

MEMORANDWM CYDSYNIAD DEDDFWRIAETHOL ATODOL

(MEMORANDWM RHIF 2)

BIL DIWYGIO CYFRAITH LESDDALIAD (RHENT TIR)

1. Gosodir y memorandwm cydsyniad deddfwriaethol hwn o dan Reol Sefydlog ("RhS") 29.2. Mae RhS 29 yn rhagnodi bod rhaid gosod memorandwm cydsyniad deddfwriaethol, ac y ceir cyflwyno cynnig cydsyniad deddfwriaethol, gerbron Senedd Cymru os yw Bil gan Senedd y DU yn gwneud darpariaeth mewn perthynas â Chymru at bwrpas sydd o fewn cymhwysedd deddfwriaethol Senedd Cymru neu sy'n addasu'r cymhwysedd hwnnw.
2. Cyflwynwyd y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir) (y "Bil") yn Nhŷ'r Arglwyddi ar 12 Mai 2021. Cyflwynwyd y Mesur i Dŷ'r Cyffredin ar 15 Medi 2021. Gellir gweld y fersiwn ddiweddaraf o'r Bil wedi'i diwygio yn: <https://bills.parliament.uk/bills/2864>.

Amcanion polisi

3. Mae'r sector tai lesddaliad yn rhan bwysig o'r farchnad dai genedlaethol. Mae'n cartrefu tua 4.5 miliwn o aelwydydd yng Nghymru a Lloegr. Mae tua dwy ran o dair o'r cartrefi hyn yn fflatiau ac mae'r gweddill yn dai. Mae tai lesddaliad yn cyfrif am tua 16% o holl anheddau Cymru. Mae hyn yn cyfateb yn fras iawn i tua 235,000 eiddo.
4. Mae lesuoedd hir (lesoedd a roddir am fwy nag 21 mlynedd fel arfer) yn darparu bod y lesddaliad yn talu rhent tir i'w rydd-ddeiliad am rentu'r tir y mae'r eiddo lesddaliad yn sefyll arno.
5. Yn hanesyddol, câi llawer o renti tir eu pennu ar lefel nominal. Fodd bynnag, yn ystod y blynyddoedd diwethaf mae llawer o renti tir wedi cynyddu o lefelau nominal i fwy na 0.1% o werth yr eiddo, ac mae'r arfer o roi lesuoedd sy'n cynnwys telerau sy'n ei gwneud yn ofynnol i adolygiadau rhent gael eu cynnal yn fynych lle mae swm y rhent tir yn dyblu wedi dod i'r golwg. Mewn rhai achosion, mae'r hawliau i gael rhenti tir gan lesddeiliaid wedi cael eu prynu a'u gwerthu yn y farchnad ariannol fel ffrwd incwm hirdymor i fuddsoddwyr trydydd parti. Nid yw lesddeiliaid yn cael unrhyw wasanaeth amlwg yn gyfnewid am dalu'r rhenti tir hyn ac nid yw'n amlwg bob amser pa gostau y bydd yn rhaid i lesddeiliaid eu talu pan fyddant yn prynu eu cartrefi. O ganlyniad, gall rhai lesddeiliad wynebu anhawster i werthu neu ailforgeisio eiddo neu gall fod yn gostus iddynt brynu'r rhydd-ddaliad drwy ryddfrenio.
6. Amcanion polisi datganedig y deddfwriaeth hon yw gwneud perchenogaeth lesddaliadol yn decach ac yn fwy fforddiadwy i lesddeiliaid drwy sicrhau na fydd rhydd-ddeiliaid/landlordiaid yn gallu mynnu cael tâl ariannol am rent tir mwyach.

Crynodeb o'r Bil (fel y'i cyflwynwyd)

