



Ein cyf/Our ref MAL/RE/0386/18

John Griffiths AC
Cadeirydd y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau
Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Bae Caerdydd
Caerdydd
CF99 1NA

4 Medi 2018

Annwyl John,

Diolch am eich llythyr ar ôl imi ymddangos gerbron y Pwyllgor ar 21 Mehefin 2018. Yn y cyfarfod hwnnw, cytunais y byddwn yn darparu rhagor o fanylion am y materion hynny yr ydych wedi'u codi yn eich llythyr. Rwy'n ymateb yn ôl trefn y materion a godwyd.

Asesiad o dystiolaeth fod deddfwriaeth gyfatebol i'r Bil a gyflwynwyd gan Lywodraeth yr Alban wedi arwain at gynnydd mewn rhenti.

Yn dilyn rhoi Deddf Tai Rhent (yr Alban) 2011 mewn grym, mae rhai rhanddeiliaid wedi dadlau, ar sail data a oedd ar gael drwy *ystadegau rhenti'r sector preifat: 2010 – 2017*¹, fod cyswllt achosol rhwng Deddf 2011 a'r cynnydd mewn rhenti o 4.2% a gofnodwyd yn ystod 2012-13.

Cafodd y mater o gynnydd mewn rhenti ei archwilio mewn ymchwiliad gan Dŷ'r Cyffredin i'r gwaharddiad rhag codi ffioedd asiantiaid gosod eiddo yn yr Alban ym mis Mawrth 2015², ac nid oedd yr ymchwiliad hwnnw wedi dod o hyd i dystiolaeth gadarn fod y cynnydd mewn rhenti'n gysylltiedig â Deddf 2011. Cafodd y profiad yn yr Alban yn sgil Deddf 2011 ei archwilio hefyd fel rhan o waith ymchwil³ a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru. Roedd dadansoddiad meintiol y cyfeiriwyd ato yn y gwaith ymchwil yn dangos y bu effaith chwyddiannol fach o 1-2%, am ran o 2013 o leiaf, oherwydd y gwaharddiad rhag codi ffioedd asiantiaid gosod eiddo. Fodd bynnag, casgliad y dadansoddiad oedd ei bod yn debygol mai ymateb ymylol a thymor byr oedd hwnnw. Mae'r mater hwn yn cael ei ystyried ymhellach yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol sy'n gysylltiedig â'r Bil.

¹ <https://beta.gov.scot/publications/private-sector-rent-statistics-scotland-2010-2017/pages/8/>

² <http://www.publications.parliament.uk/pa/cm201415/cmselect/cmcomloc/964/964.pdf>

³ <https://gov.wales/statistics-and-research/research-letting-agent-fees-tenants/?skip=1&lang=cy>

A yw'r ddarpariaeth ym mharagraff 3(b) o Atodlen 2 i Fil Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc) (Cymru), sy'n ymdrin ag ad-dalu blaendaliadau cadw, yn atal landlordiaid rhag torri unrhyw gyfundeb i gynnal gwaith cyn dyddiad meddiannu'r denantiaeth?

Mae diben blaendaliadau cadw wedi'i gyfyngu i sicrhau y bydd yr eiddo'n cael ei dynnu oddi ar y farchnad tra bydd gwiriadau'n cael eu cynnal a'r contract yn cael ei lunio. Dylid cynnwys unrhyw ymrwymiad mewn perthynas â chynnal gwaith cyn i'r eiddo gael ei feddiannu fel un o delerau'r contract, i sicrhau bod modd ei orfodi o dan y contract.

A ddylai symiau a ddaw o ddirwyon a roddwyd gan y llysoedd am droseddau o dan y Bil gael eu rhoi i awdurdodau tai lleol, gan gynnwys y symiau hynny a ddaw yn sgil hysbysiadau cosb benodedig?

O dan adran 38 o Ddeddf Llysoedd 2003, rhaid i unrhyw ddirwy a roddwyd gan Lys yr Ynadon gael ei thalu gan yr Arglwydd Ganghellor i'r Gronfa Gyfunol. Er gwaethaf pryderon posibl ynghylch cymhwysedd o ran y cynnig hwnnw, nid ydw i o'r farn ei bod yn briodol i ddirwyon a roddwyd gan lysoedd ynadon gael eu rhoi i awdurdodau lleol, nac i'r dirwyon hynny fynd yn ffynhonnell incwm awdurdodau lleol.

