

Julie James AC

Y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol

Llywodraeth Cymru

31 Mawrth 2020


Y Bil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru): canslo sesiwn dystiolaeth 26 March 2020

Annwyl Julie,

Oherwydd yr amgylchiadau eithriadol ynghylch y Coronafeirws ac yn sgil y canllawiau diweddaraf gan Lywodraeth Cymru a Llywodraeth y DU, rwyf wedi penderfynu canslo sesiwn dystiolaeth y Pwyllgor ar 26 Mawrth 2020. Yn y cyfarfod hwn, trefnwyd i'r Pwyllgor gynnal ei sesiwn graffu olaf ar y Bil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru) gyda'r Aelod sy'n gyfrifol.

O ganlyniad i hynny, isod, rwyf wedi cynnwys y cwestiynau a fyddai wedi cael eu gofyn yn y sesiwn dystiolaeth a byddwn yn ddiolchgar pe gallech ymateb mewn digon o bryd i'n galluogi i ystyried yr ymateb cyn inni ddrafftio ein hadroddiad ar y Bil.

Yn gywir,



John Griffiths AC

Cadeirydd

Croesewir gohebiaeth yn Gymraeg neu Saesneg.



Cynulliad Cenedlaethol Cymru

Bae Caerdydd, Caerdydd, CF99 1NA

✉ SeneddCymunedau@cynulliad.cymru

☎ 0300 200 6565

National Assembly for Wales

Cardiff Bay, Cardiff, CF99 1NA

✉ SeneddCommunities@assembly.wales

☎ 0300 200 6565

Atodiad A

Cwestiynau cyffredinol

- Sut y bydd y darpariaethau yn y Bil hwn, a Deddf 2016 yn fwy cyffredinol, yn cael eu cyfleu i denantiaid/deiliaid contract a rhanddeiliaid allweddol eraill?
- O ystyried mai ychydig o ymgysylltiad a gafwyd â thenantiaid wrth ddatblygu'r Bil hwn, pa strategaeth y bydd Llywodraeth Cymru yn ei rhoi ar waith er mwyn codi ymwybyddiaeth o Ddeddf 2016 ymysg tenantiaid/deiliaid contract? A ddylai'r Bil ei hun wneud darpariaeth ar gyfer cyfleu'r newidiadau?
- Pa effaith y bydd cychwyn Deddf 2016, a'r diwygiadau iddi a wneir gan y Bil hwn, yn ei chael ar denantiaethau a wnaed cyn y dyddiad y daw Deddf 2016, fel y'i diwygiwyd, i rym? A oes rhai darpariaethau yn y Bil yr ydych yn rhagweld y byddant yn gweithredu'n ôl-weithredol?
- Fe amlygodd landlordiaid cymdeithasol mewn tystiolaeth y gallai gostyngiad yn y cyflenwad llety sector rhent preifat gynyddu'r pwysau ar dai cymdeithasol gan felly effeithio ar wasanaethau digartrefedd sy'n dibynnu ar y sector rhentu preifat i gartrefu pobl sy'n agored i niwed. Pa asesiad y mae Llywodraeth Cymru wedi'i wneud o unrhyw effaith bosibl? A yw unrhyw effaith yn debygol o gael effaith anghymesur ar rai grwpiau sydd â nodweddion gwarchoddedig neu grwpiau a allai fod yn agored iawn i niwed?
- Cafodd rhai pryderon eu nodi mewn tystiolaeth ysgrifenedig a llafar yn sôn y gallai gwneud troi allan heb fai yn fwy beichus ac, o bosibl, yn fwy costus i landlordiaid, arwain at gynydd mewn troi allan anghyfreithlon ac aflonyddu. Beth mae Llywodraeth Cymru yn ei wneud i helpu awdurdodau lleol i fynd i'r afael â throï allan anghyfreithlon ac aflonyddu? A oes angen pwerau cryfach, adnoddau ychwanegol, neu'r ddau ar awdurdodau lleol?
- Mae Cyllid y DU wedi ymateb i ymgynghoriad y Pwyllgor gan nodi pryderon nad yw Deddf 2016 yn darparu sail orfodol ar gyfer meddiant i fenthycwyr. Felly, efallai y bydd yn rhaid i fenthycwyr ddibynnu ar yr hysbysiad 'dim bai' 6 mis fel sydd wedi'i gynnwys yn y Bil hwn. A oes risg y bydd benthycwyr yn ystyried bod benthycyca yng Nghymru yn risg uwch ac y gallai benthycyca fod yn ddrytach oherwydd gallai gymryd mwy o amser iddynt adfeddiannu eiddo? Pa ystyriaeth a roddwyd i ddarparu sail benodol y gallai benthycwyr ei defnyddio i adfer meddiant pe bai angen iddynt adfeddiannu eiddo? Pam na chafodd sail o'r fath ei chynnwys?
- Pa ystyriaeth ydych chi wedi'i rhoi i ddarparu hawl gyffredinol i dai digonol yn y Bil? Pam nad yw darpariaeth o'r fath wedi'i chynnwys?
- Dywedodd nifer o dystion wrth y Pwyllgor nad oedd llawer o hyder yng ngallu'r llysoedd i ddelio â hawliadau meddiant. Roedd hawliadau yn aml yn cynnwys oedi