7. Noddir y Bil gan yr Adran Codi'r Gwastad, Tai a Chymunedau.

8. Mae'r Bil yn ceisio cyflawni'r amcanion polisi drwy gyfyngu rhenti tir ar lesioedd preswyl hir newydd eu sefydlu ar gyfer tai a fflatiau i un hedyn pupur y flwyddyn, sy'n cyfyngu rhenti tir i ddim gwerth ariannol i bob diben. Mae'r Bil hefyd yn gwahardd codi taliadau gweinyddol mewn perthynas â rhenti hedyn pupur.
9. Nid oes rhwymedigaeth ar landlord i godi rhent hedyn pupur ac ni ragwelir y bydd landlordiaid yn gofyn i'w tenantiaid dalu hedyn pupur fel rhent yn ymarferol.
10. Mae'r Bil yn gosod dyletswydd ar awdurdodau safonau masnachu yng Nghymru i orfodi'r Bil. Roedd y Bil hwn hefyd yn gwneud darpariaeth, pan gafodd ei gyflwyno, i lesddeiliaid adennill rhenti tir a godwyd yn anghyfreithlon drwy'r Tribiwnlys Haen Gyntaf.
11. Mae torri'r cyfyngiadau ar rent tir wedi'i wneud yn drosedd sifil, gyda chosb ariannol o rhwng £500 a £5,000 ar yr adeg y cyflwynwyd y Bil. Bydd awdurdodau lleol yn gallu cadw'r arian a godir drwy gosbau ariannol a chaiff yr arian hwn ei neilltuo i dalu am gostau gorfodi mewn perthynas ag eiddo lesddaliad preswyl.
12. Mae'r Bil yn gymwys i lesioedd preswyl hir newydd eu sefydlu. Mae'r Bil yn gwneud eithriadau ar gyfer nifer bach o fathau o lesioedd: lesioedd busnes, estyniadau statudol i lesioedd tai a fflatiau, lesioedd tai cymunedol a chynlluniau cyllido cartref (gyda'r olaf naill ai'n fath o gynnyrch ariannol rhyddhau ecwiti a elwir yn Gynllun Ôl-feddiannu Cartref neu'n drefniant rhentu i brynu). Efallai y bydd rhent yn parhau i gael ei godi ar gyfran y landlord o lesioedd rhanberchenogaeth ac ar estyniadau gwirfoddol i les (ond tan diwedd gweddill cyfnod y les cyn cychwyn yn unig).

Yr wybodaeth ddiweddaraf am y sefyllfa ers cyhoeddi'r Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol cyntaf

13. Ar 26 Mai 2021, gosodais Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol yn ymwneud â'r Bil fel y'i cyflwynwyd i'r Senedd ar 12 Mai 2021.
14. Cadarnhaodd y Memorandwm fod Llywodraeth Cymru ar y cyfan yn cefnogi'r Bil fel y'i cyflwynwyd.
15. Dywedais yn y Memorandwm ein bod o'r farn bod angen cydsyniad y Senedd mewn perthynas â'r Bil fel y mae'n ymwneud â rheoleiddio rhent a pholisi tai, nad ydynt yn faterion a gadwyd yn ôl.
16. Dywedais hefyd fod Llywodraeth Cymru'n gweithio gyda Llywodraeth y DU i sicrhau gwelliannau i gydnabod rôl y Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau yng Nghymru, yn ogystal â darparu Pwerau Gweithredol perthnasol i Weinidogion Cymru.
17. Fodd bynnag, mae cywiriad bach yn angenrheidiol i'r wybodaeth a geir ym mharagraff 23 o'r Memorandwm. Mae'r paragraff hwnnw'n disgrifio model o gydberchnogaeth sydd ar waith yng Nghymru, gyda chyfeiriadau at gapiau ar lefelau rhent a chynnydd mewn rhent. Mae'r capiau sydd ar waith ychydig yn wahanol i'r rhai a nodir yn y Memorandwm, gyda'r rhent cychwynol yn cael ei

gapio ar 2.75% o'r ecwiti nas gwerthwyd a'r cynnydd mewn rhent wedi hynny wedi'i gyfyngu i'r Mynegai Prisiau Manwerthu ynghyd ag 1%.

