

Cynulliad Cenedlaethol Cymru yw'r corff sy'n cael ei ethol yn ddemocrataidd i gynrychioli buddiannau Cymru a'i phobl, i ddeddfu ar gyfer Cymru ac i ddwyn Llywodraeth Cymru i gyfrif.

Gallwch weld copi electronig o'r adroddiad hwn ar wefan y Cynulliad Cenedlaethol:
www.cynulliad.cymru

Gellir cael rhagor o gopïau o'r ddogfen hon mewn ffurfiau hygyrch, yn cynnwys Braille, print bras, fersiwn sain a chopïau caled gan:

Y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol
Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Bae Caerdydd
CF99 1NA

Ffôn: 0300 200 6565

E-bost: SeneddCCLIL@Cynulliad.Cymru

Twitter: [@SeneddCCLIL](https://twitter.com/SeneddCCLIL)

© Hawlfraint Comisiwn Cynulliad Cenedlaethol Cymru 2015

Ceir atgynhyrchu testun y ddogfen hon am ddim mewn unrhyw fformat neu gyfrwng cyn belled ag y caiff ei atgynhyrchu'n gywir ac na chaiff ei ddefnyddio mewn cyd-destun camarweiniol na difriol. Rhaid cydnabod mai Comisiwn Cynulliad Cenedlaethol Cymru sy'n berchen ar hawlfraint y deunydd a rhaid nodi teitl y ddogfen.

Sefydlwyd y Pwyllgor ar 22 Mehefin 2011. Ei gylch gwaith yw archwilio deddfwriaeth a dwyn Llywodraeth Cymru i gyfrif drwy graffu ar faterion yn ymwneud â gwariant, gweinyddiaeth a pholisi sy'n cynnwys: diwylliant, ieithoedd, cymunedau a threftadaeth Cymru, gan gynnwys chwaraeon a'r celfyddydau; llywodraeth leol yng Nghymru, gan gynnwys materion tai; a chyfleoedd cyfartal i bawb.

Aelodau cyfredol y Pwyllgor

**Christine Chapman
(Cadeirydd)**
Llafur Cymru
Cwm Cynon

Peter Black
Democratiaid Rhyddfrydol Cymru
Gorllewin De Cymru

Alun Davies
Llafur Cymru
Blaenau Gwent

Jocelyn Davies
Plaid Cymru
Dwyrain De Cymru

Janet Finch-Saunders
Ceidwadwyr Cymreig
Aberconwy

Mike Hedges
Llafur Cymru
Dwyrain Abertawe

Mark Isherwood
Ceidwadwyr Cymreig
Gogledd Cymru

Gwyn Price
Llafur Cymru
Islwyn

Gwenda Thomas
Llafur Cymru
Castell-nedd

Rhodri Glyn Thomas
Plaid Cymru
Dwyrain Caerfyrddin a Dinefwr

Roedd yr Aelod a ganlyn yn bresennol fel dirprwy aelod o'r Pwyllgor yn ystod yr ymchwiliad hwn.

John Griffiths
Llafur Cymru
Dwyrain Casnewydd

Cynnwys

Argymhellion y Pwyllgor.....	1
1. Cyflwyniad.....	6
Telerau craffu.....	6
Dull gweithredu'r Pwyllgor.....	6
2. Yr egwyddorion cyffredinol a'r angen am ddeddfwriaeth.....	8
Y Bil	8
3. Contractau meddiannaeth.....	16
Contractau meddiannaeth	16
Datganiadau ysgrifenedig.....	22
Contractau model.....	25
4. Cyd-gontractau.....	29
5. Contractau safonol	34
Moratoriwm chwe mis	34
Hysbysiad y landlord	39
Troi allan dialgar.....	41
Codiadau rhent	45
6. Contractau safonol â chymorth.....	48
7. Hawliau olynu.....	55
8. Contractau meddiannaeth ar gyfer personau 16 ac 17 oed.....	61
9. Seiliau ar gyfer meddiant	69
Ôl-ddyledion rhent difrifol	69
Rhybudd deiliaid contract.....	73
Rheoli ystadau.....	74
Cytundeb i derfynu'r contract.....	74
Materion eraill.....	74
10. Ymddygiad gwrthgymdeithasol ac ymddygiad gwaharddedig arall	76
11. Cyflwr anheddau	82

Annedd ffit i bobl fyw ynddi	82
Diogelwch nwy a thrydan.....	85
Rhwymedigaeth y landlord i gadw'r annedd mewn cyflwr da	87
12. Cefnu	91
13. Defnyddio'r llysoedd.....	98
Dibynnu ar y llysoedd.....	98
Cymrodeddu a dulliau amgen o ddatrys anghydfodau	99
Rôl Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru.....	100
14. Costau	104

Argymhellion y Pwyllgor

Mae argymhellion y Pwyllgor i'r Aelod sy'n gyfrifol i'w gweld isod, yn y drefn y maent yn ymddangos yn yr adroddiad hwn. Ewch i'r tudalennau perthnasol yn yr adroddiad i weld y dystiolaeth ategol a'r casgliadau:

Argymhelliad 1. Argymhellwn fod y Cynulliad yn cytuno ag egwyddorion cyffredinol y Bil. (Tudalen 14)

Argymhelliad 2. Rydym yn argymell bod y Gweinidog yn cyhoeddi rhestr o'r holl welliannau a diddymiadau a fydd yn cael eu gwneud i ddeddfwriaeth gyfredol o ganlyniad i'r Bil, a'i bod yn gwneud hynny cyn i'r Pwyllgor gwblhau'r broses o ystyried y Bil. (Tudalen 15)

Argymhelliad 3. Rydym yn argymell bod y Gweinidog yn ailystyried ei hamcangyfrif o gostau ar gyfer hyfforddiant a chodi ymwybyddiaeth o ddarpariaethau'r Bil. (Tudalen 15)

Argymhelliad 4. Rydym yn argymell bod y Gweinidog yn diwygio'r Bil i nodi'n gliriach y meini prawf ar gyfer penderfynu a yw addasu neu hepgor telerau sylfaenol wedi gwella sefyllfa'r deiliad contract. Credwn y dylai hyn fod ym marn resymol y deiliad contract unigol yn hytrach nag ar sail deiliaid contract yn gyffredinol. (Tudalen 21)

Argymhelliad 5. Rydym yn argymell bod y Gweinidog yn diwygio'r Bil er mwyn darparu ar gyfer rheoliadau sy'n ymwneud â gwneud telerau sylfaenol ac atodol yn destun y weithdrefn gadarnhaol ym mhob achos. (Tudalen 22)

Argymhelliad 6. Rydym yn argymell y dylid defnyddio contract model Llywodraeth Cymru fel y contract rhagosodedig os yw landlord wedi methu darparu datganiad ysgrifenedig. (Tudalen 25)

Argymhelliad 7. Rydym yn argymell bod y Gweinidog yn ymgynghori ymhellach â rhanddeiliaid cyn terfynu'r contractau model, ac y dylid cynnal unrhyw ymgynghoriad o'r fath yn uniongyrchol â deiliaid contract, ynghyd â chyrff cynrychiadol. (Tudalen 28)

Argymhelliad 8. Rydym yn argymell bod y Gweinidog yn diwygio'r Bil er mwyn cyhoeddi contractau meddiannaeth yn ddigidol fel mater o drefn. (Tudalen 28)

Argymhelliad 9. Rydym yn argymell bod y Gweinidog yn diwygio'r Bil er mwyn i'r rheoliadau a wneir dan adran 29(1) sy'n ymwneud â datganiadau contract ysgrifenedig fod yn destun i'r weithdrefn gadarnhaol.

(Tudalen 28)

Argymhelliad 10. Rydym yn argymell bod y Gweinidog yn ystyried cynnwys manylion penodol a chanllawiau am gyd-gontractau i ddarparu ddeiliaid contract fel rhan o gynllun ymwybyddiaeth ac addysg i ddeiliaid contract.

(Tudalen 33)

Argymhelliad 11. Rydym yn argymell bod y Gweinidog yn diwygio'r Bil i atal landlord rhag adennill meddiant ar y sail 'dim bai' yn ystod chwe mis cyntaf o gontract safonol.

(Tudalen 39)

Argymhelliad 12. Rydym yn argymell bod y Gweinidog yn diwygio'r Bil i ehangu'r diffiniad o droi allan dialgar y tu hwnt i ddiffyg atgyweirio a ffit i bobl fyw ynddo.

(Tudalen 44)

Argymhelliad 13. Rydym yn argymell bod y Gweinidog yn diwygio'r Bil i gynnwys rhagdybiaeth gwrthbrofadwy bod achos o droi allan yn un dialgar mewn achosion lle mae'n digwydd ar ôl i'r deiliad contract gofrestru cwyn gyda'r landlord am gyflwr yr eiddo.

(Tudalen 44)

Argymhelliad 14. Rydym yn argymell bod y Gweinidog yn diwygio'r Bil i wneud darpariaeth ar gyfer isafswm o 12 mis cyn cyflwyno rhybudd amrywio rhent am y tro cyntaf.

(Tudalen 47)

Argymhelliad 15. Rydym yn argymell bod amllder codiadau rhent ar ôl y tro cyntaf yn cael ei gyfyngu i ddim mwy na unwaith bob 12 mis.

(Tudalen 47)

Argymhelliad 16. Rydym yn argymell bod y Gweinidog yn diwygio'r Bil hwn i ddileu'r darpariaethau gwahardd dros dro o fewn contractau safonol â chymorth.

(Tudalen 54)

Argymhelliad 17. Os nad yw'r ddarpariaeth ar gyfer gwaharddiadau dros dro yn cael ei dileu o'r Bil, rydym yn argymell bod y Gweinidog yn diwygio'r Bil er mwyn darparu ar gyfer adolygiad annibynnol o benderfyniadau i wahardd pobl mewn llety â chymorth o'u heiddo am 48 awr, ac y dylai adolygiadau o'r fath allu digwydd o fewn cyfnod y gwaharddiad.

(Tudalen 54)

Argymhelliad 18. Ymhellach, ac os nad yw'r ddarpariaeth ar gyfer gwaharddiadau dros dro'n cael ei dileu, rydym yn argymell bod y Gweinidog yn gwneud trefniadau bod unrhyw benderfyniad i wahardd person mewn llety â chymorth o'i gartref dros dro yn cael ei wneud ar lefel uwch.

(Tudalen 54)

Argymhelliad 19. Rydym yn argymell bod y Gweinidog yn diwygio'r Bil i gyfyngu ar ei ddarpariaethau sy'n ymwneud â phobl 16 ac 17 oed o ran contractau meddiannaeth a roddir gan landlordiaid cymunedol.

(Tudalen 68)

Argymhelliad 20. Rydym yn argymell bod y Gweinidog yn diwygio'r Bil fel bod y ddarpariaeth o ganllawiau a chymorth yn ofyniad statudol i bob landlord wrth gynnig contractau i bobl 16 ac 17 oed.

(Tudalen 68)

Argymhelliad 21. Rydym yn argymell bod y Gweinidog yn rhoi ystyriaeth bellach i adrannau 208 a 209 sy'n ymwneud â cheisiadau meddiant a wneir ar sail rhybudd deiliad contract, o ystyried y dystiolaeth gan y Gymdeithas Ymarferwyr Cyfraith Tai.

(Tudalen 73)

Argymhelliad 22. Rydym yn argymell bod y Gweinidog yn rhoi ystyriaeth bellach i seiliau rheoli ystadau ar gyfer meddiant, o ystyried y dystiolaeth a ddaeth i law.

(Tudalen 74)

Argymhelliad 23. Rydym am dynnu sylw'r Gweinidog at y dystiolaeth gan Shelter Cymru yn ymwneud ag adran 152, terfynu drwy gytundeb, a'r diffyg gofyniad i gytundeb terfynu fod yn un ysgrifenedig. Rydym yn argymell ei bod yn rhoi ystyriaeth bellach i'r adran hon yng ngoleuni'r dystiolaeth hon.

(Tudalen 74)

Argymhelliad 24. Rydym yn tynnu sylw'r Gweinidog at y dystiolaeth gan Shelter Cymru yn ymwneud ag adran 214 (adolygu cais). Rydym yn argymell ei bod yn rhoi ystyriaeth bellach i'r adran hon yng ngoleuni'r dystiolaeth hon.

(Tudalen 75)

Argymhelliad 25. Rydym yn argymell bod y Gweinidog yn ystyried diwygio adran 55 o'r Bil i sicrhau ei bod yn berthnasol i bartner y deiliad contract, pan fo'r deiliad contract hwnnw yn gyfrifol am gam-drin domestig ac nad yw'r partner yn byw yn yr annedd neu yn ardal yr annedd.

(Tudalen 81)

Argymhelliad 26. Rydym yn argymell bod y Gweinidog yn ailystyried y meini prawf i'w defnyddio ar gyfer y prawf "annedd ffit i bobl fyw ynddi" er mwyn gosod prawf mwy uchelgeisiol. Gellid seilio'r cyfryw feini prawf ar y darpariaethau Safon Atgyweirio sydd yn y Housing (Scotland) Act 2006. (Tudalen 85)

Argymhelliad 27. Rydym yn argymell bod y Gweinidog yn ailystyried y defnydd o'r term "annedd ffit i bobl fyw ynddi" ac yn newid y Bil yn unol â hynny. (Tudalen 85)

Argymhelliad 28. Rydym yn argymell bod y Gweinidog yn diwygio'r Bil er mwyn ei gwneud yn ofynnol bod Gweinidogion Cymru yn gwneud rheoliadau at ddibenion penderfynu a yw'r annedd yn ffit i bobl fyw ynddi. (Tudalen 85)

Argymhelliad 29. Rydym yn argymell bod y rheoliadau hyn yn destun gweithdrefn gadarnhaol. (Tudalen 85)

Argymhelliad 30. Rydym yn cytuno â'r ymatebwyr y dylai'r Bil gynnwys darpariaeth ar gyfer gosod synwryddion carbon monocsid a larymau mwg, a bod archwiliadau cyfnodol o gyfarpar trydanol yn orfodol mewn eiddo rhent. Rydym yn argymell bod y Gweinidog yn diwygio'r Bil yn hyn o beth. (Tudalen 86)

Argymhelliad 31. Rydym yn argymell bod y Gweinidog yn gwneud darpariaeth ar gyfer cyflwyno cosbau yn erbyn landlordiaid sy'n torri contract, gydag achosion difrifol neu ailadroddus o hynny yn arwain at ddirymu trwydded y landlord dan Ddeddf Tai (Cymru) 2014. (Tudalen 90)

Argymhelliad 32. Ymhellach, rydym yn argymell bod y Gweinidog yn gwneud darpariaeth briodol ar gyfer gosod amserlenni clir sy'n nodi pryd y dylai landlordiaid wneud gwaith atgyweirio. (Tudalen 90)

Argymhelliad 33. Rydym yn argymell bod y Gweinidog yn diwygio'r Bill i wneud darpariaeth y byddai methiant landlord i ddilyn y weithdrefn cefnu gywir yn gyfystyr â throi allan yn anghyfreithlon. (Tudalen 96)

Argymhelliad 34. Rydym yn argymell bod y Gweinidog yn cyflwyno canllawiau i landlordiaid ar ddefnyddio'r weithdrefn cefnu. (Tudalen 96)

Argymhelliad 35. Rydym yn argymell bod y Gweinidog yn diwygio'r Bil fel na all landlordiaid geisio meddiannau annedd y cefnwyd arni oni bai bod achos difrifol o ôl-ddyledion yn sail i hynny, dan adrannau 179(2) ac 184(2).
(Tudalen 96)

Argymhelliad 36. Rydym yn argymell bod y Gweinidog yn diwygio'r Bil i wneud darpariaeth ar gyfer dyfarnu anghydfodau mewn perthynas â chodiadau mewn rhent, materion ffit i bobl fyw ynddo, hawliau olyniaeth, methiant i gyflenwi contract a gwasanaethau amgen i ddatrys anghydfodau/cymrodeddu. Credwn mai ehangu rôl gyfredol Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru fyddai'r ffordd fwyaf effeithiol o wneud hyn. (Tudalen 102)

Argymhelliad 37. Rydym yn argymell bod y Gweinidog yn adolygu amcangyfrifon ariannol y Bil yn sgil pryderon y Pwyllgor Cyllid a'r dystiolaeth a gawsom ar y mater hwn, a'i bod yn diweddarar'r Memorandwm Esboniadol yn sgil gweithdrefnau cam 2 i ystyried yr adolygiad hwn. (Tudalen 108)

1. Cyflwyniad

1. Ar 9 Chwefror 2015, cyflwynodd Lesley Griffiths AC, y Gweinidog Cymunedau a Threchu Tlodi, ('y Gweinidog'), [Bil Rhentu Cartrefi \(Cymru\)](#) ('y Bil') a'r [Memorandwm Esboniadol](#) cysylltiedig. Drannoeth, cafwyd [datganiad](#) gan y Gweinidog mewn Cyfarfod Llawn.
2. Yn ei gyfarfod ar 23 Ionawr 2015, cytunodd Pwyllgor Busnes y Cynulliad i gyfeirio'r Bil i'r Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol ('y Pwyllgor') er mwyn ystyried yr egwyddorion cyffredinol (Cam 1), yn unol â Rheol Sefydlog 26.9. Cytunodd y Pwyllgor Busnes y dylai'r Pwyllgor adrodd yn ôl i'r Cynulliad erbyn 26 Mehefin 2015.

Telerau craffu

3. Cytunodd y Pwyllgor ar y fframwaith canlynol er mwyn craffu ar egwyddorion cyffredinol y Bil:

Dylid ystyried:

- i. egwyddorion cyffredinol Bil Rhentu Cartrefi (Cymru) a'r angen am ddeddfwriaeth i wella'r trefniadau ar gyfer rhentu cartref yng Nghymru;
- ii. unrhyw rwystrau posibl i weithredu'r darpariaethau hyn ac a yw'r Bil yn eu hystyried;
- iii. a oes unrhyw oblygiadau anfwriadol yn deillio o'r Bil;
- iv. goblygiadau ariannol y Bil (fel y nodwyd yn Rhan 2 o'r Memorandwm Esboniadol);
- v. pa mor briodol yw pwerau'r Bil o ran galluogi Gweinidogion Cymru i greu is-ddeddfwriaeth (fel y nodwyd ym Mhennod 5 Rhan 1 o'r Memorandwm Esboniadol).

Dull gweithredu'r Pwyllgor

4. Rhwng 12 Chwefror a 27 Mawrth 2015, cynhaliodd y Pwyllgor ymgynghoriad cyhoeddus er mwyn llywio ei waith, yn seiliedig ar y cylch gorchwyl y cytunwyd arno. Daeth [44 o ymatebion](#) i law ac fe'u cyhoeddwyd ar wefan y Cynulliad. Hefyd, clywodd y Pwyllgor dystiolaeth lafar gan sawl tyst. Mae atodlen o'r sesiynau dystiolaeth lafar wedi'i chyhoeddi ar wefan y Cynulliad.

5. Hoffai'r Pwyllgor ddiolch i bawb sydd wedi cyfrannu at ei waith. Mae'r Pwyllgor hefyd yn ddiolchgar i'w gynghorydd arbenigol, David Smith, am ei gyngor a'i arweiniad wrth drafod y maes cymhleth hwn.

2. Yr egwyddorion cyffredinol a'r angen am ddeddfwriaeth

Cefndir

6. Mae oddeutu traean poblogaeth Cymru yn byw mewn llety rhent. Bydd y newidiadau a gynigir yn y Bil Rhentu Cartrefi (Cymru) yn effeithio ar bron yr holl bobl hyn a'u landlordiaid.
7. Bydd y Bil yn disodli'r rhan fwyaf o'r mathau cyfredol o gytundebau tenantiaeth a thrwyddedu gyda dau fath newydd o gontract galwedigaethol. Cynigiodd Comisiwn y Gyfraith hyn am y tro cyntaf yn 2006 pan gyhoeddwyd [Renting Homes: The Final Report](#) a [Bil drafft](#). Penderfynodd Llywodraeth y DU beidio â rhoi'r argymhellion ar waith na'r Bil drafft.
8. Yn 2013, ar gais Llywodraeth Cymru, diweddarodd Comisiwn y Gyfraith ei adroddiad gwreiddiol. Roedd [Rhentu Cartrefi yng Nghymru](#) yn canolbwyntio ar roi'r cynigion gwreiddiol ar waith yng Nghymru. Roedd hefyd yn eu diweddarau yn sgil datganoli pellach.
9. Y Bil hwn yw'r ail ddarn pwysig o ddeddfwriaeth tai i gael ei gyflwyno gerbron y Pedwerydd Cynulliad, yn dilyn *Deddf Tai (Cymru) 2014*.

Y Bil

10. Yn ei datganiad i gyd-fynd â'r Bil, amlinellodd y Gweinidog rai o'i rhesymau am gyflwyno'r Bil:

“The law applying to renting has become complicated for two reasons. Firstly, there are many separate pieces of legislation applying to renting and secondly, there is also a large amount of common law, some of which dates back to feudal times.”

11. Aeth y Gweinidog ymlaen i amlinellu'r hyn a oedd yn achosi'r problemau mwyaf yn ei barn hi gyda'r system gyfredol, gan gynnwys y gwahanol hawliau a oedd gan denantiaid cynghorau a chymdeithasau tai, materion yn ymwneud â chyd-denantiaeth, hawliau olynu ac anallu pobl ifanc 16 ac 17 oed i ddal tenantiaeth.
12. Yn ogystal â diwygio, cryfhau a diweddarau'r gyfraith yn y maes hwn, dywedodd y Gweinidog fod y Bil yn ceisio gwneud y gyfraith yn gliriach ac yn fwy cyson, er mwyn sicrhau bod landlordiaid a deiliaid contract yn glir am eu hawliau a'u cyfrifoldebau.

13. Gofynnwyd i'r Gweinidog egluro sut roedd yn bwriadu i'r Bil ryngweithio â'r gyfraith gyffredin, a dywedodd wrthym:

“Yn unol ag argymhellion Comisiwn y Gyfraith, mae'r Bil yn ymgorffori rhai agweddau ar y gyfraith gyffredin y byddai'n fanteisiol eu rhoi mewn statud, er enghraifft Pennod 13 y Bil sy'n delio â chefnu ar lety.

“Mantais fawr hynny yw y byddai'n rhoi eglurder trwy gynnwys materion fel telerau contract meddiannaeth. Bydd Atodlen 9 ar ddisgresiwn strwythuredig, sy'n gosod allan yr amgylchiadau y dylai llys eu hystyried wrth benderfynu ar bwy sydd â meddiant a materion eraill, hefyd yn helpu i lywio datblygiad y gyfraith gyffredin.”¹

14. Eglurodd uwch gyfreithiwr y Gweinidog, er y bydd y Bil yn cyflwyno contractau meddiannaeth, y byddant yn “eistedd ar ben” tenantiaethau a thrwyddedau a fydd yn parhau i fodoli. Fodd bynnag, nid oedd yn credu y byddent yn effeithio ar y gyfraith gyffredin.

15. Aethom ati i ofyn i'r Gweinidog am wybodaeth am y diddymiadau a'r gwelliannau a gynigir ar gyfer y Bil. Dywedodd y byddai'n meddwl ddwywaith cyn rhoi rhestr o welliannau, gan ddadlau mai mater o roi'r Bil ar waith yw gwneud darpariaethau ar gyfer diwygiadau canlyniadol. Dywedodd mai'r bwriad oedd gwneud y ddarpariaeth angenrheidiol drwy Orchymyn, a fyddai'n destun y weithdrefn penderfyniad cadarnhaol. Dywedodd hefyd mai dim ond diddymiadau cyfyngedig a fyddai o bosibl gan y bydd llawer iawn o'r ddeddfwriaeth mewn perthynas ag anheddau yng Nghymru yn parhau i fod yn berthnasol.²

16. Hefyd, a chan gyfeirio'n benodol at ddiddymiadau sy'n ymwneud â Deddf Gwarchod rhag Dadfeddiannu 1977, dywedodd y Gweinidog:

“The Protection from Eviction Act 1977 is not to be repealed. Doing so would assume all licences and tenancies in future would be occupation contracts. Whilst the vast majority will be subject to the Bill (...) not all will. There will be certain elements of the 1977 Act which will need to be preserved in any event and others will need to be amended in consequence of the Bill.”³

¹ Llythyr gan y Gweinidog Cymunedau a Threchu Tlodi, 16 Ebrill

² Llythyr gan y Gweinidog Cymunedau a Threchu Tlodi, 14 Mai 2015

³ *Ibid.*

Tystiolaeth gan ymatebwyr

17. Roedd cefnogaeth gyffredinol, ond nid unfrydol, i brif amcanion polisi'r Bil. Dywedodd y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl fod gan y Bil y bwriadau iawn; ac roedd hyn yn nodweddiadol o'r safbwyntiau a ddaeth i law.

18. Fodd bynnag, dadleuodd llawer o ymatebwyr fod y system bresennol yn gweithio'n dda ac y gellid gwneud iddi weithio'n well. Clywsom hefyd nad oedd y Bil yn gwneud unrhyw beth i fynd i'r afael â'r prif fater sy'n effeithio ar y sector tai, sef cynyddu cyflenwad i roi mwy o ddewis i ddeiliaid contract.

19. Croesawyd yr amcan o symleiddio, egluro a moderneiddio'r gyfraith bresennol ar y cyfan. Dywedodd y Gymdeithas Ymarferwyr Cyfraith Tai:

“(...) the law under which someone holds their home should be straightforward, accessible and designed so that landlords and tenants can understand it without the need to engage lawyers, whether on the landlord or the tenant side. And anything that leads to simplification is to be welcomed.”⁴

20. Fodd bynnag, nid oedd yr holl ymatebwyr yn credu y byddai'r Bil, ar ei ffurf drafft presennol, yn cyflawni ei amcanion o reidrwydd. Dywedodd Ystâd Parc Pont-y-pŵl:

“I am not clear that the Bill will create “a clearer, simpler and more straightforward legal framework”. The Bill will not bring all tenancy forms into one of two options, since it allows *inter alia* the continuation of Rent Act tenancies. (...)”

“WAG is effectively bringing in the new legislation, with the massive cost, confusion and disruption it entails, in order to replace the Assured Shorthold with something which WAG claims is similar.”⁵

21. Ar y llaw arall, dywedodd Shelter Cymru ei bod hi'n hen bryd am y Bil, a chredai Llamau y byddai'r newidiadau'n gwneud y system yn fwy tryloyw. Roedd cefnogaeth eang dros wneud y partiön yn fwy ymwybodol o'u hawliau a'u cyfrifoldebau, ond roedd amheuan a fyddai ymrwymiad ariannol Llywodraeth Cymru yn ddigonol.

⁴ Cofnod y Trafodion (CyT), 20 Mai 2015, para 10

⁵ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH35

22. Galwodd llawer o ymatebwyr am i'r cysylltiadau clir rhwng y Bil hwn a Deddf Tai (Cymru) 2014; yn enwedig Rhannau 1 a 2 o'r Ddeddf sy'n ymdrin â thrwyddedu a chofrestru landlordiaid/asiantaethau, a digartrefedd. Fel enghraifft, awgrymodd Cyngor ar Bopeth Cymru a Shelter Cymru y dylid cofnodi achosion o landlordiaid yn torri eu contractau meddiannaeth ar eu trwydded landlord. Dywedodd y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl nad oes digon o ystyriaeth wedi'i rhoi i sut y byddai'r hyfforddiant gorfodol a fydd yn rhan o'r broses drwyddedu ar gyfer landlordiaid ac asiantaethau o dan Ddeddf Tai (Cymru) 2014 yn adlewyrchu'r newidiadau yn y Bil. Dywedodd y dylai Llywodraeth Cymru archwilio ffyrdd o ddefnyddio'r system gofrestru a thrwyddedu i ledaenu neges mewn perthynas â gofynion y Bil.⁶

23. Tynnodd llawer o ymatebwyr sylw at ddatblygiadau yn Lloegr a mannau eraill yn y Deyrnas Unedig. Roedd rhai o'r farn bod y Bil hwn yn gyfle i Gymru ddatblygu ei hatebion ei hun i'w phroblemau tai. Dadleuodd eraill, gan gynnwys y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl, y gallai fframwaith cyfreithiol ar gyfer rhentu a oedd ar wahân i Loegr, greu nifer o beryglon posibl, fel amgylchedd mwy heriol ar gyfer landlordiaid gydag eiddo yn y ddwy wlad.

24. Roedd llawer o ymatebwyr yn croesawu trin yr holl dai cymdeithasol yn yr un modd ac, yn benodol, y byddai'r newidiadau arfaethedig yn codi lefel pob tenantiaeth i lefel tenantiaethau diogel, yn hytrach nag i lawr i denantiaethau sicr.

25. Roedd llawer o'r dystiolaeth yn canolbwyntio ar yr effaith y byddai'r Bil yn ei chael ar y sector rhentu preifat. Roedd peth amheuaeth gan gynrychiolwyr landlordiaid ynglŷn â beth fyddai'r Bil yn ei gyflawni, a phryderon penodol am y posibilrwydd o gynyddu biwrocratiaeth a chostau. O'r trydydd sector, roedd awgrym hefyd y byddai rhoi'r Bil ar waith yn gallu erydu hawliau tenantiaid.⁷

26. Er bod rhai ymatebwyr yn croesawu'r darpariaethau i drafod telerau contractau unigol, roedd eraill yn ystyried hyn yn rhywbeth y gellid ymelwa arno o bosibl, yn enwedig yn achos deiliaid contract agored i niwed. Fodd bynnag, clywsom dystiolaeth hefyd nad yw'n anarferol o dan y system bresennol i landlordiaid, asiantaethau a thenantiaid drafod telerau cytundebol penodol.

27. Clywsom hefyd fod y Bil yn colli cyfle, ac y gallai fod wedi creu bargaen deg ar gyfer tenantiaid, rhywbeth nad oedd Deddf Tai (Cymru) 2014 wedi'i

⁶ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH29

⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH18

wneud.⁸ Yn ogystal â hyn, pwysleisiodd Let Down in Wales bwysigrwydd y Cod Ymarfer ar gyfer Landlordiaid ac Asiantaethau y Sector Rhentu Preifat (“y Cod”), a fyddai’n cael ei ddsbarthu o dan Ran 1 o Ddeddf 2014, a sut y byddai effeithlonrwydd y Ddeddf honno yn dibynnu ar sut y byddai’r Cod yn gweithio gyda’r Bil. Mae Llywodraeth Cymru wedi ymgynghori ar y Cod drafft, ac mae’r Gweinidog wedi cadarnhau y bydd angen diwygio’r Cod terfynol i adlewyrchu gofynion y Bil.⁹

28. Roedd yr Athro Martin Partington, cyn Gomisiynydd y Gyfraith, yn adleisio safbwyntiau nifer o ymatebwyr, gan gynnwys y Gymdeithas Ymarferwyr Cyfraith Tai, drwy bwysleisio’r angen am raglen addysg gyhoeddus sylweddol am y newidiadau, er mwyn i fanteision y gyfraith ddiwygiedig gael eu hesbonio’n fwy clir i bobl.¹⁰ Ar y pwynt hwn, dywedodd y Gymdeithas Ymarferwyr Cyfraith Tai:

“... the Association would urge that sufficient funds be earmarked for a substantial and sustained advertising campaign once the Bill becomes an Act and, again, ahead of the commencement date. This is a significant change in housing law in Wales – probably the most significant change since the Housing Act 1988 – and all parties (landlords, tenants, agents, lawyers) will need to be made aware of the fundamental nature of the changes.”¹¹

29. Awgrymodd y Gymdeithas Ymarferwyr Cyfraith Tai hefyd ymgynghori pellach â’r Cyngor Bar a Chymdeithas y Cyfreithwyr i sicrhau bod cwrs hyfforddi sy’n cael ei farcio’n iawn ar gyfer cyfreithwyr cyn rhoi’r Bil ar waith.¹²

30. Mynegwyd rhai pryderon am y costau posibl o roi’r ddeddfwriaeth hon ar waith, a beirniadodd llawer o ymatebwyr yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol. Dywedodd y Cyngor Benthycwyr Morgeisi fod ganddo bryderon y gallai’r cynigion effeithio ar fenthycu prynu i osod pe bai beichiau newydd sylweddol yn cael eu rhoi ar landlordiaid preifat. Mynegodd CLA Cymru bryderon am yr effaith negyddol bosibl ar ardaloedd gwledig.

31. Rhoddodd nifer o’r ymatebwyr sylwadau ar amseriad y newidiadau, yng nghyd-destun diwygio lles a dechrau Deddf Tai (Cymru) 2014, gan gwestiynu ai dyma’r amser gorau i gyflwyno newidiadau o’r fath. Ar y pwynt hwn,

⁸ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH05

⁹ CyT, para 166, 20 Mai 2015

¹⁰ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH07

¹¹ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH41

¹² CyT, para 15, 20 Mai 2015

dywedodd Cartrefi Cymunedol Cymru ei fod yn bryderus bod y newidiadau yn y Bil wedi'u hamseru'n wael ac y byddent yn creu mwy o ofid i denantiaid sydd eisoes yn ceisio dod i'r arfer â newidiadau diwygio lles. Galwodd ar Lywodraeth Cymru i ohirio rhoi'r cynigion hyn ar waith tan y byddai'r gwaith o gyflwyno'r Credyd Cynhwysol yn raddol wedi'i gwblhau.¹³

32. I gloi, roedd nifer o geisiadau, o bob rhan o'r sector, am ganllawiau gan Lywodraeth Cymru ar rannau amrywiol o'r Bil hwn pe bai'n dod i rym. Roedd yn ymddangos bod nifer o ymatebwyr yn ansicr am y darpariaethau yn y Bil, a beth y byddent yn ei olygu yn ymarferol.