sylweddol gan arwain at gostau ychwanegol ac ansicrwydd. Beth yw safbwynt Llywodraeth Cymru ar gael llys tai neu dribiwnlys pwrpasol? Pa drafodaethau sydd wedi bod gyda Llywodraeth y DU ar hyn, a beth y gellir ei ddysgu o'r profiad yn yr Alban lle mae tribiwnlys o'r fath wedi cael ei gyflwyno? A fyddai system fwy effeithiol o ddelio â hawliadau meddiant wedi arwain at fwy o gefnogaeth i'r Bil hwn ymysg landlordiaid preifat?

- Mae'r Memorandwm Esboniadol yn nodi bod yr Asesiad o Effaith ar Gyfiawnder wedi dod i'r casgliad bod disgwyl i effaith net newidiadau sy'n deillio o'r ddeddfwriaeth hon, ochr yn ochr â pholisi Llywodraeth Cymru ar leihau hawliadau meddiant landlordiaid cymdeithasol, fod yn niwtral. Mae landlordiaid cymdeithasol wedi dweud wrthym fod gweithredu'r polisi o beidio â throï allan i ddigartrefedd yn "gam cynnar". Sut y gwnaeth yr asesiad effaith ystyried hynny? Nid yw'r Pwyllgor wedi cael cyfle i graffu ar yr Asesiad o Effaith ar Gyfiawnder, y bydd ei gynnwys yn allweddol er mwyn deall effeithiau'r Bil hwn. Pryd y bydd yn cael ei gyhoeddi?
- Er bod y Bil yn canolbwyntio'n llwyr ar ofynion hysbysiad a roddir ar landlordiaid, mae sawl tyst wedi dweud wrth y Pwyllgor mewn tystiolaeth ysgrifenedig fod achos dros newid y gofynion hysbysiad a roddir ar ddeiliaid contract. Yn benodol, a ddylai fod yn ofynnol i ddeiliaid contract roi hysbysiad os ydyn nhw am adael ar ddiwedd cyfnod penodol? A yw Llywodraeth Cymru wedi ystyried hyn?

Yr ymgynghoriad a'r sail dystiolaeth

- Clywodd y Pwyllgor rywfaint o feirniadaeth o'r sail dystiolaeth a ddefnyddiwyd i ddatblygu'r Bil hwn. Yn benodol, mae diffyg data yn ymwneud â throï allan heb fai yng Nghymru. Mae hyn wedi arwain Llywodraeth Cymru i ddibynnu ar arolwg a gynhaliwyd gan y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl. Pa gamau y mae Llywodraeth Cymru yn eu cymryd i sicrhau bod ganddyn nhw well sail dystiolaeth mewn perthynas â'r sector rhentu preifat? Sut y bydd y gwerthusiad arfaethedig o Ddeddf 2016 yn gwella'r sail dystiolaeth ac yn sefydlu llinell sylfaen gadarn a chynhwysfawr cyn unrhyw newidiadau deddfwriaethol pellach?

