

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



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Mick Antoniw AS
Cadeirydd
Y Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad
Senedd Cymru
Bae Caerdydd
Caerdydd CF99 1SN

11 Awst 2020

Annwyl Mick,

Ysgrifennaf mewn ymateb i'ch llythyr, dyddiedig 09 Mawrth, yn gofyn am atebion i gyfres o gwestiynau yn ywneud â Bil Rhentu Cartrefi (Diwygiad) (Cymru).

Mae fy ymatebion i'r cwestiynau hynny yn amgaeëdig.

Deallaf nad oes modd i'r Pwyllgor aildrefnu fy sesiwn dystiolaeth a drefnwyd yn wreiddiol ar gyfer 20 Ebrill. Fodd bynnag, os bydd angen unrhyw wybodaeth bellach ar y Pwyllgor er mwyn cwblhau ei waith craffu ar y Bil, mae croeso i chi gysylltu â mi.

Gobeithio y bydd y wybodaeth hon yn ddefnyddiol i'r Pwyllgor.

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 y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol i gwestiynau gan y Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a Chyfansoddiad mewn perthynas â Bil Rhentu Cartrefi (Diwygiad) (Cymru)

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.

Rydym wedi gwneud ymrwymiad polisi i wella sicrwydd deiliadaeth yn y sector rhentu preifat ac mae angen y Bil hwn er mwyn cyflawni hynny.

Bydd y Bil, os caiff ei basio, yn cynnig budd sylweddol pellach i ddeiliaid contractau, ar ben y rhai a nodir eisoes yn Neddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 ("Deddf 2016"). Bydd yn sicrhau na all hysbysiad cymryd meddiant adran 173 (yr hysbysiad priodol i'w gyflwyno lle nad oes 'bai' ar ran deiliad y contract), gael ei gyflwyno am chwe mis cyntaf y ddeiliadaeth a, lle ceisir meddiant, y bydd deiliad y contract yn cael chwe mis o rybudd. Deufis yw'r cyfnod rhybudd ar gyfer hysbysiad adran 173 ar hyn o bryd.

Bydd y Bil yn effeithio'n benodol ar y rhai sy'n byw yn y sector rhentu preifat ac sy'n meddiannu eu cartrefu o dan 'contract deiliadaeth safonol', sef yr hyn sy'n cyfateb i denantiaeth fyrddaliol sicr ar hyn o bryd, ar ôl i Ddeddf 2016 ddod i rym. Bydd hyn yn rhoi amser gwerthfawr i unigolion a theuluoedd, a'r sefydliadau a'r asiantaethau sy'n eu cefnogi, i ddod o hyd i gartref newydd sy'n iawn iddyn nhw ac i wneud yr holl drefniadau angenrheidiol ar gyfer symud yn ddifwdan i'w cartref newydd.

O ran yr ymatebion i'n hymgyngoriad, fel y dywedais eisoes, byddem wedi synnu pe na byddai peth gwrthwynebiad gan y sector landlordiaid preifat, o ystyried y ddibyniaeth sydd wedi tyfu dros amser ar adran 21 o Ddeddf Tai 1998 (yr hyn sy'n cyfateb i adran 173 o Ddeddf 2016 yn y ddeddfwriaeth bresennol).

Mae digon o dystioalaeth annibynnol o'r problemau a achosir i denantiaid gan weithdrefnau troi allan 'dim bai', gan sefydliadau trydydd sector ac eraill. Yr hyn sy'n anos gwybod yw union nifer yr achlysuron pan ddefnyddir adran 21 pan fyddai amgylchiadau meddiannu eraill yn fwy priodol – ac mae hynny am fod natur meddiannaeth adran 21 yn golygu nad oes angen i'r wybodaeth honno gael ei datgelu. Cyfeiriais at 'dystiolaeth anecdotaidd' yn ystod sesiwn y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau ar 27 Chwefror. Roedd hyn yn cyfeirio at waith achos yr wyf i a chyd ASau yn ymdrin ag ef yn rhy aml o lawer, sy'n cadarnhau i ni bod problemau amlwg â'r trefniadau presennol.

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?