Amserlen diddymiadau

33. Dywedodd y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl wrthym eu bod yn siomedig nad yw'r Bil yn cynnwys rhestr o ddiddymiadau neu ddiwygiadau i ddeddfwriaeth bresennol. Yn benodol, credai fod y gydberthynas rhwng darpariaethau'r Bil a Deddf Gwarchod rhag Dadfeddiannu 1977 yn bwysig.¹⁴

34. Credai'r Gymdeithas Landlordiaid Preswyl y byddai'n lanach, o safbwynt polisi cyfreithiol, i chi gael diddymiadau ar wyneb y Bil, ond awgrymodd fod darpariaeth o'r fath siŵr o fod er budd cyfreithwyr yn hytrach na meddianwyr.¹⁵

Ein barn

35. Nodwn mai un o brif amcanion y Bil yw symleiddio deddfwriaeth bresennol. Er nad yw symleiddio ar ben ei hun yn beth drwg, ymddengys nad oes fawr ddim arall yn y Bil a fydd yn sicrhau gwelliannau clir i ddeiliaid contract yng Nghymru yn y sectorau rhentu cymdeithasol a phreifat. Credwn fod diffyg uchelgais yn y Bil mewn nifer o feysydd allweddol, yn enwedig mewn perthynas ag ansawdd tai yn y sector rhentu preifat. Gallai'r Gweinidog fod wedi defnyddio'r Bil fel cyfrwng i wneud gwelliannau mwy sylweddol ar gyfer y rhai sy'n rhentu cartrefi yng Nghymru.

36. Hefyd, nid ydym wedi'n hargyhoeddi y bydd y Bil yn rhoi Cymru mewn sefyllfa lle bydd gan ei sector tai rhent nodweddion sy'n rhagori ar rai Lloegr a'r Alban. Ymhellach, i ryw raddau mae gennym bryderon y gallai'r Bil roi Cymru mewn sefyllfa lai ffafriol na rhannau eraill o'r DU. Credwn yn gryf fod y Bil yn colli cyfle i wella sefyllfa deiliaid contract yng Nghymru'n ymarferol, yn enwedig y rhai yn y sector rhentu preifat.

¹³ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH32

¹⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH29

¹⁵ CyT, para 13, 20 Mai 2015

37. Fodd bynnag, o ran cryfhau a moderneiddio'r gyfres gyfredol o ddeddfwriaeth ym maes tai, nid oes llawer y gallwn ei wrthwynebu.

Argymhellwn fod y Cynulliad yn cytuno ag egwyddorion cyffredinol y Bil.

38. Er hyn, mae gennym bryderon am elfennau penodol o'r Bil, ac rydym yn eu hamlinellu isod ac yn y penodau canlynol.

39. Yn benodol, mae angen sicrwydd pellach arnom gan y Gweinidog mewn perthynas â bod y system contract meddiannaeth a gynigir yn y Bil yn "eistedd ar ben" y system gyfredol i bob diben yn hytrach na'i disodli. Ymddengys bod gan y cynnig hwn y potensial i achosi mwy o ddryswch na'r dryswch y bydd yn cael gwared arno.

40. Mae tystiolaeth gan y Gweinidog yn awgrymu y bydd nifer o ddarpariaethau cyfredol yn parhau mewn deddfwriaeth arall ac rydym yn bryderus y bydd y nod o symleiddio'n cael ei danseilio'n ddifrifol os nad yw'r Bil mewn gwirionedd yn cynnwys holl hawliau a rhwymedïau deiliaid contract mewn un darn o ddeddfwriaeth gydunol.

41. Mae ein gwaith o archwilio'r Bil wedi tynnu ein sylw at yr angen am groes-ddarllen sylweddol â Deddf Tai (Cymru) 2014, yn enwedig o ran Rhan 1 o'r Ddeddf honno, sy'n mynd i'r afael â chofrestru landlordiaid/asiantaethau ac, i raddau llai, Rhan 2 o'r Ddeddf sy'n ymdrin â digartrefedd. Credwn fod diffyg darpariaeth benodol ar gyfer croes-ddarllen o'r fath yn y Bil, i'r graddau na fu modd i ni adolygu'r Bil a'r diddymiadau cysylltiedig. Rydym wedi cwestiynu a fyddai'n well pe bai Llywodraeth Cymru wedi cyflwyno un Bil sylweddol wedi'i gydgrynhoi, a fyddai'n dwyn ynghyd y Bil hwn a'r darpariaethau yn Neddf 2014. Yn benodol, rydym yn nodi tystiolaeth y Gweinidog y bydd angen diwygio'r Cod Ymarfer ar gyfer Landlordiaid ac Asiantiaid y Sector Rhentu Preifat, a oedd yn destun ymgynghoriad cyhoeddus yn ddiweddar gan Lywodraeth Cymru, i ystyried darpariaethau'r Bil, unwaith y bydd wedi ei ddeddfu.

42. Ymddengys i ni y bydd angen diddymu a diwygio'n sylweddol ddarpariaethau deddfwriaethol cyfredol y Bil. Credwn y byddai'r Bil hwn yn cael ei gryfhau drwy gynnwys amserlen o ddiddymiadau a gwelliannau, yn hytrach na gadael y mater hwn i fod yn destun is-ddeddfwriaeth. Os nad oedd y Gweinidog am ymrwymo i roi'r wybodaeth hon ar wyneb y Bil, fel y credwn y dylai fod wedi ei wneud, gallai o leiaf fod wedi sicrhau bod y wybodaeth hon ar gael i'r cyhoedd ar adeg cyflwyno'r Bil. Byddai hyn wedi cynorthwyo'r broses archwilio'n fawr. Rydym yn nodi ei thystiolaeth bod

gwaith wedi dechrau mewn perthynas â diwygiadau canlyniadol, ond nid ydym yn cytuno bod hwn yn fater ar gyfer rhoi'r Bil ar waith yn unig.

Rydym yn argymhell bod y Gweinidog yn cyhoeddi rhestr o'r holl welliannau a diddymiadau a fydd yn cael eu gwneud i ddeddfwriaeth gyfredol o ganlyniad i'r Bil, a'i bod yn gwneud hynny cyn i'r Pwyllgor gwblhau'r broses o ystyried y Bil.

43. Gan nad ydym wedi gweld rhestr o'r holl welliannau a diddymiadau a fydd yn cael eu gwneud i ddeddfwriaeth gyfredol eto, nid ydym wedi ystyried y darpariaethau ôl-ddilynol a throsiannol yn y Bil.

44. Credwn y dylai'r Gweinidog roi ystyriaeth bellach i'r darpariaethau ôl-ddilynol a throsiannol yn y Bil. Yn benodol, rydym yn nodi bod y Gweinidog wedi cadarnhau yn ei thystiolaeth lafar y bydd tenantiaethau sicr yn y sector rhentu preifat yn dod yn gontractau meddiannaeth sicr. Rydym yn croesawu hyn, ond yn rhannu pryderon rhanddeiliaid nad yw'r Bil yn glir yn y maes hwn.

45. Credwn y dylai unrhyw newid yn y gyfraith yn y maes hwn gael ei ategu gan ymgyrch codi ymwybyddiaeth ac addysg gyhoeddus sylweddol. Bydd hefyd angen hyfforddiant priodol am yr hawliau a'r cyfrifoldebau newydd o dan y Bil. Mae goblygiadau sylweddol o ran costau yn gysylltiedig â'r materion hyn ac, ar sail y dystiolaeth a dderbyniwyd, mae gennym bryderon a yw'r Gweinidog wedi gwneud darpariaeth ddigonol yn hyn o beth.

Rydym yn argymhell bod y Gweinidog yn ailystyried ei hamcangyfrif o gostau ar gyfer hyfforddiant a chodi ymwybyddiaeth o ddarpariaethau'r Bil.

3. Contractau meddiannaeth

Contractau meddiannaeth

Cefndir

46. Mae'r Bil yn cynnig cyflwyno dau brif fath o gontract meddiannaeth. Byddai'r rhain yn disodli bron pob tenantiaeth a thrwydded gyfredol ar ddiwrnod i gael ei bennu gan Weinidogion Cymru.

47. Dyma'r prif gontractau meddiannaeth:

- y contract sicr: sy'n seiliedig ar gytundeb tenantiaeth sicr yr awdurdod lleol. Dyma fyddai'r contract rhagosodedig ar gyfer landlordiaid cymunedol (er bod esemptiadau penodol). Byddai contractau sicr yn gyfnodol bob tro; a'r
- y contract safonol: sy'n seiliedig ar y cytundeb tenantiaeth fyrddaliol sicr. Dyma fyddai'r contract rhagosodedig yn y sector rhentu preifat. Byddai contractau safonol naill ai am dymor penodol neu gyfnodol. Mae'r Bil yn gwneud darpariaeth ar gyfer nifer o amrywiadau o'r contract safonol. [Gweler pennod 5 i weld ein barn ar gontractau safonol]

48. Byddai telerau craidd penodol yn berthnasol i'r ddau fath o gontract meddiannaeth, sef 'darpariaethau sylfaenol'. Mae Atodlen 1 yn amlinellu'r telerau sylfaenol sy'n berthnasol i'r ddau fath o gontract meddiannaeth. Mae'r telerau sylfaenol yn nodi'r prif hawliau a chyfrifoldebau dan y contract, gan gynnwys y gofyniad i ddarparu datganiad ysgrifenedig o'r contract a'r broses ar gyfer terfynu'r contract.

49. Gellir hepgor rhai o'r telerau sylfaenol neu eu haddasu os cytunir ar hynny, ond dim ond pe bai gwneud hynny'n gwella sefyllfa'r deiliad contract (adran 20). Ni ellir hepgor neu newid telerau sylfaenol eraill.

50. Byddai "darpariaethau atodol", i'w nodi gan Weinidogion Cymru mewn rheoliadau, yn cael eu hymgorffori yn y contract pe na bai cytundeb rhwng y landlord a'r deiliad contract i beidio â gwneud hynny. Gallent hefyd gael eu hymgorffori ar ffurf a addaswyd.

51. Gallai'r landlord(iaid) a'r deiliad(iaid) contract drafod a chytuno ar "delerau ychwanegol", fel cadw anifeiliaid anwes.

Tystiolaeth gan ymatebwyr

52. Roedd llawer o'r dystiolaeth a ddaeth i law am y Bil yn canolbwyntio ar y mathau newydd o gontractau meddiannaeth, y telerau a fyddai wedi'u cynnwys yn y contractau hynny, hyd y contractau a pha mor ymarferol yw dosbarthu contractau.

53. Ar y cyfan, roedd ymatebwyr yn croesawu'r darpariaethau ar gyfer creu dau fath o gontract meddiannaeth. Dywedodd y Gymdeithas Asiantaethau Gosod Preswyl ei bod yn cefnogi'r darpariaethau mewn egwyddor, gan ychwanegu bod symleiddio'r drefn denantiaeth yn gam cadarnhaol gan ei fod yn symud y sector yng Nghymru i ffwrdd o sawl math o gontractau cymhleth a oedd yn achosi dryswch.¹⁶

54. Er bod rhai ymatebwyr, gan gynnwys cynrychiolydd asiantaethau gosod, yn croesawu'r gallu i drafod telerau contract unigol, roedd eraill yn gweld hyn yn achos pryder penodol, a allai arwain at ymelwa ar denantiaid contract agored i niwed. Dywedodd Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru:

“The Act perceives that landlord and tenant enter into a negotiation regarding the form of the contract. In my experience this is highly unlikely. In circumstances where pressure on the rental market is high and stock turns over very quickly it is highly probable that a tenant will take what he is given.

“The protection of the Act in prescribing certain conditions which cannot be altered offers some protection as does the condition that others cannot be altered to the detriment of the tenant but it is unrealistic to suppose that in most circumstances there will be any “negotiation” at all.”¹⁷

55. Clywsom gan Gymdeithas Llywodraeth Leol Cymru y byddai landlordiaid awdurdodau lleol am osgoi'r cymhlethdod o drafod telerau cytundebol yn fanwl ar sail unigol.¹⁸

56. Ar y llaw arall, dywedodd cynrychiolwyr landlordiaid preifat ac asiantaethau gosod bod telerau cytundebol yn aml yn destun trafod rhwng landlordiaid a thenantiaid, gan nodi enghraifft o drafod rhent lle'r oedd y tenant wedi cynnig gwneud gwelliannau i'r eiddo.¹⁹ Fodd bynnag,

¹⁶ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH13

¹⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH40

¹⁸ CyT, para 37, 6 Mai 2015

¹⁹ CyT, paragraffau 64-69, 314-326, 14 Mai 2015

cydnabuwyd bod y cyfle sydd ar gael i ddeiliaid contract drafod yn dibynnu ar y galw am lety mewn ardal benodol, h.y. po uchaf yw'r galw, y lleiaf tebygol y byddai landlord am drafod.²⁰

57. Rhoddodd nifer o ymatebwyr sylwadau ar y darpariaethau yn y Bil a fyddai'n caniatáu teilwra contractau i fodloni amgylchiadau penodol. Dywedodd y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl y gallai'r gallu i ychwanegu telerau ychwanegol achosi problemau ac awgrymodd y dylai Gweinidogion Cymru ragnodi cymaint o delerau atodol â phosibl.

58. Roedd Cymdeithas y Cyfreithwyr o'r farn y dylai'r rhan fwyaf o delerau contractau fod yn delerau sylfaenol, ar y sail y gellid trafod ac amrywio gormod o delerau, ac na fyddai hyn yn gwella'r sefyllfa bresennol.²¹

59. Dywedodd Tenantiaid Cymru ei fod yn bryderus y byddai 'telerau ychwanegol' yn cael eu hychwanegu gan landlordiaid yn unig, oherwydd y farchnad gyfyngol, heb lawer o landlordiaid yn derbyn telerau ychwanegol [a gynnigir] gan ddeiliaid contract.²² Aeth ymlaen i ddweud:

"We see widespread exclusion of people in receipt of welfare from accessing private accommodation, or refusing to improve the property before let for disabled tenants, where the requirement to make reasonable adjustments are flouted."²³

60. Roedd nifer fach o sylwadau cyffredinol am y derminoleg a fabwysiadwyd gan y Bil. Yn benodol, symud i ffwrdd o ddefnyddio 'tenant' i ddefnyddio 'deiliad contract'. Credai rhai ymatebwyr nad oed angen y newid hwn.²⁴

Amrywio ac addasu telerau contract

61. Mae'r Bil yn gwneud darpariaeth ar gyfer amrywio contractau meddiannaeth. Mynegodd rhai ymatebwyr bryderon ar sut y gallai newidiadau deddfwriaethol posibl, a newidiadau cyfatebol i delerau, arwain at orfod dosbarthu contract meddiannaeth newydd o fewn 14 diwrnod i'w amrywio. Roedd pryder penodol am y cosbau posibl a fyddai'n wynebu landlordiaid a fyddai'n methu cydymffurfio.

²⁰CyT, paragraffau 64-69, 314-326, 14 Mai 2015

²¹ CyT, para 15, 30 Ebrill 2015

²² Tystiolaeth ysgrifenedig, RH36

²³ *ibid.*

²⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH30

62. Croesawodd Cymdeithas Tai Sir Fynwy y gallu i amrywio contractau.²⁵ Fodd bynnag, dywedodd Tai Pawb y byddai angen cymorth ar rai i gynnal trafodaethau i amrywio contractau ac y gallai'r amrywiadau ddigwydd mor aml fel y gallai arwain at aflonyddu. Dywedodd:

“(...) some unscrupulous landlords might use intimidation to ensure tenants agree variation of terms by threatening eviction if they do not, or may choose to frequently vary terms amounting to harassment of the tenant (...).”²⁶

63. Holodd nifer fach o ymatebwyr pwy fyddai'n penderfynu a fyddai addasu neu hepgor telerau sylfaenol yn gwella sefyllfa'r deiliad contract. Dywedodd Urdd y Landlordiaid Preswyl:

“This is a troublesome part of the Bill in our view because it leaves open so many arguments as to whether the position of the contract holder was *improved* or not. (...) In our view there is no need for it.”²⁷

64. Dywedodd Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru y byddai'n gallu ymdrin ag anghydfodau o'r natur hwn pe bai'n cael awdurdodaeth i wneud hynny yn y Bil.²⁸ Yn y Bil fel y'i cyflwynir, mae gan y llysoedd awdurdodaeth dros anghydfodau o'r fath.

Meddiannaeth y tu hwnt i gwmpas y Bil

65. Nodd Cymdeithas y Cyfreithwyr y byddai gan geiswyr lloches sy'n cael llety gan landlordiaid cymunedol gontractau meddiannaeth safonol o dan y Bil.

66. Nodir y dylai'r Bil atgynhyrchu'r gyfraith bresennol a gwahardd ceiswyr lloches rhag bod yn ddeiliaid contract, gan ddadlau pe na baent yn cael eu gwahardd, y gallai gymryd misoedd i adennill meddiant o eiddo a oedd ei angen ar gyfer ceisiwr lloches arall. Nododd Cymdeithas y Cyfreithwyr hefyd y gall darparwyr llety wynebu cosbau ariannol os nad yw llety ar gael aer gyfer ceiswyr lloches newydd yn ôl yr angen.²⁹

67. Ni ddaeth llawer o dystiolaeth ar drwyddedau wedi'u heithrio i law. Fodd bynnag, nodwyd y penderfyniad diweddar gan y Goruchaf Lys yn (*ZH a CN*) v

²⁵ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH30

²⁶ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH28

²⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH26

²⁸ CyT, para 338, 6 Mai 2015

²⁹ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH08

*London Borough of Newham and London Borough of Lewisham*³⁰ a ganfu bod trwyddedau ar gyfer llety dros dro (a ddarperir fel llety hwylus dros dro tra bod penderfyniad yn cael ei wneud ar ddyletswydd i ddarparu llety) yn cael eu heithrio o Ddeddf Gwarchod rhag Dadfeddiannu 1977.

68. Rhoddodd CLA Cymru dystiolaeth y dylid eithrio meddianwyr gwasanaeth, o'r ddeddfwriaeth, sef y rhai sy'n meddiannu eiddo i gyflawni eu swyddi'n well. Ar hyn o bryd, nid yw'r meddianwyr hyn yn cael eu hamddiffyn ac maent yn colli eu hawliau i'w cartrefi os ydynt yn colli eu swyddi. Dywedwyd y gellid cyfiawnhau hyn ar y sail y bydd angen yr eiddo ar gyfer unrhyw weithiwr newydd sy'n gwneud yr un swydd ac y bydd oedi cyn troi allan meddiannydd yn golygu y bydd angen i'r gweithwyr newydd gael llety yn rhywle arall.

Tystiolaeth gan y Gweinidog

69. Mewn perthynas ag addasu telerau sylfaenol contract, gofynnwyd i'r Gweinidog pa feini prawf roedd yn bwriadu eu defnyddio i benderfynu a oedd sefyllfa deiliad contract wedi gwella. Wrth ymateb i hyn, dywedodd:

“It's not possible to set out in the Bill criteria for all eventualities. You made the very good point that what's an improved position for one person wouldn't be an improved position for another, maybe. It's very subjective, but I think it's right that the contract holder takes a view on their position, and if they think it hasn't improved, then they could seek advice—they could go to Shelter Cymru, for instance, or Citizens Advice—and of course, ultimately, it's the court that is the last stop for them.”³¹

70. Dywedodd uwch gyfreithiwr y Gweinidog ei fod yn credu y byddai problemau o bosibl mewn perthynas â chyfiawnder naturiol, pe bai'r Bil yn nodi mai deiliaid contract eu hunain a fyddai'n penderfynu a oedd addasiadau wedi gwella'u sefyllfa. Dywedodd:

“If you have a dispute between two parties, you would normally have an objective bystander, as it were, i.e. the judge, who would come to a view on that. So, I think there would be problems in that approach.”³²

³⁰ [2014] UKSC 62

³¹ CyT, para 43, 22 Ebrill 2015

³² CyT, para 47, 22 Ebrill 2015,

71. Mewn perthynas â thelerau atodol, gofynnwyd i'r Gweinidog pam nad oedd wedi cynnwys rhagor o fanylion ar wyneb y Bil. Gan y byddai telerau atodol yn ymdrin â materion ymarferol, er enghraifft talu'r dreth gyngor, cadarnhaodd ei bod wedi gwneud darpariaeth y byddai'r rhain yn destun rheoliadau er mwyn cael yr hyblygrwydd i'w newid yn ôl yr angen.³³

72. Cadarnhaodd y Gweinidog ei bod yn bwriadu troi tenantiaethau sicr yn y sector rhentu preifat yn gontractau diogel ar ddyddiad a fydd yn cael ei nodi yn y rheoliadau.

73. Mewn perthynas â'r pryderon am geiswyr lloches, cadarnhaodd y Gweinidog y bydd yn ystyried a oes angen gwneud gwelliannau i'r Bil.³⁴

74. Mewn perthynas ag eithriadau eraill o'r Bil, nododd rheolwyr Bil y Gweinidog mai un o'r rhesymau am hepgor y moratoriwm chwe mis ar feddiant dim bai oedd er mwyn cynnwys trwyddedau a allent fod wedi'u heithrio fel arall o'r ddeddfwriaeth yn y Bil.³⁵

Ein barn

75. Rydym o blaid yr egwyddor o gyflwyno dau brif fath o gontract meddiannaeth i ddisodli bron pob tenantiaeth a thrwydded gyfredol. Rydym yn cytuno bod hyn yn symleiddio'r system gyfredol ac yn gam pwysig a fydd yn caniatáu i landlordiaid a deiliaid contract ddeall hawliau a chyfrifoldebau y naill a'r llall.

76. Rydym yn nodi bod y Bil yn gwneud darpariaeth i landlordiaid a deiliaid contract drafod telerau penodol. Mewn gwirionedd, credwn nad yw hyn yn debygol o ddigwydd, yn benodol oherwydd pwysau'r farchnad (yn enwedig mewn ardaloedd lle mae'r galw am eiddo ar rent yn uchel) ac, ym mwyafrif yr achosion, sefyllfa drafod gryfach landlordiaid.

77. Credwn wrth drafod telerau, bod angen rhoi mwy o sylw i ystyr gwelliannau i sefyllfa'r deiliad contract ar wyneb y Bil, drwy reoleiddio ychwanegol neu drwy ganllawiau statudol.

Rydym yn argymhell bod y Gweinidog yn diwygio'r Bil i nodi'n gliriach y meini prawf ar gyfer penderfynu a yw addasu neu hepgor telerau sylfaenol wedi gwella sefyllfa'r deiliad contract. Credwn y dylai hyn fod

³³ CyT, paragraffau 49-52, 22 Ebrill 2015,

³⁴ Llythyr gan y Gweinidog Cymunedau a Threchu Tlodi, 14 Mai 2015

³⁵ CyT, para 214, 20 Mai 2015

ym marn resymol y deiliad contract unigol yn hytrach nag ar sail deiliaid contract yn gyffredinol.

78. Hefyd, yn ein barn ni mae rôl i Dribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru ym maes ymdrin ag anghydfodau ynglŷn ag a yw hepgor neu addasu telerau sylfaenol wedi gwella sefyllfa'r deiliad contract. Byddai dull tebyg yn well na rhagdybio y bydd deiliad contract yn dibynnu ar y llysoedd am ddyfarniad o'r fath [gweler pennod 13 am ein barn ar rôl Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru].

79. Rydym yn nodi bod adran 22 yn galluogi i Weinidogion Cymru ychwanegu neu hepgor darpariaethau sylfaenol i gontract gan ddefnyddio gweithdrefnau negyddol a chadarnhaol. Mewn achosion lle bydd y rheoliadau'n diwygio'r Bil hwn, unwaith y byddant wedi eu deddfu, byddant yn destun y weithdrefn gadarnhaol. Fel arall, byddant yn destun y weithdrefn negyddol. Hefyd, rydym yn nodi y bydd rheoliadau sy'n ymwneud â thelerau atodol yn destun y weithdrefn negyddol. Credwn y dylai'r rheoliadau hyn fod yn destun y weithdrefn gadarnhaol ym mhob achos, er mwyn rhoi'r arolygiaeth angenrheidiol i'r Cynulliad.

Rydym yn argymhell bod y Gweinidog yn diwygio'r Bil er mwyn darparu ar gyfer rheoliadau sy'n ymwneud â gwneud telerau sylfaenol ac atodol yn destun y weithdrefn gadarnhaol ym mhob achos.

80. Rydym yn nodi yn nhystiolaeth y Gweinidog y bydd yn ystyried diwygio'r darpariaethau yn y Bil sy'n ymwneud â cheiswyr lloches. Credwn y dylai roi ystyriaeth bellach i sut y bydd y darpariaethau yn y Bil yn berthnasol i feddiannwyr gwasanaeth a'r rhai sy'n derbyn llety brys dros dro, yn enwedig o ystyried ein hargymhelliad 11 (moratoriwm chwe mis).

Datganiadau ysgrifenedig

Cefndir

81. Ar hyn o bryd, nid oes gan denant neu drwyddedai hawl i ddatganiad ysgrifenedig o delerau ei gontract tai. Mae hyn yn effeithio'n bennaf ar denantiaid yn y sector rhentu preifat.

82. Mae Adran 31 o'r Bil yn darparu'r hawl i ddeiliaid contract i ddatganiad ysgrifenedig o'r fath, ac mae'n rhaid ei ddarparu o fewn 14 diwrnod i feddiannu'r eiddo.

83. Bydd methu darparu datganiad ysgrifenedig yn golygu bod y landlord yn atebol i dalu iawndal i'r deiliad contract.

Tystiolaeth gan ymatebwyr

84. Ar y cyfan, roedd ymatebwyr yn croesawu'r ddarpariaeth ar gyfer datganiadau ysgrifenedig. Clywsom gan yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol y byddai hyn yn helpu i sicrhau eglurder ar gyfer landlordiaid a deiliaid contract.³⁶ Roedd y Gymdeithas Ymarferwyr Cyfraith Tai o farn debyg.³⁷ Dywedodd rhai cynrychiolwyr landlordiaid, gan gynnwys y Gymdeithas Landlordiaid Cenedlaethol, eu bod eisoes yn argymhell cyhoeddi datganiadau ysgrifenedig ar ddechrau unrhyw denantiaeth newydd fel mater o arfer gorau.

85. Fodd bynnag, roedd rhai pryderon am ba mor ymarferol oedd cyhoeddi'r datganiadau ysgrifenedig: beth fyddai'n digwydd pan fyddai landlord wedi methu darparu datganiad ysgrifenedig (adran 34); a chostau posibl y gofyniad am ddatganiadau ysgrifenedig i landlordiaid a deiliaid contract.

86. Mewn perthynas ag absenoldeb datganiad ysgrifenedig, dywedodd y Gymdeithas Ymarferwyr Cyfraith Tai bod ganddynt bryderon am orfodi adran 34. Lle mae landlord yn methu darparu datganiad ysgrifenedig o fewn y cyfnod gofynnol, nododd fod adran 34 yn galluogi i ddeiliaid contract wneud cais i'r llysoedd am ddatganiad o delerau'r contract. Roedd y Gymdeithas Ymarferwyr Cyfraith Tai yn bryderus sut y byddai hyn yn cael ei orfodi yn ymarferol, a'r diffyg cymorth cyfreithiol a oedd ar gael. Hefyd, roedd yn bryderus na fyddai deiliaid contract yn ymwybodol o bosibl o'u hawl i wneud cais i'r llysoedd yn y lle cyntaf.³⁸

87. Dywedodd y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl y dylid cael 'contract rhagosodedig' i gymryd lle datganiad ysgrifenedig pe na gallai landlordiaid ei ddarparu a fyddai'n cynnwys unrhyw ddarpariaethau sy'n addas yn nhyb Llywodraeth Cymru i'w cynnwys mewn contract. Dywedodd y byddai'n gorfodi landlordiaid i bob diben i gyhoeddi contractau'n gywir yn unol â'r canllawiau newydd, neu wynebu cael Llywodraeth Cymru yn ysgrifennu'r contract ar eu rhan.³⁹

³⁶ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH16

³⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH41

³⁸ *ibid.*

³⁹ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH29

88. Cynigiodd Tenantiaid Cymru gontract rhagosodedig hefyd pe na bai landlord yn darparu datganiad ysgrifenedig, gan awgrymu y gallai contract model Llywodraeth Cymru fod yn addas i'r diben hwn.⁴⁰

89. Nid oedd CLA Cymru o blaid cosbi landlordiaid a oedd yn methu dosbarthu datganiad ysgrifenedig o fewn yr amserlen ofynnol. Yn yr un modd, dywedodd Ystâd Parc Pont-y-pŵl bod cosbi landlord am beidio â dosbarthu datganiad ysgrifenedig yn ymddangos yn annheg pan fydd y gyfraith yn gorfodi contract beth bynnag.⁴¹ Roedd CLA Cymru hefyd yn argymhell ymestyn y cyfnod y mae'n rhaid i landlord ddosbarthu datganiad ysgrifenedig o 14 diwrnod i 28 diwrnod er mwyn rhoi digon o amser i landlordiaid reoli eu heiddo.⁴²

90. Mewn perthynas â chostau, dywedodd CLA Cymru:

“The administrative costs [of replacing existing contracts with new contracts] as well as the time involved with applying the new requirements to a large portfolio of properties will be considerable, and there is a risk that this could be passed on to the tenant, in the form of higher rents.”⁴³

91. I gloi, pwysleisiodd rhai ymatebwyr, gan gynnwys Anabledd Cymru a Let Down in Wales, bwysigrwydd sicrhau bod contractau a datganiadau ysgrifenedig yn hygyrch ac yn hawdd eu deall.⁴⁴ Ymhellach, galwodd Tenantiaid Cymru am fesurau diogelwch digonol ar ffurf canllawiau i sicrhau bod deiliaid contract diogel â dementia, yr henoed a chynlluniau byw'n annibynnol, pobl â phroblemau iechyd meddwl heb eu diagnosio, a phobl anabl, yn cael eu diogelu rhag iddynt gytuno ar delerau nad oeddynt yn eu deall.⁴⁵

Tystiolaeth gan y Gweinidog

92. Mewn perthynas â datganiadau ysgrifenedig, dywedodd y Gweinidog:

“Mae contract clir a dealladwy yn hanfodol er mwyn gwneud trefniadau effeithiol ar gyfer rhentu cartref. Rhaid bod gan y landlord a deiliad y contract gontract ysgrifenedig er mwyn iddynt ddeall eu hawliau a'u cyfrifoldebau.

⁴⁰ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH36

⁴¹ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH35

⁴² Tystiolaeth ysgrifenedig, RH24

⁴³ *ibid.*

⁴⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig RH03, RH05

⁴⁵ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH36

“Bydd y Bil yn ei gwneud yn ofynnol i’r landlord roi datganiad ysgrifenedig o’r contract i ddeiliad y contract dim mwy na phythefnos ar ôl dyddiad y meddiannu. Mae’n siŵr y bydd y rhan fwyaf o landlordiaid yn parhau i roi contract ysgrifenedig i’w lofnodi cyn i ddeiliad y contract symud i mewn. Diben y cyfnod o bythefnos yw caniatáu ar gyfer sefyllfaoedd lle darperir cartref ar fyr rybudd. Bydd hynny’n sicrhau bod pawb sy’n rhentu cartref yn cael contract ysgrifenedig.”⁴⁶

Ein barn

93. Rydym yn croesawu cyflwyno’r gofyniad i ddeiliaid contract gael datganiad ysgrifenedig o delerau eu contract meddiannaeth. Rydym yn nodi’r dystiolaeth bod nifer o landlordiaid sector preifat eisoes yn rhoi datganiadau o’r fath fel rhan o’u trefn arferol.

94. Os yw landlord wedi methu darparu datganiad ysgrifenedig i ddeiliad contract, nid ydym yn credu ei bod yn rhesymol i ddisgwyl i’r deiliad contact fynd i’r llys i orfodi eu hawliau, yn enwedig o ystyried cyfyngiadau cymorth cyfreithiol. Rydym i blaid yr awgrym i osod contract rhagosodedig dan amgylchiadau o’r fath. Rydym yn cytuno y gellid defnyddio contract model Llywodraeth Cymru fel y sail ar gyfer y contract rhagosodedig.

Rydym yn argymhell y dylid defnyddio contract model Llywodraeth Cymru fel y contract rhagosodedig os yw landlord wedi methu darparu datganiad ysgrifenedig.

Contractau model

Cefndir

95. Mae Llywodraeth Cymru yn bwriadu sicrhau bod contractau model ar gael i’w defnyddio gan landlordiaid a deiliaid contract. Bwriad hyn yw cynorthwyo landlordiaid i gydymffurfio â’r ddyletswydd i ddarparu contract ysgrifenedig.

Tystiolaeth gan ymatebwyr

96. O’r rhai a roddodd sylwadau, roedd cefnogaeth gyffredinol i egwyddor contractau model. Dywedodd y Gymdeithas Asiantaethau Gosod Preswyl eu bod yn gefnogol ar y cyfan, gan weld y contractau model fel cam synhwyrol sy’n creu safon ar gyfer y diwydiant i’w dilyn ac sy’n diogelu yn erbyn contractau tenantiaeth is na’r safon a byrbwyll sy’n methu darparu diogelwch

⁴⁶ Memorandwm Esboniadol, paragraff 53, tudalen 18

digonol i landlordiaid a thenantiaid. Fodd bynnag, nododd y byddai angen teilwra contractau model i adlewyrchu nodweddion unigryw ac amrywiadau eiddo unigol.⁴⁷

97. Fodd bynnag, rhoddodd nifer o ymatebwyr sylwadau ar ymarferoldeb cyhoeddi contractau model. Galwodd yr Athro Martin Partington am i'r contractau model gael eu hysgrifennu mewn iaith glir er mwyn i'r landlordiaid a deiliaid contract allu deall eu hawliau a'u cyfrifoldebau o dan y cytundebau⁴⁸.

