

SL(6)132 – Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Gwybodaeth Esboniadol ar gyfer Datganiadau Ysgrifenedig o Gontractau Meddiannaeth) (Cymru) 2022

Cefndir a Diben

Mae'r [Rheoliadau](#) hyn yn rhagnodi'r wybodaeth esboniadol y mae'n rhaid ei chynnwys mewn datganiad ysgrifenedig o'r contract meddiannaeth a ddyroddir yn unol ag adran 31 o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 ("y Ddeddf").

Mae'r Ddeddf yn sefydlu dau fath o gontract meddiannaeth, sef y contract diogel a'r contract safonol. Mae'r Ddeddf hefyd yn sefydlu nifer o wahanol fathau o gontractau safonol y gellir eu defnyddio mewn amgylchiadau penodol.

Mae Rheoliad 3 o'r Rheoliadau hyn yn rhagnodi gwybodaeth esboniadol y mae'n rhaid ei chynnwys ym mhob datganiad ysgrifenedig o'r contract meddiannaeth. Mae Rheoliad 3 i Reoliad 9 yn rhagnodi gwybodaeth esboniadol y mae'n rhaid ei chynnwys mewn datganiadau ysgrifenedig o fathau penodol o gontractau meddiannaeth.

Y weithdrefn

Negyddol.

Gwnaed y Rheoliadau gan Weinidogion Cymru cyn iddynt gael eu gosod gerbron y Senedd. Gall y Senedd ddirymu'r Rheoliadau o fewn 40 diwrnod (ac eithrio unrhyw ddyddiau pan fo'r Senedd: (i) wedi'i diddymu neu (ii) mewn cyfnod o doriad am fwy na phedwar diwrnod) i'r dyddiad y'u gosodwyd gerbron y Senedd.

Materion technegol: craffu

Nodir y tri phwynt a ganlyn i gyflwyno adroddiad arnynt o dan Reol Sefydlog 21.3 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 adran 31 o'r Ddeddf yn ei gwneud yn ofynnol i landlord ddarparu i ddeiliad contract ddatganiad ysgrifenedig o'i gontract meddiannaeth o fewn 14 diwrnod i'r dyddiad meddiannu. Os bydd y landlord yn methu â gwneud hynny, efallai y bydd yn ofynnol i'r landlord dalu digollediad i ddeiliad y contract. Mae Adran 35 o'r Ddeddf yn gwneud darpariaeth ynghylch hyd y cyfnod y mae digollediad mewn perthynas ag ef yn daladwy. Er enghraifft, os bydd deiliad contract yn meddiannu eiddo am y tro cyntaf ar 1 Ionawr, rhaid i'r landlord ddarparu datganiad ysgrifenedig o fewn 14 diwrnod, h.y. erbyn 14 Ionawr. Os bydd



y landlord yn methu â gwneud hynny, mae digollediad yn daladwy am bob diwrnod o 1 lonawr ymlaen (hyd at uchafswm o ddau fis).

Fodd bynnag, mae rheoliad 3(g) o'r Rheoliadau hyn yn dweud bod yn rhaid i'r datganiad ysgrifenedig gynnwys esboniad o ran, am bob diwrnod y mae'r datganiad ysgrifenedig yn hwyr, y caiff y landlord fod yn atebol i dalu digollediad i ddeiliad y contract ar gyfer pob diwrnod nad yw'r datganiad ysgrifenedig yn cael ei ddarparu.

Rydym yn pryderu y byddai'n hawdd darllen rheoliad 3(g) i ddweud bod iawndal yn daladwy mewn perthynas â'r cyfnod sy'n dechrau ar ôl i'r cyfnod cychwynnol o 14 diwrnod fynd heibio yn unig. Rydym o'r farn ei bod yn hawdd darllen "yn atebol i dalu digollediad ...am bob diwrnod y mae'r datganiad ysgrifenedig o'r contract meddiannaeth yn hwyr" fel cymal sy'n eithrio digollediad sy'n daladwy mewn perthynas â'r cyfnod 14 diwrnod ei hun. Gan gymhwyso'r enghraifft uchod, byddai darlleniad o'r fath yn golygu nad yw digoleddiad yn daladwy mewn perthynas â'r cyfnod o 1 i 14 lonawr. Byddai dehongliad o'r fath, fodd bynnag, yn groes i'r safbwynt a nodwn uchod o dan adran 31 a 35 o'r Ddeddf.

