

Julie James AS/MS
Y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol
Minister for Housing and Local Government



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

John Griffiths AS
Cadeirydd
Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau
Senedd Cymru
Bae Caerdydd
Caerdydd
CF99 1SN

28 Gorffennaf 2020

Annwyl John,

Ysgrifennaf atoch mewn ymateb i'ch llythyr dyddiedig 31 Mawrth, a chyn i mi ymddangos gerbron y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau am yr eildro ar 20 Gorffennaf i roi tystiolaeth mewn perthynas â Bil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru).

Yn unol â'ch cais, rwyf wedi atodi fy atebion i'r cwestiynau a fyddai wedi cael eu gofyn petai'r sesiwn dystiolaeth ar 26 Mawrth wedi cael ei chynnal.

Rwy'n gobeithio bod yr wybodaeth hon yn ddefnyddiol i'r pwyllgor ac rwy'n edrych ymlaen at ail-afael yn y broses o graffu ar y darn pwysig hwn o ddeddfwriaeth.

Yn gywir

Julie James AS/MS
Y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol
Minister for Housing and Local Government

Canolfan Cyswllt Cyntaf / First Point of Contact Centre:
0300 0604400

Bae Caerdydd • Cardiff Bay
Caerdydd • Cardiff
CF99 1SN

Gohebiaeth.Julie.James@llyw.cymru
Correspondence.Julie.James@gov.Wales

Rydym yn croesawu derbyn gohebiaeth yn Gymraeg. Byddwn yn ateb gohebiaeth a dderbynnir yn Gymraeg yn Gymraeg ac ni fydd gohebu yn Gymraeg yn arwain at oedi.

We welcome receiving correspondence in Welsh. Any correspondence received in Welsh will be answered in Welsh and corresponding in Welsh will not lead to a delay in responding.

Ymatebion gan y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol i gwestiynau gan y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau mewn perthynas â Bil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru)

1. 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?

Bydd fy swyddogion yn paratoi amrywiaeth o wybodaeth esboniadol a gaiff ei chyhoeddi a'i hyrwyddo drwy nifer o sianeli cyfathrebu, gan gynnwys y cyfryngau print a'r cyfryngau cymdeithasol, yn y cyfnod cyn i'r ddeddfwriaeth ddod i rym. Bydd hyn yn rhoi canllawiau clir a syml i landlordiaid, deiliaid contract a sefydliadau sy'n rhoi cymorth a chyngor i'r ddau, ar yr hawliau a'r cyfrifoldebau newydd.

Roedd y dulliau cyfathrebu a ddefnyddiwyd gennym i gyhoeddi a hyrwyddo'r newidiadau a gyflwynwyd gan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) (Ffioedd ac ati) yn effeithiol, felly byddwn yn edrych ar ymgyrch debyg i gefnogi Bil Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016, fel y'i diwygiwyd.

O ran cyfathrebu â landlordiaid, byddwn yn defnyddio'r gallu sydd gan Rhentu Doeth Cymru i gyrraedd pob landlord.

2. 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?

Fel y nodwyd uchod, bwriedir datblygu amrywiaeth o wybodaeth cyn i'r ddeddfwriaeth hon ddod i rym er mwyn codi ymwybyddiaeth ymhlith rhanddeiliaid, gan gynnwys deiliaid contract. Rydym yn bwriadu neilltuo cyllideb ar gyfer datblygu a lledaenu canllawiau a deunydd cyhoeddusrwydd a byddwn yn gweithio gyda'n partneriaid ar draws sectorau er mwyn sicrhau y caiff y negeseuon allweddol eu hyrwyddo mor eang â phosibl cyn i'r ddeddfwriaeth gychwyn ac unwaith y bydd wedi dod i rym.

Mae hefyd yn werth nodi, mewn perthynas â chodi ymwybyddiaeth ymhlith deiliaid contract, mai un o'r newidiadau allweddol y bydd Deddf 2016 yn ei gyflwyno yw gofyniad bod landlordiaid yn rhoi datganiad ysgrifenedig o'u contract i ddeiliaid contract. Bydd y datganiadau hyn yn cynnwys telerau'r contract, ar ba sail y gall y landlord geisio meddiant a'r cyfnodau hysbysu perthnasol. Dylai hyn sicrhau bod pobl sy'n rhentu eu cartrefi, a'u landlordiaid, yn deall eu hawliau a'u rhwymedigaethau yn well.

3. 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?

Bydd darpariaethau canlynol y Bil yn gymwys i gontractau wedi'u trosi, hynny yw, tenantiaethau a oedd yn bodoli cyn i Ddeddf 2016 ddod i rym, sy'n cael eu trosi'n gontractau safonol:

- Cyfyngiadau ar roi hysbysiadau landlord pellach o dan gontract safonol cyfnodol