98. Roedd rhai ymatebwyr yn feirniadol o hyd tebygol y contractau model arfaethedig, sydd tua 30 o dudalennau. Yn benodol, galwodd Cyngor ar Bopeth Cymru am i fwy o waith gael ei wneud ar y contractau model i sicrhau nad yw hyd y ddogfen yn atal pobl rhag gwybod ac ymarfer eu hawliau.⁴⁹

99. Dywedodd cynrychiolydd Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru:

“From a personal point of view having seen a draft of the proposed contract I think it highly unlikely that it will be read by an average tenant before it is signed. The report published on the Welsh Government Website contains a huge amount of information. Whilst the principle that all Occupiers should be provided with a written contract is in principle a good idea, a 26-30 page document which presumably will need to be provided bilingually is unmanageable. I appreciate that not all contracts will have to contain all that is in the proposed draft standard document.”⁵⁰

100. Gwnaeth y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl bwynt tebyg. Dywedodd y byddai'n rhaid i landlord ddarparu gormod o ddogfennaeth i ddeiliad contract, gan awgrymu bod hyn yn tanseilio'r cysyniad o symlrwydd.⁵¹ Clywsom gan un landlord, sy'n gosod i 24 o fyfyrwyr mewn Tai Amlfeddiannaeth ar hyn o bryd, a honnodd y byddai'n rhaid iddo gynhyrchu bron i 1,500 o dudalennau o ddeunyddiau wedi'u hargraffu o leiaf unwaith y flwyddyn.

101. I gloi, awgrymodd nifer o ymatebwyr, gan gynnwys y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl, y dylid cyhoeddi contractau'n electronig fel mater o drefn yn hytrach na bod y deiliad contract yn gorfod dewis hynny.

⁴⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH13

⁴⁸ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH07

⁴⁹ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH33

⁵⁰ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH40

⁵¹ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH29

Tystiolaeth gan y Gweinidog

102. Wrth ymateb i bryderon am hyd tebygol a hygyrchedd contractau model, dywedodd y Gweinidog:

“[model contracts] won’t be inaccessible. I think that what’s really important is that they have all the information that’s needed in it; that all the relevant rights and obligations for both landlords and contract holders are in it. (...) It’s got to be clear and it’s got to be not complex at all.”⁵²

103. Eglurodd Rheolwr Bil y Gweinidog bod contract model y llywodraeth yn seiliedig ar gontract model enghreifftiol, oddeutu 9,000 gair, a luniwyd gan Gomisiwn y Gyfraith.⁵³

104. Cadarnhaodd y Gweinidog y byddai’r canllawiau i gyd-fynd â’r contractau’n glir iawn a chryno.⁵⁴ Dywedodd rheolwr y Bil:

“We’ve produced and consulted on some straightforward guidance—a sort of two-page summary—just summarising what the main parts of the contract mean (...) That would be their [contract-holders] first port of call and then they would be able to get into the contract in more detail.”⁵⁵

105. Mewn perthynas â chontractau electronig, dywedodd rheolwr y Bil bod y Bil yn eu galluogi, ond:

“(...) we do think it has to be at the agreement of the contract-holder, because not everyone, obviously, is IT literate, et cetera. So, if the contract holder’s happy to have it electronically, that’s fine, they can have it electronically and I think that will work for a lot of people.”⁵⁶

Ein barn

106. Rydym o blaid egwyddor contractau model, a ddylai weithredu fel safon diwydiant, gan ddarparu eglurder a diogelwch i landlordiaid a deiliaid contract.

⁵² CyT, para 63, 22 Ebrill 2015

⁵³ CyT, para 81, 22 Ebrill 2015

⁵⁴ CyT, para 63, 22 Ebrill 2015

⁵⁵ CyT, para 83, 22 Ebrill 2015

⁵⁶ CyT, para 85, 22 Ebrill 2015

107. Rydym yn bryderus y bydd contractau model, mewn realiti, mor hir fel y byddant yn rhwystr i ddeiliad contract wybod ac ymarfer eu hawliau a'u cyfrifoldebau. Os felly, mae deiliaid contract yn annhebygol o elwa'n glir arnynt o ddydd i ddydd.

108. Fodd bynnag, credwn y bydd darparu datganiadau ysgrifenedig a chontractau model o fudd pe bai unrhyw broblemau'n codi yn y tymor hwy yn ystod cyfnod y contract meddiannaeth, gan y byddant yn darparu un ffynhonnell gyfeirio ar gyfer holl delerau'r contract hwnnw. Gan ystyried hyn, rydym am bwysleisio'r angen i gontractau model fod yn glir, yn hygyrch, ac wedi'u hysgrifennu mewn iaith ddealladwy. O ganlyniad, rydym yn annog y Gweinidog i ymgynghori ymhellach â rhanddeiliaid cyn penderfynu'n derfynol ar y contractau model. Credwn ei bod yn hollbwysig bod ymgynghoriad o'r fath yn cael ei gynnal yn uniongyrchol â grwpiau sampl o ddeiliaid contract ac nid cyrff rhanddeiliaid yn unig.

Rydym yn argymhell bod y Gweinidog yn ymgynghori ymhellach â rhanddeiliaid cyn terfynu'r contractau model, ac y dylid cynnal unrhyw ymgynghoriad o'r fath yn uniongyrchol â deiliaid contract, ynghyd â chyrff cynrychiadol.

109. Rydym yn nodi bod adran 233 yn ei gwneud yn ofynnol i unrhyw hysbysiad neu ddogfen a roddir dan y Bil gael eu gwneud yn ysgrifenedig er mwyn galluogi i'r hysbysiad neu'r ddogfen fod ar ffurf electronig. Rydym yn cytuno â thystion y dylai contractau meddiannaeth gael eu cyhoeddi'n electronig yn bennaf.

Rydym yn argymhell bod y Gweinidog yn diwygio'r Bil er mwyn cyhoeddi contractau meddiannaeth yn ddigidol fel mater o drefn.

110. Credwn y dylai'r Cynulliad arolygu fersiwn terfynol y contract model ac unrhyw delerau ychwanegol sy'n cael eu hychwanegu ato, o ystyried ei bwysigrwydd i weithrediad y Bil.

Rydym yn argymhell bod y Gweinidog yn diwygio'r Bil er mwyn i'r rheoliadau a wneir dan adran 29(1) sy'n ymwneud â datganiadau contract ysgrifenedig fod yn destun i'r weithdrefn gadarnhaol.

4. Cyd-gontractau

Cefndir

111. Ar hyn o bryd, gall cyd-gontractau achosi anawsterau ymarferol i landlordiaid a thenantiaid. Gall un tenant derfynu'r cytundeb heb gydsyniad y lleill, ac mae hefyd yn angenrheidiol i'r landlord derfynu'r cytundeb cyfan hyd yn oed os mai dim ond un meddiannydd y mae am iddo adael. Fel arall, gellir 'aseinio' y cytundeb cyfredol i'r meddianwyr sydd am aros yn y feddiannaeth, ond mae hon yn broses feichus. Gall hon fod yn broblem benodol mewn perthynas â pherthynas yn chwalu, ond hefyd mewn cysylltiad â thai mewn amlfeddiannaeth.

112. Mae'r Bil yn cynnig newidiadau i'r gyfraith gyfredol mewn perthynas â deiliaid cyd-gontract. Bydd yn caniatáu i bartïon gael eu hychwanegu a'u hepgor o'r contract heb derfynu'r contract. Mae'r Bil yn sicrhau hefyd y bydd yn rhaid i'r holl feddianwyr gydweithredu i derfynu'r contract.

113. Bydd hawliau deiliaid contract safonol i adael y contract yn dibynnu ar a oes ganddynt gontract tymor penodol, neu gontract cyfnodol. Bydd deiliad cyd-gontract ond yn gallu gadael contract safonol tymor penodol os yw'r contract yn cynnwys cymal terfynu. Gall deiliad cyd-gontract adael contract safonol cyfnodol drwy roi rhybudd i'r landlord a'r deiliaid cyd-gontract eraill yn yr un modd â deiliaid contract diogel.

114. Bydd Gweinidogion Cymru yn gallu rhagnodi'r cyfnod byrraf ar gyfer rhybudd os yw deiliad cyd-gontract am adael contract safonol cyfnodol neu gontract diogel; bydd hyn yn un o delerau sylfaenol pob cytundeb cyfnodol.

115. Yn Neddf Tai 2004 cafodd blaendaliadau tenantiaeth mewn perthynas â thenantiaethau byrddaliol sicr eu diogelu. Nid yw blaendaliadau mewn perthynas â mathau eraill o denantiaethau'n cael eu diogelu. Mae'r Bil yn ailddatgan y gofynion cyfredol ar gyfer diogelu blaendaliadau i bob pwrpas, ond yn ymestyn y diogelu hwn i bob contract meddiannaeth. Ar hyn o bryd, maent yn berthnasol i denantiaethau byrddaliol sicr yn unig.

Tystiolaeth gan ymatebwyr

116. Roedd mwyafrif yr ymatebwyr yn rhoi croeso cyffredinol i'r newidiadau arfaethedig i'r gyfraith gyfredol mewn perthynas â deiliaid cyd-gontract.⁵⁷ Er

⁵⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH01, RH11, RH21, RH22, RH29, RH30, RH31a a RH32a a CyT, paragraff 282, 30 Ebrill 2015

hynny, mynegodd ymatebwyr bryderon, neu gofynnwyd am esboniad, am rai o'r trefniadau manwl mewn perthynas â'r newidiadau hyn.⁵⁸

117. Credai CLILC y bydd y cynigion mewn perthynas â chyd-gontractau yn diogelu hawliau pob parti ac na fyddant yn arwain at beri bod dioddefwyr cam-drin domestig yn ddigartref, gan felly ddarparu sefydlogrwydd ar gyfer y dioddefwr a'u plant.⁵⁹

118. Awgrymodd Cartrefi Cymunedol Cymru y dylai'r Bil fynd ymhellach i helpu landlordiaid i ymdopi â cham-drin domestig.⁶⁰ Dywedodd Tai Pawb a Cymorth Cymru y byddai angen canllawiau ar gyfer sefyllfaoedd lle y torrwyd cyd-gontract oherwydd cam-drin domestig.⁶¹

119. Cyfeiriodd nifer o ymatebwyr at y risg y byddai baich rhent yn cael ei hysgwyddo gan y deiliaid contract sydd ar ôl, ac y gallai hyn arwain at ôl-ddyledion.⁶²

120. Er bod Undeb Cenedlaethol y Myfyrwyr o blaid y newidiadau arfaethedig i gyd-gontractau, nododd fod y Bil angen cynnwys rhai amrywiadau o ran sut bydd cyd-gontractau'n gweithio ar gyfer myfyrwyr. Pwysleisiodd yr angen i ganiatáu i fyfyrwyr adael cyd-gontractau heb iddynt, neu'r tenantiaid sydd ar ôl, orfod ysgwyddo costau ychwanegol.⁶³

121. Roedd cynrychiolwyr tenantiaid preifat yn fwy pryderus am y newidiadau arfaethedig. Dywedodd Cymdeithas Genedlaethol Landlordiaid:

“Whilst we both understand and commend [the] intention, to make each tenant a joint contract holder is a significant change to housing law (...) [we] would prefer to have the choice [whether to implement the proposed changes to joint contracts] rather than be forced to comply”.⁶⁴

122. Hoffai Cymdeithas Landlordiaid Preswyl weld newidiadau'n cael eu gwneud i gydbwysedd y Bil a galwodd am ddarpariaeth i alluogi i'r holl ddeiliaid cyd-gontract eraill a'r landlord derfynu'r contract os yw un deiliad cyd-gontract yn rhoi rhybudd ei fod am adael y contract.⁶⁵

⁵⁸ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH07, RH24

⁵⁹ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH31a

⁶⁰ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH32a

⁶¹ CyT, paragraffau 204-205, 6 Mai 2015

⁶² Tystiolaeth ysgrifenedig, RH22, RH29 a CyT, paragraffau 279-280, 30 Ebrill 2015

⁶³ CyT, paragraff 281, 30 Ebrill 2015

⁶⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH25

⁶⁵ CyT, paragraff 110, 14 Mai 2015

123. Awgrymodd Cymdeithas Landlordiaid Preswyl y dylai'r cyfnod rhybudd gadael sy'n ofynnol gan deiliad contract fod yn ddeufis. Dywedodd:

"This would give time for the landlord to receive notice, write to the other tenants as the landlord is required and a conversation beginning between the remaining tenants and landlord."⁶⁶

124. Mynegwyd pryderon hefyd ynglŷn â sut byddai blaendaliadau'n cael eu trin pe bai un deiliad contract yn gadael y contract.⁶⁷

125. Awgrymodd The Dispute Service y dylid cynnwys telerau sylfaenol ym mhob contract sy'n nodi pe bai un deiliad contract yn gadael y contract, y byddai'n rhaid i'r deiliaid contract sydd ar ôl ad-dalu'r blaendal i'w swm gwreiddiol. Awgrymodd hefyd y dylai'r contract model adael i'r landlord nodi faint o'r blaendal y mae pob deiliad contract wedi'i dalu.⁶⁸

126. Ar fater cysylltiedig, mynegodd y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl bryder am allu technegol y Cynllun Diogelu Blaendaliadau i addasu i'r newidiadau arfaethedig a darparu system ymarferol i ymdopi â'r sefyllfa cyd-gontract.⁶⁹ Tynnodd y Gymdeithas Asiantaethau Gosod Preswyl sylw at y potensial am ganlyniadau anfwriadol o ganlyniad i'r darpariaethau newydd hyn, gan gynnwys cynnydd mewn costau cydymffurfio â chynlluniau blaendaliadau.⁷⁰

127. Clywsom bryderon y gall adennill blaendaliadau o gynlluniau blaendaliadau tenantiaeth eisoes fod yn anodd o dan y trefniadau cyfredol. Dywedodd Let Down in Wales fod tenantiaid yn aml yn derbyn ad-daliad cyfran o'u blaendal er mwyn gallu cael yr arian yn ôl mor gyflym â phosibl.⁷¹ Cadarnhaodd tystiolaeth y Gymdeithas Asiantaethau Gosod Preswyl fod yn rhaid i gynlluniau blaendaliadau reoli sefyllfaoedd lle nad yw blaendaliadau'n cael eu hadennill, gan dynnu sylw at y ffaith bod gan y Cynllun Blaendaliadau Tenantiaeth sefydliad elusennol o'r blaendaliadau nad ydynt wedi'u hadennill, sy'n mynd i waith elusennol yn y sector er mwyn cynyddu gwybodaeth a phroffesiynoldeb a dealltwriaeth.⁷²

⁶⁶ Tystioaleth ysgrifenedig, RH29

⁶⁷ Tystioaleth ysgrifenedig, RH19, RH28, RH29

⁶⁸ Tystioaleth ysgrifenedig, RH19

⁶⁹ Tystioaleth ysgrifenedig, RH29

⁷⁰ CyT, para 358, 14 Mai 2015

⁷¹ CyT, para 217, 30 Ebrill 2015

⁷² CyT, para 396, 14 Mai 2015

Tystiolaeth gan y Gweinidog

128. Mae'r Memorandwm Esboniadol yn nodi bod gan y Bil ddull newydd o fynd i'r afael â mater problematig yn aml cyd-gontractau.⁷³

129. Mae'n nodi:

“Amcan cyffredinol y Bil yn hyn o beth yw y dylai pob parti gael ei drin fel unigolyn pryd bynnag y bo modd. Mae'r Bil felly yn caniatáu i un cyd-denant ymadael â'i gontract meddiannaeth heb ddod â'r contract cyfan i ben. Y bwriad yw rhoi mwy o amddiffyniad a sicrwydd i'r tenant arall sydd am aros yn yr eiddo. Yn yr un modd, mae'r Bil yn galluogi cyd-ddeiliad contract i ofyn i'r llys ei ddileu o'r contract heb i hynny effeithio ar ddeiliad arall y contract. Pwrpas hyn yw rhwystro 27 gweithredoedd un tenant rhag cael effaith andwyol ar fuddiannau'r tenantiaid eraill.”⁷⁴

130. Gofynnwyd i'r Gweinidog roi manylion pellach ar y darpariaethau yn y Bil mewn perthynas â chyd-gontractau. Cadarnhaodd, pe bai deiliad cyd-gontract yn gadael contract, y byddai'r deiliaid contract sydd ar ôl yn atebol am y rhent. Aeth ymlaen i ddweud y byddai am i'r deiliaid contract sydd ar ôl gael cyfle i ddangos ei fod yn gallu talu'r rhent.⁷⁵

Ein barn

131. Rydym yn cytuno mewn egwyddor â'r newidiadau a gynigir yn y Bil i'r gyfraith gyfredol mewn perthynas â chyd-gontractau. Rydym yn croesawu'r hwblygrwydd cynyddol a ddaw yn sgil y newidiadau i ddeiliaid contract a landlordiaid wrth ymdrin â chontractau cydfeddiannaeth yn y dyfodol.

132. Fodd bynnag, rydym yn cydnabod y pryderon difrifol sydd wedi'u codi am faterion a allai godi o ganlyniad i'r newidiadau hyn. Y pryder mwyaf yw baich posibl rhent ôl-ddyledus ar y deiliaid cyd-gontract sydd ar ôl; y potensial sydd i landlordiaid gael eu gadael gyda diffyg mewn rhent; a sut y gweithredir cynlluniau diogelu blaendaliadau.

133. Rydym yn bryderus nad yw'r Bil yn ymdrin yn effeithiol â blaendaliadau ar gyfer cyd-ddeiliaid contract. Ymddengys nad oes mecanwaith sy'n caniatáu i gyd-ddeiliad contract sy'n gadael contract meddiannaeth a fydd yn parhau, adennill ei arian gan y landlord neu gan y deiliaid contract eraill, neu

⁷³ Memorandwm Esboniadol, paragraff 99, tudalen 26

⁷⁴ Memorandwm Esboniadol, paragraff 100, tudalen 26

⁷⁵ CyT, para 93, 22 Ebrill 2015

sy'n caniatáu i'r landlord sicrhau bod blaendal digonol yn cael ei gadw yn y sefyllfa hon. Felly, rydym yn annog y Gweinidog i roi ystyriaeth bellach i'r darpariaethau sy'n ymwneud â diogelu blaendaliadau.

Rydym yn argymhell bod y Gweinidog yn ystyried cynnwys manylion penodol a chanllawiau am gyd-gontractau i ddarpar ddeiliaid contract fel rhan o gynllun ymwybyddiaeth ac addysg i ddeiliaid contract.

5. Contractau safonol

Moratoriwm chwe mis

Cefndir

134. O dan gyfraith gyfredol, mae gan denantiaid byrddaliol sicr ddiogelwch daliadaeth cyfyngedig. Fodd bynnag, ni all llys weithredu gorchymyn i gael meddiant dan adran 21 Deddf Tai 1988⁷⁶ tan y bydd chwe mis wedi mynd heibio ers dechrau'r denantiaeth. Cyfeirir at hyn yn aml fel y 'moratoriwm chwe mis'.

135. Ni fydd y Bil yn ailadrodd y ddarpariaeth honno, felly ni fydd gan ddeiliaid contract safonol yr hawl i aros yn yr eiddo am chwe mis oni bai bod ganddynt gontract tymor penodol am o leiaf y cyfnod hwnnw.

136. O dan y cynigion yn y Bil, pan fo'r contract yn un cyfnodol o'r dechrau, y cynharaf y gellid cyhoeddi achos cymryd meddiant yw ar ôl i'r deiliad contract fod yn yr annedd am ddeufis. Mae hyn yn rhagdybio bod y landlord yn rhoi rhybudd yn syth ar ddechrau'r contract.

137. Mae'r sefyllfa hon yn mynd yn groes i welliant sydd i ddod i Ddeddf Tai 1988 dan Ddeddf Dadreoleiddio 2015⁷⁷. Mae'r gwelliant hwnnw'n cynnal ac yn cryfhau'r moratoriwm chwe mis yn Lloegr.

138. Bydd gan berson sy'n cael llety yn y Sector Rhentu Preifat gan awdurdod lleol sy'n cyflawni ei ddyletswydd ddigartrefedd llawn yr hawl o hyd i gontract tymor penodol o chwe mis o leiaf (adran 76(4)(c), Deddf Tai (Cymru) 2014)⁷⁸. Fodd bynnag, os yw'r awdurdod yn darparu cymorth i sicrhau llety (dan adran 73 y Ddeddf), caiff ond fod yn 'debygol' y bydd y llety ar gael am chwe mis o leiaf.

Tystiolaeth gan ymatebwyr

139. Gwelwyd o'r dystiolaeth fod gan yr ymatebwyr farn wahanol iawn ynglŷn â chael gwared ar y moratoriwm chwe mis. Roedd yr ymatebwyr hynny a oedd yn gwrthwynebu'r cynnig yn bryderus y byddai tenantiaeth yn llai diogel i ddeiliaid contract yn enwedig deiliaid contract agored i niwed; y goblygiadau ar gyfer awdurdodau lleol o gyflawni eu dyletswyddau

⁷⁶ Deddf Tai 1988, ar gael yn: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1988/50/contents>

⁷⁷ Deddf Dadreoleiddio 2015, ar gael yn: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2015/20/section/36/enacted>

⁷⁸ Deddf Tai (Cymru) 2014, ar gael yn: <http://www.legislation.gov.uk/anaw/2014/7/contents/enacted>

digartrefedd statudol; a'r potensial i gynyddu lefelau digartrefedd. Ar y llaw arall, roedd y rhai a oedd yn cynrychioli landlordiaid sector preifat yn croesawu'r cynnig fel ffordd o ddarparu mwy o hyblygrwydd i landlordiaid fel y gallent ymateb i'r angen am dai.

140. Roedd Shelter Cymru yn gwrthwynebu'n gryf y cynnig i gael gwared ar y moratoriwm. Credai y byddai hyn yn arwain at y diogelwch lleiaf posibl i ddeiliaid contract. Credai nad oedd y Bil yn gwneud unrhyw beth i fynd i'r afael â'r canfyddiad bod y Sector Rhentu Preifat yn anniogel. Credai hefyd y byddai'r cynnig yn golygu mai Cymru fyddai â'r sector rhentu preifat mwyaf anniogel yng Ngorllewin Ewrop.⁷⁹

141. Mynegwyd safbwyntiau tebyg gan Cyngor ar Bopeth Cymru a nododd fod y cynnig yn anghyson â'r nod ehangach o wneud y sector rhentu preifat yn sector cynaliadwy ac o ansawdd uchel o'r farchnad dai yng Nghymru.⁸⁰

142. Mynegodd CLILC bryderon difrifol am y cynnig i gael gwared ar y moratoriwm. Dywedodd fod y cynnig yn lleihau hawliau tenantiaid i bob diben yn y sector rhentu preifat ac yn tanseilio ymdrechion a wnaed dan Ddeddf Tai (Cymru) 2014 ("Deddf 2014"), ac mewn manau eraill yn y Bil Rhentu Cartrefu, i wella ansawdd y sector rhentu preifat, ac i'w hyrwyddo fel tenantiaeth o ddewis.⁸¹

143. Yn fwy penodol, roedd CLILC yn bryderus nad yw'r cynnig yn cefnogi ymdrechion i leihau ac atal digartrefedd ac y byddai'n effeithio ar allu awdurdodau lleol i gyflawni eu dyletswyddau digartrefedd dan Ddeddf 2014. Yn benodol, credai CLILC y gallai cael gwared ar y moratoriwm leihau nifer y llety sydd ar gael i awdurdodau ar gyfer cartrefu ymgeiswyr digartref a'i fod yn gadael awdurdodau'n agored i gael eu herio mewn perthynas ag addasrwydd llety a ddefnyddir at y diben hwn.⁸²

144. Cytunodd y Gymdeithas Ymarferwyr Cyfraith Tai y byddai hyn yn anochel yn arwain at her ar lefel uchel i egluro a fyddai'n dderbyniol i awdurdod lleol gyflawni ei ddyletswydd ddigartrefedd yn y sector rhentu preifat mewn contract nad oedd yn darparu diogelwch am chwe mis pe bai'n ofynnol iddynt fod yn rhesymol fodlon y byddai'r eiddo ar gael am chwe mis.⁸³

⁷⁹ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH18

⁸⁰ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH33

⁸¹ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH31

⁸² *ibid.*

⁸³ CyT, para 144, 20 May 2015

145. I gloi, rhybuddiodd CLILC y gallai lleihau diogelwch tenantiaid drwy gael gwared ar y moratoriwm arwain at gynnydd mewn digartrefedd.⁸⁴

146. Yn gysylltiedig â'r uchod, mynegodd Tai Pawb bryderon am effaith cael gwared ar y moratoriwm ar ddeiliaid contract o grwpiau agored i niwed, gan gynnwys pobl ifanc a phobl anabl. Awgrymodd y gallai'r cynnig annog landlordiaid i osod i bobl na fyddent wedi eu hystyried fel arall gan y byddai'n haws a chynt eu troi allan pe bai problemau'n codi. Ym marn Tai Pawb, roedd y cynnig yn rhoi'r neges anghywir i'r sector rhentu preifat ac yn rhoi pobl agored i niwed o gefndiroedd amrywiol mewn sefyllfa beryglus iawn o ran tenantiaethau tymor byr.⁸⁵

147. Ar fater cysylltiedig, awgrymodd Cymorth Cymru fod y cynnig mewn perygl o gynyddu'r ansefydlogrwydd ar gyfer y rhai sydd angen amgylchedd mwy diogel i ffynnu.⁸⁶

148. Cwestiynodd y Gymdeithas Ymarferwyr Cyfraith Tai yr angen i gael gwared ar y moratoriwm ar y sail nad oedd tystiolaeth ei fod yn achosi problemau. Credai'r Gymdeithas y gallai cael gwared arno achosi ymgyfreitha diangen.⁸⁷

149. Ar y llaw arall, roedd cynrychiolwyr landlordiaid preifat a Cartrefi Cymunedol Cymru o blaid y cynnig i gael gwared ar y moratoriwm.

150. Roedd y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl yn nodi bod gan y cynnig nifer o fanteision i landlordiaid a thenantiaid, gan ychwanegu rhywfaint o hyblygrwydd i'r system. Eglurodd y byddai cael gwared ar y moratoriwm yn helpu i fynd i'r afael â'r diffyg llety sydd ar gael ar gyfer tenantiaid risg uchel, er enghraifft y rhai a oedd yn ddigartref yn flaenorol:

“By removing the ‘six-month moratorium’ landlords can effectively reduce the risk profile, as should the tenant not prove to be a ‘good tenant’ action can be taken to either address the situation or recover possession.”⁸⁸

151. Gwnaed pwyntiau tebyg gan Cartrefi Cymunedol Cymru a Chymdeithas Genedlaethol Landlordiaid.⁸⁹

⁸⁴ CyT, para 144, 20 May 2015

⁸⁵ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH28

⁸⁶ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH22

⁸⁷ CyT, para 144, 20 May 2015

⁸⁸ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH29

⁸⁹ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH32, RH25

152. Hefyd, eglurodd y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl fod llawer o landlordiaid eisoes yn defnyddio contractau tymor penodol o chwe mis o leiaf fel ffordd o sicrhau incwm. Dywedodd:

“There is therefore very little evidence to suggest that the removal of the ‘six-month moratorium’ would alter the vast majority of tenancies. It would however greatly increase the flexibility of short term housing, such as those moving between homes or for study, and greatly increase the chances of landlords letting to tenants they may not have otherwise been willing to consider.”⁹⁰

153. Clywsom gan y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl ei bod wedi llunio ei model ei hun ar gyfer Cytundeb Tenantiaeth Hirdymor, a fyddai’n opsiwn amgen o gael gwared ar y moratoriwm chwe mis:

“Under the RLA model, if a tenant is satisfactory then he or she would have a contractual right, if they wished, to extend a fixed term tenancy and renew for six or twelve months at a time for up to five years.”⁹¹

154. Cynigiodd Shelter Cymru fodel amgen o gynnig cyfnodau contract safonol o bedair blynedd a hanner, ar ôl cyfnod prawf, gan roi cyfanswm o bum mlynedd o denantiaeth sicr i ddeiliaid contract ar sail gylchol. Dywedodd y gallai contractau fod yn gyfnodol neu’n dymor penodol yn ystod y cyfnod pum mlynedd yn ôl y gofyn, fel yn achos Iwerddon, fel y gallai landlordiaid ddiogelu eu hincwm. Byddai cyfnodau rhybudd ar gyfer deiliaid contract yn parhau yr un fath â’r hyn a gynigir yn y Bil ar hyn o bryd.⁹²

Tystiolaeth gan y Gweinidog

155. Credai’r Gweinidog fod moratoriwm chwe mis yn atal landlordiaid preifat rhag cynnig contractau i bobl y tybient eu bod yn risg uchel. Dywedodd:

“The primary aim of removing the moratorium is to encourage landlords to rent to individuals who are unlikely to be able to rent at the present time, and to be able to facilitate short-term renting.”⁹³

156. Dywedodd Rheolwr Bil y Gweinidog fod y rhan fwyaf o landlordiaid am gadw eu deiliaid contract cyn hired â phosibl, felly byddai’r mwyafrif llethol

⁹⁰ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH29

⁹¹ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH29a

⁹² Tystiolaeth ysgrifenedig, RH18

⁹³ CyT, para 323, 20 Mai 2015

am gael neu'n mynnu cael isafswm o chwe mis beth bynnag, neu gontract blwyddyn o leiaf. Aeth ymlaen i ddweud na fyddai'n effeithio ar y mwyafrif llethol o gontractau, gan fod y moratoriwm ond yn berthnasol i rybuddion math adran 21 yn unig.⁹⁴

157. Awgrymodd Rheolwr Bil y Gweinidog fod CLILC wedi camddehongli'r ddarpariaethau yn Neddf Tai (Cymru) 2014 ac y byddai sicrwydd gan y landlord sector preifat perthnasol y byddai eiddo ar gael am chwe mis yn ddigon i gyflawni ei ddyletswyddau digartrefedd o dan y Ddeddf.⁹⁵

158. Gofynnwyd am sicrwydd gan y Gweinidog y byddai hawliau Erthygl 8, sy'n darparu hawl i barchu bywyd preifat, bywyd teulu, cartref a gohebiaeth, yn cael eu cadw ar gyfer y rhai a ymrwymodd i gontractau newydd dan y Bil hwn, yn enwedig mewn perthynas â chael gwared ar y moratoriwm chwe mis.⁹⁶

159. Yn ei hymateb, dywedodd y Gweinidog:

"The removal of the six month moratorium does not remove a person's rights to respect for his or her home. First, (...) this relates to new contracts and therefore will not remove the rights of tenants of periodic Assured Shorthold Tenancies, insofar as those tenancies are within the initial six month period.

"Secondly, the removal of the moratorium in relation to future contracts meets a legitimate aim. That is to ensure flexibility of occupation arrangements and to allow persons who currently may only be able to occupy premises under a licence, due to the short period of the occupancy, to be able to do so under a standard contract, thus ensuring greater clarity, certainty and security."⁹⁷

Ein barn

160. Mae gennym rywfaint o bryderon ynglŷn â chael gwared ar y moratoriwm chwe mis. Rydym wedi clywed tystiolaeth sy'n awgrymu y bydd yn annog landlordiaid i rentu i ddeiliaid contract a fyddai'n cael anhawster fel arfer i sicrhau llety yn y sector preifat. Rydym hefyd wedi derbyn tystiolaeth sy'n awgrymu y bydd gosod mwy o'r bobl mwyaf agored i niwed yn y sector preifat tra'n lleihau ar eu diogelwch yn wrthgynhyrchiol.

⁹⁴ CyT, para 213, 22 Ebrill 2015

⁹⁵ CyT, para 337, 20 Mai 2015

⁹⁶ Llythyr gan y Gweinidog Cymunedau a Threchu Tlodi, 8 Mai 2015

⁹⁷ Llythyr gan y Gweinidog Cymunedau a Threchu Tlodi, 14 Mai 2015

161. Fodd bynnag, rydym yn nodi hefyd mai rhan o'r sail resymegol dros gynnwys rhai trwyddedau meddiannaeth tymor byrrach oedd am fod y moratoriwm wedi'i ddisodli ac felly byddai adennill meddiant o'r eiddo hyn yn haws.

162. Rydym yn bryderus y gallai colli'r moratoriwm arwain at ras i'r gwaelod, gyda'r sector preifat yn cynnig tenantiaethau byrrach yn gyffredinol. Ymddengys bod y newid hwn hefyd yn rhoi Cymru gam sylweddol y tu ôl i gamau sy'n cael eu cymryd yn Lloegr a'r Alban i gyfyngu ar ddefnydd landlordiaid o brosesau troi allan dim bai ymhellach a gallai arwain at ganfyddiad bod Cymru yn cynnig contract llai diogel yn y sector preifat.

163. Credwn hefyd y gallai cael gwared ar y moratoriwm effeithio ar lety ar gyfer pobl ddigartref. Os yw awdurdodau lleol yn credu eu bod yn debygol o gael eu herio am addasrwydd llety a ddefnyddir at y diben hwn, efallai y byddant yn fwy amharod i gynnig unrhyw lety sector rhentu preifat am lai na chwe mis i ymgeiswyr digartref. Rydym yn annog y Gweinidog i ystyried diwygio Deddf Tai (Cymru) 2014 i egluro ei bwriad o ran cyflawni'r dyletswyddau digartrefedd yn y sector rhentu preifat.

Rydym yn argymhell bod y Gweinidog yn diwygio'r Bil i atal landlord rhag adennill meddiant ar y sail 'dim bai' yn ystod chwe mis cyntaf o gontract safonol.

164. Fodd bynnag, rydym yn ymwybodol y bydd hyn hefyd yn gofyn i ni ailystyried y penderfyniad i beidio ag eithrio rhai trwyddedau llety dros dro o'r Bil.

165. Awgrymodd dau Aelod fod y Gweinidog yn ystyried defnyddio contractau tymor hwy gyda chyfnod prawf cychwynnol, fel opsiwn amgen i'r moratoriwm chwe mis, fel y cynigir gan y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl a Shelter Cymru (gweler paragraffau 153-154 uchod).

