Senedd Cymru
Ymchwil y Senedd

Y Bil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru):
Crynodeb o'r Bil (ar ôl Cyfnod 2)

Chwefror 2021

ymchwil.senedd.cymru/

Senedd Cymru yw'r corff sy'n cael ei ethol yn ddemocrataidd i gynrychioli buddiannau Cymru a'i phobl. Mae'r Senedd, fel y'i gelwir, yn deddfu ar gyfer Cymru, yn cytuno ar drethi yng Nghymru, ac yn dwyn Llywodraeth Cymru i gyfrif.

Gallwch weld copi electronig o'r ddogfen hon ar wefan y Senedd:
ymchwil.senedd.cymru/

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

Senedd Cymru
Tŷ Hywel
Bae Caerdydd
CF99 1SN

Ffôn: **0300 200 7270**
E-bost: **Jonathan.Baxter@senedd.wales**
Twitter: **@SeneddYmchwil**
Ymchwil y Senedd: **ymchwil.senedd.cymru**

© Hawlfraint Comisiwn y Senedd Cymru 2021
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 difrïol. Rhaid cydnabod mai Comisiwn y Senedd Cymru sy'n berchen ar hawlfraint y deunydd a rhaid nodi teitl y ddogfen.

Senedd Cymru
Ymchwil y Senedd

Y Bil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru):
Crynodeb o'r Bil (ar ôl Cyfnod 2)

Chwefror 2021

Awduron:
Jonathan Baxter

Cynnwys

1. Trosolwg o'r Bil 1

1.1. Cymhwysedd deddfwriaethol y Bil 2

1.2. Canllaw fesul adran i'r Bil, fel y'i cyflwynwyd 2

Adrannau 1 i 3: Hysbysiad landlord: cyfnodau rhybudd byrraf 3

Adrannau 4-5: Pryd y caniateir cyflwyno hysbysiad landlord 4

Adrannau 6 i 9: Cyflwyno hysbysiad landlord a'i dynnu'n ôl 5

Adrannau 10 i 11: Darpariaeth bellach ynghylch terfynu contractau safonol cyfnod penodol 6

Adran 12: Amrywio contractau cyfnodol safonol 7

Adran 13: Gwahardd deiliad contract dros dro o annedd dan gontract safonol 7

Adran 14: Amrywiol 8

Adrannau 15 i 18: Cyffredinol 8

2. Cefndir y polisi 9

2.1. Tenantiaethau byrddaliadol sicr 9

2.2. Pam y mae landlordiaid yn defnyddio hysbysiadau heb fai? 11

2.3. Dewisiadau eraill i hysbysiadau 'heb fai' 12

2.4. Cyfyngiadau ar ddefnyddio hysbysiadau heb fai 13

2.5. Hysbysiadau heb fai a landlordiaid cymdeithasol 14

2.6. Achosion o droi allan heb fai a hawliau dynol 14

Landlordiaid cymdeithasol a throi allan 15

Heriau Deddf Hawliau Dynol yn y sector rhentu preifat 15

2.7. Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 16

Pam nad yw Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 wedi ei chychwyn? 17

Achosion troi allan heb fai o dan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 heb ei diwygio 18

Contractau safonol cyfnodol (h.y. dim cyfnod penodol) 18

Contractau safonol cyfnod penodol 19

2.8. Dewisiadau eraill i achosion troi allan heb fai o dan Ddeddf 2016.. 19

2.9. Ymgynghoriad ar ddiwygio ym maes troi allan heb fai................. 20

3. Ymateb i'r Bil gan randdeiliaid 22

4. Diwygio adennill meddiant yn Lloegr a'r Alban 25

Diwygio yn Lloegr 25

Diwygio yn yr Alban 26

5. Gwelliannau yng Nghyfnod 2 28

5.1. Seiliau dros adennill meddiant..28

5.2. Cyfnodau Hysbysu 28

5.3. Eithriadau i gyfnod hysbysu o chwe mis 28

5.4. Pryd y gellir rhoi hysbysiad - contract safonol cyfnodol.................29

5.5. Pryd y gellir rhoi hysbysiad - contract cyfnod penodol 29

5.6. Cyfyngiadau ar roi hysbysiad pellach 30

5.7. Canllawiau 30

5.8. Gwelliannau amrywiol i *Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016* 31

1. Trosolwg o'r Bil

Mae'r *Bil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru)* ('y Bil') yn ceisio rhoi mwy o sicrwydd deiliadaeth i bobl sy'n rhentu eu cartrefi. Mae'n mynd i'r afael â defnyddio troi allan 'heb fai', a ddefnyddir yn aml yn y sector rhentu preifat.

Cyflwynwyd y Bil i Gynulliad Cenedlaethol Cymru ddydd Llun, 10 Chwefror 2020. Mae'n diwygio **Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016** ('Deddf 2016'). Nid yw Deddf 2016 wedi ei chychwyn yn llawn eto. Amlinellir y rhesymau dros hyn yn rhan 3 o'r papur briffio hwn.

Ar 11 Chwefror 2020, gwnaeth y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol **ddatganiad deddfwriaethol yn y Senedd** a amlinellodd ddiben y Bil. Nododd y Gweinidog y canlynol:

> Fe fydd y Bil hwn yn diwygio Deddf 2016 i roi mwy o sicrwydd deiliadaeth i ddeiliaid contract sy'n rhentu eu cartrefi yng Nghymru, yn enwedig y rhai sy'n byw yn y sector rhentu preifat ac a fydd, pan ddaw darpariaethau Ddeddf 2016 i rym, yn gwneud hynny trwy gontractau meddiannaeth safonol gyda'u landlord.

Y prif welliannau a wnaeth y Bil i Ddeddf 2016 yw:

- Ar gyfer contractau meddiannaeth safonol cyfnodol, ymestyn y cyfnod rhybudd y mae'n rhaid i landlord ei roi i ddeiliad contract sydd â chontract safonol cyfnodol o dan adran 173 o Ddeddf 2016 o ddau fis i chwe mis. Yn ychwanegol, ni chaniateir cyflwyno'r hysbysiad tan o leiaf chwe mis ar ôl y dyddiad meddiannu. Mae hyn yn golygu y caiff deiliad contract aros yn yr annedd am 12 mis oni bai ei fod yn torri telerau'r contract.
- Ar gyfer contractau meddiannaeth safonol cyfnod penodol, atal landlordiaid rhag rhoi hysbysiad yn ystod cyfnod penodol y contract bod angen iddo adennill meddiant, oni bai bod y contract yn cynnwys cymal terfynu. Mae'r Bil yn atal cymal terfynu rhag cael ei gynnwys mewn contractau cyfnod penodol sy'n para am lai na 24 mis. Dim ond o fis 18 o'r contract y caniateir gweithredu cymal terfynu landlord. Pan fo contract cyfnod penodol yn para am lai na 24 mis, neu os nad oes cymal terfynu, bydd yn rhaid i'r landlord aros i'r contract meddiannaeth ddod yn un cyfnodol ar ddiwedd y cyfnod penodol cyn y caiff roi rhybudd chwe mis o dan adran 173.

Mae llawer o'r Bil yn ymwneud â sicrhau nad yw'n bosibl i landlordiaid osgoi

cydymffurfio â'r gofyniad newydd i roi rhybudd chwe mis. Felly, mae'r Bil yn cynnwys ystod o welliannau i fynd i'r afael ag ymdrechion i osgoi cydymffurfio â'r gofynion newydd.

Mae'r Bil yn gwneud nifer o eithriadau i'r darpariaethau rhybudd newydd ar gyfer mathau penodol o gontract meddiannaeth safonol. Mae hyn yn golygu y bydd yn dal i fod yn bosibl dod â chontractau meddiannaeth safonol penodol i ben drwy roi dau fis o rybudd. Hefyd, ni fydd contractau safonol cyfnod penodol yn ddarostyngedig i'r cyfyngiadau newydd ar ôl rhoi rhybudd yn ystod cyfnod penodol, neu ar ôl mewnosod cymalau terfynu mewn contractau cyfnod penodol. Ymhlith eraill, bydd hyn o fudd i landlordiaid cymdeithasol a chyflogwyr sy'n darparu llety.

Mae'r Bil hefyd yn cynnig nifer o welliannau amrywiol i Ddeddf 2016, yn ogystal â gwelliannau mân a diwygiadau canlyniadol.

Mae Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau'r Senedd wedi craffu ar y Bil ac wedi cyhoeddi ei **adroddiad Cyfnod 1.** Mae **Pwyllgor Cyllid a Phwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad** y Senedd hefyd wedi trafod y Bil.

Gwnaed newidiadau dros dro i gyfnodau rhybudd troi allan yng Nghymru drwy ddefnyddio pwerau yn *Neddf y Coronafeirws 2020*.

1.1. Cymhwysedd deddfwriaethol y Bil

Ysgrifennodd (PDF, 106KB) y Llywydd at Gadeirydd y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau a'r Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad ar 4 Mawrth 2020 i gadarnhau bod y Bil, yn ei barn hi, o fewn cymhwysedd y Cynulliad. Fodd bynnag, roedd y casgliad hwnnw'n amodol. Nododd y Llywydd fod y:

> … Bil yn ymgysylltu ag Erthygl 1 o Brotocol 1 (Gwarchod Eiddo) y Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol. Wrth ystyried cymhwysedd deddfwriaethol y Bil, deuthum i'r casgliad, er ei fod yn ymgysylltu ag Erthygl 1 o Brotocol 1, nad yw'n ei dorri.

Mae Memorandwm Esboniadol Llywodraeth Cymru yn nodi ei bod o'r farn bod y "darpariaethau yn taro cydbwysedd teg a chymesur rhwng yr hawliau hyn."

1.2. Canllaw fesul adran i'r Bil, fel y'i cyflwynwyd

Mae gan y *Bil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru)*, fel y'i cyflwynwyd i'r Cynulliad, 18 adran a chwe atodlen. Enw hir y Bil yw:

Deddf Cynulliad Cenedlaethol Cymru i wneud darpariaeth ynghylch sicrwydd meddiannaeth o dan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016; i wneud darpariaeth amrywiol sy'n ymwneud â chontractau meddiannaeth; ac at ddibenion cysylltiedig.

Adrannau 1 i 3: Hysbysiad landlord: cyfnodau rhybudd byrraf

Mae adran 1 yn diwygio Deddf 2016 ac yn cynyddu'r cyfnod rhybudd byrraf sy'n ofynnol gan landlord i derfynu contract safonol cyfnodol o dan adran 173 o Ddeddf 2016. Mae'r cyfnod rhybudd yn cynyddu o ddau i chwe mis. Hefyd, mae adran 1 yn mewnosod adran newydd, 174A, yn Neddf 2016 sy'n darparu i gontractau safonol cyfnodol penodol barhau i fod yn destun rhybudd dau fis. Rhestrir y contractau safonol cyfnodol hyn yn Atodlen 1 i'r Bil sy'n mewnosod Atodlen 8A newydd yn Neddf 2016.