Bydd y Bil yn atal landlordiaid o dan gontract safonol cyfnodol rhag cyflwyno hysbysiad o dan adran 173 o Ddeddf 2016 o fewn chwe mis i'r dyddiad y daeth hysbysiad blaenorol o dan adran 173 i ben neu y'i tynnwyd yn ôl. Bydd y cyfyngiad hwn ar gyflwyno hysbysiadau y naill yn syth ar ôl y llall yn gymwys i landlordiaid o dan gontractau wedi'u trosi, yn ogystal â landlordiaid o dan gontractau a gaiff eu llunio ar ôl i'r Bil ddod i rym. Am fod y ddarpariaeth hon yn gymwys i gontractau wedi'u trosi, mae'n ôl-weithredol yn yr ystyr gyfyngedig iawn y bydd yn gymwys i gontractau sy'n bodoli eisoes ond dim ond mewn ffordd sy'n cael effeithiau rhagolygol. Mae angen mabwysiadu'r dull hwn o weithredu er mwyn osgoi'r problemau a grëir i denantiaid gan yr arfer o gyflwyno hysbysiadau, i'r graddau bod tenantiaeth bob amser yn destun hysbysiad meddiant. Pe bai'r ddarpariaeth yn gymwys i gontractau newydd yn unig, a luniwyd ar ôl i'r Bil a Deddf 2016 ddod i rym, byddai deiliaid contract o dan gontractau wedi'u trosi yn cael eu trin yn llai ffafriol na'r rhai o dan gontractau newydd am y byddent yn parhau i fod yn agored i fygythiad hysbysiadau mynych, nes i'r contract wedi'i drosi hwnnw ddod i ben. Ni fydd y darpariaethau hyn yn cael effaith o ran hysbysiadau mynych a gyflwynwyd cyn i Ddeddf 2016 ddod i rym, ond byddent yn effeithio ar landlordiaid tenantiaeth a oedd ar waith cyn i Ddeddf 2016 ddod i rym

- Cyfyngiad ar roi hysbysiad o dan adran 173 o dan gontract safonol cyfnodol ac o dan gymal terfynu landlord o dan gontract safonol tymor penodol yn dilyn hawliad meddiant dialgar.

Bydd y Bil yn atal landlordiaid rhag cyflwyno hysbysiad o dan adran 173 o dan gontract safonol cyfnodol neu o dan gymal terfynu mewn contract safonol cyfnodol am gyfnod o chwe mis, o'r dyddiad y mae llys yn dyfarnu bod hawliad meddiant blaenorol yn un dialgar.

Bydd y cyfyngiad hwn yn gymwys i landlordiaid o gan gontractau wedi'u trosi, yn ogystal â landlordiaid o dan gontractau a gaiff eu llunio ar ôl i'r Bil ddod i rym. Mae hyn yn golygu y bydd y ddarpariaeth yn ôl-weithredol i ryw raddau.

Byddai dyddiad unrhyw ddyfarniad bod hawliad yn un dialgar yn ddiweddarach na dyddiad deddfu'r Bil ac, felly, byddai'r elfen ôl-weithredol (i'r graddau y gellid ystyried bod y mater yn ôl-weithredol) wedi'i chyfyngu i'r ffaith mai dim ond ar landlordiaid tenantiaethau sydd wedi'u trosi y mae'n effeithio (ac y byddai ei heffaith, felly, yn gyfyngedig). Bydd hyn yn diogelu deiliaid a fu'n destun hawliad dialgar rhag cael hysbysiad pellach yn union ar ôl y gorchymyn llys hwnnw. Bydd unrhyw hawliad sy'n un dialgar ei natur (sef hawliad a wnaed er mwyn osgoi rhwymedigaethau i gadw annedd mewn cyflwr da) yn un a gyflwynwyd yn anghywir ac yn afresymol.

Byddai cyfnod o chwe mis yn cynnig cyfnod o ddiogelwch i ddeiliad contract yn dilyn hawliad na ddylai byth fod wedi gorfod ei wynebu yn y lle cyntaf. Mae'n cynnig cyfnod o ddiogelwch a sefydlogrwydd yn dilyn y broses llys honno.

Nid yw'r cyfyngiad yn atal landlord rhag cyflwyno hysbysiad ar unrhyw sail arall, mae ond yn cyfyngu ar ei allu i gyflwyno hysbysiad o dan adran 173 neu gymal terfynu landlord. Bydd modd cyflwyno hysbysiadau meddiant eraill, lle y bo'n briodol, yn ystod cyfnod y cyfyngiad.

4. 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 gwarchodedig neu grwpiau a allai fod yn agored iawn i niwed?

Yn y dystiolaeth gan landlordiaid cymdeithasol a gyhoeddwyd gan y Pwyllgor roedd pob un ohonynt yn cytuno y bydd y lefel uwch o ddiogelwch y bydd hyn yn ei roi, yn gwneud y sector rhentu preifat yn fwy deniadol i ddarpar denantiaid. Mae a wnelo'r unig bryderon a leisiwyd, gan un ymatebydd, â'r posibilrwydd y gallai cyfnodau hysbysu hirach achosi i landlordiaid preifat naill ai adael y farchnad neu ddewis a dethol yn fwy o ran y mathau o denantiaid y maent yn gosod eiddo iddynt. Mae tystion eraill wedi atgoffa'r Pwyllgor bod y pryderon hyn wedi'u mynegi'n rheolaidd yn y gorffennol pan wnaed newidiadau eraill sy'n effeithio ar y sector rhentu preifat a, hyd yma, nad oes unrhyw dystiolaeth i awgrymu bod y sector rhentu preifat yn crebachu am ei fod yn cael ei reoleiddio'n fwy. I'r gwrthwyneb, mae'r sector yn parhau i dyfu. Fodd bynnag, fel gyda phob darn o ddeddfwriaeth, byddwn yn parhau i adolygu'r effeithiau yn rheolaidd.

Yn fwy cyffredinol, byddwn hefyd yn parhau â'n hymdrechion i gefnogi landlordiaid cyfrifol a hyrwyddo'r sector rhentu preifat fel dewis ddeiliadaeth drwy ein gwahanol

ddulliau gweithredu statudol ac anstatudol, gan gynnwys Rhentu Doeth Cymru, cynllun prydlesu'r sector preifat a'r grant cymorth tai newydd.