Effeithiau'r Bil ar ddigartrefedd

- Mae Shelter Cymru wedi argymhell edrych unwaith eto ar Ddeddf Tai (Cymru) 2014 a sut mae'n rhyngweithio â'r Bil hwn. Yn benodol y cyfnod o 56 diwrnod pan ystyrir bod pobl dan fygythiad o ddigartrefedd; dod â dyletswyddau digartrefedd i ben lle mae llety'n debygol o fod ar gael am chwe mis; a'r potensial ar gyfer cynnydd yng nghanfyddiadau bwriadoldeb. A oes risg na fydd diwygio canllawiau yn unig yn sicrhau'r canlyniad a ddymunir os na fydd awdurdodau lleol yn dilyn y canllawiau?



Beth all Llywodraeth Cymru ei wneud i sicrhau nad oes rhaid i ddeiliad contract sydd wedi cael hysbysiad chwe mis aros am bedwar mis arall cyn cael unrhyw gymorth ymarferol gan awdurdod lleol?

- Sut y byddwch chi'n asesu effaith y Bil hwn ar wasanaethau digartrefedd, ac a fydd yn rhan o unrhyw werthusiad?

Mae'r cwestiynau canlynol yn canolbwyntio ar rannau penodol o'r Bil

Y cyfnodau hysbysu byrraf a ganiateir (Adrannau 1 i 3)

- Pam bod contractau safonol ymddygiad gwaharddedig wedi cael eu cynnwys yn Atodlen 8A newydd i Ddeddf 2016 o ystyried bod Llywodraeth Cymru a landlordiaid cymdeithasol yn gweithio i ddod ag achosion o droi allan i ddigartrefedd i ben?
- Mae cymdeithasau tai wedi mynegi pryderon nad yw contractau safonol rhagarweiniol wedi cael eu cynnwys yn yr Atodlen 8A newydd. Pam nad yw'r math hwn o gontract wedi'i gynnwys, a pha effaith y gallai hyn ei chael ar landlordiaid cymdeithasol?
- Mae'r Pwyllgor wedi cael tystiolaeth gan Cytûn, y corff ymbarél ar gyfer prif enwadau Cristnogol Cymru, a oedd yn amlygu rhai canlyniadau anfwriadol y Bil. Mae Cytûn yn awgrymu y bydd y Bil yn effeithio ar eglwysi lle mae llety a ddefnyddir fel arfer ar gyfer gweinidogion crefydd yn cael ei osod yn y sector rhentu preifat. Maent yn nodi bod y cyfnod hysbysu hirach yn debygol o olygu na fydd ymddiriedolwyr eiddo preswyl eglwysig yn gosod tai yn ystod cyfnodau gwag a bod yr eiddo'n debygol o gael eu cadw fel eiddo gwag hyd nes y bydd gweinidog crefydd yn eu meddiannu. Sut ydych chi'n ymateb i'r pryderon hyn? A ddylai fod eithriadau yn y Bil ar gyfer llety a feddir fel arfer gan weinidogion crefydd, hyd yn oed pan gaiff ei ddefnyddio at ddibenion eraill?
- Fe amlygodd Undeb Cenedlaethol y Myfyrwyr fod llety pwrpasol i fyfyrwyr yn faes twf sylweddol. Wrth ddatblygu'r Bil hwn, pa ystyriaeth a roddwyd i lety myfyrwyr pwrpasol, yn enwedig o ran yr eithriadau y mae'r Bil yn eu rhoi i lety a osodir gan Sefydliadau Addysg Uwch? A roddwyd unrhyw ystyriaeth i drin llety myfyrwyr pwrpasol yn yr un modd? Os na, pam ddim?

Pryd y caniateir rhoi hysbysiad y landlord (Adrannau 4-5)

- Awgrymodd y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl y dylai landlordiaid allu rhoi hysbysiad "dim bai" yn gynharach na 6 mis, ond y byddai'r hysbysiad ond yn dod i ben ar ddiwedd y 12 mis. Pa wrthwynebiadau fyddai gan Lywodraeth Cymru i'r cynnig hwnnw? Byddai'n sicrhau bod deiliaid contract yn cael hysbysiad o chwe mis



o leiaf, mwy o bosibl, ac yn caniatáu i landlordiaid gynnal cylch 12 mis, rhywbeth sy'n arbennig o bwysig mewn rhai marchnadoedd – fel gosod llety i fyfyrwyr.