Bydd yr holl wybodaeth sydd ei hangen ar randdeiliaid yn cael ei darparu o fewn y model datganiadau ysgrifenedig, a bydd amrywiaeth o ganllawiau ar gael, a byddant yn cael eu rhannu'n eang. Drwy'r rhain, yn bennaf, y bydd landlordiaid a deiliaid contractau yn cael gafael ar y ddeddfwriaeth, yn ei deall ac yn deall beth y mae'n ei olygu iddyn nhw.

Bydd y Bil yn diwygio Deddf 2016, er mwyn sicrhau y bydd Deddf 2016, pan ddaw i rym, yn ddarn o ddeddfwriaeth sy'n cynnwys yr holl ddiwygiadau a wnaed gan y Bil. Ni fydd angen darllen y Bil ochr yn ochr â'r Ddeddf. Dim ond fersiwn ddiweddar o Ddeddf 2016 fydd ei hangen ar ddinasyddion. Bydd aelodau'n ymwybodol bod y Cwnsler Cyffredinol yn awyddus i sicrhau bod deddfwriaeth ar gael ar ffurf gyfredol ac ar gael i'w defnyddio yn rhad ac am ddim. Felly mae'n gweithio'n agos gyda legislation.gov.uk i'w gwneud yn bosibl i ddiwygiadau i ddeddfwriaeth sylfaenol bresennol, fel y rhai sy'n cael eu gwneud gan y Bil hwn, gael eu gwneud yn gyflym yn y ddwy iaith.

O ran diwygio Deddf nad yw eto mewn grym, mae Deddf 2016 yn nodi'r fframwaith cyfreithiol a fydd yn llywodraethu'r ffordd y bydd pobl yng Nghymru yn rhentu eu cartrefi yn y dyfodol. Bwriedir i'r Bil diwygio hwn wneud diwygiadau i Ddeddf 2016 nad ydynt yn ailwampio'r system yn sylweddol ond, yn hytrach, yn gwella agweddau arni, er mwyn adlewyrchu'n well natur newidiol y sector rhentu preifat a'r rheini sy'n rhentu eu cartrefi yng Nghymru. A dweud hynny, rydym o'r farn y byddai wedi peri mwy o ddryswch i ddinasyddion i weithredu Deddf 2016 ac yna gwneud y diwygiadau a gynnigir gan y Bil yn fuan wedi hynny. Y dull a ffafriwyd felly oedd gwneud un set o newidiadau ar yr un pryd.

3. Mae'r Bil yn cynnwys nifer o bwerau Harri VIII i ddiwygio deddfwriaeth sylfaenol. Beth yw'r cyfiawnhad dros gynnwys y pwerau 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?

Mae'r Bil yn diwygio Deddf 2016 (a deddfwriaeth sylfaenol arall) yn unig. Nid yw'n cynnwys unrhyw ddarpariaeth annibynnol felly byddai'n anarferol diwygio'r Bil ar ôl

iddo gychwyn am y byddai ei ddarpariaethau yn fyw yn Neddf 2016 (os, yn wir, mai dyma'r dewis amgen a awgrymir gan y cwestiwn). Caiff y mwyafrif o'r Atodlenni i'r Bil eu cynnwys yn Neddf 2016. Mae'r Atodlenni i Ddeddf 2016 yn cynnwys pŵer i Weinidogion Cymru eu diwygio, am y bydd angen i ni adolygu'r materion sydd wedi'u cynnwys yn yr Atodlenni hyn wrth i'r tirlun tai esblygu dros amser. Mae angen i ni gael yr hyblygrwydd i ymateb i'r newidiadau hynny a gwneud darpariaethau priodol o fewn yr Atodlenni amrywiol, yn ôl yr angen. Mae'r Bil hwn felly yn mabwysiadu'r un dull gweithredu. Ymddengys mai'r dewis amgen fyddai rheoliadau a fyddai hefyd yn diwygio deddfwriaeth sylfaenol neu, fel arall, byddai angen eu darllen ochr yn ochr â'r ddeddfwriaeth sylfaenol, gan olygu y byddai rhai o'r manylion yn syrthio y tu allan i'r ddeddfwriaeth syfaenol, yn yr is-ddeddfwriaeth, a all, sydd ynddo'i hun, ddenu beirniadaeth o ran materion yn ymwneud â chraffu a hygyrchedd y gyfraith.