18. Ar 13 Gorffennaf 2021 fe wnaeth Llywodraeth y DU gyflwyno, ac wedyn derbyn, nifer o welliannau i'r Bil gan gynnwys, i raddau helaeth, y rhai a geisiwyd gan Lywodraeth Cymru, sydd wedi'u nodi yn Atodiad A (Gwelliannau 1-3 a 5-26). Pasiwyd gwelliant anllywodraethol (Gwelliant 4 yn Atodiad A) hefyd yn ystod y cam hwn.
19. Ar 14 Medi gwnaed gwelliant braint (Gwelliant 27 yn Atodiad A) yn nhrydydd darlleniad y Bil yn ystod ei daith drwy Dŷ'r Arglwyddi. Mae hwn yn welliant gweithdrefnol (gweler [paragraff 29.67 o Erskine May](#)).
20. Ar 15 Medi 2021 trosglwyddwyd y Bil, fel y'i diwygiwyd yn y trydydd darlleniad yn Nhŷ'r Arglwyddi, i Dŷ'r Cyffredin.
21. Rwy'n ystyried bod yr holl welliannau arfaethedig yn gwneud darpariaeth mewn perthynas â Chymru ac yn dod o fewn cymhwysedd deddfwriaethol y Senedd. Credwn fod angen cydsyniad y Senedd ar gyfer yr holl welliannau gan eu bod yn ymwneud â rheoleiddio rhenti a pholisi tai, nad ydynt yn faterion a gadwyd yn ôl.

Newidiadau i'r Bil ers cyhoeddi'r Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol cyntaf, y mae angen cydsyniad ar eu cyfer

22. Mae **cymal 1** wedi'i ddiwygio i egluro mai i les annedd unigol yn unig y bwriedir i'r Bil fod yn gymwys a'i fod ond yn berthnasol i lesoedd a roddir am bremiwm. Ystyriwyd bod perygl y gellid dehongli'r Bil fel un sy'n berthnasol hefyd i achosion lle mae les yn cynnwys nifer o anheddau, a gedwir ar y cyd ar sail model busnes a ddefnyddir mewn trefniadau masnachol. Mae'r gwelliant hwn yn egluro nad bwriad y Bil yw cynnwys lesoedd o'r fath ond yn hytrach diogelu lesddeiliaid unigol.
23. Roedd pryder hefyd y gallai'r Bil gynnwys yn anfwriadol lesoedd preswyl hir (a roddwyd am dros 21 mlynedd) sy'n cael eu gosod heb bremiwm, ond lle mae rhent marchnad yn daladwy yn lle hynny. Nid dyma oedd bwriad y Bil, sy'n ceisio diogelu'r mwyafrif helaeth o lesddeiliaid sy'n talu premiwm sylweddol ar les, yn aml gyda morgais, rhag talu taliadau rhent pellach.
24. Mae'r Bil, fel y'i cyflwynwyd yn Nhŷ'r Arglwyddi, wedi'i ddiwygio i roi pwerau cyfatebol i Weinidogion Cymru i rai'r Ysgrifennydd Gwladol i wneud rheoliadau mewn perthynas â lesoedd Tai Cymunedol, cosbau ariannol a chanllawiau, ac mae'n darparu mai'r weithdrefn ddiodyn ar gyfer rheoliadau a wneir o dan y Bil gan Weinidogion Cymru yw'r weithdrefn negyddol. Yn y Bil, fel y'i cyflwynwyd i Dŷ'r Cyffredin ar 15 Medi, mae pwerau Gweinidogion Cymru yng **nghymalau 2(6), 10(9) a 13(1)**. Mae'r weithdrefn sy'n gymwys i reoliadau a wneir gan Weinidogion Cymru yng **nghymal 22**.
25. Mae **cymal 8** newydd y Bil wedi cyflwyno dyletswydd newydd ar landlordiaid i hysbysu eu tenantiaid am y newidiadau a gyflwynir gan y Bil hwn, os nad yw adrannau'r Bil mewn perthynas â rhent gwaharddedig mewn grym eto a bod y

tenant yn ystyried estyn/ailnegodi les. Roedd hwn yn welliant gan y gwrthbleidiau a basiwyd yn ystod y cyfnod adrodd yn Nhŷ'r Arglwyddi.

