

Senedd Cymru

Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau

Bil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru)

Hydref 2020



www.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:
www.senedd.cymru/SeneddCymunedau

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

**Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau
Senedd Cymru
Bae Caerdydd
CF99 1SN**

Ffôn: **0300 200 6565**
E-bost: **SeneddCymunedau@senedd.cymru**
Twitter: **[@SeneddCLILCh](https://twitter.com/SeneddCLILCh)**

© Hawlfraint Comisiwn y Senedd 2020

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

Bil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru)

Hydref 2020



Am y Pwyllgor

Sefydlwyd y Pwyllgor ar 28 Mehefin 2016. Ceir ei gylch gwaith yn:
www.senedd.cymru/SeneddCymunedau

Cadeirydd y Pwyllgor:



John Griffiths AS
Llafur Cymru

Aelodau cyfredol y Pwyllgor:



Dawn Bowden AS
Llafur Cymru



Huw Irranca-Davies AS
Llafur Cymru



Mark Isherwood AS
Ceidwadwyr Cymreig



Delyth Jewell AS
Plaid Cymru



Caroline Jones AS
Annibynnol

Mynychodd yr Aelod a ganlyn fel dirprwy yn ystod yr ymchwiliad hwn.



David Melding AS
Ceidwadwyr Cymreig

Cynnwys

| | |
|---|-----------|
| Argymhellion | 5 |
| 1. Cefndir | 7 |
| Cylch gorchwyl..... | 8 |
| Dull gweithredu'r Pwyllgor | 8 |
| Trafodaethau Pwyllgorau eraill ar y Bil | 9 |
| Termau a ddefnyddir yn yr adroddiad | 9 |
| 2. Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 | 10 |
| 3. Effaith Covid-19 | 15 |
| 4. Yr egwyddorion cyffredinol a'r angen am ddeddfwriaeth | 18 |
| Y fframwaith deddfwriaethol bresennol..... | 18 |
| Diben ac effaith y Bil..... | 18 |
| Diddymu troi allan heb fai | 20 |
| Hawliau dynol..... | 22 |
| Craffu ar ôl deddfu | 22 |
| Ein barn ni | 23 |
| 5. Sail y dystiolaeth | 26 |
| Ymgynghoriad..... | 26 |
| Diffyg data..... | 27 |
| Cynrychiolaeth deiliaid contract yn y sector rhentu preifat..... | 29 |
| Ein barn ni | 30 |
| 6. Effaith ar ddeiliaid contract | 32 |
| Sicrwydd deiliadaeth | 32 |
| Lles deiliaid contract..... | 34 |
| Canlyniadau anfwriadol..... | 36 |
| Mynediad i'r sector rhentu preifat..... | 36 |
| Eiddo a feddiannir gan weinidogion crefydd | 38 |
| Myfyrwyr..... | 39 |

| | |
|--|-----------|
| Llety i fyfyrwyr mewn addysg uwch | 41 |
| Gwahardd deiliaid contract o lety..... | 41 |
| Ein barn ni | 42 |
| 7. Yr effaith ar landlordiaid..... | 43 |
| Cyfyngiadau ar bryd y caniateir rhoi hysbysiadau | 43 |
| Tynnu hysbysiad yn ôl ar ôl ei gyhoeddi | 46 |
| Hawliad meddiant dialgar | 47 |
| Terfynu contractau cyfnod penodol..... | 48 |
| Y risg bod landlordiaid yn cefnu ar y sector | 48 |
| Landlordiaid cymdeithasol..... | 49 |
| Ein barn ni | 51 |
| 8. Yr effaith ar lysoedd..... | 53 |
| Defnyddio llwybr dim bai pan fo deiliad contract ar fai | 54 |
| Sefydlu Llys / Tribiwnlys Tai..... | 55 |
| Ein barn ni | 56 |
| 9. Yr effaith ar ddigartrefedd | 59 |
| Meddiant lle mae tenant ar fai..... | 59 |
| Y diffiniad o fod 'o dan fygythiad o ddigartrefedd' | 60 |
| Diffiniad o atal digartrefedd a lleddfu digartrefedd yn llwyddiannus | 61 |
| Ein barn ni | 62 |
| Atodiad A: Rhestr o sesiynau tystiolaeth lafar..... | 64 |
| Atodiad B: Rhestr o'r dystiolaeth ysgrifenedig | 65 |
| Gwybodaeth ychwanegol..... | 66 |

Argymhellion

Argymhelliad 1. Bod y Senedd yn cefnogi egwyddorion cyffredinol y Bil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru)..... Tudalen 24

Argymhelliad 2. Dylai Llywodraeth Cymru sicrhau bod adolygiad ôl-weithredu Deddf 2016 yn mynd i'r afael â'r pryderon a drafodwyd yn ystod ein gwaith craffu, yn enwedig materion fel effeithiau ar:

- ymddygiad benthyca;
- y cyflenwad tai;
- ymddygiad landlord;
- nifer y bobl sy'n cael eu canfod yn fwriadol ddigartref a chanlyniadau i'r bobl hyn;
- a oes angen seiliau mwy gorfodol dros feddiant;
- a oes newid i feddiant yn seiliedig ar sail lle bo hynny'n briodol;
- a yw awydd y Gweinidog i greu'r cydbwysedd cywir rhwng hawliau landlordiaid a deiliaid contract yn cael ei wireddu; ac
- a oes angen cydgrynhoi cyfraith tai. Tudalen 25

Argymhelliad 3. Dylai Llywodraeth Cymru gomisiynu gwaith ymchwil gan Ganolfan Polisi Cyhoeddus Cymru ar y diffyg data yn y sector rhentu preifat, gyda'r bwriad o wella'r set ddata sydd ar gael i'r cyhoedd ar y sector..... Tudalen 31

Argymhelliad 4. Dylai Llywodraeth Cymru archwilio ffyrdd a modd o wella ymgysylltiad â deiliaid contractau yn y sector rhentu preifat, a dylai hyn gynnwys ystyried a oes angen sefydliad cynrychioliadol..... Tudalen 31

Argymhelliad 5. Dylai Llywodraeth Cymru gyflwyno gwelliannau yng Nghyfnod Dau i sicrhau bod eiddo sy'n gartref i weinidogion crefydd fel rhan o'u rôl fel gweinidog yn cael ei gynnwys yn y rhestr o esemptiadau yn Atodlen 1.
..... Tudalen 42

Argymhelliad 6. Dylai Llywodraeth Cymru gyflwyno gwelliannau yng Nghyfnod 2 i ymestyn y cyfnod pryd y gellir tynnu hysbysiad yn ôl heb orfod aros chwe mis arall cyn rhoi hysbysiad newydd. Dylai'r cyfnod gael ei newid o 14 diwrnod i 28 diwrnod..... Tudalen 52

Argymhelliad 7. Dylai Llywodraeth Cymru gynnal astudiaeth ddichonoldeb fanwl i'r modd y gallai Tribiwnlys / Llys Tai weithio yng Nghymru. Pe bai astudiaeth ddichonoldeb o'r fath yn canfod bod hynny'n ymarferol ac y byddai'n arwain at welliannau ym maes tai, dylid blaenoriaethu'r gwaith i sefydlu Tribiwnlys / Llys Tai yn nhymor nesaf y Senedd. Tudalen 57

Argymhelliad 8. Dylai Llywodraeth Cymru gyhoeddi canllawiau clir i awdurdodau lleol y dylid ystyried bod unrhyw un mewn cartref y rhoddwyd hysbysiad iddo, sydd i ddod i ben o fewn yr 84 diwrnod canlynol, o dan fygythiad o ddigartrefedd at ddibenion Deddf Tai (Cymru) 2014. Dylai effeithiolrwydd y canllawiau hyn gael ei adolygu ddwy flynedd ar ôl iddynt ddod i rym. Tudalen 63

Argymhelliad 9. Dylai Llywodraeth Cymru ddiwygio Deddf Tai (Cymru) 2014 fel nad yw'r dyletswyddau digartrefedd yn dod i ben oni bai bod llety ar gael am 12 mis, yn hytrach na'r chwe mis presennol. Tudalen 63

1. Cefndir

Mae pandemig Covid-19 wedi amharu ar ein gwaith craffu deddfwriaethol, ond er gwaethaf hynny, rydym wedi llwyddo i graffu'n llawn ar y Bil.

1. Ar 10 Chwefror 2020, cyflwynodd Julie James AC, y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol ("y Gweinidog") Fil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru) ("y Bil") a'r Memorandwm Esboniadol sy'n cyd-fynd ag ef. Gwnaeth y Gweinidog ddatganiad ar y Bil yn y Cyfarfod Llawn ar 11 Chwefror 2020.
2. Yn ei gyfarfod ar 21 Ionawr 2020, cytunodd Pwyllgor Busnes y Cynulliad Cenedlaethol i gyfeirio'r Bil at y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau ("y Pwyllgor"), er mwyn iddo ystyried yr egwyddorion cyffredinol (Cyfnod 1), yn unol â Rheol Sefydlog 26.9. Cytunodd y Pwyllgor Busnes y dylai'r Pwyllgor gyflwyno adroddiad erbyn 22 Mai 2020.
3. Ar 1 Ebrill, cyhoeddodd y Prif Weinidog ddatganiad yn amlinellu blaenoriaethau deddfwriaethol Llywodraeth Cymru yn sgil pandemig Covid-19. Y ddau Fil y gwnaeth y Llywodraeth eu blaenoriaethu oedd y Bil Llywodraeth Leol ac Etholiadau (Cymru); a Bil y Cwricwlwm. Roedd gweddill y rhaglen ddeddfwriaethol "yn parhau i gael ei adolygu'n barhaus".¹ Rydym yn trafod yn fanylach effaith y pandemig a'r cyd-destun newid polisiau ym Mhennod 3.
4. Ar yr adeg pan gafodd y Bil ei oedi, roeddem eisoes wedi cynnal ymgynghoriad ysgrifenedig; arolwg landlordiaid ac wedi clywed y rhan fwyaf o'r dystiolaeth lafar. Cafodd un sesiwn dystiolaeth ei chanslo oherwydd y cyfyngiadau symud a wnaeth rwystro'r Pwyllgor rhag cyfarfod. Yn hytrach na chlywed tystiolaeth lafar gan Sefydliad Tai Siartredig Cymru ("CIH Cymru"), Tai Pawb a Cartrefi Cymunedol Cymru ("CHC"), gwnaethom ysgrifennu at y sefydliadau hynny gyda rhestr o gwestiynau. Gwnaethom hefyd ysgrifennu at y Gweinidog, gan fod yn rhaid gohirio'r sesiwn dystiolaeth derfynol oherwydd y cyfyngiadau symud.²
5. Yn ystod y bwch yn ein hystyriaeth o'r Bil, fe wnaeth un o'n rhanddeiliaid a ddarparodd dystiolaeth ysgrifenedig a llafar, Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl ("RLA") uno â Chymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid i ffurfio'r Cymdeithas

¹ Llywodraeth Cymru, [Datganiad ysgrifenedig. Dull y Llywodraeth o ymdrin â deddfwriaeth yn dilyn yr achosion o Covid-19. 1 Ebrill 2020](#)

² [Llythyr gan Gadeirydd y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau at y Gweinidog. 31 Mawrth 2020.](#)

Landlordiaid Preswyl Cenedlaethol (“NRLA”). Fodd bynnag, gan fod y dystiolaeth wedi'i chyflwyno o dan enw blaenorol y sefydliad, mae ein holl gyfeiriadau yn yr adroddiad hwn yn cyfeirio at Gymdeithas y Landlordiaid Preswyl.

6. Ar 13 Gorffennaf 2020, cytunodd y Pwyllgor Busnes ar amserlen ddiwygiedig, gyda dyddiad newydd ar gyfer cyflwyno adroddiad, sef 2 Hydref 2020.³ Yna fe wnaethon aildrefnu ein sesiwn dystiolaeth olaf gyda'r Gweinidog ar 20 Gorffennaf 2020.

Cylch gorchwyl

7. Cytunodd y Pwyllgor y byddai'n defnyddio'r fframwaith a ganlyn wrth graffu ar egwyddorion cyffredinol y Bil:

Ystyried—

- egwyddorion cyffredinol y Bil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru) a'r angen am ddeddfwriaeth i gyflawni'r bwriad polisi a nodir; Wrth ffurfio barn ar y mater hwn, efallai y byddwch am ystyried adrannau unigol o'r Bil;
- unrhyw rwystrau posibl i weithredu darpariaethau'r Bil ac a yw'r Bil yn eu hystyried,
- priodoldeb y pwerau yn y Bil i Weinidogion Cymru wneud is-ddeddfwriaeth (fel y nodir ym Mhennod 5 o Ran 1 o'r Memorandwm Esboniadol);
- a oes unrhyw ganlyniadau anfwriadol yn deillio o'r Bil, a
- goblygiadau ariannol y Bil (fel y'u nodir yn Rhan 2 o'r Memorandwm Esboniadol).