Mae adran 2 yn darparu bod yn rhaid i landlord roi rhybudd 6 mis o leiaf a bod yn rhaid i ddeiliad y contract ildio'r annedd ar ddyddiad penodol wrth weithredu cymal terfynu landlord yn ystod contract safonol cyfnod penodol. Fodd bynnag, caniateir terfynu'r mathau o gontract safonol a restrir yn Atodlen 1 (Atodlen 8A newydd i Ddeddf 2016) i'r Bil drwy roi rhybudd dau fis o hyd.

Mae adran 3 yn cyflwyno Atodlen 1 i'r Bil, sy'n mewnosod Atodlen 8A newydd i Ddeddf 2016. Mae'n rhestru ystod o gontractau safonol y caniateir eu terfynu ar ôl rhybudd dau fis. Y mathau hynny o gontract yw:

- Contractau safonol ymddygiad gwaharddedig. Dyma pan fo contract diogel deiliad contract landlord cymunedol wedi ei derfynu a'i ddisodli gan gontract safonol drwy orchymyn y llys oherwydd ymddygiad gwaharddedig. Mae hyn yn cyfateb, yn fras, i denantiaeth isradd o dan y ddeddfwriaeth bresennol;
- Tenantiaethau a thrwyddedau sy'n gontractau meddiannaeth oherwydd hysbysiad a gyflwynir o dan Ran 2 o Atodlen 2 i Ddeddf 2016 sy'n ymwneud â chontractau na fyddent yn gontract meddiannaeth heblaw am hysbysiad a gyflwynir gan y landlord. Mae hyn yn cynnwys llety gwyliau, llety mewn sefydliad gofal, llety sy'n drefniad hwylus dros dro i dresmaswr (sy'n drefniad tymor byr rhwng y landlord a pherson nad yw'n ddeiliad contract) neu lety a rennir â'r landlord - er enghraifft, pan fo'r landlord yn derbyn lletywr;
- Contractau safonol i fyfyrwyr mewn addysg uwch, ond dim ond pan mai sefydliad addysg uwch yw'r landlord a bod deiliad y contract yn dilyn cwrs astudio yn y sefydliad addysg uwch hwnnw, neu un arall;
- Contract safonol â chymorth;
- Contract safonol sy'n darparu llety i geiswyr lloches;

- Llety i bersonau sydd wedi eu dadleoli sy'n ymwneud â phobl sydd â diogelwch dros dro o dan Ran 11A o'r Rheolau Mewnfudo;
- Llety i bersonau digartref sydd naill ai'n cael ei ddarparu neu ei drefnu gan awdurdod lleol wrth gyflawni ei swyddogaethau tai;
- Meddiannaeth yn rhinwedd swydd pan fo'n ofynnol i ddeiliad contract, yn ôl ei gontract cyflogaeth, feddiannu'r annedd;
- Meddiannaeth yn rhinwedd swydd ar gyfer yr heddlu a'r gwasanaethau tân ac achub;
- Ystod o drefniadau llety dros dro.

Mae Atodlen 8A newydd yn darparu y caiff Gweinidogion Cymru ddiwygio'r Atodlen drwy reoliadau. Mae'r mathau o gontract meddiannaeth a restrir yn yr atodlen newydd honno'n ailadrodd y rhai yn Atodlen 9 i Ddeddf 2016, gan ychwanegu llety i fyfyrwyr mewn addysg uwch – ond dim ond pan mai sefydliad addysg uwch yw'r landlord. Byddai'r eithriad hwnnw, er enghraifft, yn berthnasol i neuaddau preswyl, ond nid llety myfyrwyr sy'n eiddo preifat.

Adrannau 4-5: Pryd y caniateir cyflwyno hysbysiad landlord

Mae adran 4 yn cynyddu'r cyfnod pan na chaiff landlord gyflwyno hysbysiad o dan adran 173 ar ddechrau contract meddiannaeth safonol cyfnodol o bedwar i chwe mis.

Mae adran 5 yn cynyddu'r cyfnod pan na chaiff landlord gyflwyno hysbysiad o dan adran 196 (pan fo cymal terfynu landlord mewn contract meddiannaeth cyfnod penodol) o bedwar mis i 18 mis.

Mewn **llythyr** (PDF, 1MB) at Bwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau'r Senedd ar 10 Gorffennaf 2020, nododd y Gweinidog y rhesymeg y tu ôl i'r gwelliant:

> The aim of the Bill provisions which increase the period of time before which a landlord may exercise a break clause under a fixed term standard contract is to ensure that the policy of increasing security of tenure in respect of periodic standard contracts is not undermined.
>
> [...]
>
> Given the Bill provisions which increase the moratorium and notice period in respect of notices served under section 173 of the 2016 Act, some landlords may choose to offer only long-term fixed-term contracts from the outset. Making break clauses available as early as the 12 month point may not be a sufficient deterrent to discourage landlords from only offering longer term fixed-term contracts. Some landlords may accept

having to wait an extra 6 months to regain possession of their property in the shorter term (as compared with a periodic standard contract), in order to buy certainty of income and to lock contract-holders in for the long term. The combined effect of these factors indicates that this provision is an appropriate and proportionate means of addressing these issues.

Adrannau 6 i 9: Cyflwyno hysbysiad landlord a'i dynnu'n ôl

Mae adran 6 yn gosod cyfyngiadau ynghylch pryd y caiff landlord gyflwyno hysbysiadau cymryd meddiant heb fai. Mae'n cydgrynhoi'r gyfraith bresennol, yn hytrach na'i newid.

Ar hyn o bryd, ni chaiff landlordiaid gyflwyno hysbysiadau heb fai pan na fyddant wedi cydymffurfio â gofynion statudol penodol. Mae'r rhain yn cynnwys:

- torri gofynion cofrestru a thrwyddedu Rhentu Doeth Cymru;
- peidio â chydymffurfio â gofynion diogelu blaendal;
- codi ffioedd gwaharddedig ar denantiaid.

Cynhwysir y cyfyngiadau hyn mewn deddfau amrywiol ar hyn o bryd. Mae Atodlen 2 yn cyflwyno Atodlen 9A newydd i Ddeddf 2016 ac yn dod â'r cyfyngiadau amrywiol ynghyd mewn un atodlen newydd i Ddeddf 2016.

Mae adran 7 yn gosod rhagor o gyfyngiadau ynghylch cyflwyno hysbysiad o dan adran 173 ac, mewn gwirionedd, yn sefydlu 'cyfnod callio' 14 diwrnod sy'n caniatáu i landlord gyflwyno hysbysiad adran 173 arall heb orfod aros am 6 mis ar ôl tynnu'r un cyntaf yn ôl. Os bydd y landlord yn tynnu hysbysiad a gyflwynwyd o dan adran 173 yn ôl, ni chaniateir cyflwyno hysbysiad arall o dan adran 173 am chwe mis oni bai y caiff ei gyflwyno yn ystod y cyfnod callio hwnnw - yn dechrau ar y diwrnod y cyflwynwyd yr hysbysiad cyntaf. Byddai hyn yn caniatáu, er enghraifft, i landlord gywiro hysbysiad diffygiol.

Mae adran 8 yn diwygio adran 180 o Ddeddf 2016. Mae adran 180 yn amlinellu pryd y daw contract i ben ar ôl tynnu hysbysiad a gyflwynwyd o dan adran 173 yn ôl a phryd y bydd hysbysiad a gyflwynir o dan adran 173 yn peidio â chael effaith. Mae adran 180 wedi ei diwygio i adlewyrchu'r newidiadau a wneir yn adran 7 o'r Bil ac mae'n golygu y caiff y landlord dynnu hysbysiad yn ôl yn ystod y cyfnod callio 14 diwrnod heb fod angen cydsyniad deiliad y contract.

Mae adran 9 yn mewnosod adran 177A newydd yn Neddf 2016. Mae'n gosod cyfyngiadau ar landlord yn cyflwyno hysbysiad adran 173 pan fo'r llys wedi dyfarnu bod hawliad meddiant yn ddialgar. Mae'r gwelliannau'n golygu na chaiff landlord

gyflwyno hysbysiad arall o dan adran 173 am chwe mis ar ôl i'r llys wrthod gwneud gorchymyn adennill meddiant oherwydd ei fod wedi dyfarnu bod yr hawliad yn ddialgar. Mae hawliad dialgar am adennill meddiant yn un a wneir fel y gall landlord osgoi ei rwymedigaethau i atgyweirio'r eiddo neu gydymffurfio â gofynion i sicrhau bod yr eiddo'n ffit i bobl fyw ynddo.

Hefyd, mae adran 9 yn rhoi testun newydd yn lle adran 198 o Ddeddf 2016. Mae'n gosod cyfyngiad chwe mis ar gyflwyno hysbysiad heb fai o dan gymal terfynu landlord pan fo'r llys yn dyfarnu bod yr hawliad am adennill meddiant yn ddialgar. Fel y nodwyd mewn **llythyr** ar 10 Gorffennaf 2020 gan y Gweinidog at Bwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau'r Senedd, nid yw'r cyfyngiad hwn yn atal landlord rhag cyflwyno hysbysiad ar sail arall. Mae'r Bil yn symud adran 198 bresennol, sy'n ymwneud â gofynion sicrwydd a blaendal, i Atodlen 9A newydd i Ddeddf 2016 (a fewnosodir gan Atodlen 2 i'r Bil hwn).

Adrannau 10 i 11: Darpariaeth bellach ynghylch terfynu contractau safonol cyfnod penodol

Mae adran 10 yn cyfyngu ar allu landlord i derfynu contractau safonol cyfnod penodol ar ddiwedd unrhyw gyfnod penodol drwy gyflwyno hysbysiad o dan adran 186 o Ddeddf 2016. Bellach, dim ond mewn perthynas â'r mathau o gontractau meddiannaeth a restrir yn Atodlen 9B newydd (a fewnosodir gan Atodlen 3 i'r Bil hwn) y bydd hysbysiad o dan adran 186 yn cael effaith. Dau fis fydd y cyfnod rhybudd o hyd.

Mae Atodlen 9B newydd yn rhestru mathau o gontract y mae Llywodraeth Cymru o'r farn eu bod yn rhesymol i'r landlord gael mwy o sicrwydd ynghylch y gallu i adennill meddiant. Mae hyn yn cynnwys contractau sy'n gontractau meddiannaeth dim ond am fod y landlord wedi dewis rhoi sicrwydd ychwanegol i'r deiliaid, llety i bersonau digartref a meddiannaeth yn rhinwedd swydd pan fo'n ofynnol, yn ôl ei gontract cyflogaeth, i ddeiliad y contract feddiannu'r annedd. Caiff Gweinidogion Cymru ddiwygio Atodlen 9B newydd drwy reoliadau. Mae Atodlen 9B, i raddau helaeth, yn ailadrodd Atodlen 9 i Ddeddf 2016 (sy'n atal hysbysiad landlord rhag cael ei gyflwyno yn ystod chwe mis cyntaf meddiannaeth), ond nid yw'n cynnwys contractau safonol ymddygiad gwaharddedig am eu bod bob amser yn gyfnodol – ni allant bara am gyfnod penodol.