5. 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 gynnydd mewn troi allan anghyfreithlon ac aflonyddu. Beth mae Llywodraeth Cymru yn ei wneud i helpu awdurdodau lleol i fynd i'r afael â throi allan anghyfreithlon ac aflonyddu? A oes angen pwerau cryfach, adnoddau ychwanegol, neu'r ddau ar awdurdodau lleol?

Mae troi allan anghyfreithlon yn drosedd. Mae'r gyfraith yn benodol iawn o ran troi allan unrhyw denant sydd â thenantiaeth fyrddaliol sicr, sef y denantiaeth fwyaf cyffredin yn y sector rhentu preifat. Diogelir tenantiaid gan Ddeddf Diogelu rhag Troi Allan 1977 er mwyn sicrhau y cydymffurfir â'r prosesau a'r cyfnodau hysbysu.

Os ceir landlord yn euog o droi allan anghyfreithlon, gall gael ei ddirwyo ac, mewn rhai achosion, ei garcharu. Felly, gallai'r canlyniadau i landlord nad yw wedi dilyn y weithdrefn gywir fod yn sylweddol.

Yn ein barn ni, nid oes angen atgyfnerthu pwerau awdurdodau lleol. Fodd bynnag, byddwn yn defnyddio ymgyrchoedd cyhoeddusrwydd a chodi ymwybyddiaeth a fydd yn cefnogi'r broses o roi'r ddeddfwriaeth hon ar waith i atgoffa landlordiaid a thenantiaid na ellir troi unrhyw un allan heb orchymyn gan y llys.

Mae hefyd yn werth nodi bod y contractau ysgrifenedig y bydd yn ofynnol i landlordiaid eu rhoi i bob deiliad contract yn cynnwys y wybodaeth hon ac, felly, y dylent hefyd helpu i leihau nifer yr achosion o droi allan anghyfreithlon yn y dyfodol.

6. Mae Cyllid y DU wedi ymateb i ymgyngoriad 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?

Nid yw Deddf 2016 yn darparu sail orfodol dros feddiant i fenthycwyr ac roedd y penderfyniad hwnnw'n seiliedig ar dystiolaeth nad oedd fawr ddim defnydd yn cael ei wneud o sail o'r fath mewn deddfwriaeth tai a fodolai eisoes.

Egwyddor ein Bil yw na ddylai deiliaid contract gael eu troi allan heb gael chwe mis o rybudd os nad ydynt ar fai.

Pe bai benthyciwr (sydd wedi llwyddo i gymryd meddiant o eiddo yn erbyn landlord) yn dewis ceisio meddiant yn erbyn deiliad contract yna, yn ystod y cyfnod hysbysu o chwe mis, byddai'n rhydd i'r benthyciwr roi'r eiddo gydag asiant gosod er mwyn iddo ei reoli nes iddo ddod yn wag, fel na fyddai'n rhaid i'r benthyciwr wneud hynny.

Fodd bynnag, fel y nodwyd uchod, byddwn yn adolygu pob agwedd ar y ddeddfwriaeth hon yn gyson ac os bydd y dystiolaeth, rywbryd yn y dyfodol, yn cefnogi eithriad i'r gofyniad i roi chwe mis o rybudd mewn sefyllfaoedd lle mae benthycwyr yn adennill meddiant, yna mae'r Bil yn darparu pŵer i ychwanegu eithriad o'r fath at Atodlen 8A newydd i Ddeddf 2016.

7. 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?

Rydym yn cydnabod y gallai manteision ddeillio o osod dyletswydd statudol ar awdurdodau lleol i roi sylw dyledus i'r hawl i dai digonol. Fodd bynnag, ni fyddai'n gwneud fawr ddim synnwyr creu dyletswydd o'r fath heb ddealltwriaeth drylwyr o'r hyn y byddai'n ei olygu a gwybod bod yr holl adnoddau angenrheidiol ar waith i gyflawni'r ddyletswydd. Mae gwaith yn mynd rhagddo gyda phartneriaid allanol er mwyn ystyried y posibilrwydd o ddeddfu mewn perthynas â chydraddoldeb a hawliau dynol. Os caiff unrhyw argymhellion sy'n codi o'r gwaith hwnnw eu mabwysiadu ar ôl cael eu hystyried yn briodol, byddai angen gweithredu arnynt yn ystod tymor nesaf y Senedd.

8. 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?

Nid ymdrinnid â phryderon a fynegwyd gan landlordiaid ynghylch yr amser y mae'n ei gymryd i achosion fynd drwy'r llys ar hyn o bryd, o reidrwydd, drwy gael llys neu dribiwnlys arbenigol, yn bennaf am fod llawer o achosion o oedi ar hyn o bryd i'w priodoli i broblemau o ran adnoddau a wynebwr gan lysoedd yn hytrach nag anawsterau yng ngweithdrefnau'r llys eu hunain. Profiad yr Alban, lle mae'r holl achosion sy'n ymwneud â thai bellach wedi cael eu trosglwyddo i dribiwnlys, yw bod

hyn wedi arwain at oedi sylweddol cyn i achosion gael eu gwranddo. Felly, byddem am ystyried profiad yr Alban yn ofalus cyn penderfynu ar yr hyn a allai fod yn ddull gweithredu addas yng Nghymru.

Yn y cyfamser, rydym yn cefnogi'r newidiadau gweithredol a gynigiwyd gan Lywodraeth y DU er mwyn helpu i brosesu hawliadau yn gyflymach drwy system y llysoedd sirol. Mae fy swyddogion yn parhau i drafod unrhyw ddiwygiadau posibl i system y llysoedd gyda'u cymheiriaid yn Whitehall ac, er bod hyn y tu allan i'n cylch gwaith, byddem, wrth reswm, yn eu cefnogi pe bai hyn yn gwella'r prosesau presennol.

