

Julie James AC  
Y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol

9 Mawrth 2020

Annwyl Julie

Diolch am dderbyn ein gwahoddiad i fynychu cyfarfod y Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad ar 20 Ebrill 2020 at ddibenion gwaith craffu Cyfnod 1 ar y Bil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru).

Cyn y sesiwn dystiolaeth honno, byddem yn ddiolchgar o gael eich ymateb i'r cwestiynau a nodir isod, erbyn dydd Gwener, 3 Ebrill 2020.

### Cyffredinol

1. Pam mae angen y ddeddfwriaeth hon? Nid yw'r ymatebion i ymgynghoriad Llywodraeth Cymru i gyd wedi bod yn gadarnhaol, gyda nifer o ymatebion yn tynnu sylw at rai anawsterau y gallai'r ddeddfwriaeth hon eu creu yn y sector rhentu yng Nghymru. At hynny, yn eich sesiwn dystiolaeth gyda'r Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau ar 27 Chwefror 2020, gwnaethoch nodi eich bod yn dibynnu ar sail tystiolaeth anecdotaidd.
2. Bydd angen i lawer o ddinasyddion Cymru allu cyrchu a deall y darpariaethau a geir yn y Bil hwn yng nghyd-destun y Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 bresennol. Heb fynediad at wasanaethau tanysgrifio masnachol, fel Westlaw a LexisNexis, gallai hyn fod yn anodd. A wnaethoch ystyried cyflwyno un Bil a fyddai'n ailddatgan darpariaethau Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 gyda'r addasiadau a'r ychwanegiadau angenrheidiol yr hoffech eu gweld yn cael eu gwneud i'r ddeddfwriaeth honno? A fydd eich penderfyniad i beidio â gwneud hynny yn effeithio ar hygyrchedd y ddeddfwriaeth bwysig hon? Pam rydych wedi dewis diwygio Deddf Cynulliad nad yw mewn grym eto?

### Is-ddeddfwriaeth

3. Mae'r Bil yn cynnwys nifer o bwerau Harri VIII i ddiwygio deddfwriaeth sylfaenol. Beth yw'r cyfiawnhad dros gynnwys y bwerau hyn? Pam nad yw'n well cynnwys rheoliad yn y Bil sy'n gwneud pŵer i gynnwys, er enghraifft, rhai dosbarthiadau o gontract na fyddant yn ddarostyngedig i rai neu'r cyfan o'r newidiadau y bydd y Bil yn eu cyflwyno?



**Cynulliad Cenedlaethol Cymru**  
Bae Caerdydd, Caerdydd, CF99 1NA

✉ SeneddDCC@cynulliad.cymru

☎ 0300 200 6565

**National Assembly for Wales**  
Cardiff Bay, Cardiff, CF99 1NA

✉ SeneddLJC@assembly.wales

☎ 0300 200 6565

4. Yn y Datganiad o Fwriad y Polisi, y rheswm a roddwyd dros gynnwys pwerau i wneud rheoliadau yn Atodlenni 1 i 4 yw adlewyrchu newidiadau yn y ddarpariaeth o dai. Mewn perthynas ag Atodlen 2, sy'n nodi Atodlen 9A newydd i Ddeddf 2016 sy'n rhestru cyfyngiadau ar landlord sy'n rhoi rhybudd, mae rheswm ychwanegol wedi'i gynnwys dros gynnwys pŵer gwneud rheoliadau; sef i adlewyrchu newidiadau deddfwriaethol. A allwch egluro beth yw ystyr hyn a pham y defnyddiwyd dull gwahanol?