Byddem yn ddiolchgar pe gallai Llywodraeth Cymru gadarnhau a yw ein dealltwriaeth o'r Ddeddf yn gywir, ac a yw Llywodraeth Cymru yn credu y dylai'r Rheoliadau fod yn gliriach o ran y cyfnod y mae digollediad yn daladwy mewn perthynas ag ef.

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

Mae rheoliad 5(b) yn ei gwneud yn ofynnol i ddatganiadau ysgrifenedig o gontractau safonol cyfnodol gynnwys esboniad, cyn y gall llys wneud gorchymyn adennill meddiant, bod yn rhaid i'r landlord ddangos bod yr holl weithdrefnau cywir wedi'u dilyn a bod amodau penodol (yn dibynnu ar yr amgylchiadau penodol) wedi'u bodloni.

Mae rheoliad 5(b)(iv)(aa) yn gofyn am esboniad penodol, sef, pan fo contractau o'r fath yn ymgorffori adran 173 o'r Ddeddf (hysbysiad y landlord), bod yn rhaid i'r landlord ddangos:

- bod y landlord wedi rhoi hysbysiad i ddeiliad y contract o dan adran 173 bod rhaid iddo ildio meddiannaeth ar ddyddiad a bennir yn yr hysbysiad, ac
- nad yw unrhyw gyfyngiadau ar roi hysbysiad o dan 173 o'r Ddeddf yn gymwys, gan gynnwys y cyfyngiadau a nodir yn adran 75 ac adran 98 o Ddeddf Tai 2004 ac adran 44 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014.

Byddem yn ddiolchgar pe gallai Llywodraeth Cymru egluro'r sail ddeddfwriaethol dros ei gwneud yn ofynnol i landlord gydymffurfio â'r cyfyngiadau penodol y cyfeirir atynt uchod er mwyn rhoi hysbysiad o dan adran 173 o'r Ddeddf.

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

Mae rheoliad 8(b)(v) yn ei gwneud yn ofynnol i ddarparu gwybodaeth esboniadol benodedig o dan amgylchiadau pan fo contract meddiannaeth safonol cyfnod penodol yn ymgorffori



adran 194 o'r Ddeddf fel un o delerau'r contract hwnnw. Mae'r wybodaeth benodedig yn cynnwys bod angen i'r landlord ddangos, pan fo'r contract meddiannaeth o fewn y canlynol:

- Atodlen 8A i'r Ddeddf, y rhoddwyd o leiaf ddau fis o hysbysiad i ddeiliad y contract bod yn rhaid iddo ildio meddiant (Rheoliad 8(b)(v)(cc)); a
- Naill ai Atodlen 8A, Atodlen 9 neu Atodlen 9C i'r Ddeddf (neu unrhyw gyfuniad ohonynt), y rhoddwyd yr hysbysiad perthnasol i ddeiliad y contract bod rhaid iddo ildio meddiant (Rheoliad 8(b)(v)(dd)).

Gofynnir i Lywodraeth Cymru egluro'r rheswm dros gyfeirio at gontractau meddiannaeth o fewn Atodlen 8A yn Rheoliad 8(b)(v)(dd), o gofio bod isafswm y cyfnod hysbysiad o ddau fis ar gyfer y contractau hyn eisoes wedi'i bennu yn Rheoliad 8(b)(v)(cc).

Rhinweddau: craffu

Ni nodir unrhyw bwyntiau i gyflwyno adroddiad arnynt o dan Reol Sefydlog 21.3 mewn perthynas â'r offeryn hwn.

Ymateb Llywodraeth Cymru

Mae angen ymateb gan Lywodraeth Cymru.

Trafodaeth y Pwyllgor

Trafododd y Pwyllgor yr offeryn yn ei gyfarfod ar 31 Ionawr 2022 ac mae'n cyflwyno adroddiad i'r Senedd yn unol â'r pwyntiau adrodd uchod.

