



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

DATGANIAD YSGRIFENEDIG GAN LYWODRAETH CYMRU

TEITL	Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad a Rhydd-ddaliad a'r Bil Rhentwyr (Diwygio)
DYDDIAD	06 Mehefin 2024
GAN	Julie James, Ysgrifennydd y Cabinet dros Lywodraeth Leol, Tai a Chynllunio

Bydd yr Aelodau'n dymuno gwybod, fel rhan o waith ystyried deddfwriaeth gan Senedd y DU a gafodd ei gyflymu yn sgil galw'r Etholiad Cyffredinol, a elwir hefyd yn 'gau pen y mwdwl', rhoddwyd Cydsyniad Brenhinol i'r [Ddeddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad a Rhydd-ddaliad](#) ar 24 Mai.

Mae'r Ddeddf yn cyflwyno gwelliannau sylweddol i'r gyfraith a hawliau newydd pwysig i berchnogion tai yng Nghymru. Mae'r rhain yn cynnwys:

- Estyn cyfnod lesoedd safonol tai a fflatiau i 990 o flynyddoedd (i fyny o 90 o flynyddoedd ar gyfer fflatiau a 50 o flynyddoedd ar gyfer tai), a gostwng rhent tir i rent hedyn pupur (gwerth ariannol o sero) ar ôl talu premiwm.
- Cyflwyno hawl newydd i ddileu rhent tir o les bresennol heb estyn ei chyfnod, ar ôl talu premiwm.
- Dileu'r hyn a elwir yn 'werth cyfunol' a ddefnyddir wrth gyfrifo'r premiwm sy'n daladwy i estyn neu brynu les.
- Dileu'r gofyniad y dylai lesddeiliad fod wedi bod yn berchen ar ei dŷ neu ei fflat am ddwy flynedd cyn y caiff estyn neu brynu les.
- Cynyddu'r terfyn 'amhreswyl' o 25% sy'n gymwys i eiddo defnydd cymysg, ac a all atal lesddeiliaid mewn adeiladau lle ceir cymysgedd o gartrefi a defnyddiau eraill fel siopau a swyddfeydd, rhag prynu eu rhydd-ddaliad neu gymryd rheolaeth dros eu hadeiladau.
- Gwahardd defnyddio lesddaliad ar gyfer y rhan fwyaf o dai newydd.
- Gofyn am dryloywder ynglŷn â thaliadau gwasanaeth lesddeiliaid.
- Cyflwyno ffioedd gweinyddu tryloyw yn lle comisiynau yswiriant adeiladau i asiantiaid rheoli a landlordiaid.
- Dileu'r rhagdybiaeth bod rhaid i lesddeiliaid dalu costau cyfreithiol eu landlordiaid wrth herio arferion gwael.

- Pennu uchafswm o ran ffi ac amser ar gyfer darparu gwybodaeth sy'n ofynnol i gefnogi gwerthu eiddo lesddaliadol neu eiddo rhydd-ddaliadol sy'n ddarostyngedig i gostau rheoli ystad, er mwyn gwerthu eiddo o'r fath yn gyflymach.
- Rhoi'r un hawliau estynedig ynghylch gwneud iawn i berchnogion rhydd-ddaliadol ar ystadau preifat a deiliadaeth gymysg ag i lesddeiliaid, gan gynnwys yr hawl i wneud cais i'r tribiwnlys i benodi rheolwr yn lle rheolwr taliadau ystad.

Mae'n destun gofid bod cyflymu hynt y Bil yn golygu ei fod wedi cael ei basio heb y cyfle i'r Senedd ystyried cydsyniad deddfwriaethol; heb ragor o welliannau i wella'r gyfraith mewn perthynas â fforddedu lesddaliad a rhent tir; a heb y gwelliannau roeddwn yn ceisio amdanynt i ddirprwyo rhagor o bwerau i Weinidogion Cymru. Caiff y mân welliannau a wnaed i'r Bil yn ystod ei gamau olaf eu hesbonio yn yr atodiad isod.

Er gwaethaf y pryderon hyn, mae pasio'r Bil yn ei gwneud yn bosibl i'r buddion a restrir uchod gael eu cyflawni, yn ogystal â chyflawni ymrwymiad ein Rhaglen Lywodraethu i ddeddfu argymhellion Comisiwn y Gyfraith mewn perthynas â diwygio cyfraith lesddaliad. Mae hefyd yn gynnydd sylweddol tuag at ail ymrwymiad i sicrhau bod taliadau ystadau ar gyfer cyfleusterau a manau agored cyhoeddus yn cael eu talu mewn ffordd sy'n deg.

Byddaf yn awr yn troi fy sylw at weithredu'r Ddeddf a gwneud yr is-ddeddfwriaeth angenrheidiol i Gymru ynghylch gwella tryloywder taliadau gwasanaeth lesddaliad, disodli comisiynau annheg wrth drefnu yswiriant adeiladau lesddaliadol gyda ffioedd tecach a mwy tryloyw, a gosod yr uchafswm o ran ffi ac amser y mae'n rhaid rhoi ymatebion i geisiadau am wybodaeth sydd eu hangen i gefnogi gwerthiant. Bydd arfer y pwerau hyn yn amodol ar waith ymgysylltu priodol, ymgynghori a phrosesau'r Senedd, a byddaf yn rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf i'r aelodau am gynnydd maes o law.