Dull gweithredu'r Pwyllgor

8. Rhwng 13 Chwefror 2020 a 12 Mawrth 2020, cynhaliwyd ymgynghoriad cyhoeddus i lywio ein gwaith, yn seiliedig ar y cylch gorchwyl y cytunwyd arno. Daeth 23 o ymatebion ysgrifenedig i law ac fe'u cyhoeddwyd. Hefyd, clywsom dystiolaeth lafar gan nifer o dystion. Mae amserlen y sesiynau tystiolaeth lafar i'w gweld yn Atodiad A.

9. Gwnaethom gynnal arolwg wedi'i anelu at landlordiaid. Cafodd yr arolwg ei hyrwyddo drwy sianeli cyfryngau cymdeithasol y Pwyllgor a'r Cynulliad, a daeth

³ Y Pwyllgor Busnes, [Amserlen ddiwygiedig ar gyfer y Bil Rhentu Cartrefi \(Diwygio\) \(Cymru\), 14 Gorffennaf 2020](#)

304 o ymatebion i law. Mae dadansoddiad o'r ymatebion ar gael ar wefan y Pwyllgor.⁴

10. Fe wnaethom hefyd gynnal 8 grŵp ffocws ledled Cymru i ofyn am farn tenantiaid. Gwnaethom siarad â 51 o ddinasyddion o bedwar o bum rhanbarth y Senedd. Trefnwyd sesiynau yn Ynys Môn (Caerdybi), Caerdydd, Gwynedd (Bangor), Sir Benfro (Hwlfordd), ac Abertawe. Roedd y rhai a gymerodd ran yn y sesiynau yn dod o'r ardaloedd awdurdod lleol uchod ac ardaloedd awdurdodau lleol eraill yng Nghymru.⁵

Trafodaethau Pwyllgorau eraill ar y Bil

11. Ar 14 Medi 2020, clywodd Pwyllgor Cyllid y Senedd dystiolaeth gan y Gweinidog am oblygiadau ariannol y Bil.

12. Nid oedd Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad y Senedd wedi gallu clywed dystiolaeth lafar gan y Gweinidog oherwydd pandemig Covid-19. Ysgrifennodd at y Gweinidog ar 9 Mawrth 2020 gyda chwestiynau ar briodoldeb y darpariaethau yn y Bil sy'n rhoi pwerau i wneud is-ddeddfwriaeth.⁶ Cyflwynodd y Pwyllgor adroddiad ar ei gasgliadau ar 2 Hydref 2020.

Termau a ddefnyddir yn yr adroddiad

13. Ar hyn o bryd cyfeirir at y rhai sy'n rhentu cartref fel tenantiaid fel arfer; fodd bynnag, mae Deddf 2016, y mae'r Bil hwn yn ceisio ei diwygio, yn newid y term i "ddeiliad contract". Gan fod y Bil hwn yn cynnig newidiadau i Ddeddf 2016, rydym wedi defnyddio deiliaid contract yn bennaf yn yr adroddiad hwn. Ond pan rydym yn cyfeirio at y fframwaith deddfwriaethol cyfredol, rydym yn defnyddio'r term tenantiaid. Mae'r rhai a ymatebodd i'n hymgyngoriad wedi defnyddio'r ddau derm, ac rydym wedi defnyddio pa bynnag derm y maent yn ei ddefnyddio wrth ddyfynnu o'u dystiolaeth.

⁴ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, [Y Bil Rhentu Cartrefi \(Diwygio\) \(Cymru\) - dadansoddiad o'r arolwg, 26 Mawrth 2020](#)

⁵ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, [Y Bil Rhentu Cartrefi \(Diwygio\) \(Cymru\) - Nodyn cryno o'r broses ymgysylltu](#), 26 Mawrth 2020

⁶ [Llythyr gan Gadeirydd y Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad at y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol, 9 Mawrth 2020](#)

2. Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016

Mae'r Bil yn diwygio Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016, sy'n gwneud newidiadau ysgubol i'r ffordd y caiff cartrefi eu rhentu yng Nghymru. Nid yw'r Ddeddf hon wedi ei chychwyn eto.

14. Mae'r Bil hwn yn anarferol yn yr ystyr ei fod yn diwygio Deddf sydd heb ei gweithredu eto. Cafodd Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 ("Deddf 2016") Gydsyniad Brenhinol yn 2016, ond nid yw wedi cychwyn eto. Mae cael bwlch mor sylweddol rhwng yr adeg y daw Bil yn gyfraith ac adeg ei gweithredu yn anarferol iawn. Y Bil hefyd yw'r ail ddarn o ddeddfwriaeth i ni ei hystyried sy'n diwygio Deddf 2016. Buom yn craffu ar Ddeddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) 2019 a oedd yn gwahardd ystod o ffioedd rhag cael eu gosod ar denantiaid gan landlordiaid ac asiantau gosod.

15. Mae Deddf 2016 yn ddarn sylweddol o ddeddfwriaeth sy'n disodli'r cyfundrefnau tenantiaeth diogel a sicr presennol a ddefnyddir gan ddeiliaid contract i rentu eiddo. Mae'r gyfundrefn hon wedi bod ar waith ers *Deddf Tai 1985* ("Deddf 1985") a *Deddf Tai 1988* ("Deddf 1988"). Mae'r Memorandwm Esboniadol i'r Bil hwn yn rhestru prif fuddion Deddf 2016 fel a ganlyn:

- Y gofyniad i ddarparu contract;
- Cwelliannau o ran cyd-gontractau;
- Cwell hawliau olynu;
- Rhaid i landlordiaid sicrhau bod unrhyw eiddo yn ffit i bobl fyw ynddo;
- Atal landlordiaid rhag troi deiliaid contractau allan er mwyn dial;
- Anheddau y cefnwyd arnynt;
- Sail gyfreithiol benodol ar gyfer llety â chymorth;
- Terfynau amser hysbysiadau adennill meddiant.⁷

16. Cyn cyflwyno'r Bil, dywedodd y Gweinidog mai'r rheswm dros yr oedi cyn gweithredu Deddf 2016 oedd oherwydd y newidiadau i systemau TGCh y llysoedd, a oedd yn destun trafodaethau parhaus gyda Llywodraeth y DU.⁸ Yn ei

⁷ Llywodraeth Cymru, Memorandwm Esboniadol, paragraff 3.23, Chwefror 2020.

⁸ Y Cyfarfod Llawn, 17 Medi 2019, Cofnod y Trafodion [242]

thystiolaeth, cyfeiriodd y Gweinidog hefyd at y gwaith parhaus i ddatblygu'r dros 20 set o reoliadau sy'n gysylltiedig â'r Ddeddf⁹ gan ychwanegu bod angen gwneud rhagor o waith ar ddwy o'r setiau mwyaf sylfaenol o reoliadau ar delerau atodol a rhagnodi contractau enghreifftiol, tra bod y lleill bron â chael eu cwblhau.¹⁰

17. Mynegwyd siom gan Sefydliad Tai Siartredig Cymru¹¹; a Sefydliad Bevan¹² am yr oedi cyn gweithredu. Dywedodd rhanddeiliaid eraill fel Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl eu bod wedi cael sawl dyddiad ar gyfer cychwyn a oedd bellach wedi hen fynd heibio.¹³ Roedd galw clir am fwy o sicrwydd am y dyddiad gweithredu gan y rhai sy'n cynrychioli landlordiaid, fel Cartrefi Cymunedol Cymru¹⁴ a'r rhai sy'n cefnogi tenantiaid, fel Crisis.¹⁵

18. Mae'r Memorandwm Esboniadol yn dweud bod yr oedi rhwng pasio a chychwyn y Ddeddf wedi galluogi'r Llywodraeth i ystyried tystiolaeth newydd a thystiolaeth sy'n dod i'r amlwg ar sicrwydd deiliadaeth, ac mae'n dod i'r casgliad:

“...bod cadw trefniant sy'n galluogi landlord i ddod â chontract i ben gan roi dim ond dau fis o rybudd, pan nad yw deiliad y contract ar fai, yn tanseilio'r sicrwydd deiliadaeth rydym am ei sefydlu.”¹⁶

19. Disgrifiodd y Gweinidog y corff sylweddol o dystiolaeth i awgrymu nad yw cyfnod hysbysu o ddau fis ar gyfer troi allan heb fai yn ddigon o amser i bobl ddod o hyd i gartref addas yn yr ardal iawn.¹⁷

20. Mae'r Memorandwm Esboniadol hefyd yn amlinellu yr ystyriwyd bod cyflwyno'r Bil diwygio hwn cyn cychwyn Deddf 2016 yn “amharu'n llai” ar y broses

⁹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Chwefror 2020, Cofnod y Trafodion [22]

¹⁰ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Chwefror 2020, Cofnod y Trafodion [24]

¹¹ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 12a, Sefydliad Tai Siartredig Cymru](#)

¹² [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 22, Sefydliad Bevan](#)

¹³ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 12 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion [45]

¹⁴ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 11a, Cartrefi Cymunedol Cymru](#)

¹⁵ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 12 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion [274]

¹⁶ Llywodraeth Cymru, [Memorandwm Esboniadol, paragraff 3.24, Chwefror 2020](#)

¹⁷ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Chwefror 2020, Cofnod y Trafodion [28]

na phe byddai Deddf 2016 wedi cael ei chychwyn, ac elfennau pwysig o'r system newydd yn cael eu newid yn ddiweddarach.¹⁸

21. Roedd cefnogaeth eang ar draws y gwahanol grwpiau rhanddeiliaid i'r dull hwn, gan gynnwys:

- Cartrefi Cymunedol Cymru¹⁹;
- Tai Pawb²⁰;
- ARLA Propertymark²¹ (er nad ydynt yn cefnogi egwyddorion cyffredinol y Bil, maent yn cefnogi'r syniad o weithredu'r holl elfennau ar yr un pryd);
- Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl²² (er y byddai'n well ganddi weld sut roedd y darpariaethau yn Neddf 2016 yn gweithio gyntaf, ond gan nad yw hynny'n mynd i ddigwydd mae'n cefnogi un gweithrediad);
- Generation Rent²³;
- Shelter Cymru²⁴; ac
- Undeb Cenedlaethol y Myfyrwyr Cymru.²⁵

22. Pan gyflwynwyd y Bil, bwriad y Llywodraeth oedd pasio'r Bil hwn, ac yna cychwyn Deddf 2016 fel y'i diwygiwyd erbyn diwedd tymor presennol y Senedd.²⁶ Yn amlwg, mae'r pandemig byd-eang wedi cael effaith sylweddol ar yr amserlen hon. Pan ail-ddechreuwyd craffu ar y Bil, gwnaethom ofyn sut y byddai'r oedi'n effeithio ar y broses gychwyn, a dyma atebion y swyddogion:

“...if this Bill is approved by the Senedd in this term, we've said to allow a six-month lead-in time for implementation to give landlords the time to do the remaining work they need to do, so we're probably looking at

¹⁸ Llywodraeth Cymru, [Memorandwm Esboniadol, paragraff 3.25, Chwefror 2020](#)

¹⁹ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 11a, Cartrefi Cymunedol Cymru](#)

²⁰ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 13a, Tai Pawb](#)

²¹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 12 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion [38]

²² Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 12 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion [37]

²³ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 12 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion [179]

²⁴ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 12 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion [262]

²⁵ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 12 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion [181]

²⁶ Llywodraeth Cymru, [Memorandwm Esboniadol, paragraff 3.25, Chwefror 2020](#)

implementation in the autumn of 2021, probably around about October, say, in terms of allowing all of the work to be done to allow the implementation to run ahead smoothly.”²⁷

23. Roedd rhanddeiliaid yn glir iawn ynghylch pwysigrwydd rhoi digon o rybudd cyn gweithredu i sicrhau bod landlordiaid a thenantiaid yn deall y newidiadau arwyddocaol. Yn ôl disgrifiad Cartrefi Cymunedol Cymru o raddau'r newidiadau ar gymdeithasau tai:

“Many housing associations are large-scale landlords, managing tens of thousands of homes. The implementation of the Act will be a significant undertaking involving communications programmes, significant changes to housing management systems and overhauling of documentation. Furthermore, housing professionals will require training and development to operate to a high level within the new framework the Act will bring in. For these reasons, housing associations would benefit from an increased level of certainty over the timeline for implementation of the Act, including the likely date of commencement and when new documentation and guidance will be published for familiarisation prior to this, so they and their workforce can prepare sufficiently.”²⁸

24. Tynnodd ARLA Propertymark sylw hefyd at faint o waith sydd ei angen i baratoi eu haelodau cyn gweithredu Deddf 2016, gan ei alw'n newid sylfaenol i'r hyn y mae landlordiaid ac asiantau gosod wedi bod yn ei wneud ers 30 mlynedd. Fe wnaethant alw am sicrwydd deddfwriaethol cyn gynted â phosibl er mwyn galluogi sefydliadau fel nhw, Rhentu Doeth Cymru, ac eraill i gael amser i sicrhau bod pobl yn ymwybodol o'r rheolau diweddaraf cyn gynted â phosibl.²⁹

25. Mae'n anffodus ei bod wedi cymryd dros bedair blynedd i gychwyn Deddf 2016, ond rydym yn deall y gwahanol ffactorau sydd wedi cyfrannu at yr oedi hwn. Rydym yn cefnogi diwygio'r Ddeddf cyn iddi gael ei chychwyn, ac mae hwn yn ddull synhwyrol o fynd ati. Disgwyliwn yn awr y gwneir pob ymdrech i sicrhau bod y Ddeddf yn cael ei chychwyn yn ystod tymor yr hydref 2021.