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?

Dilynwyd y dull gweithredu hwn am ei bod yn bosibl y bydd newidiadau deddfwriaethol, a wneir y tu allan i fframwaith deddfwriaethol Rhentu Cartrefi, y gallai fod angen eu hadlewyrchu yn Atodlen 9A newydd. Er enghraifft, gellid rhoi dyletswydd statudol ar landlordiaid ar rhyw adeg yn y dyfodol, y gallai fod angen ei chynnwys yn y rhestr yn Atodlen 9A newydd. Nid oes modd rhagweld ar hyn o bryd sut beth fyddai'r dyletswyddau hynny. Mae'r pŵer hwn felly'n cynnig yr hyblygrwydd angenrheidiol i fynd i'r afael â'r newidiadau deddfwriaethol hynny. Yn hyn o beth, mae Atodlen 2 i'r Bil yn wahanol i Atodlenni 1, 3 a 4 i'r Bil.

5. Beth fydd effaith y Bil ar hawliau dynol tenantiaid a landlordiaid, a sut yr ydych wedi asesu'r effeithiau hyn?

Rydym wedi cynnal dadansoddiad hawliau dynol mewn perthynas â darpariaethau'r Bil, o ran eu heffaith ar landlordiaid a thenantiaid. Rydym o'r farn y bydd effaith, ac y bydd hyn yn cyffwrdd â hawliau ECHR ond rydym o'r farn bod cyfiawnhad dros unrhyw ymyrraeth â'r hawliau hynny a'i bod yn gymesur â budd y cyhoedd.

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 A1P1 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?

Nod y darpariaethau hyn yw sicrhau na chaiff y polisi o wella sicrwydd deiliadaeth mewn cysylltiad â chontractau cyfnodol safonol ei danseilio.

O ystyried darpariaethau'r Bil sy'n cynyddu'r cyfnod moratoriwm a'r cyfnod hybysu mewn perthynas â hysbysiadau a gyflwynir o dan adran 173 o Ddeddf 2016, mae'n bosibl y bydd rhai landlordiaid yn dewis cynnig contractau tymor penodol hirdymor yn unig o'r cychwyn cyntaf. Drwy bennu y bydd cymalau terfynu ond ar gael mewn contractau o 24 mis neu fwy, y nod yw annog landlordiaid i beidio â chynnig dim ond contractau tymor penodol tymor hwy. Mae'n bosibl y bydd rhai landlordiaid yn derbyn gorfod aros 6 mis ychwanegol i ailfeddiannu eu heiddio yn y tymor byrrach (o gymharu â chontract cyfnodol safonol), er mwyn elwa ar sicrwydd incwm a chlymu deiliaid contractau mewn contractau tymor hwy. Mae'r darpariaethau hyn yn ffordd briodol a chymesur o fynd i'r afael â'r materion hyn.

Mae cyfyngu ar y defnydd o gymalau terfynu yn y ffordd hon yn debygol o fod yn ddigon i atal landlordiaid rhag ystyried mai'r opsiwn tymor penodol hirdymor yw'r opsiwn gorau. Nid ydym am greu cyfundrefn lle byddai landlordiaid yn ffafrio contractau tymor penodol hirdymor, gan fod deiliaid contractau yn methu â'u rhyddhau eu hunain o'r contractau hynny pe bai, er enghraifft, tai cymdeithasol yn cael eu cynnig iddynt.

Er bod y darpariaethau hyn yn golygu y bydd yn rhaid i landlord aros yn hirach i ailfeddiannu ei eiddo o dan gontract safonol tymor penodol nag o dan contract cyfnodol safonol, bydd hyd y cyfnod hwnnw yn rhoi'r ddwy gyfundrefn ar gae chwarae gwastad o safbwynt y landlord. Bydd hyn yn annog amgylchedd lle bydd 'anghydraddoldeb arfau', fel a geir rhwng y landlord a deiliad y contract, ar ddechrau'r contract yn cael llai o effaith ar ddeiliad y contract o ran y gyfundrefn rhentu y bydd yn ei derbyn yn y pen draw.

