

## **Memorandwm Esboniadol i Reoliadau Tenantiaethau Busnes (Estyn Gwarchodaeth rhag Fforffediad etc.) (Cymru) (Coronafeirws) 2020**

Lluniwyd y Memorandwm Esboniadol hwn gan Grŵp yr Economi, Sgiliau a Chyfoeth Naturiol ac fe'i gosodir gerbron Senedd Cymru ar y cyd â'r is-ddeddfwriaeth uchod ac yn unol â Rheol Sefydlog 27.1.

### **Datganiad y Gweinidog**

Yn fy marn i, mae'r Memorandwm Esboniadol hwn yn rhoi darlun teg a rhesymol o effaith ddisgwyliedig Rheoliadau Tenantiaethau Busnes (Estyn Gwarchodaeth rhag Fforffediad etc.) (Cymru) (Coronafeirws) 2020. Rwyf wedi fy modloni bod y manteision yn cyfiawnhau'r costau tebygol.

Ken Skates AC  
Gweinidog yr Economi, Trafnidiaeth a Gogledd Cymru  
19 Mehefin 2020

## **RHAN 1**

### **1. Disgrifiad**

Mae'r Rheoliadau hyn yn gwneud darpariaeth i ymestyn hyd y moratoriwm a ddarperir gan adran 82 o Ddeddf y Coronafeirws (2020) ("y Ddeddf"), lle na chaniateir gorfodi, drwy weithred neu fel arall, hawl i ailfynediad neu fforffediad, dan denantiaeth busnes berthnasol, am beidio â thalu rhent.

### **2. Materion o ddiddordeb arbennig i'r Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad**

#### Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol

Tra mae'r Rheoliadau'n ymwneud â'r hawl i fwynhau eiddo'n heddychlon (Erthygl 1, Protocol 1) o dan y Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol, mae'r Llywodraeth o'r farn bod y Rheoliadau'n gymesur, yn angenrheidiol ac er budd y cyhoedd oherwydd yr amgylchiadau eithriadol sy'n deillio o COVID-19.

Mae Erthygl 1, Protocol 1 yn hawl amodol, sy'n caniatáu i Weinidogion Cymru ymyrryd ag arfer yr hawl honno pan fo hynny'n angenrheidiol er budd y cyhoedd yn gyffredinol ac yn gymesur.

Mae'r cyfyngiadau a osodir gan adran 82 o'r Ddeddf yn rhai dros dro ac yn cydbwysu'r angen i gynnal ymateb priodol i'r bygythiad a berir gan y COVID 19 yn erbyn hawliau unigolion a busnesau. Mae ymestyn y cyfyngiadau am 3 mis arall drwy'r Rheoliadau hyn yn angenrheidiol er mwyn diogelu'r budd cyhoeddus ehangach a achosir gan broblemau hylifedd oherwydd y sefyllfa bresennol a achosir gan COVID-19. Mae'r cyfyngiadau yn gymesur gan eu bod yn caniatáu y bydd rhent yn parhau'n daladwy yn ystod y cyfnod hwn, a bydd landlord yn dal i allu cymryd camau mewn ymateb i beidio â thalu ar ddiwedd y cyfnod perthnasol, ar yr amod nad yw'r landlord a'r tenant wedi ymrwymo i gytundeb gohirio rhent neu gytundeb tebyg arall sy'n atal y landlord rhag cymryd camau o'r fath.

### **3. Cefndir deddfwriaethol**

Mae adran 82 o'r Ddeddf yn gwneud darpariaeth na chaniateir gorfodi, drwy achos neu fel arall, hawl i ailfynediad neu fforffediad, o dan denantiaeth fusnes berthnasol, am beidio â thalu rhent, yn ystod y "cyfnod perthnasol". Mae adran 82(12) o'r Ddeddf yn diffinio bod y "cyfnod perthnasol" yn dechrau y diwrnod ar ôl y diwrnod y pasiwyd y Ddeddf (26<sup>ain</sup> Mawrth 2020), ac yn gorffen ar 30<sup>ain</sup> Mehefin 2020, neu ddyddiad diweddarach a bennir gan yr awdurdod cenedlaethol perthnasol mewn rheoliadau. Gellir arfer y pŵer i bennu dyddiad diweddarach ar fwy nag un achlysur er mwyn ymestyn y cyfnod ymhellach.

Gweinidogion Cymru yw'r "awdurdod cenedlaethol perthnasol" mewn perthynas â Chymru, a gallant felly wneud rheoliadau i ymestyn y "cyfnod perthnasol" i warchodaeth y tu hwnt i 30<sup>ain</sup> Mehefin 2020, a thrwy hynny gadw'r warchodaeth

a ddarperir gan adran 82 o'r Ddeddf tan y cyfryw ddyddiad diweddarach ag a bennir mewn rheoliadau.