26. Mae cyfraith tai ymhlith rhan bwysicaf y cod deddfwriaethol, ac felly mae'n bwysig bod y newidiadau'n cael eu cyfleu'n glir i landlordiaid a deiliaid contract.

²⁷ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 20 Gorffennaf 2020, Cofnod y Trafodion [16]

²⁸ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA Ila, Cartrefi Cymunedol Cymru](#)

²⁹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 12 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion [44]

Bydd y gofynion yn Neddf 2016 lle bydd yn rhaid rhoi contractau newydd i bob deiliad contract yn gyfle i wneud pob deiliad contract yn ymwybodol o'u hawliau a'u cyfrifoldebau newydd. Rhaid i Lywodraeth Cymru sicrhau ei bod yn gwneud popeth i gefnogi landlordiaid a sefydliadau cymorth i sicrhau bod deiliaid contract yn ymwybodol o'r newidiadau hyn.

3. Effaith Covid-19

Bu newidiadau i'r broses feddiant dros y chwe mis diwethaf oherwydd y pandemig. Mae cyfnodau hysbysu wedi cynyddu dros dro i chwe mis i lawer o denantiaid; a bu atal ar achosion meddiant am gyfnod.

27. Ym Mhennod 1, gwnaethom amlinellu'r effaith a gafodd Covid-19 ar ein gwaith craffu ar y Bil. Bu newidiadau sylweddol hefyd yn y polisi tai i leddfu rhai o effeithiau Covid-19. Cawsom mwyafrif ein tystiolaeth cyn y pandemig, ac felly nid yw'n adlewyrchu hyn. Fodd bynnag, roedd ein sesiwn dystiolaeth olaf gyda'r Gweinidog yn ystyried effaith Covid-19. Rydym hefyd wedi bod yn gwneud gwaith ar wahân yn edrych ar effaith Covid-19 ar dai, cydraddoldeb a llywodraeth leol. Mae pob un o'r rheini wedi amlygu materion sy'n ymwneud â'r Bil.

28. Gwnaeth *Deddf y Coronafeirws 2020* gynyddu dros dro y cyfnod hysbysu y mae'n rhaid i landlord yng Nghymru neu Loegr ei roi cyn y gallai ofyn i Lys am orchymyn cymryd meddiant i dri mis. Roedd hyn yn cynnwys tenantiaid cyngor, tenantiaid cymdeithas dai a thenantiaid yn y sector rhentu preifat. Cyfunwyd hyn ag atal achosion llys am droi allan dros dro. Roedd yr atal cychwynol ar waith tan 23 Awst, yna cafodd ei ymestyn hyd at 20 Medi 2020.

29. Yn dilyn hynny, gwnaeth Llywodraeth Cymru reoliadau a oedd yn ymestyn ymhellach y cyfnod hysbysu y mae'n rhaid i landlordiaid ei roi i denantiaid o dri mis i chwe mis ar gyfer hysbysiad a roddir o dan adran 21 o *Ddeddf Tai 1988* (y cyfeirir atynt yn gyffredin fel hysbysiad / troi allan "heb fai"). Mae hyn yn gymwys i denantiaid sydd â thenantiaethau sicr a byrddaliadol sicr. Roedd y rheoliadau hefyd yn estyn y cyfnod hysbysu ar gyfer hysbysiad a roddir o dan adran 8 o *Ddeddf Tai 1988*. Fodd bynnag, bydd cyfnod hysbysu o dri mis yn parhau i fod yn gymwys i hysbysiad o dan Adran 8 o *Ddeddf Tai 1988* sy'n ceisio meddiant am reswm sy'n ymwneud ag ymddygiad gwrthgymdeithasol. Daeth hyn i rym ar gyfer pob hysbysiad a roddir ar neu ar ôl 24 Gorffennaf 2020 ac roedd yn gymwys, i ddechrau, i bob hysbysiad a roddir tan 30 Medi.

30. Wrth gyhoeddi'r newidiadau hyn, dywedodd y Gweinidog:

"Yr effaith fydd rhagor o oedi cyn troi tenantiaid allan yn ystod yr argyfwng iechyd cyhoeddus parhaus; bydd llai o bobl yn wynebu cael eu troi allan i ddiartrefedd ar adeg pan mae awdurdodau lleol yn llai tebygol o allu ymateb i'r sefyllfaoedd hyn; bydd y rhai sy'n rhentu eu

cartrefi yn elwa ar fwy o ddiogelwch a llai o bryder; a bydd unigolion sydd mewn perygl o gael eu troi allan yn cael mwy o amser i ofyn am gymorth i ddatrys unrhyw broblemau.”³⁰

31. Adroddodd y Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad ar y rheoliadau hyn. Roedd yr adroddiad yn nodi nad oedd dadansoddiad yn y Memorandwm Esboniadol o hawliau landlordiaid o dan Erthygl 1 Protocol 1 y Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol (“A1P1”), a sut y gellir cyfiawnhau ymyrraeth â'r hawliau hyn.³¹ Ymatebodd Llywodraeth Cymru i'r adroddiad gan nodi bod y Llywodraeth “o'r farn fod y darpariaethau yn gydnaws â'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol.”³²

32. Ysgrifennodd y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl Cenedlaethol at y Gweinidog yn dilyn y cyhoeddiad hwn yn annog y dylid ailystyried y cyfnod hysbysu o chwe mis. Fe wnaethant hefyd alw am nifer o gamau eraill, gan gynnwys mabwysiadu cynllun benthyciad tenantiaid cost isel neu ddi-log ar gyfer ôl-ddyledion sy'n gysylltiedig â Covid-19 a dulliau i landlordiaid gael gafael ar grantiau lle nad yw rhentwyr yn fodlon cysylltu neu wneud cais eu hunain.³³

33. Ar 15 Medi 2020, cyhoeddodd y Gweinidog y byddai'r cyfnod hysbysu o chwe mis yn parhau i fod yn gymwys tan fis Mawrth 2021. Fodd bynnag, byddai'r cyfnod hysbysu ar gyfer sail i feddiannu eiddo oherwydd ymddygiad gwrthgymdeithasol a cham-drin domestig yn dychwelyd “i'r sefyllfa oedd yn bodoli cyn COVID.”³⁴

34. Ar 11 Awst 2020, cyhoeddodd y Gweinidog y “Cynllun Benthyciadau Arbed Tenantiaeth” a fydd “yn darparu dull fforddiadwy o dalu am ôl-ddyledion rhent, neu i dalu rhent am fisoedd i ddod, gan leihau'r risg o droi tenantiaid allan a'u gwneud yn ddigartref.” Nid yw'r benthyciadau ar gael i bobl a oedd mewn ôl-

³⁰ Llywodraeth Cymru, [Datganiad Ysgrifenedig: Defnyddio pwerau o dan Ddeddf y Coronafeirws 2020, 23 Gorffennaf 2020](#)

³¹ Y Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad, [Adroddiad ar SL\(5\)585 - Rheoliadau Deddf y Coronafeirws 2020 \(Tenantiaethau Sicr a Thenantiaethau Byrddaliadol Sicr, Estyn Cyfnodau Hysbysu\) \(Diwygio\) \(Cymru\) 2020](#)

³² Llywodraeth Cymru, [Ymateb ysgrifenedig i'r Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad ar SL\(5\)585 - Rheoliadau Deddf y Coronafeirws 2020 \(Tenantiaethau Sicr a Thenantiaethau Byrddaliadol Sicr, Estyn Cyfnodau Hysbysu\) \(Diwygio\) \(Cymru\) 2020](#)

³³ [Llythyr gan y Prif Weithredwr, Cymdeithas Landlordiaid Preswyl Cenedlaethol at y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol, 4 Awst 2020](#)

³⁴ Y Cyfarfod Llawn, 15 Medi, Cofnod y Trafodion [295-296]

ddyledion rhent “sylweddol” cyn 1 Mawrth 2020, a chânt eu talu’n uniongyrchol i landlordiaid.³⁵

35. Byddwn yn monitro effeithiau’r penderfyniadau hyn ar bolisi tai yn ystod y misoedd nesaf.

³⁵ Llywodraeth Cymru, [Datganiad i'r wasg](#), Llywodraeth Cymru’n datgelu pecyn cymorth i gadw pobl yn eu cartrefi ac i roi diwedd ar ddigartrefedd, 11 Awst 2020

4. Yr egwyddorion cyffredinol a'r angen am ddeddfwriaeth

Roedd rhaniad barn clir o ran a oedd angen y ddeddfwriaeth; dywedodd landlordiaid a'u sefydliadau cynrychioliadol y byddai'n cael effaith negyddol sylweddol; tra bod deiliaid contract a sefydliadau cynghori yn cefnogi'r Bil.

Y fframwaith deddfwriaethol bresennol

36. Er bod y Bil yn diwygio'r fframwaith rhentu newydd a gyflwynwyd gan Ddeddf 2016, mae'r holl dystiolaeth a gasglwyd gennym yn seiliedig ar brofiadau o ran sut mae'r fframwaith deddfwriaethol cyfredol yn gweithredu.

37. Y math mwyaf cyffredin o denantiaeth yn y sector rhentu preifat ar hyn o bryd yw Tenantiaeth Fyrddaliadol Sicr ("AST") a gyflwynwyd o dan Ddeddf Tai 1988. Roedd Deddf 1988 yn cynnwys sail heb fai ar gyfer meddiant o dan adran 21 (y cyfeirir ati'n aml fel naill ai "hysbysiadau heb fai" neu "hysbysiadau adran 21"). Dyma'r drefn sydd ar waith yng Nghymru ar hyn o bryd. Tra bydd Deddf 2016 yn newid y mathau o denantiaethau sydd ar gael³⁶; mae'r darpariaethau heb fai yn aros yn sylfaenol yr un fath ag o dan Ddeddf 1988, gyda chyfnod hysbysu o ddau fis yn dal i fodoli o dan hysbysiad adran 173 (y ddarpariaeth heb fai gyfatebol) yn Neddf 2016.

38. Er bod gan y mwyafrif o denantiaid yn y sector cymdeithasol sicrwydd deiliadaeth tymor hir, mae cymdeithasau tai weithiau yn defnyddio Tenantiaeth Fyrddaliadol Sicr ar gyfer "tenantiaethau cychwynnol". Dywedodd CLILC nad yw awdurdodau lleol yn defnyddio dulliau troi allan heb fai ar hyn o bryd.³⁷

Diben ac effaith y Bil

39. Dywed y Memorandwm Esboniadol mai "nod cyffredinol" y Bil yw "gwella sicrwydd deiliadaeth y rheini sy'n rhentu eu cartref yng Nghymru." Mae'n ychwanegu y bydd yr effaith fwyaf i'w gweld yn y sector rhentu preifat, er bod y

³⁶ Bydd Deddf 2016 yn disodli'r tenantiaethau diogel a sicr presennol gyda system newydd o gontractau meddiannaeth diogel a safonol.

³⁷ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 10a, CLILC](#)

darpariaethau'n gymwys i bob landlord sy'n rhoi contractau safonol o dan Ddeddf 2016.³⁸

40. Y prif newidiadau yn y Bil fydd dyblu hyd yr amser o ddechrau contract safonol cyfnodol cyn y gall landlord adennill meddiant o eiddo, gan ei ymestyn o chwe mis (fel y byddai ar hyn o bryd pe bai Deddf 2016 yn cael ei gweithredu heb y diwygiad) i 12 mis. Cyflawnir yr estyniad mewn dwy ffordd: yn gyntaf trwy ymestyn y cyfnod hysbysu o 2 fis i 6 mis; ac yn ail, trwy atal rhoi hysbysiad o fewn 6 mis cyntaf contract. Mae'r rhain gyda'i gilydd yn rhoi sicrwydd o 12 mis cyn y byddai'n rhaid i ddeiliad contract adael eiddo, pe na bai contract wedi'i dorri.

