

RH 10

Y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol/  
Communities, Equality and Local Government Committee  
Bil Rhentu Cartrefi (Cymru)/Renting Homes (Wales) Bill  
Ymateb gan: Cyngor Dinas Caerdydd  
Response from: City of Cardiff Council

Mae Cyngor Caerdydd yn croesawu'r cyfle hwn i roi sylwadau ar Fil Rhentu Cartrefi (Cymru). Cytunwn ag egwyddorion symleiddio a moderneiddio'r sail gyfreithiol wrth rentu tŷ a sicrhau mwy o eglurder a chysondeb o ran hawliau a chyfrifoldebau tenantiaid a landlordiaid.

Mae nifer o agweddau cadarnhaol ar y Bil, fel gwneud tenantiaethau awdurdod lleol a chymdeithas tai drwy gontractau diogel, a ddylai ategu gwaith partneriaeth ymhellach. Bydd gallu dyrannu contractau i bobl ifanc 16 a 17 oed yn diddymu'r gofyniad i gael ymddiriedolwr, a all fod yn broblem, a'i gwneud yn haws gorfodi telerau tenantiaethau. Bydd sicrhau mwy o gysondeb ynghylch tenantiaethau ar y cyd yn cynorthwyo darparwyr tai cymdeithasol wrth fynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol a cham-drin domestig gan y bydd y newidiadau yn ei gwneud yn haws gwaredu un parti o gontract ar y cyd heb effeithio'n andwyol ar y llall.

Fodd bynnag, mae gan Gyngor Caerdydd rai pryderon ynghylch manylion y Bil a sut y bydd rhai elfennau'n gweithio'n ymarferol. Fe'u nodir isod.

### **Contractau ar y cyd**

Mae Cyngor Caerdydd yn cytuno â'r newidiadau i alluogi i ddeiliaid contractau ar y cyd dynnu'n ôl o'r contract heb ddod â'r contract i ben i bawb (a111) ac i'r landlord neu ddeiliad y contract eithrio a therfynu deiliad â chontract ar y cyd (a221-226).

Bydd y newidiadau hyn yn galluogi'r contract i adlewyrchu realiti'r sefyllfa a galluogi'r tenant preswyl i fanteisio'n llawn ar ei hawliau dan y contract e.e. cyfnewid neu drosglwyddo'r denantiaeth.

Hoffem eglurhad o gyflwyno hysbysiadau o ran eithrio a therfynu deiliaid contractau ar y cyd. Yn aml, nid yw'r Cyngor yn gwybod yn lle mae cyd-denant yn byw felly'r gorau y gallwn ei wneud yw cyflwyno'r hysbysiad i gyfeiriad hysbys diwethaf deiliad y contract.

Yn ystod yr ymgynghoriadau ar y papur gwyn gwnaethom fynegi ein pryderon ynghylch deiliad y contract yn gallu gofyn i rywun gael ei ychwanegu i'r contract (a49-51) ac rydym yn falch fod y Bil yn ein galluogi i wrthod y cais yn rhesymol (Atodiad 6).

### **Olynu contract (a78-83)**

Ar hyn o bryd, pan fydd cyd-denant yn marw, caiff y denantiaeth ei throsglwyddo i weddill y tenantiaid byw. Ar ôl i bob un o'r cyd-denantiaid farw daw'r denantiaeth i ben ac ni all neb ei holynu. Dan reolau Deddf Tai 1985, pan fydd unig denant yn marw ni all ond un person ei olynu.

Dan y Bil hwn, pan fydd unig ddeiliad y contract yn marw, mae dau neu dri olynydd posibl:

1. Olynydd â blaenoriaeth;
2. Olynydd eilaidd os yw'r olynydd â blaenoriaeth yn penderfynu rhoi'r gorau i'w contract ymhen 6 mis;
3. Olynydd wrth gefn, gan gynnwys gofalywyr.

Hefyd, mae'r Bil yn galluogi mwy nag un person i olynu ar y tro.

Ymddengys hefyd fod rhai newidiadau i gyd-ddeiliaid contractau a all drosglwyddo'r contract yn unol â phwy sy'n fyw, ond os yw deiliad contract wedi'i "ychwanegu" at y contract gellir ei drin fel blaenoriaeth neu'n olynydd wrth gefn.

Er mai un o nodau'r Bil yw egluro cyfraith tai, ymddengys fod y newidiadau i olyniaeth yn ei gymhlethu.

