



Llywodraeth Cymru  
Welsh Government

## **Y Bil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru)**

Datganiad o Fwriad y Polisi mewn  
cysylltiad ag Is-ddeddfwriaeth sydd i'w  
gwneud o dan y Bil hwn

Chwefror 2020

## **Y Bil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru)**

### **Datganiad o Fwriad y Polisi mewn cysylltiad ag Is-ddeddfwriaeth**

#### **Cyflwyniad**

Mae'r ddogfen hon yn rhoi syniad o fwriad y polisi presennol mewn cysylltiad â'r is-ddeddfwriaeth y byddai darpariaethau'r Bil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru) ("y Bil") yn rhoi'r pŵer i Weinidogion Cymru ei gwneud neu y byddai'r darpariaethau yn ei gwneud yn ofynnol iddynt ei gwneud.

Mae'r Datganiad wedi'i baratoi er mwyn helpu pwyllgorau yn ystod y broses o graffu ar y Bil. Dylid ei ddarllen ochr yn ochr â'r Bil a'r Memorandwm Esboniadol a'r Nodiadau Esboniadol cysylltiedig. Mae manylion gweithdrefn y Cynulliad sy'n gysylltiedig â phob un o'r pwerau hyn wedi'u nodi ym mhennod 5 y Memorandwm Esboniadol, ac nid ydynt yn cael eu hailadrodd yn y ddogfen hon.

Bydd y Bil yn diwygio Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 ("Deddf 2016") cyn iddi ddod i rym er mwyn darparu mwy o sicrwydd i bobl sy'n rhentu eu cartrefi yng Nghymru, yn enwedig y rheini sy'n byw yn y sector rhentu preifat.

Mae'r Bil yn rhoi mwy o sicrwydd deiliadaeth mewn perthynas â chontractau meddiannaeth safonol, yn bennaf drwy ymestyn y cyfnod hysbysu byrraf y mae'n rhaid i landlord ei ganiatáu cyn gwneud cais i adennill meddiant o dan adran 173 o Ddeddf 2016, o ddau i chwe mis. Yn achos y sail hon dros adennill meddiant, nid oes rhaid i'r landlord nodi ymddygiad penodol ar ran deiliad y contract fel rheswm dros geisio gwneud hynny. Mae'r cyfnod cyn y ceir rhoi hysbysiad rhybudd o dan adran 173 ar ôl dechrau contract meddiannaeth y tenant hefyd yn cael ei ymestyn o bedwar mis i chwe mis. Mae newidiadau cysylltiedig eraill hefyd yn cael eu gwneud i Ddeddf 2016, yn bennaf gyda'r nod o ofalu nad oes modd tanseilio'r trefniadau i sicrhau diogelwch mwy. Mae hyn yn cynnwys cael gwared ar hawl landlord i roi hysbysiad rhybudd i ddod â chontractau safonol cyfnod penodol i ben (ac eithrio contractau a restrir yn yr Atodlen 9B newydd) a chyfyngiadau ar ddefnyddio cymalau terfynu.

Wrth ddatblygu is-ddeddfwriaeth, bydd Llywodraeth Cymru yn cydweithio'n agos â rhanddeiliaid er mwyn sicrhau bod y darpariaethau yn berthnasol, yn ddilys ac yn gymesur.