41. Mae'r Memorandwm Esboniadol yn nodi, oherwydd newidiadau yn y sector a'r dystiolaeth sy'n dod i'r amlwg, eu bod wedi dod i'r casgliad "nad yw dau fis yn gyfnod hysbysu digonol bellach."³⁹ Mae hyn er mwyn sicrhau bod digon o amser i:

- Sicrhau "llety arall addas" yn yr un gymuned neu ardal, gan gynnwys galluogi cadw plant yn eu hysgol bresennol, neu alluogi digon o amser i newid ysgolion os oes angen;
- Trefnu newidiadau i becynnau gofal presennol gan gynnwys helpu i symud i awdurdod lleol neu fwrdd iechyd gwahanol os bydd angen;
- Cynilo i dalu cost symud a gwneud newidiadau gweinyddol angenrheidiol eraill; a
- ..."cynllunio'n gyffredinol ar gyfer symud mewn ffordd sy'n gydnaws â threfniadau eu bywyd bob dydd, gan gynnwys ymrwymadau gwaith a theuluol, mewn modd sy'n debycach i'r hyn sy'n digwydd wrth werthu cartref."⁴⁰

42. Mae'r Memorandwm Esboniadol yn tynnu sylw at y ffaith bod hysbysiadau adran 21 yn cael eu defnyddio "fel mater o drefn" ar hyn o bryd mewn achosion lle mae contract wedi torri, fel ôl-ddyledion rhent neu ymddygiad gwrthgymdeithasol. Y bwriad yw y bydd y newid yn y cyfnod hysbysu yn helpu i "annog" landlordiaid i ddefnyddio'r sail dros adennill meddiant os yw contract wedi'i dorri.⁴¹ Mae'r Memorandwm Esboniadol yn nodi yn achos o dorri'r contract, "bydd yr opsiwn o adennill meddiant eu heiddo yn gynt drwy ddefnyddio'r sail

³⁸ Llywodraeth Cymru, [Memorandwm Esboniadol, paragraff 3.26, Chwefror 2020](#)

³⁹ Llywodraeth Cymru, [Memorandwm Esboniadol, paragraff 3.28, Chwefror 2020](#)

⁴⁰ Llywodraeth Cymru, [Memorandwm Esboniadol, paragraff 3.28, Chwefror 2020](#)

⁴¹ Llywodraeth Cymru, [Memorandwm Esboniadol, paragraffau 3.29-3.30, Chwefror 2020](#)

adennill meddiant briodol yn dal i fod ar gael i landlordiaid.”⁴² Byddwn yn trafod hyn yn fanylach ym Mhennod 8.

43. Mae'r Bil hefyd yn gwneud newidiadau mewn perthynas â chontractau safonol cyfnod penodol sy'n "sicrhau bod deiliad contract yn cael o leiaf ddeuddeg mis o sicrwydd, beth bynnag yw hyd cychwynnol y contract cyfnod penodol.”⁴³ Gwneir hyn trwy gael gwared ar allu'r landlord i roi hysbysiad yn ystod y contract cyfnod penodol i ddod â'r contract i ben pan ddaw'r cyfnod penodol i ben. Mae'r Bil yn gwahardd cymalau terfynu'r landlordiaid mewn contractau cyfnod penodol o lai na 24 mis. Pan fo cyfnod penodol am 24 mis neu fwy, gellir cynnwys cymal terfynu ond ni ellir ei weithredu tan fis 18. Y cyfnod hysbysu mewn perthynas â chymal terfynu fydd chwe mis.

Diddymu troi allan heb fai

44. Nid yw'r Bil yn diddymu troi allan heb fai. Yn lle hynny mae'n cynyddu'r cyfnod hysbysu i ddeiliaid contract, gan roi mwy o amser iddynt ddod o hyd i gartref arall.

45. Gwaharddwyd troi allan heb fai yn yr Alban o dan *Ddeddf Tai Preifat (Tenantiaethau) (Yr Alban) 2016*. Crëwyd 18 sail lle gallai landlord ddod â thenantiaeth i ben. Ar ôl chwe mis cyntaf y denantiaeth rhaid i landlordiaid roi hysbysiad o 84 diwrnod i denant, ond mewn rhai amgylchiadau ceir cyfnod hysbysu o 28 diwrnod, gan gynnwys a yw'r hysbysiad yn ymwneud â thorri contract. Canfu dadansoddiad a wnaed gan Shelter i effaith y Ddeddf hon, er ei bod yn dal yn gynnar, bod yr arwyddion cychwynnol yn nodi newid cadarnhaol i'r rhai sy'n rhentu yn yr Alban. Mae'n ymddangos bod gwaith arolwg a wnaed hefyd yn awgrymu bod rhentwyr yn teimlo'n fwy diogel yn eu tenantiaethau, ac yn llai pryderus am ddod yn ddigartref.⁴⁴

46. Roedd Araith y Frenhines ym mis Rhagfyr 2019 yn cynnwys Bil Diwygio Rhentwyr arfaethedig. Mae un o elfennau'r Bil arfaethedig hwn yn cynnwys dileu troi allan heb fai a diwygio sail meddiant; tra hefyd yn diwygio'r gyfraith ynghylch meddiant i landlordiaid lle mae angen dilys iddynt adennill meddiant, a gwella proses y llysoedd i'w gwneud yn gyflymach ac yn haws.⁴⁵ Bu ymgynghoriad ar y

⁴² Llywodraeth Cymru, [Memorandwm Esboniadol, paragraff 3.33, Chwefror 2020](#)

⁴³ Llywodraeth Cymru, [Memorandwm Esboniadol, paragraff 3.39, Chwefror 2020](#)

⁴⁴ Shelter, [The new private rental tenancies: Evaluating changes to rental agreements in Scotland, Mai 2019](#)

⁴⁵ Llywodraeth y DU, [Nodiadau Briffio Cefndir Araith y Frenhines 2019, 19 Rhagfyr 2019](#)

polisi hwn rhwng Gorffennaf a Hydref 2019, ac, ar adeg ysgrifennu, mae'r ymatebion i hyn yn cael eu dadansoddi.

47. Roedd rhaniad yn y dystiolaeth a gawsom ynghylch a ddylai Cymru ddileu troi allan heb fai yn llwyr. Roedd sefydliadau fel Shelter Cymru⁴⁶; Cyngor ar Bopeth Cymru⁴⁷; Undeb Cenedlaethol y Myfyrwyr Cymru⁴⁸; Y Wallich⁴⁹; a Generation Rent⁵⁰ oll o blaid ei ddiddymu'n llwyr. Tra bod ARLA Propertymark⁵¹; a Chymdeithas y Landlordiaid Preswyl⁵² o blaid cadw troi allan heb fai. Dywedodd Cartrefi Cymunedol Cymru pe bai'r prosesau meddiant ar sail bai yn cael eu gwella o ran cyflymder a chadernid yna gellid dadlau na fyddai angen troi allan heb fai.⁵³

48. Dywedodd y Gweinidog wrthym nad oedd hi'n bosibl mewn gwirionedd gwahardd troi allan heb fai oherwydd os oes rhywun yn berchen ar dŷ, mae ganddo hawl iddo ac y bydd achosion lle gallai landlord gael ei hun yn ddigartref oherwydd na all gael mynediad i'r cartref y mae'n berchen arno.⁵⁴ Disgrifiodd y cydbwysedd yr oeddent wedi ceisio ei daro, rhwng sefydliadau tenantiaid a oedd am iddynt fynd ymhellach, a sefydliadau landlordiaid sy'n dweud eu bod yn mynd yn rhy bell:

“We're trying to sit somewhere in the middle.”⁵⁵

49. Mae'n cydnabod yr anawsterau wrth ddod o hyd i'r cydbwysedd rhwng y gwahanol safbwyntiau, ond ymrwymodd i fonitro'r gwaith gweithredu'n ofalus:

“If it doesn't work, because we still have a range of no-fault evictions that seem unfair to us, we will have to look at that again. And if we did

⁴⁶ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 03, Shelter Cymru](#)

⁴⁷ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 04, Cyngor ar Bopeth Cymru](#)

⁴⁸ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 08, Undeb Cenedlaethol y Myfyrwyr Cymru](#)

⁴⁹ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 16, Y Wallich](#)

⁵⁰ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 19, Generation Rent](#)

⁵¹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 12 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion [100]

⁵² [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 05, Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl](#)

⁵³ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 11a, Cartrefi Cymunedol Cymru](#)

⁵⁴ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Chwefror 2020, Cofnod y Trafodion [43]

⁵⁵ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Chwefror 2020, Cofnod y Trafodion [45]

have a mass exodus of good landlords out of the sector, we'd have to look at that again.”⁵⁶

Hawliau dynol

50. Ysgrifennodd y Llywydd atom yn tynnu sylw at y ffaith mai ei barn ar gymhwysedd deddfwriaethol y Bil oedd:

“...mae’r casgliad hwnnw yn amodol ar y sail bod 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.”⁵⁷

51. Dywed y Memorandwm Esboniadol fod Llywodraeth Cymru wedi ystyried effaith y Bil ar hawliau dynol ac wedi dod i’r casgliad ei fod yn gydnaws â’r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol. Mae’n nodi bod y darpariaethau’n ymwneud â hawliau landlordiaid (o dan Erthygl 1 o Brotocol 1) a hawliau deiliaid contract o dan Erthygl 8. Fodd bynnag, maent yn credu bod y darpariaethau “yn taro cydbwysedd teg a chymesur rhwng yr hawliau hyn.”⁵⁸ Maent hefyd yn nodi, er y gall y darpariaethau fod yn gymwys i gontractau sydd eisoes yn bodoli, nid ydynt “yn wirioneddol ôl-weithredol” fel y maent yn berthnasol i gamau gweithredu yn y dyfodol. Mewn tystiolaeth lafar, nododd Llywodraeth Cymru ei bod yn teimlo bod y cyfnod hysbysu o chwe mis wedi helpu i sicrhau cydbwysedd hawliau rhwng y landlord a deiliad y contract.⁵⁹

Craffu ar ôl deddfu

52. Mae’r Memorandwm Esboniadol yn nodi y bydd adolygiad o weithrediad y Bil hwn, os caiff ei basio gan y Senedd, yn dod o dan gwerthusiad arfaethedig Deddf 2016. Bydd hwn yn brosiect gwerthuso annibynnol, a fydd yn ddwy neu dair blynedd o hyd, a bydd yn dechrau cyn cychwyn Deddf 2016 i ganiatáu i gasglu gwybodaeth sylfaenol. Bydd effeithiolrwydd Deddf 2016 fel y’i diwygiwyd gan y Bil hwn, yn cael ei “werthuso mewn sawl ffordd...[ac] yn cynnwys gwerthusiad o’r broses a’r effaith.” Bydd yn cynnwys dulliau ansoddol a meintiol, a

⁵⁶ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Chwefror 2020, Cofnod y Trafodion [62]

⁵⁷ [Llythyr gan y Llywydd at Gadeirydd y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 4 Mawrth 2020](#)

⁵⁸ Llywodraeth Cymru, [Memorandwm Esboniadol, paragraff 10.3, Chwefror 2020](#)

⁵⁹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Chwefror 2020, Cofnod y Trafodion [43]

bydd yn “ystyried effaith neu effeithiau’r ddeddfwriaeth newydd yn erbyn effeithiau dymunol Deddf 2016...”⁶⁰

53. Cyfeiriodd tystion at ba mor bwysig yw craffu ôl-ddeddfwriaethol i ddeall effaith y newidiadau ar y sector rhentu preifat yng Nghymru. Er enghraifft, dywedodd UK Finance y dylai’r prosiect gwerthuso effaith ystyried yr effaith ar fenthyca prynu i osod ym marchnad Cymru.⁶¹ Roedd Tai Pawb hefyd o blaid galwadau i fonitro’r effaith ar ymddygiad benthycwyr gan ei alw’n “hollol hanfodol” yn ogystal â’r effaith ar faint y sector rhentu preifat mewn ardaloedd lle mae dirfawr angen oherwydd diffyg deiliadaeth tai eraill ar gael.⁶²

Ein barn ni

54. Rydym yn cefnogi egwyddorion cyffredinol y Bil. Rydym yn cydnabod sylwadau’r Gweinidog ynghylch ceisio sicrhau cydbwysedd rhwng gwahanol safbwyntiau a diddordebau deiliaid contract a landlordiaid, ac y gallai hyn arwain at ddatrasiad na fydd yn bodloni pawb.

55. Rydym yn deall y galwadau am waharddiad llwyr ar droi allan heb fai, ond bydd adegau pan fydd angen dilys gan landlord i adennill meddiant eu heiddo. Fel Aelodau unigol mae gennym farn wahanol ynghylch a ddylid diddymu troi allan heb fai yn llwyr. Ond rydym yn nodi y byddai’n anodd iawn deddfu ar gyfer yr holl achosion lle mae landlord yn dymuno adennill meddiant, ac yn credu bod risg y gallai seiliau o dan yr amgylchiadau hynny gael eu camddefnyddio. Yn yr achosion hynny lle mae angen meddiant ar y landlord, credwn mai sicrhau bod pobl yn cael digon o rybudd i ddod o hyd i gartref newydd sydd yn yr ardal iawn ac sy’n diwallu eu holl anghenion yw’r mater pwysicaf. (Rydym yn trafod y mater ynghylch hyd y cyfnod hysbysu yn fwy manwl ym Mhennod 6).

56. Credwn mai newid pwysig yw sicrhau bod y llwybr cywir yn cael ei ddefnyddio i adennill meddiant, fel nad yw’r llwybr heb fai yn cael ei ddefnyddio fel mater o drefn ar gyfer adfeddiannu ar sail ôl-ddyledion rhent neu ymddygiad gwrthgymdeithasol, lle mae llwybrau mwy priodol eraill. Rydym yn ymwybodol bod anawsterau a heriau wrth ddefnyddio’r seiliau bai, yr ydym yn eu trafod ym Mhennod 8.

57. Nodwn farn Llywodraeth Cymru a’r Llywydd ar gymhwysedd deddfwriaethol y Bil fel y mae’n ymwneud â hawliau dynol. Credwn, ar sail y dystiolaeth a

⁶⁰ Llywodraeth Cymru, [Memorandwm Esboniadol, paragraffau 11.1-11.6, Chwefror 2020](#)

⁶¹ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 21, UK Finance](#)

⁶² [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 13a, Tai Pawb](#)

glywsom fod y cydbwysedd cywir wedi'i daro rhwng hawliau landlord a deiliad contract.

