

Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a
Llywodraeth Leol

**Bil Rhentu Cartrefi (Cymru):
Adroddiad Pwyllgor Cyfnod 1**

Mehefin 2015

Cynulliad
Cenedlaethol
Cymru

National
Assembly for
Wales



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.

Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a
Llywodraeth Leol

**Bil Rhentu Cartrefi (Cymru):
Adroddiad Pwyllgor Cyfnod 1**

Mehefin 2015

Cynulliad
Cenedlaethol
Cymru

National
Assembly for
Wales



Y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol

Sefydlwyd y Pwyllgor ar 22 Mehefin 2011. Ei gyloch 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

Crynodeb o gasgliadau ac argymhellion

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.

Yr egwyddorion cyffredinol

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.

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. Ymddengys i ni y bydd angen diddymu a gwella'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.

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.

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

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.

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

Contractau meddiannaeth

Rydym o blaid yr egwyddor o gyflwyno dau brif fath o contract 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.

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.

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 nodi bod adran 22 yn galluogi i Weinidogion Cymru ychwanegu neu hepgor darpariaethau sylfaenol i contract gan ddefnyddio gweithdrefnau negyddol a chadarnhaol. 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.

Rydym yn argymhell bod y Gweinidog yn gwella'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.

Rydym yn argymhell bod y Gweinidog yn gwella'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.

Contractau meddiannaeth

Datganiadau ysgrifenedig

Rydym yn croesawu cyflwyno'r gofyniad i ddeiliaid contract gael datganiad ysgrifenedig o delerau eu contract meddiannaeth. Os yw landlord wedi methu darparu datganiad ysgrifenedig i ddeiliad contract, nid ydym yn credu ei bod yn rhesymol i ddisgwyl i'r deiliad contract 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

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

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.

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 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 chyrrff cynrychiadol.

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

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.

Contractau meddiannaeth

Cyd-gontractau

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 hyblygrwydd cynyddol a ddaw yn sgil y newidiadau i ddeiliaid contract a landlordiaid wrth ymdrin â chontractau cydfeddiannaeth yn y dyfodol.

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 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.

Moratorïwm chwe mis

Mae gennym rywfaint o bryderon ynglŷn â chael gwared ar y moratorïwm 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.

Rydym yn bryderus y gallai colli'r moratorïwm 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.

Credwn hefyd y gallai cael gwared ar y moratorïwm 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.

Contractau safonol

Troi allan dialgar

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 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 ehangu'r diffiniad o droi allan dialgar y tu hwnt i ddiffyg atgyweirio a ffit i bobl fyw ynddo.

Rydym yn argymhell 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.

Codiadau rhent

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

Credwn hefyd 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.

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.

Contractau safonol â chymorth

Gwahardd dros dro

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.

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.

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 Ewropeaidd ar Hawliau Dynol. 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.

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.

Contractau meddiannaeth ar gyfer personau 16 ac 17 oed

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.

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.

Rydym yn bryderus bod y Bil yn rhoi pobl 16 ac 17 oed mewn sefyllfa lle gallant ymrwymo 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.

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 ymrwymo 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.

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.

Seiliau ar gyfer meddiant

Mae'r Bil yn darparu chwe sail ar gyfer meddiant, gan gynnwys: rhybudd gan y deiliad contract; rhesymau'n ymwneud â rheoli'r ystâd; a rhybudd gan y landlord.

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.

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

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 argymhell ei bod yn rhoi ystyriaeth bellach i'r adran hon yng ngoleuni'r dystiolaeth hon.

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.

Ymddygiad gwrthgymdeithasol ac ymddygiad gwaharddedig arall

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 disgresiwn 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.

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.

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 hwynnw yn gyfrifol am gam-drin domestig ac nad yw’r partner yn byw yn yr annedd neu yn ardal yr annedd.

Annedd ffit i bobl fyw ynddi

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.

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

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.

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.

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.

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

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.

Ymddygiad gwrthgymdeithasol ac ymddygiad gwaharddedig arall

Rhwymedigaeth y landlord i gadw'r annedd mewn cyflwr da

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.

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

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.

Rydym yn nodi bod y broses gefnu y darperir ar ei chyfer yn y Bil yn caniatáu i landlord adennill meddiant heb orchymyn llys. Rydym yn poeni bod y Bil yn gwanhau'r amddiffyniad a gynigir i ddeiliaid contract sy'n wynebu cael eu troi allan yn anghyfreithlon. 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. 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 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.

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).

Defnyddio'r llysoedd

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.

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.

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.

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.

Costau

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.

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.

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.