Mae ymestyn y cyfnod cyn y gall y landlord arfer cymal terfynu i 18 mis, yn ffordd gymesur felly o sicrhau cydbwysedd teg a phriodol rhwng buddiannau croes y landlord a deiliad y contract. Ystyriwyd ffyrdd eraill, mwy ymwithiol o bosibl, o gyflawni'r nod hwn ond mae'r dull hwn yn taro cydbwysedd teg rhwng hawliau A1P1 y landlord a hawliau Erthygl 8 deiliad y contract. Gall landlord ddewis cynnig contract safonol tymor penodol er mwyn cael sicrwydd incwm ond ni fydd cymhelliant iddo wneud hynny er mwyn osgoi diwygiadau y mae'r Bil yn eu gwneud mewn perthynas â chontractau cyfnodol safonol, gan gynnwys y cyfnod moratoriwm a'r cyfnod hysbysu hirach mewn perthynas â hysbysiadau adran 173 a'r cyfyngiadau yn erbyn cyflwyno'r hysbysiadau hynny fwy nag unwaith.

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 rybudd adran 173 aros chwe mis arall cyn y gallant gyhoeddi rybudd 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?

Darperir ffurflen benodol i landlordiaid ei defnyddio wrth gyflwyno'r hysbysiad hwn i ddeiliad contractau, a ddylai leihau'r risg y bydd camgymeriadau'n cael eu gwneud. O ystyried y canlyniadau difrifol sy'n gysylltiedig â chyflwyno hysbysiadau cymryd meddiant, byddem yn disgwyl i landlordiaid ymddwyn yn broffesiynol ac yn gyfrifol er mwyn osgoi gwneud camgymeriadau wrth gyflwyno hysbysiadau, cyn belled â phosibl.

Fodd bynnag, cydnabyddir y bydd camgymeriadau mewn cyfran fach o'r hysbysiadau a allai effeithio ar allu landlord i ailfeddiannu a chreu ansicrwydd ar gyfer deiliad y contract. Dan amgylchiadau o'r fath, ystyrir ei bod yn briodol caniatáu cyfnod o bythefnos pan all landlord adolygu'r hysbysiad a chywiro unrhyw gamgymeriadau o'r fath, lle y bo angen. Mae cyfnod ailfeddwl o 14 diwrnod yn nodwedd gyffredin o fathau eraill o drafodiadau cytundebol, lle ystyrir bod cyfnod o amser i ailasesu a chynnal gwiriadau yn fuddiol i'r partion dan sylw. Byddai ymestyn y cyfnod hwn o bythefnos yn peri risg o ymestyn y cyfnod o ansicrwydd i ddeiliad y contract.

Rydym wedi cynnal dadansoddiad hawliau dynol mewn perthynas â'r ddarpariaeth hon ac rydym o'r farn bod cyfiawnhad dros unrhyw ymyrraeth â hawliau'r landlord a'i bod yn gymesur â budd y cyhoedd.

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 anfantaes 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 gennyh yw nod polisi'r Bil?

Mae'r Bil ond yn ei gwneud yn ofynnol i landlord roi hysbysiad ar ddiwedd contract tymor penodol os hoffai'r landlord ailfeddiannu'r eiddo chwe mis wedi hynny. Darperir

y mwyafrif helaeth o denantiaethau presennol ar sail tymor penodol o chwe mis, gyda'r ddau barti yn bwriadu i'r tymor penodol hwn arwain yn ddi-dor at gontract cyfnodol.

