw gymorth arall a fyddai o ddefnydd i landlordiaid i'w helpu i wneud penderfyniadau ar resymoldeb? (Oes / Nac oes) Os "oes", nodwch hyn.

Penderfyniad y landlord

Nid oes unrhyw ofyniad cyfreithiol ynghylch sut a phryd y mae'n rhaid i'r landlord roi ei benderfyniad, heblaw bod yn rhaid iddo fod o fewn cyfnod rhesymol. Mae hyn yn rhywbeth y gellid ei gynnwys mewn canllawiau. Byddwn yn argymhell yn gryf bod hyn yn cael ei wneud yn ysgrifenedig i'r person anabl, gan gynnwys mewn achosion lle mae'r landlord yn cytuno i'r addasiad.

Credwn y bydd 3 chanlyniad posibl:

- bod y landlord yn cytuno'n ddiamod i'r addasiad
- bod y landlord yn cytuno i'r addasiad, yn ddarostyngedig i amodau rhesymol
- bod y landlord yn gwrthod yr addasiad

Os yw'r landlord yn cytuno i'r addasiad a bod y person anabl yn hapus i gytuno i unrhyw amodau, rhaid iddo wedyn lunio cytundeb ysgrifenedig. Rhaid i hwn gynnwys cytundeb am ei hawliau a'i gyfrifoldebau o ran gosod a chostau cynnal a chadw'r gwaith, a beth ddylai ddigwydd os bydd y person anabl yn gadael yr eiddo yn ddiweddarach.



Equality Hub

Y cytundeb addasiad rhesymol

Cyn i unrhyw waith ddechrau neu gael ei dalu amdano, mae'r Ddeddf yn ei gwneud yn ofynnol i'r partïon lofnodi'r cytundeb ac mae'n nodi gofynion penodol ar ba ffurf y dylai'r cytundeb fod. Bydd hon yn ddogfen sy'n rhwymo mewn cyfraith. Mae'n bwysig bod y ddwy ochr yn hapus gyda'r trefniadau ariannu ac yn enwedig y priod gyfrifoldebau cyfreithiol.

Rhaid i'r cytundeb gwmpasu hanfodion y trefniant a sut i dalu'r costau. Dylai hyn gynnwys gosod, cynnal a chadw, gwaredu ac adfer y rhan gymunedol i'w chyflwr gwreiddiol yn ddiweddarach. Nid oes rhaid cael ymrwymiad i ddileu ac adfer – dim ond os bydd y pethau hynny'n digwydd, y cytunir ar egwyddorion cost.

Bydd canllawiau'r Llywodraeth yn argymhell bod y cytundeb hefyd yn ymdrin â threfniadau ar gyfer diogelu neu warchod arian a delir gan y person anabl neu ei gynrychiolydd i ariannu'r gwaith, yn enwedig os disgwylir i'r landlord gadw'r arian hwn tra bydd y gwaith yn cael ei drefnu a'i gyflawni (gweler yr adran ar 'arian a ddelir ar ymddiried'). Bydd hefyd yn argymhell bod y cytundeb yn nodi'r hyn sy'n digwydd os bydd cost wirioneddol yr addasiad yn sylweddol uwch na'r amcangyfrif a sut y gellir talu'r swm dros ben.

Rhaid i'r cytundeb fod yn ysgrifenedig (sy'n golygu bod yn rhaid i gopi printiedig gael ei lofnodi â llaw) a'i gyfleu i bartïon â diddordeb. Unwaith eto, bydd canllawiau yn nodi hyn ac yn rhoi cyngor os nad oes gofyniad cyfreithiol i wneud rhywbeth y credwn a fyddai'n ddefnyddiol i gyflawni cytundeb ymarferol. Fel y crybwyllwyd uchod, byddwn yn ystyried a fyddai templed ar gyfer y cytundeb – a allai hefyd gynnwys y cais gwreiddiol a'r penderfyniad – yn ddefnyddiol i'r partïon, ar ôl adborth o'r ymgynghoriad hwn.

