



John Griffiths AS
Cadeirydd – y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai
Senedd Cymru
Bae Caerdydd
Cardiff
CF99 1SN
SeneddTai@senedd.cymru

1 Hydref 2021

Annwyl John,

Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol ar y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir)

Diolch am eich llythyr dyddiedig 24 Medi yn gofyn am ragor o wybodaeth am y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir) a sut mae'n cyd-fynd â chynlluniau Llywodraeth Cymru ar gyfer diwygiadau ehangach, gan gynnwys gweithredu argymhellion Comisiwn y Gyfraith.

Y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir) yw'r cam cyntaf, ond arwyddocaol, tuag at weithredu diwygiadau eang i lesddaliadau fel deiliadaeth. Drwy gyfyngu rhent tir i rhent hedyn pupur ar lesodded newydd, bydd y Bil yn amddiffyn lesddeiliaid rhag rhenti tir afresymol ac, ar yr un pryd, yn atal cartrefi rhag cael eu gwerthu ar sail lesddaliad er mwyn creu ffrwd incwm barhaus i'r rhydd-ddeiliad. Er nad yw'r Bil ei hun yn ymateb i argymhellion Comisiwn y Gyfraith ar gyfer diwygio, mae'n paratoi'r ffordd ar gyfer Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad ehangach i weithredu'r diwygiadau hynny. Mae Llywodraeth y DU eisoes wedi ymrwymo i gyflwyno'r Bil hwn yn ddiweddarach yn y tymor Seneddol presennol. Er nad yw'r Bil ehangach hwn wedi'i ddrafftio eto, rhagwelir y bydd yn cynnwys darpariaethau i helpu i fynd i'r afael â materion rhent tir a wynebwr gan lesddeiliaid presennol. Pan gawn y Bil hwnnw, byddwn yn ei adolygu ac yn ystyried a oes angen Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol.

O ran argymhellion Comisiwn y Gyfraith yn fwy cyffredinol, mae'r rhain yn deillio o dri phrosiect ar ddiwygio lesddaliadau a gynhaliwyd ar sail Cymru a Lloegr. Yn dilyn ymgynghoriad, daeth y Comisiwn i'r casgliad nad oedd unrhyw dystiolaeth bod angen darpariaeth wahanol yn y gyfraith yng Nghymru a Lloegr. O ystyried cymhlethdod y ddeddfwriaeth bresennol ar lesddaliadau, credaf ei bod yn fwy hwylus parhau i weithio gyda Llywodraeth y DU ar y ddeddfwriaeth ddilynol hon ac iddi gael ei datblygu hefyd ar sail Cymru a Lloegr. Felly, mae fy adran yn gweithio gyda Chomisiwn y Gyfraith a Llywodraeth y DU i gyflawni hyn.

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.

Mae adroddiadau Comisiwn y Gyfraith ar Ryddfrenio Lesddaliadau, yr Hawl i Reoli, ac Adfywio Cyfundaliadau yn nodi cynigion pellgyrhaeddol ar gyfer diwygio'r gyfraith lesddaliadau. Yn benodol, o ran yr hawl i ryddfrenio a'r hawl i reoli ar gyfer lesddeiliaid presennol, bydd yr argymhellion yn helpu i sicrhau bod yr hawliau hyn ar gael i fwy o lesddeiliaid nag ar hyn o bryd, a hefyd bod y broses o arfer yr hawliau hynny'n symlach, yn decach ac yn rhatach.

Mae cynigion y Comisiwn ar gyfer annog cyfundaliad fel dewis amgen ymarferol i lesddaliad ar gyfer perchnogaeth fflatiau, yn canolbwyntio ar fynd i'r afael â diffygion yn y ddeddfwriaeth bresennol sydd wedi cyfrannu at y diffyg defnydd ohonynt hyd yn hyn. Yn ogystal, byddant yn ei gwneud yn haws i lesddeiliaid newid i gyfundaliad pe dymument, drwy sicrhau bod y dewis hwn ar gael i fwy o lesddeiliaid nag ar hyn o bryd, a hefyd yn gwneud y broses yn symlach, yn decach ac yn rhatach.

Ceir crynodeb o gynigion Comisiwn y Gyfraith [yma](#). Mae'r cynigion hyn wedi'u derbyn yn gyffredinol gan Lywodraeth Cymru ac fe'u hadlewyrchir yn ein [Rhaglen Lywodraethu](#) newydd. Yn bwysig, mae Comisiwn y Gyfraith yn cydnabod bod angen gwneud newidiadau i'r gyfraith lesddaliadol, megis lleihau rhenti tir i rhent hedyn pupur fel sy'n cael eu gweithredu drwy'r Bil presennol, er mwyn annog cyfunddeiliadaeth fel math o berchnogaeth. Heb newidiadau o'r fath, byddai'r enillion ariannol posibl i ddatblygwyr o'r model lesddaliadol yn parhau i gyfyngu ar dwf cyfundaliadau.

