

SL(6)131 – Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Darpariaethau Atodol) (Cymru) 2022

Cefndir a diben

Mae'r Rheoliadau hyn yn nodi'r darpariaethau atodol sydd, yn ddarostyngedig i adrannau 21, 24 a 25 o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 ("y Ddeddf"), wedi eu hymgorffori mewn contractau safonol â chymorth fel telerau atodol.

Y sefyllfa ddiodyn yw bod darpariaethau atodol yn cael eu hymgorffori fel telerau atodol contract meddiannaeth. Fodd bynnag, wrth lunio'r contract meddiannaeth, caiff y partïon gytuno bod darpariaeth atodol wedi ei haddasu neu nad yw wedi ei chynnwys yn y contract meddiannaeth. Ni chaniateir i addasiad neu hepgoriad wneud y contract meddiannaeth yn anghydnaws ag unrhyw un o delerau sylfaenol y contract.

Mae'r Rheoliadau yn nodi darpariaethau atodol sy'n gymwys i wahanol fathau o gontractau meddiannaeth ac yn ymdrin â materion megis:

- cydsyniad y landlord cyn cynnal masnach neu fusnes yn yr annedd;
- pobl y caniateir iddynt fyw yn yr annedd;
- sut i newid darparwyr cyfleustodau;
- bod yr annedd yn wag;
- beth sy'n digwydd i eiddo yn yr annedd ar ddiwedd y contract meddiannaeth;
- ad-dalu rhent a dalwyd ymlaen llaw neu gydnabyddiaeth arall ar ôl diwedd y contract;
- peidio â thalu rhent pan na fo'r annedd yn ffit i bobl fyw ynddi;
- darparu derbynebaw rhent;
- gofalu am yr annedd, gosodiadau a ffitiadau ac unrhyw eitemau a restrir mewn unrhyw restr eiddo;
- rhoi gwybod am broblemau gyda'r annedd a gwneud atgyweiriadau;
- y cyfnod rhybudd i'w roi i'r landlord gan gyd-ddeiliad contract sy'n dymuno tynnu'n ôl o'r contract meddiannaeth;
- meddiannu'r annedd fel prif gartref;
- cadw'r annedd yn ddiogel a newid y cloeon;
- cydsynio i addasu unrhyw strwythurau yn yr annedd;
- trosglwyddo'r contract meddiannaeth;
- darparu cyngor i ddeiliad y contract yn dilyn adroddiad o ymddygiad gwaharddedig, megis ymddygiad gwrthgymdeithasol;
- darparu rhestr eiddo a'r broses o gytuno arni;
- cadw dogfennau sy'n ymwneud â'r annedd; a
- chydysnio o ran lletywyr.



Gweithdrefn

Negyddol

Gwnaed y Rheoliadau gan Weinidogion Cymru cyn iddynt gael eu gosod gerbron y Senedd. Gall y Senedd ddirymu'r Rheoliadau cyn pen 40 diwrnod (ac eithrio unrhyw ddiwrnodau pan fydd y Senedd: (i) wedi'i diddymu, neu (ii) ar doriad sy'n fwy na phedwar diwrnod) o'r dyddiad y cawsant eu gosod gerbron y Senedd.

Materion technegol: craffu

Nodir y pwynt a ganlyn i gyflwyno adroddiad arno o dan Reol Sefydlog 21.2 mewn perthynas â'r offeryn hwn:

1. Rheol Sefydlog 21.2(v) – bod angen eglurhad pellach ynglŷn â'i ffurf neu ei ystyr am unrhyw reswm penodol.

Mae rheoliad 27 yn ymdrin â darparu rhestr eiddo o dan fathau penodol o gontractau meddiannaeth. Mae rheoliad 27(5) yn nodi'r camau y mae'n rhaid i'r landlord eu cymryd i fynd i'r afael ag unrhyw sylwadau a wneir gan ddeiliad y contract mewn perthynas â'r rhestr eiddo. Nid oes unrhyw amserlen wedi'i phennu ar gyfer y landlord i gymryd y camau hyn, a allai arwain at broblemau o ran gorfodi'r ddarpariaeth – os nad yw'n ofynnol i'r landlord gydymffurfio o fewn cyfnod penodol, mae'n anoddach i ddeiliad contract gyflwyno dadl y dylai cydymffurfiaeth fod wedi digwydd eisoes. Gofynnir i Lywodraeth Cymru esbonio pam nad oes amserlen wedi'i phennu i landlordiaid gydymffurfio â'r gofynion yn Rheoliad 27(5).

