OFFERYNNAU STATUDOL CYMRU

2016 Rhif 178 (Cy. 75)

TAI, CYMRU

DIOGELU DEFNYDDWYR, CYMRU

Rheoliadau Dyletswydd Asiantau Gosod i Roi Cyhoeddusrwydd i Ffioedd (Eithrio) (Cymru) 2016

NODYN ESBONIADOL

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

Mae'r Rheoliadau hyn yn creu eithriad rhag Pennod 3 o Ran 3 o Ddeddf Hawliau Defnyddwyr 2015 ("Deddf 2015") sy'n gymwys i bobl broffesiynol ym maes y gyfraith mewn amgylchiadau penodol.

Mae Pennod 3 o Ran 3 o Ddeddf 2015 yn rhoi dyletswydd ar asiant gosod i roi cyhoeddusrwydd i fanylion ei ffioedd perthnasol drwy eu harddangos yn ei fangre a'u cyhoeddi ar ei wefan.

Diffinnir asiant gosod gan adran 84(1) o Ddeddf 2015 fel person sy'n ymgymryd â gwaith asiantaeth gosod (a ddiffinnir yn adran 86(1)) pa un a yw'r person hwnnw'n ymgymryd â gwaith arall ai peidio.

Mae Deddf 2015 yn darparu bod rhaid i asiant gosod gynnwys yn ei restr ffioedd unrhyw ffioedd sy'n daladwy iddo gan landlord neu denant mewn cysylltiad â gwaith asiantaeth gosod neu waith rheoli eiddo neu, fel arall, mewn cysylltiad â thenantiaeth sicr o dŷ annedd (gan gynnwys tenantiaeth sicr arfaethedig).

Mae Deddf Gwasanaethau Cyfreithiol 2007 ("Deddf 2007") yn gwneud darpariaeth ar gyfer rheoleiddio'r sector gwasanaethau cyfreithiol gan reoleiddwyr cymeradwy. Mae'n darparu na chaniateir cynnal gweithgarwch cyfreithiol penodol, a elwir yn weithgarwch cyfreithiol a gedwir yn ôl, ac eithrio gan berson sydd wedi ei awdurdodi gan reoleiddiwr cymeradwy ("person awdurdodedig").

WELSH STATUTORY INSTRUMENTS

2016 No. 178 (W. 75)

HOUSING, WALES

CONSUMER PROTECTION, WALES

The Duty of Letting Agents to Publicise Fees (Exclusion) (Wales) Regulations 2016

EXPLANATORY NOTE

(This note is not part of the Regulations)

These Regulations create an exclusion from Chapter 3 of Part 3 of the Consumer Rights Act 2015 ("the 2015 Act") which is applicable to legal professionals in certain circumstances.

Chapter 3 of Part 3 of the 2015 Act places a duty on a letting agent to publicise details of its relevant fees by displaying them at its premises and by publishing them on its website.

By section 84(1) of the 2015 Act a letting agent is defined as a person who engages in letting agency work (defined at section 86(1)) whether or not that person engages in other work.

The 2015 Act provides that a letting agent must include in its list of fees any fees which are payable to it by a landlord or a tenant in respect of letting agency or property management work or otherwise in connection with an assured tenancy of a dwelling house (including a proposed assured tenancy).

The Legal Services Act 2007 ("the 2007 Act") makes provision for the regulation of the legal services sector by approved regulators. It provides that certain legal activity, termed reserved legal activity, may only be carried out by a person authorised by an approved regulator ("an authorised person").

Yn y Rheoliadau hyn, mae i “gweithgarwch cyfreithiol” yr ystyr a roddir i “legal activity” gan adran 12 o Ddeddf 2007. Mae hyn yn cynnwys gweithgarwch cyfreithiol a gedwir yn ôl (er enghraifft, arfer yr hawl i ymddangos mewn achos ac ymladd achos) ac unrhyw weithgarwch arall sy’n cynnwys darparu cyngor cyfreithiol neu gymorth cyfreithiol mewn cysylltiad â chymhwyso’r gyfraith neu mewn cysylltiad ag unrhyw ddull o ddatrys anghydfodau cyfreithiol, a/neu ddarparu cynrychiolaeth mewn cysylltiad ag unrhyw fater sy’n ymwneud â chymhwyso’r gyfraith neu gydag unrhyw ddull o ddatrys anghydfodau cyfreithiol.

Mae’r Rheoliadau hyn yn darparu nad yw personau awdurdodedig o fewn yr ystyr a roddir i “authorised persons” yn Neddf 2007 yn asiantau gosod at ddibenion Pennod 3 o Ran 3 o Ddeddf 2015 pan fônt yn ymgymryd â gweithgarwch cyfreithiol o fewn yr ystyr a roddir i “legal activity” yn Neddf 2007. Yn unol â hyn, eithrir personau awdurdodedig sy’n ymgymryd â gweithgarwch cyfreithiol rhag y ddyletswydd ar asiantau gosod i roi cyhoeddusrwydd i ffioedd perthnasol oni bai eu bod hefyd yn ymgymryd â gwaith gosod nad yw’n “weithgarwch cyfreithiol”.