Hysbysiad y landlord

Cefndir

166. Mae adrannau 172 a 173 y Bil yn ailadrodd yn fras adran 21 Deddf Tai 1988 drwy ddarparu sail 'dim bai' ar gyfer meddiannu. Mae'r ddarpariaeth adran 21 yn cael ei defnyddio'n gyffredin gan landlordiaid i derfynu tenantiaethau byrddaliol sicr.

167. Mae adran 172 yn golygu y gall landlord contract safonol cyfnodol derfynu'r contract hwnnw drwy roi hysbysiad i'r deiliad contract ("hysbysiad

y landlord”) bod yn rhaid iddynt ildio meddiannaeth eiddo ar ddyddiad a nodir yn yr hysbysiad. Ni all y landlord bennu dyddiad i berson orfod ildio meddiannaeth sy’n llai na dau fis o ddyddiad rhoi’r hysbysiad (adran 173).

168. Nid oes angen ymgorffori adran 172 i’r contract meddiannaeth os yw’r partion yn dewis peidio â gwneud hynny. Bydd amddiffyniad newydd ar gael i ddeiliad contract lle gall arddangos ei fod yn destun troi allan dialgar (adran 213 y Bil).

169. Ar ôl i rybudd o dan adran 172 ddirwyn i ben, mae gan y landlord gyfnod o ddau fis i ddechrau achos cymryd meddiant. Nid yw hysbysiadau adran 21 yn dirwyn i ben o dan y gyfraith gyfredol. Felly, gall landlord ddechrau achos cymryd meddiant fisoedd neu flynyddoedd ar ôl i hysbysiad adran 21 ddirwyn i ben. Nid yw’n anghyffredin i landlord neu asiant roi hysbysiad adran 21 ar yr union ddiwrnod y mae tenantiaeth yn dechrau, gyda’r tenant yn byw gyda’r bygythiad parhaol o achos cymryd meddiant yn cael ei ddwyn yn ei erbyn heb unrhyw hysbysiad pellach cyn gynted ag y bydd yr hysbysiad yn dirwyn i ben. Ni fydd hyn yn digwydd o dan y cynigion yn y Bil hwn. Cyn hir, bydd newidiadau sydd wedi’u cynnwys yn Neddf Dadreoleiddio 2015 yn cyflwyno terfynau amser ar gyfer hysbysiadau adran 21 yn Lloegr.

170. Gall landlord dynnu hysbysiad yn ôl o dan adran 172, ond gall y deiliad contract ddewis gwrthod derbyn y cais i dynnu’r hysbysiad yn ôl.

Tystiolaeth gan ymatebwyr

171. Er bod cynrychiolwyr landlordiaid sector preifat yn fodlon ar y cyfan â’r ddarpariaeth ar gyfer hysbysiad y landlord, gan ei fod yn ailadrodd y system gyfredol yn bennaf, roedd gan rai ymatebwyr bryderon mwy penodol. Galwodd y Gymdeithas Asiantaethau Gosod Preswyl am i landlord gael pedwar mis i wneud hawliad meddiant ar ôl i’r hysbysiad ddirwyn i ben, yn hytrach na’r ddau fis a gynigir yn y Bil.⁹⁸

172. Roedd Shelter Cymru yn gwrthwynebu i landlord allu rhoi hysbysiad heb fod â rheswm penodol a chredai bod hyn yn gwrthdaro â’r symud i ffwrdd o seiliau gorfodol.⁹⁹

173. Galwodd Cyngor ar Bopeth Cymru am wahardd landlordiaid rhag rhoi hysbysiad am chwe mis os ydynt wedi torri telerau sylfaenol y contract.¹⁰⁰

⁹⁸ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH13

⁹⁹ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH18

174. Credai'r Ymddiriedolaeth Genedlaethol fod y Bil yn awgrymu y byddai gan ddeiliaid contract safonol yn y sector preifat amddiffyniad i hawliad meddiant ar sail hawliau confensiwn, hyd yn oed pe bai amddiffyniad o'r fath ond yn berthnasol i landlordiaid sector cyhoeddus yn eu barn hwy.¹⁰¹

Tystiolaeth gan y Gweinidog

175. Gofynnwyd i'r Gweinidog a oedd cyflwyno sail hysbysiad y landlord yn gwrthdaro â'i dyhead i symud i ffwrdd o seiliau gorfodol ar gyfer meddiannaeth.

176. Cadarnhaodd ei rheolwr Bil fod sail hysbysiad y landlord yn ailadrodd yr hysbysiad adran 21 i bob pwrpas, a bod cyflwyno hysbysiadau adran 21 o dan Ddeddf 1988 wedi arwain at gynnydd mewn buddsoddiad yn y sector rhentu preifat. Dywedodd y byddai cael gwared ar y ddarpariaeth ar gyfer seiliau 'dim bai' ar gyfer meddiannaeth yn arwain at newid sylweddol ac y gallai wneud Cymru yn lleoliad buddsoddi llai atyniadol i landlordiaid.¹⁰²

Ein barn

177. Rydym yn fodlon ar y cyfan â'r darpariaethau sydd wedi'u cynnwys yn adrannau 172 ac 173 y Bil.

Troi allan dialgar

Cefndir

178. Os oes gan y landlord hysbysiad dan adran 172 (lle mae'r contract yn gyfnodol) neu adran 195 (lle mae cymal torri mewn contract tymor penodol), mae'n rhaid i'r llysoedd ddyfarnu meddiannaeth. Fodd bynnag, os yw'r llysoedd o'r farn ei fod yn achos o droi allan dialgar (dan adran 213), gall wrthod gwneud gorchymyn i gael meddiant.

179. Bwriad troi allan dialgar yw galluogi'r landlord i osgoi ei rwymedigaethau i gyflawni gwaith atgyweirio i'r eiddo neu i sicrhau ei fod yn ffit i bobl fyw ynddo. Bydd Deddf Dadreoleiddio 2015 yn cyflwyno darpariaethau i atal troi allan dialgar yn Lloegr, er eu bod yn wahanol iawn i'r cynigion yng Nghymru.

¹⁰⁰ Tystiolaeth ysgrifenedig RH33

¹⁰¹ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH16

¹⁰² CyT, para 238, 22 Ebrill 2015

Tystiolaeth gan ymatebwyr

180. Croesawyd cynnwys darpariaethau yn y Bil i fynd i'r afael â throi allan dialgar ar y cyfan, er bod peth amheuaeth ynglŷn â sut y byddai hyn yn gweithio yn ymarferol. Roedd rhywfaint o amheuaeth hefyd gan landlordiaid ynglŷn â maint y broblem yr oedd yn ceisio ei datrys. Mynegwyd rhai pryderon, gan gynrychiolwyr landlordiaid a thenantiaid, y gellid ei ddefnyddio fel tacteg i oedi rhag troi allan.

181. Roedd gan Gymdeithas y Cyfreithwyr rai pryderon ynghylch gadael y penderfyniad a oedd troi allan yn achos o droi allan dialgar i ddisgresiwn barnwrol¹⁰³, er iddynt ddweud wedi hynny eu bod yn ystyried bod y cynigion yn y Bil yn welliant ar y sefyllfa yn Lloegr:

“In England, we currently have the Deregulation Act 2015, which makes it [retaliatory eviction] unlawful, but we think that, actually, your Bill is better, in a way, than what happens under the Deregulation Act. That is because, under the Deregulation Act, you have to have the local authority actually serve a notice before any action can be taken. We think that’s too restrictive, and that’s because local authorities often are too stretched to actually respond to all of the complaints that they receive. So, we do think that the retaliatory eviction point is a valid one.”¹⁰⁴

182. Roedd y Gymdeithas Asiantaethau Gosod Preswyl yn gefnogol o'r cynnig ar y cyfan, ond yn credu bod y geiriad yn rhy wan. Dywedodd mai dim ond y gwaith atgyweirio a oedd dan reolaeth uniongyrchol y landlord a ddylai fod yn berthnasol. Awgrymodd ddilyn y darpariaethau yn Neddf Dadreoleiddio 2015.¹⁰⁵

183. Roedd yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol o'r farn bod y darpariaethau yn agored i gael eu camdefnyddio gan ddeiliaid contract a'u hymgynghorwyr. Dywedodd y byddai'n rhy hawdd i ddeiliad contract greu cwynion am waith atgyweirio er mwyn osgoi natur orfodol yr hawliad meddiant. Credai y dylid rhoi mwy o ofynion ar ddeiliaid contract, er enghraifft, tystiolaeth o anfon adroddiadau ysgrifenedig at y landlord. Teimlai'r Ymddiriedolaeth Genedlaethol y byddai'r cynigion yn gorfodi deiliaid contract i chwilio am amddiffyniad yn erbyn cael eu troi allan.¹⁰⁶

¹⁰³ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH08

¹⁰⁴ CyT, para 70, 30 Ebrill 2015

¹⁰⁵ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH13

¹⁰⁶ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH16

184. Dywedodd Cymdeithas Genedlaethol Landlordiaid nad oedd wedi gweld tystiolaeth gredadwy eto o broblem ddigon difrifol i gyfiawnhau'r angen am ddeddfwriaeth ychwanegol. Roedd Cymdeithas Genedlaethol Landlordiaid yn gweld y newidiadau fel ymateb gwleidyddol i ofn ac anecdotau. Awgrymodd y dylai deddfwriaeth gyfredol gael ei gorfodi'n effeithiol yn hytrach na gwneud y newidiadau hyn.¹⁰⁷ Gwnaeth Urdd y Landlordiaid Preswyl bwytiau tebyg, gan awgrymu bod y cynigion yn Lloegr yn fwy synhwyrol ac yn llai tebygol o arwain at amddiffyniadau annilys am waith atgyweirio.¹⁰⁸ Roedd gan y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl yr un pryderon, ond cytunodd y dylai'r llysoedd gael y disgresiwn mewn achosion o'r fath.¹⁰⁹

185. Galwodd Cyngor ar Bopeth Cymru am fwy o eglurder ar achosion o droi allan dialgar a chysylltiadau clir â'r Cod Ymarfer a fyddai'n cael ei gyhoeddi dan Ran 1 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014, yn ogystal â'r prawf person addas a phriodol sy'n rhaid ei fodloni i gael trwydded. O ran eglurder, galwodd Cyngor ar Bopeth Cymru am:

- cyfnodau clir pan allai troi allan gael ei ystyried yn achos o droi allan dialgar;
- mecanwaith ar gyfer cyfeirio landlordiaid at yr awdurdod trwyddedu os oeddynt wedi torri eu rhwymedigaethau;
- caniatáu i droi allan dialgar gael ei ddefnyddio fel amddiffyniad ar seiliau eraill, nid dim ond atgyweiriadau a ffit i bobl fyw ynddo yn unig.¹¹⁰

186. Dywedodd Tenantiaid Cymru y dylid ehangu'r amddiffyniad, a thynnodd sylw at faterion eraill a allai arwain at droi allan dialgar, fel aflonyddu a landlordiaid yn cael mynediad heb gydsyniad.¹¹¹

187. Credai'r Gymdeithas Ymarferwyr Cyfraith Tai hefyd fod y ddarpariaeth yn rhy gyfyngedig, gan y gallai troi allan dialgar ddigwydd, ac mae yn digwydd, am resymau amrywiol. Cyfeiriodd at un achos¹¹² lle'r oedd y landlord wedi cyflwyno Rhybudd i Ymadael ar denant a oedd wedi rhoi tystiolaeth mewn hawliad gan denant arall am dresmasu yn erbyn y landlord. Awgrymodd y byddai amddiffyniad "diffyg ffydd" mwy cyffredinol yn well.¹¹³

¹⁰⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH25

¹⁰⁸ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH26

¹⁰⁹ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH29

¹¹⁰ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH33

¹¹¹ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH36

¹¹² *Chapman v Honig* [1963] 2 Q.B. 502

¹¹³ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH41

Tystiolaeth gan y Gweinidog

188. Gofynnwyd i'r Gweinidog a oedd ganddi dystiolaeth i ddangos bod achosion o droi allan dialgar yn digwydd, ac yn digwydd yn aml.

189. Gan ymateb i hyn, dywedodd ei bod yn anodd darparu union ffigurau o achosion o droi allan dialgar, gan nad oedd unrhyw ddata am achosion cymryd meddiant na data llys yn cydnabod arfer o'r fath. Crybwyllodd adroddiad 'Making Rights Real'¹¹⁴ Shelter Cymru, a oedd yn cynnwys ystadegau am achosion o droi allan dialgar yng Nghymru. Aeth ymlaen i ddweud bod un achos o droi allan dialgar yn un achos yn ormod yn ei barn hi.

190. Gofynnwyd i'r Gweinidog hefyd a fyddai'n ystyried ehangu'r amddiffyniad, i gynnwys achosion cymryd meddiant sy'n cael eu dechrau yn erbyn deiliad contract ar sail "diffyg ffydd", o ystyried y dystiolaeth a gyflwynwyd i ni. Cytunodd y Gweinidog i ymchwilio ymhellach i hyn, er bod gan ei huwch gyfreithiwr rai pryderon y gallai hyn ganiatáu i ddeiliaid contract ddibynnu ar amddiffyniad "diffyg ffydd" os oedd landlord wedi ceisio cael meddiannaeth.¹¹⁵

Ein barn

191. Er ein bod yn croesawu'r darpariaethau yn y Bil i fynd i'r afael â throi allan dialgar, rydym yn cytuno gyda'r tystion bod angen ehangu'r diffiniadau i gynnwys materion heblaw am ddiffyg atgyweirio a ffit i bobl fyw ynddo, ac rydym yn cyfeirio'r Gweinidog at y dystiolaeth a ddaeth i law ar y mater hwn.

Rydym yn argymhell bod y Gweinidog yn diwygio'r Bil i ehangu'r diffiniad o droi allan dialgar y tu hwnt i ddiffyg atgyweirio a ffit i bobl fyw ynddo.

192. Rydym yn nodi pryderon cynrychiolwyr landlordiaid am y posibilrwydd y bydd deiliad contract yn defnyddio'r amddiffyniad hwn er mantais iddynt i osgoi hawliad meddiant. Felly, credwn fod angen rhoi mesurau diogelwch ar waith i ddangos bod y deiliad contract wedi cofrestru cwyn gyda'r landlord cyn i hysbysiad troi allan gael ei roi. Heb hyn, mae perygl o hawliadau niwsans ac oedi o ganlyniad i achosion llys maith.

Rydym yn argymhell bod y Gweinidog yn diwygio'r Bil i gynnwys rhagdybiaeth gwrthbrofadwy bod achos o droi allan yn un dialgar mewn

¹¹⁴ Adroddiad Shelter Cymru: [Making Rights Real](#)

¹¹⁵ CyT, para 377, 20 Mai 2015

achosion lle mae'n digwydd ar ôl i'r deiliad contract gofrestru cwyn gyda'r landlord am gyflwr yr eiddo.

Codiadau rhent

Cefndir

193. Bydd amrywiad cyffredin i gontract safonol mewn perthynas â lefelau rhent. Mae adran 104 y Bil yn galluogi i rent gael ei amrywio'n flynyddol cyn belled â bod y deiliad contract yn cael rhybudd dau fis. Ar hyn o bryd, mae gan denantiaid diogel hawl i rybudd o bedair wythnos yn unig o godiad rhent. Er nad oes gweithdrefn ffurfiol i denantiaid diogel herio codiadau rhent, gall tenantiaid sicr a thenantiaid byrddaliol sicr herio eu rhent drwy Dribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru.

194. Nid oes darpariaeth yn y Bil ar gyfer herio codiad rhent, ac eithrio mewn achosion o gontract a arferai fod yn denantiaeth sicr.

Tystiolaeth gan ymatebwyr

195. Roedd y rhan fwyaf a roddodd sylwadau'n bryderus nad yw'r hawl cyfredol sydd gan denantiaid sicr i wneud cais i Dribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru am asesiad rhent yn cael ei ailadrodd yn y Bil. Dywedodd Tai Pawb ei bod yn ymddangos bod y Bil yn erydu hawliau cyfredol tenantiaid yn y maes hwn. Yn benodol, roedd yn bryderus ei bod yn ymddangos bod y Bil yn caniatáu codiadau rhent mewn contractau cyfnodol ddau fis ar ôl dechrau'r contract ac nad oedd y Bil yn rhoi unrhyw derfyn ar swm y codiad, nac unrhyw fecanwaith i'w herio.¹¹⁶

196. Roedd UCM Cymru yn cydnabod hawl landlord i godi rhent yn gymesur yn ôl ei ddisgresiwn, ond roedd yn bryderus nad oedd hawl clir i apelio.¹¹⁷

197. Mewn sylwadau a adleisiwyd gan Shelter Cymru¹¹⁸, dywedodd Tai Pawb y gallai tenantiaid sicr a byrddaliol sicr wneud cais i Bwyllgor Asesu Rhent (a hwylusir gan Dribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru) o dan y gyfraith gyfredol i herio codiad rhent. Nododd hefyd na ellid codi'r rhent yn ystod 12 mis cyntaf tenantiaeth gyfnodol. Roedd gan Tai Pawb bryderon penodol y byddai rhai landlordiaid yn denu meddianwyr agored i niwed, er enghraifft, pobl ifanc 16

¹¹⁶ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH28

¹¹⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH39

¹¹⁸ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH18

ac 17 oed, gyda rhent isel ac yna'n ei godi'n sylweddol ar ôl y ddau fis cyntaf. Gwnaeth Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru bwynt tebyg¹¹⁹.

198. Hefyd, awgrymodd Tai Pawb y gallai deiliad contract a oedd wedi addasu'r eiddo fod mewn sefyllfa fregus iawn, gan na fyddai'n debygol o fod am symud ar ôl i'r addasiadau gael eu gwneud. Dywedodd Tai Pawb y gallai hyn fod yn berthnasol hefyd ar ôl gwneud gwaith atgyweirio, a gellid ei ystyried fel troi allan dialgar drwy fodd arall.¹²⁰

199. Roedd Tenantiaid Cymru yn arbennig o bryderus y gallai unrhyw newid i gontractau byrrach arwain at fwy o godiadau rhent.¹²¹

200. Ar y llaw arall, nid oedd gan y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl bryderon am y cynigion am godiadau rhent. Awgrymodd y byddai mesurau rheoli rhent yn cael effaith gatastroffig ar fuddsoddi yng Nghymru ac aeth ymlaen i ddweud y gallai deiliaid contract wynebu codiadau rhent o ganlyniad i reoleiddio ychwanegol.¹²²

201. Awgrymodd Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru y byddai cael gwared ar y ddarpariaeth sy'n cyfyngu ar godiadau rhent i unwaith bob 12 mis yn golygu y gellid gorfodi deiliaid contract i symud ar ôl cyfnodau cymharol fyr o ganlyniad i godiadau sylweddol mewn rhent na allent eu fforddio. Aeth ymlaen i ddweud y gellid i ryw raddau reoli'r ansefydlogrwydd y gallai hyn yn ei greu ym mywydau pobl yn rhannol drwy gadw gallu deiliaid contract i wneud cais i Dribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru i asesu rhent y farchnad yn y sector preifat.¹²³

202. Mynegodd yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol rai pryderon nad oedd yn ymddangos bod y Bil yn gwneud darpariaeth i godi'r rhent yn ystod contract tymor penodol. Dywedodd fod yr Ymddiriedolaeth yn cynnig tenantiaethau byrddaliol yn aml am gyfnodau hirach na blwyddyn, ac felly y byddai angen codi'r rhent. Holodd a fyddai telerau yn y contract a fyddai'n gadael i'r rhent gael ei adolygu yn cael ei ganiatáu. Credai'r Ymddiriedolaeth Genedlaethol y gallai'r ansicrwydd hwn atal landlordiaid rhag rhoi contractau tymor hwy.¹²⁴

¹¹⁹ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH40

¹²⁰ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH28

¹²¹ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH36

¹²² Tystiolaeth ysgrifenedig, RH29

¹²³ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH40

¹²⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH16

Tystiolaeth gan y Gweinidog

203. Gofynnwyd i'r Gweinidog ymateb i'r awgrym y byddai gan ddeiliaid contract lai o hawliau wrth herio codiadau rhent o dan y ddeddfwriaeth hon nag oedd ganddynt ar hyn o bryd.

204. Dywedodd mai'r sail resymegol wrth wraidd y newid oedd y defnydd cyfyngedig a oedd wedi'i wneud o'r hawl i herio. Dywedodd mai dim ond 10 achos allan o 300,000 a oedd wedi'u herio, ac yn hanner y rheini, roedd Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru wedi cadarnhau'r rhent a oedd yn cael ei gynnig gan y landlord neu wedi pennu cyfradd uwch. Cadarnhaodd fod y Bil yn gwneud darpariaeth ar gyfer tenantiaid sicr (y byddai'r hawl hwn yn berthnasol iddynt) fel eu bod yn parhau i gael mynediad iddo.¹²⁵

Ein barn

205. Rydym yn bryderus nad oes darpariaeth yn y Bil ar gyfer herio codiadau rhent, ac eithrio mewn achos o gontract a arferai fod yn denantiaeth sicr.

206. Credwn y dylai pob deiliad contract safonol allu herio codiadau rhent, ac argymhellwn fod y Gweinidog yn diwygio'r Bil i wneud darpariaeth benodol ar gyfer hyn. Hefyd, credwn y dylai heriau o'r fath barhau i fod o fewn cylch gwaith Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru.

207. Rydym yn nodi nad yw Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru wedi'i ddefnyddio'n ddigonol i herio codiadau rhent. Credwn fod hyn yn debygol oherwydd diffyg ymwybyddiaeth gan ddeiliaid contract o'u hawliau yn y maes hwn. Mae hyn yn rhywbeth y dylai'r Gweinidog ei ddatrys.

208. Credwn y dylai fod isafswm o 12 mis cyn y gellid cyflwyno rhybudd yn amrywio'r rhent am y tro cyntaf.

Rydym yn argymhell bod y Gweinidog yn diwygio'r Bil i wneud darpariaeth ar gyfer isafswm o 12 mis cyn cyflwyno rhybudd amrywio rhent am y tro cyntaf.

Rydym yn argymhell bod amllder codiadau rhent ar ôl y tro cyntaf yn cael ei gyfyngu i ddim mwy na unwaith bob 12 mis.

¹²⁵ CyT, para 56, 22 Ebrill 2015

6. Contractau safonol â chymorth

Cefndir

209. Mae'r Bil yn eithrio darparwyr tai â chymorth o'r gofyniad i roi contract meddiannaeth lle bwriedir i'r llety fod am chwe mis neu lai. Ar ôl y contract chwe mis cychwynnol, bydd y contract yn dod yn gontract safonol â chymorth yn awtomatig, er y gellir ymestyn y cyfnod chwe mis. Bydd landlordiaid cymunedol ac elusennau cofrestredig yn gallu rhoi contractau safonol â chymorth mewn perthynas â llety â chymorth. Mae hwn yn debyg i gontract sylfaenol, ond gyda dau hawl ychwanegol ar gyfer landlordiaid: gwahardd dros dro a symudedd.

210. Ystyr "llety â chymorth" yw llety lle darperir gwasanaethau cymorth. Diffinnir "gwasanaethau cymorth" i gynnwys:

- cymorth i reoli neu oresgyn dibyniaeth;
- cymorth i ddod o hyd i gyflogaeth neu lety arall; a
- rhoi cymorth i rywun sy'n ei chael hi'n anodd byw yn annibynnol oherwydd oed, afiechyd, anabledd neu unrhyw reswm arall.

211. Mae'r ddarpariaeth 'symudedd' yn y Bil yn galluogi i landlord symud deiliad contract safonol â chymorth i lety amgen o fewn yr un adeilad.

212. Gall landlordiaid (neu rywun sy'n gweithredu ar eu rhan) wahardd deiliaid contract safonol â chymorth o'r eiddo am hyd at 48 awr heb orchymyn llys. Gellir ond defnyddio'r pŵer hwn pan fo'r deiliad contract wedi cyflawni gweithredoedd treisgar yn erbyn unrhyw berson yn yr annedd, wedi bod yn gwneud rhywbeth sy'n creu risg o niwed sylweddol i unrhyw berson neu'n ymddwyn mewn ffordd sy'n "rhwystro'n ddifrifol" allu preswlydd arall yn y llety i elwa ar gymorth. Gellid ond defnyddio'r pŵer gwahardd hwn dair gwaith mewn chwe mis.

213. Nid oes hawl apelio gan y deiliad contract os yw'n cael ei wahardd o'r eiddo.

214. Yn wreiddiol, roedd y Papur Gwyn Rhentu Cartrefi yn cynnig y byddai contract safonol â chymorth yn troi'n awtomatig yn gontract diogel ar ôl cyfnod o ddwy flynedd. Nid yw'r cynnig hwn yn y Bil.

Tystiolaeth gan ymatebwyr

215. Roedd gwahanol safbwyntiau ar fanylion y darpariaethau sy'n ymwneud â contractau safonol â chymorth, ond roedd cefnogaeth gyffredinol dros sefydlu fframwaith ar gyfer llety â chymorth am y tro cyntaf.

216. Roedd Tai Pawb yn bryderus am y statws a roddir i gontractau safonol â chymorth yn y Bil. Credai y dylid ystyried y contractau hyn fel trydedd ffurf ar gontract meddiannaeth, tra bod y Bil yn cyfeirio at ddau fath o gontract meddiannaeth: diogel a safonol. Credai Tai Pawb y gallai hyn ymleiddio pobl ymhellach.¹²⁶

217. Galwodd Cartrefi Cymunedol Cymru am eithrio llety a rennir a llety hynod dros dro yn llwyr o'r trefniadau newydd. Fodd bynnag, teimlai y dylid darparu llety â chymorth hirdymor ar sail contractau diogel i atal deiliaid contract rhag cael eu symud o gwmpas er hwylustod comisiynwyr gofal cymdeithasol.¹²⁷ Roedd Cymorth Cymru yn cytuno â hyn ac awgrymodd y dylid diwygio'r Bil i'w gwneud yn glir y dylai'r rhai mewn tai â chymorth tymor hwy fod â thenantiaethau diogel ac nid contractau safonol [â chymorth].¹²⁸ Gwnaeth Tai Pawb bwynt tebyg mewn perthynas â phrosiectau 'byw â chymorth'.¹²⁹

Gwahardd dros dro

218. Pwysleisiodd darparwyr cymorth yr angen i'r Bil sicrhau'r cydbwysedd priodol rhwng diogelu hawliau defnyddwyr gwasanaethau a diogelwch preswylwyr eraill a staff mewn llety â chymorth.

219. Roedd gan Shelter Cymru¹³⁰, ac eraill gan gynnwys Cyngor ar Bopeth Cymru¹³¹, bryderon penodol am y pŵer gwahardd a oedd yn gymwys i gontractau safonol â chymorth. Roedd pryderon y gallai'r pŵer i wahardd deiliaid contract am gyfnodau o hyd at 48 awr arwain at gysgu allan. Galwodd Tenantiaid Cymru am sicrwydd y byddai'r rhai a oedd yn cael eu gwahardd o lety â chymorth yn cael mynediad i loches fel darpariaeth statudol.¹³² Roedd Cyngor ar Bopeth Cymru, Shelter Cymru a Tai Pawb am roi dyletswydd ar landlordiaid i gynorthwyo deiliaid contract i'w cyflwyno fel

¹²⁶ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH28

¹²⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH32

¹²⁸ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH22

¹²⁹ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH28

¹³⁰ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH18

¹³¹ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH33

¹³² Tystiolaeth ysgrifenedig, RH36

pobl ddigartref i'r awdurdod lleol er mwyn cael llety dros dro.¹³³ Hefyd, roedd Shelter Cymru yn credu y dylai unrhyw benderfyniad i wahardd gael ei wneud gan uwch reolwr.¹³⁴

220. Mynegodd Cymdeithas y Cyfreithwyr a Chymdeithas Ymarferwyr Cyfraith Tai bryderon am oblygiadau gwahardd dros dro am 48 awr ar hawliau Erthygl 8 unigolion.¹³⁵ I'r perwyl hwn, dywedodd Justin Bates o'r Gymdeithas Ymarferwyr Cyfraith Tai:

“There is not, so far as I am aware, currently any provision in the law of England and Wales that gives a landlord a unilateral right to exclude an occupier. There are powers for courts to do so. (...) in all of the powers to exclude, there is judicial input or oversight. A power to unilaterally exclude is a significant departure from the existing law.”¹³⁶

221. Dywedodd fod nifer o achosion o Lys Hawliau Dynol Ewrop a farnodd fod angen cyfranogiad barnwrol wrth wahardd unigolion.¹³⁷ Crybwyllodd hefyd fater Erthygl 6, sef yr hawl i wrandawriad teg, gan ddweud:

“Effectively, you can't be a judge in your own cause, so, if you, as the landlord, decide to exercise this power and there's no appeal from you, you are a judge in your own cause. (...) but there will also be other concerns. You're dealing with quite a vulnerable client group, by the very nature of those who have been given these occupation agreements. There will plainly be Equality Act 2010 issues that will need to be taken into account.”¹³⁸

222. Rhybuddiodd fod gan y ddarpariaeth y potensial i arwain at ymglyfreithia.

223. Mynegodd Cymdeithas y Cyfreithwyr bryderon am y pŵer gwahardd dros dro. Dywedodd:

“As this provision [for 48 hour exclusion] applies to supported accommodation contracts, the contract holder is likely to be vulnerable, possibly disabled or have mental health problems, and, if

¹³³ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH18, RH28, RH33

¹³⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH18

¹³⁵ Erthygl 8, y Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol sy'n darparu hawl i barchu bywyd preifat, teuluol, y cartref a gohebiaeth

¹³⁶ CyT, para 34, 20 Mai 2015

¹³⁷ CyT, para 35, 20 Mai 2015

¹³⁸ *ibid.*

excluded, is likely to be homeless for two days, and at serious risk of harm. They may find it very difficult to seek legal advice, access support or medication during this period.”¹³⁹

224. Aeth ymlaen i fynegi pryder y gallai asiantaeth neu swyddog cyflogedig landlord wahardd unigolyn agored i niwed heb dderbyn yr hyfforddiant priodol a heb gyfeirio at y llysoedd o reidrwydd.

225. Roedd Llamau am gael eglurhad ar sut y gellid defnyddio gwaharddiadau dros dro yn ymarferol. Dywedodd:

“We have had situations where our intensive support with young people who have severe behavioural problems may require exclusion longer than 48 hours because of poor behaviour, and/or more often than three times in a period of six months. Llamau’s ethos is never to give up on a young person, no matter how challenging their behaviour may be.”¹⁴⁰

226. Awgrymodd Llamau y dylid rhoi ystyriaeth bellach i hyd gwaharddiad a’r terfyn ar nifer y gwaharddiadau a ddarperir yn y Bil. Awgrymodd hefyd y dylid ychwanegu bygythiadau credadwy o ddefnyddio trais yn erbyn unrhyw berson yn yr annedd fel sefyllfa arall lle gellid defnyddio gwaharddiad dros dro.¹⁴¹

227. Roedd Cymorth Cymru, sy’n cynrychioli darparwyr gwasanaethau cymorth, yn gefnogol iawn o allu landlord i wahardd unigolyn. Cyfeiriodd at fywydau anhrefnus unigolion yn aml a’r angen i amddiffyn diogelwch preswylwyr eraill. Galwodd am ddiwygio’r diffiniad o lety â chymorth a ddefnyddir yn y Bil i gynnwys gwasanaethau â chymorth a gomisiynir gan yr awdurdod lleol.¹⁴² Fel y mae wedi’i ddrafftio ar hyn o bryd, dim ond landlordiaid cymunedol a allai roi contractau safonol â chymorth. Awgrymodd Cartrefi Cymunedol Cymru y dylid cyfeirio at wasanaethau a gyllidir drwy ddefnyddio Grant y Rhaglen Cefnogi Pobl.¹⁴³

Cam-drin domestig

228. Roedd Cymorth i Ferched Cymru yn bryderus y byddai contractau safonol â chymorth yn cael eu rhoi i fenywod sy’n byw mewn llety lloches ar ôl iddynt fod yno am chwe mis. Pwysleisiodd mai dim ond pedwar y cant o

¹³⁹ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH08

¹⁴⁰ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH27

¹⁴¹ *ibid.*

¹⁴² Tystiolaeth ysgrifenedig, RH22

¹⁴³ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH32

fenywod a oedd yn aros yn y llety hwn am fwy na chwe mis ac awgrymodd mai rheswm cyffredin am arosiadau hirdymor mewn llochesau oedd diffyg llety i symud ymlaen iddo. Awgrymodd Cymorth i Ferched Cymru y byddai unrhyw drosglwyddo i gontract safonol â chymorth yn syml yn gwaethygu'r sefyllfa o ran blocio gwelyau o fewn llety argyfwng. Galwodd am fynediad wedi'i warantu i lety diogel a symud ymlaen priodol, yn hytrach na hawl i gontract safonol â chymorth.¹⁴⁴

Materion eraill

229. Mynegodd Llamau bryderon y gallai'r cyfnod chwe mis roi pwysau ar ddarparwyr cymorth i wneud i gleientiaid symud i lety annibynnol cyn eu bod yn barod. Holodd hefyd a allai'r contractau safonol â chymorth fod yn rhai cyfnodol.¹⁴⁵

230. Holodd Cyngor Caerdydd pam mae'r diffiniad o 'wasanaethau cymorth' yn y Bil yn cynnwys mathau penodol o gymorth, ond nad yw'n cynnwys eraill. Awgrymodd y byddai diffiniad mwy cyffredinol yn fwy priodol.¹⁴⁶

Tystiolaeth gan y Gweinidog

231. Gofynnwyd i'r Gweinidog ymateb i'r awgrym bod y pwerau gwahardd yn y Bil yn torri Erthyglau 6 ac 8 y Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol. Dywedodd:

"I do not agree the provision cannot be justified in relation to the landlord's staff or other neighbours. The test to be applied, includes violence to any person in the dwelling or risk of significant harm to any person. This may engage other convention rights of a wider category of people, it does not simply apply to residents' rights under Article 8.