Rhinweddau: Craffu

Nodwyd y ddau bwynt a ganlyn i gyflwyno adroddiad arnynt o dan Reol Sefydlog 21.3 mewn perthynas â'r offeryn hwn.

1. Rheol Sefydlog 21.3(ii) – ei fod o bwysigrwydd gwleidyddol neu gyfreithiol neu ei fod yn codi materion polisi cyhoeddus sy'n debyg o fod o ddiddordeb i'r Senedd.

Mae'r Nodyn Esboniadol i'r Rheoliadau yn nodi fel a ganlyn:

Mae rheoliad 5 yn darparu y caiff deiliad y contract ganiatáu i bersonau nad ydynt yn lletywyr neu'n isddeiliaid fyw yn yr annedd. Ni chaiff y landlord na deiliad y contract beri neu ganiatáu i'r annedd fynd yn orlawn o fewn ystyr Rhan 10 (gorlenwi) o Ddeddf Tai 1985 (p. 68).

Fodd bynnag, nid yw'r cyfyngiad ar y landlord a deiliad y contract sy'n datgan na allant beri na chaniatáu i'r annedd fynd yn orlawn o fewn ystyr Rhan 10 (gorlenwi) o Ddeddf Tai 1985 wedi'i gynnwys yn Rheoliad 5 ei hun nac yn unrhyw le arall yn y Rheoliadau. Mae'r Memorandwm Esboniadol i'r Rheoliadau yn nodi bod y ddarpariaeth wedi'i hailddrafftio i ddileu'r cyfeiriad at 'fod yn orlawn' o fewn ystyr Rhan 10 o Ddeddf Tai 1985. Gallai cyfeirio at



gyfyngiad yn y Nodiadau Esboniadol nad yw bellach wedi'i gynnwys yn y Rheoliadau beri dryswch i'r darllenydd. Gofynnir i Lywodraeth Cymru gadarnhau pam mae'r cyfeiriad hwn wedi'i gynnwys yn y Nodyn Esboniadol ar ôl iddo gael ei ddileu o'r Rheoliadau.

2. Rheol Sefydlog 21.3(ii) – ei fod o bwysigrwydd gwleidyddol neu gyfreithiol neu ei fod yn codi materion polisi cyhoeddus sy'n debyg o fod o ddiddordeb i'r Senedd.

Mae rheoliadau 15, 16 a 33 yn rhoi'r hawl i'r landlord – boed yn landlord preifat neu'n "landlord cymunedol", sydd yn ôl ei ddiffiniad yn cynnwys awdurdodau lleol – i fynd i mewn i'r annedd. Pan fo'r hawl hon yn cael ei harfer gan gorff cyhoeddus megis awdurdod lleol yna gall ymyrryd â hawl deiliad y contract i fywyd preifat o dan erthygl 8 o'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol. Yn yr un modd, gallai ymyrryd â hawl deiliad y contract i fwynhau ei eiddo mewn heddwch o dan erthygl 1 o Brotocol Cyntaf y Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol. Gofynnir i Lywodraeth Cymru ddarparu manylion yr asesiad o ran hawliau dynol a gynhaliwyd ganddi mewn perthynas â Rheoliadau 15, 16 a 33.

Ymateb Llywodraeth Cymru

Mae angen ymateb oddi wrth Lywodraeth Cymru.

Cynghorwyr Cyfreithiol

Y Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad

25 Ionawr 2022



Senedd Cymru

Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad

—

Welsh Parliament

Legislation, Justice and Constitution Committee