Mae diwygio'r ffordd y mae contractau safonol tymor penodol yn gweithio yn hanfodol er mwyn sicrhau na chaiff darpariaethau'r Bil sy'n ceisio gwella sicrwydd deiliadaeth mewn contractau cyfnodol safonol eu tanseilio. Mae caniatáu i landlord derfynu contract safonol tymor penodol sydd, dyweder, yn chwe mis o hyd, ar ddiwedd y tymor penodol yn tanseilio'n sylfaenol y gwelliant i sicrwydd deiliadaeth y mae'r Bil yn ceisio'i sicrhau. Byddai hyn yn cyflwyno 'man gwan' posibl a fyddai'n annog landlordiaid i osod contractau tymor penodol chwe mis ar ddechrau'r contract ac, ar yr un pryd, gyflwyno hysbysiad i ddod â'r contract i ben ar ddiwedd y tymor penodol, ac yn dilyn hynny, byddai'r landlord yn meddiannu'r eiddo, neu byddai deiliad y contract yn gadael yr eiddo. Fel arall, lle byddai deiliad y contract yn dymuno aros, gallai'r landlord gynnig contract tymor penodol chwe mis arall gyda hysbysiad i ddod â'r contract i ben ar ddiwedd y tymor penodol, gan y byddai hyn yn golygu y gallai'r landlord osgoi cynnig y sicrwydd deiliadaeth 12 mis a ddarperir gan gontract cyfnodol safonol. Roedd yn amlwg bod angen darpariaeth i atal landlordiaid rhag osgoi darpariaethau'r Bil sy'n gwella sicrwydd deiliadaeth mewn perthynas â chontractau cyfnodol safonol.

Rydym wedi cynnal dadansoddiad hawliau dynol mewn perthynas â'r ddarpariaeth hon ac rydym o'r farn bod cyfiawnhad dros unrhyw ymyrraeth â hawliau'r landlord a'i bod yn gymesur â budd y cyhoedd. Y ddarpariaeth hon yw'r ffordd leiaf ymwithiol o gyflawni'r nod hwnnw ac mae'n taro cydbwysedd rhwng buddiannau croes y landlord (a allai ddymuno cael y sicrwydd incwm sy'n gysylltiedig â chontract tymor penodol) a buddiannau deiliad y contract (a ddylai ddisgwyl elwa ar y sicrwydd deiliadaeth gwell a gynigir gan gontractau cyfnodol safonol a ddarperir gan y Bil, heb fod posibilrwydd y bydd y landlord yn osgoi'r darpariaethau hyn drwy gynnig contractau safonol tymor penodol yn unig).

Yn ogystal â chynnig sicrwydd deiliadaeth gwell, mae'r Bil yn ceisio cynnig digon o amser i ddeiliaid contractau symud i lety arall, ni waeth pa mor hir y maent wedi bod yn byw yn y cartref. Yn wir, po hiraf y bydd deiliad y contract wedi bod yn byw yn y cartref, y mwyaf heriol y gall fod iddo symud. Ni allwn weld unrhyw gyfiawnhad felly dros ganiatáu llai o amser i ddeiliaid contractau sydd wedi bod yn byw mewn cartref am dair blynedd (fel yn yr enghraifft yn y cwestiwn) i sicrhau llety amgen na deiliad contract sydd wedi bod mewn meddiannaeth am gyfnod byrrach.

Mae'r darpariaethau hyn yn rhoi mesurau diogelu cymesur i ddeiliaid contractau o ran terfynu, p'un a ydynt yn meddiannu cartrefi o dan gontractau tymor penodol neu drefniadau cyfnodol.

Mewn perthynas â gallu landlord i wneud cynlluniau ar gyfer yr eiddo yn y dyfodol,

mae'r darpariaethau hyn yn arfaethedig fel bod landlordiaid yn ymwybodol o'r sefyllfa hon cyn ymrwymo i gontract safonol tymor penodol, ac felly byddant yn ymwybodol na fydd modd iddynt o bosibl rentu i ddeiliaid contract gwahanol ar ddiwedd y tymor penodol.

9. Sut yr ydych yn cyfiawnhau, ar sail hawliau dynol, atal y landlord rhag cael meddiant o'i eiddo ar ôl chwe mis, mewn amgylchiadau lle gallai'r partïon mewn tenantiaeth fod wedi cytuno'n wreiddiol mai dim ond am chwe mis y byddai'r denantiaeth?

Os yw'r ddau barti yn bwriadu i'r contract ddod i ben ar ddiwedd y tymor penodol, gall deiliad y contract adael yr eiddo ar ddiwedd y tymor penodol. Nid oes dim yn y Bil i atal hyn. Fodd bynnag, mae'r Bil yn cynnig sicrwydd deiliadaeth 12 mis i'r deiliaid contractau hynny sydd am fanteisio arno.