O ran gallu'r llysoedd i ymdrin â hawliadau meddiant yn dilyn y newidiadau a gyflwynir gan y Bil diwygio hwn, er ein bod yn derbyn ei bod yn debygol y bydd cynnydd bach yn nifer yr hawliadau gan landlordiaid preifat y bydd yn rhaid cynnal gwrandawriad llys mewn perthynas â nhw o ganlyniad i'r Bil, mae angen ystyried hyn ochr yn ochr â'r lleihad sylweddol yn nifer yr achosion o droi allan gan landlordiaid cymdeithasol rydym yn ceisio ei sicrhau drwy ddulliau eraill, a ddylai sicrhau bod gan y llysoedd ddigon o adnoddau i ymdrin ag unrhyw gynnydd yn nifer yr hawliadau gan landlordiaid preifat a'n polisi cyffredinol o weithio gyda phob landlord er mwyn osgoi ac atal achosion o droi allan.

9. 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 throi 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?

Cytunwyd ar yr Asesiad o'r Effaith ar Gyfiawnder ar gyfer y Bil â'r Weinyddiaeth Gyfiawnder ac mae copi o'r Asesiad o'r Effaith ar Gyfiawnder ar gael [yma](#).

Cytunodd Llywodraeth y DU â'n casgliad ei bod yn debygol na fydd y ddeddfwriaeth newydd yn cael fawr ddim effaith ar system y llysoedd dros amser. Mae hyn yn seiliedig ar y ffaith mai landlordiaid cymdeithasol sy'n gwneud tua dau o bob tri hawliad meddiant ar hyn o bryd ac mai polisi Llywodraeth Cymru yw lleihau nifer yr achosion o ailfeddiannu eiddo gan landlordiaid cymdeithasol yn sylweddol. Bydd hyn yn rhyddhau digon o amser yn y llysoedd i wrthbwysio unrhyw gynnydd yn nifer yr hawliadau gan landlordiaid preifat a all ddeillio o'r cyfnod hysbysu hirach o dan adran 173 a fydd yn cymell landlordiaid i ddefnyddio sail amgen (fwy priodol) dros derfynu

contractau¹.

Dengys y ffigurau dros dro ar gyfer 2019 leihad bach o tua 2% yng nghyfanswm yr hawliadau a wnaed, o gymharu â 2018. Arweiniodd ceisiadau gan landlordiaid cymdeithasol at tua 69% o'r holl orchmynion a wnaed yn 2019. Y ffigur yn 2018 oedd 72%.²

Ym mis Ionawr, cyhoeddais y bydd y cytundeb pum mlynedd newydd ar bolisi rhenti yn cynnwys gofyniad i landlordiaid cymdeithasol weithio er mwyn cyfyngu gymaint â phosibl ar unrhyw achosion o droi pobl allan o'u tai a pheidio â throï allan i ddigartrefedd.

Yn ein barn ni, mae troi allan i ddigartrefedd yn fethiant o ran y system sydd ond yn symud y baich o'r naill adran i'r llall. Rydym yn parhau i weithio gyda landlordiaid cymdeithasol a rhanddeiliaid allweddol eraill er mwyn atgyfnerthu dulliau gweithredu y bwriedir iddynt leihau pob math o achos o droi allan a chyflawni cytundeb newydd i beidio â throï allan i ddigartrefedd. Wrth i'r polisi hwn gael ei roi ar waith, bydd y pwysau ar system y llysoedd a nifer y ceisiadau gan landlordiaid cymdeithasol yng Nghymru yn lleihau.

10. 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?

Mae'r posibilrwydd o'i gwneud yn ofynnol i ddeiliaid contract roi hysbysiad er mwyn terfynu contract cyfnod penodol wedi'i ystyried ond mae nifer o broblemau yn gysylltiedig â gofyniad o'r fath. Ar hyn o bryd, ac o dan Ddeddf 2016, gall deiliad contract adael y contract ar y diwrnod y daw'r cyfnod penodol y cytunwyd arno i ben. Fodd bynnag, ar hyn o bryd darperir y mwyafrif helaeth o denantiaethau ar sail cyfnod penodol o chwe mis, gyda'r ddau barti yn bwriadu i'r cyfnod penodol hwn arwain yn ddidor at gcontract cyfnodol. Mae'n debygol y byddai amod sylfaenol sy'n ei gwneud yn ofynnol i ddeiliad contract roi hysbysiad, fis cyn i'r cyfnod penodol ddod i ben dyweder, yn darparu sail dros droi allan pe na bai deiliad contract yn gadael yr eiddo. Gallai hyn achosi problemau penodol i fyfyrwyr nad ydynt yn siŵr, o bosibl,

Yn ystod 2018, rhoddwyd 3,640 o orchmynion meddiant a oedd yn gofyn am wrandawriad llys gan y llysoedd yng Nghymru, gyda 3,050 yn cael eu rhoi i landlordiaid cymdeithasol a 590 i landlordiaid preifat. At hynny, rhoddwyd 616 o orchmynion o dan 'weithdrefn garlam' Adran 21 nad yw'n gofyn am wrandawriad llys ²https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/877999/Mortgage_and_Landlord_Possession_Statistics_Tables_Oct-Dec_19.xlsx (Tabl 9)

pryd yn union y daw eu cwrs i ben na beth yw eu cynlluniau ar gyfer yr haf, er enghraifft.