Y Bil Rhentwyr (Diwygio)

Bydd yr Aelodau hefyd yn dymuno gwybod nad oedd y Bil Rhentwyr (Diwygio) wedi'i gynnwys yn y cyfnod cau pen y mwdwl, ac felly mae wedi methu. Roedd y Bil yn cynnwys darpariaethau a oedd yn atal landlordiaid rhag gweithredu 'gwaharddiadau diwahân ar rentu i aelwydydd â phlant neu bobl sy'n derbyn budd-daliadau. Byddai'r gwaharddiad ar yr arferion gwahaniaethol hyn wedi bod yn gymwys i Gymru, ac rwy'n ystyried opsiynau ar sut y gallwn gyflawni'r nod polisi hwn. Byddaf yn rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf i'r aelodau am hyn maes o law.

Atodiad: esboniad o'r gwelliannau terfynol a wnaed i'r Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad a Rhydd-ddaliad cyn y Cydsyniad Brenhinol

Cyflwynodd Llywodraeth y DU 30 o fân welliannau a gwelliannau technegol i'r Bil yn ystod ei gamau olaf a ddigwyddodd ar 24 Mai. Cyfeirir at welliannau yn ôl y cyfeirnod ar y rhestr wedi'i gosod mewn trefn, sydd ar gael yn y ddolen hon: [HL Bill 76—1 \(parliament.uk\)](#). Mae effaith y gwelliannau a wnaed wedi'u nodi isod. Mae rhifau cymalau yn cyfeirio at y Bil fel y'i

diwygiwyd yng nghyfnod Pwyllgor Tŷ'r Arglwyddi, sydd ar gael yn y ddolen hon: [Y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad a Rhydd-ddaliad \(parliament.uk\)](http://Y_Bil_Diwygio_Cyfraith_Lesddaliad_a_Rhydd-ddaliad_(parliament.uk)).

Gwaharddiad ar dai

Mae gwelliannau 1, 2 a 3 i Atodlen 1 ('Categoriâu lesuedd a ganiateir') yn egluro'r diffiniadau o dai ymddeol ac eiddo'r Ymddiriedolaeth Genedlaethol sydd wedi'u hesemptio rhag y gwaharddiad ar dai lesddaliadol newydd ac yn ychwanegu esemptiad newydd ar gyfer eiddo penodol y Goron. Mae gwelliannau 4, 5 a 6 i gymal 12 ('Cyfyngu ar deitl') yn cywiro terminoleg a ddefnyddir i sicrhau bod cyfyngu ar deitl i orfodi'r gwaharddiad ar dai yn gymwys o dan yr amgylchiadau a fwriadwyd. Mae welliant 7 yn ychwanegu cymal newydd cyn cymal 24 sy'n cymhwysu'r gwaharddiad ar dai i'r Goron (heblaw ar gyfer eithriadau a nodir gan welliant 3).

Rhyddfrefnio

Mae gwelliannau 12, 14 a 27 i Atodlen 4 ('Pennu a rhannu gwerth y farchnad') yn egluro cymhwysu'r gyfundrefn newydd i denantiaid sydd â'r hawl i ddal drosodd o dan Ddeddf Llywodraeth Leol a Thai 1989. Mae welliant 10 yn ganlyniadol ar y gwelliannau hyn.

Mae gwelliannau 11, 18, 26 a 28, a hefyd i Atodlen 4, a gwelliannau 42 a 43 i Atodlen 8 ('Rhyddfrefnio ac estyn lesddaliadau: diwygiadau amrywiol') yn dechnegol ac yn sicrhau bod y lesuedd cywir yn cael eu hystyried yn ystod rhyddfrefnio.

Mae welliant 39 i Atodlen 6 ('Atodlen 4 a 5: dehongli'), yn gwneud mân welliant i brisio mewn amgylchiadau pan fo un les tybiedig (fel y'i diffinnir yn Atodlen 6 paragraff 2). Mae gwelliannau 38 a 41 yn ganlyniadol ar welliant 39.

Costau ymgyfreitha

Mae gwelliannau 55 a 58 i gymal 61 ('Cyfyngiadau ar hawliau landlordiaid i hawlio costau ymgyfreitha oddi wrth denantiaid') yn ychwanegu pŵer newydd at Ddeddf Landlord a Tenant 1985 a Deddf Cyfundaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002 yn y drefn honno i'r awdurdod priodol (Gweinidogion Cymru ar gyfer Cymru) i wneud rheoliadau i ddarparu ar gyfer esemptiadau i'r cyfyngiad newydd yn y cymal hwn ar landlordiaid yn adhawlio costau ymgyfreitha. Mae gwelliannau 54, 56 a 57 yn ganlyniadol ar 55 a 58.

Taliadau ystadau

Mae gwelliannau 60 a 61 yn diweddarau cymalau 88 ('Hysbysiadau am gŵyn') a 91 ('Meini prawf ar gyfer penderfynu a ddylid gwneud gorchymyn penodi') i gywiro gwall wrth ddrafftio i adlewyrchu bod gan Weinidogion Cymru eisoes bwerau i gymeradwyo cod ymarfer o dan adran 87 bresennol o LRHUDA 1993. Mae'r pŵer hwn yn cael ei estyn gan y welliant a wnaed gan gymal 87 ('Codau ymarfer rheoli: eu hestyn i reolwyr ystadau').

Mae welliant 59 i gymal 84 ('Gorfodi adran 83') yn cadarnhau y dylid defnyddio'r weithdrefn negyddol ar gyfer arfer pwerau presennol yn y cymal hwnnw i amrywio'r terfyn ar gyfer iawndal y caiff y tribiwnlys sy'n gorfodi'r ddyletswydd newydd i gyhoeddi taliadau gweinyddu tai ei orchymyn.

Gwelliannau nad ydynt yn gwneud darpariaeth i Gymru

Mae gwelliannau 64 a 65 yn ymwneud â darpariaethau'r cynllun gwneud iawn yng nghymal 110 ('Dehongli Rhan 6'), sydd ond yn gymwys yn Lloegr.