Rydym wedi cynnal dadansoddiad hawliau dynol mewn perthynas â'r ddarpariaeth hon ac rydym o'r farn bod cyfiawnhad dros unrhyw ymyrraeth â hawliau'r landlord a'i bod yn gymesur â budd y cyhoedd.

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?

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

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

Bydd y Bil yn atal landlordiaid o dan gontract cyfnodol safonol rhag cyflwyno rhybudd o dan adran 173 o Ddeddf 2016 o fewn chwe mis o derfynu hysbysiad adran 173 blaenorol neu ei dynnu yn ôl. Bydd y cyfyngiad hwn ar gyflwyno hysbysiadau un ar ôl y llall yn gymwys i landlordiaid o dan gontractau a gaiff eu trosi, yn ogystal â landlordiaid o dan gontractau a gaiff eu creu ar ôl i'r Bil ddod i rym. Gan fod y ddarpariaeth hon yn gymwys i gontractau a gaiff eu trosi, mae'n ôl-weithredol yn yr ystyr cyfyngedig iawn ei bod yn gymwys i gontractau presennol, ond dim ond mewn ffordd arfaethedig. Mae angen y dull gweithredu hwn er mwyn osgoi'r problemau a gaiff eu creu i denantiaid gan yr arfer o gyflwyno hysbysiadau o'r fath mewn ffordd sy'n golygu bod tenantiaeth bob

amser yn destun hysbysiad cymryd meddiant. Pe bai'r ddarpariaeth yn gymwys i gontractau newydd yn unig, yr ymrwymir iddynt ar ôl i'r Bil a Deddf 2016 ddod i rym, byddai deiliaid contractau o dan gontractau a gaiff eu 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 lluosog, hyd nes y daw'r contract a gaiff ei drosi i ben. Ni fydd y darpariaethau hyn yn cael effaith o ran hysbysiadau lluosog a gyflwynwyd cyn i Ddeddf 2016 ddod i rym, ond byddant yn effeithio ar landlordiaid tenantiaethau a oedd ar waith cyn i Ddeddf 2016 ddod i rym.

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

Bydd y Bil yn atal landlordiaid rhag cyflwyno hysbysiad o dan adran 173 o dan gontract cyfnodol safonol neu o dan gymal terfynu mewn contract safonol tymor penodol am gyfnod o chwe mis, o'r dyddiad y bydd llys yn pennu bod hawliad adennill meddiant blaenorol yn ddialgar.

Bydd y cyfyngiad yn gymwys i landlordiaid o dan gontractau a gaiff eu trosi, yn ogystal â landlordiaid o dan gontractau a grewyd ar ôl i'r Bil ddod i rym. Bydd hyn yn golygu bod elfen ôl-weithredol i'r ddarpariaeth.

Byddai dyfarniad bod hawliad yn ddialgar yn hwyrach na dyddiad deddfu'r Bil ac felly byddai'r elfen ôl-weithredol (i'r graddau y tybir bod y mater yn ôl-weithredol) wedi'i chyfyngu i'r ffaith ei bod ond yn effeithio ar landlordiaid tenantiaethau sydd wedi cael eu trosi (ac felly mae ei heffaith yn gyfyngedig). Bydd hyn yn diogelu deiliaid contractau sydd wedi bod yn destun hawliad dialgar rhag cael hysbysiad arall yn syth ar ôl y gorchymyn llys hwnnw. Bydd unrhyw hawliad sy'n ddialgar ei natur (sef wedi'i wneud at ddibenion osgoi rhwymedigaethau i gadw anedd mewn cyflwr da) yn un a wneir yn anghywir ac yn afresymol.

Bydd cyfnod o chwe mis yn cynnig cyfnod o sicrwydd i ddeiliad contract yn dilyn hawliad na ddylai fod wedi'i gyfwyno iddo yn y lle cyntaf. Mae'n cynnig cyfnod o sicrwydd a sefydlogrwydd yn dilyn y broses llys honno.

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

Dim ond ar gamau gweithredu arfaethedig y bydd y cyfyngiadau hyn yn effeithio ac yn hynny o beth nid ydynt yn 'wirioneddol ôl-weithredol'.

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?