In these Regulations “legal activity” has the meaning given by section 12 of the 2007 Act and includes reserved legal activity (for example, the exercise of a right of audience and the conduct of litigation) and any other activity which consists of the provision of legal advice or assistance in connection with the application of the law or with any form of resolution of legal disputes and/or the provision of representation in connection with any matter concerning the application of the law or any form of resolution of legal disputes.

These Regulations provide that authorised persons within the meaning of the 2007 Act are not letting agents for the purposes of Chapter 3 of Part 3 of the 2015 Act when engaged in legal activity within the meaning of the 2007 Act. Accordingly authorised persons engaged in legal activity are excluded from the duty of letting agents to publicise relevant fees unless they are also engaged in lettings work that is not “legal activity.”

OFFERYNNAU STATUDOL CYMRU

2016 Rhif 178 (Cy. 75)

TAI, CYMRU

DIOGELU DEFNYDDWYR, CYMRU

Rheoliadau Dyletswydd Asiantau Gosod i Roi Cyhoeddusrwydd i Ffioedd (Eithrio) (Cymru) 2016

Gwnaed *8 Chwefror 2016*

Gosodwyd gerbron Cynulliad Cenedlaethol Cymru *16 Chwefror 2016*

Yn dod i rym *15 Mawrth 2016*

Mae Gweinidogion Cymru yn gwneud y Rheoliadau a ganlyn drwy arfer y pwerau a roddwyd iddynt gan adran 84(3) o Ddeddf Hawliau Defnyddwyr 2015(**1**):

Enwi, cychwyn a chymhwyso

1.—(1) Enw'r Rheoliadau hyn yw Rheoliadau Dyletswydd Asiantau Gosod i Roi Cyhoeddusrwydd i Ffioedd (Eithrio) (Cymru) 2016.

(2) Mae'r Rheoliadau hyn yn dod i rym ar 15 Mawrth 2016.

(3) Mae'r Rheoliadau hyn yn gymwys o ran Cymru'n unig.

Dehongli

2. Yn y Rheoliadau hyn—

ystyr "Deddf 2007" ("*the 2007 Act*") yw Deddf Gwasanaethau Cyfreithiol 2007(**2**);

ystyr "Deddf 2015" ("*the 2015 Act*") yw Deddf Hawliau Defnyddwyr 2015;

(**1**) 2015 p. 15. Gweler y diffiniad o "the appropriate national authority" yn adran 88(1).
(**2**) 2007 p. 29.

WELSH STATUTORY INSTRUMENTS

2016 No. 178 (W. 75)

HOUSING, WALES

CONSUMER PROTECTION, WALES

The Duty of Letting Agents to Publicise Fees (Exclusion) (Wales) Regulations 2016

Made *8 February 2016*

Laid before the National Assembly for Wales *16 February 2016*

Coming into force *15 March 2016*

The Welsh Ministers make the following Regulations in exercise of the powers conferred by section 84(3) of the Consumer Rights Act 2015(**1**):

Title, commencement and application

1.—(1) The title of these Regulations is the Duty of Letting Agents to Publicise Fees (Exclusion) (Wales) Regulations 2016.

(2) These Regulations come into force on 15 March 2016.

(3) These Regulations apply in relation to Wales only.

Interpretation

2. In these Regulations—

"the 2007 Act" ("*Deddf 2007*") means the Legal Services Act 2007(**2**);

"the 2015 Act" ("*Deddf 2015*") means the Consumer Rights Act 2015;

(**1**) 2015 c. 15. See definition of "the appropriate national authority" in section 88(1).
(**2**) 2007 c. 29.

mae i "gweithgarwch cyfreithiol" ("*legal activity*") yr ystyr a roddir i "legal activity" gan adran 12 o Ddeddf 2007; ac

mae i "person awdurdodedig" ("*an authorised person*") yr ystyr a roddir i "authorised person" gan adran 18 o Ddeddf 2007.

"an authorised person" ("*person awdurdodedig*") has the meaning given by section 18 of the 2007 Act; and

"legal activity" ("*gweithgarwch cyfreithiol*") has the meaning given by section 12 of the 2007 Act.

Personau nad ydynt yn asiantau gosod

3. At ddibenion Pennod 3 o Ran 3 o Ddeddf 2015, nid yw person yn asiant gosod—

(a) os yw'r person yn berson awdurdodedig; a

(b) os yw'r person yn ymgymryd â gweithgarwch cyfreithiol ac nad yw'n gwneud unrhyw beth arall o fewn adran 86(1) o Ddeddf 2015.

Persons who are not letting agents

3. For the purpose of Chapter 3 of Part 3 of the 2015 Act, a person is not a letting agent if—

(a) the person is an authorised person; and

(b) the person is engaged in legal activity and does nothing else within section 86(1) of the 2015 Act.

Lesley Griffiths

Y Gweinidog Cymunedau a Threchu Tlodi, un o Weinidogion Cymru
8 Chwefror 2016

Minister for Communities and Tackling Poverty, one of the Welsh Ministers
8 February 2016

©Ⓗ Hawlfraint y Goron 2016

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 2016

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.

ISBN 978-0-348-11264-1

£4.25

W2586/02/16 ON