Mae adran 11 o'r Bil yn cyfyngu ar y defnydd o gymalau terfynu landlord, felly dim ond am gyfnod 2 flynedd o leiaf y caniateir eu hymgorffori mewn contractau safonol cyfnod penodol. Fodd bynnag, caniateir ymgorffori cymal terfynu hefyd mewn contract meddiannaeth a restrir yn Atodlen 9C newydd a fewnosodir gan

Atodlen 4 i'r Bil, hyd yn oed os yw am gyfnod llai na dwy flynedd; mae'n ailadrodd Atodlen 9B newydd a chaniateir ei ddiwygio drwy reoliadau.

Adran 12: Amrywio contractau cyfnodol safonol

Mae adran 12 yn diwygio adran 125 ac yn hepgor adran 126 o Ddeddf 2016.

Mae adran 125 o Ddeddf 2016 yn caniatáu i delerau sylfaenol, atodol ac ychwanegol contract safonol cyfnodol gael eu hamrywio drwy gytundeb (nid yw'n berthnasol i amrywiadau mewn rhent). Fodd bynnag, mae hefyd yn caniatáu i'r landlord amrywio telerau'r contract yn unol ag adran 126. Ni fyddai hyn yn gofyn cytundeb deiliad y contract. Fel y mae ar hyn o bryd, caniateir trin hysbysiad a gyflwynir gan landlord o dan adran 126 fel hysbysiad o dan adran 173 o Ddeddf 2016.

Mae effaith y gwelliannau'n golygu, os na fydd deiliad contract yn cydsynio i gynnig y landlord i amrywio telerau'r contract (heblaw am rent), na chaiff y landlord drin yr hysbysiad amrywio fel hysbysiad i derfynu'r contract.

Mewn **tystiolaeth lafar** i Bwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau'r Senedd ar 27 Chwefror 2020, esboniodd cyfreithiwr o Lywodraeth Cymru ddiben bwriadedig adran 12. Esboniodd y canlynol am adran 12:

> ...removes [section 126 of the 2016 Act] because, otherwise, there would be potential for a landlord to use that mechanism to seek possession at two months' notice, which would potentially undermine the Bill provisions that extend that notice period to six months. However, extending a notice period under section 126 to six months, which might have been an alternative, to match the extended notice period under the Bill, would mean that a landlord would have to wait for up to six months to find out whether a contract holder agreed to a variation, which wasn't the favoured approach because it could be a fairly minor variation, and six months is quite a long period to wait to find out whether you can vary.

Adran 13: Gwahardd deiliad contract dros dro o annedd dan gontract safonol

Mae adran 13 o'r Bil yn mewnosod pŵer gwneud rheoliadau yn adrannau 121 a 133 o Ddeddf 2016. Mae adrannau 121 a 133 o Ddeddf 2016 yn caniatáu i gontractau safonol cyfnodol a chyfnod penodol gynnwys darpariaethau nad oes gan ddeiliad y contract hawl i feddiannu'r annedd am gyfnodau penodol. Bydd y pwerau gwneud rheoliadau newydd yn caniatáu i Weinidogion Cymru nodi pa fath o gontractau meddiannaeth y caniateir i hyn fod yn gymwys iddynt ai peidio. Bydd hefyd yn caniatáu i Weinidogion Cymru nodi terfynau i unrhyw waharddiad neu amgylchiadau pan nad yw gwaharddiadau'n gymwys.

Mae'r **datganiad o fwriad y polisi** (PDF, 328KB) a gyhoeddwyd i gyd-fynd â'r Bil yn rhoi enghraifft pan fo sefydliadau addysg uwch yn cynnal cynadleddau preswyl neu ddigwyddiadau eraill yn ystod gwyliau myfyrwyr, ac mae angen iddynt sicrhau bod llety ar gael i'r rhai sy'n mynd i ddigwyddiadau o'r fath.

Adran 14: Amrywiol

Mae adran 14 yn darparu ar gyfer Atodlen 5 sy'n cynnwys ystod o welliannau amrywiol i Ddeddf 2016.

Adrannau 15 i 18: Cyffredinol

Mae adran 15 yn darparu dehongliad, gan gynnwys ystyr "contract safonol".

Mae adran 16 yn darparu ar gyfer gwelliannau mân a diwygiadau canlyniadol.

Mae adran 17 yn nodi sut y bydd darpariaethau'r Ddeddf yn dod i rym.

Mae adran 18 yn nodi mai enw byr y Bil yw *Deddf Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru) 2020*.

2. Cefndir y polisi

Mae achosion o droi allan heb fai yn nodwedd allweddol o denantiaethau byrddaliadol sicr. Mae'r bennod hon yn trafod sut a pham y defnyddir yr hysbysiadau hyn i droi tenantiaid allan a chyfyngiadau ar eu defnydd.

2.1. Tenantiaethau byrddaliadol sicr

Mae'r gallu i gyflwyno hysbysiad o dan adran 21 o Ddeddf Tai 1988 (Deddf 1988) yn nodwedd allweddol o'r denantiaeth fyrddaliadol sicr. Y denantiaeth fyrddaliadol sicr yw'r denantiaeth ddiofyn yn y sector rhentu preifat a chaiff ei defnyddio i raddau llai gan gymdeithasau tai.

Roedd creu'r denantiaeth fyrddaliadol sicr yn rhan o ddadreoleiddio'r sector rhentu preifat yng Nghymru a Lloegr a weithredwyd gan Ddeddf 1988. Nes cychwyn Deddf 1988, roedd *Deddf Rhenti 1977* (Deddf 1977) wedi rhoi sicrwydd deiliadaeth i'r rhan fwyaf o denantiaid y sector preifat. Ni châi landlordiaid ofyn i'r llys wneud gorchymyn adennill meddiant oni bai y gallai'r landlord brofi un neu fwy o nifer o seiliau penodedig (a amlinellir yn Atodlen 15 i Ddeddf 1977). Roedd Deddf 1977 hefyd yn caniatáu olyniaeth i'r denantiaeth gan aelodau teulu, ac yn cyfyngu ar lefel y rhent y câi landlord ei godi.

Mae *Deddf Tai 1980* wedi symud ychydig tuag at ddadreoleiddio. Yn gyntaf, cyflwynodd gysyniad tenantiaethau sicr, a oedd yn cadw sicrwydd deiliadaeth ond yn caniatáu rhenti a negodwyd yn rhydd. Yn ail, creodd hefyd ail ddeiliadaeth newydd o denantiaethau byrddaliadol. Roedd y tenantiaethau byrddaliadol hynny'n rhoi sicrwydd i landlordiaid y byddent yn cael adennill meddiant ar ddiwedd y cyfnod penodol, ond eu bod yn dal i fod yn ddarostyngedig i reolaethau rhent.

Ym 1987, cyhoeddodd y llywodraeth Bapur Gwyn ar dai, sef *Housing: The Government's Proposals* (Cm 214, 1987), a amlinellodd gynigion ar gyfer diwygio ymhellach ym maes tai rhent yng Nghymru a Lloegr. Dywedodd y llywodraeth y byddai'r cynigion yn y Papur Gwyn yn cynyddu'r cyflenwad o lety yn y sector rhentu preifat ac yn gwella'r ansawdd. Nododd y canlynol:

> As a result of statutory restrictions, there is now very little private investment in providing new rented housing. And when landlords obtain vacant possession of dwellings at the end of tenancies they often prefer to sell outright into owner-occupation rather than to re-let. Owners

> who do not want to sell their property sometimes keep their houses vacant rather than let to a tenant because of the inadequate returns, and the difficulty of regaining possession when they need it. Many of the remaining private landlords also have difficulty in finding sufficient resources to keep their property in good repair.

Y ddeddf a ddilynodd y Papur Gwyn, sef Deddf 1988, a ddadreoleiddiodd y sector rhentu preifat yng Nghymru a Lloegr, gan ddod â rheolaethau rhent i ben i denantiaid newydd. Hefyd, sefydlodd denantiaethau sicr a thenantiaethau byrddaliadol sicr, yn ogystal â gweithdrefnau newydd a seiliau i landlordiaid adennill meddiant. Ar gyfer tenantiaethau byrddaliadol sicr, roedd hyn yn cynnwys sail heb fai ar gyfer meddiant o dan adran 21 o Ddeddf 1988. Mae'r system honno, yn ddarostyngedig i rai gwelliannau, yn parhau i fod ar waith hyd heddiw.

Fel y nodwyd yn gynharach, mae adran 21 o Ddeddf 1988 yn darparu sail heb fai i landlordiaid lle nad oes angen rhoi rheswm pam eu bod am adennill meddiant o annedd. Ar yr amod bod landlord yn dilyn y weithdrefn gywir, cânt adennill meddiant drwy ddefnyddio hysbysiad adran 21. Y cyfnod rhybudd byrraf ar gyfer hysbysiad a gyflwynir o dan adran 21 yw dau fis calendr ac, ar ôl hynny, caniateir cyflwyno hawliad meddiant yn y llysoedd. Os yw'r landlord wedi cydymffurfio â'r gofynion deddfwriaethol, bydd modd iddo gael gorchymyn adennill meddiant gan y llys sirol a chaniateir troi'r tenant allan.

Tenantiaethau byrddaliadol sicr yw'r math mwyaf cyffredin o denantiaeth yn y sector rhentu preifat, ond cânt eu defnyddio i raddau mwy cyfyngedig gan gymdeithasau tai pan fo tenantiaid newydd yn aml yn cael tenantiaethau "cychwynnol" sy'n denantiaethau byrddaliadol sicr ac y caniateir eu defnyddio hefyd mewn mathau penodol o lety â chymorth. .

Mewn **tystiolaeth ysgrifenedig** i'r Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, mae **Cartrefi Cymunedol Cymru** yn nodi'r amgylchiadau pan fyddai cymdeithas dai'n defnyddio hysbysiad adran 21, a chyfyngiadau ychwanegol ar ei ddefnydd yn y sector:

> Under the current tenancy regime, housing associations utilise Section 21 to end starter tenancies where seriously dangerous or criminal behaviour has been perpetrated by the tenant and is having an impact on the safety of the surrounding community. This situation would continue under the introductory standard contract and Section 173. In the current regime, the pre-action protocol, regulation of the use of Section 21, and appeals processes put in place by housing associations ensure that tenants are robustly protected from being unjustly evicted using the Section 21 process. Furthermore, the court must be satisfied that the housing association is acting reasonably when applying for a possession

order under Section 21.

Bydd gan rai tenantiaid yn y sector rhentu preifat, a'r mwyafrif sy'n rhentu gan gymdeithasau tai, denantiaethau sicr sy'n darparu sicrwydd deiliadaeth yn y tymor hir. Mae'n rhaid i landlordiaid bob amser roi rheswm (sail dros adennill meddiant) os ydynt am gyflwyno hysbysiad ac adennill meddiant o eiddo a osodwyd ar denantiaeth sicr. Ni chaniateir defnyddio hysbysiadau adran 21. Caniateir i denantiaethau sicr cymdeithas dai gael eu 'hisraddio' i denantiaethau byrddaliadol sicr gan lys pan fu ymddygiad gwrthgymdeithasol.