Bydd y mwyafrif helaeth o denantiaethau a wnaed cyn dyddiad Deddf 2016, fel y'i diwygiwyd, yn trosi yn gontractau meddiant a chânt eu llywodraethu gan ddarpariaethau'r Ddeddf. Ystyriwyd effaith Deddf 2016 ar y tenantiaethau hynny, ar adeg pasio'r Ddeddf honno. Mae'r ateb i gwestiwn 10 uchod yn nodi darpariaethau'r Bil hwn a fydd yn effeithio ar gontractau a gaiff eu trosi.

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?

Gwneir darpariaeth yn y Bil ei hun i atal darpariaethau'r Bil rhag cael effaith ôl-weithredol. Mae paragraff 23 o Atodlen 6 i'r Bil yn diwygio Atodlen 12 i Ddeddf 2016 er mwyn gwneud darpariaeth sy'n cadw'r safbwynt o dan Ddeddf 2016 fel y'i deddfwyd yn wreiddiol i'r graddau y tybir bod hynny'n angenrheidiol ar gyfer tenantiaethau a thrwyddedau yr ymrwymwyd iddynt cyn i Ddeddf 2016 gychwyn. Nid ydym yn rhagweld y bydd angen darpariaeth drosiannol bellach er mwyn mynd i'r afael â'r newidiadau a wneir gan y Bil. Mae'r ateb i gwestiwn 10 uchod yn nodi darpariaethau'r Bil hwn a fydd yn effeithio ar gontractau a gaiff eu trosi.

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?

Mae Paragraff 24 o Atodlen 6 i'r Bil yn diwygio Deddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) Cymru 2019 ("Deddf 2019") er mwyn ystyried y ffaith y bydd rhai o ddarpariaethau Deddf 2019 yn afraid pan gaiff Deddf 2016 ei rhoi ar waith. Ni fydd angen y darpariaethau a hepgorwyd gan baragraff 24 i Atodlen 6 o'r Bil mwyach. Roedd angen adran 25 o Ddeddf 2019 i wneud darpariaethau trosiannol drwy reoliadau, gan gymhwyso Deddf 2019 i denantiaethau byrddaliadol sicr o dan ddeddf Tai 1988, cyn gweithrediad Deddf 2016.

14. Pryd yr ydych yn bwriadu i'r Bil hwn, os caiff ei gymeradwyo gan y Cynulliad, a Deddf 2016 ddod i rym?

Cyn i'r broses graffu gael ei gohirio o ganlyniad i'r achosion o'r Coronafeirws, roedd yn fwriad gennym ddod â darpariaethau Deddf 2016, fel y'i diwygiwyd gan y Bil hwn, i rym cyn diwedd tymor presennol y Senedd (h.y. cyn Ebrill 2021). Erbyn hyn, cytunwyd ar amserlen ddiwygiedig ar gyfer y Bil, a fydd yn golygu y bydd y broses graffu wedi'i chwblhau ym mis Ionawr ac, os caiff ei basio gan y Senedd, dylai'r Bil dderbyn Cydsyniad Brenhinol ym mis Mawrth. Fodd bynnag, ni ddaw darpariaethau'r

Bil, na Deddf 2016 y mae'n ei diwygio, i rym cyn yr hydref y flwyddyn nesaf. Mae hyn am fy mod yn parhau'n ymrwymedig i'm haddewid y dylai'r sector gael chwe mis i baratoi ar gyfer y trefniadau newydd.

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?

Bu'n fwriad gennym cynnal ymgynghoriad cyhoeddus ar y contractau ysgrifenedig model yn ystod y gwanwyn. Fodd bynnag, rydym wedi gohirio'r ymarfer hwn am y tro er mwyn caniatáu i randdeiliaid ganolbwyntio ar flaenoriaethau sy'n ymwneud â'r Coronafeirws. Bydd yr ymgynghoriad yn dechrau cyn gynted ag y bydd yn briodol i hynny ddigwydd.