Mae gan Gaerdydd hefyd bryderon y bydd yr hawliau olynu newydd hyn yn cynyddu'n sylweddol gyfnod y contract, gan effeithio'n andwyol ar y rhai sydd ar y rhestr aros ag angen brys am dŷ.

O ran olynwyr eilaidd, mae gennym bryderon am y cyfnod byr sydd gennym i gyflwyno hysbysiad ar 'eilyddion' posibl eraill (h.y. 14 diwrnod) ac ymarferoldeb gwybod pwy yw'r olynwyr ac yn lle maen nhw'n byw. Mae hefyd risg bosibl o roi pwysau diangen ar olynydd â blaenoriaeth i ddod â'r contract i ben fel y gall olynydd wrth gefn olynu yn ei le (gallai pobl sy'n agored i niwed fod yn fater i'w ystyried yma).

### **Cydgynnewid (a118)**

Mae'r Memorandwm Eglurhaol yn dweud y bydd cydgynnewid yn fwy hyblyg dan y Bil, os oes eiddo gwag ar ddau ben y gadwyn. Rydym o blaid hyn os yw'n gwneud y defnydd gorau o'n stoc dai. Ond byddai angen rhagor o eglurhad arnom o sut y byddai hyn yn gweithio'n ymarferol.

### **Diwedd tenantiaeth heb olynnydd (a154)**

Mae galluogi contract i ddod i ben yn awtomatig fis wedi marwolaeth deiliad y contract pan nad oes olynnydd o gymorth. Ond hoffem ragor o ganllawiau ar:

- beth sy'n cyfrif fel "hysbysiad marwolaeth" a roddir gan gynrychiolwyr yr ymadawedig, fel ei bod yn glir pan fo'r cynrychiolwyr ond yn rhoi gwybod i ni am y farwolaeth a phan fônt am ddod â'r contract i ben mewn llai na 4 wythnos;
- pa gamau y gellir eu cymryd os oes eiddo personol wedi'i adael yn yr eiddo ar ôl i'r hysbysiad ddod i ben e.e. a allwn eu gwaredu ar unwaith neu a oes angen i ni gyflwyno hysbysiad pellach i'r cynrychiolwyr.

### **Ymddygiad Gwaharddedig (a55, a116, a158 ac Atodiad 5)**

Cytunwn y dylai amod ymddygiad gwaharddedig fod yn ofyniad ym mhob contract meddiannaeth ac y dylai gynnwys cam-drin domestig. Byddai gallu eithrio cyd-ddeiliad contract am dorri amod ymddygiad gwaharddedig yn ddefnyddiol i'n galluogi i daflu'r sawl sy'n gyfrifol am gam-drin domestig neu ymddygiad gwrthgymdeithasol allan, heb ddod â'r contract i ben i'r rhai sy'n dioddef o hynny.

### **Lletywyr (a113)**

Dan y Bil nid oes yn rhaid i ddeiliaid contract roi gwybod i'r landlord os oes ganddynt letywyr. Fodd bynnag, hoffem i ddeiliaid contractau fod â dyletswydd i hysbysu'r Cyngor pan fydd letywyr yn symud i mewn, ac i roi manylion fel ei enw a'i ddyddiad geni. Fodd bynnag, hoffem i ddeiliaid contractau ddal i ofyn am ein caniatâd ysgrifenedig, gan ein bod o'r farn ei fod yn bwysig gwybod pwy sy'n byw yn ein heiddo i'n helpu i ddiogelu ac amddiffyn e.e. preswylwyr sy'n agored i niwed, llygad-dystion a phobl sydd wedi dioddef o droseddu neu ymddygiad gwrthgymdeithasol.

Hefyd, dan Reoliadau'r Diwydiant Dŵr (Ymgymrwyr sy'n gyfan gwbl neu'n bennaf yng Nghymru) (Gwybodaeth am feddianwyr nad ydynt yn Berchenogion) 2014 rhaid i ni roi gwybod i Ddŵr Cymru pan fydd meddiannwr, sy'n 18 oed neu'n hŷn, yn symud i mewn gyda'n tenant, gan roi ei ddyddiad geni i ni.