26. Mae **cymal 10** o'r Bil wedi'i ddiwygio i osod uchafswm o £30,000 ar gyfer y gosb ariannol. Bydd hyn yn sicrhau bod y cosbau'n cael eu hystyried yn rhwystr digonol a bydd hefyd yn cryfhau'r drefn orfodi yn sylweddol.
27. Mae **cymalau 14-18 a'r Atodlen** wedi'u diwygio i adlewyrchu ein trefniadau tribiwnlys datganoledig yng Nghymru, lle mae ceisiadau ac anghydfodau sy'n gysylltiedig â lesddaliad yn cael eu clywed fel mater o drefn gan y Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau.
28. Mae **cymal 18** o'r Bil hefyd wedi'i ddiwygio i gywiro gwall drafftio bach, i adlewyrchu nad yw'r hawl i wneud cais i dribiwnlys am ddatganiad ynghylch effaith y Bil ar delerau les yn ymestyn i warantwr tenant. Mae'r gwelliant hwn yn cywiro anghysondeb yn y Bil a oedd yn galluogi'r awdurdod gorfodi i gynorthwyo gwarantwr i wneud cais o'r fath, er nad oes gan warantwr yr hawl i wneud cais amdano.
29. Mae **cymal 23** o'r Bil wedi'i ddiwygio i egluro nad yw taliadau mewn perthynas â chyfraddau, y dreth gyngor, gwasanaethau, atgyweiriadau, cynnal a chadw, yswiriant neu faterion ategol eraill i'w trin fel rhent yn unig am eu bod wedi'u cadw fel rhent yn y les. Nid bwriad y Bil oedd cynnwys y taliadau hyn am y gwasanaethau a ddarperir.
30. Mae **cymal 27** o'r Bil wedi'i ddiwygio i gynnwys gwelliant braint a fewnosodwyd gan Dŷ'r Arglwyddi sy'n cael ei ychwanegu fel mater o drefn at Filiau a ddechreuodd yn Nhŷ'r Arglwyddi. Fel sy'n arferol, cyflwynwyd gwelliant gan Llywodraeth y DU i Gymal 27 i ddileu'r gwelliant braint.

Safbwynt Llywodraeth Cymru ar y Bil fel y'i diwygiwyd

31. Nodaf y gwelliannau a osodwyd yn y cyfnod adrodd yn Nhŷ'r Arglwyddi a disgwyliaf i welliannau pellach gael eu cyflwyno i'w trafod yn ystod cyfnod y Pwyllgor yn Nhŷ'r Cyffredin. Roeddwn wedi gobeithio gosod un Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol atodol ar gyfer yr holl welliannau a wnaed i'r Bil ond o ystyried yr oedi sydd wedi digwydd i'r amserlen seneddol yn ystod yr wythnosau diwethaf, a'r amser sydd wedi mynd heibio ers i'r gwelliannau gael eu cyflwyno a'u pasio yn Nhŷ'r Arglwyddi, rwyf wedi penderfynu gosod Memorandwm atodol mewn perthynas â'r gwelliannau hynny nawr a chyflwyno Memorandwm atodol ar wahân unwaith y bydd unrhyw welliannau pellach wedi'u cyflwyno.
32. Rwy'n fodlon â chynnwys gwelliannau i'r Bil yr oedd Llywodraeth Cymru wedi gofyn amdanynt i sicrhau bod a) Gweinidogion Cymru yn cael y pwerau gweithredol cyfatebol priodol i drefniadau'r Ysgrifennydd Gwladol a b) bod ein trefniadau tribiwnlys ar wahân yn cael eu hadlewyrchu'n briodol, fel bod ceisiadau'n cael eu gwneud i'r Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau yng Nghymru. Mae Llywodraeth Cymru hefyd yn gweithio gyda Llywodraeth y DU i sicrhau gwelliant i'r Atodlen fel bod unrhyw enillion dros ben yn dilyn camau gorfodi yn cael eu talu i Weinidogion Cymru pan fyddant yn gymwys i fangre yng Nghymru.