Argymhelliad 1. Bod y Senedd yn cefnogi egwyddorion cyffredinol y Bil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru).

58. Fel yr atgoffodd y Gweinidog ni, mae Deddf 2016 yn newid sylfaenol ar raddfa fawr o ran sut y bydd y farchnad rhentu yn gweithio yng Nghymru. Felly mae'n bwysig y cynhelir gwaith craffu ôl-ddeddfwriaethol effeithiol ar sut mae'n gweithio. Rydym yn croesawu'r prosiect gwerthuso a gynlluniwyd, a fydd yn cwmpasu'r newidiadau a gyflwynir yn y Bil hwn, os caiff ei basio. Mae craffu ôl-ddeddfwriaethol yn hanfodol er mwyn deall a yw pwrpas ac effaith y Bil wedi'i gyflawni'n llwyddiannus. Mae nifer o faterion penodol yr ydym yn eu trafod yn yr adroddiad hwn, a chredwn ei bod yn bwysig bod y gwerthusiad effaith yn ymdrin â nhw, yn ogystal â gwaith craffu ôl-ddeddfwriaethol yn y dyfodol a wneir gan y Senedd. Credwn hefyd fod Deddf 2016 fel y'i diwygiwyd yn un sy'n haeddu gwaith craffu ôl-ddeddfwriaethol gan bwyllgor Senedd yn y dyfodol.

59. Credwn ei bod hi'n bwysig nodi nad yw craffu ôl-ddeddfwriaethol yn awgrymu bod gweithredu Deddf wedi mynd yn wael, a phan fydd gweithredu wedi bod yn llwyddiannus heb lawer o ganlyniadau anfwriadol, gall fod yn ymarfer cyflym. Ond pan fydd gan Ddeddf y potensial i gael effaith sylweddol ar aelwydydd ledled Cymru, mae'n bwysig bod y gwaith hwnnw'n cael ei gyflawni.

60. Nodwn fod cyfraith tai i'w chael ar hyn o bryd mewn nifer o ddarnau o ddeddfwriaeth, rhai a basiwyd gan y Senedd, yn ogystal â Deddfau a basiwyd gan San Steffan cyn datganoli. Mae yna ddadl bod cyfraith tai yn addas ar gyfer ymarfer cydgrynhoi llawn, ond nodwn fod Llywodraeth Cymru yn blaenoriaethu cydgrynhoi cyfraith cynllunio. Dylai unrhyw waith craffu ôl-ddeddfwriaethol ar Ddeddf 2016 hefyd ystyried yr angen i gydgrynhoi cyfraith tai.

Argymhelliad 2. Dylai Llywodraeth Cymru sicrhau bod adolygiad ôl-weithredu Deddf 2016 yn mynd i'r afael â'r pryderon a drafodwyd yn ystod ein gwaith craffu, yn enwedig materion fel effeithiau ar:

- ymddygiad benthyca;
- y cyflenwad tai;
- ymddygiad landlord;
- nifer y bobl sy'n cael eu canfod yn fwriadol ddigartref a chanlyniadau i'r bobl hyn;

- a oes angen seiliau mwy gorfodol dros feddiant;
- a oes newid i feddiant yn seiliedig ar sail lle bo hynny'n briodol;
- a yw awydd y Gweinidog i greu'r cydbwysedd cywir rhwng hawliau landlordiaid a deiliaid contract yn cael ei wireddu; ac
- a oes angen cydgrynhoi cyfraith tai.

5. Sail y dystiolaeth

Mae yna ddiffyg data a thystiolaeth gadarn am y sector rhentu preifat. Mae hyn, ynghyd ag anawsterau wrth ymgysylltu â'r rhai sy'n rhentu yn y sector hwn, yn ei gwneud hi'n anodd sicrhau bod deddfwriaeth a pholisi yn seiliedig ar dystiolaeth ac yn cael eu llywio gan y rhai yr effeithir arnynt fwyaf gan y newidiadau.

Ymgynghoriad

- 61.** Ym mis Gorffennaf 2019, lansiodd Llywodraeth Cymru ymgynghoriad i ofyn am farn ar newidiadau i'r cyfnod hysbysu.⁶³ Roedd y cynigion hyn yn cyfateb i'r darpariaethau a oedd yn y Bil yn y pen draw. Landlordiaid neu asiantaethau oedd y rhan fwyaf o'r rhai a ymatebodd i'r ymgynghoriad, a dywedodd Llywodraeth Cymru fod hynny i'w ddisgwyl oherwydd y cysylltiad uniongyrchol â nhw trwy Rhentu Doeth Cymru, a diffyg llwybrau mynediad tebyg i ddeiliaid contract.⁶⁴
- 62.** Yn ôl y Memorandwm Esboniadol, o'r rhai a ymatebodd i'r arolwg, roedd y mwyafrif yn erbyn unrhyw ymestyniad i'r cyfnodau hysbysu byrraf. Fodd bynnag, roedd yr ymatebwyr hynny a oedd yn ddeiliaid contract yn "gefnogol iawn ar y cyfan" i'r cynigion. Roedd mwyafrif yr holl ymatebwyr yn cefnogi atal landlord rhag gallu rhoi hysbysiad os nad oeddent wedi cydymffurfio â deddfwriaeth arall sy'n llywodraethu'r sector rhentu preifat.⁶⁵
- 63.** O'r landlordiaid a ymatebodd, roedd 94 y cant yn gwrthwynebu'r prif gynnig i ymestyn y cyfnod hysbysu, gyda'r mwyafrif yn teimlo bod chwe mis yn rhy hir ac y gallai niweidio'r landlord yn ariannol, neu gynyddu'r risg o ddifrod i'r eiddo. Roedd 83 y cant hefyd yn gwrthwynebu cyfyngu hysbysiadau troi allan a roddir yn ystod chwe mis cyntaf y contract.⁶⁶ Roedd 98 y cant o'r asiantau gosod a ymatebodd yn gwrthwynebu'r ymestyniad i chwe mis, am yr un rhesymau a roddodd

⁶³ Llywodraeth Cymru, [Ymestyn y cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir ar gyfer 'troi allan heb fai', 11 Gorffennaf 2019](#)

⁶⁴ Llywodraeth Cymru, [Memorandwm Esboniadol, paragraff 4.3, Chwefror 2020](#)

⁶⁵ Llywodraeth Cymru, [Memorandwm Esboniadol, paragraff 4.3, Chwefror 2020](#)

⁶⁶ Llywodraeth Cymru, [Memorandwm Esboniadol, paragraff 4.5, Chwefror 2020](#)

landlordiaid; ac roedd 92 y cant yn gwrthwynebu'r gwaharddiad ar roi hysbysiad yn ystod y chwe mis cyntaf.⁶⁷

64. Ar yr ymgynghoriad hwn, dywedodd Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl:

“Not only are the effects of the proposals more far reaching than suggested in the consultation, they completely ignore the overwhelming opposition to the them and the explanations. It is telling that 70%-90% of respondents opposed them.”⁶⁸

65. Fe wnaethom hefyd gynnal arolwg wedi'i anelu at landlordiaid ac asiantau gosod. Arweiniodd hyn at ganlyniadau tebyg. Ymatebodd 304, ac roedd 77.69 y cant ohonynt yn landlordiaid, 9.9 y cant yn asiantau gosod, 1.0 y cant yn landlordiaid cymdeithasol, ac nid oedd 11.5 y cant yn landlord nac yn asiant gosod. Roedd 80.6 y cant o'r holl ymatebwyr yn anghytuno neu'n anghytuno'n gryf â'r cynnig i ymestyn y cyfnod hysbysu o ddau i chwe mis. Roedd 75.2 y cant yn anghytuno neu'n anghytuno'n gryf â'r cynnig i gyfyngu ar hysbysiad a roddir yn ystod chwe mis cyntaf contract.⁶⁹

Diffyg data

66. Trwy gydol y tymor hwn yn y Senedd, pan oeddem yn craffu ar ddarnau blaenorol o ddeddfwriaeth tai ac yn craffu ar bolisi, nodwyd y diffyg data cadarn ar dai, yn enwedig o fewn y sector rhentu preifat. Mae sefydlu Rhentu Doeth Cymru wedi gwella data mewn perthynas â nifer y landlordiaid a lle mae eiddo rhent wedi'u lleoli.

67. Mewn perthynas â'r Bil hwn, nid oes unrhyw ddata clir ynghylch pam, er enghraifft, y defnyddir hysbysiadau adran 21, ac yn benodol a ydynt yn cael eu defnyddio pan ellid defnyddio seiliedig bai. Er bod arolygon wedi'u defnyddio i gael gafael ar y wybodaeth hon, dywedodd Cymdeithas y Landlordiaid Preifat wrthym fod yr arolwg mwyaf a gynhaliwyd ganddynt wedi dod i'r casgliad hwn:

“...found 83% of landlords who used S21 had done so because of rent arrears. Over half of all S21 users had experienced anti-social tenants. However, they were five times more likely to use S21 over the S8 notice

⁶⁷ Llywodraeth Cymru, [Memorandwm Esboniadol, paragraff 4.6, Chwefror 2020](#)

⁶⁸ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 05, Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl](#)

⁶⁹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, [Y Bil Rhentu Cartrefi \(Diwygio\) \(Cymru\) - dadansoddiad o'r arolwg, 26 Mawrth 2020](#)

designed for these situations. This is due to lack of trust in the court system to deliver swift justice and inadequacies in the S8 route.”⁷⁰

68. Roedd hyn yn cyd-fynd â'n harolwg ni ein hunain, a oedd yn nodi, o'r landlordiaid hynny a ymatebodd, fod 84.6 y cant o'r ymatebwyr wedi rhoi rhybudd hysbysiad 21. O'r rhai a oedd wedi rhoi hysbysiad o'r fath, y rheswm y gwnaeth 80.3 y cant hynny oedd am na chafodd y rhent ei dalu, ac yn dilyn hynny, rhoddodd 43.9 y cant hysbysiad oherwydd ymddygiad gwrthgymdeithasol. (Er gwybodaeth, roedd yr ymatebwyr yn gallu dewis mwy nag un rheswm dros roi'r hysbysiad).⁷¹ Byddwn yn trafod hyn yn fanylach ym Mhennod 8. Dywedodd Cartrefi Cymunedol Cymru fod y data sydd ar gael ar adfeddu yng Nghymru yn gymharol denau a dywedodd nad oedd llawer o dystiolaeth pe bai tenantiaeth wedi dod i ben ar sail bai pe na byddai troi allan heb fai ar gael.⁷² Mae Generation Rent yn cefnogi'r farn hon.⁷³ Ond disgrifiodd Shelter Cymru y diffyg data yn gyffredinol ar droi allan heb fai.⁷⁴

69. Ymysg rhai o'r materion eraill lle tynnwyd sylw at yr angen am ddata pellach oedd:

- Gwell dealltwriaeth o lefelau rhent preifat. Awgrymwyd y gellid defnyddio Rhentu Doeth Cymru i gasglu data ar lefelau rhent blynyddol (Crisis)⁷⁵;
- Troi allan er mwyn dial (Sefydliad Tai Siartredig Cymru)⁷⁶;
- Effaith ansicrwydd tenantiaeth (Sefydliad Tai Siartredig Cymru)⁷⁷;
- Arferion gweithredu yn y sector rhentu preifat (Sefydliad Tai Siartredig Cymru)⁷⁸; ac
- Arolwg Tai Cymru (Shelter Cymru)⁷⁹

⁷⁰ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 05, Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl](#)

⁷¹ [Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Y Bil Rhentu Cartrefi \(Diwygio\) \(Cymru\) - dadansoddiad o'r arolwg, 26 Mawrth 2020](#)

⁷² [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 11a, Cartrefi Cymunedol Cymru](#)

⁷³ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 19, Generation Rent](#)

⁷⁴ [Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 12 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion \[308\]](#)

⁷⁵ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 06, Crisis](#)

⁷⁶ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 12, Sefydliad Tai Siartredig Cymru](#)

⁷⁷ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 12a, Sefydliad Tai Siartredig Cymru](#)

⁷⁸ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 12a, Sefydliad Tai Siartredig Cymru](#)

⁷⁹ [Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 12 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion \[307\]](#)

70. Gan fod yna ddiffyg data, roedd hi'n amlwg bod dibyniaeth ar wybodaeth anecdotaidd o ran datblygu'r Bil hwn. Dywedodd y Gweinidog ei hun o ran defnyddio troi allan heb fai lle gallai seiliau bai fod yn fwy priodol bod llawer o wybodaeth ar gael ond ei bod yn eithaf anecdotaidd.⁸⁰