Cwestiwn 15

Ar ôl i landlord gytuno ar addasiad, yn ogystal â nodi gofynion cytundeb ysgrifenedig rhwng y partïon, gallai'r llywodraeth hefyd gyhoeddi ffurflen orfodol at y diben hwn. Fyddech chi'n croesawu hyn? (Byddwn / Na fyddwn)

Cwestiwn 16

Os ateboch "byddwn" i gwestiwn 15, fyddai hi'n well gennych inni awgrymu yn y canllawiau fformat i'w ddefnyddio'n wirfoddol, gan adael rhywfaint o hyblygrwydd i landlordiaid a'r person anabl o ran sut y caiff y cytundeb ei drefnu? (Byddwn / Na fyddwn)



Cwestiwn 17

Os ateboch “byddwn”, naill ai i gwestiwn 15 neu 16, beth hoffech chi ei weld yn cael ei gynnwys mewn ffurflen orfodol neu wirfoddol?

Arian a ddelir ar ymddiried

O dan adran 42 o Ddeddf Landlord a Tenant 1987 (sy'n berthnasol i'r sector rhentu preifat), rhaid i'r holl arian tâl gwasanaeth gael ei ddal ar ymddiried. Rhaid peidio â defnyddio'r arian tâl gwasanaeth ar gyfer unrhyw beth ac eithrio eitem o wariant tâl gwasanaeth, neu bydd perygl o dorri amodau'r ymddiried a'r brydles.

Os yw'r tenant yn talu arian ar gyfrif gwaith, bydd y landlord yn dal arian y tenant dim ond er mwyn talu costau'r addasiad. Er mwyn cynyddu tryloywder a diogelwch ar gyfer cronfeydd tenantiaid, rydym yn cynnig ei gwneud yn ofynnol mewn rheoliadau bod y landlord, yn rhan o'r cytundeb ysgrifenedig, yn darparu gwybodaeth i'r tenant ar sut y bydd yr arian yn cael ei gadw a'i ddiogelu. Opsiwn arall fyddai i'r person anabl ymdrin yn uniongyrchol â'r contractwr ynghylch y taliad, er nad ydym yn glir a fyddai'r llwybr hwn yn fwy diogel iddynt.

Os yw'r addasiad yn mynd i gael ei wneud gan landlord heb ddefnyddio contractwr, bydd y canllawiau'n argymhell y dylai'r landlord ofyn am flaendal cyn y gwaith yn unig, gyda'r gweddill i'w dalu gan y person anabl ar ôl ei gwblhau.

Yn y naill senario neu'r llall, gallai'r landlord a'r tenant gytuno ar gynllun rhandaliadau, efallai'n dechrau cyn y gwaith ac yn parhau am gyfnod ar ôl i'r gwaith gael ei gwblhau. Ar gyfer achosion a gynorthwyr gan y Grant Cyfleusterau i'r Anabl, gellir talu hyd at 90% o'r dyfarniad mewn rhandaliadau.

Cwestiwn 18

Ydych chi'n cytuno y dylai fod yn ofynnol i'r landlord nodi yn y cytundeb sut y bydd arian y person anabl yn cael ei gadw a'i dalu i'r contractwr? (Ydw / Nac ydw) Os “nac ydw”, dywedwch pam.

Proses datrys anghydfod

Os yw'r landlord yn gwrthod yr addasiad neu'n gosod amodau y mae'r person anabl yn eu hystyried yn afresymol



Equality Hub

Os bydd y landlord yn gwrthod y cais (ac i'r dibenion hyn, mae anwybyddu'r cais cychwynnol yn gyson hefyd yn debygol o gael ei ystyried yn wrthodiad gan Lys), bydd canllawiau'r llywodraeth yn argymhell bod y person anabl yn gyntaf yn defnyddio dull anffurfiol o herio neu apelio yn erbyn y penderfyniad. Er enghraifft, gellid trefnu cyfarfod neu gallai'r person anabl wneud sylwadau pellach yn ysgrifenedig. Byddai hyn hefyd yn berthnasol os yw'r person anabl yn ystyried unrhyw amodau yn afresymol.