2.2. Pam y mae landlordiaid yn defnyddio hysbysiadau heb fai?

Mae defnyddio hysbysiad adran 21 yn rhoi sicrwydd i landlordiaid y byddant yn adennill meddiant o'u heiddo. Caiff landlordiaid ddefnyddio hysbysiadau adran 21 am amrywiaeth o resymau pan mai'r tenant sydd ar fai, er enghraifft, am fod ôl-ddyledion rhent neu oherwydd ymddygiad gwrthgymdeithasol y tenant. Hefyd, cânt ddefnyddio hysbysiad adran 21 am resymau eraill, er enghraifft, oherwydd eu bod am werthu'r eiddo. Mae'n debygol mai dim ond lleiafrif o hysbysiadau adran 21 a fydd yn mynd gerbron y llysoedd gan y bydd llawer o denantiaid yn gadael cyn i gyfnod yr hysbysiad ddod i ben. Nid yw data llysoedd yn cofnodi'r rheswm pam y cyflwynwyd hysbysiad adran 21.

Yn y sector rhentu preifat, mae'r gymdeithas landlordiaid fwyaf wedi cynnal rhywfaint o ymchwil i'r defnydd o hysbysiadau adran 21. Comisiynodd y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl ymchwil gan Brifysgol Fetropolitan Manceinion, **Homelessness and the private rented sector** (Tachwedd 2018). Canfu'r ymchwil, a oedd yn Lloegr yn bennaf, pan derfynodd landlordiaid denantiaethau drwy lwybrau 'heb fai', mai ôl-ddyledion rhent oedd y rheswm mwyaf cyffredin a nododd landlordiaid dros eu terfynu.

Cynhaliodd y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl arolwg o randdeiliaid fel rhan o'i hymateb i ymgynghoriad Llywodraeth y DU ar ddiwygio adran 21 yn Lloegr. Wedi hynny, cyhoeddodd **Possession Reform in the Private Rented Sector: Ensuring Landlord Confidence** ym mis Gorffennaf 2019. Ymhlith materion eraill, ceisiodd yr arolwg ddeall pam y defnyddir hysbysiadau adran 21. Mae ymchwil y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl yn dangos, pan gyflwynwyd hysbysiad adran 21 gan ymatebwyr i'r arolwg, mai'r rheswm mwyaf cyffredin oedd bod y tenant wedi torri telerau'r denantiaeth (Tabl 3.3 o gyhoeddiad y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl).

Awgrymodd yr ymchwil mai'r rhesymau mwyaf cyffredin dros gyflwyno hysbysiad adran 21 oedd ôl-ddyledion rhent, difrod i'r eiddo, ymddygiad gwrthgymdeithasol ac ymddygiad anghyfreithlon gan y tenantiaid. Fodd bynnag, nid oedd bai ar ran y

tenantiaid bob tro. Y pedwerydd rheswm mwyaf cyffredin dros gyflwyno hysbysiad adran 21 oedd er mwyn i'r tenantiaid gael eu derbyn ar gyfer tai cymdeithasol, a'r chweched rheswm mwyaf cyffredin oedd bod y landlord yn gwerthu'r eiddo.

Mae ymchwil y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl hefyd yn tynnu sylw nad yw llawer o landlordiaid (78 y cant o landlordiaid un eiddo a ymatebodd i arolwg y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl) erioed wedi defnyddio hysbysiad adran 21, na'r weithdrefn arall, pan fo bai (pan roddir rheswm penodol dros geisio adennill meddiant o'r eiddo) o dan adran 8 o Ddeddf 1988 a drafodir isod.

Er bod nifer yr ymatebwyr i arolwg y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl yn sylweddol (dros 6,300 o ymatebion), dim ond 4.6 y cant o'r ymatebion oedd mewn perthynas ag eiddo a oedd ar osod neu'n cael eu rheoli yng Nghymru, gyda 91.7 y cant ohonynt yn Lloegr.

Pan fydd hysbysiad adran 21 wedi ei gyflwyno, ac nid yw'r tenant yn gadael yr annedd erbyn i gyfnod yr hysbysiad ddod i ben, mae'n bosibl y caiff y landlord ddefnyddio'r weithdrefn meddiannu cyflym i adennill meddiant drwy'r llysoedd. Fel arfer, gellir cwblhau gweithdrefn meddiannu cyflym heb fod angen gwrandawiad llys, felly mae'n bosibl na fydd angen i landlord gyfarwyddo cyfreithiwr. Bwriadwyd i'r weithdrefn meddiannu cyflym gael ei defnyddio i fod yn gyflymach ac yn llai costus na defnyddio'r weithdrefn meddiannu safonol er nad yw hyn yn wir bob amser. Mae **Memorandwm Esboniadol** (PDF, 1MB) Llywodraeth Cymru i'r Bil yn nodi'r canlynol:

> Ar sail data 2018, yr amser cymedrig mewn wythnosau i landlordiaid adennill meddiant, gan ddefnyddio gweithdrefn garlam adran 21, yw 26.4 wythnos, heb gynnwys y cyfnod hysbysu.
>
> Unwaith eto, ar sail data 2018, yr amser cymedrig mewn wythnosau i landlordiaid preifat adennill meddiant, gan ddefnyddio gweithdrefn adran 8, yw 22.2 wythnos, heb gynnwys y cyfnod hysbysu.

2.3. Dewisiadau eraill i hysbysiadau 'heb fai'

Mae adran 8 o Ddeddf 1988 yn caniatáu i landlordiaid gyflwyno hysbysiad ceisio meddiant o'u heiddo ar sail neu seiliau penodol a restrir yn Atodlen 2 i Ddeddf 1988.

Caniateir defnyddio gweithdrefn adran 8 mewn perthynas â thenantiaethau sicr a byrddaliadol sicr. Rhennir Atodlen 2 yn bedair rhan gyda Rhan 1 yn cynnwys seiliau gorfodol dros adennill meddiant a Rhan 2 yn cynnwys nifer o seiliau dewisol.

Pan brofir sail orfodol, mae'n rhaid i'r llys orchymyn meddiant. Mae seiliau gorfodol yn cynnwys seiliau sy'n ymwneud â thorri telerau'r denantiaeth, megis ôl-ddyledion

rhent sylweddol. Fodd bynnag, mae seiliau gorfodol hefyd yn cynnwys seiliau pan nad oes bai ar ran y tenant. Mae seiliau dewisol yn ymwneud yn bennaf â thorri'r denantiaeth gan gynnwys ôl-ddyledion rhent, difrod i'r eiddo ac ymddygiad gwrthgymdeithasol.

Mae'r cyfnod rhybudd cyn y caiff landlord wneud cais am orchymyn adennill meddiant yn amrywio, gan ddibynnu ar y sail dros adennill meddiant. Yn gyffredinol, y cyfnod yw dwy wythnos pan dorrwyd y denantiaeth a dau fis mewn achosion eraill. Mewn hawliadau meddiant sy'n ymwneud ag ymddygiad gwrthgymdeithasol, caniateir i achos llys gychwyn cyn gynted ag y bydd yr hysbysiad wedi ei gyflwyno.

Ar gyfer seiliau gorfodol, mae'n rhaid i'r llys ddyfarnu meddiant os profir y sail. Pan brofir sail ddewisol i'r llys, caniateir gwneud gorchymyn adennill meddiant os yw'r llys o'r farn ei bod yn rhesymol gwneud hynny.

Awgrymodd ymchwil y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl y cyfeiriwyd ati uchod mai ychydig iawn o'r ymatebwyr i'w harolwg a oedd wedi dibynnu'n llwyr ar hysbysiad adran 8 i adennill meddiant.

Mae rhai landlordiaid yn dewis cyflwyno hysbysiadau o dan adran 8 ac adran 21 ar yr un pryd. Yna, caniateir dwyn achos llys ar sail y naill hysbysiad neu'r llall.

2.4. Cyfyngiadau ar ddefnyddio hysbysiadau heb fai

Cyfyngir ar y defnydd o hysbysiadau heb fai adran 21 mewn rhai amgylchiadau fel cosb am fethu cydymffurfio â gofynion cyfreithiol.

Yng Nghymru, ni chaniateir cyflwyno hysbysiad adran 21 yn yr achosion a ganlyn:

- Ni chydymffurfiwyd â'r gofynion sy'n ymwneud â diogelu blaendaliadau tenantiaeth (a.215, *Deddf Tai 2004*);
- Mae tŷ amlfeddiannaeth yn ddidrwydded. Mae cyfyngiad tebyg yn gymwys pan fo awdurdod lleol wedi cyflwyno cynllun trwyddedu dethol (a.75, a.98 *Deddf Tai 2004*);
- Nid yw landlord wedi ei gofrestru mewn perthynas â'r annedd ac nid yw'n drwyddedig (neu nid yw wedi penodi asiant trwyddedig) (a.44, *Deddf Tai (Cymru) 2014*);
- Pan gymerwyd ffi waharddedig, neu pan nad ymdriniwyd yn briodol â blaendal cadw (*Rheoliad 3, Rheoliadau Deddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru)*

2019 (Darpariaeth Drosiannol ar gyfer Tenantiaethau Byrddaliadol Sicr) 2019);

- Ym mis Gorffennaf 2020, daliodd y Llys Apêl, ***yn achos Jarvis yn erbyn Evans*** na châi landlord didrwydded gyflwyno hysbysiad adran 8. Fodd bynnag, câi asiant trwyddedig neu gyfreithiwr gyflwyno hysbysiad o'r fath ar ran landlord didrwydded.

2.5. Hysbysiadau heb fai a landlordiaid cymdeithasol

Ni chaiff awdurdodau lleol roi tenantiaethau byrddaliadol sicr, felly ni chânt gyflwyno hysbysiadau 'heb fai' adran 21. Caiff cymdeithasau tai roi tenantiaethau byrddaliadol sicr, ac maent yn defnyddio hysbysiadau adran 21 i raddau.

Cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ***Deall achosion o droi allan o dai cymdeithasol yng Nghymru*** ym mis Gorffennaf 2019. Tynnodd yr ymchwil honno, a gynhaliwyd gan Opinion Research Services, sylw bod hysbysiadau adran 8 yn cael eu defnyddio'n llawer amlach na hysbysiadau adran 21 gan 25 o 33 o ymatebwyr.

Yn yr ymchwil, nodwyd mai:

> … prin iawn oedd y defnydd o hysbysiadau Adran 21 ac os penderfynir eu defnyddio, nid yw'n benderfyniad 'a wneir heb feddwl yn ofalus.'