Cydnabyddir y mater a godwyd yn ystod sesiynau tystiolaeth ond nid yw Llywodraeth Cymru yn ymwybodol o unrhyw broblemau penodol gyda chyfnodau penodol cyn hyn. Felly, byddai angen ystyried ymhellach unrhyw ddeddfwriaeth i'w gwneud yn ofynnol i ddeiliaid contract roi hysbysiad yn y cyd-destun hwn.

11. 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 throi 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?

Dim ond er mwyn darparu gwybodaeth am y rhesymau dros gyflwyno hysbysiad o adran 21 yr oedd Llywodraeth Cymru wedi dibynnu ar ddata'r Gymdeithas Landlordiaid Preswyl ac nid fel sail dystiolaeth ar gyfer gwella diogelwch deiliadaeth. Ystyriwyd sawl adroddiad yn ymwneud â diogelwch a manteision cyfnodau hysbysu hirach wrth ddatblygu ein syniadaeth ar gyfer y Bil hwn.

Gwnaethom ddewis cyfeirio at ddata arolwg y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl yn yr asesiad effaith ar y sail eu bod wedi cael eu cyhoeddi'n ddiweddar a'u bod yn uniongyrchol berthnasol i'r ddeddfwriaeth roeddem yn ei datblygu, felly roedd yr arolwg yn ffynhonnell ddefnyddiol o wybodaeth inni.

Rwy'n ymwybodol bod Dr Gurney o Brifysgol Glasgow a Dr Simcock o Brifysgol Edge Hill wedi cynghori'r Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau i drin ffigurau arolwg y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl yn ofalus. Fodd bynnag, mae angen inni fod yn glir bod eu hamheuron yn seiliedig ar bryderon y gallai data'r arolwg fod wedi goramcangyfrif nifer y landlordiaid yn y sector rhentu preifat sydd wedi ceisio adennill meddiant yn erbyn tenantiaid yn ystod y pum mlynedd diwethaf, a chanran y landlordiaid sy'n nodi eu bod yn defnyddio hysbysiadau o dan adran 21 i geisio adennill meddiant lle mae tenant mewn ôl-ddyledion rhent neu lle mae wedi torri ei gytundeb tenantiaeth mewn rhyw ffordd arall.

Cymerwyd y ffigurau a ddyfynnodd Dr Gurney a Dr Simcock yn eu tystiolaeth i'r Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau ym mis Chwefror o astudiaeth gan Brifysgol Metropolitan Manceinion a oedd yn awgrymu bod tua 54% o hysbysiadau o dan adran 21 yn cael eu cyflwyno am fod tenant ar fai, yn hytrach na'r

ffigur a nodwyd yn arolwg y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl, sef 84%. Os yw'r ffigur isaf hwn yn agosach at y sefyllfa wirioneddol, yna, fel y nododd Dr Simcock, mae effeithiau'r Bil ar y llysoedd a chostau landlordiaid yn debygol o fod yn llawer llai na'r rhai rydym wedi'u cynnwys yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol. Mae hefyd yn dilyn y byddem yn disgwyl i lai fyth o deuluoedd ymgylfwyno i awdurdodau lleol fel rhai digartref oherwydd y cyfnod hysbysu o chwe mis nag a awgrymir gan ein hamcangyfrifon yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol, gyda mwy o arbedion, o bosibl, i awdurdodau lleol wrth gyflawni eu dyletswyddau statudol o ran digartrefedd nag a gynhwyswyd gennym yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol.

O ran gwella ein sail dystiolaeth yn y dyfodol, bydd ein gwerthusiad o'r ddeddfwriaeth hon, ynghyd â'r gweithgarwch ymgysylltu â landlordiaid y mae Rhentu Doeth Cymru yn ei hyrwyddo sy'n ehangu drwy'r amser, yn gwella ein dealltwriaeth o'r ffordd y mae'r sector yn gweithio yn sylweddol dros amser. Byddwn yn manteisio ar y cyfle i werthuso a fydd y ddeddfwriaeth, gan gynnwys y defnydd o gcontractau ysgrifenedig, yn arwain at leihad yn nifer yr anghydfodau a'r achosion llys a'r graddau y bydd landlordiaid yn parhau i ddibynnu ar hysbysiadau 'dim bai', yn hytrach na thorri contract neu ôl-ddyledion rhent difrifol fel sail dros droi allan. Wrth gwrs, byddwn yn defnyddio'r wybodaeth hon i lywio unrhyw benderfyniadau yn y dyfodol ynghylch a oes angen mireinio'r ddeddfwriaeth ymhellach neu a oes angen rhagor o newidiadau deddfwriaethol mwy sylfaenol.

12. 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?

Mae'r gyfraith bresennol eisoes yn glir ynglŷn â'r diffiniad o berson sy'n ddigartref a pherson sydd o dan fygythiad o ddigartrefedd. Yn ôl adran 55(4) o Ddeddf Tai (Cymru) 2014 ("Deddf 2014"), ystyrir bod person o dan fygythiad o ddigartrefedd os yw'n debygol y bydd y person yn dod yn ddigartref o fewn 56 o ddiwrnodau. Ymdriniwyd â'r pryderon hyn wrth ddatblygu Deddf 2014.

Mae adran 60 o Ddeddf 2014 yn gosod dyletswydd ar awdurdodau lleol i ddarparu gwybodaeth, cyngor a chymorth i gael gafael ar gymorth. Mae'r ddyletswydd hon yn ddyledus i'r bobl hynny sydd o dan fygythiad o ddigartrefedd ond hefyd i'r rhai nad

ydynt yn ateb y diffiniad hwnnw am nad yw'r cyfeiriad at 56 diwrnod yn gymwys iddynt.