Gallai pobl yn y sefyllfa hon hefyd gysylltu â Chyngor ar Bopeth neu'r Gwasanaeth Cyngori a Chymorth Cydraddoldeb (EASS), sy'n cynnig cyngor pwrpasol am ddim a chymorth manwl i bobl sydd ag unrhyw bryderon ynghylch gwahaniaethu. Mae'r EASS yn gallu ymyrryd ar ran rhywun gyda darparwyr gwasanaethau – gan gynnwys landlordiaid – i helpu i ddatrys mater. Gall yr EASS hefyd gynghori pobl sy'n dymuno mynd â'u cwyn ymhellach ynghylch eu hopsiynau.

Os bydd anghydfod yn parhau heb ei ddatrys, gall y person anabl:

- dderbyn gwrthodiad neu amodau'r landlord a naill ai aros yn yr eiddo neu chwilio am lety arall
- aros yn yr eiddo a mynd â'r mater i'r Llys Sirol
- gadael yr eiddo a mynd â'r mater i'r Llys Sirol, os ydynt am gael canfyddiad o wahaniaethu ar sail anabledd am fethiant i wneud addasiadau rhesymol, hyd yn oed os nad oes angen yr addasiad arnynt mwyach

Bydd angen i'r achwynydd ystyried yn ofalus a yw ei achos yn ddigon cryf i'w ddwyn i'r llys, gan y gellir dyfarnu costau yn ei erbyn os bydd yn colli. Gall tenantiaid mewn tai cymdeithasol hefyd wneud cwyn am eu landlord i'r Ombwdsmon Tai – nid yw'r newid i adran 36 yn effeithio ar hyn.

Achosion Llys Sirol

Bydd achosion sy'n cyrraedd y Llys yn dilyn yr un drefn â hawliadau eraill a ddygir o dan y Ddeddf. Bydd barnwr yn ystyried tystiolaeth ysgrifenedig a llafar gan y ddau barti neu eu cynrychiolwyr ac yna bydd yn penderfynu a oedd gwrthodiad y landlord neu unrhyw amodau a osodwyd ar gydsyniad yn rhesymol.

Os bydd y barnwr yn cytuno â'r landlord, caiff yr achos ei wrthod a gellir dyfarnu costau yn erbyn y person anabl.

Os bydd y barnwr yn cytuno â'r person anabl, bydd methiant y landlord i wneud addasiad rhesymol neu'r ffaith ei fod wedi gosod amodau afresymol yn gyfystyr â gwahaniaethu ar sail anabledd. Gall y barnwr orchymyn i'r addasiad gael ei wneud,



Equality Hub

gyda neu heb unrhyw newidiadau, os oes gan y tenant gytundeb tenantiaeth o hyd neu os yw'n berchen ar y lesddaliad, a gall hefyd ddyfarnu costau yn erbyn y landlord ac o bosibl dyfarnu iawndal i'r person anabl.

Os nad oes gan denant (neu berson anabl sy'n byw gyda nhw) gytundeb tenantiaeth mwyach neu os nad yw'n byw yn yr eiddo mwyach, gallai costau ac iawndal gael eu gorchymyn o hyd, er na fydd angen gwneud yr addasiad mwyach.

Gellir apelio yn erbyn penderfyniad Llys Sirol, lle rhoddir caniatâd.

Diogelu rhag erledigaeth

Yn yr un modd â phob cais am addasiad a chwyn a wneir o dan y Ddeddf, bydd yn anghyfreithlon i landlord ddial neu beri anfantais i berson anabl oherwydd iddo ofyn am addasiad i rannau cyffredin neu gwyno os nad yw'r landlord wedi cytuno i un. Mae canlyniad y cais neu unrhyw gamau gorfodi yn amherthnasol – mae'r amddiffyniad yn parhau'n berthnasol, hyd yn oed os yw landlord yn ennill yr achos sylweddol yn y llys, er enghraifft.