Cyfeiriadau at waith gosod a gwaith asiantaeth gosod eiddo yn y Bil.

Rwy'n ddiolchgar i'r Pwyllgor am nodi'r anghysondeb hwn yn y Bil. Er mwyn sicrhau cysondeb â Deddf 2014, byddaf yn gwneud yn siŵr bod gwelliant yn cael ei wneud yng nghanam 2, fel bod adran 4 yn cyfeirio at "waith gosod" yn hytrach nag at "waith asiantaeth gosod eiddo".

O dan adrannau 2(6), 3(5) ac 17, a ddylai'r Bil ei gwneud yn ofynnol fod llog yn cael ei dalu neu a fyddai llys yn dyfarnu llog yn awtomatig?

Mae gan y Llys Sirol eisoes y pŵer i ddyfarnu llog ar ddyledion ac iawndal. O ran y Llys Ynadon, gallai dirwy yn sgil euogfarn gynnwys nifer o elfennau (y ddirwy ei hun, costau erlynydd, a gordal), ac y mae pob un yn eu tro'n dibynnu ar allu'r troseddwr i dalu'r dirwy. Unwaith eto, byddai angen ystyried cymhwysedd o ran y cynnig hwnnw.

Ystyr adran 2(3) yn y Bil (sy'n berthnasol i landlordiaid yn unig), ac egluro pam nad oes darpariaeth gyfatebol ar gyfer asiantiaid gosod eiddo yn adran 3.

Mae adran 2(3) o'r Bil yn darparu eithriad i'r gwaharddiad ar daliadau os yw'r contract am wasanaethau yn cael ei ddarparu gan y person sydd â hawl i fyw yn yr annedd. Un enghraifft yw os yw deiliad y contract o dan gontract cyflogi ac yn byw yn yr annedd fel amod cyflogaeth, er enghraifft gofalwr. Byddai contract am wasanaethau yn berthnasol i landlord, ond ni fyddai'n berthnasol i asiant gosod eiddo. Am y rheswm hwnnw, mae'n briodol i'r eithriad fod yn berthnasol i landlordiaid ac nid i asiantiaid gosod eiddo.

Beth oedd y sail resymegol dros bennu "di-hid" fel y trothwy ar gyfer Adran 12(1)(b) a 12(2)(a)? Pam na ddewiswyd trothwy is esgeuluster?

Mae'r ddarpariaeth yn y Bil yn adlewyrchu gweithgareddau sy'n rhai troseddol yn hytrach na'n rhai esgeulus fel sail ar gyfer pennu bod darparu gwybodaeth anwir neu gamarweiniol yn droseddau. Wrth ddatblygu'r ddarpariaeth, ceisiwyd sicrhau cysondeb ag adran 39 o Ddeddf 2014. O dan yr adran honno, mae person:

(a) sy'n darparu gwybodaeth anwir neu gamarweiniol i berson arall;

(b) sy'n gwybod ei bod yn anwir neu'n gamarweiniol, neu'n ddi-hid o ran a yw'n anwir neu'n gamarweiniol; ac

(c) sy'n gwybod y bydd yr wybodaeth yn cael ei defnyddio gan awdurdod trwyddedu mewn perthynas ag unrhyw rai o'i swyddogaethau o dan Ran 1 o'r Ddeddf honno (Rheoleiddio Tai Rhent Preifat)

yn cyflawni trosedd. Ni ddewiswyd trothwy is am droseddau o'r fath, oherwydd ni fyddai hynny'n adlewyrchu weithred fwriadol i dwyllo.

Gobeithio bod yr eglurhad hwn yn cynnig mwy o eglurder am bwrpas ac effaith y Bil.

Yn gywir,

A handwritten signature in black ink that reads "Rebecca Evans." The signature is written in a cursive, flowing style.

Rebecca Evans AC/AM

Y Gweinidog Tai ac Adfywio

Minister for Housing and Regeneration