Mae'r ddeddfwriaeth ddigartrefedd yn rhwyd ddiogelwch. Mae Llywodraeth Cymru yn helpu awdurdodau lleol i ddarparu amrywiaeth o wasanaethau atal digartrefedd drwy'r Grant Cymorth Tai a'r Grant Cynnal Refeniw. Mae ein polisi'n glir, mae'r ffocws ar ymyrraeth gynnar ac atal er mwyn sicrhau bod digartrefedd yn rhywbeth prin a byrhoedlog nad yw'n digwydd eto. Mae'n amlwg nad yw unrhyw awdurdod sy'n gwrthod cefnogi teulu nes ei fod o fewn 56 diwrnod i fod yn ddigartref yn gweithredu yn unol ag ysbryd y ddeddfwriaeth na'n canllawiau polisi. Mae'r adolygiad o'r Cod Canllawiau i Awdurdodau Lleol ar Ddyrannu Llety a Digartrefedd, yn rhoi cyfle inni dynnu sylw at yr angen i ailgyfeirio llawer mwy o'n hegni a'n hadnoddau er mwyn atal digartrefedd, gyda gwasanaethau yn gweithio yn unol ag ysbryd y gyfraith.

Ni ddisgwylir i nifer y penderfyniadau ar fwriadoldeb gynyddu. Mae'n rhaid i'r penderfyniad ynghylch a yw person yn ddigartref yn fwriadol fod yn seiliedig ar yr amgylchiadau sydd wedi achosi iddo fod yn ddigartref ac nid ar y math o hysbysiad y mae wedi'i gael yn unig.

Mae nifer yr aelwydydd y ceir eu bod yn ddigartref yn fwriadol wedi lleihau'n sylweddol ers i Ddeddf 2014 ddod i rym.

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

Byddwn yn gweithio gyda'r sector i fonitro effaith y Bil hwn, gan ddefnyddio dulliau casglu data presennol. Mae'r ffurflenni data digartrefedd presennol yn darparu data cyfanredol ar brif achosion digartrefedd.

14. 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 contractau safonol ymddygiad gwaharddedig wedi'u cynnwys yn Atodlen 8A newydd fel cymorth i atal digartrefedd. Mae adran 116(3) o Ddeddf 2016 yn darparu mai dim ond os bydd yn fodlon bod deiliad y contract wedi mynd yn groes i adran 55 o Ddeddf 2016 (ymddygiad gwrthgymdeithasol ac ymddygiad gwaharddedig arall) y caiff y llys wneud gorchymyn yn gosod contract safonol ymddygiad gwaharddedig. At hynny, mae'n rhaid i'r llys fod yn fodlon y byddai wedi gwneud gorchymyn meddiant ar y sail yn adran 157 (tor-contract) gan ddibynnu ar yr achos hwnnw o fynd yn groes i adran 55 o Ddeddf 2016 yn unig ac y bydd y landlord yn sicrhau bod rhaglen o

gymorth cymdeithasol, y bwriedir iddo atal ymddygiad gwaharddedig, ar gael i ddeiliad y contract. Felly, mae contract safonol ymddygiad gwaharddedig yn rhoi dewis amgen i landlordiaid yn lle ceisio adennill meddiant yn llwyr yn y gobraith y gellir gwella ymddygiad deiliad y contract, gan ei atal rhag cael ei droi allan. Mae'n cynnig "cyfle olaf" i ddeiliad y contract osgoi cael ei droi allan. Byddai unrhyw gam gweithredu a all atal landlordiaid rhag ceisio contract safonol ymddygiad gwaharddedig, megis ymestyn y cyfnod hysbysu i chwe mis, yn ei gwneud yn fwy tebygol y byddai'r landlord yn ceisio adennill meddiant yn llwyr, fel dewis amgen.

15. 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?

Nid oes unrhyw gyfiawnhad dros roi llai o ddiogelwch deiliadaeth yn y sector cymdeithasol nag yn y sector rhentu preifat. Bydd landlord cymunedol sydd am ddefnyddio adran 173 yn gallu gwneud hynny o hyd o dan gontract cychwynnol ond dim ond ar ôl i chwe mis fynd heibio, yn yr un ffordd ag yn y sector rhentu preifat. Wrth gwrs, mae sail benodol arall dros ddelio ag ymddygiad gwrthgymdeithasol neu ôl-ddyledion rhent, os bydd angen i landlord adennill meddiant am y rhesymau hyn.

16. 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 feddiannir fel arfer gan weinidogion crefydd, hyd yn oed pan gaiff ei ddefnyddio at ddibenion eraill?

Mae'r Bil yn cynnwys pŵer i ddiwygio Atodlen 8A, fel y byddai'n bosibl gwneud eithriad o'r fath er mwyn i anheddau sy'n cael eu meddiannu fel arfer gan weinidogion crefydd gael eu heithrio rhag y cyfnod hysbysu estynedig, fel y byddai'r cyfnod hysbysu o ddau fis yn parhau i fod yn gymwys.

Bydd fy swyddogion yn gwneud trefniadau i drafod y mater hwn yn fanylach â Cytûn maes o law, er mwyn ystyried a yw'r materion yn ei gwneud yn ofynnol i eithriad o'r fath gael ei wneud.

17. 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?