Equality Hub

Atodiad B - Hysbysiad Preifatrwydd

Eich data

Mae'r hysbysiad hwn yn nodi sut y byddwn yn defnyddio eich data personol, a'ch hawliau. Cyhoeddir yr hysbysiad yn unol ag Erthyglau 13 ac/neu 14 y Rheoliad Diogelu Data Cyffredinol (GDPR).

Diben

Pwrpas prosesu eich data personol yw cael barn aelodau'r cyhoedd, seneddwyr a chynrychiolwyr sefydliadau a chwmnïau am bolisïau adrannol, cynigion, neu yn gyffredinol i gael data ynghylch barn y cyhoedd ar fater sydd o ddiddordeb i'r cyhoedd.

Y data

Byddwn yn prosesu'r data personol dilynol (lle y'u rhoddir): enw, cyfeiriad, cyfeiriad e-bost, teitl swydd a chyflogwr, yn ogystal â barn.

Byddwn hefyd yn prosesu gwybodaeth fywgraffyddol ychwanegol am ymatebwyr neu drydydd partïon lle caiff ei rhoi'n wirfoddol.

Sail gyfreithiol prosesu

Y sail gyfreithiol ar gyfer prosesu'ch data personol yw ei fod yn angenrheidiol i gyflawni tasg a gyflawnir er budd y cyhoedd neu wrth arfer awdurdod swyddogol a roddwyd i'r rheolydd data. Yn yr achos hwn, golyga hyn ymgynghori ar bolisïau neu gynigion, neu gael data barn, er mwyn datblygu polisïau effeithiol da.

Mae data personol sensitif yn ddata personol sy'n datgelu tarddiad hiliol neu ethnig, barn wleidyddol, cred grefyddol neu athronyddol, neu aelodaeth o undeb llafur, a phrosesu data genetig, data biometrig at ddiben adnabod unigolyn naturiol yn unigryw, data sy'n ymwneud ag iechyd neu ddata sy'n ymwneud â bywyd rhyw neu gyfeiriadedd rhywiol person naturiol.

Y sail gyfreithiol ar gyfer prosesu'ch data personol sensitif, neu ddata ynghylch euogfarnau troseddol (pan fyddwch chi'n eu rhoi'n wirfoddol), yw ei fod yn angenrheidiol am resymau sydd o ddiddordeb sylweddol i'r cyhoedd ar gyfer arfer swyddogaeth y Goron, Gweinidog y Goron, neu adran o'r llywodraeth. Y swyddogaeth yw ymgynghori ar bolisïau neu gynigion, neu cael data barn, er mwyn datblygu polisïau effeithiol da.



Equality Hub

Derbynwyr

Pan fydd unigolion yn cyflwyno ymatebion, efallai y byddwn yn cyhoeddi eu hymatebion, ond ni fyddwn yn eu nodi pwy ydynt yn gyhoeddus. Byddwn yn ymdrechu i dynnu unrhyw wybodaeth a allai arwain at adnabod unigolion.

Gallai ymatebion a gyflwynir gan sefydliadau neu gynrychiolwyr sefydliadau gael eu cyhoeddi'n llawn.

Lle na chyhoeddir gwybodaeth am ymatebion, gellid ei rhannu â swyddogion o fewn cyrff cyhoeddus eraill er mwyn helpu i ddatblygu polisi.

Gan y bydd eich data personol yn cael eu storio ar ein seilwaith TG fe gânt eu rhannu hefyd â'n proseswyr data sy'n darparu gwasanaethau e-bost a storio a rheoli dogfennau.

Efallai y byddwn yn rhannu eich data personol lle mae'r gyfraith yn mynnu ein bod yn gwneud hynny, er enghraifft mewn perthynas â chais a wneir yn unol â Deddf Rhyddid Gwybodaeth 2000.