Fodd bynnag, roedd rhai cymdeithasau tai yn pryderu ynghylch posibilrwydd diddymu hysbysiadau adran 21. Mae'r ymchwil yn nodi y:

> … mynegwyd pryder ynghylch y posibilrwydd o ddiddymu hysbysiadau Adran 21 mewn tai cymdeithasol Cymru ymhlith rhai cyfweledigion yn y cyfweliadau manwl. Yn benodol, adroddwyd bod yr opsiwn o gyhoeddi Adran 21 yn ddefnyddiol wrth ymdrin â phroblemau difrifol o ymddygiad gwrthgymdeithasol gan fod y rhain, yn ôl yr hyn a esboniwyd, yn aml yn cynnwys achosion llys hir a chymhleth a oedd yn golygu bod y dioddefwyr yn wynebu misoedd o anawsterau.

Tynnodd yr un ymchwil sylw hefyd at bryderon Shelter Cymru ynghylch cymdeithasau tai'n defnyddio hysbysiadau adran 21. Dywedodd Shelter Cymru ei bod yn pryderu eu bod yn cael eu defnyddio:

> … oherwydd nad ydynt yn costio llawer, gan eu gwneud yn ateb hawdd i'r landlord sy'n cuddio arfer gwael ac, o ganlyniad, mae Shelter Cymru yn ymgyrchu dros eu diddymu mewn tai cymdeithasol.

2.6. Achosion o droi allan heb fai a hawliau dynol

Mae'r Bil yn ymgysylltu â hawliau landlordiaid o dan Erthygl 1 Protocol 1 o'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol sy'n diogelu'r yr hawl i fwynhau eiddo'n heddychlon. Mae hefyd yn ymgysylltu â hawliau deiliaid contract o dan Erthygl 8

o'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol (yr hawl i fywyd cartref a theuluol). Mae ymgyrch barhaus yng Nghymru, dan arweiniad CIH Cymru, Tai Pawb a Shelter Cymru am **hawl i dai digonol** (PDF, 9.6MB) i'w hymgorffori yng nghyfraith Cymru.

Landlordiaid cymdeithasol a throi allan

O ystyried bod troi allan yn ymyrryd ag Erthygl 8 (sy'n ei gwneud yn ofynnol bod meddiannydd yn cael 'parch' at ei gartref) mae'n rhaid i landlord cymdeithasol ystyried a yw troi tenant allan yn angenrheidiol ac yn gymesur.

Mae'r Comisiwn Cydraddoldeb a Hawliau Dynol yn darparu **canllaw i ddarparwyr tai cymdeithasol** sicrhau eu bod yn cydymffurfio â'r Ddeddf Hawliau Dynol wrth droi tenantiaid allan. Mae'r canllawiau'n nodi:

> I osgoi troi allan sy'n anghyfreith[lon] dan y Ddeddf Hawliau Dynol, ble mae darparwr tai cymdeithasol sy'n amodol i'r Ddeddf yn ceisio terfynu tenantiaeth (n[eu] fath arall o [feddiannaeth]) a throi'r deiliad allan, fe ddylai allu dangos ei fod yn gweithredu yn unol â'r gyfraith, fod ei weithredoedd ar drywydd nod cyfreithlon, a'u bod yn angenrheidiol a[c yn g]ymesur.

Hefyd, dylai landlordiaid cymdeithasol ddilyn y ***Protocol Cyn Gweithredu ar gyfer Hawliadau Meddiant gan Landlordiaid Cymdeithasol*** cyn iddynt ofyn i lys am orchymyn adennill meddiant. Mae Rhan 3 o'r protocol hwnnw'n gymwys i seiliau gorfodol dros adennill meddiant pan fo'n rhaid i'r llys wneud gorchymyn adennill meddiant. Mae'r protocol yn nodi ei fod yn gwneud y canlynol:

> ...seeks to ensure that, in cases where human rights, public law or equality law matters are or may be raised, the necessary information is before the Court at the first hearing so that issues of proportionality may be dealt with summarily, if appropriate, or that appropriate directions for trial may be given.

O ystyried mai diben y Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol yw amddiffyn dinasyddion rhag i'r wladwriaeth dresmasu ar eu hawliau, mae dyletswydd Erthygl 8 ar landlordiaid cymdeithasol i'w tenantiaid preswyl. Felly, gallai hysbysiad adran 21 gael ei herio yn y llys ar sail cymesuredd.

Heriau Deddf Hawliau Dynol yn y sector rhentu preifat

Mae hysbysiadau adran 21 wedi eu herio gan denantiaid y sector preifat ar sail cymesuredd. Fodd bynnag, yn **achos McDonald yn erbyn McDonald** (2016), dyfarnodd y Goruchaf Lys, wrth wrando hawliad meddiant gan landlord sector preifat yn erbyn meddiannydd preswyl, nad oedd gan y llys hawl i ystyried cymesuredd yr achos troi allan yn sgil *Deddf Hawliau Dynol 1998*.

Arsylwodd y dyfarniad fod darpariaethau deddfwriaethol y mae'r ddeddfwrfa a etholwyd yn ddemocrataidd wedi penderfynu cydbwyso buddiannau cystadleuol landlordiaid sector preifat a thenantiaid preswyl yn briodol.

Nodwyd y canlynol gan yr Arglwydd Neuberger a'r Arglwyddes Hale yn eu penderfyniad, y cytunodd yr ynadon eraill â hwy:

> ...it would be unsatisfactory if a domestic legislature could not impose a general set of rules protecting residential tenants in the private sector without thereby forcing the state to accept a super-added requirement of addressing the issue of proportionality in each case where possession is sought. In the field of proprietary rights between parties neither of whom is a public authority, the state should be allowed to lay down rules which are of general application, with a view to ensuring consistency of application and certainty of outcome. Those are two essential ingredients of the rule of law, and accepting the appellant's argument in this case would involve diluting those rules in relation to possession actions in the private rented sector.

2.7. Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016

Yn y pen draw, bydd Deddf 2016 yn rhoi system hollol newydd o gontractau meddiannaeth diogel a safonol ar waith yn lle'r tenantiaethau diogel a sicr presennol (gan gynnwys tenantiaethau byrddaliadol sicr). Bydd meddianwyr sydd â diogelwch statudol cyfyngedig ar hyn o bryd, fel rhai trwyddedeion, hefyd yn dod yn rhan o'r system newydd fel deiliaid contract.

Bydd Deddf 2016 yn gweithredu llawer o'r cynigion a wnaed yn wreiddiol gan Gomisiwn y Gyfraith yn ei adroddiad yn 2006, sef **Renting Homes** (yn gymwys yng Nghymru a Lloegr) ac adroddiad dilynol, sef ***Rhentu Cartrefi yng Nghymru (PDF, 130KB)***, a gafodd ei gomisiynu gan Lywodraeth Cymru a'i gyhoeddi yn 2013.

Bydd Deddf 2016 yn gwneud newidiadau sylweddol mewn nifer o feysydd pan gaiff ei chychwyn, gan gynnwys:

- Bydd contract meddiannaeth "diogel" cyffredin yn gymwys ar draws tai cymdeithasol. Ar hyn o bryd, mae awdurdodau lleol yn cyhoeddi contractau diogel ac mae cymdeithasau tai'n cyhoeddi contractau sicr. Er eu bod yn debyg, mae gwahaniaethau;
- Bydd contractau meddiannaeth safonol yn dod yn lle tenantiaethau byrddaliadol sicr a'r rhain fydd y contract diofyn yn y sector preifat a chaniateir i landlordiaid cymdeithasol (landlordiaid cymunedol fel y'u gelwir gan Ddeddf 2016) eu defnyddio mewn rhai amgylchiadau;

- Amrywiad o gontract meddiannaeth safonol ar gyfer llety â chymorth a fydd yn cael ei ddarparu i bobl y mae arnynt angen mathau penodol o help neu gymorth;
- Bydd ystod o ddarpariaethau sylfaenol sydd, fel rheol, yn adrannau o Ddeddf 2016 yn awtomatig yn dod yn delerau pob contract diogel a safonol oni bai (yn ddarostyngedig i gyfyngiadau) y bydd y ddau barti'n cytuno i beidio ag ymgorffori un o'r telerau sylfaenol neu'n cytuno i'w addasu. Mae darpariaethau atodol hefyd yn cael eu hymgorffori'n awtomatig yn ddarostyngedig i negodiad rhwng y partïon. Caniateir ychwanegu telerau ychwanegol at gontract meddiannaeth fel y bo'n briodol;
- Bydd hawl i gontract ysgrifenedig, a bydd contractau enghreifftiol safonol ar gael i landlordiaid eu defnyddio;
- Bydd y gyfraith sy'n ymwneud â chontractau ar y cyd yn cael ei moderneiddio a bydd yn bosibl ychwanegu neu ddileu deiliaid contract heb fod angen terfynu'r contract ar gyfer pob deiliad contract yn gyntaf;
- Bydd yn ofynnol i landlordiaid sicrhau bod yr annedd yn addas i bobl fyw ynddi drwy gydol cyfnod y contract.
- Rhoddir pwerau i'r llysoedd fynd i'r afael ag achosion troi allan dialgar. Dyma pan fo landlord yn ceisio osgoi ei rwymedigaeth atgyweirio neu'r gofyniad i sicrhau bod yr annedd yn addas i bobl fyw ynddi drwy droi'r tenant allan;
- Dim ond o fewn dau fis ar ôl iddo ddod i ben y caiff landlord ddwyn achos llys ar sail hysbysiad heb fai. Ar hyn o bryd, nid yw hysbysiadau adran 21 a gyflwynir o dan Ddeddf 1988 yng Nghymru yn dod i ben.

Mae David Smith o Anthony Gold Solicitors, a weithredodd fel cynghorydd arbenigol i Bwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau'r Senedd pan oedd yn craffu ar y ddeddfwriaeth, wedi llunio trosolwg o Ddeddf 2016 sydd ar gael ar **wefan Cyfraith Cymru** Llywodraeth Cymru.

Pam nad yw Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 wedi ei chychwyn?

Mae Llywodraeth Cymru wedi dweud mai'r rheswm am yr oedi yw trafodaethau â'r Weinyddiaeth Gyfiawnder a chost newidiadau i system TG y llys, yn ogystal â newidiadau i'r rheolau trefniadaeth sifil.

Yn y Cyfarfod Llawn ar **17 Medi 2019**, ymhelaethodd y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol ar yr anawsterau sy'n ymwneud â system TG y llys, a chychwyn Deddf 2016:

> ...roedd anawsterau difrifol gyda system TG y llys, yr ydym ni wedi bod yn eu trafod [â Llywodraeth y DU]. Y cynnig ar draws Cymru a Lloegr

> yw adnewyddu'r system TG gyfan. Roedd i fod i gael ei hadnewyddu 'o fewn dwy flynedd' tua thair blynedd yn ôl, ac roeddem yn aros am yr adnewyddu hwnnw. Ond rydym ni wedi penderfynu peidio ag aros ac i weithredu'r newidiadau TG ar ein cost ein hunain mewn gwirionedd cyn i'r system llysoedd gyfan gael ei newid, gan y credaf ei bod hi'n eithaf clir y bydd yn cymryd llawer mwy o amser nag a fwriadwyd yn wreiddiol, am amryw o resymau na wnaf i mo'u hailadrodd.