33. Rwy'n croesawu'r gwelliannau sy'n ceisio egluro ymhellach y mathau o lesuedd y bydd y Bil yn gymwys iddynt. Bwriedir i'r darpariaethau yn y Bil hwn fod yn gymwys i lesuedd newydd, yn hytrach na lesuedd sy'n bodoli eisoes. Felly, mae eglurhad a fydd yn helpu i nodi'r lesuedd hynny y mae'r Bil yn gymwys iddynt yn briodol. Y bwriad yw cyflwyno deddfwriaeth bellach a fydd yn berthnasol i lesuedd sy'n bodoli eisoes, yn enwedig i weithredu argymhellion Comisiwn y Gyfraith ar ddiwygio cyfraith lesddaliad, mewn Bil pellach yn ystod y tymor Seneddol presennol.
34. Rwyf hefyd yn croesawu'r eglurhad nad yw taliadau mewn perthynas â chyfraddau, y dreth gyngor, gwasanaethau, atgyweiriadau, cynnal a chadw, yswiriant neu faterion ategol eraill yn cael eu trin fel rhent dim ond am eu bod yn cael eu cadw fel rhent yn y les. Ni fwriadwyd erioed i'r Bil gynnwys taliadau o'r fath am wasanaethau a ddarperir, ac mae'r gwelliant hwn yn egluro'r pwynt hwnnw.
35. Yn gyffredinol, rwy'n cefnogi'r bwriad y tu ôl i'r ddyletswydd newydd ar landlordiaid i roi gwybod i'r tenant am y newidiadau a gyflwynwyd gan y Bil hwn, os nad yw adrannau'r Bil mewn perthynas â rhent gwaharddedig mewn grym eto. Er hynny, nodaf fod agweddau ar y ffordd y mae'r gwelliant anllywodraethol hwn wedi'i ddrafftio yn golygu y gallai fod angen i Llywodraeth y DU ei ailystyried.
36. Yn olaf, rwy'n croesawu cynyddu'r gosb uchaf i £30,000. Mae'n hanfodol bod unrhyw gyfundrefn cosb ariannol yn ddigon cadarn i fod yn rhwystr digonol a hefyd bod awdurdodau gorfodi'n cael eu hannog i gymryd y camau gorfodi angenrheidiol i sicrhau bod y ddeddfwriaeth yn effeithiol.
37. Rwy'n cefnogi cymhwyso'r gwelliannau hyn i Gymru.

Goblygiadau ariannol

38. Mae Llywodraeth y DU wedi llunio Asesiad Effaith ar gyfer y Bil sy'n ymdrin â'r goblygiadau sy'n deillio o'r Bil i gyrff y sector preifat a phrynwyr cartrefi. Mae'r Asesiad Effaith yn dangos effaith de minimis o lai na £5m.
39. Mae'r Adran Codi'r Gwastad, Tai a Chymunedau yn amcangyfrif y bydd nifer yr achosion gorfodi'n fach iawn. Bwriedir i'r broses o orfodi'r darpariaethau a geir yn y Bil hwn gan awdurdodau gorfodi fod yn niwtral yn ariannol, gan y bydd awdurdodau gorfodi'n gallu cadw enillion unrhyw gosbau ariannol at ddibenion unrhyw rai o'u swyddogaethau gorfodi sy'n ymwneud ag eiddo lesddaliadol preswyl.

Casgliad

40. Rwy'n parhau'n ymrwymedig i weithio ar y cyd â Llywodraeth y DU ar y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir). Bydd y Bil yn gwneud perchnogaeth lesddaliad yn decach ac yn fwy fforddiadwy i lesddeiliaid drwy gyfyngu rhenti tir ar lesuedd preswyl hir newydd eu sefydlu ar gyfer tai a fflatiau i un hedyn pupur y flwyddyn. Am y rhesymau a nodir ym mharagraffau 81 i 84 o'r Memorandwm

Cydsyniad Deddfwriaethol, ystyriaf mai Bil Llywodraeth y DU sy'n deddfu ar gyfer Cymru a Lloegr, yw'r ffordd orau o weithredu'r diwygiadau hyn.

41. Mae'r Bil hefyd yn paratoi'r ffordd ar gyfer deddfwriaeth bellach i ddiwygio perchnogaeth tai lesddaliad, gan gynnwys y diwygiadau hynny a gynigir gan Gomisiwn y Gyfraith. Nid oes lle yn Rhaglen Ddeddfwriaethol bresennol Llywodraeth Cymru ar gyfer Bil sy'n gwneud darpariaeth ar gyfer Cymru ar y materion hyn, ac nid oes unrhyw Fil yn y rhaglen y gellid cynnwys darpariaethau mor sylweddol ynddi'n hawdd. Yn ogystal, er mwyn sicrhau yr eir i'r afael yn gynhwysfawr â'r holl faterion, mae'n bosibl y bydd deddfwriaeth yn y dyfodol yn ymwneud â materion datganoledig a materion nad ydynt wedi'u datganoli, ac felly mae cyfiawnhad ychwanegol dros wneud y diwygiadau cynnar hyn yn gymwys i Gymru a Lloegr yn gyfartal. I grynhoi, er mwyn cyflawni system gydlynol sydd er lles lesddalwyr yng Nghymru mewn modd amserol, credaf mai deddfu drwy Fil Llywodraeth y DU yw'r cyfrwng mwyaf effeithiol a synhwyrol ar gyfer gwneud y newidiadau deddfwriaethol hyn.