Cadw

Yn gyffredinol, cedwir gwybodaeth gyhoeddedig am gyfnod amhenodol ar y sail bod y wybodaeth o werth hanesyddol. Byddai hyn yn cynnwys, er enghraifft, data personol am gynrychiolwyr sefydliadau. Cedwir ymatebion gan unigolion ar ffurf adnabyddadwy am 3 blynedd galendr ar ôl i'r ymgynghoriad ddod i ben.

Lle na chafwyd data personol gennych

Cafwyd eich data personol gennym drwy ymatebydd i ymgynghoriad.

Eich hawliau

Mae gennych yr hawl i ofyn am wybodaeth ynghylch sut y caiff eich data personol eu prosesu, ac i ofyn am gopi o'r data personol hynny.

Mae gennych yr hawl i ofyn am gael cywiro unrhyw wallau yn eich data personol yn ddi-oed.

Mae gennych yr hawl i ofyn am gael cwblhau unrhyw ddata personol anghyflawn, gan gynnwys trwy ddatganiad atodol.



Equality Hub

Mae gennych yr hawl i ofyn am gael dileu eich data personol os nad oes cyfiawnhad i'w prosesu.

Mae gennych yr hawl o dan rai amgylchiadau (er enghraifft, lle caiff cywirdeb ei herio) i ofyn am gyfyngu ar brosesu eich data personol.

Mae gennych yr hawl i wrthwynebu prosesu eich data personol ble cânt eu prosesu at ddibenion marchnata uniongyrchol.

Mae gennych yr hawl i wrthwynebu prosesu eich data personol.

Trosglwyddiadau rhyngwladol

Am fod eich data personol yn cael eu storio ar ein seilwaith TG, a'u rhannu â'n proseswyr data, gellir eu trosglwyddo a'u storio'n ddiogel y tu allan i'r Undeb Ewropeaidd. Os felly, bydd yn destun amddiffyniad cyfreithiol cyfatebol trwy ddefnyddio Cymalau Contract Enghreifftiol.

Manylion cyswllt

Y rheolydd data ar gyfer eich data personol yw Swyddfa'r Cabinet. Manylion cyswllt y rheolydd data yw: Cabinet Office, 70 Whitehall, Llundain, SW1A 2AS, neu 0207 276 1234, neu publiccorrespondence@cabinetoffice.gov.uk.

Manylion cyswllt Swyddog Diogelu Data'r rheolydd data yw: Data Protection Officer, Cabinet Office, 70 Whitehall, Llundain, SW1A 2AS, neu dpo@cabinetoffice.gov.uk.

Mae'r Swyddog Diogelu Data yn darparu cyngor a gwaith monitro annibynnol ynghylch defnydd Swyddfa'r Cabinet o wybodaeth personol.

Cwynion

Os ydych o'r farn bod eich data personol wedi'u camddefnyddio neu eu cam-drin, gallwch gyflwyno cwyn i'r Comisiynydd Gwybodaeth, sy'n rheoleiddiwr annibynnol. Gellir cysylltu â'r Comisiynydd Gwybodaeth yn: Information Commissioner's Office, Wycliffe House, Water Lane, Wilmslow, Swydd Gaer, SK9 5AF, neu 0303 123 1113, neu casework@ico.org.uk. Ni fydd unrhyw gŵyn i'r Comisiynydd Gwybodaeth yn amharu ar eich hawl i geisio iawn trwy'r llysoedd.



© Hawlfraint y goron 2022

Mae'r cyhoeddiad hwn wedi'i drwyddedu'n unol â thelerau'r Drwydded Llywodraeth Agored f3.0 ac eithrio lle nodir fel arall. I weld y drwydded hon, ewch i nationalarchives.gov.uk/doc/open-government-licence/version/3 neu ysgrifennwch at Information Policy Team, The National Archives, Kew, Llundain TW9 4DU, neu e-bostiwch: psi@nationalarchives.gsi.gov.uk.

Lle rydym wedi nodi unrhyw wybodaeth sydd o dan hawlfraint trydydd parti, bydd angen i chi gael caniatâd deiliaid yr hawlfraint dan sylw.