WELSH STATUTORY INSTRUMENTS

2007 No. 3160 (W.271)

LANDLORD AND TENANT, WALES

The Service Charges (Summary of Rights and Obligations, and Transitional Provisions) (Wales) Regulations 2007

Made - - - -	*5 November 2007*
Laid before the National Assembly for Wales - -	*7 November 2007*
Coming into force - -	*30 November 2007*

The Welsh Ministers, in exercise of the powers conferred on the Secretary of State by section 21B of the Landlord and Tenant Act 1985(**1**), section 178 of the Commonhold and Leasehold Reform Act 2002(**2**) and section 26 of the Welsh Language Act 1993(**3**) and now vested in them(**4**), make the following Regulations:

Title and commencement

1. The title of these Regulations is the Service Charges (Summary of Rights and Obligations, and Transitional Provisions) (Wales) Regulations 2007 and they come into force on the 30 November 2007.

Application

2.—(1) Subject to regulation 4, these Regulations apply where, on or after 30 November 2007, a demand for payment of a service charge(**5**)is served in relation to a dwelling(**6**).

(2) Subject to sub-paragraph (3) these Regulations apply to dwellings in Wales which are subject to a lease(**7**).

(3) These Regulations do not apply where—

(**1**) 1985 c. 70. Section 21B was inserted by section 153 of the Commonhold and Leasehold Reform Act 2002 (c. 15).
(**2**) 2002 c. 15.
(**3**) 1993 c. 38.
(**4**) The functions of the Secretary of State under section 21B were, so far as exercisable in relation to Wales, transferred to the National Assembly for Wales pursuant to the National Assembly for Wales (Transfer of Functions) Order 1999 (S.I.1999/672). The functions of the National Assembly for Wales under the said sections were transferred to the Welsh Minsters pursuant to section 162 of, and paragraph 30 of Schedule 11 to the Government of Wales Act 2006 (c. 32).
(**5**) For the meaning of "service charge", *see* section 18 of the Landlord and Tenant Act 1985 (c. 70). Section 18 was amended by section 41 of the Landlord and Tenant Act 1987 (c. 31) and section 150 of the Commonhold and Leasehold Reform Act 2002.
(**6**) For the meaning of "dwelling", *see*, section 38 of the Landlord and Tenant Act 1985.
(**7**) For the meaning of "lease", *see* section 36 of the Landlord and Tenant Act 1985.

(a) the lease is not a long lease within section 26 of the Landlord and Tenant Act 1985; and

(b) the landlord is a local authority or a National Park Authority.

Form and content of summary of rights and obligations

3. Where these Regulations apply the summary of rights and obligations which must accompany a demand for the payment of a service charge must be legible in a typewritten or printed form of at least 10 point, and must contain —

(a) the title "Taliadau Gwasanaeth — Crynodeb o hawliau a rhwymedigaethau tenantiaid / Service Charges — Summary of tenants' rights and obligations"; and

(b) the following statement —

"(1) Rhaid yn ôl y gyfraith i'r crynodeb hwn, sy'n gosod yn gryno eich hawliau a'ch rhwymedigaethau mewn cysylltiad â thaliadau sy'n amrywio am wasanaeth, fynd gyda galwad am daliadau gwasanaeth. Oni fydd crynodeb yn cael ei anfon atoch gyda'r alwad i dalu, gellwch ddal y taliad gwasanaeth yn ôl. Nid yw'r crynodeb yn rhoi dehongliad llawn o'r gyfraith ac os ydych mewn unrhyw amheuaeth ynglyn â'ch hawliau a'ch rhwymedigaethau dylech geisio cyngor annibynnol.

(2) Mae'ch les yn gosod eich rhwymedigaethau i dalu taliadau gwasanaeth i'ch landlord yn ychwanegol at eich rhent. Taliadau gwasanaeth yw symiau sy'n daladwy am wasanaethau, atgyweiriadau, cynnal a chadw, gwelliannau, yswiriant neu gostau'r landlord o ran rheolaeth, i'r graddau y mae'r costau hynny wedi'u dwyn yn rhesymol.

(3) Mae gennych hawl i ofyn i dribiwnlys prisio lesddaliadau benderfynu a ydych yn atebol i dalu taliadau gwasanaeth am wasanaethau, atgyweiriadau, cynnal a chadw, gwelliannau, yswiriant neu gostau'r landlord o ran rheolaeth. Gellwch ofyn naill ai cyn neu ar ôl i chi dalu'r tâl gwasanaeth. Os yw'r tribiwnlys yn penderfynu fod y tâl gwasanaeth yn daladwy fe all y bydd y tribiwnlys hefyd yn penderfynu—

(a) pwy ddylai dalu'r tâl gwasanaeth ac i bwy y dylid ei dalu;

(b) y swm;

(c) y dyddiad y daw'n daladwy; ac

(ch) sut y dylid ei dalu.

(4) Nid oes gennych yr hawliau ym mharagraff (3) fodd bynnag—

(a) pan fyddwch wedi cytuno ar fater neu wedi cyfaddef iddo;

(b) pan fydd mater wedi cael ei gyfeirio i gymrodedd, neu y bydd yn cael ei gyfeirio felly, neu pan fydd wedi cael ei benderfynu drwy gymrodedd a chwithau wedi cytuno i fynd i gymrodedd ar ôl i'r anghytundeb ynglyn â'r tâl gweinyddol godi; neu

(c) pan fydd llys wedi penderfynu ar fater.

