SL(6)134 – Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Datganiadau Ysgrifenedig Enghreifftiol o Gontract) (Cymru) 2022

Cefndir a Diben

Mae'r Rheoliadau Datganiadau Ysgrifenedig Enghreifftiol hyn yn rhagnodi tri datganiad ysgrifenedig enghreifftiol o gontract meddiannaeth i'w defnyddio gan landlordiaid o dan y fframwaith newydd a sefydlwyd gan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (Deddf 2016).

Mae’r datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol yn ymwneud â thri math o gontract:

1. contractau meddiannaeth diogel,
2. contractau meddiannaeth safonol cyfnodol, a
3. contractau safonol cyfnod penodol a wneir am gyfnod llai na saith mlynedd.

Mae'r datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol yn ymgorffori'r telerau sy'n berthnasol i bob math o gontract. Mae'r Memorandwm Esboniadol yn nodi mai bwriad hyn yw annog cysondeb yn y ffordd y caiff datganiadau ysgrifenedig eu drafftio ac yn darparu datganiadau ysgrifenedig sy'n cydymffurfio â gofynion cyfreithiol Deddf 2016.

Rhaid i landlordiaid ddarparu datganiadau ysgrifenedig i ddeiliaid contract, er nad oes rhaid iddynt ddefnyddio'r datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol.

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

Nodwyd y ddau bwynt a ganlyn i gyflwyno adroddiad arnynt 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.

Nid yw'n glir lle mae'r datganiad ysgrifenedig enghreifftiol o gontract meddiannaeth safonol cyfnod penodol am gyfnod o lai na saith mlynedd (yn Atodlen 3) yn darparu ar gyfer nodi cyfnod y contract yn y datganiad ysgrifenedig.

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

Rydym yn nodi'r materion drafftio a ganlyn:

(a) Atodlen 2, teler 47: mae'r geiriau "ar y sail honno" wedi cael eu hailadrodd yn ddiangen. Ni chaiff y geiriau eu hailadrodd yn adran 157 o Ddeddf 2016 (h.y. yr adran y mae teler 47 yn deillio ohoni);

(b) Atodlen 3, teler 10: defnyddir y gair "Atgyweiriadau" yn y pennawd i deler 10 ond nid yn y pennawd i adran 98 o Ddeddf 2016 (h.y. yr adran y mae teler 10 yn deillio ohoni);

(c) Atodlen 3, teler 39: dylid labelu pob teler yn F, F+ neu S er mwyn helpu darllenwyr i ddeall statws y teler. Fodd bynnag, nid yw teler 39 wedi'i labelu.

Rhinweddau: craffu

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

3. 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

Gofynnwn a fyddai'n ddefnyddiol pe bai'r datganiad ysgrifenedig enghreifftiol yn Atodlen 3:

(a) yn nodi esboniad neu rybudd byr ynghylch yr hyn sy'n digwydd ar ddiwedd y tymor (gweler, er enghraifft, y wybodaeth a gynhwysir yn adran 184 o Ddeddf 2016);

(b) yn rhybuddio darllenwyr y gallai telerau ychwanegol gynnwys telerau pwysig iawn (er enghraifft, cymal terfynu landlord sy'n caniatáu i landlord ddod â'r contract i ben cyn diwedd y tymor).

4. 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 Rheoliadau Datganiadau Ysgrifenedig Enghreifftiol hyn yn rhan o gyfres o reoliadau sy'n gweithredu Deddf 2016. Nodwn y pwyntiau adrodd canlynol a godwyd gan y pwyllgor hwn mewn perthynas â rhai o'r rheoliadau eraill hynny sy'n gweithredu Deddf 2016, a sut y caiff y pwyntiau adrodd hynny eu hetifeddu gan y Rheoliadau Datganiadau Ysgrifenedig Enghreifftiol hyn.

Enw'r rheoliadau	Pwynt i gyflwyno adroddiad yn ei gylch	Effaith ganlyniadol ar y Rheoliadau Datganiadau Ysgrifenedig Enghreifftiol
Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Darpariaethau Atodol) (Cymru) 2022	Pan fo deiliad contract yn gwneud sylwadau i'r landlord o ran rhestr eiddo,	Mae'r teler sy'n ymwneud â rhestri eiddo yn deler atodol newydd. Mae'r datganiadau

	mae'n rhaid i'r landlord gymryd camau penodol. Fodd bynnag, ni roddir amserlen i'r landlord gymryd y camau hynny.	ysgrifenedig enghreifftiol yn Atodlenni 2 a 3 i'r Rheoliadau Datganiadau Ysgrifenedig Enghreifftiol yn ymgorffori telerau atodol newydd o'r fath, felly etifeddir y mater ynghylch amserlenni gan y Rheoliadau Datganiadau Ysgrifenedig Enghreifftiol.
Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Gwybodaeth Esboniadol ar gyfer Datganiadau Ysgrifenedig o Gontractau Meddiannaeth) (Cymru) 2022	Diffyg eglurder yn y geiriad sy'n ymwneud â'r cyfnod pan fo iawndal yn daladwy pan fydd landlord yn methu â darparu datganiad ysgrifenedig i ddeiliad contract.	Etifeddir y geiriad sydd i'w ddefnyddio mewn datganiadau ysgrifenedig gan y Rheoliadau Datganiadau Ysgrifenedig Enghreifftiol. Felly, caiff y diffyg eglurder hefyd ei etifeddu.
Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Gwybodaeth Esboniadol ar gyfer Datganiadau Ysgrifenedig o Gontractau Meddiannaeth) (Cymru) 2022	Diffyg eglurder o ran yr esboniad o'r angen i gydymffurfio â gofynion penodol cyn y gall landlord roi hysbysiad terfynu i ddeiliad contract.	Etifeddir yr esboniad o'r gofyniad i gydymffurfio â'r gofynion hynny gan Atodlen 2 i'r Rheoliadau Datganiadau Ysgrifenedig Enghreifftiol. Felly, caiff y diffyg eglurder hefyd ei etifeddu.

5. 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 Memorandwm Esboniadol yn cyfeirio dro ar ôl tro at yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol a gynhaliwyd ar gyfer Deddf 2016. A all Llywodraeth Cymru gadarnhau a yw'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol hwnnw (sy'n 5 oed bellach) yn dal i fod yn sail dda i'r casgliadau 'costau a manteision' a nodir yn y Memorandwm Esboniadol?

Ymateb Llywodraeth Cymru

Mae angen ymateb gan Lywodraeth Cymru i bwyntiau un, tri a phump.

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.