71. Dywedodd rhai rhanddeiliaid, fel Tai Pawb, er fod y dystiolaeth yn anecdotaidd, ei bod yn gadarn.⁸¹ Dywedodd Undeb Cenedlaethol y Myfyrwyr Cymru y gall peth o'r dystiolaeth anecdotaidd hon ddod o ystod o ffynonellau, gan gynnwys sefydliadau cymorth fel Undeb Cenedlaethol y Myfyrwyr Cymru, Crisis a Chyngor ar Bopeth, yn ogystal â'n gwaith achos ein hunain fel Aelodau o'r Senedd.⁸² Yn sicr mae ein gwaith ar y Bil wedi cael ei lywio gan y gwaith achos sy'n ein cyrraedd gan ein hetholwyr, a fyddai'n awgrymu bod angen y Bil. Dywedodd Generation Rent na ddylid diystyru tystiolaeth anecdotaidd.⁸³

Cynrychiolaeth deiliaid contract yn y sector rhentu preifat

72. Dywedodd Dr Craig Gurney fod ganddo bryderon ynghylch cyn lleied yr oedd llais thenantiaid wedi'i glywed yn y gwaith o ddatblygu'r Bil hwn a Deddf 2016.⁸⁴ Dywedodd Cyngor ar Bopeth Cymru ei fod yn fodlon ar y cyfan yr ymgynghorwyd yn ddigonol â thenantiaid, gan ddweud bod camau mawr wedi'u cymryd wrth ymgysylltu â thenantiaid.⁸⁵

73. Tynnodd nifer o sefydliadau sylw at yr anhawster i ymgysylltu â thenantiaid yn y sector rhentu preifat. Dywedodd CLILC wrthym fod amrywiaeth y sector yn cyflwyno heriau penodol wrth ymgynghori.⁸⁶ Cyfeiriodd Cartrefi Cymunedol

⁸⁰ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 20 Gorffennaf 2020, Cofnod y Trafodion [94]

⁸¹ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 13a, Tai Pawb](#)

⁸² Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 12 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion [203]

⁸³ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 19, Generation Rent](#)

⁸⁴ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 01, Dr Craig Gurney](#)

⁸⁵ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 12 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion [311]

⁸⁶ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 10a, CLILC](#)

Cymru⁸⁷, Sefydliad Tai Siartredig Cymru⁸⁸, Shelter Cymru⁸⁹ a Tai Pawb⁹⁰ at y ffaith nad oes un sefydliad i gynrychioli tenantiaid yn y sector rhentu preifat.

74. Amlygodd Tai Pawb y prosiect Drysau Agored, a oedd yn rhedeg tan 2019, mewn partneriaeth â Chymdeithas y Landlordiaid Preswyl. Roedd y rhaglen hon yn cynnwys landlordiaid a thenantiaid yn y sector rhentu preifat.⁹¹ Rydym wedi defnyddio'r prosiect hwn i'n helpu i ymgysylltu â thenantiaid yn y sector rhentu preifat yn ein gwaith craffu deddfwriaethol ar *Ddeddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) 2019*.

Ein barn ni

75. Fel yr ydym wedi nodi, mae anawsterau cyfunol o ran cael diffyg data yn y sector rhentu preifat, ynghyd â diffyg strwythurau ffurfiol ar gyfer ymgysylltu â thenantiaid yn y sector rhentu preifat wedi gwneud datblygu polisiau yn y sector hwn yn anoddach. Fel y nodwn ym mharagraff 26, bydd cychwyn Deddf 2016 yn rhoi cyfle unigryw i gyfathrebu â phob deiliad contract, a dylid defnyddio hwn i gyfleu negeseuon allweddol i'r grŵp hwn.

76. Nodwn y sylwadau a wnaed ynghylch y ffaith bod Llywodraeth Cymru wedi bwrw ymlaen â'r cynigion er gwaethaf ymatebion yr ymgynghoriad yn eu herbyn. Nid yw hon yn broblem ynddo'i hun. Gall fod yn hawdd i ymatebion i ymgynghoriadau fod yn anghybwys gyda nifer yr ymatebwyr yn dod o'r un math o gefndir. Daw hyn yn ôl i farn y Gweinidog ei bod wedi ceisio sicrhau cydbwysedd rhwng y ddau safbwynt gwahanol trwy gydol y gwaith o ddatblygu'r Bil.

77. Rydym yn gwerthfawrogi'r dystiolaeth a gawsom gan landlordiaid unigol a sefydliadau sy'n cynrychioli landlordiaid. Gwyddom y byddwn yn cael tystiolaeth fanwl wedi'i llywio gan brofiadau landlordiaid o ddydd i ddydd pan fyddwn yn cyhoeddi ymgynghoriadau ar y sector rhentu preifat. Rydym hefyd yn gwybod nad oes gan denantiaid preifat yr un dylanwad sefydliadol y tu ôl iddynt. Yn wir, nid oes un sefydliad â phresenoldeb Cymreig pwrpasol sy'n cefnogi ac yn eirioli dros denantiaid Cymru yn y sector rhentu preifat.

78. Mae'n anodd ymgysylltu â thenantiaid yn y sector rhentu preifat, maent yn grŵp gwahanol, amrywiol a byrhoedlog iawn. Fodd bynnag, wrth i'r sector rhentu

⁸⁷ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 11a, Cartrefi Cymunedol Cymru](#)

⁸⁸ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 12a, Sefydliad Tai Siartredig Cymru](#)

⁸⁹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 12 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion [316]

⁹⁰ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 13a, Tai Pawb](#)

⁹¹ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 13a, Tai Pawb](#)

preifat dyfu ac wrth iddo ddod yn ddeiliadaeth gydol oes, mae'n bwysicach fyth bod mecanweithiau wedi'u sefydlu i alluogi tenantiaid i gymryd rhan weithredol yn y gwaith o ddatblygu polisi sy'n effeithio ar eu bywydau o ddydd i ddydd, os ydynt yn dymuno. Yn y pen draw, bydd hyn yn hynod fuddiol i Lywodraeth Cymru.

Argymhelliad 3. Dylai Llywodraeth Cymru gomisiynu gwaith ymchwil gan Ganolfan Polisi Cyhoeddus Cymru ar y diffyg data yn y sector rhentu preifat, gyda'r bwriad o wella'r set ddata sydd ar gael i'r cyhoedd ar y sector.

Argymhelliad 4. Dylai Llywodraeth Cymru archwilio ffyrdd a modd o wella ymgysylltiad â deiliaid contractau yn y sector rhentu preifat, a dylai hyn gynnwys ystyried a oes angen sefydliad cynrychioliadol.

6. Effaith ar ddeiliaid contract

Bydd y newidiadau yn y Bil hwn yn cael effaith sylweddol ar ddeiliaid contract, a bydd y rhan fwyaf ohonynt yn gadarnhaol ac yn gwella'r sector rhentu preifat fel deiliadaeth o ddewis.

79. Mae adrannau 1 a 2 o'r Bil yn diwygio Deddf 2016 i gynyddu'r cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir heb fai i ddiweddu contractau safonol cyfnodol a chyfnod penodol, o ddau fis i chwe mis. Mae adran 3 yn cyflwyno Atodlen 1 i'r Bil sy'n mewnosod Atodlen 8A newydd i Ddeddf 2016. Mae Atodlen 8A newydd yn nodi eithriadau i Adrannau 1 a 2, felly'r mathau o gontractau safonol a fydd yn parhau i gael eu terfynu gyda hysbysiad o ddau fis.

80. Mae adran 13 yn mewnosod pwerau gwneud rheoliadau yn Neddf 2016 i gyfyngu ar bwerau landlordiaid i wahardd deiliaid contract o eiddo am gyfnod a bennir mewn contract.⁹² Bydd y pwerau newydd i wneud rheoliadau yn caniatáu i Weinidogion Cymru nodi pa fath o gontractau meddiannu y gallai hyn fod yn berthnasol iddynt neu beidio.

Sicrwydd deiliadaeth

81. Mae'r Memorandwm Esboniadol yn nodi mai prif nod y Bil yw rhoi mwy o sicrwydd deiliadaeth yn y sector rhentu preifat yng Nghymru. Mae'n nodi y gallai diffyg sicrwydd deiliadaeth i ddeiliaid contract effeithio ar sut maen nhw'n gorfodi eu hawliau, ac y bydd rhoi mwy o sicrwydd yn gwella tawelwch meddwl eu bod nhw'n cael eu trin yn deg. Mae adrannau 1 a 2 o'r Bil yn cynnwys darpariaethau i gryfhau'r sicrwydd hwn trwy gynyddu'r cyfnod hysbysu heb fai i ddod â mwyafrif y contractau meddiannu i ben o ddau fis i chwe mis.

82. Roedd mwyafrif y dystiolaeth a glywsom o blaid cynyddu'r cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir, ac eithrio sefydliadau landlordiaid ac asiantau gosod. Dywedodd CLILC wrthym y byddai cynyddu'r cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir yn gwneud y sector rhentu preifat yn fwy deniadol i ddarpar denantiaid.⁹³

⁹² Llywodraeth Cymru, Memorandwm Esboniadol, Tabl 5.1, Chwefror 2020

⁹³ Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 10a, CLILC

83. Dywedodd sawl ymatebydd, gan gynnwys CLILC⁹⁴ a Tai Pawb⁹⁵ wrthym nad yw dau fis yn ddigon o amser i rentwyr ddod o hyd i⁹⁶ lety addas sy'n ddiogel ac o faint priodol, yn agos at ysgolion, yn enwedig ar gyfer plant sydd angen cymorth arbenigol lleol.⁹⁷ Cyfeiriodd rhai ymatebwyr gan gynnwys Cyngor ar Bopeth⁹⁸ a Shelter⁹⁹ at yr anawsterau ariannol y mae tenantiaid yn eu hwynebu wrth symud o un eiddo ar rent i un arall, ac y bydd cynnydd o ddau i chwe mis yn caniatáu mwy o amser iddynt gynllunio, paratoi a chynilo ar gyfer cost blaendal, rhent ymlaen llaw a chostau cysylltiedig eraill.¹⁰⁰

84. Dywedodd CLA Cymru eu bod o blaid ymestyn y cyfnod hysbysu ond y bydd angen i landlordiaid allu adennill meddiant eiddo drwy'r system llysoedd pan fydd angen, oherwydd torri tenantiaeth neu ar sail rheoli ystadau.¹⁰¹ Byddwn yn trafod hyn yn fanylach ym Mhennod 8.

85. Fel y soniwyd ym mharagraff 82, nid oedd landlordiaid ac asiantau gosod o blaid y darpariaethau yn Adrannau 1 a 2, a oedd, yn eu barn hwy, yn gwyrô'n drwm tuag at y deiliaid contract. Dywedodd Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl y gallai cynyddu'r cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir ar gyfer troi allan heb fai arwain at landlordiaid yn dioddef ôl-ddyledion rhent wrth iddynt geisio cymryd meddiant gan denantiaid gwael. Byddwn yn trafod hyn yn fanylach ym Mhennod 8. Dywedodd wrthym hefyd, os bydd ymddygiad gwrthgymdeithasol, bod y cyfnod hysbysu hirach yn golygu bod y gymuned ger yr eiddo mewn perygl o brofi aflonyddwch.¹⁰²

86. Dywedodd ARLA Propertymark wrthym, hyd yn oed wrth ddefnyddio'r llwybr Meddiant Cyflym, bod yr aelodau yn sôn am oedi wrth ddefnyddio'r seiliau bai ar gyfer troi allan. Dywedodd, os na chaiff prosesau llys eu newid yn dilyn gweithredu'r Bil, yna bydd y broses troi allan lawn yn cymryd tua 12 mis o'r

⁹⁴ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 10a, CLILC](#)

⁹⁵ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 13, Tai Pawb](#)

⁹⁶ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 10a, CLILC](#)

⁹⁷ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 13, Tai Pawb](#)

⁹⁸ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 12 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion [257]

⁹⁹ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 03, Shelter Cymru](#)

¹⁰⁰ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 12 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion [257]

¹⁰¹ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 18, CLA Cymru](#)

¹⁰² [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 05, Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl](#)

dyddiad y rhoddir yr hysbysiad.¹⁰³ Rydym yn trafod effaith oedi mewn llysoedd yn fwy manwl ym Mhennod 8.

87. Cytunodd y Gweinidog â phryderon yr ymatebwyr ynghylch hyd presennol y cyfnod hysbysu. Dywedodd fod tystiolaeth sy'n cefnogi cynigion y Bil yn dangos nad yw hysbysiad o ddau fis i droi allan heb fai yn ddigon i deulu, yn benodol, ddod o hyd i gartref rhent da arall mewn ardal debyg i wneud yn siŵr nad yw'n tarfu ar ysgol y plant.¹⁰⁴

Lles deiliaid contract

88. Un o'r rhesymau allweddol a roddwyd i gefnogi'r Bil oedd y gwelliant i les deiliaid contract. Clywsom dystiolaeth ysgubol fod sicrwydd deiliadaeth yn effeithio ar hyn:

“...much of the impact of Section 21 in the private rented sector is psychological, with tenants knowing that they face the potential of losing their home with two months' notice at no fault”¹⁰⁵.

89. Dywedodd sawl ymatebydd gan gynnwys academyddion¹⁰⁶ a sefydliadau tenantiaid¹⁰⁷ fod cysylltiad rhwng pryder a straen deiliaid contract a natur ansicr rhentu yn y sector preifat.