Yn ogystal, mewn **tystiolaeth** i'r Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau ar 27 Chwefror 2020, nododd y Gweinidog fod angen gwneud dros 20 cyfres o reoliadau i ddod â Deddf 2016 i rym. Nid oedd y rhain oll yn barod i'w gosod gerbron y Senedd. Yn benodol, nododd fod angen gwaith o hyd ar reoliadau sy'n ymwneud â thelerau atodol a chontractau enghreifftiol.

Ar **13 Hydref 2020**, cadarnhaoedd y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol wrth y Senedd bod gweithredu Deddf 2016 wedi'i oedi ymhellach:

> … yn dilyn trafodaethau manwl gyda'm cyd-Aelodau yn y Cabinet dros yr wythnosau diwethaf, ei bod wedi dod yn amlwg i mi nad oes gennym ni ddigon o amser na chapasiti deddfwriaethol mwyach i gwblhau'r holl waith sydd ei angen i ddod â darpariaethau Deddf 2016 ddiwygiedig i rym y flwyddyn nesaf, fel yr oeddem wedi gobeithio ei wneud cyn yr achosion o COVID. Yn hytrach, fe fyddwn yn ceisio cwblhau'r holl ganllawiau is-ddeddfwriaeth angenrheidiol a'r gwaith codi ymwybyddiaeth sydd ei angen mewn pryd ar gyfer dyddiad gweithredu yng ngwanwyn 2022. Rwy'n siomedig iawn ein bod wedi gorfod cymryd y cam hwn, ond dyna realiti'r sefyllfa yr ydym ni ynddi ar hyn o bryd, gyda chymaint o'n hadnoddau wedi'u canolbwyntio ar y pandemig yn y misoedd diwethaf, a heb fawr o arwydd y bydd y pwysau hwnnw yn lleihau yn y dyfodol rhagweladwy.

Achosion troi allan heb fai o dan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 heb ei diwygio

Gelwir achosion troi allan heb fai yn Neddf 2016 yn 'hysbysiad landlord'. Y cyfnod rhybudd ar gyfer achosion troi allan heb fai yn Neddf 2016 fel y'i pasiwyd yw 2 fis o hyd, fel gyda hysbysiad adran 21 o dan Ddeddf 1988. Mae Deddf 2016 hefyd yn cadw cyfyngiadau ar amgylchiadau pan na chaniateir cyflwyno hysbysiad heb fai (megis methu cydymffurfio â gofynion diogelu blaendal). Fodd bynnag, mae rhai newidiadau sylweddol hefyd i'r system sydd ar waith ar hyn o bryd o dan Ddeddf 1988.

Contractau safonol cyfnodol (h.y. dim cyfnod penodol)

Mae adran 173 yn caniatáu i landlord derfynu contract safonol cyfnodol drwy gyflwyno hysbysiad i ddeiliad y contract, ond heb roi rhesymau. Dau fis yw'r cyfnod

rhybudd byrraf (adran 174).

O dan Ddeddf 2016, ni chaniateir cyflwyno rhybudd o dan adran 173:

- Yn ystod pedwar mis cyntaf meddiannaeth (adran 175);
- Pan fo'r landlord yn landlord cymdeithasol (landlordiaid cymunedol fel y'u gelwir gan Ddeddf 2016), caiff deiliad y contract ofyn i'r landlord gynnal adolygiad o'r penderfyniad i gyflwyno hysbysiad o dan adran 173 (o dan adran 202);
- Daw unrhyw hysbysiad a gyflwynir o dan adran 173 i ben ddau fis ar ôl y dyddiad a nodir yn yr hysbysiad (adran 179);
- Pan fydd y llys o'r farn bod yr hawliad meddiant yn ddialgar er mwyn osgoi rhwymedigaethau i atgyweirio ac ati, caiff y llys wrthod gwneud gorchymyn adennill meddiant. (Adran 217).

Contractau safonol cyfnod penodol

Mae adran 186 yn darparu sail "heb fai" gyfatebol ar gyfer adennill meddiant ar gyfer contractau safonol cyfnod penodol. Dau fis yw'r cyfnod rhybudd o dan hysbysiad adran 186, ac ni chaniateir iddo ddod i rym tan chwe mis ar ôl "dyddiad meddiannu" y contract gwreiddiol na chyn diwedd cyfnod penodol. Pan fo cymal terfynu landlord (adrannau 194 i 196), mae'n rhaid i'r rhybudd fod yn ddau fis o hyd, ac ni chaniateir cyflwyno hysbysiad o dan gymal terfynu yn ystod pedwar mis cyntaf meddiannaeth.

Mae. cymal terfynu yn ddarpariaeth o gontract sy›n caniatáu i un parti derfynu›r cytundeb yn gynharach na›r cyfnod y byddai'n dod i ben fel arall.[1]

2.8. Dewisiadau eraill i achosion troi allan heb fai o dan Ddeddf 2016

Bydd y weithdrefn meddiannu o dan adran 8 o Ddeddf 1988 (pan fo'n rhaid rhoi sail neu seiliau penodedig dros adennill meddiant) yn cael ei disodli pan gaiff Deddf 2016 ei chychwyn.

Mae Deddf 2016 yn rhoi telerau yn y contract ei hun yn lle'r rhestr o seiliau dros adennill meddiant yn Atodlen 2 i Ddeddf 1988, gan gynnwys seiliau heb fai 'hysbysiad y landlord' ar gyfer contractau cyfnodol a chyfnod penodol, bydd chwe sail dros adennill meddiant yn unig:

- Torri contract;

1 Jowitt's Dictionary of English Law 5th Ed.

- Seiliau rheoli ystadau (nid yw'r rhain yn ymwneud â chamwedd gan ddeiliad y contract a chânt eu defnyddio'n gyffredinol gan landlordiaid cymunedol);
- Hysbysiad deiliad y contract (o dan gontractau safonol diogel a chyfnodol);
- Hysbysiad landlord o dan gontract safonol cyfnodol (**heb fai**);
- Hysbysiad landlord o dan gontract safonol cyfnod penodol (**heb fai**);
- Ôl-ddyledion rhent difrifol.

2.9. Ymgynghoriad ar ddiwygio ym maes troi allan heb fai

Ymgynghorodd Llywodraeth Cymru ar gynigion i gynyddu'r cyfnod rhybudd byrraf ar gyfer troi allan heb fai rhwng mis Gorffennaf a mis Medi 2019.

Cynigiodd yr ymgynghoriad y canlynol:

- ymestyn y cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir o 2 fis i 6 mis;
- ymestyn y cyfnod ar ddechrau contract pan na all landlord roi hysbysiad o 4 mis i 6 mis;
- gosod cyfyngiad amser o 6 mis ar roi hysbysiad ar ôl i gyfnod hysbysiad blaenorol ddod i ben;
- diddymu hawl landlord i ddod â chontract safonol cyfnod penodol i ben (o dan adran 186)
- Hefyd, ceisiodd yr ymgynghoriad farn am ddefnyddio cymalau i derfynu contract meddiannaeth cyfnod penodol; rhagor o gyfyngiadau ar gyflwyno hysbysiadau adran 173 sy'n ceisio atal achosion troi allan dialgar; a chyfyngiadau ar gyflwyno hysbysiad pan fydd landlord wedi methu cydymffurfio â gofynion deddfwriaethol eraill, megis peidio â chynnal gwiriad diogelwch nwy blynyddol.
- Ar 17 Medi 2019, yn fuan ar ôl i'r ymgynghoriad ddod i ben, gwnaeth y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol ddatganiad llafar yn y Senedd a roddodd y wybodaeth ddiweddaraf am fwriadau Llywodraeth Cymru. Roedd y Gweinidog yn eglur, er bod ymatebion i'r ymgynghoriad yn dal i gael eu hystyried, ei bod yn bwriadu bwrw ymlaen â'r cynigion yn y ddogfen ymgynghori.
- Yn ei datganiad, tynnodd y Gweinidog sylw at wahaniaethau rhwng y dull a ddilynir yng Nghymru a'r dull a ddilynir yn yr Alban a Lloegr. Nododd y Gweinidog y canlynol:

  > Yn yr Alban ar hyn o bryd, ac o dan y cynigion yr ymgynghorir arnyn nhw yn Lloegr, ceir sail pryd y gall tenantiaid nad ydynt ar fai gael eu troi allan o hyd gyda dim ond dau fis o rybudd, megis pan fydd y landlord yn dymuno gwerthu'r eiddo neu symud i mewn iddo ei hun. O dan ein cynigion ni, o dan unrhyw amgylchiadau, ac eithrio pan fydd y landlord

yn ceisio meddiant am dorri elfen benodol o'r contract, bydd hawl gan y tenant neu'r deiliad contract i gael cyfnod rhybudd o chwe mis o leiaf.

Cyhoeddwyd **crynodeb o'r ymatebion** (PDF, 427KB) i'r ymgynghoriad ar 28 Ionawr 2020. Cafwyd 855 o ymatebion, gydag 82 y cant gan landlordiaid unigol a 6 y cant gan asiantiaid gosod eiddo. Eglurodd crynodeb yr ymgynghoriad fod sefydlu Rhentu Doeth Cymru wedi sicrhau ei bod yn haws ymgynghori â'r sector. Ymddengys na fu llawer o ymgysylltiad uniongyrchol â thenantiaid, gyda Llywodraeth Cymru yn dibynnu ar farn a gwaith Shelter Cymru a TPAS Cymru.

Canfu'r ymgynghoriad fod 35 y cant o'r 31 o denantiaid a ymatebodd i'r cwestiynau ar hysbysiadau adran 21 wedi eu troi allan o fewn y ddwy flynedd diwethaf, a bod 90 y cant wedi cael rheswm dros eu troi allan. Y prif reswm a roddwyd i denantiaid oedd bod y landlord am werthu ei eiddo.

Roedd 34 y cant o'r 723 o landlordiaid a ymatebodd i'r cwestiynau ar hysbysiadau adran 21 wedi cyflwyno hysbysiad adran 21 yn ystod y ddwy flynedd diwethaf. Roedd 60 y cant o'r 10 landlord cymdeithasol a ymatebodd wedi cyflwyno hysbysiad adran 21 yn ystod y ddwy flynedd flaenorol ac roedd 86 y cant o'r 51 o asiantiaid gosod eiddo a ymatebodd wedi gwneud yr un peth.

Roedd cwestiynau 10 i 12 yr ymgynghoriad yn ymdrin â'r cynigion i ymestyn y cyfnod rhybudd byrraf ar gyfer troi allan heb fai. Roedd 88 y cant o'r holl ymatebwyr yn anghytuno â'r cynigion yn yr ymgynghoriad i'w ymestyn i 6 mis. Roedd 94 y cant o landlordiaid a 98 y cant o asiantiaid gosod eiddo yn erbyn y cynnig. Roedd 70 y cant o'r tenantiaid preifat a 50 y cant o'r tenantiaid cymdeithasol a ymatebodd yn gefnogol. Roedd y tenantiaid preifat a oedd yn anghytuno hefyd yn landlordiaid.