#### **4. Pwrpas y ddeddfwriaeth a'r effaith y bwriedir iddi ei chael**

Diben y Rheoliadau yw pennu bod y "cyfnod perthnasol", fel y'i diffinnir gan adran 82(12) o'r Ddeddf, i ddod i ben ar 30<sup>ain</sup> Medi 2020 mewn perthynas â Chymru.

Effaith y Rheoliadau yw ymestyn y "cyfnod perthnasol" lle na chaniateir gorfodi, drwy achos neu fel arall, hawl i ailfynediad neu fforffediad, o dan denantiaeth busnes berthnasol, am beidio â thalu rhent, am 3 mis arall hyd at 30<sup>ain</sup> Medi 2020.

## **RHAN 2 – ASESIAD EFFAITH RHEOLEIDDIOL**

### **5. Opsiynau**

Mae dau opsiwn wedi cael eu hystyried:

Opsiwn 1: Gwneud dim – Caniatáu i'r ddarpariaeth sy'n diogelu tenantiaid masnachol rhag cael eu troi allan oherwydd peidio â thalu rhent i ddod i ben ar 30<sup>ain</sup> Mehefin 2020.

Opsiwn 2: Gosod Rheoliadau i ymestyn y warchodaeth am 3 mis arall hyd at 30<sup>ain</sup> Medi 2020.

### **Costau a buddiannau**

Mae goblygiadau ariannol posibl yn gysylltiedig â'r ddau opsiwn. Gydag opsiwn 2 efallai y bydd pwysau cynyddol ar i Weinidogion Cymru ddarparu cymorth ariannol ychwanegol i landlordiaid masnachol yn ystod y cyfnod hwn i wrthweithio'r warchodaeth a ddarperir i denantiaid. Y bwriad wrth ymestyn y warchodaeth yw hwyluso ailddechrau'r economi drwy geisio sicrhau bod busnesau yn dal mewn sefyllfa i weithredu pan gaiff y cyfyngiadau presennol eu codi. Mae'r canlynol yn asesiad ansoddol o effaith debygol y naill opsiwn a'r llall. Ni fu modd cynhyrchu asesiad meintiol ar hyn o bryd.

### **Opsiwn 1: Gwneud dim – Caniatáu i'r ddarpariaeth sy'n diogelu tenantiaid masnachol rhag achosion fforffedu oherwydd peidio â thalu rhent i ddod i ben ar 30<sup>ain</sup> Mehefin 2020.**

Heb lunio Rheoliadau diwygio, daw'r warchodaeth i ben ac o ganlyniad mae mwy o risg y gallai tenantiaid masnachol gael eu troi allan o'u heiddo am beidio â thalu rhent. Gan mai prif nod y ddeddfwriaeth wreiddiol oedd diogelu tenantiaid masnachol a swyddi, byddai dileu'r warchodaeth bresennol yn golygu bod y tenantiaid masnachol hynny - rhai ohonynt efallai wedi cael cymorth ariannol gan Lywodraethau Cymru a'r DU - mewn perygl eto wrth i'r economi wella.

Un o ganlyniadau'r opsiwn hwn yw y bydd landlordiaid masnachol yn rhydd i gymryd camau oherwydd peidio â thalu rhent. Bydd hyn yn arwain un ai at dalu rhywfaint o'r rhent neu'r holl rent sy'n ddyledus gan denantiaid masnachol, neu achosion fforffedu. Fodd bynnag, oherwydd ansicrwydd yr hinsawdd economaidd bresennol, byddai angen i landlordiaid ystyried yn ofalus a fyddent yn elwa'n ariannol gan na fyddai tenantiaid efallai yn gallu gwneud y taliadau angenrheidiol beth bynnag. Gallai fod yn anodd dod o hyd i denant arall, neu werthu'r eiddo, gan fod y galw am ofod masnachol mewn rhai sectorau (e.e. hamdden, adwerthu a lletygarwch) yn debygol o fod wedi lleihau, o leiaf yn y tymor byr.

Gallai mwy o fusnesau fod mewn perygl yn ystod y chwarter nesaf gan fod effeithiau llawn cyfyngiadau'r Coronafeirws yn golygu nad yw llawer o fusnesau wedi cael cyfle i gynhyrchu refeniw digonol i dalu rhent y chwarter nesaf.

Y casgliad yw na fyddai Opsiwn 1 yn cyflawni'r amcan polisi o gefnogi busnes a diogelu tenantiaid masnachol rhag fforffediad yn ystod pandemig y Coronafeirws.

## **Opsiwn 2 - Gosod Rheoliadau i ymestyn y warchodaeth am 3 mis arall hyd at 30<sup>ain</sup> Medi 2020.**

Mae'r Coronafeirws wedi lleihau gweithgarwch economaidd, gan arwain at ostyngiad mewn incwm i lawer o fusnesau. Bydd yr opsiwn hwn yn galluogi Llywodraeth Cymru i barhau i ddiogelu tenantiaid masnachol yn ystod y cyfnod anodd hwn, ond nid yw ychwaith yn dileu gormod ar yr hawliau a'r rhwymedïau sy'n galluogi landlordiaid i weithredu mewn achosion o beidio â thalu rhent.

