

Julie James AS,
Y Gweinidog Newid Hinsawdd

28 Chwefror 2022

Annwyl Julie

Offerynnau statudol a wnaed o dan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016

Yn ein cyfarfod ar 31 Ionawr 2022, trafodwyd chwe set o reoliadau a wnaed gan Lywodraeth Cymru o dan *Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016* (Deddf 2016) (eitemau 3.1, 4.1-4.4 a 4.6). Rydym yn ddiolchgar am yr ymatebion a gawsom gan y Llywodraeth yn y cyswllt hwn, ac a drafodwyd yn ein cyfarfod ar 7 Chwefror (eitemau 5.1-5.5).

Rydym am wneud y sylwadau a ganlyn, o ystyried (ymhlith pethau eraill) y ddau nod isod a nodir yn Neddf 2016:

- creu fframwaith cyfreithiol cliriach a mwy rhesymegol, sy'n deg a chydradd;
- gwella dealltwriaeth landlordiaid a thenantiaid o'u hawliau a'u cyfrifoldebau eu hunain.¹

Wrth wneud hyn, rydym yn cydnabod nad ni yw'r Pwyllgor Seneddol sy'n gyfrifol am drafod polisi tai Llywodraeth Cymru.

Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Contractau Safonol â Chymorth) (Darpariaethau Atodol) (Cymru) 2022 a Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Darpariaethau Atodol) (Cymru) 2022

Nododd y Pwyllgor nad oedd y Rheoliadau hyn yn pennu amserlen y byddai'n rhaid i landlordiaid gadw ati wrth ymateb i sylwadau gan ddeiliaid contract ynghylch rhestrau eiddo. Mae'ch ymateb yn amddiffyn y polisi hwnnw drwy gyfeirio at bethau sy'n "debygol" o ddigwydd, pethau sy'n

¹ Mae'r nodau hyn, a nodau eraill, i'w gweld ym mharagraff 8 o'r Memorandwm Esboniadol sy'n cyd-fynd â Deddf 2016.

'annhebygol" o ddigwydd a phethau a "allai" ddigwydd. Ymddengys y gallai hyn arwain at gryn dipyn o ansicrwydd yn ein barn ni, ac mae'n anodd gweld sut y mae hyn yn cyd-fynd ag amcanion Deddf 2016.

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

Nododd y Pwyllgor nad oes digon o eglurder ynghylch y rhwymedigaeth ar y landlord i dalu iawndal os yw'n hwyr yn darparu datganiad ysgrifenedig i ddeiliad y contract. Rydych chi'n derbyn y gallai'r sefyllfa fod yn gliriach ond na fyddwch yn ymdrin â'r diffyg eglurder tan y tro nesaf y bydd angen diwygio'r Rheoliadau. Nid yw'n bosibl gwybod pryd fydd hynny. O gofio ein bod yn credu bod y diffyg eglurder yn fater pwysig, rydym yn pryderu nad ydych am roi sylw iddo. Unwaith eto, cyfeiriwn at nodau Deddf 2016.

Nodwyd hefyd y diffyg eglurder ynghylch y sail ddeddfwriaethol i'w gwneud yn ofynnol i landlordiaid gydymffurfio â chyfyngiadau penodol er mwyn cyflwyno hysbysiad o dan adran 173 o Ddeddf 2016. Roedd yn ddefnyddiol cael gwybod gennych y bydd diwygiadau canlyniadol yn cael eu gwneud i *Ddeddf Tai 2004 a Deddf Tai (Cymru) 2014*. Fodd bynnag, pa baech chi wedi cyfeirio at y diwygiadau arfaethedig hyn yn wreiddiol (er enghraifft, yn y Memorandwm Esboniadol), byddai wedi bod yn ddefnyddiol iawn inni yn ystod ein gwaith craffu.

Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Datganiadau Ysgrifenedig Enghreifftiol o Gontract) (Cymru) 2022

Nodwyd nad yw'r datganiad ysgrifenedig enghreifftiol ar gyfer contract meddiannaeth safonol cyfnod penodol am gyfnod o lai na saith mlynedd yn cynnwys lle i nodi hyd y contract. Yn eich ymateb, rydych yn dweud y gellid cynnwys hyd y contract mewn nifer o leoedd, ond rydych yn derbyn y gallai hynny fod yn gliriach.

Rydym yn eich atgoffa bod y Memorandwm Esboniadol sy'n cyd-fynd â'r Rheoliadau hyn yn dweud:

"Diben y Rheoliadau Datganiadau Ysgrifenedig Enghreifftiol yw annog cysondeb yn y ffordd y caiff datganiadau ysgrifenedig eu drafftio, ac i ddarparu cymorth dibynadwy i greu datganiadau ysgrifenedig sy'n cydymffurfio â gofynion cyfreithiol Deddf 2016."

Byddwch hefyd yn ymwybodol o adran 32(2) o Ddeddf 2016, sy'n dweud bod yn rhaid i ddatganiadau ysgrifenedig gynnwys hyd y contract sy'n ymdrin â'r materion allweddol. Dim ond un o lond llaw o faterion allweddol yw hyd y contract. Mae'r datganiad ysgrifenedig enghreifftiol yn ymdrin yn benodol â'r holl faterion allweddol heblaw hyd y contract. Rydym yn pryderu'n benodol nad ydych chi'n ymdrin â hyn fel mater o flaenoriaeth.

Oedi cyn rhoi'r rheoliadau ar waith

Yn fwy cyffredinol, rydym yn pryderu am y ffaith ei bod wedi cymryd dros bum mlynedd ar ôl i Ddeddf 2016 gael Cydsyniad Brenhinol i'r rheoliadau hyn gael eu gwneud er mwyn rhoi polisi manwl ar rentu cartrefi ar waith.

Os bydd cyfleoedd priodol yn codi yn yr amserlen, credwn y byddai'n fuddiol i Ddeddf 2016 fod yn destun craffu ar ôl y broses ddeddfu er mwyn dysgu nid yn unig am y rhesymau dros yr oedi cyn rhoi'r rheoliadau ar waith ond hefyd i ddeall effaith ymarferol yr oedi a, chan eu bod wedi'u gwneud yn awr, eu heffaith o ran sicrhau newidiadau er gwell.

Yr wyf, felly, yn anfon copi o'r llythyr hwn at Gadeirydd y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, nid yn unig i dynnu ei sylw at ganlyniad ein gwaith o graffu ar y rheoliadau, ond hefyd yng ngoleuni ein sylwadau am graffu ar ôl y broses ddeddfu.

Edrychaf ymlaen at gael eich ymateb maes o law i'r pwyntiau rydym wedi'u codi.

Yn gywir,

Huw Irranca-Davies

Huw Irranca-Davies

Cadeirydd