Cyf.	Adran o'r Bil	Disgrifiad o'r Pŵer	Y Rheswm dros y Pŵer a Bwriad y Polisi
1.	Adran 13(2)	<p>Mae adran 13(2) yn mewnosod pŵer i wneud rheoliadau yn adran 121 o Ddeddf 2016. Mae adran 121(1) o Ddeddf 2016 yn caniatáu i gontractau safonol cyfnodol gynnwys darpariaeth sy'n dweud nad oes gan ddeiliad contract hawl i feddiannu'r annedd fel cartref am gyfnodau penodedig. Gall rheoliadau a wneir o dan adran 13(2) y Bil ddiwygio Deddf 2016 fel na fydd is-adran (1) adran 121 yn berthnasol, neu fel na fydd ond yn berthnasol i gontractau o ddisgrifiad penodol, yn ogystal ag i'r diben o nodi cyfyngiadau penodol i eithriadau o'r fath neu amgylchiadau lle na fydd eithriadau o'r fath yn berthnasol.</p>	<p>Y rheswm dros y pŵer yw mynd i'r afael ag achosion lle mae rhai landlordiaid yn eithrio tenantiaid neu drwyddedeion ar hyn o bryd am gyfnodau sydd wedi'u rhagddiffinio yn y contract. Yr enghraifft fwyaf cyffredin yw lle mae Sefydliadau Addysg Uwch yn trefnu cynadleddau preswyl neu ddigwyddiadau eraill yn ystod cyfnodau gwyliau myfyrwyr, a lle mae angen darparu llety ar gyfer y rheini sy'n dod i ddigwyddiadau o'r fath. Mae yna achosion hefyd lle mae landlord yn gosod eiddo ar rent i denant ei feddiannu yn ystod yr wythnos, ond lle mae'r landlord ei hun yn byw yn yr eiddo dros y penwythnos.</p> <p>Bwriad y polisi yw cyfyngu ar y defnydd o'r pŵer eithrio i amgylchiadau a ddiffinnir yn llym, fel y rheini a nodwyd uchod, er mwyn cadw'r pŵer eithrio rhag cael ei ddefnyddio'n amhriodol.</p> <p>Bwriedir gwneud rheoliadau cyn gweithredu Deddf 2016 (fel y'i diwygir gan y Bil hwn) er mwyn atal camddefnydd o'r fath o'r dechrau'n deg. Fodd bynnag, bydd y pŵer hefyd yn rhoi hyblygrwydd i Weinidogion Cymru i ymateb i dystiolaeth a allai ddod i'r golwg sy'n dangos bod angen cyfyngiadau neu newidiadau pellach.</p>

Cyf.	Adran o'r Bil	Disgrifiad o'r Pŵer	Y Rheswm dros y Pŵer a Bwriad y Polisi
2.	Adran 13(3)	<p>Mae adran 13(3) yn mewnosod pŵer i wneud rheoliadau yn adran 133 o Ddeddf 2016. Mae adran 133(1) o Ddeddf 2016 yn caniatáu i gontractau safonol cyfnod penodol gynnwys darpariaeth sy'n dweud nad oes hawl gan ddeiliad y contract feddiannu'r annedd fel cartref am gyfnodau penodedig. Gall rheoliadau ddiwygio Deddf 2016 fel na fydd adran 133(1) yn berthnasol, neu na fydd ond yn berthnasol i gontractau o ddisgrifiad penodol, yn ogystal ag i'r diben o nodi cyfyngiadau penodol i eithriadau o'r fath neu amgylchiadau lle na fydd eithriadau o'r fath yn berthnasol.</p>	<p>Y rheswm dros y pŵer yw mynd i'r afael ag achosion lle mae rhai landlordiaid yn eithrio tenantiaid neu drwyddedeion ar hyn o bryd am gyfnodau sydd wedi'u rhagddiffinio yn y contract. Yr enghraifft fwyaf cyffredin yw lle mae Sefydliadau Addysg Uwch yn trefnu cynadleddau preswyl neu ddigwyddiadau eraill yn ystod cyfnodau gwyliau myfyrwyr, a lle mae angen darparu llety ar gyfer y rheini sy'n dod i ddigwyddiadau o'r fath. Mae yna achosion hefyd lle mae landlord yn gosod eiddo ar rent i denant ei feddiannu yn ystod yr wythnos, ond lle mae'r landlord ei hun yn byw yn yr eiddo dros y penwythnos.</p> <p>Bwriad y polisi yw cyfyngu ar y defnydd o'r pŵer eithrio i amgylchiadau a ddiffinnir yn llym, fel y rheini a nodwyd uchod, er mwyn cadw'r pŵer eithrio rhag cael ei ddefnyddio'n amhriodol.</p> <p>Bwriedir gwneud rheoliadau cyn gweithredu Deddf 2016 (fel y'i diwygir gan y Bil hwn) er mwyn atal camddefnydd o'r fath o'r dechrau'n deg. Fodd bynnag, bydd y pŵer hefyd yn rhoi hyblygrwydd i Weinidogion Cymru i ymateb i dystiolaeth a allai ddod i'r golwg sy'n dangos bod angen cyfyngiadau neu newidiadau pellach.</p>
3.	Adran 17(2)	<p>Mae'n caniatáu i Weinidogion Cymru wneud darpariaeth i gychwyn adran 6(5) a pharagraff 24 o Atodlen 6 y Bil.</p>	<p>Mae angen y pŵer hwn er mwyn dod â'r darpariaethau hynny i rym mewn ffordd drefnus na fyddant yn dod i rym ar ddyddiad y Cydsyniad Brenhinol neu ar ddyddiad penodedig wedi hynny. Bydd Gorchymyn Cychwyn yn nodi'r union ddyddiad pan ddaw adran 6(5) a pharagraff 24 o Atodlen 6 y Bil i rym. Bwriad y polisi yw ei gwneud yn bosibl gweithredu'r broses yn effeithiol.</p>