90. Clywsom y gall effaith ansicrwydd deiliadaeth fod yn fater penodol i rai grwpiau penodol gan gynnwys:

“...people with families;
those with a disability;
or those with mental health problems.”¹⁰⁸

¹⁰³ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 09, ARLA Propertymark](#)

¹⁰⁴ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Chwefror 2020, Cofnod y Trafodion [28]

¹⁰⁵ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 11a, Cartrefi Cymunedol Cymru](#)

¹⁰⁶ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 02, Dr Tom Simcock](#)

¹⁰⁷ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 12 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion [189]

¹⁰⁸ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 13a, Tai Pawb](#)

91. Dywedodd sawl ymatebydd gan gynnwys awdurdodau lleol¹⁰⁹, sefydliadau tai¹¹⁰, asiantaethau cymorth tai¹¹¹ ac academyddion¹¹² wrthym y byddai'r grwpiau canlynol o bobl yn benodol yn cael budd o well lles seicolegol a chorfforol o ganlyniad i fwy o sicrwydd deiliadaeth a ddarperir gan y darpariaethau yn y Bil:

- cartrefi â phlant a theuluoedd oed ysgol;
- cartrefi â phobl hŷn er mwyn iddynt gynnal cysylltiadau cymdeithasol a mynediad at gefnogaeth a seilwaith cymunedol¹¹³;
- aelwydydd incwm isel¹¹⁴;
- tenantiaid â chyflyrau iechyd neu'r rhai sy'n byw mewn eiddo wedi'u haddasu¹¹⁵;
- tenantiaid â chyfrifoldebau gofalu.¹¹⁶

92. Clywsom fod gwell sicrwydd deiliadaeth yn allweddol i leihau pryder, iselder a straen, gan arwain at well iechyd meddwl yn gyffredinol.¹¹⁷ Tynnwyd sylw hefyd at y buddion tymor hwy ehangach o wella lles seicolegol deiliaid contract, gyda Dr Tom Simcock yn nodi y gallai olygu costau iechyd is a gwell cynhyrchiant yn y gweithle, a allai o bosibl arwain at berfformiad economaidd gwell.¹¹⁸

93. Wrth i'r adroddiad hwn gael ei ddrafftio a'i gyhoeddi yn ystod pandemig Covid-19, clywsom fod sicrwydd deiliadaeth yn bwysicach fyth ar hyn o bryd, yn enwedig o ystyried rheoliadau hirsefydlog y llywodraeth ac iechyd y cyhoedd ynghylch aros gartref a hunanynysu dros yr ychydig fisoedd diwethaf.¹¹⁹

94. Dywedwyd wrthym, heb sicrwydd deiliadaeth yn eu heiddo, bod deiliaid contract yn llai tebygol o ymgysylltu â'u cymuned leol. Dywedodd Sefydliad Bevan y gallai bygythiad o gael eu troi allan ar fyr rybudd arwain at ymdeimlad o ddieithrio oddi wrth eu cymuned a bod y deiliaid contract hynny yn llai tebygol o

¹⁰⁹ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 10a, CLILC](#)

¹¹⁰ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 12a, Sefydliad Tai Siartredig Cymru](#)

¹¹¹ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 13, Tai Pawb](#)

¹¹² [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 02, Dr Tom Simcock](#)

¹¹³ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 12a, Sefydliad Tai Siartredig Cymru](#)

¹¹⁴ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 20, TPAS Cymru](#)

¹¹⁵ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 20, TPAS Cymru](#)

¹¹⁶ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 20, TPAS Cymru](#)

¹¹⁷ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 4 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion [11]

¹¹⁸ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 02, Dr Tom Simcock](#)

¹¹⁹ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 13a, Tai Pawb](#)

ffurfio perthnasoedd a gwreiddio yn eu cymuned.¹²⁰ Clywsom y gallai cymunedau elwa os bydd gan ddeiliaid contract fwy o ymdeimlad o ddiogelwch a chyfran yn eu cartref, gan y byddant yn fwy tebygol o fuddsoddi yn y gymuned leol.¹²¹

95. Clywsom fod y fframwaith cyfredol ar gyfer rhentu yn golygu y gall fod anghydbwysedd pŵer rhwng landlordiaid a deiliaid contract. Dywedodd Dr Tom Simcock fod gan landlordiaid bŵer sylweddol dros fywyd cartref rhywun wrth gael y gallu hwnnw i'w troi allan gyda dau fis o rybudd¹²² tra dywedodd Generation Rent wrthym ei bod yn anodd mesur y teimlad sydd gan rentwyr na allant byth ymddiried yn llwyr yn eu landlord pan gellir eu troi allan heb sail.¹²³ Dywedodd Generation Rent y gallai'r darpariaethau yn y Bil gryfhau ymddiriedaeth tenantiaid yn eu landlordiaid, a gwella'r tebygolrwydd y byddant yn codi materion, megis diffyg atgyweirio yn yr eiddo, heb ofni cael eu troi allan mewn dial.¹²⁴

Canlyniadau anfwriadol

96. Dywedodd Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl¹²⁵ ac ARLA Propertymark¹²⁶ wrthym eu bod yn anghytuno â'r darpariaethau yn Adrannau 1 a 2 oherwydd canlyniadau anfwriadol posibl.

Mynediad i'r sector rhentu preifat

97. Un o'r prif bryderon a nodwyd yw'r effaith bosibl ar fynediad deiliaid contract i'r sector rhentu preifat a hyblygrwydd y sector¹²⁷, yn enwedig ar gyfer tenantiaid sy'n cael eu hystyried yn agored i niwed. Clywsom dystiolaeth anecdotaidd gan sawl ymatebydd gan gynnwys ARLA Propertymark¹²⁸, Tai Pawb¹²⁹, Dr Tom Simcock¹³⁰, Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl¹³¹, UK Finance¹³² a Chyngor

¹²⁰ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 22, Sefydliad Bevan](#)

¹²¹ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 19, Generation Rent](#)

¹²² Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 4 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion [22]

¹²³ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 19, Generation Rent](#)

¹²⁴ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 12 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion [252]

¹²⁵ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 05, Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl](#)

¹²⁶ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 09, ARLA Propertymark](#)

¹²⁷ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 02, Dr Tom Simcock](#)

¹²⁸ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 09, ARLA Propertymark](#)

¹²⁹ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 13a, Tai Pawb](#)

¹³⁰ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 02, Dr Tom Simcock](#)

¹³¹ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 05, Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl](#)

¹³² [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 21, UK Finance](#)

Caerdydd¹³³ y gallai'r cynigion i gynyddu'r cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir i ddod â thenantiaeth i ben arwain at landlordiaid yn gadael y sector rhentu preifat. Rydym yn trafod hyn ym Mhennod 7.

98. Clywsom hefyd gan Gymdeithas y Landlordiaid Preswyl¹³⁴, CLILC¹³⁵ a Chyngor Bro Morgannwg¹³⁶ y gall landlordiaid deimlo nad ydynt yn awyddus i rentu i rai deiliaid contract oherwydd bod Adrannau 1 a 2 o'r Bil yn cyfyngu ar ba mor gyflym y gellir¹³⁷ troi tenant allan. Dywedwyd wrthym y byddai'r tenantiaid hyn yn fwy tebygol o fod:

- yn rhai ar incwm is;
- yn rhai ag amgylchiadau personol anhrefnus¹³⁸; ac
- yn rhieni sengl.¹³⁹

99. Dywedodd ymatebwyr gan gynnwys Cyngor Caerdydd¹⁴⁰, UK Finance¹⁴¹ a Dr Craig Gurney¹⁴² hefyd y gallai landlordiaid sy'n gadael y sector rhentu preifat arwain at gynydd ym mhrisiau rhentu'r farchnad, a fyddai'n effeithio ar fynediad tenantiaid i'r sector, yn ogystal â lleihau'r stoc tai cymdeithasol sydd ar gael o ganlyniad.¹⁴³

100. Clywsom y gallai'r Bil effeithio'n negyddol ar gymdogion a'r gymuned ehangach os yw tenant yn ymddwyn yn wrthgymdeithasol ac nad yw landlord yn gallu ei droi allan heb fai er mwyn cael gwared arno ar fyr rybudd.¹⁴⁴ (Fel yr ydym yn ei drafod ym Mhennod 8, mae landlordiaid yn aml yn defnyddio achos heb fai pan fydd contract wedi'i dorri.)

101. Clywsom hefyd y gallai'r darpariaethau gael effaith negyddol ar berthnasoedd rhwng deiliaid contract a'u landlordiaid, gan gynnwys y risg o aflonyddu gan landlordiaid, troi allan yn anghyfreithlon a gwrthod gwneud

¹³³ Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 17, Cyngor Caerdydd

¹³⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 05, Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl

¹³⁵ Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 10a, CLILC

¹³⁶ Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 15, Cyngor Bro Morgannwg

¹³⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 22, Sefydliad Bevan

¹³⁸ Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 16, Y Wallich

¹³⁹ Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 20, TPAS Cymru

¹⁴⁰ Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 17, Cyngor Caerdydd

¹⁴¹ Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 21, UK Finance

¹⁴² Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 01, Dr Craig Gurney

¹⁴³ Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 13a, Tai Pawb

¹⁴⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 12a, Sefydliad Tai Siartredig Cymru

atgyweiriadau,¹⁴⁵ yn ogystal â landlordiaid yn camddefnyddio seiliau meddiant eraill a chynllwynio anghytundebau.¹⁴⁶

Eiddo a feddiannir gan weinidogion crefydd

102. Er bod Cytûn ar y cyfan o blaid y darpariaethau i gynyddu'r cyfnod hysbysu o ddau fis i chwe mis, mae'n credu ei fod yn rhesymol ac yn decach i denantiaid yn achos tai i weinidogion crefydd fod chwe mis yn rhy hir. Dywedodd Cytûn y gall eiddo eglwysig fod yn wag am sawl mis rhwng gweinidogion crefydd yn newid swyddi, a'i bod hi'n arfer gan y mwyafrif o aelod-eglwysi i osod tai lle bo hynny'n bosibl yn ystod y cyfnod hwn. Rhoddodd Cytûn enghreifftiau o'r math o denantiaid y gall eglwysi osod iddynt, gan gynnwys pobl sy'n chwilio am dŷ sydd wedi symud i ardal newydd gyda'u gwaith, neu bobl sydd angen llety dros dro wrth adnewyddu eiddo sydd newydd ei brynu.¹⁴⁷ Os bydd y Bil yn mynd rhagddo fel y'i drafftwyd, dywedodd Cytûn:

“The longer notice period is likely to mean that trustees of church residential property will not let houses during vacancy periods and the properties are likely to be retained as empty properties pending occupation by a minister of religion.”¹⁴⁸

103. Rydym hefyd yn ymwybodol bod y Gweinidog a'i swyddogion wedi trafod gyda Cytûn ynghylch materion eraill yn ymwneud â thai lle mae gweinidogion crefydd yn byw.¹⁴⁹ Rydym yn deall y gallai hyn fod wedi cynnwys trafodaethau ynghylch heriau wrth derfynu cytundebau deiliadaeth gwasanaeth pan fydd Gweinidog yn gadael ei swydd. Dywedwyd wrthym fod y Bil, fel y'i cyflwynwyd, yn cynnwys pwerau gwneud rheoliadau i ganiatáu i Weinidogion Cymru wneud eithriadau pan fo angen, i gefnogi penderfyniadau polisi, gan gynnwys yn yr amser sy'n arwain at weithredu Deddf 2016.¹⁵⁰

104. Ychydig cyn i ni orffen ein hystyriaeth o'r Bil, cawsom ragor o wybodaeth am y materion hyn gan Gorff Cynrychioliadol yr Eglwys yng Nghymru. Fe wnaethant nodi, er nad oeddent yn credu y byddai gweinidogion Eglwys yng Nghymru yn meddiannu eiddo persondy yn cael eu heffeithio gan Ddeddf 2016, roeddent yn

¹⁴⁵ Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 03. Shelter Cymru

¹⁴⁶ Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 23. Unigolyn 2

¹⁴⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 07. Cytûn

¹⁴⁸ Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 07. Cytûn

¹⁴⁹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 20 Gorffennaf 2020, Cofnod y Trafodion [101]

¹⁵⁰ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 20 Gorffennaf 2020, Cofnod y Trafodion [101]

pryderu y byddai rhai enwadau a grwpiau ffydd yn ddarostyngedig i'r Ddeddf, ac y gallai hyn fod oherwydd damwain a hap sut y gwnaeth enwadau a grwpiau ffydd foddelu eu cyfansoddiadau ddegawdau, os nad canrifoedd, yn ôl.¹⁵¹

105. O ganlyniad, roeddent yn pryderu am y goblygiadau ymarferol i rai grwpiau ffydd megis yr effaith ar gylchdroi clerigwyr blynyddol i rai cymunedau; a rhoi cyfnod rhybudd hir os caiff gweinidog ei ddiswyddo oherwydd mater disgyblu difrifol.¹⁵²

106. Ni allent weld p'un a roddwyd unrhyw sylw penodol i safle penodol y gweinidogion crefydd hynny sydd mewn rhai achosion yn wahanol i ddeiliaid gwasanaeth sy'n gyflogeion. O ganlyniad, maent yn credu:

“...the direct effect of the Act would alter the relationship between church and minister from a relationship which is not an employment relationship to one which is an employment relationship.”¹⁵³