"On the Article 6 point, there will be no appeal for reasons of practicality in the use of the exclusion power by landlords; a person will simply be excluded. However, the exclusion power is time-limited and also may only be exercised on limited occasions. This is not a violation of Article 6. An excluded person will still have the benefit of a supported standard contract. Furthermore, any provision to extend

¹⁴⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH11

¹⁴⁵ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH27

¹⁴⁶ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH10

the 'relevant period' (i.e. prior to an occupation contract being granted) will be subject to review.”¹⁴⁷

232. Rhoddodd y Gweinidog ymrwymiad hefyd i gyhoeddi canllawiau ar y defnydd o waharddiadau. Dywedodd:

“... whilst I would expect supported housing providers to have a policy in place relating to use of the exclusion power, I am willing to consider whether an additional power to issue guidance relating to exclusions should be added to the Bill.”¹⁴⁸

Ein barn

233. Rydym yn bryderus iawn am y pŵer yn adran 145 y Bil i wahardd pobl mewn llety â chymorth o’u heiddo am 48 awr. Ymddengys y bydd y gwaharddiad hwn yn ôl disgresiwn y darparwr tai perthnasol, neu un o’i aelodau staff, ac nid yw’n amodol ar unrhyw arolygiaeth farnwrol. Credwn y dylai unrhyw benderfyniad i wahardd person o’i gartref gael ei wneud ar lefel uwch.

234. Mewn tystiolaeth, dywedodd uwch gyfreithiwr y Gweinidog fod y broses yn gydnaws ag Erthygl 8 y Confensiwn gan ei fod yn sicrhau cydbwysedd cymesur rhwng hawliau meddiannydd wedi’i wahardd a hawliau pobl eraill. Fodd bynnag, nid yw’r dystiolaeth hon yn ein hargyhoeddi.

235. Hefyd, rydym yn bryderus iawn y gallai’r defnydd o’r pŵer gwahardd achosi i bobl orfod byw’n ddigartref ar y stryd am gyfnodau o 48 awr. O ystyried y bydd y pŵer hwn yn cael ei ddefnyddio yn erbyn y rhai sy’n debygol o wynebu anawsterau eraill neu sy’n agored i niwed am resymau eraill, gallai eu gwahardd dros dro arwain at golli eu cartref yn barhaol.

236. Credwn y byddai methu cael unrhyw fath o broses adolygu annibynnol yn arwain at dorri hawliau’r person sy’n cael ei wahardd i wrandawriad teg o dan Erthygl 6 y Confensiwn. Credwn y gallai fod yn ddymunol cael adolygiad barnwrol o benderfyniad i wahardd person, sef penderfyniad gan gorff sy’n ymarfer swyddogaeth gyhoeddus. Hefyd, rydym yn deall bod proses eisoes ar waith i ganiatáu gofyn i’r llysoedd am waharddebau brys i wahardd unigolion. Felly, nid ydym yn gweld rheswm dros beidio â chynnwys proses sy’n debyg i’r pwerau gwaharddeb frys cyfredol yn y Bil yn y maes hwn.

¹⁴⁷ Llythyr gan y Gweinidog Cymunedau a Threchu Tlodi, 14 Mai 2015

¹⁴⁸ Llythyr gan y Gweinidog Cymunedau a Threchu Tlodi, 14 Mai 2015

237. I gloi, ymddengys i ni fod gan yr heddlu eisoes bwerau i arestio person yn yr achosion mwyaf difrifol o ymddygiad ymosodol neu fygythiol, sef yr achosion y byddai'r pŵer i wahardd yn fwyaf tebygol o gael ei gyfiawnhau, ac yna eu rhyddhau ar fechnïaeth i wahanol leoliad wrth ymchwilio i'r mater. Byddai hyn yn cyflawni'r amcan o symud y person o'r eiddo, gan y corff gorfodi rheng flaen mwyaf priodol, gyda'r pŵer uniongyrchol i orfodi ymhellach pe bai'r person yn dychwelyd i'r eiddo. Byddai'n osgoi'r risg o ddigartrefedd gan y byddai'r person yn cael ei roi ar fechnïaeth mewn hostel fechnïaeth neu leoliad tebyg.

238. Er ein bod yn cydnabod ymrwymiad y Gweinidog i gyhoeddi canllawiau ar y defnydd o waharddiadau dros dro, nid ydym yn credu bod hyn yn ddigonol i ymdrin â'r pryderon a godir yn y dystiolaeth.

Rydym yn argymhell bod y Gweinidog yn diwygio'r Bil hwn i ddileu'r darpariaethau gwahardd dros dro o fewn contractau safonol â chymorth.

Os nad yw'r ddarpariaeth ar gyfer gwaharddiadau dros dro yn cael ei dileu o'r Bil, rydym yn argymhell bod y Gweinidog yn diwygio'r Bil er mwyn darparu ar gyfer adolygiad annibynnol o benderfyniadau i wahardd pobl mewn llety â chymorth o'u heiddo am 48 awr, ac y dylai adolygiadau o'r fath allu digwydd o fewn cyfnod y gwaharddiad.

Ymhellach, ac os nad yw'r ddarpariaeth ar gyfer gwaharddiadau dros dro'n cael ei dileu, rydym yn argymhell bod y Gweinidog yn gwneud trefniadau bod unrhyw benderfyniad i wahardd person mewn llety â chymorth o'i gartref dros dro yn cael ei wneud ar lefel uwch.

7. Hawliau olynu

Cefndir

239. Ar hyn o bryd, mae hawliau olynu yn amrywio'n sylweddol rhwng gwahanol fathau o denantiaethau, yn arbennig tenantiaethau diogel a sicr. Nod y Bil yw darparu dull mwy cyson o ymdrin â hawliau olynu. Mae adrannau 73 i 83 y Bil yn pennu hawliau olynu o fewn pob contract meddiannaeth, ac eithrio contractau safonol tymor penodol (adran 139) a thrwyddedau (adran 155). Caiff darpariaethau olynu eu gwneud yn delerau sylfaenol o gontractau meddiannaeth dan adran 154.

240. O dan y Bil, os yw'r unig ddeiliad contract yn marw, gall person arall olynu i'r contract. Bydd y person yn gymwys i olynu os yw'n "olynydd â blaenoriaeth" neu'n "olynydd wrth gefn" i'r deiliad contract.

241. Olynydd â blaenoriaeth yw priod, partner sifil neu bartner di-briod y deiliad contract, cyn belled â'u bod yn meddiannu'r annedd fel eu hunig gartref neu brif gartref pan fu farw'r deiliad contract.

242. Mae olynydd wrth gefn yn rhywun sy'n berthynas i'r deiliad contract a oedd yn meddiannu'r annedd fel ei unig gartref neu brif gartref pan fu farw'r deiliad contract ac am y 12 mis blaenorol.

243. Dan rai amgylchiadau, gellir ystyried gofalwr yn olynydd wrth gefn. I fod yn gymwys, mae'n rhaid i'r person fod wedi darparu gofal di-dâl ar unrhyw adeg yn ystod y 12 mis blaenorol i'r deiliad contract neu i aelod o deulu'r person hwnnw a oedd yn byw gyda'r deiliad contract. Hefyd, bydd yn rhaid iddynt, gydol y 12 mis blaenorol, fod wedi byd yn yr annedd, neu fyw gyda'r deiliad contract. Ni fydd gan y gofalwr unrhyw annedd arall y mae ganddo'r hawl i'w feddiannu fel cartref.

244. Dan rai amgylchiadau, bydd mwy nag un person yn gymwys i olynu. Os felly, bydd yr olynydd â blaenoriaeth yn cael blaenoriaeth dros yr olynydd wrth gefn. Os oes mwy nag un olynydd cymwys, gall y partion benderfynu rhwng ei gilydd pwy fydd yn olynu; ac os nad ydynt yn gallu cytuno, bydd y landlord yn penderfynu. Gellir apelio yn erbyn unrhyw benderfyniad a wneir gan y landlord yn y llysoedd.

Tystiolaeth gan ymatebwyr

245. Roedd y rhan fwyaf o'r dystiolaeth a ddaeth i law ar y pwnc hawliau olynu'n canolbwyntio ar olynu yn y sector tai cymdeithasol.

246. Roedd llawer o ymatebwyr yn croesawu egwyddor darpariaethau'r Bil mewn perthynas â hawliau olynu.¹⁴⁹

247. Dywedodd Cyngor ar Bopeth Cymru ei fod yn falch o weld hawliau olynu'n cael eu cryfhau a'u hegluro, yn enwedig o safbwynt cynnwys gofalwyr yn hyn.¹⁵⁰ Roedd Anabledd Cymru o'r un farn.¹⁵¹

248. Er bod Dinas a Sir Abertawe yn cytuno â'r cynigion ar gyfer hawliau olynu i ofalwyr ac olynwyr wrth gefn, o ystyried y pwysau ar y stoc tai [cymdeithasol] ar hyn o bryd, roedd yn croesawu gallu awdurdodau i gymryd meddiant o annedd mewn achosion o danfeddiannu sylweddol.¹⁵²

249. Roedd CLILC yn croesawu'r cynigion ac yn cydnabod bod y Bil yn ceisio egluro sefyllfa awdurdodau lleol a'r sector landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Fodd bynnag, dywedodd mai'r realiti yw nad oes llawer o gyfleoedd olynu o gwbl.¹⁵³

250. Mynegodd llawer o ymatebwyr bryder am effaith cynigion olynu ar y farchnad rhentu. Credai'r Ymddiriedolaeth Genedlaethol y gallai'r cynigion amharu ar weithrediad effeithlon y farchnad rhentu ac y gallai arwain at ddeiliaid contract â hawl i olyniaeth ychwanegol, gan feddiannu eiddo am ddegawdau yn fwy nag o dan y gyfundrefn Tenantiaethau Sicr gyfredol.¹⁵⁴

251. Mynegodd CLA Cymru safbwyntiau tebyg gan wrthwynebu mewn egwyddor y potensial ar gyfer dau olynnydd. Roedd yn disgrifio'r cynigion fel rhai anacronistig ac yn cwestiynu pam, os yw'r gwelliannau yn y Bil wedi'u llunio i roi mwy o hyblygrwydd, bod y Bil yn ceisio llyffetheirio eiddo am genedlaethau.¹⁵⁵

252. Awgrymodd Cyngor Caerdydd bod y newidiadau i drefniadau olynu yn fwy cymhleth nag ar hyn o bryd. Mynegodd bryder y bydd y darpariaethau newydd yn cynyddu hyd y contractau "gan effeithio'n andwyol ar y rhai sydd ar y rhestr aros ag angen brys am dŷ".¹⁵⁶

¹⁴⁹ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH01, RH03, RH21, RH32, RH33, RH36

¹⁵⁰ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH33

¹⁵¹ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH03

¹⁵² Tystiolaeth ysgrifenedig, RH01

¹⁵³ CyT, para 120, 6 Mai 2015

¹⁵⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH16

¹⁵⁵ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH24

¹⁵⁶ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH10

253. Awgrymodd landlord preifat y byddai'n ddoeth galluogi i landlord drafod y darpariaethau mewn perthynas ag olyniaeth pe na bai gan yr olynnydd y modd ariannol i gyflawni'r contract.¹⁵⁷

254. Awgrymodd Tenantiaid Cymru fod angen eglurder pellach o ran y cynigion sy'n gysylltiedig â hawliau olynu, naill ai mewn canllawiau neu ar wyneb y Bil o bosibl.¹⁵⁸

255. Roedd peth dryswch hefyd gan ymatebwyr o ran sut y bydd trefniadau olynu'n berthnasol i ddeiliaid contract diogel yn y sector rhentu preifat ac a fydd tenantiaethau sicr yn y sector rhentu preifat yn dod yn gontractau diogel.¹⁵⁹

256. Mynegodd rhai ymatebwyr bryder am y cynnig i ofalwyr gymhwyso fel "olynwyr wrth gefn" ac am y diffiniad o "ofalwr" a ddarperir yn y Bil.¹⁶⁰

257. Roedd Cartrefi Cymunedol Cymru yn amheus o'r cynnig mewn perthynas â gofalwyr a mynegodd bryderon am hawliadau ffug a fyddai'n anodd eu hymchwilio a'u profi.¹⁶¹ Awgrymodd Llywydd Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru y byddai'r Tribiwnlys yn gallu barnu mewn achosion o anghydfod ynghylch olyniaeth pe baent yn cael yr awdurdod i wneud hynny.¹⁶²

258. Ychwanegodd Cartrefi Cymunedol Cymru:

"(...) extending succession rights to carers will add to the pressures on what is an already limited supply of social housing in many areas of Wales."¹⁶³

259. Dywedodd yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol:

"Whilst tackling the social problems associated with the provision of long term care is laudable, private landlords should not find their properties encumbered in pursuit of this goal. If implemented, the proposal would reduce flexibility for landlords (...)."¹⁶⁴

¹⁵⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH21

¹⁵⁸ CyT, para 346, 30 Ebrill 2015

¹⁵⁹ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH16, RH24

¹⁶⁰ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH16, RH30, RH32

¹⁶¹ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH32

¹⁶² CyT, para 309, 6 Mai 2015

¹⁶³ CyT, para 118, 6 Mai 2015

¹⁶⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH16

260. Tynnodd Cyngor ar Bopeth Cymru sylw at y ffaith bod y diffiniad o 'ofalwr' yn y Bil yn wahanol i'r diffiniad a ddefnyddir yn Neddf Gwasanaethau Cymdeithasol a Llesiant (Cymru) 2014. Awgrymodd y dylid diwygio'r Bil fel bod y diffiniad o 'ofalwr' yr un fath â'r un a ddefnyddir yn y Ddeddf honno.¹⁶⁵ Mynegodd landlord cymdeithasol cofrestredig bryderon hefyd am y diffiniad o 'ofalwr' a ddefnyddir yn y Bil.¹⁶⁶

Tystiolaeth gan y Gweinidog

261. Cadarnhaodd y Gweinidog y byddai gan olynnydd hawl i gontract yn yr annedd penodol yr oedd wedi bod yn preswyllo ynddo, dan y cynigion yn y Bil.¹⁶⁷

262. Ychwanegodd rheolwr Bil y Gweinidog:

“(…) if they are a reserve successor, as opposed to a priority successor, there is scope if they are under-occupying for the landlord to provide suitable alternative accommodation in that situation, to try and make sure that there is the most effective use of social housing. But, there’s no such ability to effectively relocate a priority successor, who might be a husband, wife or partner.”¹⁶⁸

263. Mewn perthynas â'r diffiniad o 'ofalwr', dywedodd y Gweinidog fod diffiniadau gwahanol wedi bod yn y Bil a Deddf Gwasanaethau Cymdeithasol a Llesiant (Cymru) 2014, gan fod hynny'n anghenraid. Tra'n derbyn y manteision o sicrhau diffiniadau cyson o fewn deddfwriaeth Cymru, credai fod angen clir dros ddiffiniadau ar wahân yn yr achos hwn.¹⁶⁹

264. Ychwanegodd y Gweinidog:

“The purpose of the definition of carer in section 77 is to extend the right to succeed to a wider category of people who are carers, but who are not family members of the contract-holder.

“The Social Services and Well-being Act does not draw a distinction between family members and other carers, unlike the Bill, it simply focuses on those who are providing care, whatever [their] relationship with the cared for person.

¹⁶⁵ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH33

¹⁶⁶ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH30

¹⁶⁷ CyT, para 124, 22 Ebrill 2015

¹⁶⁸ CyT, para 125, 22 Ebrill 2015

¹⁶⁹ Llythyr gan y Gweinidog Cymunedau a Threchu Tlodi, 7 Mai 2015

“Under the Renting Homes Bill, there must be a connection between the carer and either the contract-holder, or a member of the contract-holder’s family living at the time with the contract-holder, because the Bill confers rights to succeed to the occupation contract formerly held by the contract-holder. In addition, given section 77 of the Bill applies other [than] to people who are not related to the contract-holder, it is important not to discount those who care on a voluntary basis, as is the case in the definition in the Social Services and Well-being Act.”¹⁷⁰

Ein barn

265. Rydym yn nodi bod y cynigion mewn perthynas â hawliau olynu wedi’u croesawu’n gyffredinol gan ymatebwyr. Credwn y bydd y Bil yn darparu dull mwy cyson o ymdrin ag olyniaeth ar draws y sectorau tai cymdeithasol a rhentu preifat, ac felly rydym o blaid y newidiadau arfaethedig i hawliau olynu.

266. Rydym yn cytuno mewn egwyddor â’r ddarpariaeth ar gyfer olynwyr â blaenoriaeth ac olynwyr wrth gefn yn y Bil. Rydym yn nodi, o ran olynwyr â blaenoriaeth, y bydd y Bil yn ymestyn hawliau i bartneriaid nad ydynt yn briod neu’n bartneriaid sifil.

267. Gan gyfeirio’n benodol at olynwyr wrth gefn, rydym yn cydnabod hawl landlord i gymryd meddiant o annedd os yw’r annedd honno wedi’i thanfeddiannu. Mewn achosion fel hyn, rydym yn cytuno bod yn rhaid i landlord ddarparu llety amgen addas ar gyfer yr olynnydd wrth gefn a thalu’r costau a ddaw i’r deiliad contract wrth symud.

268. O ran gofalywyr yn cael hawliau fel olynwyr wrth gefn, rydym yn nodi bod amrywiaeth barn ar y mater hwn. Rydym yn cydnabod y pryderon y gallai ymestyn hawliau olynu yn y ffordd hon gael effaith negyddol ar y stoc tai sydd ar gael ar gyfer y farchnad rhentu yng Nghymru. Fodd bynnag, rydym o blaid y cynnig y dylid rhoi statws olynnydd wrth gefn i’r rhai sy’n ildio eu cartrefi eu hunain i ddarparu gofal di-dâl i berson arall yng nghartref y person hwnnw.

269. Ar bwynt cysylltiedig, rydym yn nodi bod pryderon wedi’u mynegi am y diffiniad o “ofalwr” a ddarperir yn y Bil. Er ein bod yn cefnogi’r egwyddor y dylid cael cysondeb o ran dehongli terminoleg lle bo hynny’n bosibl yng nghyfraith Cymru, rydym yn fodlon gydag esboniad y Gweinidog ac ni chredwn fod angen newid y diffiniad.

¹⁷⁰ Llythyr gan y Gweinidog Cymunedau a Threchu Tlodi, 7 Mai 2015

270. Mewn perthynas â'r potensial am hawliadau olynu "ffug", er nad ydym yn awgrymu y bydd y darpariaethau yn y Bil yn achosi hawliadau o'r fath o reidrwydd, rydym yn croesawu'r dystiolaeth gan Dribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru bod datrys anghydfodau olynu yn rôl y gellir ei chyflawni'n rhesymol gan Dribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru. Rydym yn argymhell bod y Gweinidog yn ystyried gwneud darpariaeth ar gyfer hyn. (Gweler pennod 13, Defnyddio'r Llysoedd).

8. Contractau meddiannaeth ar gyfer personau 16 ac 17 oed

Cefndir

271. O dan y gyfraith gyfredol, ni all person dan 18 oed fod yn ddeiliad tenantiaeth yng Nghymru neu Loegr. Fodd bynnag, gall person 16 neu 17 oed fod yn ddeiliad trwydded. Lle mae landlord yn ceisio rhoi tenantiaeth i berson 16 neu 17 oed, mae'r gyfraith yn darparu y bydd y landlord yn dal y denantiaeth honno mewn ymddiriedolaeth i'r plentyn dan oed tan iddo droi'n 18 oed. Mae'n ofynnol i'r plentyn dan oed dalu rhent am ei ddefnydd o'r eiddo, ond gall wrthod anrhydeddu'r contract ar unrhyw adeg a gadael yr eiddo. Byddai unrhyw dymor penodol sydd ar ôl o'r cytundeb yn cael ei derfynu'n awtomatig.

272. Mae adrannau 229-230 o'r Bil yn ymwneud â phobl ifanc. O dan adran 230, bydd person 16 neu 17 oed yn gallu bod yn ddeiliad contract meddiannaeth fel pe bai'n 18 oed.

Tystiolaeth gan ymatebwyr

273. Ni dderbyniwyd llawer iawn o dystiolaeth ar y pwynt hwn. O'r rhai a roddodd sylwadau, roedd y mwyafrif, gan gynnwys cynrychiolwyr llywodraeth leol, UCM Cymru, Let Down in Wales a Thenantiaid Cymru, o blaid y cynigion a oedd yn gysylltiedig â phobl 16 ac 17 oed mewn egwyddor.¹⁷¹ Dywedodd CLILC:

“There are many instances where it is necessary for a young person to live independently, and we welcome a legal framework which removes any barrier to a young person establishing a home in the rented sector.”¹⁷²

274. Yna, cwestiynodd a ddylid ystyried cynnwys gofyniad yn y Bil i bobl 16 ac 17 oed wynebu rhyw fath o asesiad statudol, er enghraifft o'u haddasrwydd a'u gallu i fod yn ddeiliad contract heb gymorth, cyn arwyddo contractau meddiannaeth. Fel opsiwn amgen, awgrymodd CLILC y dylid trafod sefyllfa lle gallai'r landlord ddewis ychwanegu telerau yn y contract i

¹⁷¹ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH01, RH11, RH22, RH31, RH33, RH37

¹⁷² Tystiolaeth ysgrifenedig, RH31

gynnwys derbyn cymorth; byddai hyn yn golygu bo modd ystyried achosion yn unigol.¹⁷³

275. Yn gysylltiedig â'r uchod, pwysleisiodd Tenantiaid Cymru a Dinas a Sir Abertawe bwysigrwydd darparu cymorth priodol i bobl ifanc sy'n byw'n annibynnol. Mynegodd Tenantiaid Cymru eu bod yn ffafrio math o gontract â chymorth gyda chymorth ychwanegol yn cael ei ychwanegu fel mesur diogelwch.¹⁷⁴ Dywedodd Dinas a Sir Abertawe fod yn rhaid i gymorth mewn llety addas barhau fod y ffocws pennaf wrth ddatrys problemau tai ar gyfer pobl ifanc.¹⁷⁵

276. Awgrymodd Cymorth Cymru y byddai angen canllawiau penodol ar gyfer pobl 16 ac 17 oed er mwyn iddynt fod yn ymwybodol o unrhyw risgiau posibl sy'n gysylltiedig ag ymrwymo i gontractau meddiannaeth.¹⁷⁶

277. Nid oedd gan y Gymdeithas Ymarferwyr Cyfraith Tai unrhyw bryderon gwirioneddol am y cynigion, gan nodi bod landlordiaid cymunedol eisoes yn rhoi tenantiaethau i blant o'r fath (fel rhan o'u dyletswyddau digartrefedd fel arfer) a'u bod yn gwneud hynny'n aml heb ddeall y canlyniadau'n iawn.¹⁷⁷

278. Fodd bynnag, nid oedd Cymdeithas y Cyfreithwyr o blaid y cynigion i bobl 16 ac 17 oed ymrwymo i gontractau meddiannaeth. Holodd a ddylid rhoi pobl ifanc mewn sefyllfa sy'n agored i unrhyw risg [sy'n gysylltiedig â] dal budd cyfreithiol a chael telerau contract wedi'u gorfodi yn eu herbyn pan gânt eu hystyried yn agored i niwed ac efallai'n llai tebygol o allu cynnal tenantiaeth.¹⁷⁸

279. Yn ogystal, awgrymodd Cymdeithas y Cyfreithwyr y gallai bod anawsterau mwy ymarferol yn gysylltiedig â rhoi contractau i bobl 16 ac 17 oed. Mewn achosion o blant dan oed yn torri contract, er enghraifft, gwrthod mynediad i'r eiddo ar gyfer gwiriadau diogelwch nwy, roedd o'r farn na fyddai'r landlord yn gallu cael gwaharddeb yn erbyn pobl 16 ac 17 oed. Serch hynny, dywedodd y gallai landlord geisio cael cymorth gwaharddol yn achos deiliad contract sy'n oedolyn.¹⁷⁹

280. Roedd y Gymdeithas Asiantaethau Gosod Preswyl a Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig Cymru yn credu y byddai landlordiaid yn y sector rhentu

¹⁷³ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH31a

¹⁷⁴ CyT, para 356, 30 Ebrill 2015

¹⁷⁵ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH01

¹⁷⁶ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH22

¹⁷⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH41

¹⁷⁸ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH08

¹⁷⁹ CyT, para 53, 30 Ebrill 2015

preifat yn fwy tebygol o ddewis tenantiaid dros 18 oed, pa bynnag newidiadau arfaethedig a fyddai'n cael eu gwneud.¹⁸⁰

281. Er nad oedd gan gynrychiolwyr landlordiaid ac asiantaethau gosod wrthwynebiadau i'r cynigion mewn perthynas â phobl 16 ac 17 oed mewn egwyddor, tynnodd y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl sylw at rai o'r cymhlethdodau sy'n gysylltiedig ag ymdrin â phlant dan oed, fel yr anawsterau wrth fynd â phlentyn dan oed i'r llys, a mynegodd bryderon am y potensial am ganlyniadau anfwriadol, er enghraifft, gallu plant dan oed i gael contract ar gyfer cyfleustodau.¹⁸¹

282. Roedd nifer o ymatebwyr, gan gynnwys UMC Cymru, y Gymdeithas Asiantaethau Gosod Preswyl a Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig yn cwestiynu a fyddai pobl 16 ac 17 oed yn gallu ymrwmo i gontractau ar gyfer cyfleustodau ac yswiriant.¹⁸² Awgrymodd y Gymdeithas Asiantaethau Gosod Preswyl a Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig y gallai hyn wneud y darpariaethau sy'n ymwneud â chontractau meddiannaeth ar gyfer y grŵp oedran hwn yn anodd eu cyflawni'n ymarferol.¹⁸³

283. Gan ystyried hyn, gofynnwyd i Dŵr Cymru a British Gas amlinellu eu sefyllfaoedd hwy o ran cynnig contractau i bobl 16 ac 17 oed. Dywedodd Dŵr Cymru:

“(...) we are a statutory water and sewerage undertaker and as such, we do not enter into contracts with our customers and we provide a supply and service to properties in the area that we serve regardless of the age of those people occupying them.”¹⁸⁴

284. Fodd bynnag, dywedodd British Gas na fyddai'n cynnig cyfrif i unrhyw un dan 18 oed dan amgylchiadau arferol. Ychwanegodd, pe bai plentyn dan oed yn ceisio symud i British Gas, na fyddai'n cymryd cyfrif unrhyw un dan 17 oed ac y byddai angen gwarantwr.¹⁸⁵

285. Clywsom gan Let Down in Wales y byddai'n debygol y byddai'n rhaid i bobl 16 ac 17 oed ddefnyddio mesuryddion talu ymlaen llaw, sy'n gallu bod yn ddrutach na dulliau eraill o dalu am gyfleustodau.¹⁸⁶

¹⁸⁰ CyT, paragraffau 410-416, 14 Mai 2015

¹⁸¹ CyT, paragraffau 210-215 a 366, 14 Mai 2015

¹⁸² CyT, para 348 a 355, 30 Ebrill 2015, a pharagraffau 212-213 a 407-408, 14 Mai 2015

¹⁸³ CyT, para 408, 14 Mai 2015

¹⁸⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH42

¹⁸⁵ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH04a

¹⁸⁶ CyT, para 355, 30 Ebrill 2015

286. Mewn ymateb i hyn, dywedodd British Gas, pe bai person 16 neu 17 oed a fyddai'n meddiannu eiddo lle mae mesurydd talu ymlaen llaw eisoes wedi'i osod, byddai'n rhaid iddynt aros gyda'r math hwn o dalu tan iddynt droi'n 18 oed. O dan amgylchiadau lle'r oedd mesurydd credyd eisoes wedi'i osod mewn eiddo sy'n cael ei feddiannu gan blentyn dan oed, byddai'r plentyn dan oed yn cael ei annog i dderbyn [gosod] mesurydd talu ymlaen llaw.¹⁸⁷

287. Gan wneud pwynt tebyg i Let Down in Wales am fesuryddion talu ymlaen llaw, awgrymodd y Gymdeithas Ymarferwyr Cyfraith Tai y gallai galluogi contractau meddiannaeth ar gyfer pobl 16 ac 17 oed fod yn rhywbeth y gellid ei gyfyngu i landlordiaid sector cyhoeddus.¹⁸⁸

Tystiolaeth gan y Gweinidog

288. Wrth nodi ei rhesymau dros alluogi i bobl 16 ac 17 oed ymrwymo i gontractau meddiannaeth, rhoddodd y Gweinidog enghraifft benodol o sefyllfa lle credai y byddai'r cynnig i adael i bobl 16 ac 17 oed fod yn ddeiliaid contract yn fuddiol. Eglurodd na all pobl 16 neu 17 oed fod yn olynwyr ar hyn o bryd, ond y byddai'r darpariaethau newydd yn newid hyn.¹⁸⁹ Dywedodd rheolwr Bil y Gweinidog bod y cynnig i adael i bobl 16 ac 17 oed fod yn ddeiliaid contract yn bolisi y gellid ei gyfiawnhau gan y byddai'n cael gwared ar y rhwystr sy'n atal pobl 16 neu 17 oed rhag ymrwymo i gontract yn eu henwau eu hunain ar hyn o bryd.¹⁹⁰

289. Dywedodd uwch gyfreithiwr y Gweinidog fod y darpariaethau yn y Bil yn ddarpariaethau galluogi¹⁹¹ ac mai'r opsiwn arall fyddai cytundebau ymddiriedolaeth cymhleth, y mae landlordiaid yn amharod i ymrwymo iddynt.¹⁹²

290. Gofynnwyd i'r Gweinidog o ble daeth yr ysgogiad ar gyfer y cynnig yn y Bil. Cadarnhaodd ei rheolwr Bil eu bod wedi'i gynnwys yng nghynigion gwreiddiol Comisiwn y Gyfraith, yr oedd Llywodraeth Cymru wedi ymgynghori arnynt yn ystod cyfnod Papur Gwyn y Bil, a bod y cynigion hyn wedi derbyn cefnogaeth gadarn.¹⁹³ Ychwanegodd y Gweinidog, er nad oedd galw sylweddol am y cynigion hyn ar hyn o bryd, mai dyma'r Bil iawn i wneud

¹⁸⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH04a

¹⁸⁸ CyT, para 55, 20 Mai 2015

¹⁸⁹ CyT, para 168, 22 Ebrill 2015

¹⁹⁰ CyT, para 166, 22 Ebrill 2015

¹⁹¹ CyT, para 171, 22 Ebrill 2015

¹⁹² CyT, para 167, 22 Ebrill 2015

¹⁹³ CyT, para 285, 20 Mai 2015

hynny [galluogi pobl 16 ac 17 oed i fod yn ddeiliaid contract] ac os nad ydym yn gwneud hynny yn awr, does wybod pryd y byddem yn gwneud hynny.¹⁹⁴

291. Cadarnhaodd y Gweinidog nad yw'r Bil yn cael gwared ar unrhyw gyfrifoldebau ar gyfer gofal neu dai sydd gan awdurdod lleol o bosibl [i pobl 16 ac 17 oed] o dan unrhyw ddeddfwriaeth arall.¹⁹⁵ Roedd hyn yn cynnwys gallu awdurdodau lleol i gyflawni eu dyletswyddau digartrefedd o dan Ddeddf Tai 2014 i'r sector rhentu preifat.

292. Gofynnwyd i'r Gweinidog am y potensial i'r darpariaethau sy'n ymwneud â phobl 16 ac 17 oed newid y gyfraith gyffredin yng Nghymru. Gan ymateb i hyn, dywedodd:

“Yn ôl adran 230, caiff pobl 16 ac 17 oed ddal contract meddiannaeth ar yr un sail â phobl 18 oed a mwy a bod yr adran felly'n ddarpariaeth alluogi i fynd i'r afael â phroblemau tai'r grŵp oed hwn. Gan mai â chontractau meddiannaeth y mae'r ddarpariaeth yn ymdrin â nhw, nid ydym yn credu bod sgôp i newid y gyfraith gyffredin yn helaethach.”¹⁹⁶

293. Gofynnwyd hefyd ai bwriad y Gweinidog oedd i blentyn dan oed allu olynu i brydles hir yng Nghymru, gan ei bod yn ymddangos i ni y byddai adran 230(5) yn darparu ar gyfer hyn. Ar y pwynt hwn, cadarnhaodd y Gweinidog:

“(...) mae adran 230(5) yn ymdrin â chontractau meddiannaeth o dan y Bil a chan y ceir amod penodol i wahardd lesioedd hir o fwy nag 21 mlynedd rhag cael bod yn gontractau meddiannaeth, rydym o'r farn na fyddai'r Bil yn galluogi pob ifanc o dan oed olynu i lesioedd o'r fath.”¹⁹⁷

294. Cyflwynwyd y pryderon am pobl 16 ac 17 oed yn methu â chael contractau ar gyfer cyfleustodau i'r Gweinidog. Dywedodd ei huwch gyfreithiwr y byddai contractau o'r fath yn cael eu hystyried yn angenrheidiâu ac felly'n cael eu caniatáu dan y gyfraith gyffredin. Aeth ymlaen i ddweud:

“If it's a contract for what's known as 'a necessary', then the contract is enforceable. It's the courts that determine what is necessary, but

¹⁹⁴ CyT, para 254, 20 Mai 2015

¹⁹⁵ CyT, para 256, 20 Mai 2015

¹⁹⁶ Llythyr gan y Gweinidog Cymunedau a Threchu Tlodi, 16 Ebrill 2015

¹⁹⁷ Llythyr gan y Gweinidog Cymunedau a Threchu Tlodi, 16 Ebrill 2015

one would assume that utilities, certainly, are matters that are necessary for a 16 or 17-year-old to live.”¹⁹⁸

295. Dywedodd y Gweinidog fod ei swyddogion wedi cynnal trafodaethau â chynrychiolwyr o British Gas a Dŵr Cymru, a'u bod wedi cadarnhau y byddent yn darparu contractau cyfleustodau i bobl 16 ac 17 oed. Fodd bynnag, nid oedd yn glir a fyddai ar sail mesurydd talu ymlaen llaw.¹⁹⁹

296. Mewn perthynas â'r gallu i gael gwaharddebau yn erbyn pobl 16 neu 17 oed, cadarnhaodd y Gweinidog pe bai pobl 16 neu 17 oed yn ymrwymo i gontract meddiannaeth, y gellid ceisio cael gwaharddeb yn eu herbyn. Ychwanegodd y byddai methu â chaniatáu mynediad at ddibenion fel archwiliadau diogelwch nwy yn torri telerau'r contract ac y gellid ceisio camau unioni priodol amgen.²⁰⁰

297. Cadarnhaodd uwch gyfreithiwr y Gweinidog hefyd fod y Bil yn darparu na all person ifanc wrthod anrhydeddu contract [meddiannaeth] ar y sail ei fod wedi ymrwymo iddo fel person ifanc yn unig.²⁰¹

Ein barn

298. Rydym yn bryderus am y cynnig i roi contractau meddiannaeth i blant dan oed. Er ein bod yn cymeradwyo'r bwriad i helpu pobl ifanc i ddiogelu a chynnal eu llety eu hunain, credwn nad yw'r cynigion yn ymarferol ac y gallant arwain at effeithiau anfwriadol.

