Ymateb y Llywodraeth: Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Datganiadau Ysgrifenedig Enghreifftiol o Gontract) (Cymru) 2022

Pwynt Craffu Technegol 1:

Byddai'n bosibl nodi cyfnod y contract mewn nifer o fannau o fewn Rhan 2 o'r datganiad ysgrifenedig enghreifftiol o gontract cyfnod penodol – er enghraifft, fel rhan o'r wybodaeth ynghylch pryd y mae taliadau pellach i'w gwneud. Mae Llywodraeth Cymru yn derbyn, fodd bynnag, y gallai'r datganiad ysgrifenedig enghreifftiol fod yn fwy eglur o ran lle yn union y dylid cynnwys gwybodaeth ynghylch hyd y contract. Y tro nesaf y bydd hi'n angenrheidiol i ni ddiwygio'r rhain, byddwn yn diwygio'r Rheoliadau hyn er mwyn cynnwys yr wybodaeth hon.

Pwynt Craffu Rhinweddau 3:

(a) Mae'r wybodaeth esboniadol a nodir yn y datganiad ysgrifenedig enghreifftiol o gontract cyfnod penodol yn egluro bod y contract yn parhau i ddechrau am gyfnod penodedig o amser y cytunir arno rhwng deiliad y contract a'r landlord ond na ellir troi deiliad y contract allan heb orchymyn llys. Mae Llywodraeth Cymru yn ystyried y byddai hyn yn dangos i ddeiliad y contract fod ganddo'r hawl i aros ar ddiwedd y cyfnod. Hefyd, yn y troednodiadau sy'n ymwneud â Rhan 2 o'r datganiad ysgrifenedig enghreifftiol, nodir 'Os ydych yn dal i feddiannu'r annedd ar ôl diwedd y cyfnod, rydych chi a'r landlord i'w trin fel pe baech wedi gwneud contract safonol cyfnodol newydd mewn perthynas â'r annedd'. Mae Llywodraeth Cymru yn derbyn, fodd bynnag, y gallai'r pwynt hwn fod yn fwy eglur, a'r tro nesaf y bydd hi'n angenrheidiol i'r Rheoliadau hyn gael eu diwygio, byddwn yn eu diwygio fel bod yr wybodaeth hon yn cael ei chynnwys yn eglur yn yr adran sy'n rhoi'r wybodaeth esboniadol, fel nad oes unrhyw amheuaeth ynghylch y mater.

(b) Mae'r wybodaeth esboniadol a nodir yn y datganiad ysgrifenedig enghreifftiol o gontract cyfnod penodol yn egluro bod telerau ychwanegol yn eang eu cwmpas ac y gallant ymdrin ag unrhyw fater arall. Pe bai cymal terfynu'r landlord yn cael ei gynnwys mewn contract safonol cyfnod penodol, fodd bynnag, ni ellid ei gynnwys fel teler ychwanegol. Yn hytrach, byddai'n cael ei gynnwys fel teler sylfaenol yn unol â gofynion Deddf 2016. Mae'r Ddeddf yn rhoi cyfyngiadau llym ar yr amgylchiadau hynny pan ganiateir cynnwys cymal terfynu ac mae Llywodraeth Cymru yn disgwyl y bydd contractau sy'n cynnwys cymalau o'r fath yn cael eu gwneud yn gymharol anaml. Mae'r datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol a gynhwysir yn y Rheoliadau yn ymwneud â'r contractau hynny yr ydym yn disgwyl iddynt gael eu defnyddio amlaf. O'r herwydd, nid yw datganiad ysgrifenedig enghreifftiol sy'n ymwneud â chontract cyfnod penodol sy'n cynnwys cymal terfynu wedi ei nodi yn y Rheoliadau. (Mae rheoliad 3(2)(b) yn ei gwneud yn glir nad yw'r datganiad ysgrifenedig enghreifftiol a nodir yn Atodlen 3 yn

gymwys yn achos contract o'r fath.) O ganlyniad, nid ydym yn meddwl y byddai'n briodol cyfeirio at gymal terfynu'r landlord yn y datganiad ysgrifenedig enghreifftiol. Efallai yr hoffai'r Pwyllgor nodi hefyd, mewn achos pan fo contract meddiannaeth yn cynnwys cymal terfynu, bod rheoliad 8(v) o Reoliadau Rhentu Cartrefi (Gwybodaeth Esboniadol ar gyfer Datganiadau Ysgrifenedig o Gontractau Meddiannaeth) (Cymru) 2022 yn ei gwneud yn ofynnol i'r landlord ddarparu gwybodaeth ychwanegol mewn perthynas â gweithrediad cymalau terfynu.

Pwynt Craffu Rhinweddau 5:

Mae Llywodraeth Cymru wedi eu bodloni bod y rhesymeg dros nodi costau a manteision cynhyrchu datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol a nodir yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol (AERh) a oedd yn mynd gyda Deddf 2016 yn parhau i fod yn gadarn. Rydym yn ystyried hefyd bod y dull a ddefnyddiwyd i gyfrifo'r costau a'r manteision yn parhau i fod yn briodol. Mae'r AERh sy'n mynd gyda Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Datganiadau Ysgrifenedig Enghreifftiol o Gontract) (Cymru) 2022, felly, yn defnyddio'r un rhesymeg a'r un dull cyfrifo. Fodd bynnag, er mwyn cydnabod y cyfnod sylweddol o amser sydd wedi mynd heibio ers i'r AERh blaenorol gael ei lunio, a'r newidiadau amrywiol i gostau a fydd wedi digwydd yn ystod y cyfnod hwnnw, mae'r cyfrifiadau a nodir yn yr AERh sy'n mynd gyda Rheoliadau 2022 wedi eu diwygio er mwyn adlewyrchu costau cyfredol.