Ystyriwyd yr holl ystod o lety myfyrwyr gan gynnwys llety a redir gan SAUau, llety myfyrwyr yn y sector rhentu preifat a llety ar gampws ac oddi ar gampws. Rhedir llety pwrpasol i fyfyrwyr gan ddarparwyr preifat yn yr un ffordd â llety a ddarperir i fyfyrwyr yn y sector rhentu preifat. Mae'r cymorth a ddarperir gan SAUau i fyfyrwyr y flwyddyn gyntaf, sydd oddi cartref am y tro cyntaf efallai, yn gofyn am fynediad penodol i'w neuaddau preswyl bob 12 mis ar gyfer myfyrwyr y flwyddyn gyntaf. Nid yw landlordiaid llety pwrpasol i fyfyrwyr na'r rhai sy'n gosod eiddo i fyfyrwyr yn y sector rhentu preifat yn darparu cymorth cyfatebol. Felly, nid oes unrhyw gyfiawnhad dros roi llai o ddiogelwch deiliadaeth i fyfyrwyr sy'n rhentu llety pwrpasol i fyfyrwyr nag i ddeiliaid contract eraill sy'n rhentu oddi wrth landlordiaid preifat.

18. 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.

Mae'r Bil, fel y mae wedi'i ddrafftio ar hyn o bryd, yn darparu ar gyfer cynnal cylch 12 mis. Gall landlord gyflwyno hysbysiad yn syth ar i'r feddiannaeth chwe mis ddod i ben a gall yr hysbysiad hwnnw ddarparu bod yn rhaid i ddeiliad y contract adael yr eiddo ymhen chwe mis yn union.

19. 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?

Nod darpariaethau'r Bil sy'n ymestyn y cyfnod o amser cyn y gall landlord ddefnyddio cymal terfynu o dan gontract safonol cyfnodol yw sicrhau na chaiff y polisi o roi mwy o ddiogelwch deiliadaeth mewn perthynas â chontractau safonol cyfnodol ei danseilio.

Nododd yr ymatebion i'r ymgynghoriad, ar y cyfan, y bydd landlordiaid sy'n rhoi tenantiaethau newydd, naill ai'n rhoi tenantiaeth gyfnodol o'r cychwyn cyntaf neu denantiaeth cyfnod penodol gychwynol o chwe mis, fel arfer, a ddaw'n denantiaeth gyfnodol ar ddiwedd y cyfnod penodol. Mae'r olaf yn ddull gweithredu mwy cyffredin ac unwaith y bydd y cyfnod penodol wedi dod i ben, mae'n arferol i'r contract barhau gan ddod yn denantiaeth gyfnodol.

Oherwydd darpariaethau'r Bil sy'n ymestyn y moratoriwm a'r cyfnod hysbysu mewn perthynas â hysbysiadau a gyflwynir o dan adran 173 o Ddeddf 2016, efallai y bydd rhai landlordiaid yn dewis cynnig contractau tymor penodol hirdymor yn unig o'r cychwyn. Mae'n bosibl na fydd sicrhau bod cymalau terfynu ar gael mor gynnar â'r adeg pan fydd 12 mis wedi mynd heibio yn ddigon i atal landlordiaid rhag cynnig contractau tymor penodol tymor hwy yn unig. Efallai y bydd rhai landlordiaid yn derbyn bod yn rhaid iddynt aros chwe mis arall er mwyn adennill meddiant o'u heiddo yn y tymor byrrach (o gymharu â chontract safonol cyfnodol), er mwyn cael sicrwydd o ran incwm a rhwymo deiliaid contract dros yr hirdymor. Dengys effaith gyfunol y ffactorau hyn fod y ddarpariaeth hon yn ddull priodol a chymesur o fynd i'r afael â'r materion hyn.

Mae'n debygol y bydd cyfnod ychwanegol o 12 mis (o gymharu â'r diogelwch deiliadaeth a gynigir gan gontract safonol cyfnodol) yn ddigon i atal landlordiaid rhag ystyried mai opsiwn y contract tymor penodol hirdymor yw'r opsiwn a ffefrir. Yn ddiau, nid ydym am greu cyfundrefn lle y byddai landlordiaid yn ystyried mai contractau tymor penodol hirdymor yw'r opsiwn a ffefrir am na all deiliaid contract ryddhau eu hunain o'r contract hwnnw, er enghraifft, os caiff tai cymdeithasol eu cynnig iddynt.

Er bod y ddarpariaeth hon yn golygu y bydd yn rhaid i landlord aros am fwy o amser er mwyn adennill meddiant o'i eiddo o dan gontract safonol tymor penodol nag o dan gontract safonol cyfnodol, bydd hyd y cyfnod hwnnw yn rhoi'r ddwy gyfundrefn hynny ar sail gyfartal o ran sut y maent yn cael eu gweld gan landlordiaid. Bydd hyn yn annog amgylchedd lle mae 'anghydraddoldeb arfau' fel rhwng y landlord a deiliad y contract, ar ddechrau'r contract, yn cael llai o effaith ar ddeiliad y contract o ran y gyfundrefn rentu y bydd yn ei derbyn yn y pen draw.

Felly, mae ymestyn y cyfnod cyn y gall landlord ddefnyddio cymal terfynu, i 18 mis, yn ddull cymesur o sicrhau cydbwysedd teg a phriodol rhwng buddiannau croes y landlord a deiliad y contract. Ystyriwyd dulliau eraill, mwy ymwithiol o bosibl, o gyflawni'r nod hwn ond mae'r dull hwn o weithredu yn sicrhau cydbwysedd teg rhwng

hawliau A1P1 y landlord a hawliau deiliad y contract o dan Erthygl 8. Gall landlord ddewis cynnig contractau safonol tymor penodol er mwyn cael sicrwydd o ran incwm ond ni fydd yn cael ei gymell i wneud hynny er mwyn osgoi diwygiadau y mae'r Bil yn ei wneud o ran contractau safonol cyfnodol, gan gynnwys y moratoriwm a'r cyfnod hysbysu hirach o ran hysbysiadau o dan adran 173 a'r cyfyngiadau ar gyflwyno'r hysbysiadau hynny dro ar ôl tro.