42. Rwy'n cefnogi'r Bil a'r gwelliannau a wnaed eisoes.

JULIE JAMES AS

Y GWEINIDOG NEWID HINSAWDD

26 TACHWEDD 2021

ANNEX A

Amendments to the Bill as introduced to the House of Lords - Amendments 1-26 were agreed on 20 July 2021

- **Amendment 1** – Clause 1, page 1, line 5, after second “a” insert “single”

This amendment excludes leases of multiple dwellings from the definition of “regulated lease”.

- **Amendment 2** – Clause 1, page 1, line 5, at end insert—

“(aa) it is granted for a premium,”

This amendment provides that a lease will only be a regulated lease if it is granted for a premium. “Premium” is defined in the first amendment to Clause 22, page 13, line 28.

- **Amendment 3** – Clause 2, page 2, leave out line 21 and insert “relevant authority”

This amendment, with the second amendment to Clause 22, page 13, line 28, allows the Welsh Ministers to make regulations under Clause 2(6)(b) in relation to premises in Wales.

- **Amendment 4** – After Clause 7, Insert the following new Clause—

“Duty to inform the tenant

(1) Before entering a formal or informal renegotiation or extension of an existing lease, the landlord must inform the tenant of the changes introduced by this Act, if the sections of the Act in relation to prohibited rent are not yet in force.

(2) An enforcement authority may impose a financial penalty on a person if the authority is satisfied beyond reasonable doubt that the person has breached the duty in this section.

(3) The amount of the financial penalty under subsection (2) is to be such amount as the authority determines but—

- (a) is not to be less than £500, and*
- (b) is not to be more than £30,000.*

(4) This section comes into force on the day on which this Act is passed.”

This amendment would require landlords to let tenants know of the upcoming changes to ground rents legislation, in the event they are considering an imminent lease extension. This is a non-Government amendment that was passed by the House of Lords.

- **Amendment 5** – Clause 9, page 7, line 10, leave out “£5,000” and insert “£30,000”

This amendment increases the maximum penalty that an enforcement authority may impose.

- **Amendment 6** – Clause 9, page 7, line 37, leave out subsection (9) and insert— “(9) The relevant authority may by regulations amend this section so as to change the minimum amount or the maximum amount.”

This amendment, with the second amendment to Clause 22, page 13, line 28, enables the Welsh Ministers (instead of the Secretary of State) to make regulations changing the amount of the minimum and maximum penalties for breaches of Clause 3 in relation to leases of premises in Wales. However, the use of this power, by either the Secretary of State or the Welsh Ministers, is limited to reflecting changes in the value of money.

- **Amendment 7** – Clause 9, page 7, line 39, leave out “Secretary of State” and insert “relevant authority”

This amendment is consequential on the amendment to Clause 9, page 7, line 37.

- **Amendment 8** – Clause 12, Page 9, line 3, after “Act” insert “in relation to a lease of premises in England;
(b) the Welsh Ministers about the exercise of its functions under this Act in relation to a lease of premises in Wales.”

This amendment requires enforcement authorities to have regard to guidance issued by the Secretary of State in relation to enforcement action in England and by the Welsh Ministers in relation to enforcement action in Wales.

- **Amendment 9** – Clause 13, page 9, line 24, leave out “First-tier Tribunal” and insert “appropriate tribunal”

This amendment, with the amendment to Clause 17, page 11, line 17, requires applications for the recovery of prohibited rent paid under a lease of premises in Wales to be made to a leasehold valuation tribunal (instead of the First-tier Tribunal).

- **Amendment 10** – Clause 13, page 9, line 36, leave out “First-tier Tribunal” and insert “appropriate tribunal”

This amendment is consequential on the amendment to Clause 13, page 9, line 24.

- **Amendment 11** – Clause 13, page 9, line 39, leave out “First-tier Tribunal” and insert “appropriate tribunal”

This amendment is consequential on the amendment to Clause 13, page 9, line 24.

- **Amendment 12** – Clause 14, page 10, line 4, leave out “First-tier Tribunal” and insert “appropriate tribunal”
- **Amendment 13** – Clause 14, page 10, line 5, leave out “First-tier Tribunal” and insert “appropriate tribunal”

Amendments 11 and 12 are consequential on the amendments to Clause 13, and enable a leasehold valuation tribunal to order interest to be paid on amounts of prohibited rent that it orders to be repaid to the tenant under that Clause.