### **Tresmaswyr (a235)**

Ar hyn o bryd pad fydd tenant yn symud allan a bod o hyd bobl yn byw yn yr eiddo gallwn roi "defnydd a meddiannaeth" i feddianwyr wrth wneud ymchwiliadau, a phenderfynu ar ba un ai a ddylid gweithredu gan eu bod yn dresmaswyr, neu gynnig tenantiaeth iddynt. Gallwn hefyd wneud hyn pan fydd tenant yn marw heb olynnydd. Byddem yn gwerthfawrogi cael canllawiau ar yr hyn y mae'r Bil yn ei gynnig dan yr amgylchiadau hyn.

### **Contractau cyflwyniadol (atodiad 4)**

Mae telerau contract cyflwyniadol yn debyg i'n tenantiaethau cyflwyniadol presennol. Fodd bynnag, mae'r Bil yn galluogi deiliad contract i wneud cais i'r Llys adolygu ein penderfyniad i gyflwyno hysbysiad ymestyn. Mae gweithredu yn y Llys yn cymryd amser, yn gostus ac yn gofyn am adnoddau. Ystyriwn, i'r ddwy ochr, nad oes modd cyfiawnhau'r costau, yr amser a'r llwyth gwaith sy'n rhan o weithredu o'r fath wrth ymestyn y contract am 6 mis.

### **Contractau Ymddygiad Gwaharddedig (atodiad 7)**

Mae telerau contract ymddygiad gwaharddedig yn debyg i'n tenantiaethau israddedig presennol, ond am fod modd hefyd ymestyn y contract. Ystyriwn hefyd fod hyn yn ddefnyddiol ond mae gennym yr un pryderon ynghylch gallu deiliad y contract i fynd i'r llys, fel y nodwyd am gontractau cyflwyniadau uchod.

### **Trosi Contract (a236-238)**

Ysgrifennir ein cytundebau tenantiaeth ar hyn o bryd mewn iaith glir, ond mae'r contractau diogel newydd yn cynnwys geiriau a gymerwyd yn unionsyth o'r Bil. Felly, yn ogystal â'r contract ei hun, bydd angen rhagor o wybodaeth ar ddeiliad y contract i egluro'r darpariaethau. Gallai rhoi'r wybodaeth hon i bob deiliad contract fod yn ddrudfawr.

Byddai o gymorth cael canllawiau ar yr hyn fydd yn rhaid i ni ei roi i'n tenantiaethau presennol ar yr adeg trosi, a chwe mis ar ôl trosi e.e. fod contract wedi'i lofnodi'n

ofyniad. Hefyd, ymddengys fod posibilid o ddryswch ynghylch telerau'r contract rhwng y dyddiad trosi a chyflwyno contract ysgrifenedig newydd.

### **Contractau Safonol Tai Cymorth (Rhan 8)**

Yn Adran 143 (4) (a) – wrth ddiffinio “gwasanaethau cymorth” nid ydym yn siŵr p'un ai a oes angen i nodi tai'n benodol i gynorthwyo'r rhai sy'n rheoli neu'n ceisio goresgyn bod yn gaeth i rywbeth. Dylai'r Bil naill ai restru pob math o lety â chymorth (a fyddai'n cynnwys llochesi, cynlluniau i bobl â phroblem iechyd meddwl ac ati) neu dim ond cynnwys pwyntiau (b) a (c) sydd fel rheol yn cwmpasu pob math o ddarpariaeth.

Adran 144 Symudedd – mae'r nodiadau eglurhaol yn ddefnyddiol wrth egluro'r bwriad y tu ôl i'r adran hon, fodd bynnag, fel y'i hysgrifennir ar hyn o bryd, mae'n anodd iawn dod i gasgliad ynghylch yr ystyr a fwriedir o'r geirio a geir yn y Bil ar ei ben ei hun.

Atodlen 2, Rhan 5, a14 – gallai fod rhywfaint yn anodd o'i hanfod i landlordiaid a darparwyr wybod am gontractau blaenorol pan fônt yn dilyn ei gilydd yn ddi-dor. Byddai hyn yn arbennig o wir i rywun sy'n symud i dŷ cymorth mewn un ardal awdurdod lleol wedi iddo drosglwyddo o un ardal awdurdod lleol arall. Ar hyn o bryd nid yw pob awdurdod lleol yn rheoli derbyniadau i dai cymorth yn eu hardal, ac felly ni wyddant ddyddiadau y mae trwyddedau/contractau'n dechrau na manylion unrhyw estyniadau. Os yw gofyniad newydd am gael ei gyflwyno i awdurdodau tai lleol, dylid nodi hyn yn glir yn y ddeddfwriaeth a dylid ei drafod yn y canllawiau.