3. Ymateb i'r Bil gan randdeiliaid

Mae rhanddeiliaid o sefydliadau sy'n cynghori ac yn cefnogi tenantiaid wedi bod yn gefnogol i'r Bil yn fras. Mae sefydliadau sy'n cynrychioli landlordiaid ac asiantiaid wedi mynegi pryderon sylweddol.

Nododd (PDF, 303KB) Shelter Cymru y canlynol:

> The Bill will make the Renting Homes (Wales) Act more effective by helping to ensure that grounds are used as they are designed to be used. If there has genuinely been no fault on the part of the contract-holder then it is right to recognise the difficulty that having to move home inevitably causes: one way of doing that is by allowing a more realistic notice period of six months to help people to forward-plan and budget.

Fodd bynnag, mae hefyd yn tynnu sylw at rai pryderon, ac yn galw am waharddiad llwyr ar droi allan heb fai ac yn gwneud sylwadau mewn **tystiolaeth ysgrifenedig** (PDF, 303KB) i un o bwyllgorau'r Senedd:

> We still believe that a complete end to the no-fault route to possession, together with an end to fixed terms, is necessary to deliver tenants the legal certainty that they can stay in their home for as long as they need. Ideally we would aim to end the use of mandatory possession altogether, so that every eviction is treated as discretionary and therefore has independent oversight to ensure that it is justified and that steps have been taken to avoid eviction into homelessness. However there are distinct benefits to the model proposed in the Bill, notably that there will be no new grounds created that could be used inappropriately to form new de facto no-fault routes, a trend that appears to be emerging in Scotland.

Croesawodd Crisis y Bil ond, yn ei **thystiolaeth** (PDF, 283KB) i'r Senedd, galwodd am denantiaethau penagored (yn hytrach na rhai cyfnod penodol) fel sy'n digwydd yn yr Alban.

Mae Cyngor ar Bopeth Cymru hefyd yn croesawu'r Bil, ond yn adleisio galwadau Shelter Cymru am ddiddymu troi allan heb fai. Nododd y canlynol mewn **tystiolaeth ysgrifenedig** (PDF, 357KB) a roddwyd i un o bwyllgorau'r Senedd:

> Ideally, it would be preferable for tenants not to be forced to leave their home if they have done nothing wrong but in the absence of the abolition of no fault notices the minimum requirement should be for a notice period of at least 6 months

Mae Cyngor ar Bopeth Cymru yn dyfynnu ei hymchwil ei hun nas cyhoeddwyd a ganfu fod 10 y cant o ymatebwyr wedi cymryd mwy na 3 mis i ddod o hyd i'w heiddo diwethaf i'w rentu yn y sector rhentu preifat.

Mae **Sefydliad Tai Siartredig Cymru** (PDF, 2MB) yn croesawu'r Bil yn fras sydd, yn ei farn ef, yn cefnogi nodau ei ymgyrch i'r hawl i dai digonol gael ei hymgorffori yng nghyfraith Cymru. Mae CIH Cymru yn tynnu sylw at bwysigrwydd sicrhau nad yw'r Bil yn cael canlyniadau anfwriadol. Yn benodol, mae'n tynnu sylw at bwysigrwydd gallu landlordiaid i weithredu'n gyflym mewn achosion o ymddygiad gwrthgymdeithasol a'r pwysau y mae'r llysoedd yn eu hwynebu wrth ymdrin â hawliadau meddiant.

Croesawodd y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl (Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl bellach) y ffaith na fydd achosion troi allan heb fai yn cael eu cadw, ond galwodd am ddiwygio'r seiliau dros adennill meddiant. Ar ôl cyhoeddi'r Bil, nododd **gwefan** Cymdeithas Landlordiaid Preswyl Cymru y canlynol:

> Douglas Haig, RLA vice chair and director for Wales said: "While we acknowledge the minister has recognised the complete removal of Section 21 would be bad for the sector, we are disappointed with today's proposals.
>
> "It is absolutely essential that landlords with a legitimate reason to repossess their property are able to do so.
>
> "If they do not many could opt to leave the market altogether – leaving renters with fewer options and potentially pushing rents up.

Mewn **tystiolaeth ysgrifenedig** (PDF, 953KB) i'r Senedd, dywedodd y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl y canlynol:

> The RLA strongly believes in both a landlord's ability to take possession of their own property and in providing security of tenure for a tenant. Therefore, we welcome the Welsh Government's retention of Section 173. However, there are significant issues with the proposals as they stand. Landlords do not go to court without good reason and prefer to keep good tenants in their homes. Indeed, landlords would like to have a tenant in their property for an extended period. The issue with the proposal is the ability of a landlord to efficiently take possession from a bad tenant or ensure they can take possession of the property in exceptional circumstances, such as needing to move in themselves in a timely manner to avoid becoming homeless. Contrary to the myths around 'no fault evictions', landlords usually only use a S21 notice (soon to be S173) where the tenant is at fault.

Mae'r Gymdeithas Landlordiaid Preswyl hefyd yn tynnu sylw at anfodlonrwydd ar y broses adennill meddiant drwy'r llys:

> Landlords face significant delays in regaining possession of their property once the notice period has ended. Recent statistics show it takes landlords over 22 weeks to regain possession of their property after applying to court. It is little surprise then that 78% of respondents were dissatisfied with the courts. However, there is no mention of improving the court process. It is why we were disappointed to see the Welsh Government in the explanatory memorandum reject advocating for a dedicated housing court. The RLA still maintains a housing court is essential if possession reform is being designed to push more landlords to use legal procedures to regain their property. We were encouraged to see the majority of respondents to the Government's consultation agree with that very sentiment.

Ar ôl cyhoeddi'r Bil, dyfynnodd gwefan ALRA Propertymark (sy'n cynrychioli asiantiaid gosod eiddo) farn ei Brif Weithredwr David Cox am y cynigion:

> Extending notice periods to six months is absurd. It means that landlords will have to wait half a year before they can start court proceedings, which then takes 22 weeks on average before the tenant is actually evicted. Therefore, this means that tenants could build up almost a year in rent arrears before a Possession Order is enforced; potentially causing landlords to be repossessed by their mortgage lender.

4. Diwygio adennill meddiant yn Lloegr a'r Alban

Gwnaed diwygiadau eisoes i denantiaethau'r sector preifat yn yr Alban, gan gynnwys newidiadau i'r broses adennill meddiant. Mae Llywodraeth y DU wedi cyhoeddi cynlluniau i wneud newidiadau i'r broses adennill meddiant yn Lloegr.

Mae newidiadau dros dro i gyfnodau hysbysiad troi allan ar waith ar hyn o bryd yn Lloegr a'r Alban o ganlyniad i bandemig y Coronafeirws. Ni thrafodir y rhain isod.

Diwygio yn Lloegr

Yn Araith y Frenhines ym mis Rhagfyr 2019, soniodd Llywodraeth y DU am *Fil Diwygio Rhentwyr* arfaethedig fel un o'r biliau y bydd yn eu cyflwyno yn y sesiwn seneddol hon. Byddai'r Bil hwn yn gymwys i Loegr yn unig pe bai'n dod yn gyfraith, gan fod polisi tai wedi'i ddatganoli i Gymru, yr Alban a Gogledd Iwerddon. Nodir rhywfaint o wybodaeth am hyn yn y **papur cefndirol** a gyhoeddodd Llywodraeth y DU ochr yn ochr ag Araith y Frenhines, gan gynnwys y prif elfennau, sef:

- Diddymu'r gallu i droi allan 'heb fai' drwy ddileu adran 21 o *Ddeddf Tai 1988* a diwygio'r seiliau dros adennill meddiant.
- Diwygio'r ddeddfwriaeth bresennol i roi mwy o hawliau i landlordiaid adennill meddiant o'u heiddo pan fo angen dilys iddynt wneud hynny, a gwneud proses y llysoedd yn gyflymach ac yn haws i wneud hyn.
- Cyflwyno 'blaendal oes' newydd ar gyfer tenantiaid y sector rhentu preifat.
- Cwmpas a mynediad ehangach i'r gronfa ddata o landlordiaid ac asiantaethau eiddo twyllodrus.

Cyhoeddodd Llywodraeth y DU bolisi i ddileu troi allan heb fai ym mis Ebrill 2019. Dywedodd Llywodraeth y DU y bydd yn rhaid i landlordiaid roi rheswm pendant, ar sail tystiolaeth a bennwyd yn y gyfraith eisoes dros derfynu tenantiaethau. Fodd bynnag, caiff landlordiaid adennill eu heiddo pan maent am symud i mewn iddo neu ei werthu a bydd Llywodraeth y DU yn diwygio adran 8 o *Ddeddf Tai 1988* i hwyluso hyn.

Ymgynghorodd Llywodraeth y DU ar y polisi hwn rhwng mis Gorffennaf a mis Hydref 2019, ac mae wrthi'n dadansoddi'r adborth a gafwyd. Gofynnodd yr

ymgynghoriad gwestiynau ynghylch effaith dileu adran 21;

- a ddylai diwygiadau ymwneud â'r sectorau rhentu preifat a chymdeithasol;
- ffyrdd y caniateir diwygio'r seiliau presennol dros adennill meddiant;
- sut y caniateir ychwanegu seiliau newydd dros adennill meddiant i gynnwys landlord yn gwerthu eiddo neu'n symud i mewn iddo;
- sut y câi llysoedd ystyried ceisiadau am adennill meddiant o dan adran 8 o *Ddeddf Tai 1998* yn gyflymach.

Os bwrir ymlaen â'r cynigion yn yr ymgynghoriad, ni fydd angen tenantiaethau byrddaliadol sicr, a byddai tenantiaethau yn Lloegr yn y dyfodol naill ai'n denantiaethau cyfnod penodol neu'n rhai sicr cyfnodol.

Mewn ymateb i ymgynghoriad blaenorol gan Lywodraeth y DU a gynhaliwyd yn 2018, sef ***Overcoming the barriers to longer tenancies in the private rented sector***, mae tenantiaid y sector rhentu preifat wedi dweud eu bod wedi cael eu gadael yn teimlo'n ansicr gan denantiaethau cyfnod penodol byr, yn methu cynllunio ar gyfer y dyfodol na galw'r man lle maent yn byw'n gartref. Tynnodd yr un ymgynghoriad sylw at alw gan landlordiaid bod yn rhaid i ddiwygiadau i'r broses adennill meddiant ddarparu seiliau newydd dros adennill meddiant sy'n adlewyrchu'r rhesymau y gall fod angen iddynt ofyn i denant adael.

Ar 24 Gorffennaf 2020, cadarnhaodd y Gweinidog Gwladol yn y Weinyddiaeth Tai, Cymunedau a Llywodraeth Leol mewn ateb i **gwestiwn ysgrifenedig** yn Nhŷ'r Cyffredin y byddai'r llywodraeth yn cyflwyno'r Bil Diwygio Rhentwyr fel blaenoriaeth pan fydd y brys o ran ymateb i'r pandemig wedi dod i ben.