Cyf.	Adran o'r Bil	Disgrifiad o'r Pŵer	Y Rheswm dros y Pŵer a Bwriad y Polisi
4.	Atodlen 1, Paragraff 14	Mae Atodlen 1 yn nodi Atodlen 8A newydd i Ddeddf 2016, sy'n rhestru contractau safonol y gellir eu terfynu o roi dau fis o rybudd drwy roi hysbysiad o dan adran 173 neu o dan gymal terfynu landlord. Mae Atodlen 8A yn cynnwys pŵer, ym mharagraff 14, i Weinidogion Cymru ddiwygio Atodlen 8A.	Mae angen y pŵer hwn er mwyn galluogi Gweinidogion Cymru i ddiwygio'r rhestr o gontractau safonol i'w cynnwys yn yr Atodlen, i adlewyrchu'r newidiadau yn narpariaeth y maes tai. Bwriad y polisi yw sicrhau bod modd diweddarau'r Atodlen yn amserol, pan fo angen.
5.	Atodlen 2, Paragraff 10	Mae Atodlen 2 yn nodi Atodlen 9A newydd i Ddeddf 2016, sy'n rhestru cyfyngiadau ar roi hysbysiad o dan adran 173, o dan adran 186, ac o dan gymal terfynu landlord. Mae Atodlen 9A yn cynnwys pŵer, ym mharagraff 10, i Weinidogion Cymru ddiwygio Atodlen 9A.	Mae angen y pŵer hwn er mwyn galluogi Gweinidogion Cymru i ddiwygio'r rhestr o gyfyngiadau i'w cynnwys yn yr Atodlen, i adlewyrchu'r newidiadau yn narpariaeth y maes tai a'r newidiadau deddfwriaethol. Bwriad y polisi yw sicrhau bod modd diweddarau'r Atodlen yn amserol, pan fo angen.
6.	Atodlen 3, Paragraff 12	Mae Atodlen 3 yn nodi Atodlen 9B newydd i Ddeddf 2016, sy'n rhestru contractau safonol cyfnod penodol y gellir eu terfynu drwy roi hysbysiad o dan adran 186. Mae Atodlen 9B yn cynnwys pŵer, ym mharagraff 12, i Weinidogion Cymru ddiwygio Atodlen 9B.	Mae angen y pŵer hwn er mwyn galluogi Gweinidogion Cymru i ddiwygio'r rhestr o gontractau safonol cyfnod penodol i'w cynnwys yn yr Atodlen, i adlewyrchu'r newidiadau yn narpariaeth y maes tai. Bwriad y polisi yw sicrhau bod modd diweddarau'r Atodlen yn amserol, pan fo angen.
7.	Atodlen 4, Paragraff 12	Mae Atodlen 4 yn nodi Atodlen 9C newydd i Ddeddf 2016, sy'n rhestru contractau safonol cyfnod penodol a allai gynnwys cymal terfynu landlord hyd yn oed os ydynt yn cael eu gwneud am dymor o lai na dwy flynedd. Mae Atodlen 9C yn cynnwys pŵer, ym mharagraff 12, i Weinidogion Cymru ddiwygio Atodlen 9C.	Mae angen y pŵer hwn er mwyn galluogi Gweinidogion Cymru i ddiwygio'r rhestr o gontractau safonol cyfnod penodol i'w cynnwys yn yr Atodlen, i adlewyrchu'r newidiadau yn narpariaeth y maes tai. Bwriad y polisi yw sicrhau bod modd diweddarau'r Atodlen yn amserol, pan fo angen.