- **Amendment 14** – Clause 15, page 10, line 19, leave out “First-tier Tribunal” and insert “appropriate tribunal”

This amendment, with the amendment to Clause 17, page 11, line 17, requires applications as to the effect of Clause 7 on the terms of a lease of premises in Wales to be made to a leasehold valuation tribunal (instead of the First-tier Tribunal).

- **Amendment 15** – Clause 15, page 10, line 22, leave out “First-tier Tribunal” and insert “appropriate tribunal”

This amendment is consequential on the amendment to Clause 15, page 10, line 19.

- **Amendment 16** – Clause 15, page 10, line 24, leave out “Tribunal” and insert “appropriate tribunal”

This amendment is consequential on the amendment to Clause 15, page 10, line 19.

- **Amendment 17** – Clause 15, page 11, line 1, leave out “First-tier Tribunal” and insert “appropriate tribunal”

This amendment is consequential on the amendment to Clause 15, page 10, line 19.

- **Amendment 18** – Clause 16, page 11, line 12, leave out “First-tier Tribunal” and insert “appropriate tribunal”

This amendment is consequential on the amendments to Clause 13.

- **Amendment 19** – Clause 17, page 11, line 17, at beginning insert—

“(1) For the purposes of sections 13 to 16 and the Schedule, the “appropriate tribunal” is—

- (a) in relation to a lease of premises in England, the First-tier Tribunal;*
- (b) in relation to a lease of premises in Wales, a leasehold valuation tribunal.”*

This amendment defines the “appropriate tribunal” for the purposes of the amendments to Clauses 13 to 16 and the Schedule.

- **Amendment 20** – Clause 17, page 11, line 19, at beginning insert “except in relation to section 16(1)(b),”

This amendment corrects the drafting of Clause 17(b) to reflect the fact that the right to apply to a tribunal for a declaration as to the effect of the Bill on the terms of a lease does not extend to a tenant’s guarantor.

- **Amendment 21** – Clause 21, page 13, line 2, after “Parliament,” insert “if the regulations are made by the Secretary of State, or

(b) Senedd Cymru, if the regulations are made by the Welsh Ministers,”

This amendment provides that the default procedure for regulations made under the Bill by the Welsh Ministers is the negative procedure.

- **Amendment 22** – Clause 22, page 13, line 28, at end insert—

““premium” means any consideration in money or money’s worth for the grant of a lease, other than rent;”

See the explanatory statement for the second amendment to Clause 1, page 1, line 5.

- **Amendment 23** – Clause 22, page 13, line 28, at end insert—

““relevant authority” means—

- (a) in relation to a lease of premises in England, the Secretary of State;*
- (b) in relation to a lease of premises in Wales, the Welsh Ministers;”*

This amendment defines “relevant authority” for the purpose of the amendments to Clause 2, page 2, line 21 and Clause 9, page 7, lines 37 and 39.

- **Amendment 24**, Clause 22, page 13, line 29, at end insert—

“(2A) A sum expressed to be payable in respect of rates, council tax, services, repairs, maintenance, insurance or other ancillary matters is not rent for the purposes of this Act merely because it is reserved as rent in the lease.”

This amendment clarifies that service charges and similar payments are not to be treated as rent only because they are reserved as rent in the lease.

- **Amendment 25** – *The Schedule, page 16, line 37, leave out “First-tier Tribunal” and insert “appropriate tribunal”*

This amendment, with the amendment to Clause 17, page 11, line 17, requires an appeal against action taken by an enforcement authority in relation to a lease of premises in Wales to be made to a leasehold valuation tribunal (instead of the First-tier Tribunal).

- **Amendment 26** – *The Schedule, page 17, line 13, leave out “First-tier Tribunal” and insert “appropriate tribunal”*

This amendment is consequential on the amendment to the Schedule, page 16, line 37.

The following amendment was added at the Lords before the Bill was introduced to the Commons on the 15 September.

- **Amendment 27** – Procedural amendment (made under paragraph 29.67 of Erskin May) at end of Clause 27 to include

‘Nothing in this Act shall impose any charge on the people or on public funds, or vary the amount or incidence of or otherwise alter any such charge in any manner, or affect the assessment, levying, administration or application of any money raised by any such charge.’