Mae'r sector a'r farchnad eiddo masnachol yn chwarae rhan bwysig yn yr economi ac o ran gwireddu a darparu seilwaith hanfodol i fusnesau ar ffurf adeiladau masnachol lle gall busnesau weithredu a thyfu. Felly, mae'n bwysig cydnabod anghenion busnesau landlordiaid a thenantiaid.

Mae'r opsiwn hwn yn effeithio ar landlordiaid, eu cyflenwyr, benthycwyr a buddsoddwyr. Mae ffynonellau answyddogol<sup>1</sup> yn amcangyfrif bod y rhenti masnachol a gasglwyd yn chwarter mis Mawrth wedi disgyn dros 25% yn y DU, o'i gymharu â'r ddwy flynedd flaenorol. Disgwylir i'r sefyllfa waethygu yn chwarter mis Mehefin. Bydd rhai landlordiaid o bosibl yn wynebu 3 mis arall heb incwm rhent, a hynny'n golygu anhawster i wasanaethu dyled/ talu dididendau i fuddsoddwyr. Mae adborth gan gynrychiolwyr landlordiaid yn dweud wrthym mai un o ganlyniadau anfwriadol y moratoriwm ar fforffediad am beidio â thalu rhent yw bod rhai busnesau y credir y gallent dalu rhent wedi manteisio ar y sefyllfa a pheidio â thalu landlordiaid.

Nid yw'r warchodaeth hon yn dileu'r gofyniad i dalu rhent, ond yn gohirio hawl landlord i gymryd camau fforffedu am beidio â thalu rhent. Bydd tenantiaid yn dal i fod yn atebol am unrhyw ôl-ddyledion, a bydd rhaid iddynt dalu unrhyw rent sy'n ddyledus unwaith y caiff y warchodaeth ei chodi neu wynebu camau fel fforffedu. Ni fydd gweithredoedd y landlord yn ei atal rhag arfer hawl i fforffediad yn y dyfodol, ar ôl i'r moratoriwm ddod i ben, oni bai fod y landlord a'r tenant wedi cytuno fel arall drwy gytundeb gohirio rhent neu gytundeb tebyg mewn perthynas â thalu rhent.

Deallir bod Llywodraeth y DU a'r Gweinyddiaethau Datganoledig eraill yn yr Alban a Gogledd Iwerddon yn ystyried estyniad tebyg. Byddai'r warchodaeth dros dro yn cael ei hadolygu cyn 30<sup>ain</sup> Medi 2020 a, bryd hynny, gwneir penderfyniad pa un a oes angen estyniad pellach ai peidio.

Wrth argymhell Opsiwn 2, mae Llywodraeth Cymru yn cydnabod sefyllfa landlordiaid, fel buddsoddwyr mewn seilwaith busnes hollbwysig a darparwyr. Bydd darpariaethau Opsiwn 2 yn parhau i roi landlordiaid o dan rywfaint o anfantais wrth negodi trefniadau gohirio rhent er mwyn lliniaru helyntion presennol tenantiaid wrth geisio diogelu eu hasedau. Mae Llywodraeth y DU

---

<sup>1</sup> <https://global.re-leased.com/covid19-insightsuk>

wedi cyhoeddi ei bwriad i roi Cod Ymarfer ar gyfer Landlordiaid a Thenantiaid ar waith i annog partion i gydweithio, i amddiffyn busnesau ac i gyflymu'r adferiad. Mae'r darpariaethau manwl yn cael eu datblygu ac mae swyddogion o'r Gweinyddiaethau Datganoledig, yn cynnwys Llywodraeth Cymru, yn cyfrannu. Rhagwelir y byddai'r Cod hwn yn helpu i wella'r trafodaethau rhwng Landlordiaid a Thenantiaid o ran cyrraedd atebion synhwyrol, sy'n gynaliadwy yn fasnachol.

Mae Llywodraeth y DU yn parhau i weithio gyda benthycwyr i sicrhau bod cymorth hyblyg yn cael ei ddarparu i landlordiaid masnachol, yn cynnwys gwyliau talu a chyfleusterau ailstrwythuro, ac mae Llywodraeth Cymru yn cefnogi hyn.

## **6. Ymgynghoriad**

Ni chynhaliwyd ymgynghoriad cyhoeddus. Mae'r cynigion polisi mewn ymateb uniongyrchol i bandemig a chyfyngiadau'r Coronafeirws.

## **7. Asesiad o'r Gystadleuaeth**

Ar ôl cwblhau'r prawf Hidlo Cystadleuaeth, penderfynwyd nad oes unrhyw effeithiau ar gystadleuaeth.

## **8. Adolygiad ôl-weithredu**

Mae effaith y Rheoliadau hyn yn gyfyngedig o ran amser a bydd y sefyllfa'n cael ei hadolygu cyn dyddiad terfyn arfaethedig yr estyniad, sef 30<sup>ain</sup> Medi 2020.