299. Yn benodol, rydym o'r farn o hyd y byddai plentyn dan oed yn ei chael yn anodd ymrwymo i gontractau ategol ar gyfer cyfleustodau ac eitemau eraill sy'n berthnasol i'w feddiannaeth, fel yswiriant cynnwys ar gyfer ei eiddo.

300. Clywsom gan y Gweinidog y byddai'r contractau hyn yn cael eu hystyried yn 'angenrheidiau' ac, oherwydd hynny, yn cael eu caniatáu o dan y gyfraith gyfredol sy'n gysylltiedig â hwy. Fodd bynnag, rydym yn llai sicr o hyn, ac ni allwn weld sut y gall y Gweinidog fod yn hyderus ar y pwynt hwn heb ddeddfu'n benodol ar gyfer hyn. Mae'r gyfraith sy'n ymwneud ag angenrheidiau'n gymhleth ac rydym yn ymwybodol bod y llysoedd yn ymddangos fel pe baent, hyd yma, yn gweithredu i gyfyngu contractau sy'n cael eu hystyried ar gyfer angenrheidiau lle y bo hynny'n bosibl. Mae'r prawf

¹⁹⁸ CyT, para 153, 22 Ebrill 2015

¹⁹⁹ CyT, paragraffau 267-277, 20 Mai 2015

²⁰⁰ Llythyr gan y Gweinidog Cymunedau a Threchu Tlodi, 14 Mai 2015

²⁰¹ CyT, para 307, 20 Mai 2015

ar gyfer angenrheidiau'n brawf cyfreithiol a ffeithiol. Felly, er y byddai llys yn debygol o benderfynu bod contract cyfleustod yn pasio'r prawf ffeithiol ar gyfer angenrheidiau, gallwn weld ei bod yn bosibl y byddai'r llysoedd yn gwrthod derbyn ei fod wedi pasio'r prawf cyfreithiol, efallai am reswm polisi cyhoeddus, er enghraifft, y byddai penderfyniad ar y mater hwn yn cael yr effaith o newid y gyfraith gyffredin yn Lloegr hefyd.

301. Os nad yw darparwyr cyfleustodau'n barod i dderbyn bod y llysoedd yn debygol o orfodi eu contractau gyda phobl 16 ac 17 oed, maent yn debygol o ddarparu gwasanaethau i blant dan oed ar sail talu ymlaen llaw yn unig, a allai fod yn opsiwn drutach.

302. Rydym hefyd yn ansicr sut y bydd contractau ar gyfer cynhyrchion yswiriant, fel yswiriant cynnwys cartref, yn cael eu darparu, gan nad yw'r rhain yn cael eu trefnu ar sail talu ymlaen llaw.

303. Felly, rydym yn bryderus bod y Bil yn rhoi pobl 16 ac 17 oed mewn sefyllfa lle gallant ymrwmo i gontractau meddiannaeth, ond lle nad yw'r gwasanaethau angenrheidiol ychwanegol sydd eu hangen arnynt i ddefnyddio'r eiddo hwnnw ar gael o bosibl neu ar gael ar sail anatyniadol yn unig. Mae hyn yn mynd yn groes i'r system gyfredol lle mae pobl 16 neu 17 oed fel arfer yn cael tenantiaeth neu drwydded sydd wedi'u gwarantu a'u cefnogi gan drydydd parti, adran gwasanaethau cymdeithasol awdurdod lleol yn aml.

304. Hefyd, rhan o'r diogelwch a roddir i blant dan oed ar hyn o bryd yw y gallant wrth anrhydeddu contractau hyd yn oed os ydynt wedi'u contractio am dymor penodol. Ymddengys nad yw'r newidiadau'n darparu llawer o gymorth ychwanegol i landlordiaid tra'n erydu'r diogelwch traddodiadol a roddir i blant dan oed.

305. Rydym yn bryderus bod y prif sbardun dros y newidiadau hyn yn ymwneud llai â hawliau deiliaid contract ifanc a mwy â landlordiaid sy'n methu deall yn iawn natur y contractau y maent yn ymrwmo iddynt. Felly, rydym yn cwestiynu oni fyddai'n well mynd i'r afael â'r mater hwn drwy addysgu landlordiaid yn hytrach na thrwy ddeddfwriaeth.

306. Rydym yn nodi'r dystiolaeth y dylai darparu'r cymorth angenrheidiol i alluogi plant dan oed i fyw mewn llety addas barhau i fod yn ffocws wrth ddatrys problemau tai ar gyfer pobl ifanc; rydym yn cytuno â hyn.

Awgrymodd y dystiolaeth a ddaeth i law gan nifer o ymatebwyr y byddai landlordiaid yn annhebygol o ymrwmo i gontractau â phobl 16 ac 17 oed, yn y sector rhentu preifat o leiaf. Hefyd, rydym yn bryderus nad yw'r sector

preifat yn darparu'r gefnogaeth gywir ar gyfer y deiliaid contract hyn a allai fod yn agored i niwed, ac y gellid eu hecsbloetio.

Rydym yn argymhell bod y Gweinidog yn diwygio'r Bil i gyfyngu ar ei ddarpariaethau sy'n ymwneud â phobl 16 ac 17 oed o ran contractau meddiannaeth a roddir gan landlordiaid cymunedol.

307. Rydym yn cydnabod grym y dystiolaeth sy'n ymwneud â phwysigrwydd darparu cymorth priodol i bobl ifanc sy'n byw'n annibynnol. Credwn y dylai fod gan bob person 16 ac 17 oed sy'n ymrwymo i gontractau yr hawl i gymorth a chanllawiau addas a pherthnasol.

Rydym yn argymhell bod y Gweinidog yn diwygio'r Bil fel bod y ddarpariaeth o ganllawiau a chymorth yn ofyniad statudol i bob landlord wrth gynnig contractau i bobl 16 ac 17 oed.

9. Seiliau ar gyfer meddiant

Cefndir

308. Mae rhan 9 y Bil yn nodi amgylchiadau lle gall landlordiaid geisio cael meddiant o eiddo. Yn benodol, mae penodau 3 i 5 a 7 o Ran 9 yn nodi'r seiliau ar gyfer meddiant.

309. Ar hyn o bryd, rhestrir y seiliau ar gyfer meddiant yn y ddeddfwriaeth, ond nid oes gofyniad iddynt gael eu hatgynhyrchu mewn cytundeb tenantiaeth. Mae'r Bil yn darparu chwe sail ar gyfer meddiant:

- torri contract;
- rhesymau'n ymwneud â rheoli'r ystâd;
- rhybudd gan y deiliad contract;
- rhybudd gan y landlord;
- rhybudd gan y landlord o dan gontract tymor penodol;
- ôl-ddyledion rhent difrifol.

310. Mae nifer cyfyngedig o seiliau gorfodol ar gyfer meddiant yn y Bil, er enghraifft, ôl-ddyledion rhent difrifol (ar gyfer contractau safonol). Lle gellir profi sail orfodol, mae'n rhaid i'r llysoedd ddyfarnu meddiant. Mae hyn yn amodol ar hawliau'r deiliad contract o dan y Confensiwn (hawliau'r Confensiwn). Mae hawliau eraill y Confensiwn yn berthnasol i landlordiaid.

Ôl-ddyledion rhent difrifol

311. Ar hyn o bryd, gall cymdeithasau tai geisio cael meddiant dan Sail 8 o Atodlen 2 i Ddeddf Tai 1988 lle mae gan denant ôl-ddyledion rhent difrifol. Mae Sail 8 yn sail orfodol yn seiliedig ar ôl-ddyledion rhent difrifol, felly mae'n rhaid i'r llysoedd ddyfarnu meddiant os gellir profi'r sail. Ni all y llysoedd ystyried amgylchiadau unigol y tenant. Mae rhai cymdeithasau tai, yn enwedig y rhai sydd wedi'u creu ar ôl trosglwyddo stoc, wedi cytuno'n gyffredinol i beidio â rhoi rhybudd yn seiliedig ar Sail 8.

312. Nid yw'r Bil yn ailadrodd y sail hon ar gyfer contractau meddiannaeth diogel. Fodd bynnag, o dan adran 179, bydd sail orfodol sy'n seiliedig ar ôl-ddyledion rhent difrifol ar gael yn achos contractau safonol. O ran contractau diogel, bydd landlordiaid yn dal i allu ceisio meddiant ar gyfer ôl-ddyledion rhent ar sail torri contract (adran 156), ond bydd hyn yn ôl disgrisiwn y llysoedd.

Tystiolaeth gan ymatebwyr

313. Croesawyd dileu Sail 8 ar gyfer contractau diogel ar y cyfan gan y rhai a roddodd sylwadau ar y mater. Dywedodd Cymdeithas y Cyfreithwyr y byddai dileu'r sail hon yn rhoi disgrisiwn ehangach i'r llys ynglŷn â gwneud gorchymyn meddiannu ai peidio.²⁰²

314. Roedd hefyd yn croesawu cadw darpariaeth debyg i Sail 8 ar gyfer contractau safonol er mwyn peidio â rhwystro'r farchnad rhentu preifat lle mae diffyg tai difrifol. Dywedodd y byddai dileu'r sail hon ar gyfer contractau safonol yn rhwystro landlordiaid rhag rhentu eu heiddo.²⁰³

315. Roedd Tai Pawb o blaid dileu'r sail mewn perthynas â chontractau diogel ar y sail ei fod yn rhoi'r Awdurdodau Lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig lle na fu'r un chwarae teg mewn perthynas ag ôl-ddyledion rhent.²⁰⁴ Dywedodd fod y Bil yn sicrhau'r cydbwysedd cywir gan ein bod yn cydnabod mai troi allan yw'r unig gam y gellir ei gymryd weithiau, yn wyneb ôl-ddyledion rhent difrifol, a gellir gwneud hyn o hyd drwy bwerau disgrisiynol trosolwg barnwrol.²⁰⁵

316. Fodd bynnag, roedd gan Cartrefi Cymunedol Cymru, Barclays a'r Cyngor Benthycwyr Morgeisi rai pryderon am ddileu Sail 8, gyda Cartrefi Cymunedol Cymru yn credu'n gryf y dylid ei gadw.²⁰⁶ Dywedodd y Cyngor Benthycwyr Morgeisi y gallai dileu'r sail arwain at ganfyddiad o risg gynyddol yn y sector [tai cymdeithasol] pe bai gallu [cymdeithasau tai] i ddiogelu eu ffrydiau incwm rhent yn cael ei wanhau. Roedd y Cyngor Benthycwyr Morgeisi a'r Principality yn rhannu barn Cartrefi Cymunedol Cymru bod Sail 8 yn opsiwn olaf gwerthfawr ar gyfer landlordiaid, er nad yw'n cael ei ddefnyddio'n aml.²⁰⁷

317. Ychwanegodd Cartrefi Cymunedol Cymru:

“(...) ground 8 for me, in terms of the RSL sector, is part of the edifice of confidence, and that edifice of confidence includes good governance across the RSL sector (...) It includes an effective regulation system and that includes the confidence of lenders who are absolutely crucial if housing associations are to meet the supply needs across Wales. My worry here is that anything that chips away at that edifice of confidence, and that includes ground 8, which lenders

²⁰² Tystiolaeth ysgrifenedig, RH08

²⁰³ *ibid.*

²⁰⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH28

²⁰⁵ *ibid.*

²⁰⁶ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH32

²⁰⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH15

have indicated to us could potentially be an issue if we're not able to act in the pursuit of rent arrears, may result in the cost of lending going up ultimately, which will mean less homes being built across Wales.”²⁰⁸

318. Ar y pwynt hwn, dywedodd y Principality:

“It would be fair to say we supported the CML view for the retention of this right – not least on the basis that we detected it would be exercised sensitively, selectively and as a last resort by the sector.”²⁰⁹

319. Fodd bynnag, nid oedd y Principality yn credu y byddai ffrydiau incwm rhent ar gyfer y sector yn cael eu gwanhau'n sylweddol wrth ddileu Sail 8, gan ddweud:

“... our assessment of the strength of individual associations encompasses a very broad range of indicators of which this aspect would be a relatively minor part.”²¹⁰

320. Ar y llaw arall, dywedodd Barclays:

“Removal of mandatory possession ground 8 would lead to a perception of increased risk in this sector [commercial lending to housing associations] if the ability of registered providers to protect their rental income streams were to be weakened. Any increase in risk to the funders could potentially lead to an increase in the pricing of any debt for the Housing association sector and this factor should be debated further.”²¹¹

321. Cyfeiriodd nifer o ymatebwyr, gan gynnwys Cymdeithas y Cyfreithwyr a Cartrefi Cymunedol Cymru, at gynydd mewn ôl-ddyledion rhent o ganlyniad i ddiwygio lles. Ar y pwynt hwn, teimlai Cymdeithas y Cyfreithwyr y dylid darparu canllawiau i'r llysoedd yn pwysleisio'r angen i drin ôl-ddyledion rhent o ddifrif ac i beidio gadael iddynt gronni i lefelau lle nad oedd talu'n opsiwn ymarferol.²¹²

²⁰⁸ CyT, para 169, 6 Mai 2015

²⁰⁹ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH43

²¹⁰ *ibid.*

²¹¹ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH44

²¹² Tystiolaeth ysgrifenedig, RH08

322. Roedd Cyngor ar Bopeth Cymru yn gwrthwynebu unrhyw sail orfodol ar gyfer ôl-ddyledion rhent, gan gynnwys mewn perthynas â chontractau safonol.²¹³

Tystiolaeth gan y Gweinidog

323. Mewn perthynas â Sail 8, dywedodd y Gweinidog, o ystyried y defnydd cyfyngedig o'r sail ar hyn o bryd, ynghyd â'r "hyblygrwydd i'r llysoedd wrth iddynt ystyried y sail hon, ac o ystyried y posibilrwydd gwirioneddol y gallai adfeddu ar y sail hon fod yn groes i hawliau dynol ac i'r gyfraith ar gydraddoldeb, dileu Sail 8 yw'r unig opsiwn ymarferol ar gyfer sefydlu un contract diogel".²¹⁴

324. Gofynnwyd iddi pam ei bod wedi dewis gwahaniaethu rhwng contractau diogel a chontractau safonol a chadw'r hyn sy'n cyfateb i Sail 8 yn achos contractau safonol. Wrth ymateb i hyn, dywedodd:

"It's different for private landlords [expected to issue standard contracts] because it could be that they're relying on the rent for that property to pay their own mortgage, for instance."²¹⁵

Ein barn

325. Rydym o blaid y cynnig i ddileu'r sail orfodol ar gyfer meddiant am ôl-ddyledion rhent difrifol ('Sail 8') mewn perthynas â chontractau meddiannaeth diogel. Credwn ei bod yn well rhoi disgresiwn i'r llysoedd ystyried amgylchiadau unigol deiliaid contract wrth benderfynu ai rhoi gorchymyn i gael meddiant ai peidio, yn enwedig o ystyried y gall rhai ffactorau sy'n arwain at ôl-ddyledion difrifol fod y tu allan i reolaeth y deiliad contract, er enghraifft, oedi hir cyn talu budd-daliadau tai.

326. Rydym yn nodi nad oes llawer o ddefnydd wedi'i wneud o Sail 8 gan gymdeithasau tai, yn enwedig o ganlyniad i ddatblygiadau ym maes hawliau dynol a chyfraith cydraddoldeb. Rydym yn nodi hefyd nad oes gan awdurdodau lleol fynediad ar hyn o bryd i unrhyw sail orfodol ar gyfer meddiant yn seiliedig ar ôl-ddyledion difrifol. Gan hynny, nid ydym yn cytuno y bydd dileu Sail 8 yn gwanhau gallu cymdeithasau tai i reoli eu stoc tai neu ddiogelu eu ffrydiau incwm rhent.

²¹³ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH33

²¹⁴ Memorandwm esboniadol, para 82, tudalen 23

²¹⁵ CyT, para 323, 22 Ebrill 2015

Rhybudd deiliaid contract

327. Mae adrannau 208 i 210 y Bil yn gymwys i gontractau diogel yn unig ac yn ymwneud ag amgylchiadau lle mae'r deiliad contract wedi rhoi rhybudd i'r landlord, ond heb adael yr eiddo. Mewn achosion o'r fath, mae'n rhaid i'r llysoedd wneud gorchymyn i gael meddiant, ond gall y deiliad contract ofyn i'r llysoedd adolygu penderfyniad y landlord i wneud hawliad meddiant cyn y gwneir y gorchymyn.

Tystiolaeth gan ymatebwyr

328. Dywedodd y Gymdeithas Ymarferwyr Cyfraith Tai bod ganddynt bryderon gwirioneddol am adrannau 208 a 209 ar y sail nad ydynt yn gweld unrhyw angen ar gyfer y sail meddiant absoliwt ac nad ydynt yn ymwybodol o unrhyw dystiolaeth sy'n dangos pam ei bod yn angenrheidiol cael gwared ar y meini prawf 'rhesymoldeb' sydd wedi bod ar waith ers o leiaf 1915.²¹⁶

329. Yn ogystal â hyn, roedd y Gymdeithas Ymarferwyr Cyfraith Tai yn bryderus ei bod yn ymddangos bod adran 208(2) yn honni bod yn rhaid i lys wneud gorchymyn meddiant *oni bai* bod amddiffyniad ar sail y Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol yn cael ei wneud. Dywedodd mai'r rheswm am hyn o bosibl yw y byddai ymyrryd yn anghymesur â hawliau'r meddiannydd yn anghyfreithlon o dan Ddeddf Hawliau Dynol 1998. Fodd bynnag, nododd fod amddiffyniadau eraill a oedd yn anghyfreithlon yn yr un modd, a nododd yr enghraifft o amddiffyniadau gwahaniaethu ar sail anabled o dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010.²¹⁷

330. Roedd y Gymdeithas Ymarferwyr Cyfraith Tai o'r farn nad oedd yn glir y gellid cyflwyno'r amddiffyniadau dan adran 209. Dadleuodd y dylid diwygio adran 208 er mwyn osgoi amheuaeth. Nododd fod yr un materion yn codi o dan adran 211.

Ein barn

Rydym yn argymhell bod y Gweinidog yn rhoi ystyriaeth bellach i adrannau 208 a 209 sy'n ymwneud â cheisiadau meddiant a wneir ar sail rhybudd deiliad contract, o ystyried y dystiolaeth gan y Gymdeithas Ymarferwyr Cyfraith Tai.

²¹⁶ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH41

²¹⁷ *ibid.*

Rheoli ystadau

331. Argymellodd Shelter Cymru y dylai landlord dalu costau symud rhesymol deiliad contract bob tro y mae person yn cael ei droi allan ar sail rheoli ystadau. Ar hyn o bryd, mae'r Bil yn cynnig rhai eithriadau fel bod costau ond yn daladwy mewn perthynas â seiliau penodol.²¹⁸

332. Teimlai Tenantiaid Cymru y dylid ailgyflwyno taliadau "colli cartref" ar gyfer deiliaid contract diogel sy'n cael eu symud ar sail rheoli ystadau yn unol â pholisi cyfredol Llywodraeth Cymru.²¹⁹

Ein barn

Rydym yn argymell bod y Gweinidog yn rhoi ystyriaeth bellach i seiliau rheoli ystadau ar gyfer meddiant, o ystyried y dystiolaeth a ddaeth i law.

Cytundeb i derfynu'r contract

333. Cododd Shelter Cymru bwynt technegol mewn perthynas ag adran 152 sy'n cwmpasu terfynu'r contract drwy gytundeb rhwng y partïon. Nid yw'r Bil yn cynnwys gofyniad i'r cytundeb fod yn ysgrifenedig. Argymhellodd Shelter Cymru y dylid cynnwys gofyniad o'r fath.²²⁰

334. Dywedodd hefyd nad oedd yn glir a oedd y Bil yn gwahardd ildio drwy roi'r gyfraith ar waith, fel rhoi'r allweddi yn ôl. Credai Shelter Cymru y byddai'n annymunol i'r Bil atal hyn.²²¹

Ein barn

Rydym am dynnu sylw'r Gweinidog at y dystiolaeth gan Shelter Cymru yn ymwneud ag adran 152, terfynu drwy gytundeb, a'r diffyg gofyniad i gytundeb terfynu fod yn un ysgrifenedig. Rydym yn argymell ei bod yn rhoi ystyriaeth bellach i'r adran hon yng ngoleuni'r dystiolaeth hon.

Materion eraill

335. Nododd Shelter Cymru fod adran 214(9) yn rheoli hawl deiliad contract dan gontract safonol i wneud cais am adolygiad barnwrol i'r llys sirol ynghylch hawliad meddiant gan landlord cymunedol ar sail absoliwt. Mae'r

²¹⁸ Tystioaleth ysgrifenedig, RH18

²¹⁹ Tystioaleth ysgrifenedig, RH36

²²⁰ Tystioaleth ysgrifenedig, RH18

²²¹ *ibid.*

Bil yn cynnig dileu'r hawl i ddeiliad contract wneud cais am adolygiad barnwrol ar ôl i orchymyn gael ei wneud.²²²

336. Credai Shelter Cymru fod hyn yn cyfyngu ar y sefyllfa sydd ohoni, lle gall tenant wneud cais i neilltuo gorchymyn meddiant a/neu ohirio gwarant tra bod adolygiad barnwrol yn cael ei wneud i'r Uchel Lys.²²³

337. Dywedodd Shelter Cymru y byddai'r drefn yn haws i ddeiliad contract pe gellid gwneud cais am adolygiad ar y cyd â chais i neilltuo gorchymyn meddiant.²²⁴ Ar y pwynt hwn, galwodd y Gymdeithas Asiantaethau Gosod Preswyl am i'r Bil egluro na fyddai landlordiaid preifat yn destun adolygiad barnwrol.²²⁵

Ein barn

Rydym yn tynnu sylw'r Gweinidog at y dystiolaeth gan Shelter Cymru yn ymwneud ag adran 214 (adolygu cais). Rydym yn argymhell ei bod yn rhoi ystyriaeth bellach i'r adran hon yng ngoleuni'r dystiolaeth hon.

²²² Tystiolaeth ysgrifenedig, RH18

²²³ *ibid.*

²²⁴ *ibid.*

²²⁵ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH13

10. Ymddygiad gwrthgymdeithasol ac ymddygiad gwaharddedig arall

338. Mae Adran 55 o'r Bil yn dweud na ddylai deiliad contract ymddwyn (na bygwth ymddwyn) "mewn modd a allai beri niwsans neu annifyrrwch". Bydd hwn yn derm hollbwysig i bob contract. Os caiff ei dorri, mater i'r llysoedd fydd penderfynu ai cyflwyno gorchymyn adennill meddiant (adrannau 156 a 205). Gall y llysoedd wneud gorchymyn o'r fath dim ond os yw hynny'n rhesymol.

339. Neu, os yw'r landlord yn landlord cymunedol, gall contract safonol ymddygiad gwaharddedig gymryd lle'r contract.

340. Dan y Bil hwn, ni fydd sail absoliwt gyfatebol dros feddiannu am ymddygiad gwrthgymdeithasol, fel sydd ar gael ar hyn o bryd i landlordiaid cymdeithasol mewn deddfwriaeth gyfredol.

341. Mae'r diffiniad o ymddygiad gwrthgymdeithasol a ddefnyddir yn y Bil yn weddol eang ac yn cynnwys nid yn unig ymddygiad y deiliad contract ond hefyd meddianwyr ac ymwelwyr eraill.

Tystiolaeth gan ymatebwyr

342. Cyfeiriodd sawl ymatebwr at y ddarpariaeth yn adran 55 yn ymwneud ag ymddygiad gwrthgymdeithasol ac ymddygiad gwaharddedig. Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr yn cefnogi cynigion y Bil. Dywedodd Cymdeithas y Cyfreithwyr:

"We believe that [section] 55 of the Bill provides the right degree of flexibility and breadth, by covering other people living in the premises, neighbours, those engaged in a lawful activity in the area and members of the landlord's staff or contractors. It extends this responsibility to not only the contract holder but also to those who live with or visit them. We agree that this term must be incorporated into the standard contracts."²²⁶

343. Nododd Cymdeithas y Cyfreithwyr y byddai'n ofynnol i landlord wneud cais i'r llysoedd am hawliau meddiant mewn achos o dorri adran 55, ac y byddai'n sail ddisgresiynol dros feddiannu. Dywedodd:

²²⁶ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH08

“(...) we do not believe that the loss of the absolute ground for possession will pose such a fundamental problem for landlords: the important point of principle for us is that the court’s discretion is maintained.”²²⁷

344. Fodd bynnag, roedd gan rai ymatebwyr, gan gynnwys Cymdeithas Tai Sir Fynwy, farn wahanol. Gan dynnu sylw at un hawliad meddiant a barodd 18 mis, dywedodd y Gymdeithas fod y sail absoliwt sydd ar gael ar hyn o bryd yn ddefnyddiol. Roedd gan RESOLVE Antisocial Behaviour farn debyg a galwodd am gadw’r sail absoliwt.

345. Pryder mwyaf Linc Cymru yw cael gwared ar y sefyllfa bresennol sy’n dweud bod gan y tenant gyfrifoldeb dros eraill.”²²⁸ Roedd yn dadlau bod adran 55 yn awgrymu y byddai deiliaid contract ond yn gyfrifol am achosion o ymddygiad gwrthgymdeithasol wedi’u cyflawni gan eraill a’u bod nhw’n (deiliad contract) rhan o’r ymddygiad hwnnw mewn rhyw ffordd. Dywedodd:

“This is a fundamental change from the current position and one that diminishes the tenant of responsibility and hinders our ability to deal effectively with serious and persistent ASB issues.”²²⁹

346. Codwyd pwyntiau tebyg gan Gymdeithas Tai Sir Fynwy a RESOLVE Anti-social Behaviour, gyda RESOLVE Anti-social Behaviour yn dweud fod adran 55(4), fel y mae wedi’i drafftio ar hyn o bryd, yn cynrychioli glastwreiddio sylweddol a phryderus ar allu landlord i fynd i’r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol ac amddiffyn dioddefwyr yn ddigonol. Roedd yn argymhell parhau â’r sail absoliwt bresennol i adennill meddiant ar sail ymddygiad gwrthgymdeithasol.²³⁰

347. O ran cam-drin domestig, galwodd rhai ymatebwyr, gan gynnwys Cymorth i Ferched Cymru, i’r rhan hon o’r Bil gyfeirio’n benodol at hyn, a bod y mater yn cael sylw mewn canllawiau.

348. Aeth Cymorth i Ferched Cymru ymlaen i ddweud mewn rhai achosion, na fydd y sawl sy’n gyfrifol am gam-drin domestig yn byw yn y cartref, ac felly gall y dioddefwr o denant fod dan y chwyddwydr am ymddygiad

²²⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH08

²²⁸ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH09

²²⁹ *ibid.*

²³⁰ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH14

camdriniol neu wrthgymdeithasol, a allai ei roi neu ei rhoi mewn perygl o golli ei gartref.²³¹

349. Hefyd, awgrymodd Cymorth i Ferched Cymru fod rhinwedd mewn 'dyletswydd ddigartrefedd' i helpu'r rhai sy'n cyflawni trais domestig a drowyd allan o eiddo.²³²

350. Er hynny, nid oedd Cymdeithas y Cyfreithwyr yn credu mai cyfrifoldeb landlord yw ymyrryd mewn sefyllfaoedd o gam-drin domestig, heblaw am achosion eithriadol. Dywedodd fod cynigion y Bil i bob pwrpas yn gofyn i'r landlord gymryd ochrau trwy arfer y pŵer i eithrio'r unigolyn y tybia sy'n drwgweithredu. Awgrymodd y gallai landlordiaid sy'n defnyddio'r pŵer hwn arwain at her ynghylch a yw'r landlord yn gwneud defnydd cywir o'i ddyletswyddau.²³³

351. Er bod Shelter Cymru yn croesawu'r dull gweithredu eang yn y darpariaethau ar ymddygiad gwaharddedig, roedd yn poeni fod y Bil yn dileu'r gofyniad cyfredol i landlord ddarparu tystiolaeth o gollfarn er mwyn terfynu contract, gan ddweud:

"This is a considerable relaxation of the current criminal activity ground for possession."²³⁴

352. Dywedodd Shelter Cymru y dylid diwygio'r cymal ymddygiad gwaharddedig er mwyn adfer y gofynion cyfredol i gyflwyno tystiolaeth o gollfarn droseddol²³⁵, fel y nododd Cyngor ar Bopeth a Tenantiaid Cymru hefyd.

353. Cafwyd pwynt tebyg gan Tai Pawb hefyd, a awgrymodd fod y Bil yn cael ei ddiwygio er mwyn cynnwys gofyniad i ddangos fod niwed wedi'i achosi i berson arall er mwyn gwarchod tenantiaid ac atal landlordiaid rhag defnyddio'r pŵer ar gyfer mân achosion o niwsans neu annifyrrwch.²³⁶

354. Dywedodd hefyd fod y geiriad arfaethedig yn adran 55, 'ymddwyn mewn modd a allai beri niwsans neu annifyrrwch' yn niwlog iawn. Mae'n allweddol, meddai, fod ymddygiad fel cam-drin economaidd, seicolegol,

²³¹ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH11

²³² *ibid.*

²³³ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH08

²³⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH18

²³⁵ *ibid.*

²³⁶ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH28

emosiynol ac ymddygiadau cymhellol eraill wedi'u cwmpasu gan y term 'ymddygiad gwrthgymdeithasol ac ymddygiad gwaharddedig arall.'²³⁷

355. Fodd bynnag, dywedodd Cymdeithas y Cyfreithwyr nad yw pob ymddygiad gwrthgymdeithasol yn un troseddol:

“Anti-social behaviour can come as noise nuisance. That’s not a criminal offence, unless there’s a breach of a noise abatement notice, and landlords need to be able to make communities sustainable and to be able to tackle anti-social behaviour, so I absolutely don’t agree that there must be a criminal conviction.”²³⁸

356. Soniodd Anabledd Cymru am sefyllfaoedd lle gall deiliad contract ag anabledd neu nam fod yn dangos arwyddion o ymddygiad gwrthgymdeithasol. Cyfeiriodd at awtistiaeth a chyflwr Tourette fel enghreifftiau o gyflyrau a all roi'r camagraff fod rhywun yn mynd ati'n fwriadol i ymddwyn yn wrthgymdeithasol.²³⁹

Tystiolaeth gan y Gweinidog

357. Gofynnwyd i'r Gweinidog pa ystyriaeth a roddodd dros wneud ymddygiad gwrthgymdeithasol yn sail absoliwt, yn hytrach na dewisol, ar gyfer adennill meddiant. Ei hateb oedd:

“I think there are circumstances where the new mandatory ground may not be as effective as some believe, so even though it’s often called a ‘mandatory ground’, the defendant is always entitled to raise a defence under human rights law, arguing that eviction wouldn’t be proportionate, for instance. (...)”

“In cases of serious anti-social behaviour, a court would always make possession orders, in very, very exceptional circumstances, so I think it’s right to leave a court, again, to examine the facts and reach a decision accordingly.”²⁴⁰

²³⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH28

²³⁸ CyT, paragraff 153, 30 Ebrill 2015

²³⁹ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH03

²⁴⁰ CyT, paragraff 306, 22 Ebrill 2015

358. Gofynnwyd i'r Gweinidog amlinellu sut yr oedd y prawf y darparwyd ar ei gyfer yn adran 55 ("ymddwyn mewn modd a allai beri niwsans neu annifyrrwch") yn gymesur dan Adran 8 o'r Confensiwn²⁴¹.

359. Wrth ymateb, dywedodd:

"Sections 18 and 20 provide that anti-social behaviour and other prohibited conduct is to be incorporated as a fundamental term of each occupation contract, not simply a ground for possession. However, to the extent breach of the term gives rise to a ground for possession, it is a discretionary one. The ground is also subject to structured discretion. This means, in determining whether or not to grant a possession order, the courts have to consider the general public interest in restraining the prohibited conduct (section 205 and paragraph 11 of Schedule 9 refer.