- Esboniodd y Gweinidog yn y sesiwn dystiolaeth gyntaf fod y cyfyngiad ar ddefnyddio cymalau terfynu mewn contractau cyfnod penodol (fel na ellir eu defnyddio mewn contractau llai na 24 mis, ac ni all y landlord eu gweithredu tan 18 mis i mewn i'r contract) i geisio atal cymalau terfynu rhag cael eu defnyddio fel cyfres o gontractau byrrach. A allwch chi ymhelaethu ar hyn? A ellid bod wedi cyflawni hyn, a diogelwch deiliadaeth 12 mis, pe bai 12 mis fyddai'r cyfyngiad ar weithredu cymal terfynu? Sut ydych chi'n cyfiawnhau, o ran hawliau dynol, ac yn benodol hawliau A1P1 y landlord, cyfyngu ar y defnydd o gymal terfynu Landlord nes bod 18 mis wedi mynd heibio?

Rhoi hysbysiad y landlord a thynnu'r hysbysiad yn ôl (Adrannau 6 i 9)

- Pan fo landlord yn gwneud hawliad meddiant ar sail hysbysiad o dan Adran 173, ond bod y llys yn penderfynu bod yr hysbysiad yn annilys, pryd y gall y landlord gyflwyno hysbysiad newydd o dan Adran 173? A gaiff y landlord ei atal rhag cyflwyno hysbysiad pellach am chwe mis? A yw'r senario hwn yn dod o dan Adran 7 y Bil? A wnewch chi egluro, os yw hysbysiad yn ddiffygiol, a yw'n dal i gael ei ystyried yn hysbysiad dilys at ddibenion y cyfyngiadau yn Adran 7?
- Er bod y Bil yn rhoi 14 diwrnod i landlordiaid dynnu hysbysiad "dim bai" yn ôl a chyflwyno un newydd, clywodd y Pwyllgor bryderon gan landlordiaid ac asiantau na fydd hyn yn gyfnod digonol o amser. Er enghraifft, dywedwyd wrth y Pwyllgor efallai na fydd landlord yn ymwybodol nad yw deiliad contract wedi llofnodi am hysbysiad a anfonwyd trwy ddanfon wedi'i recordio o fewn y cyfnod hwnnw. Roeddent yn cynnig cyfnod o 28 diwrnod. Pam bod cyfnod o 14 diwrnod yn fwy priodol na chyfnod ychydig yn hirach? Oni fyddai cyfnod o 28 yn sicrhau cydbwysedd mwy teg rhwng hawliau landlordiaid a hawliau deiliaid contract?

Terfynu contractau safonol cyfnod penodol (Adrannau 10 i 11)

- Sut yr ydych yn cyfiawnhau, ar sail hawliau dynol, bod y landlord yn cael ei atal rhag cael meddiant o'i eiddo ar ôl chwe mis, mewn amgylchiadau lle gallai'r partion mewn contract fod wedi cytuno'n wreiddiol y byddai'r contract meddiannu ond am gyfnod sefydlog o chwe mis?
- Yn y sesiwn dystiolaeth gyntaf, awgrymodd y Gweinidog y bydd yn rhaid i landlordiaid, wrth gytuno ar gontractau cyfnod penodol, ystyried y gofyniad i roi hysbysiad chwe mis ar ddiwedd contract cyfnod penodol. Mae'r Pwyllgor yn cymryd bod hyn yn golygu, er enghraifft, os yw landlord am gytuno ar gontract cyfnod



penodol o 18 mis gyda thenant, y dylent gytuno ar gontract cyfnod penodol o 12 mis. Fodd bynnag, gyda'r ateb hwn, a yw'r landlord yn dal o dan anfantais wrth wneud cynlluniau ar gyfer yr eiddo yn y dyfodol oherwydd gallai tenant newid ei feddwl a gadael ar ddiwedd y 12 mis?