Ym mis Mai 2021, sefydlodd Llywodraeth y DU y [Cyngor Cyfundaliadau](#) - grŵp arbenigol y mae Llywodraeth Cymru hefyd yn ymwneud ag ef - i helpu i sicrhau bod cyfundaliadau'n cael eu defnyddio'n eang fel dewis amgen cadarnhaol yn lle lesddaliadau. Prif nod y Cyngor yw cynghori ar weithredu cyfundrefn cyfundaliadau ddiwygiedig a chyflwyno atebion i baratoi perchnogion tai a'r farchnad ar gyfer mabwysiadu cyfundaliadau yn eang ar gyfer fflatiau newydd. Yn ogystal, rhoddir ystyriaeth i gynigion Comisiwn y Gyfraith ar gyfer diwygio sut y gallai adeiladau lesddaliad presennol newid i gyfundaliad. Y nod cyffredinol yw ymestyn manteision perchnogaeth rhydd-ddaliadol i berchnogion fflatiau lle bo hynny'n bosibl. Mae'n annhebygol y bydd y cynigion yn arwain at ddiddymu lesddaliadau yn gyfan gwbl, gan y gallai fod rhai eithriadau cyfyngedig lle mai lesddaliad yw'r model mwyaf addas neu ymarferol sydd ar gael. Fodd bynnag, rwy'n rhagweld, unwaith y bydd y diwygiadau hyn yn cael eu gweithredu, mai ychydig iawn o dai neu fflatiau lesddaliad "newydd" a welwn.

Yn yr un modd â'r Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir), mae diwygiadau posibl eraill i lesddaliadau nad ydynt yn ymateb yn uniongyrchol i gynigion Comisiwn y Gyfraith, ac mae'n bosibl y gellir cynnwys rhai o'r rhain hefyd yn y Bil pellach a gynlluniwyd i'w gyflwyno'n ddiweddarach yn y tymor Seneddol presennol. Yn yr un modd â'r Bil presennol, bydd fy adran yn gweithio'n agos â Llywodraeth y DU i sicrhau fod y ddeddfwriaeth yn cael ei chymhwyso i Gymru lle y byddai o fudd i lesddeiliaid yng Nghymru.

Un enghraifft o ddiwygiad o'r fath fyddai gwahardd defnyddio lesddaliad yn ddiangen ar gyfer tai. Ni wnaeth ein [hymchwil i werthu a defnyddio lesddaliadau yng Nghymru](#) nodi unrhyw fanteision i fod yn berchen ar dŷ lesddaliad, a chanfu fod lesddeiliaid tai a gymerodd ran yn yr ymchwil ar y cyfan yn fwy anfodlon na lesddeiliaid fflatiau. Yn wir, nododd yr ymchwil fod 'consensws cryf i roi terfyn ar werthu tai lesddaliad'. Daeth y [Grŵp Gorchwyl a Gorffen](#) annibynnol i'r casgliad hefyd fod tai'n cael eu cynnig fel lesddaliad 'heb unrhyw reswm y gellir ei gyfiawnhau' ac argymhellodd y dylai Llywodraeth Cymru 'ddeddfu i gyflwyno gwaharddiad ar y defnydd anghyfiawn o lesddaliad mewn tai newydd'. O ganlyniad, credaf fod achos cryf dros gyflwyno gwaharddiad statudol ar ddefnyddio lesddaliad yn ddiangen fel deiliadaeth ar gyfer tai yng Nghymru. Mae Llywodraeth y DU eisoes wedi [ymrwymo i wahardd tai lesddaliad yn Lloegr](#), sefyllfa sydd hefyd yn cael ei chefnogi gan Gomisiwn y Gyfraith. Felly, byddwn yn disgwyl i'r ymrwymiad hwn gael ei ddarparu yn y Bil pellach.

Mae'n debygol hefyd y bydd rhai agweddau pwysig eraill ar ddiwygio lesddaliadau a fydd yn cael eu datblygu ar sail Cymru'n unig. Er enghraifft, rwy'n bwriadu cyflwyno trefn gofrestru a thrwyddedu newydd mewn perthynas â chynigion diogelwch adeiladau, a gyflwynir yn y Bil Diogelwch Adeiladu arfaethedig yn ystod tymor y Senedd hon. Bydd y gwaith hwn yn cynnwys ystyried sut y mae'r rhai sy'n rheoli adeiladu yn y dyfodol yn gweithio gyda phreswylwyr a lesddeiliaid ynghylch gwaith adferol a chostau gwasanaeth cysylltiedig.

Yn olaf, er bod gwelliannau Llywodraeth i'r Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir), a gyflwynwyd ar 20 Gorffennaf, wedi dirprwyo rhai pwerau i Weinidogion Cymru ac wedi gwneud newidiadau priodol eraill, mae angen gwelliannau pellach yn fy marn i er mwyn i'r Bil weithio'n effeithiol. Mae Llywodraeth y DU wedi cydnabod yr angen am drafodaeth bellach ar hyn ac mae ein swyddogion yn gweithio'n agos ar welliannau priodol. Fodd bynnag, nid wyf yn rhagweld y bydd y rheini cael eu cyflwyno cyn diwedd mis Tachwedd neu ddechrau mis Rhagfyr. Er y byddai Memorandwm atodol fel arfer yn cael ei osod o fewn pythefnos i gyflwyno unrhyw welliannau, y tro hwn rydym yn ymwybodol y bydd gwelliannau pwysig pellach yn cael eu cyflwyno ac felly, er mwyn bod yn fwy defnyddiol i aelodau, byddwn yn ceisio cyhoeddi Memorandwm atodol bryd hynny.

Yn gywir



Julie James AS/MS

Y Gweinidog Newid Hinsawdd
Minister for Climate Change