20. 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?

Os bydd y llys yn dyfarnu bod hysbysiad yn annilys, caiff ei drin fel pe na bai wedi cael ei gyflwyno yn y lle cyntaf ac, felly, nid yw adran 7 yn gymwys.

21. 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?

Bydd unrhyw gyfnod a gynigir yn achosi'r un broblem os na fydd y landlord wedi mynd ati ar unwaith i geisio cael cadarnhad bod yr hysbysiad wedi'i gyflwyno. Sut bynnag, ni ddylai p'un a yw deiliad y contract wedi cael yr hysbysiad ai peidio atal y landlord rhag nodi problem gyda'r hysbysiad o fewn y cyfnod o 14 diwrnod. Yn ein barn ni, mae 14 diwrnod yn gyfnod digonol i'r landlord edrych ar yr hysbysiad a nodi unrhyw wall sy'n gysylltiedig ag ef.

22. 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 partïon mewn contract fod wedi cytuno'n wreiddiol y byddai'r contract meddiannu ond am gyfnod sefydlog o chwe mis?

Mae diwygiadau i'r ffordd y mae contractau safonol tymor penodol yn gweithio yn hanfodol er mwyn sicrhau na chaiff darpariaethau'r Bil sy'n ceisio rhoi mwy o ddiogelwch deiliadaeth mewn contractau safonol cyfnodol eu tanseilio. Byddai caniatáu i landlord derfynu contractau safonol tymor penodol o chwe mis, ar ddiwedd y cyfnod penodol, yn tanseilio'r diogelwch deiliadaeth gwell a geisir gan y Bil yn llwyr. Byddai hyn yn cyflwyno man gwan posibl a fyddai'n annog landlordiaid i ddefnyddio contractau tymor penodol chwe mis o ddechrau'r contract ac, ar yr un pryd, gyflwyno hysbysiad i derfynu'r contract ar ddiwedd y cyfnod penodol. Ar ôl hynny, byddai'r landlord yn cymryd meddiant o'r eiddo neu byddai deiliad y contract yn ei adael. Fel arall, os bydd deiliad y contract am barhau i feddiannu'r eiddo, mae'n debygol y bydd landlord yn cynnig cyfnod penodol arall o chwe mis iddo gyda hysbysiad i derfynu'r contract ar ddiwedd y tymor penodol, am y byddai hyn yn osgoi'r sefyllfa lle y byddai'n rhaid i landlord gynnig y 12 mis o ddiogelwch deiliadaeth a ddarperir gan gontract safonol cyfnodol.

Mae'n amlwg bod angen darpariaeth er mwyn atal landlordiaid rhag osgoi darpariaethau'r Bil sy'n rhoi mwy o ddiogelwch deiliadaeth mewn perthynas â chontractau safonol cyfnodol. Y ddarpariaeth hon yw'r dull lleiaf ymwithiol o gyflawni'r nod hwnnw ac mae'n cydbwysu buddiannau croes landlordiaid (a fydd, o bosibl, am gael y sicrwydd o ran incwm a gynigir gan gontract tymor penodol) a deiliad y contract, (a ddylai ddisgwyl cael budd o'r diogelwch deiliadaeth gwell a gynigir gan gontractau safonol cyfnodol a ddarperir gan y Bil, heb y posibilrwydd y bydd landlord yn osgoi'r darpariaethau hynny drwy gynnig contractau safonol tymor penodol yn unig). Mae'r darpariaethau hyn ond yn darparu mesurau diogelwch cymesur i ddeiliaid contract mewn perthynas â therfynu contract, p'un a ydynt yn meddiannu anheddau o dan drefniadau cyfnod penodol neu gyfnodol.

Mae'r darpariaethau hyn yn rhagolygol ac, felly, bydd landlordiaid yn ymwybodol o'r sefyllfa hon cyn ymrwmo i gontract safonol tymor penodol ac, felly, byddant yn ymwybodol na fyddant, o bosibl, yn gallu gosod eiddo i ddeiliad contract gwahanol ar unwaith ar ddiwedd y tymor penodol.

23. 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?

Mater i'r landlord benderfynu arno fydd hwn wrth roi'r contract. Os mai sicrhau bod yr eiddo yn wag ym mis 18 yw'r flaenoriaeth, yna mae rhoi tymor penodol o 12 mis, fel y nodir yn y cwestiwn, yn opsiwn posibl. Os bydd landlord, yn lle hynny, am sicrhau

bod ganddynt incwm sicr am y cyfnod hwn o 18 mis, yna byddent yn debygol o ddewis rhoi tymor penodol o 18 mis.

O dan y ddeddfwriaeth bresennol, mae tenant yn rhydd i adael yr eiddo ar ddiwedd contract tymor penodol heb hysbysu'r landlord ymlaen llaw, er ei bod yn bosibl y bydd y landlord am i'r denantiaeth barhau ar ôl yr adeg hon neu'n disgwyl iddo barhau. Fodd bynnag, nid yw'r Bil yn dileu gallu'r landlord i gyflwyno hysbysiad o dan adran 186 tra bydd y cyfnod penodol mewn grym, er mwyn terfynu'r contract ar ddiwedd y tymor penodol. Mae angen y ddarpariaeth hon er mwyn cyflawni'r polisi o wella diogelwch deiliadaeth deiliad contract.