#### Hawliau dynol

5. Beth fydd effaith y Bil ar hawliau dynol tenantiaid a landlordiaid, a sut yr ydych wedi asesu'r effeithiau hyn?
6. Mae adrannau 5 ac 11 o'r Bil yn cyflwyno cyfyngiad ar ddefnyddio cymalau terfynu mewn contractau tymor 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. Sut yr ydych yn cyfiawnhau, o ran hawliau dynol, ac yn benodol hawliau AIP1 y landlord, cyfyngu cymal terfynu i 18 mis pan fydd deiliad y contract, ar y pwynt hwnnw, wedi cael mwy na'r lleiafswm o 12 mis o ddiogelwch deiliadaeth a ragwelir gan y Bil?
7. Mae adran 7 o'r Bil yn caniatáu i landlord gyhoeddi ail rybudd adran 173 heb orfod aros chwe mis ar ôl i'r un cyntaf ddod i ben, ar yr amod bod yr ail rybudd yn cael ei roi cyn pen 14 diwrnod o'r cyntaf. Y tu allan i'r ffenestr 14 diwrnod hon, rhaid i landlordiaid sy'n gwneud camgymeriad mewn rhybudd adran 173 aros chwe mis arall cyn y gallant gyhoeddi rhybudd arall. Sut y gellir cyfiawnhau hyn ar sail hawliau dynol lle mai dim ond gwall bach sydd ac nad yw'n arwain at unrhyw ddryswch nac unrhyw niwed i ddeiliad y contract? A yw 'cyfnod ailfeddwl' 14 diwrnod yn ddigon hir i gyfiawnhau cyfyngu mynediad landlord at ei eiddo am chwe mis ychwanegol o dan amgylchiadau o'r fath?
8. Fel y'i drafftwyd, mae'r Bil yn ei gwneud yn ofynnol i'r landlord roi chwe mis o rybudd ar ddiwedd contract tymor penodol. A yw hyn yn rhoi landlord dan anfantais amlwg wrth geisio gwneud cynlluniau ar gyfer yr eiddo yn y dyfodol, a sut yr ydych yn cyfiawnhau'r ddarpariaeth hon ar sail hawliau dynol? Er enghraifft, mae'r gofyniad i ddarparu chwe mis o rybudd yn berthnasol hyd yn oed os yw'r contract wedi rhedeg am dair blynedd, ac erbyn hynny bydd deiliad y contract wedi cael mwy na'r sicrwydd deiliadaeth 12 mis y nodir gennych yw nod polisi'r Bil?
9. Sut yr ydych yn cyfiawnhau, ar sail hawliau dynol, y landlord yn cael ei atal rhag cael meddiant o'i eiddo ar ôl chwe mis, mewn amgylchiadau lle gallai'r partïon mewn tenantiaeth fod wedi cytuno'n wreiddiol y byddai'r denantiaeth ddim ond am chwe mis?
10. A oes unrhyw ddarpariaethau yn y Bil yr ydych yn rhagweld y byddant yn gweithredu'n ôl-weithredol? Mae paragraff 10.3 o'r Memorandwm Esboniadol i'r Bil yn nodi na fydd y cyfyngiadau ar gyflwyno rhai hysbysiadau mewn perthynas â rhai contractau sy'n bodoli eisoes yn wirioneddol ôl-weithredol; beth mae hyn yn ei olygu?
11. 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?



12. Pa ddarpariaethau trosiannol y bydd angen iddynt fod ar waith i sicrhau nad yw'r Bil yn berthnasol yn ôl-weithredol i denantiaid a landlordiaid sy'n ymrwymo i gontractau yn seiliedig ar y fframwaith cyfreithiol cyfredol?
13. A allwch egluro effaith paragraff 24 o Atodlen 6 a'r rhyngweithio rhwng y Bil hwn a Deddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) 2019?

#### Cychwyn a gweithredu

14. Pryd yr ydych yn bwriadu i'r Bil hwn, os caiff ei gymeradwyo gan y Cynulliad, a Deddf 2016 ddod i rym?
15. Pryd y bydd yr is-ddeddfwriaeth sy'n angenrheidiol i weithredu Deddf 2016 yn cael ei gwneud, yn enwedig y rheoliadau sy'n cynnwys telerau atodol a chontractau enghreifftiol?
16. Mae'r pŵer gwneud gorchmynion yn adran 17(2) yn galluogi Gweinidogion Cymru i ddarparu ar gyfer cychwyn adran 6(5) a pharagraff 24 o Atodlen 6 y Bil. Ni fydd y gorchmyn cychwyn yn ddarostyngedig i weithdrefn graffu y Cynulliad. Mae argymhellion blaenorol y Pwyllgor hwn ar y mater hwn ar Filiau eraill wedi awgrymu y dylai'r gorchmynion cychwyn sy'n cynnwys 'darpariaeth ddarfodol, darpariaeth drosiannol neu ddarpariaeth arbed' fod yn ddarostyngedig i'r weithdrefn negyddol. Pa asesiad a gynhaliwyd cyn y penderfynwyd na fyddai gorchmyn a wnaed o dan adran 17(2) yn dilyn gweithdrefn graffu ffurfiol gan y Cynulliad?

#### Effaith ar lysoedd

17. A ydych wedi archwilio a fydd gan y llysoedd y capasiti angenrheidiol i ymdrin â'r potensial ar gyfer nifer cynyddol o hawliadau, yn enwedig os bydd cynnydd yn y defnydd o hawliadau torri contract, yn hytrach na defnydd parhaus o sail troi allan heb fai?

#### Cydsyniad y Goron

18. Nododd y Prif Weinidog, yn ei lythyr dyddiedig 10 Ionawr 2020 at y Llywydd, y gallai'r Bil effeithio ar fuddiannau uchelfraint, preifat neu refeniw etifeddol y Frenhines neu Ddug Cernyw, ac y gallai fod angen cydsyniad y Goron. A yw'r Gweinidog wedi gofyn am y cydsyniad angenrheidiol, ac wedi cael y cydsyniad hwnnw?

Yn gywir



**Mick Antoniw AC**  
**Cadeirydd**

Croesewir gohebiaeth yn Gymraeg neu'n Saesneg.  
We welcome correspondence in Welsh or English.