O ran y Darpariaethau Atodol a'r is-ddeddfwriaeth arall sydd eisoes wedi bod yn destun ymgynghoriad cyhoeddus, byddwn yn cyhoeddi'r ymatebion i'r ymgynghoriad, a fydd yn cynnwys y rheoliadau drafft eu hunain, cyn gynted â phosibl. Fodd bynnag, unwaith eto rydym yn gohirio hyn nes i bwysau'r argyfwng iechyd cyhoeddus presennol gilio a bod y Senedd wedi ailddechrau ei waith craffu ehangach.

Bu'n fwriad gennym osod yr holl is-ddeddfwriaeth yn ystod tymor presennol y Senedd. Fodd bynnag, mae blaenoriaethau yn ymwneud â'r Coronafeirws yn golygu nad yw hynny'n bosibl mwyach. Caiff yr holl is-ddeddfwriaeth ei gwneud cyn gynted â phosibl yn ystod tymor nesaf y Senedd.

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 Ffiliau 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?

Mae adran 17(2) o'r Bil yn bŵer cul iawn a rhaid i unrhyw 'ddarpariaeth ddarfodol, drosiannol neu arbed' a wneir o dan y pŵer hwnnw fod yn gysylltiedig â chychwyn y darpariaethau y cyfeirir atynt yn adran 17(2). Byddai angen i ni ddefnyddio adran 255 o Ddeddf 2016 i wneud darpariaethau darfodol, trosiannol neu arbed ehangach.

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?

Fel yr wyf wedi'i egluro yn fy nhystiolaeth i Bwyllgorau eraill sy'n craffu ar y Bil hwn, yn fy marn i, dim ond pan fetho popeth arall y dylai landlordiaid yng Nghymru, yn enwedig ein landlordiaid cymdeithasol, ystyried gweithdrefnau troi allan. Rwy'n disgwyl i bob un o'n landlordiaid ddarparu cymorth ac ymyrraeth ar gam cynnar pan fydd problemau yn dechrau dod i'r amlwg gyda thenantiaeth. Dylent weithio'n rhagweithiol gyda thenantiaid i fynd i'r afael â'r materion hynny, yn hytrach na'u troi allan a phasio'r broblem ymlaen.

A dweud hynny, er ein bod yn derbyn ei bod yn debygol y bydd cynnydd bach yn nifer yr hawliadau gan landlordiaid preifat y bydd angen cynnal gwrandawladau ar eu cyfer o ganlyniad i'r Bil, mae angen ystyried ar y llaw arall y lleihad sylweddol mewn achosion o droi allan gan landlordiaid cymdeithasol rydym yn ceisio'i gyflawni drwy ddulliau eraill, a ddylai roi digon o gapasiti i'r llysoedd ymdrin ag unrhyw hawliadau gan landlordiaid preifat.

Roedd y Weinyddiaeth Gyfiawnder yn cytuno â chasgliad ein Hasesiad o Effaith ar Gyfiawnder na fyddai'r ddeddfwriaeth newydd at ei gilydd yn cael fawr ddim effaith dros amser ar lwyth achosion y system llysoedd yng Nghymru. Mae hyn yn seiliedig ar y ffaith bod tua dau o bob tri hawliad meddiant presennol yn dod gan landlordiaid cymdeithasol, a'r ffaith bod Llywodraeth Cymru wedi creu polisi i leihau'n sylweddol achosion o ail-feddiannu gan landlordiaid cymdeithasol. Bydd hyn yn rhyddhau digon o amser y llysoedd i wrthbwysu unrhyw gynnydd mewn hawliadau gan landlordiaid preifat a gaiff eu cymell i ddefnyddio seiliau amgen i derfynu contractau¹ yn sgil cyfnodau rhybudd hirach adran 173.

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?

Caiff y cydsyniadau angenrheidiol eu ceisio ar yr adeg briodol yn ystod hynt y Bil drwy'r Senedd.

Yn ystod 2018, dyfarnwyd 3,640 o orchmynion meddiant yr oedd angen gwrandawriad llys ar eu cyfer gan y llysoedd yng Nghymru. O'r rhain, dyfarnwyd 3,050 i landlordiaid cymdeithasol a 590 i landlordiaid preifat. Yn ogystal, dyfarnwyd 616 o orchmynion o dan 'weithdrefn garlam' Adran 21, nad yw'n gofyn am wrandawriad mewn llys.