"The provision seeks to balance the rights of the contract holder with the rights of other residents or persons going about lawful activity in the locality of the dwelling. It pursues a legitimate aim, which is to avoid anti-social behaviour causing nuisance or annoyance to others. Furthermore, 'nuisance or annoyance' is the current definition housing-related anti-social behaviour, for example Ground 14 in Schedule 2 of the Housing Act 1988 and section 2 of the Anti-Social Behaviour, Crime and Policing Act 2014."²⁴²

360. Gofynnwyd i'r Gweinidog pam nad oedd y Bil yn cyfeirio'n benodol at gam-drin domestig. Ar y pwynt hwn, dywedodd:

"Section 55 of the Bill defines 'prohibited conduct' as behaviour capable of causing nuisance and annoyance, and I cannot think of any form of domestic abuse that wouldn't be classed as nuisance or annoyance. I think if we did have a separate definition for domestic abuse, then that would run the risk of creating a higher threshold for proving that domestic abuse, more than another form of prohibited conduct."²⁴³

²⁴¹ Erthygl 8, y Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol sy'n darparu hawl i barchu bywyd preifat, teuluol, y cartref a gohebiaeth

²⁴² Llythyr gan y Gweinidog Cymunedau a Threchu Tlodi, 14 Mai 2015

²⁴³ CyT, paragraff 317, 22 Ebrill 2015

361. Cadarnhaodd y byddai canllawiau ar yr adran hon yn egluro bod bwriad i gynnwys cam-drin domestig dan y ddarpariaeth ymddygiad gwaharddedig.²⁴⁴

Ein barn

362. Rydym yn poeni bod y prawf “ymddwyn mewn modd a allai beri niwsans neu annifyrrwch” yn adran 55 o’r Bil, fel pe bai’n gosod trothwy isel iawn ar gyfer gorchymyn adennill meddiant. Efallai na fydd disgrisiwn y llysoedd yn ddigon i rwystro rhai landlordiaid rhag ymddwyn fel bwllis trwy fygwth deiliaid contract â hawliad meddiant ar y sail hon am y lefelau lleiaf o niwsans neu annifyrrwch.

363. Er ein bod yn nodi tystiolaeth y Gweinidog mewn perthynas â chymesuredd y prawf dan Erthygl 8, credwn er hynny y dylai roi ystyriaeth bellach i’r trothwy ar gyfer gorchymyn adennill meddiant dan adran 55.

364. Nid ydym yn argyhoeddedig y byddai adran 55 bob amser yn cynnwys cam-drin domestig, oherwydd efallai na fydd partner y drwgweithredwr yn perthyn i’r diffiniad yn adran 55(1) o unigolyn sydd â’r hawl i fyw yn yr annedd neu yng nghyffiniau’r annedd. Credwn y dylai’r Gweinidog ystyried diwygiad priodol i adran 55.

Rydym yn argymhell bod y Gweinidog yn ystyried diwygio adran 55 o’r Bil i sicrhau ei bod yn berthnasol i bartner y deiliad contract, pan fo’r deiliad contract hwnnw yn gyfrifol am gam-drin domestig ac nad yw’r partner yn byw yn yr annedd neu yn ardal yr annedd.

²⁴⁴ CyT, paragraff 317, 22 Ebrill 2015

11. Cyflwr anheddau

Annedd ffit i bobl fyw ynddi

Cefndir

365. Mae adran 91 o'r Bil yn gosod rhwymedigaeth ar landlordiaid i sicrhau bod cyflwr yr annedd yn "ffit i bobl fyw ynddi". Mae'n berthnasol i bob contract diogel, contract safonol cyfnodol neu gontract safonol cyfnod penodol a wneir am gyfnod o lai na saith mlynedd.

366. Bwriad gwreiddiol Llywodraeth Cymru oedd cael teler safonol mewn contractau meddiannaeth a oedd yn gwahardd perygl Categori Un, fel y nodwyd gan asesiad System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai. Ni fwriwyd ymlaen â hyn oherwydd pryderon am y baich posibl ar awdurdodau lleol wrth gynnal yr asesiadau hyn.

367. Yn hytrach, mae'r Bil yn ei gwneud hi'n ofynnol i landlordiaid sicrhau bod yr eiddo yn ffit i bobl fyw ynddo. Ar hyn o bryd, mae'r unig ofyniad statudol ar gyfer annedd sy'n ffit i bobl fyw ynddi yn Neddf Landlord a Tenant 1985 ("Deddf 1985"). Mae'r darpariaethau yn Neddf 1985 yn berthnasol i anheddau rhent isel iawn, sef £52 y flwyddyn ar hyn o bryd, sy'n golygu nad yw'n berthnasol i unrhyw denantiaeth bron.

368. Bydd y Bil yn ehangu'r gofyniad hwnnw ac yn moderneiddio'r gyfraith. Yn enwedig, mae adran 94 yn galluogi Gweinidogion Cymru i wneud rheoliadau sy'n nodi'r safonau y mae'n rhaid eu bodloni dan y Bil, a gallant gyfeirio at yr HHSRS.

Tystiolaeth gan ymatebwyr

369. Roedd safbwyntiau cyferbyniol ar y darpariaethau'n ymwneud ag annedd ffit i bobl fyw ynddi. Awgrymodd cynrychiolwyr landlordiaid fod potensial i'r sector orfod ysgwyddo costau uwch wrth godi eiddo i'r safonau a bennwyd yn y rheoliadau, tra bod eraill yn credu bod yma golli cyfle o ran codi safonau.²⁴⁵ Cafwyd galwadau hefyd am fwy o eglurder ynghylch ystyr "ffit i bobl fyw ynddi".

370. Roedd y Gymdeithas Ymarferwyr Cyfraith Tai yn croesawu'r rhwymedigaeth arfaethedig ar landlordiaid i sicrhau bod cyflwr annedd yn ffit i bobl fyw ynddi gan ddweud ei bod yn welliant sylweddol i Ddeddf 1985. Ni

²⁴⁵ CyT, 30 Ebrill 2015, para 200

welai unrhyw sail o gwbl i awgrymu y dylai landlord allu gosod eiddo nad yw'n ffit i bobl fyw ynddo (yn enwedig lle'r oedd arian cyhoeddus yn cael ei dalu i'r landlord hwnnw. e.e. trwy fudd-dal tai.)”²⁴⁶

371. Roedd Tenantiaid Cymru yn siomedig i beidio â gweld gwaharddiad ar rentu eiddo â pherygl categori 1 (o dan yr HHSRS). Awgrymwyd y dylai'r Bil osod dyletswydd ar landlordiaid i roi gwybod i ddarpar deiliaid contract o unrhyw beryglon sy'n bresennol yn yr annedd.²⁴⁷

372. Wrth ymateb i'r rhwymedigaeth arfaethedig ar landlordiaid i sicrhau bod cyflwr annedd yn ffit i bobl fyw ynddi, dywedodd Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid nad yw'n credu bod y ddarpariaeth hon naill ai'n afresymol neu'n ormod o faich ar landlordiaid”.²⁴⁸

373. Ar y llaw arall, roedd y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl yn poeni bod y cysyniad o ffit i bobl fyw ynddo yn cael ei “atgyfodi” heb unrhyw sail dystiolaeth ar gyflwr y stoc bresennol yn y sector rhentu preifat. Galwodd am i'r rhwymedigaeth ar landlordiaid fod yn berthnasol i osodiadau newydd yn unig; y dylai ganolbwyntio'n llwyr ar iechyd a diogelwch (nid ar gysur meddianwyr); na ddylai gynnwys pob un o'r 29 o beryglon; y dylai ystyried oedran a chymeriad yr annedd; ac na ddylai gynnwys effeithlonrwydd ynni gan y byddai rheoliadau'r DU yn mynd i'r afael â hyn. Roedd y Gymdeithas yn amcangyfrif y byddai'r cynigion yn costio rhwng £500 miliwn a £750 miliwn i landlordiaid.²⁴⁹ Ymhellach, awgrymwyd bod angen canllawiau i sicrhau bod y System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai yn haws i landlordiaid a thenantiaid ei deall.

374. Roedd y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl ac Urdd y Landlordiaid Preswyl yn poeni rhywfaint am ddefnyddio'r rheoliadau i benderfynu beth oedd yn ffit i bobl fyw ynddo ac, yn enwedig, a allai hyn arwain at achos cyfreithiol a dyblygu'r System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai o bosibl. Awgrymwyd y byddai'n “llawer gwell” pe bai'r gofynion ffit i bobl fyw ynddo yn cael eu cynnwys ar wyneb y Bil fel bod landlordiaid yn gwybod beth oedd yn ddisgwyliedig ganddynt.²⁵⁰

375. Er bod y Gymdeithas Ymarferwyr Cyfraith Tai yn cydnabod y pwerau creu rheoliadau yn y Bil, awgrymwyd y dylid creu darpariaeth ar gyfer sefyllfa

²⁴⁶ CyT, paragraff 104, 20 Mai 2015

²⁴⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH36

²⁴⁸ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH25

²⁴⁹ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH29

²⁵⁰ CyT, paragraff 243, 14 Mai 2015

“ragosodedig”, tebyg i’r un yn adran 10 o Ddeddf 1985, a fyddai'n effeithiol pe na bai'r rheoliadau'n cael eu gwneud.²⁵¹

376. Galwodd Urdd y Landlordiaid Preswyl am i’r rheoliadau gael eu hystyried yn ofalus ac i beidio â defnyddio termau fel “rhesymol” er mwyn osgoi goddrychedd.²⁵²

377. Roedd UCM Cymru yn poeni nad oedd dyletswydd ar awdurdodau lleol i archwilio eiddo, ac yn annog Llywodraeth Cymru i ystyried ymarferoldeb cael swyddogaeth cwynion o fewn swyddfa'r Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus, neu gorff newydd.²⁵³

Tystiolaeth gan y Gweinidog

378. Gofynnwyd i’r Gweinidog a oedd hi’n ystyried bod “ffit i bobl fyw ynddo” yn ddigon uchelgeisiol i godi safonau ansawdd tai yng Nghymru. Dywedodd ei bod yn credu ei fod yn ddigon uchelgeisiol ac y byddai’r gofynion annedd ffit i bobl fyw ynddi yn gwella o’r herwydd.²⁵⁴

379. Dywedodd hefyd y byddai’n haws i ddeiliaid contract ddangos nad oedd eu heiddo yn ffit i bobl fyw ynddo, heb orfod disgwyl am archwiliad iechyd yr amgylchedd.²⁵⁵

380. Aeth ymlaen i ddweud y byddai’n rhy ddrud i orfodi safonau ansawdd ar y sector preifat ar hyn o bryd, ond cytunodd i ymgynghori ar y rheoliadau er mwyn penderfynu ar beth sy’n addas i bobl fyw ynddo.²⁵⁶

Ein barn

381. Rydym yn nodi ymrwymiad Llywodraeth Cymru i wella cyflwr eiddo rhent, ac iechyd a lles y rhai sy’n byw ynddynt. Er ein bod yn cefnogi hyn, nid ydym yn credu bod y prawf ‘annedd ffit i bobl fyw ynddi’ sydd yn y Bil yn ddigonol i godi safonau llety’r sector rhentu mewn modd ystyrlon.

382. Rydym yn nodi bod y Gweinidog yn cynnig y bydd y meini prawf yn seiliedig ar feini prawf peryglon dan y System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai. Nid ydym yn credu bod hyn yn ddigon uchelgeisiol. Nid yw’n glir

²⁵¹ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH41

²⁵² Tystiolaeth ysgrifenedig, RH26

²⁵³ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH39

²⁵⁴ CyT, para 394, 20 Mai 2015

²⁵⁵ *ibid.*

²⁵⁶ *ibid.*

beth yn union fydd “annedd ffit i bobl fyw ynddi” tan, ac oni wneir y rheoliadau.

383. Ar y llaw arall, yn 2006, cyflwynodd Llywodraeth yr Alban ddarpariaethau yn gofyn i landlordiaid gadw eu gosodiadau a’u ffitiadau, eu celfi a’u nwyddau gwynion mewn cyflwr da a sicrhau bod yr eiddo yn ddi-ddos a diogel rhag y gwynt. Credwn y byddai gofyniad tebyg yng Nghymru yn dangos ymrwymiad clir gan Lywodraeth Cymru i dai rhent o’r radd flaenaf.

Rydym yn argymhell bod y Gweinidog yn ailystyried y meini prawf i’w defnyddio ar gyfer y prawf “annedd ffit i bobl fyw ynddi” er mwyn gosod prawf mwy uchelgeisiol. Gellid seilio’r cyfryw feini prawf ar y darpariaethau Safon Atgyweirio sydd yn y Housing (Scotland) Act 2006.

384. Ymhellach, rydym yn credu bod terminoleg y Bil yn adlewyrchu’r diffyg uchelgais hwn, ac yn awgrymu mai’r gofynion lleiaf posibl fyddant.

Rydym yn argymhell bod y Gweinidog yn ailystyried y defnydd o’r term “annedd ffit i bobl fyw ynddi” ac yn newid y Bil yn unol â hynny.

385. Rydym yn nodi bod adran 94 y Bil yn galluogi’r Gweinidog i wneud rheoliadau er mwyn penderfynu a yw’r eiddo yn ffit i bobl fyw ynddo. Rydym yn poeni nad yw’r Gweinidog wedi gwneud ymrwymiad clir i gyflwyno’r cyfryw reoliadau. Credwn y byddai’r Bil yn gryfach pe bai hyn yn ofyniad ar y Gweinidog, yn hytrach nag yn ddarpariaeth alluogi yn unig.

Rydym yn argymhell bod y Gweinidog yn diwygio’r Bil er mwyn ei gwneud yn ofynnol bod Gweinidogion Cymru yn gwneud rheoliadau at ddibenion penderfynu a yw’r annedd yn ffit i bobl fyw ynddi.

Rydym yn argymhell bod y rheoliadau hyn yn destun gweithdrefn gadarnhaol.

Diogelwch nwy a thrydan

Cefndir

386. Dan y ddeddfwriaeth bresennol, cyfrifoldeb landlordiaid yw sicrhau bod gosodiadau a chyfarpar nwy yn eu heiddo rhent yn cael eu gwirio bob blwyddyn. Nid oes gofynion cyfatebol ar gyfer gosodiadau a chyfarpar trydanol.

Tystiolaeth gan ymatebwyr

387. Galwodd Electrical Safety First ar i'r Bil gael ei wella er mwyn cynnwys darpariaeth i wneud cynnal archwiliadau achlysurol (bob 5 mlynedd) o bob cyfarpar trydanol yn orfodol. Roedd hefyd yn argymhell cynnal Prawf Dyfeisiau Cludadwy o gyfarpar trydanol a bod Dyfeisiau Cerrynt Gweddilliol yn cael eu ffitio i unedau defnyddwyr. Mae gosod Dyfeisiau Cerrynt Gweddilliol eisoes yn orfodol mewn cartrefi newydd sbon neu anheddau wedi'u hailweirio.²⁵⁷

388. Er bod y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl yn cefnogi'r gofyniad bod Tai Amlfeddiannaeth yn cael gwiriadau diogelwch trydanol bob pum mlynedd, ni chredent fod hyn yn briodol ar gyfer eiddo nad oedd yn eiddo amlfeddiannaeth:

“We believe however, for owner-occupied properties, non-HMO properties should have checks of the installed wiring within them every five to ten years, on the recommendation of a registered electrician.”²⁵⁸

389. Mae Gwasanaeth Tân ac Achub Gogledd Cymru yn cefnogi safbwyntiau Electrical Safety First, a hefyd yn argymhell bod gosod synwryddion carbon monocsid a larymau mwg yn orfodol mewn eiddo rhent.²⁵⁹ Cefnogwyd hyn gan Shelter Cymru a British Gas hefyd.²⁶⁰

Tystiolaeth gan y Gweinidog

390. Cytunodd y Gweinidog i roi ystyriaeth bellach i'r syniad o gyflwyno'r gofyniad am archwiliadau diogelwch cyfnodol o gyfarpar trydanol ac o ddarparu larymau mwg a charbon deuocsid ym mhob eiddo rhent.

Ein barn

Rydym yn cytuno â'r ymatebwyr y dylai'r Bil gynnwys darpariaeth ar gyfer gosod synwryddion carbon monocsid a larymau mwg, a bod archwiliadau cyfnodol o gyfarpar trydanol yn orfodol mewn eiddo rhent. Rydym yn argymhell bod y Gweinidog yn diwygio'r Bil yn hyn o beth.

391. Credwn y dylai'r Gweinidog ystyried gofyniad am i larymau a'r synwryddion o'r fath fod yn wifredig er ein bod yn derbyn y gall hyn gyflwyno rhai anawsterau ymarferol, yn enwedig mewn adeiladau hŷ n.

²⁵⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH06

²⁵⁸ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH29

²⁵⁹ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH12

²⁶⁰ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH18

Rhwymedigaeth y landlord i gadw'r annedd mewn cyflwr da

Cefndir

392. Mae Adran 92 o'r Bil yn gosod rhwymedigaeth ar landlord i gadw'r annedd yn ffit i bobl fyw ynddi ac mewn cyflwr da. Ailddatganiad o adran 11 o Ddeddf Landlord a Tenant 1985 ydyw i bob pwrpas, sy'n berthnasol ar hyn o bryd.

393. Mae adrannau 95 i 97 o'r Bil yn cyflwyno cyfyngiadau amrywiol ar y rhwymedigaethau ar landlordiaid i sicrhau bod yr annedd yn ffit i bobl fyw ynddi ac mewn cyflwr da. Nid yw'r rhwymedigaeth i sicrhau bod yr annedd yn ffit i bobl fyw ynddi yn berthnasol os na all y landlord wneud hyn am "gost resymol" (adran 95). Hefyd, ni fyddai dyletswydd ar y landlord i gyflawni gwaith ar yr eiddo os nad yw'n ffit i bobl fyw ynddo oherwydd gweithred neu anwaith gan naill ai'r deiliad contract neu'r meddiannydd (adran 96).

394. Mae adran 98 yn galluogi landlordiaid i fynd i'r annedd ar unrhyw adeg resymol er mwyn archwilio'r eiddo neu wneud gwaith cynnal a chadw neu atgyweirio, ar ôl rhoi 24 awr o rybudd i'r deiliad contract. Nid yw'r landlord yn atebol am unrhyw waith atgyweirio yn unrhyw ran o'r adeilad os na all gael mynediad rhesymol i'r adeilad, ar ôl gwneud ymdrech rhesymol i gael mynediad.

Tystiolaeth gan ymatebwyr

395. Cafwyd sawl ymateb i'r trefniadau ar gyfer landlordiaid yn cael mynediad i anheddau er mwyn cynnal archwiliad a gwneud gwaith atgyweirio. Dywedodd Tai Pawb nad oedd y Bil yn cynnwys unrhyw ddarpariaeth i sicrhau bod ceisiadau i gael mynediad yn rhesymol. Cyfeiriodd, er enghraifft, at sefyllfa lle y gallai deiliad contract fod eisiau gofalwr yn bresennol, gan awgrymu y byddai'r Bil yn gryfach o gyfeirio at y Ddeddf Cydraddoldeb.²⁶¹

396. Awgrymodd Llamau y dylid cael rhyw elfen o gyd-drefniant â'r deiliad contract i gadarnhau bod y landlord yn cael mynediad i'r eiddo.²⁶²

397. Aeth y Gymdeithas Asiantaethau Gosod Preswyl ati i dynnu sylw at y problemau a all godi pan fo angen atgyweirio rhannau cyffredin o'r adeilad, nad ydynt yn eiddo i'r landlord neu nad oes ganddo fynediad iddynt.

²⁶¹ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH28

²⁶² Tystiolaeth ysgrifenedig, RH27

Teimlwyd y dylid cyfeirio'n benodol at sefyllfa bosibl lle gall y rhydd-ddeiliad wrthod caniatâd i'r landlord wneud gwaith atgyweirio a'r amser y gall gymryd i gael caniatâd i atgyweirio neu wella ardaloedd cyffredin o'r adeilad.²⁶³ Awgrymodd Cymdeithas Tai Sir Fynwy y dylid darparu ar gyfer mynediad ar unwaith mewn argyfwng.²⁶⁴

398. Roedd Cyngor ar Bopeth Cymru yn credu mai'r landlord a ddylai fod yn atebol i wneud gwaith atgyweirio, hyd yn oed os mai ymddygiad deiliad contract a achosodd hynny. Awgrymwyd bod adran 96 yn anghydnaws â deddfwriaeth arall ar ddyletswydd landlord i wneud gwaith atgyweirio a chynnal a chadw ac y gallai achosi dryswch am gyfrifoldebau landlordiaid. Ar hyn o bryd, os oes rhaid atgyweirio oherwydd diffyg gweithredu gan denantiaid, gall y landlord dynnu arian yn ôl o flaendal y tenant, ond ni ellir ei esgusodi rhag ei ddyletswyddau atgyweirio (fel y cynigir yn y Bil).²⁶⁵

399. Roedd Tenantiaid Cymru yn poeni bod landlordiaid ond yn atebol am wneud gwaith atgyweirio rhesymol yn unig, ar ôl ystyried oedran a chymeriad yr annedd.²⁶⁶ Teimlwyd hefyd y dylid cael amserlen gytûn ar gyfer gwaith atgyweirio ac ategwyd hyn gan British Gas²⁶⁷ ac UCM Cymru²⁶⁸ hefyd.

400. Roedd UCM Cymru eisiau eglurhad pellach o ystyr "ymdrech rhesymol", o safbwynt landlord nad yw'n atebol mwyach i wneud gwaith atgyweirio os na all gael mynediad i'r eiddo ar ôl gwneud pob "ymdrech resymol".²⁶⁹

401. Argymhellodd Cymdeithas y Cyfreithwyr y dylid cael canllawiau manwl ar gymhwyso adran 95 lle na fyddai'r atebolrwydd ar landlord mewn perthynas ag annedd nad yw'r landlord yn gallu ei gwneud yn ffit i bobl fyw ynddi am gost resymol. Aeth y Gymdeithas Ymarferwyr Cyfraith Tai ymhellach ac awgrymu cynnwys dyletswydd yn y Bil i'r Gweinidog gyflwyno a diweddarau canllawiau ar y mater hwn.²⁷⁰

Gorfodi

402. Galwodd llawer o ymatebwyr, gan gynnwys Cyngor ar Bopeth Cymru²⁷¹ a Shelter Cymru²⁷², am gysylltiadau cryfach rhwng y Bil a Rhan 1 o Ddeddf Tai

²⁶³ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH13

²⁶⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH30

²⁶⁵ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH33

²⁶⁶ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH36

²⁶⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH04

²⁶⁸ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH39

²⁶⁹ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH39

²⁷⁰ CyT, paragraff 93, 20 Mai 2015

²⁷¹ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH33

²⁷² Tystiolaeth ysgrifenedig, RH18

(Cymru) 2014. Roeddent am weld achosion o dorri contract gan landlordiaid yn cael eu cofnodi ar eu trwydded, gydag achosion difrifol neu ailadroddus o dor-cytundebau yn arwain at golli trwydded.

403. Roedd Cymdeithas y Cyfreithwyr yn cytuno â hyn, gan ddweud y byddai angen cosbau y gellid eu gorfodi ar y landlordiaid hynny a oedd yn torri eu cytundeb, os oedd unrhyw feini prawf gofynnol yn mynd i lwyddo i wella cyflwr eiddo rhent yn gyffredinol.²⁷³

404. Roedd y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl yn credu'n gryf mai'r ffordd orau o wella'r Sector Rhentu Preifat oedd trwy orfodi'n well, yn hytrach na chyflwyno rhagor o ddeddfwriaeth:

“Many of the problems associated with the Sector Rhentu Preifat occur with criminal landlords, who exploit current regulations to the [detriment] of tenants. Criminal landlords are not criminals because they do not know or understand the law, they are criminals because they choose not to follow it, knowing that the rules won't be enforced on them. No amount of extra legislation will change this fact, only enforcement of the rules and regulations that every other landlord strives to uphold. Increasing the levels of regulation will not bring criminal landlords up to standard. Instead it will simply demotivate those landlords who have always strived to do things 'by the book'.”²⁷⁴

Tystiolaeth gan y Gweinidog

405. Cytunodd y Gweinidog i ystyried cyflwyno amserlenni ar gyfer gwaith atgyweirio, fel rhan o God y Sector Rhentu Preifat ar gyfer Landlordiaid ac Asiantiaid.²⁷⁵

Ein barn

406. Rydym yn credu bod y Bil yn cynnwys diffyg uchelgais, gan ei fod yn y bôn ond yn ategu'r sefyllfa bresennol o ran rhwymedigaethau landlordiaid i gadw eu hanheddau mewn cyflwr da, yn hytrach nac ymroi i wella hynny.

407. Rydym yn cytuno â'r tystion fod gorfodi yn broblem. Yn sgil y pwysau sy'n wynebu awdurdodau lleol, y deiliad contract sydd â'r baich o fynd â'r landlord i gyfraith ac, o gofio nad yw cymorth cyfreithiol ond ar gael ar gyfer

²⁷³ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH08a

²⁷⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH29b

²⁷⁵ CyT, paragraff 294, 22 Ebrill 2015

yr achosion mwyaf difrifol o ddiffyg atgyweirio/annedd mewn cyflwr gwael, mae hyn yn atal llawer rhag dilyn y trywydd hwnnw.

408. Credwn fod angen cysylltiadau cryfach rhwng y Bil a Rhan 1 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014. Ymhellach, dylid cael cosbau gorfodol yn erbyn landlordiaid sy'n torri contract, gydag achosion difrifol neu fynych o dor-cytundebau'n arwain at ddirymu trwydded y landlord. Dylid hefyd cael amserlenni cliriach ar gyfer gwneud gwaith atgyweirio

Rydym yn argymhell bod y Gweinidog yn gwneud darpariaeth ar gyfer cyflwyno cosbau yn erbyn landlordiaid sy'n torri contract, gydag achosion difrifol neu ailadroddus o hynny yn arwain at ddirymu trwydded y landlord dan Ddeddf Tai (Cymru) 2014.

Ymhellach, rydym yn argymhell bod y Gweinidog yn gwneud darpariaeth briodol ar gyfer gosod amserlenni clir sy'n nodi pryd y dylai landlordiaid wneud gwaith atgyweirio.

409. Yn ein barn ni, mae lle i Dribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru ddyfarnu anghydfodau'n ymwneud â gwaith atgyweirio a chyflwr adeiladau. Rydym wedi gwneud sawl argymhelliad ar hyn ym Mhennod 13 - Defnyddio'r Llysoedd.

12. Cefnu

Cefndir

410. Ar hyn o bryd, nid yw'r gyfraith yn darparu gweithdrefn benodol y gall landlord ei defnyddio er mwyn adennill meddiant o annedd y cefnwyd arni yn ei farn ef/hi. Yn niffyg gweithdrefn o'r fath, mae rhai landlordiaid wedi ceisio cael gorchymyn ildio meddiant gan y llysoedd, neu wedi meddiannu'r eiddo, ac felly mewn perygl o gael eu cyhuddo o droi allan yn anghyfreithlon a hawliau posibl am iawndal neu erlyniad troseddol.

411. Mae'r Bil yn cynnig proses newydd i adennill meddiant o'r annedd heb fod angen gwneud gorchymyn llys a heb y perygl o oblygiadau i'r landlord.

412. Mae adrannau 216 i 220 yn cynnwys darpariaeth am gefnu, gan gynnwys gofyniad i'r landlord roi hysbysiad i deiliad contract yn datgan ei fod yn credu bod y deiliad wedi cefnu ar yr annedd a'i fod yn bwriadu terfynu'r contract ar y sail honno. Rhaid i'r hysbysiad ei gwneud yn ofynnol i'r deiliad contract hysbysu'r landlord yn ysgrifenedig cyn diwedd y 'cyfnod rhybuddio' (pedair wythnos) os nad yw wedi cefnu ar yr annedd. Rhaid i'r landlord wneud unrhyw ymholiadau sy'n angenrheidiol er mwyn bodloni ei hun bod y deiliad contract wedi cefnu ar yr annedd. Ar ddiwedd y cyfnod rhybuddio, caiff y landlord derfynu'r contract trwy roi hysbysiad arall i'r deiliad contract.

413. Bydd gan y deiliad contract chwe mis i herio defnydd y landlord o'r weithdrefn gefnu. Dim ond ar seiliau penodol y gall herio'r penderfyniad hwn. Os yw'r llysoedd yn derbyn bod y deiliaid contract wedi profi unrhyw un o'r seiliau hyn, gall adfer y contract, ei gwneud hi'n ofynnol i'r landlord ddarparu llety amgen addas neu wneud unrhyw orchymyn arall fel y gwêl yn dda.

Tystiolaeth gan ymatebwyr

414. Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr yn cefnogi'r egwyddor wrth wraidd y darpariaethau cefnu yn y Bil, sef egluro a symleiddio'r gweithdrefnau cyfredol fel y gallai landlordiaid adennill meddiant o'u heiddo os credent fod y deiliad contract wedi cefnu arno.

415. Roedd Cymdeithas y Cyfreithwyr yn cefnogi'r cynnig sy'n galluogi landlordiaid i adennill meddiant o eiddo heb orchymyn llys (yn amodol ar wneud yr ymholiadau angenrheidiol). Gwelai'r darpariaethau fel ffordd o adennill eiddo ac o gyfyngu ar ôl-ddyledion rhent, yn amodol ar

amddiffyniadau priodol i atal achos o droi allan ar gam. Awgrymodd y dylai'r contractau diogel a safonol gynnwys teler sy'n gofyn i'r deiliad contract hysbysu'r landlord os yw'n bwriadu bod yn absennol o'r eiddo am fwy na mis.²⁷⁶

416. Ar y llaw arall, dywedodd Tenantiaid Cymru wrthym nad oeddent, fel egwyddor gyffredinol, yn cefnogi troi rhywun allan o'i gartref heb fod ganddynt yr hawl i droi at y llysoedd a gofyn am adolygiad barnwrol. Aeth ymlaen i ddweud:

“Our concern is that there are many circumstances where ‘perceived abandonment’ could be used by the landlord, where a person may be held on remand while criminal conviction is being sought, but may prove to be ultimately innocent or where the CPS drops charges. Or when a person has a long stay in hospital, has no friends or relatives or spends extended periods abroad. Or indeed, where their work has taken them abroad, armed forces or extended work contracts. In such circumstances it may not always be possible to inform the landlord in advance or have the ability to defend against landlords actions.”²⁷⁷

417. Hefyd, dywedodd:

“There is no amount of guidance that can be developed to compensate for the use of judicial discretion, this should always be sought on matters of tenure security and is a fundamental principle in human rights conventions.”²⁷⁸

418. Cafodd pryderon Tenantiaid Cymru ynghylch effaith y darpariaethau cefnu ar ddeiliaid contract agored i niwed eu hadleisio gan nifer o ymatebwyr eraill gan gynnwys Cymdeithas y Cyfreithwyr, Shelter Cymru, Tai Pawb a Cyngor ar Bopeth Cymru. Nid oedd Cymdeithas y Cyfreithwyr a Shelter Cymru yn credu bod y Bil yn cynnwys digon o amddiffyniadau i sicrhau nad oedd landlordiaid yn camddefnyddio'r darpariaethau hyn ac nad oedd deiliaid contract agored i niwed yn cael eu hecsbloetio.²⁷⁹

²⁷⁶ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH08

²⁷⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH08a

²⁷⁸ *ibid.*

²⁷⁹ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH08, CyT, paragraff 161, 30 Ebrill 2015, tystiolaeth ysgrifenedig RH18

419. Ymhellach, dywedodd Tai Pawb wrthym y byddai'r darpariaethau cefnu yn cael eu cryfhau drwy gyfeirio at y Ddeddf Cydraddoldeb, y Ddeddf Hawliau Dynol, a hefyd yn benodol at faterion sy'n deillio o anabledd.²⁸⁰

420. Yn fwy cyffredinol, roedd Justin Bates o'r Gymdeithas Ymarferwyr Cyfraith Tai yn cwestiynu pa broblem yn y gyfraith yr oedd y rhan hon o'r Bil yn ceisio mynd i'r afael â hi. Os oedd deiliad contract yn talu rhent ond am adael yr eiddo'n wag am gyfnod o amser, ei ddadl ef oedd y dylai bod ganddo'r hawl i wneud hynny. Mewn achosion lle'r oedd eiddo yn wag ac ôl-ddyledion rhent yn cronni, dywedodd fod gan y landlord eisoes sail dros feddiannu'r lle.²⁸¹

421. Hefyd, dywedodd nad oedd yn gwbl glir ynghylch pa ymholiadau y byddai angen i landlordiaid eu gwneud yn ystod y cyfnod rhybuddio er mwyn bodloni eu hunain bod y deiliad contract wedi cefnu ar yr eiddo. Awgrymodd y gallai landlordiaid ar waelod y farchnad dai ystyried y Bil fel cyfle i droi deiliaid contract allan yn haws, ac y byddai'n agored i ymglyfreitha oherwydd y byddai'r ddadl allweddol yn ymwneud â'r cwestiwn: a gymerodd y landlordiaid gamau rhesymol i fodloni eu hunain bod y deiliad contract wedi cefnu ar yr eiddo?²⁸²

422. Yn yr un modd, roedd sawl ymatebwr, gan gynnwys Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid, Cyngor Abertawe, Cymdeithas y Cyfreithwyr a Tai Pawb, yn dweud eu bod yn ansicr am yr ymholiadau y byddai angen i landlordiaid eu gwneud, ac yn galw am fwy o eglurder a chyfarwyddyd gan y Gweinidog ar y mater hwn.²⁸³

423. Awgrymodd Cymdeithas Tai Sir Fynwy y dylai'r Bil ddatgan yn glir na ellir erlyn landlord am achos o droi allan yn anghyfreithlon os oedd y landlord hwnnw wedi dilyn y gweithdrefnau cywir. Galwodd hefyd am eglurhad gwell o gyfrifoldebau'r landlord mewn achosion lle'r oedd eiddo'r deiliad contract wedi'i adael yn yr annedd y cefnwyd arni.²⁸⁴

424. Yn ogystal â'r uchod, cyfeiriodd rhai o'r ymatebwyr yn benodol at hyd y cyfnod rhybuddio a hyd y cyfnod sydd ar gael i'r deiliad contract apelio yn erbyn camau'r landlord i adennill meddiant.