(5) Os yw'ch les yn gadael i'ch landlord adennill costau a dducpwyd mewn achos cyfreithiol neu y dichon y bydd yn eu dwyn felly fel taliadau gwasanaeth, gellwch ofyn i'r llys neu'r tribiwnlys y ducpwyd yr achos hwnnw ger ei fron i ddatgan na chaiff eich landlord wneud hynny.

(6) Pan fyddwch yn ceisio penderfyniad gan dribiwnlys prisio lesddaliadau bydd rhaid i chi dalu ffi ar gyfer gwneud cais, ac os bydd y mater yn mynd ymlaen am wrandawiad, ffi gwrandawiad, oni fyddwch yn gymwys i gael hepgor neu ostwng y ffi. Ni fydd cyfanswm y ffioedd taladwy i'r tribiwnlys yn fwy na £500, ond gall costau ychwanegol, megis ffioedd proffesiynol, ddeillio o wneud cais, a dichon mai chi fydd raid eu talu.

(7) Mae gan dribiwnlys prisio lesddaliadau y pwer i ddyfarnu costau, heb fod yn uwch na £500, yn erbyn parti mewn unrhyw achos—

(a) pan fydd yn gwrthod mater oherwydd ei fod yn wacsaw, yn flinderus neu'n gamddefnydd o'r broses gyfreithiol; neu

(b) pan fydd o'r farn fod parti wedi gweithredu'n wacsaw, yn flinderus, yn ddifrïol, yn stwrllyd neu'n afresymol.

Mae gan y Tribiwnlys Tiroedd bwerau cyffelyb pan fydd yn clywed apêl yn erbyn penderfyniad gan dribiwnlys prisio lesddaliadau.

(8) Os yw'ch landlord—

(a) yn bwriadu gwneud gwaith ar adeilad neu unrhyw fangre arall a fydd yn costio mwy na £250 i chi neu i unrhyw denant arall; neu

(b) yn bwriadu gwneud cytundeb am waith neu wasanaeth a fydd yn para yn hwy na 12 mis ac a fydd yn costio mwy na £100 mewn unrhyw gyfnod cyfrifo o 12 mis i chi neu unrhyw denant arall,

bydd eich cyfraniad wedi'i gyfyngu i'r symiau hyn oni fydd eich landlord wedi ymgynghori'n briodol ar y gwaith a fwriedir neu ar y cytundeb neu bod tribiwnlys prisio lesddaliadau wedi cytuno nad oes angen ymgynghoriad.

(9) Mae gennych hawl i wneud cais i dribiwnlys prisio lesddaliadau i ofyn i'r tribiwnlys benderfynu a ddylid amrywio eich les ar y sail nad yw'n darparu'n foddhaol ar gyfer cyfrifo tâl gwasanaeth sy'n daladwy o dan y les.

(10) Mae gennych hawl i ysgrifennu at eich landlord i ofyn am grynodeb ysgrifenedig o'r costau sy'n ffurfio'r taliadau gwasanaeth. Rhaid fod y crynodeb yn—

(a) cwmpasu'r cyfnod diwethaf o 12 mis a ddefnyddwyd i wneud y cyfrifon sy'n ymwneud â'r tâl gwasanaeth sy'n dod i ben dim hwyrach na dyddiad eich cais, pan fo'r cyfrifon wedi'u gwneud am gyfnodau o 12 mis; neu

(b) cwmpasu'r cyfnod o 12 mis sy'n dod i ben ar ddyddiad eich cais, pan na fo'r cyfrifon wedi'i gwneud am gyfnodau o 12 mis.

Rhaid i'r crynodeb gael ei roi i chi o fewn mis i'ch cais neu o fewn 6 mis i ddiwedd y cyfnod y mae'r crynodeb yn ymwneud ag ef, p'run bynnag yw'r diweddaraf.

(11) Mae gennych hawl, o fewn 6 mis o gael crynodeb ysgrifenedig o'r costau, i'w gwneud yn ofynnol i'r landlord ddarparu i chi gyfleusterau rhesymol i edrych ar y cyfrifon, y derbynebau a dogfennau eraill sy'n cefnogi'r crynodeb ac i wneud copiau neu ddetholiadau ohonynt.

(12) Mae gennych hawl i ofyn i gyfrifydd neu syrfëwr i wneud archwiliad o reolaeth ariannol y fangre sy'n cynnwys eich annedd er mwyn sefydlu rhwymedigaethau eich landlord, ac i ba raddau y mae'r taliadau gwasanaeth a delir gennych yn cael eu defnyddio'n effeithiol. Bydd a ellwch arfer yr hawl hwn ar eich pen eich hun neu'n unig gyda chefnogaeth eraill sy'n byw yn y fangre yn dibynnu ar eich amgylchiadau. Fe'ch cynghorir yn gryf i geisio cyngor annibynnol cyn arfer yr hawl hwn.

(13) Efallai bod eich les yn rhoi hawl i'ch landlord gael ail-fynediad neu gymryd yn fforffed os ydych wedi methu talu taliadau sy'n briodol ddyledus o dan y les. I arfer yr hawl hwn fodd bynnag rhaid i'r landlord gwrdd â'r holl ofynion cyfreithiol a sicrhau gorchymyn llys. Dim ond os byddwch wedi cyfaddef eich bod yn atebol i dalu'r swm, neu os bydd llys, tribiwnlys, neu broses gymrodeddu wedi dyfarnu'n derfynol fod y swm yn ddyledus y rhoddir gorchymyn llys. Mae gan y llys ddisgresiwn eang wrth roi gorchymyn o'r fath a bydd yn cymryd ystyriaeth o holl amgylchiadau'r achos.