Diwygio yn yr Alban

Creodd ***Deddf Tai Preifat (Tenantiaethau) (Yr Alban) 2016*** fath newydd o denantiaeth rhentu preifat yn yr Alban, a ddaeth i rym yn yr Alban ar 1 Rhagfyr 2017. Rhoddodd hyn derfyn ar droi allan heb fai yn yr Alban, gan greu 18 sail i landlord derfynu tenantiaeth.

Mae tenantiaethau bellach yn benagored, a **nod y ddeddfwriaeth** yw gwella sicrwydd deiliadaeth i denantiaid a darparu mesurau diogelu priodol i landlordiaid, benthycwyr a buddsoddwyr. Mae'n rhaid i landlordiaid roi 84 o ddiwrnodau o rybudd i'r tenant, oni bai ei fod o fewn chwe mis cyntaf y denantiaeth, oni bai bod y rheswm dros derfynu'r denantiaeth yn ymwneud ag ymddygiad y tenant. Yn yr achosion hyn, mae cyfnod rhybudd 28 diwrnod.

Mae **Atodlen 1 i Ddeddf 2016** yn nodi nifer o eithriadau i'r denantiaeth breswyl breifat newydd, gan gynnwys llety gosod i fyfyrwyr a llety dros dro.

Mae Shelter wedi **gwerthuso effaith deddfwriaeth yr Alban**. Yn 2019, canfu'r canlynol:

- Er ei bod yn ddyddiau cynnar o ran gweithredu'r denantiaeth rhentu breifat newydd, mae'r arwyddion yn awgrymu newid cadarnhaol i rentwyr yn yr Alban.
- Nid yw'r awgrymiadau y byddai'r newidiadau a gyflwynwyd yn achosi gostyngiad sylweddol yn y cyflenwad tai, gan arwain at renti uwch a digartrefedd wedi'u gwireddu.
- Mae'n ymddangos bod rhentwyr yn yr Alban a ymatebodd i arolwg a gynhaliwyd gan YouGov ar gyfer Shelter yn teimlo'n fwy diogel yn eu tenantiaethau, ac yn llai pryderus ynghylch dod yn ddigartref.
- Y prif anhawster a godwyd oedd diffyg ymwybyddiaeth rhentwyr ynghylch a ydynt ar yr hen gontractau neu'r rhai newydd. Er bod Shelter yn teimlo y byddai hyn yn debygol o wella gyda threigl amser, awgrymodd y gall fod angen buddsoddiad ychwanegol mewn ymgyrchoedd gwybodaeth a hysbysebu.

Ers 1 Rhagfyr 2017, mae tribiwnlys tai pwrpasol, Tribiwnlys Haen Gyntaf yr Alban (Siambr Tai ac Eiddo), wedi ymdrin â hawliadau meddiant gan landlordiaid preifat yn yr Alban, yn hytrach na'r llysoedd.

5. Gwelliannau yng Nghyfnod 2

Ystyriwyd y gwelliannau yng Nghyfnod 2 yng nghyfarfod y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau ar **27 Tachwedd 2020**.

Derbyniodd y Pwyllgor bob un o'r 11 o welliannau a gyflwynwyd gan Lywodraeth Cymru. Gwrthodwyd 23 o welliannau gan wrthbleidiau; Amlinellir yr holl welliannau isod yn y drefn y cawsant eu trafod yng nghyfarfod y Pwyllgor.

5.1. Seiliau dros adennill meddiant

Cynigiwyd gwelliant 12, gwelliant 13, a gwelliant 26 gan Delyth Jewell AS (Plaid Cymru) ac roeddent yn ymwneud â seiliau dros feddiannu. Byddai'r gwelliannau hyn wedi dileu gallu'r landlord i gyflwyno hysbysiad o dan adran 173 mewn perthynas â mwyafrif y contractau meddiannaeth, gan ei ddisodli ag ystod o seiliau gorfodol a seiliau dewisol, yn debyg i'r dull gweithredu yn yr Alban.

Byddai gwelliant 29, a gynigwyd gan Mark Isherwood AS (Ceidwadwyr Cymru) wedi cyflwyno seiliau gorfodol ychwanegol dros feddiannu.

Gwrthodwyd gwelliannau 12, 13, 26 a 29.

5.2. Cyfnodau Hysbysu

Cynigiwyd gwelliannau 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 a 25 gan Delyth Jewell a nododd eu bod yn:

> … reflect the position we have of wanting to end no-fault evictions, so these amendments extend the period of notice that must be given for a no-fault eviction, and we've provided several options, which is why we'll be pushing each of these to a vote. So, amendments 14 and 20 extend that period to a year, amendments 15 and 21 extend the period to two years, amendments 16 and 22 extend the period to three years, 17 and 23 extend the period to four years, 18 and 24 extend the period to five years, and amendments 19 and 25 extend the period to 10 years.

Gwrthodwyd y gwelliannau. Wrth ymateb i'r gwelliannau, dywedodd y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol nad oedd yn cefnogi gwelliannau Delyth oherwydd roedd o'r farn bod gennym y cydbwysedd cywir a nodwyd yn y Bil fel y mae.

5.3. Eithriadau i gyfnod hysbysu o chwe mis

Cynigiwyd gwelliant 31 gan Mark Isherwood. Nododd Mr Isherwood yng nghyfarfod

y Pwyllgor:

> …amendment 31 seeks to ensure that properties owned by armed forces personnel who have been given notice to leave service accommodation are to be included in the list of contracts contained in Schedule 1 to the Bill. The effect of this amendment is to include properties owned by armed forces personnel to be subject to a two-month notice period, as opposed to extended notice period introduced by this Bill.

Gwrthodwyd y gwelliant. Fodd bynnag, nododd y Gweinidog fod y Bil yn cynnwys pwerau gwneud rheoliadau sy'n bodoli eisoes a fyddai'n ein galluogi ni i ychwanegu'r eithriad beth bynnag. Dywedodd y Gweinidog hefyd:

> However, first we need to consider the matter in more detail in discussions with armed forces representatives and, in particular, consider the impact such an exemption would have on contract holders overall. So, whilst I don't support the amendment this morning, I'm happy to assure Mark and the committee that this is something we're actively looking into, and I'll be able to update the committee in due course.

5.4. Pryd y gellir rhoi hysbysiad - contract safonol cyfnodol

Cynigiwyd gwelliannau 27 a 34 gan Mark Isherwood. Gan wrthod y gwelliannau, nododd y Gweinidog:

> These amendments allow for a section 173 notice to be served at any time after four months of occupation, providing that the notice doesn't seek possession in less than 12 months from the occupation date. So, my principal concern with this approach, as the committee also recognised in its Stage 1 report, is that I don't want to see someone subject to an eviction notice so soon after moving into their home. We know that that undermines their sense of security and adversely affects well-being.

Gwrthodwyd y gwelliannau gan y Pwyllgor.

5.5. Pryd y gellir rhoi hysbysiad - contract cyfnod penodol

Cyflwynwyd gwelliannau 1 a 11 yn enw'r Gweinidog. Mae gwelliant 1 (a gwelliant canlyniadol 11) yn sicrhau, os bydd landlord a deiliad contract yn ymrwymo i gontract tymor penodol newydd ar ôl i dymor penodol cychwynnol ddod i ben, bydd yn rhaid i'r landlord aros o leiaf 18 mis o ddechrau'r ail gontract cyn y gall roi hysbysiad chwe mis o dan gymal terfynu'r landlord. Nododd y Gweinidog y bydd hyn:

> …effectively retain the same level of security for the contract holder as in the first fixed term, thereby removing the potential loophole that an unscrupulous landlord may seek to exploit.

Derbyniwyd gwelliant 1 a gwelliant 11.

Cynigiwyd gwelliant 28 (a gwelliant canlyniadol 32) gan Mark Isherwood. Dywedodd y byddai ei welliannau:

> ...allow for a section 173 notice to be given within the initial period of a fixed-term standard contract, but would amend the minimum contract length to 12 months, whilst allowing for a six-month tenant-only break, if the landlord and tenant agree at the outset of the contract [...] in line with existing provisions in section 190 of the Renting Homes (Wales) Act 2016.

Gwrthodwyd gwelliant 28 a gwelliant 32.

5.6. Cyfyngiadau ar roi hysbysiad pellach

Mae gwelliannau 2, 3, 4 a 5, a gynigwyd gan y Gweinidog, yn gweithredu argymhelliad a wnaed gan y Pwyllgor ar ôl craffu yng Nghyfnod 1. Mae'r diwygiadau'n golygu y bydd landlordiaid yn cael 28 diwrnod yn hytrach na 14 diwrnod i dynnu hysbysiad yn ôl a'i ailgyhoeddi o dan adran 173, heb gael ei wneud yn ddarostyngedig i'r cyfyngiad ar gyflwyno hysbysiadau dilynol a heb orfod sicrhau caniatâd deiliad y contract i wneud hynny.

Mae gwelliannau 2, 3 a 4 yn ymwneud â chontractau meddiannaeth safonol cyfnodol. Mae gwelliant 5 yn ymwneud â chontractau meddiannaeth safonol cyfnod penodol.

Derbyniwyd gwelliannau 2, 3, 4 a 5.

5.7. Canllawiau

Byddai gwelliant 30 yn enw Mark Isherwood wedi gosod dyletswydd ar Lywodraeth Cymru i hyrwyddo ymwybyddiaeth a chyhoeddi canllawiau mewn perthynas â *Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016* o leiaf chwe mis cyn iddi ddod i rym. Dywedodd y Gweinidog fod ganddi:

> ...every intention of ensuring that every aspect of this amendment is achieved before the legislation is implemented and, for those reasons, whilst I agree entirely with the sentiment, amendment 30 is unnecessary, and I cannot support it.

Gwrthodwyd gwelliant 30.

5.8. Gwelliannau amrywiol i *Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016*

Cyflwynwyd gwelliannau 6, 7, 8, 9 a 10 yn enw'r Gweinidog. **Cytunwyd ar bob un gan y Pwyllgor.**

Bydd gwelliant 6 yn galluogi tenantiaethau cymdeithasau tai o fewn ystyr adran 86 o *Deddf Rhent 1977* i drosi i gontractau meddiannaeth ddiogel, tra'n cadw amddiffyniad rhent teg o dan Ddeddf 1977.

Bydd gwelliant 7 yn ychwanegu pŵer i wneud rheoliad at Atodlen 5 i'r Bil i ganiatáu i Weinidogion Cymru wneud darpariaeth ynghylch tenantiaethau a thrwyddedau sy'n cael eu diddymu gan adran 239 o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016. Nododd y Gweinidog yn y Pwyllgor y bydd y pŵer hwn yn cael ei ddefnyddio i ymdrin â meddianaethau amaethyddol sicr a thenantiaethau hir. Nododd y Gweinidog hefyd y bydd y dull hwn yn osgoi'r angen i gadw corff sylweddol o gyfraith a fyddai'n gymwys i nifer fach iawn o denantiaethau yn unig.

Mae gwelliannau 8, 9 a 10 yn cywiro gwallau argraffyddol ac anghysondebau yng ngeiriad y Bil.