²⁸⁰ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH28a

²⁸¹ CyT, paragraff 129, 20 Mai 2015

²⁸² CyT, paragraff 130, 20 Mai 2015

²⁸³ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH25, RH01, RH08, RH28

²⁸⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH30

425. Dywedodd Shelter Cymru a Cyngor ar Bopeth Cymru y gallai'r cyfnod rhybuddio arfaethedig (pedair wythnos) fod yn fyrrach na chyfnodau rhentu llawer o ddeiliaid contract (mis mae'n debyg) gan alw am ymestyn hyn i wyth wythnos.²⁸⁵ Roedd Tai Pawb yn cytuno nad oedd y cyfnod arfaethedig o bedair wythnos yn ddigon hir.²⁸⁶

426. Mewn perthynas â'r cyfnod apelio o chwe mis, roedd sawl ymatebwr yn credu bod y cyfnod yn rhy hir. Roedd yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol yn credu y gallai lesteirio gallu'r landlord i ailosod yr eiddo ac felly'i ddefnyddio unwaith eto.²⁸⁷ Awgrymodd Cymdeithas y Cyfreithwyr fod y cyfnod apelio'n lleihau o chwe mis i dri mis²⁸⁸, gyda Chymdeithas Asiantaethau Gosod Preswyl yn awgrymu byrhau'r cyfnod i wyth wythnos.²⁸⁹

427. Yn olaf, trafododd nifer o'r ymatebwyr beth a allai ddigwydd pe gwelwyd na chefnwyd ar yr eiddo ar ôl achos o adfediannu. Dadl y Gymdeithas Asiantaethau Gosod Preswyl ar y pwynt hwn, mewn achosion lle'r oedd y llysoedd wedi gorchymyn i'r landlord ddarparu llety arall i'r deiliad contract os nad oedd y deiliad hwnnw wedi cefnu ar yr eiddo, oedd y dylai'r eiddo fod o faint tebyg ac o werth rhent tebyg i'r eiddo y credwyd i'r deiliaid gefnu arno.²⁹⁰

Tystiolaeth gan y Gweinidog

428. Cadarnhaodd y Gweinidog mai diben y darpariaethau cefnu oedd sicrhau, os cefnwyd ar eiddo, bod landlord yn gallu ymdrin â'r mater yn gynt na'r hyn sy'n bosibl ar hyn o bryd ac yna ailosod yr eiddo.²⁹¹

429. Gan fod darpariaethau arfaethedig y Bil yn caniatáu adennill eiddo heb orchymyn llys, gofynnwyd i'r Gweinidog gyflwyno'i bwriadau mewn perthynas â darpariaethau Deddf Amddiffyn rhag Troi Allan 1977. Cadarnhaodd na fyddai'n dirymu'r Ddeddf, ond y byddai angen diwygio ambell ddarpariaeth yn sgil y Bil. Ni soniodd yn benodol am ba ddarpariaethau y byddai'n cael eu diwygio. Aeth ymlaen i ddweud:

“A contract-holder who has abandoned the property will not be “evicted”. He or she will, of their own choice, have surrender the contract. The abandonment provisions are not there to ensure

²⁸⁵ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH18, RH33 a CyT, paragraffau 667-669, 14 Mai 2015

²⁸⁶ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH28

²⁸⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH16

²⁸⁸ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH08

²⁸⁹ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH13

²⁹⁰ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH13

²⁹¹ CyT, paragraff 328, 22 Ebrill 2015

eviction, but rather to enable landlords to obtain “possession” of properties, where the contract-holder has already left, subject to the landlord meeting the procedural requirements set out in the Bill.”²⁹²

430. Wrth ymateb i bryderon posibl y gallai’r darpariaethau hyn gael effaith andwyol ar deiliaid contract agored i niwed:

“We’ve set out very clearly that the landlord has to make inquiries as to what’s necessary to be satisfied a contract-holder has abandoned a dwelling. (...) we’ll have to lay out very clearly to landlords what sort of inquiries they need to be making to ensure that a property has been abandoned.”²⁹³

431. Cadarnhaodd y byddai’n cyflwyno canllawiau ar y pwynt olaf hwn.²⁹⁴

432. Aeth ymlaen i ddweud bod amddiffyniadau pellach wedi’u cynnwys yn y Bil ar ffurf cyfnod rhybuddio o bedair wythnos a chyfnod herio o chwe mis.²⁹⁵

433. O ran hyd y cyfnod rhybuddio, dywedodd y Gweinidog ei bod yn edrych ar arferion gorau mewn mannau eraill, gan grybwyll yr Alban, lle’r oedd cyfnod rhybuddio tebyg o bedair wythnos wedi gweithio’n dda ers rhyw 10 mlynedd, meddai.²⁹⁶

434. Yn olaf, ar fater y cyfnod herio o chwe mis, gofynnwyd i’r Gweinidog egluro beth fyddai’n digwydd mewn achos lle mai dim ond un eiddo a oedd gan y landlord, ac felly nad oedd ganddo lety amgen i’w gynnig i’r deiliaid contract ar ôl i’r llysoedd dderbyn her y deiliad. Dyma ymateb uwch gyfreithiwr Gweinidog:

“The expectation is that normally this would be used within the social sector and in conjunction with secure contracts, but on the basis that the Bill is now landlord neutral and a private landlord would want to exercise this right, there is provision in the Bill for the court to make such order as it thinks fit. So, for example, it could be a monetary compensation payment that the court decided to order.”²⁹⁷

²⁹² Llythyr gan y Gweinidog Cymunedau a Threchu Tlodi, 14 Mai 2015

²⁹³ CyT, paragraff 467, 20 Mai 2015

²⁹⁴ CyT, paragraff 332, 22 Ebrill 2015

²⁹⁵ CyT, paragraffau 327-328, 22 Ebrill 2015

²⁹⁶ CyT, paragraff 467, 20 Mai 2015

²⁹⁷ CyT, paragraff 330, 22 Ebrill 2015

Ein barn

435. Rydym yn nodi bod y broses gefnu y darperir ar ei chyfer yn y Bil yn caniatáu i landlord adennill meddiant heb orchymyn llys. Felly, mae'n ymddangos i ni y bydd angen gwneud rhai dirymiadau a newidiadau i'r Ddeddf Amddiffyn rhag Troi Allan 1977.

436. Hefyd, nid yw'r Bil yn atgynhyrchu darpariaethau Deddf Tai 1988 sy'n darparu cosbau ychwanegol am droi allan yn anghyfreithlon er budd ariannol. Dywedodd y Gweinidog wrthym na fydd y darpariaethau hyn yn cael eu dirymu, ac y byddant yn parhau fel y prif ddull o ymdrin â throi allan yn anghyfreithlon.

437. Ar y sail hon, rydym yn poeni bod y Bil yn gwanhau'r amddiffyniad a gynigir i ddeiliaid contract sy'n wynebu cael eu throi allan yn anghyfreithlon. Hefyd, mae'n ymddangos bod hyn yn groes i dystiolaeth y Gweinidog y bydd y Bil hwn yn y bôn yn symleiddio'r gyfraith gan y bydd y darpariaethau allweddol yn parhau mewn darnau eraill o ddeddfwriaeth.

438. Rydym yn poeni y gallai'r gweithdrefnau cefnu, fel y'u drafftwyd, fod yn agored i gael eu camdefnyddio gan landlordiaid diegwyddor. Credwn fod angen canllawiau statudol ar landlordiaid ac y dylai methu dilyn y weithdrefn gefnu fod yn gyfystyr â throi allan yn anghyfreithlon.

Rydym yn argymhell bod y Gweinidog yn diwygio'r Bill i wneud darpariaeth y byddai methiant landlord i ddilyn y weithdrefn cefnu gywir yn gyfystyr â throi allan yn anghyfreithlon.

Rydym yn argymhell bod y Gweinidog yn cyflwyno canllawiau i landlordiaid ar ddefnyddio'r weithdrefn cefnu.

439. Yn fwy cyffredinol, rydym yn cytuno â'r egwyddor na ddylai deiliad contract sy'n talu ei rent yn brydlon ond yn dewis peidio â byw yno am gyfnodau o amser, wynebu hawliad meddiant gan landlord. Yn achos ôl-ddyledion o ganlyniad i rywun yn cefnu ar annedd, mae'r Bil yn gwneud darpariaethau eraill fel y gall y landlord feddiannu'r eiddo. Credwn na ddylai'r landlord allu defnyddio'r weithdrefn gefnu oni bai bod y deiliad contract mewn ôl-ddyledion difrifol.

Rydym yn argymhell bod y Gweinidog yn diwygio'r Bil fel na all landlordiaid geisio meddiannau annedd y cefnwyd arni oni bai bod

achos difrifol o ôl-ddyledion yn sail i hynny, dan adrannau 179(2) ac 184(2).

13. Defnyddio'r Llysoedd

Cefndir

440. Mae'r Bil yn defnyddio'r llys sirol (neu'r Uchel Lys) at sawl diben. Yn ogystal â delio â hawliadau meddiant, mater i'r llysoedd yw penderfynu ar anghydfodau penodol, gan gynnwys rhai'n ymwneud â:

- datganiadau ysgrifenedig;
- blaendaliadau;
- lle mae'n ofynnol i'r landlord roi ei ganiatâd.

441. Ni wneir unrhyw ddefnydd o Dribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru, sef tribiwnlys arbenigol a sefydlwyd i ymdrin ag anghydfodau'n ymwneud â thai. Ymhellach, mae'n ymddangos bod y Bil yn diddymu rhai o rolau craidd y Tribiwnlys Eiddo Preswyl sy'n bodoli dan Ddeddf Tai 1988. Mae'r rhain yn cynnwys ymdrin â chynnydd mewn rhenti ac amrywiadau i denantiaethau, sy'n destun adrannau 13 a 6 o Ddeddf Tai 1988 ar hyn o bryd. Mae hyn yn effeithio ar denantiaid cymdeithasau tai a landlordiaid preifat.

442. Yn ôl yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol (RIA), er nad yw'n bosibl amcangyfrif yr union effaith ar y llysoedd, y casgliad cyffredinol yw y bydd yn niwtral o ran costau. Mae'r RIA, fodd bynnag, yn cydnabod y gall hawliadau yn sgil y Bil olygu y gall fod angen gwneud rhywfaint o newidiadau i'r broses a'r systemau ar gyfer ystyried achosion, a all greu costau ychwanegol neu ddim. Mae'r RIA yn mynd ymlaen i ddweud bod Llywodraeth Cymru yn disgwyl i'r Bil leihau nifer yr achosion sy'n cyrraedd y llysoedd oherwydd diffyg dealltwriaeth neu ddryswch ynghylch hawliau a rhwymedigaethau landlordiaid a thenantiaid.

Tystiolaeth gan ymatebwyr

Dibynnu ar y llysoedd

443. Roedd llawer o ymatebwyr yn poeni bod y Bil yn dibynnu ar y llysoedd i benderfynu ar anghydfodau, ac roedd nifer yn cynnig cyrff a phrosesau amgen i setlo anghydfodau sy'n deillio dan y Bil.

444. Roedd y Gymdeithas Ymarferwyr Cyfraith Tai o'r farn bod y Bil yn rhoi gormod o bwyslais ar ddeiliaid contract yn gorfod cyfiawnhau eu hawliau trwy wneud cais i'r llys am ddatganiad. Awgryment y byddai hyn yn golygu bod deiliaid contract na allent fforddio cynrychiolydd cyfreithiol dan anfantais oherwydd byddai landlordiaid yn dod o hyd i arian i amddiffyn y

fath achosion.²⁹⁸ Cododd Tenantiaid Cymru y mater hwn hefyd, gan ddweud bod tenantiaid wedi dweud wrthynt, ar ôl gofyn am gymorth drwy'r llysoedd, mai dim ond y defnyddiwr mwyaf hyddysg a fyddai'n defnyddio'r llysoedd i orfodi ei hawliau neu i amddiffyn ei hun rhag camau gweithredu'r landlord.²⁹⁹

445. Galwodd Llamau am rwymediau cyfreithiol a ddylai fod ar gael yn hawdd i bawb, ond dywedodd fod mynd i'r llys yn rhwystr i lawer. Awgrymwyd defnyddio ombwdsmon neu wasanaeth cymrodeddu yn hytrach.³⁰⁰ Roedd Tai Pawb yn credu nad cymorth llysoedd oedd y ffordd fwyaf buddiol o ddatrys anghydfod, gan awgrymu cymrodeddu fel ateb amgen.³⁰¹

446. Nododd y Gymdeithas Asiantaethau Gosod Preswyl fod proses bresennol y Llys Sirol ar gyfer gweithdrefnau meddiant yn annigonol, ac yn methu bodloni landlordiaid na thenantiaid yn ddigonol. Gan fod barnwyr llysoedd sirol yn dyfarnu ar draws holl rychwant achosion cyfraith sifil, dywedodd fod hyn yn eu hatal rhag arbenigo mewn un maes arbennig, ac felly, nad oedd ganddynt y wybodaeth ddiweddaraf bob amser am y newidiadau diweddaraf i'r gyfraith a chynseiliau newydd.³⁰²

447. Credai y byddai creu Llys Tai arbenigol (a allai eistedd yn y Llys Sirol ddiwrnod yr wythnos i glywed hawliadau cyfreithiol landlordiaid a thenantiaid, gan gynnwys gweithdrefnau meddiant) neu symud achosion o'r fath i Dribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru yn goresgyn y broblem hon, gan y byddai barnwyr yn cael eu penodi ar sail eu gwybodaeth a'u harbenigedd yn y maes. Roedd y Gymdeithas Asiantaethau Gosod Preswyl yn credu y byddai hyn yn hwyluso achosion ac yn gwella cysondeb dyfarniadau ledled llysoedd Cymru.³⁰³

Cymrodeddu a dulliau amgen o ddatrys anghydfodau

448. Galwodd Shelter Cymru ar Lywodraeth Cymru i ymchwilio i ba mor ymarferol yw sefydlu tribiwnlys arbenigol i ddatrys anghydfodau ym maes tai.³⁰⁴ Aeth Cyngor ar Bopeth Cymru ymhellach a galw am hysbysiadau cosb penodol fel y darparwyd ar eu cyfer dan Ddeddf Tai (Cymru) 2014, yn benodol ar gyfer landlord sy'n methu â darparu contract meddiannaeth ysgrifenedig, darparu gwybodaeth am gynlluniau blaendal ac yn sicrhau bod

²⁹⁸ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH41

²⁹⁹ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH36a

³⁰⁰ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH27

³⁰¹ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH28

³⁰² Tystiolaeth ysgrifenedig, RH13a

³⁰³ *ibid.*

³⁰⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH18

yr eiddo yn ffit i bobl fyw ynddo.³⁰⁵ Dywedodd Let Down in Wales y byddai'n well ganddynt weld corff pwrpasol sydd â'r adnoddau i ddarparu cyngor, cymorth cyfreithiol a gwybodaeth i denantiaid, tebyg i'r Housing Ombudsman yn Lloegr neu'r Housing Tribunal yn yr Alban.³⁰⁶

449. Roedd Tenantiaid Cymru yn credu y gellid datrys mwyafrif yr achosion (gyda chymorth eirioli) trwy drin a thrafod. Fodd bynnag, byddai hyn yn cynnwys addysg well am hawliau a rhwymedigaethau landlordiaid a deiliaid contract, yn ogystal â dull cydlynol cenedlaethol o gefnogi tenantiaid.³⁰⁷

450. Awgrymodd Cyngor ar Bopeth Cymru y gallai Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru fod yn gorff addas i symud gwasanaethau cymrodeddu ymlaen³⁰⁸, pwynt a godwyd gan Tenantiaid Cymru hefyd.³⁰⁹

451. Cadarnhaodd Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru nad yw'n cynnig gwasanaeth datrys anghydfodau amgen ar hyn o bryd ond y byddai'n hapus i ehangu ei rôl, gan ddweud:

“... we find that, with a lot of disputes that come to us (...) a lot of the issues arise out of the lack of transparency as to what's going on, and it's when the cards are put on the table—and you can do that in a mediation process—that, all of a sudden, a lot of the issues go away.”³¹⁰

Rôl Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru

452. Awgrymodd sawl tyst y dylai Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru fod ag awdurdodaeth dros nifer o feysydd yn y Bil, ar wahân i rai'n ymwneud â hawliadau meddiant.

453. Yn ôl Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru, tra nad oes ganddynt y gallu ar hyn o bryd, na'r awydd, i ymgymryd â hawliadau meddiant roedd meysydd eraill y gallai gyfrannu atnynt, fel materion eiddo ffit i bobl fyw ynddo, hawliau olyniaeth sy'n destun anghydfod, a methiant i gyflenwi contract.³¹¹

454. Pe bai hawliadau meddiant yn parhau yn nwylo'r llysoedd ac anghydfodau eraill yn cael eu trosglwyddo i Dribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru, awgrymodd Cymdeithas y Cyfreithwyr y gall fod sgileffeithiau anfwriadol i

³⁰⁵ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH33

³⁰⁶ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH05

³⁰⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH36a

³⁰⁸ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH33

³⁰⁹ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH36

³¹⁰ CyT, paragraff 326, 6 Mai 2015

³¹¹ CyT, paragraff 309, 6 Mai 2015

hynny. Er enghraifft, pe bai deiliad contract yn cyfeirio at ddiffyg atgyweirio er mwyn amddiffyn hawliad meddiant, byddai'n well aros hyd nes y byddai'r landlord yn ceisio meddiannu'r eiddo ac yna cyflwyno diffyg atgyweirio fel amddiffyniad mewn llys, oherwydd gellid hawlio cynrychiolaeth gyfreithiol wedyn.

455. Aeth ymlaen i ddweud, er enghraifft, pe bai pob anghydfod yn ymwneud â diffyg atgyweirio yn y sector preifat yn cael eu trosglwyddo o'r llysoedd i Dribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru, yna mae'n debygol y byddai deiliad contract yn cynrychioli ei hun; ni fyddai cymorth cyfreithiol ar gael ac efallai y byddai ei allu i gael cynrychiolaeth gyfreithiol wedi'i wanhau ymhellach gan na fyddai modd adennill costau dan Dribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru. Mae angen adroddiad syrfëwr ar gyfer hawliad diffyg atgyweirio, a'r deiliad contract a fyddai'n gorfod cyflwyno'r dystiolaeth arbenigol honno i banel y tribiwnlys wedyn.³¹²

456. Ar y pwynt hwn, dywedodd Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru fod ganddo flynyddoedd lawer o brofiad o ddelio ag ymgeiswyr heb gynrychiolaeth - yn landlordiaid a thenantiaid. Dywedodd fod aelodau'r Tribiwnlys yn dda iawn am ganfod gwybodaeth am y materion dan sylw, nid eirioli ar ran y tenant o reidrwydd, ond gofalu ei fod yn clywed dwy ochr y ddadl a bod materion yn cael eu codi.³¹³

Tystiolaeth gan y Gweinidog

457. Gofynnwyd i'r Gweinidog pam nad oedd y Bil yn rhoi pwerau i Dribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru. Dywedodd nad oedd yn credu bod gan y Tribiwnlys ddigon o gapasiti ac nad oedd wedi ei hargyhoeddi y byddai ehangu ei rôl, ar ei ffurf bresennol, yn cyflawni amcanion y Bil.³¹⁴

458. Er ei bod yn credu bod cymrodeddu yn ffordd ymlaen, dywedodd na fyddai o reidrwydd yn fater i Dribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru yn benodol, gan y gallai cyrff eraill ddarparu gwasanaethau o'r fath.³¹⁵

459. Er bod manteision dros symud i lys tai mwy arbenigol, cadarnhaodd rheolwr Bil y Gweinidog na fyddai hyn yn rhan o'r Bil.³¹⁶

³¹² Tystiolaeth ysgrifenedig, RH08a

³¹³ CyT, paragraff 331, 6 Mai 2015

³¹⁴ CyT, paragraff 480, 20 Mai 2015

³¹⁵ CyT, paragraff 486, 20 Mai 2015

³¹⁶ CyT, para 500, 20 Mai 2015

Ein barn

460. Rydym yn credu bod y Bil yn rhoi gormod o bwyslais ar y llysoedd i ddatrys anghydfodau. Credwn nad mynd i'r llysoedd ddylai fod yr unig opsiwn i ddeiliaid contract neu landlordiaid sy'n dymuno gorfodi eu hawliau, yn enwedig o gofio'r cyfyngiadau ar gymorth cyfreithiol a natur brawychus achosion llys.

461. Rydym yn poeni nad oes unrhyw dystiolaeth i ddangos y bydd gan y llysoedd y capasiti i ymdopi â'r achosion ychwanegol a ddaw yn sgil y Bil hwn, ac nad yw'n ymddangos bod llawer o ystyriaeth wedi ei rhoi i faint o achosion posibl a all godi.

462. Mae yna gorff eisoes ar waith yng Nghymru, sydd â'i rôl yn cynnwys datrys anghydfodau yn ymwneud â rhent, trwyddedu a chyflwr eiddo. Felly, mae'n ymddangos yn beth rhyfedd diddymu nifer o'i swyddogaethau craidd, yn enwedig pan mae'n gallu, ac yn awyddus, i ddarparu gwasanaeth a fyddai'n fwy hygyrch a hwylus, ac yn llai costus nag achosion llys. Mae'r corff hwnnw wedi cael pwerau a rhwymedigaethau newydd dan delerau Deddf Tai (Cymru) 2014 ac rydym yn cymryd y bydd angen hyfforddiant ac ehangu ymhellach i ymdrin â'r dyletswyddau hynny. Nid ydym yn credu y bydd rhywfaint o gynnydd pellach yn sgil y Bil hwn yn ychwanegu'n sylweddol at y baich hwnnw.

463. Rydym yn nodi bod trefniadau ar waith yn rhannau eraill o'r DU, gan gynnwys yr Alban a Gogledd Iwerddon, ar gyfer tribiwnlysoedd neu baneli tai arbenigol sy'n goruchwylio anghydfodau tai ar draws pob sector. Rydym yn cytuno gyda'r tystion fod cryn rinwedd i ystyried yr opsiwn hwn ar gyfer Cymru. Hefyd, credwn y byddai tribiwnlys arbenigol â chyfyngiadau costau llym, tebyg i Dribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru, yn cynnig amgylchedd gwell i ddeiliaid contract fedru mynd i'r afael ag achosion eu hunain gan y byddant yn gallu dibynnu ar arbenigedd y tribiwnlys ei hun i wneud pob math o benderfyniadau amrywiol.

Rydym yn argymhell bod y Gweinidog yn diwygio'r Bil i wneud darpariaeth ar gyfer dyfarnu anghydfodau mewn perthynas â chodiadau mewn rhent, materion ffit i bobl fyw ynddo, hawliau olyniaeth, methiant i gyflenwi contract a gwasanaethau amgen i ddatrys anghydfodau/cymrodeddu. Credwn mai ehangu rôl gyfredol Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru fyddai'r ffordd fwyaf effeithiol o wneud hyn.

464. Rydym yn cydnabod y bydd yr argymhelliad hwn yn creu goblygiadau o ran costau, ac y bydd angen i'r Gweinidog gynnal dadansoddiad pellach o gostau yn y maes hwn.

14. Costau

Cefndir

465. Mae dadansoddiad cost llawn o'r Bil i'w weld yn Rhan 2 o'r Memorandwm Esboniadol. Wrth baratoi'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol (RIA), roedd Llywodraeth Cymru yn cydnabod y byddai'r Bil, unwaith y caiff ei weithredu, yn cael effaith ariannol, i raddau amrywiol ar landlordiaid (preifat a chymunedol), sefydliadau'r trydydd sector, y proffesiwn cyfreithiol, tenantiaid, a Llywodraeth Cymru ei hun.

466. Mae'r Gweinidog yn amcangyfrif mai £473,000 fyddai cyfanswm y gost i Lywodraeth Cymru ym mlwyddyn gyntaf y Bil (2016/17); ac y byddai'r costau yn debygol o leihau i dros £200,000 y flwyddyn ar gyfer y tair blynedd ddilynol.³¹⁷

467. O ran hyfforddiant ar ddarpariaethau newydd y Bil, amcangyfrifir y bydd landlordiaid preifat angen diwrnod o hyfforddiant, bydd landlordiaid cymunedol angen 2.5 diwrnod at ddibenion cynefino, a'r proffesiwn cyfreithiol angen diwrnod o hyfforddiant er mwyn diweddarau eu gwybodaeth.³¹⁸

Tystiolaeth gan ymatebwyr

468. Roedd peth beirniadaeth am amcangyfrifon Llywodraeth Cymru o'r costau sy'n gysylltiedig â'r Bil. Roedd llawer yn credu bod y costau'n rhy isel, ac nad oeddynt yn ystyried yr effaith bosibl ar yr amrywiaeth eang o randdeiliaid sy'n debygol o gael eu heffeithio, gan gynnwys deiliaid contract, landlordiaid, awdurdodau lleol, darparwyr cyngor y trydydd sector, y proffesiwn cyfreithiol, a'r llysoedd.³¹⁹

469. Dywedodd y Gymdeithas Ymarferwyr Cyfraith Tai fod yr RIA yn tanbriso'r effeithiau ariannol yn sylweddol, gan nad yw'n amcangyfrif yn ddigonol y costau llawn i'r sector rhentu preifat a'r amrywiaeth eang o randdeiliaid.³²⁰

470. Awgrymodd y byddai costau llysoedd yn draul ychwanegol debygol wrth i landlordiaid geisio mynd i'r afael â'r ddeddfwriaeth newydd. Amcangyfrifir

³¹⁷ Memorandwm Esboniadol, tudalen 66, Tabl 8

³¹⁸ Memorandwm Esboniadol, tudalenanu 66-73, paragraffu 247, 258 a 278

³¹⁹ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH16, RH29, RH31, RH32, RH33

³²⁰ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH29

y gallai cost ychwanegol y Bil fod yn £45 miliwn, gan gynnwys costau achosion ymgyfreitha.³²¹

471. Dywedodd CHC y byddai'r costau i gymdeithasau tai ymhell dros amcangyfrifon yr RIA.³²²

472. Er ei fod cefnogi'r syniad o ddarparu gwybodaeth a briffio'r deiliaid contract, dywedodd na fyddai hynny'n cymryd lle cyngor cyfreithiol ac felly roedd yn ochelgar iawn o honiad Llywodraeth Cymru y byddai costau cyfreithiol gryn dipyn yn is ar y sail hwn.³²³

473. Dywedodd Cyngor ar Bopeth Cymru y byddai angen rhagor o gyllid ychwanegol ar ben y £160,000 a neilltuwyd dros bedair blynedd, fel y nodwyd yn yr RIA, er mwyn helpu landlordiaid a thenantiaid i wneud dewisiadau doeth am ymrwymo i gontractau meddiannaeth.³²⁴

474. Nid yw Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru yn credu bod yr RIA yn nodi'r costau ychwanegol sy'n gysylltiedig â chyfnodau hirach o lety dros dro i deuluoedd digartref.³²⁵

475. Dywedodd nifer o gynrychiolwyr landlordiaid preifat fod costau'n debygol o gael eu pasio ymlaen i ddeiliaid contract.³²⁶ Awgrymodd y Gymdeithas Ymarferwyr Cyfraith Tai y byddai'n costio £0.5 biliwn a mwy i'r sector rhentu preifat fodloni'r gofyniad i sicrhau bod anheddau'n ffit i bobl fyw ynddynt, ac mai'r tenantiaid a fyddai'n ysgwyddo llawer o'r gost.³²⁷

476. Awgrymodd Cymdeithas y Cyfreithwyr fod yr honiad a wnaed yn yr RIA y byddai gweithwyr cyfreithiol proffesiynol angen diwrnod o hyfforddiant i gynefino â'r darpariaethau newydd yn annhebygol o fod yn ddigonol.³²⁸ Cymharodd hynny â'r deuddydd o hyfforddiant sy'n cael ei ddarparu i gynghorwyr ym maes tai mewn perthynas â Deddf Tai (Cymru) 2014 a ddaeth i rym yn ddiweddar.³²⁹ Ychwanegodd:

“(...) it is our view that for any purposeful training to be delivered, we would be looking for possibly more than one day, in order for lawyers

³²¹ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH29

³²² Tystiolaeth ysgrifenedig, RH32

³²³ *ibid.*

³²⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH33

³²⁵ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH31

³²⁶ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH24, RH29

³²⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH29

³²⁸ CyT, paragraff 10, 30 Ebrill 2015

³²⁹ *ibid.*

to be brought up to speed with the new [law]. (...) I would imagine that two days would be sufficient.”³³⁰

477. Gwned pwynt tebyg gan yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol hefyd:

“We anticipate that we will need to familiarise all our legal team, our 9 Rural Surveyors (...) and, to a basic level our 11 general managers in Wales. We anticipate that this will take on average 3 days for each of our rural surveyors and lawyers to provide them with the level of knowledge they will require”.³³¹

478. Awgrymodd yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol y gallai amser rhagarwain hir cyn cyflwyno’r drefn newydd leihau costau’n sylweddol, gan y byddai landlordiaid yn gallu cyflwyno’r safon newydd a chontractau sicr wrth i denantiaethau cyfredol ddod i ben.³³²

Tystiolaeth gan y Gweinidog

479. Mae’r Memorandwm Esboniadol sy’n cyd-fynd â’r Bil yn dweud:

“Os ydym am gyflwyno darn mor sylweddol o ddeddfwriaeth, rhaid ategu’r gwaith hwnnw drwy fuddsoddi hefyd mewn camau i oruchwyllo’r broses o baratoi ar gyfer y newidiadau, a’u cyflwyno wedyn. Bydd gofyn hefyd godi ymwybyddiaeth amdanynt, a phwyso a mesur eu heffaith a’u manteision.”³³³

480. Esboniodd y Gweinidog fod swyddogion Llywodraeth Cymru wedi cael trafodaethau â’r Gweinidog Cyfiawnder, Gwasanaeth Llysoedd a Thribiwnlysoedd Ei Mawrhydi, y Coleg Barnwrol a barnwyr yn uniongyrchol ynghylch cynigion y Bil, a’i harweiniodd i feddwl na fyddai’r Bil yn cynyddu costau cyffredinol y llysoedd.

481. Ychwanegodd y Gweinidog:

“(...) over time, there is every reason to expect disputes to reduce as a consequence of greater clarity on rights and responsibilities. Similarly, the costs to landlords and contract-holders should also reduce over time, rather than increase.”³³⁴

³³⁰ CyT, paragraffau 10-12, 30 Ebrill 2015

³³¹ Tystiolaeth ysgrifenedig, RH16

³³² *ibid.*

³³³ Memorandwm Esboniadol, paragraff 238, tudalen 65

³³⁴ Llythyr gan y Gweinidog Cymunedau a Threchu Tlodi, 16 Ebrill 2015

482. Gofynnwyd i'r Gweinidog ymateb i farn Cymdeithas y Cyfreithwyr y byddai gweithwyr cyfreithiol proffesiynol angen deuddydd o hyfforddiant i gynefino â darpariaethau newydd y Bil, yn lle diwrnod yn unig. Dywedodd y Gweinidog fod amcangyfrifon costau hyfforddiant wedi'u gosod ar sail diwrnod gan ei fod yn seiliedig ar amcangyfrif y Coleg Barnwrol o'r hyfforddiant sy'n ofynnol i farnwyr. Meddai hefyd:

"I think the Bill [has] a very clear structure, so I still stand by the one day."³³⁵

483. Gofynnwyd hefyd am ragor o wybodaeth gan y Gweinidog er mwyn ein helpu i ddeall y rhagdybiaethau sylfaenol y mae ffigurau'r RIA yn seiliedig arnynt.

484. Mewn ymateb, dywedodd y Gweinidog:

"The calculation within the Regulatory Impact Assessment is based upon an estimate of 2,600 solicitors in Wales. However, additional research and discussions with the sector have shown that not all solicitors would be required or need to undertake this familiarisation; for example, many senior partners or those specialising in criminal or non-housing matters.

"Therefore, based on an estimate of 1,800 solicitors undertaking this training, which is on the generous side, and calculated on an average income of £48,632 per annum and an average of 253 working days per annum, the daily cost is £192.00. The rounded cost of £346,000 in the Explanatory Memorandum is derived by multiplying £192.00 by the number of solicitors, which equates to £346,000."³³⁶

Ein barn

485. Rydym yn nodi'r amcangyfrifon costau a ddarparwyd gan y Gweinidog yn yr RIA ac yn cydnabod bod y Gweinidog wedi cael trafodaethau ac wedi mynd ati i gasglu gwybodaeth o ffynonellau amrywiol cyn ymrwymo i'r amcangyfrifon costau hyn.

486. O ran yr amcangyfrifon costau ar gyfer hyfforddi gweithwyr cyfreithiol proffesiynol, rydym hefyd yn nodi bod y Gweinidog wedi seilio'r ffigurau ar amcangyfrifon y Coleg Barnwrol o'r hyfforddiant gofynnol i farnwyr.

³³⁵ CyT, paragraff 512, 20 Mai 2015

³³⁶ Llythyr gan y Gweinidog Cymunedau a Threchu Tlodi, 9 Mehefin 2015

487. Nid ydym wedi ein hargyhoeddi gan yr asesiadau costau ac, ar ôl cael tystiolaeth gan sawl ymatebydd ar y mater hwn, credwn fod costau gweithredu darpariaethau'r Bil yn debygol o fod yn uwch nag amcangyfrifon y Gweinidog.

488. Rydym yn nodi bod y Pwyllgor Cyllid yn poeni am yr amcangyfrifon ariannol yn yr RIA ac nad yw'n credu bod tystiolaeth ddigonol i'w alluogi i gynnal proses graffu ariannol digonol ar y Bil.³³⁷

Rydym yn argymhell bod y Gweinidog yn adolygu amcangyfrifon ariannol y Bil yn sgil pryderon y Pwyllgor Cyllid a'r dystiolaeth a gawsom ar y mater hwn, a'i bod yn diweddarau'r Memorandwm Esboniadol yn sgil gweithdrefnau cam 2 i ystyried yr adolygiad hwn.

489. Rydym yn cefnogi'r cynigion gan Tenantiaid Cymru i godi ymwybyddiaeth ymhlith deiliaid contract, ond yn cydnabod y bydd angen cymorth ariannol gan Lywodraeth Cymru ar gyfer hyn (gweler pennod 2, egwyddorion cyffredinol).

³³⁷ Llythyr gan y Pwyllgor Cyllid, 28 Mai 2015