Myfyrwyr

107. Clywsom dystiolaeth gan Undeb Cenedlaethol y Myfyrwyr Cymru am effaith bosibl darpariaethau'r Bil yn Adrannau 1 a 2 ar fyfyrwyr. Dywedodd fod elfen myfyrwyr y sector rhentu preifat yn gymhleth a bod diffyg ymwybyddiaeth ymhlith myfyrwyr am eu hawliau tai.¹⁵⁴ Dywedon nhw fod eglurder a mwy o orfodaeth yn y sector yn allweddol i wella profiadau myfyrwyr.¹⁵⁵

108. Clywsom fod troi allan heb fai tymor byr yn niweidiol ac yn peri gofid i fyfyrwyr¹⁵⁶, y gallant fod ag ofn herio landlordiaid neu godi materion sy'n arwain at rai yn byw mewn eiddo sydd mewn cyflwr gwael a budreddi.¹⁵⁷

109. O ganlyniad, mae Undeb Cenedlaethol y Myfyrwyr Cymru o blaid cynyddu isafswm y cyfnod hysbysu i ddod â thenantiaethau'r sector preifat i ben o ddau i chwe mis, gan ei fod yn rhoi mwy o amser i fyfyrwyr gael gafael ar gyngor a

¹⁵¹ Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA24, Corff Cynrychiolwyr yr Eglwys yng Nghymru

¹⁵² Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA24, Corff Cynrychiolwyr yr Eglwys yng Nghymru

¹⁵³ Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA24, Corff Cynrychiolwyr yr Eglwys yng Nghymru

¹⁵⁴ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 12 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion [183]

¹⁵⁵ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 12 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion [197-198]

¹⁵⁶ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 12 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion [175]

¹⁵⁷ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 12 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion [187]

chefnogaeth os ydynt yn cael eu troi allan.¹⁵⁸ Dywedodd Undeb Cenedlaethol y Myfyrwyr Cymru hefyd fod y cyfnod hysbysu hwn yn darparu ar gyfer y “cylch” myfyrwyr deuddeg mis arferol yn well.¹⁵⁹

110. Dywedodd Shelter Cymru wrthym eu bod yn cefnogi tystiolaeth Undeb Cenedlaethol y Myfyrwyr Cymru ynghylch effaith y darpariaethau ar fyfyrwyr. Rhannodd Dr Tom Simcock y farn hon, gan ddweud wrthym nad oes gan fyfyrwyr lai o hawl i sicrwydd deiliadaeth yn eu cartref, os nad ydyn nhw'n gwneud unrhyw beth o'i le.¹⁶⁰

111. Nid yw Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl o blaid cynnwys gosodiadau myfyrwyr yn y sector preifat yn Adrannau 1 a 2 o ddarpariaethau'r Bil. Fe wnaethant ddweud wrthym y gallai myfyrwyr sy'n chwilio am denantiaethau tymor byr fod dan anfantais¹⁶¹ a bod yn rhaid canolbwyntio ar ddarparu stoc tai myfyrwyr o amgylch y cylch bywyd 12 mis y mae myfyrwyr yn cyrraedd, ac yn gadael, ar gyfer eu hastudiaethau.¹⁶²

112. Dywedodd Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl, er mwyn cynnal y cylch blynyddol sy'n angenrheidiol i weithredu'r farchnad myfyrwyr o fewn y sector rhentu preifat, rhaid i landlord sicrhau ei fod yn rhoi hysbysiad o chwe mis i'r myfyrwyr-denantiaid y diwrnod cyntaf ar ôl diwedd y contract chwe mis. Ym marn Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl, nid yw myfyrwyr yn dymuno am fwy na chontract cyfnod penodol 12 mis ar gyfer y flwyddyn academaidd.¹⁶³ Dywedodd Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl wrthym eu bod yn poeni am yr effaith hon ar landlordiaid, ac rydym yn trafod hyn ymhellach nes ymlaen.

113. Er bod Undeb Cenedlaethol y Myfyrwyr Cymru yn cytuno bod myfyrwyr yn tueddu i weithredu ar gontractau rhentu 12 mis, dywedon nhw eu bod yn gwrthwynebu unrhyw welliant a fyddai'n gwahaniaethu myfyrwyr oddi wrth denantiaid eraill yn y sector rhentu preifat.¹⁶⁴ Dywedodd y byddai myfyrwyr yn ei

¹⁵⁸ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 12 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion [200]

¹⁵⁹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 12 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion [250]

¹⁶⁰ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 4 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion [139]

¹⁶¹ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 05, Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl](#)

¹⁶² Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 12 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion [164]

¹⁶³ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 05, Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl](#)

¹⁶⁴ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 08, Undeb Cenedlaethol y Myfyrwyr Cymru](#)

chael hi'n anodd dod o hyd i lety addas mewn dau fis pe byddent yn cael eu troi allan rhan o'r ffordd drwy gontract 12 mis.¹⁶⁵

Llety i fyfyrwyr mewn addysg uwch

114. Mae Atodlen 1 i'r Bil yn golygu bod eiddo myfyrwyr â landlordiaid Sefydliadau Addysg Uwch wedi cael eu hesemptio o'r darpariaethau yn Adrannau 1 a 2. Dywedodd Undeb Cenedlaethol y Myfyrwyr Cymru wrthym ei bod o blaid yr esemptiad hwn¹⁶⁶ a byddai hefyd o blaid cynnwys Llety Myfyrwyr wedi'u Hadeiladu'n Bwrpasol (PBSA) yn Atodlen 1, gan nodi bod y rhan hon o'r sector wedi'i hanwybyddu ac y dylid talu sylw penodol iddi.¹⁶⁷

Gwahardd deiliaid contract o lety

115. Mae adran 13 o'r Bil yn rhoi pwerau i Lywodraeth Cymru wneud rheoliadau dros allu landlordiaid i wahardd tenantiaid o eiddo am gyfnod o amser, ar yr amod bod hynny wedi'i nodi yn y contract. Dywedodd Undeb Cenedlaethol y Myfyrwyr Cymru fod cynadledda yn rhan arwyddocaol o wasanaethau masnachol prifysgol¹⁶⁸, ac felly mae'n cefnogi'r darpariaethau hyn, ar yr amod bod gwahardd myfyrwyr o lety yn cael ei gyfathrebu'n glir a bod atebolrwydd.

116. Dywedodd y Gweinidog nad yw wedi ei darbwylllo gan ddadleuon y dylid trin myfyrwyr yn y sector rhentu preifat yn wahanol, ac yng nghyd-destun sicrwydd deiliadaeth, yn waeth na thenantiaid eraill y sector rhentu preifat.¹⁶⁹

117. O ran y darpariaethau yn Adran 13 i wahardd rhai deiliaid contract, gan gynnwys myfyrwyr, o eiddo am gyfnodau penodol, dywedodd y Gweinidog wrthym y byddai'n disgwyl y byddai myfyrwyr sy'n cael eu gwahardd o dan y darpariaethau hyn yn cael lle i storio eu heiddo.¹⁷⁰ Amlygodd hefyd na fyddai landlordiaid cyffredin yn gallu defnyddio'r darpariaethau hyn i wahardd tenantiaid o'r adeilad,¹⁷¹ ond mae'n golygu na all y landlord, mewn sefyllfa landlord a deiliad

¹⁶⁵ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 12 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion [250]

¹⁶⁶ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 08, Undeb Cenedlaethol y Myfyrwyr Cymru](#)

¹⁶⁷ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 08, Undeb Cenedlaethol y Myfyrwyr Cymru](#)

¹⁶⁸ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 12 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion [247]

¹⁶⁹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 20 Gorffennaf 2020, Cofnod y Trafodion [103-104]

¹⁷⁰ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Chwefror 2020, [207]

¹⁷¹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Chwefror 2020, [207]

contract cyffredin, droi rhywun allan trwy eu gwahardd o'r lleoliad am ddau fis heb unrhyw reswm amlwg.¹⁷²

Ein barn ni

118. Rydym i gyd o blaid darpariaethau'r Bil yn Adrannau 1 a 2 i gynyddu'r cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir i ddod â chontractau'r sector rhentu preifat i ben o ddau fis i chwe mis. Credwn fod y newidiadau hyn yn adlewyrchu'r newidiadau i'r sector rhentu preifat dros y blynyddoedd diwethaf, yn enwedig y newidiadau demograffig i'r rhai sy'n rhentu, gan gynnwys mwy o bobl â phlant ifanc, a phobl hŷn; a allai fod â llai o hyblygrwydd o ran ble y gallant symud. Nid yw dau fis o reidrwydd yn ddigon hir i sicrhau'r eiddo cywir yn y lleoliad cywir ar gyfer eich amgylchiadau unigol.

119. O ran y dystiolaeth a glywsom gan Cytûn, rydym yn cefnogi eu galwadau am welliannau i'r Bil i esemptio eiddo sy'n cael eu gosod i weinidogion crefydd mewn cysylltiad â'u rôl. Fodd bynnag, nid ydym yn cefnogi eu galwadau i esemptio eiddo eglwysig o'r cyfnod hysbysu o chwe mis wrth ei osod ar y farchnad agored.

Argymhelliad 5. Dylai Llywodraeth Cymru gyflwyno gwelliannau yng Nghyfnod Dau i sicrhau bod eiddo sy'n gartref i weinidogion crefydd fel rhan o'u rôl fel gweinidog yn cael ei gynnwys yn y rhestr o esemptiadau yn Atodlen 1.

120. Mewn perthynas ag Adran 13 a'r pwerau gwneud rheoliadau i gyfyngu ar allu landlordiaid i wahardd tenantiaid o lety, nodwn fod y rheoliadau hyn eisoes yn ddarostyngedig i'r weithdrefn gadarnhaol, ac felly bydd angen cydsyniad y Senedd ar gyfer unrhyw newidiadau i'r pwerau gwneud rheoliadau hyn. Rydym yn fodlon ar hyn.

¹⁷² Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Chwefror 2020, [207]

7. Yr effaith ar landlordiaid

Bydd y Bil hwn yn cael effaith sylweddol ar landlordiaid, a chlywsom y gallai'r effaith honno fod yn negyddol. Roedd pryderon penodol am y cyfyngiadau ar roi hysbysiad o fewn chwe mis cyntaf contract; a'r gwaharddiad ar roi hysbysiad pellach cyn pen chwe mis ar ôl i hysbysiad blaenorol ddod i ben.

121. Yn y bennod flaenorol, buom yn edrych ar yr estyniad i gyfnod yr hysbysiad 'dim bai', a fydd yn cael effaith sylweddol ar landlordiaid a deiliaid contract. Yn yr adran hon rydym yn canolbwyntio ar y darpariaethau ynghylch pryd y gellir rhoi hysbysiadau 'dim bai', ac effeithiau ehangach y Bil ar landlordiaid.

Cyfyngiadau ar bryd y caniateir rhoi hysbysiadau

122. Mae adran 4 yn ymwneud â'r cyfnod ar ddechrau contract meddiannaeth safonol cyfnodol pryd y caniateir i landlord roi hysbysiad dim bai o dan adran 173 o Ddeddf 2016, ac mae'n cynyddu'r cyfnod hwnnw o bedwar i chwe mis. Mae hyn, ynghyd â'r cynnydd yn y cyfnod rhoi hysbysiad, yn rhoi sicrwydd deiliadaeth o 12 mis ar ddechrau contract.

123. Clywsom y byddai'r cyfyngiad hwn ar roi hysbysiadau am y chwe mis cyntaf, gan ddarparu sicrwydd deiliadaeth cychwynnol o 12 mis, yn arbennig o fuddiol i'r rhai sy'n symud ymlaen o lety dros dro. Dywedodd y Wallich y bydd sicrwydd o 12 mis yn eu diogelu yn y flwyddyn gyntaf dyngedfennol honno wrth iddyn nhw gael eu traed danynt.¹⁷³ Galwodd Cyngor ar Bopeth y ddarpariaeth hon yn flaengar gan ychwanegu nad oes darpariaethau tebyg yn neddfwriaeth yr Alban, a'i bod yn annhebygol o gael ei chynnwys mewn unrhyw ddeddfwriaeth sydd ar y gweill yn Lloegr.¹⁷⁴

124. Galwodd Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl am welliannau i'r adran hon, fel y gellid rhoi hysbysiad yn gynharach yn y contract, er mai dim ond ar ôl chwe mis o'r contract y byddai'n dod i rym. Fe wnaethant awgrymu y byddai hyn yn arbennig o bwysig i landlordiaid sydd â llety ar rent yn null 'canol y ddinas'. Maent

¹⁷³ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 16 The Wallich](#)

¹⁷⁴ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 12 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion [287]

yn awgrymu y byddai'n rhaid rhoi hysbysiad ar un diwrnod penodol, a gwneud hynny â llaw, er mwyn cynnal y cylch blynyddol. Dywedon nhw mai newid bach oedd hwn ond y byddai'n gwneud gwahaniaeth mawr iawn i ba mor dderbyniol i landlordiaid fyddai'r newidiadau cyffredinol i'r cynllun a gynigir yn y Bil hwn.¹⁷⁵ Roedd ARLA Propertymark yn cefnogi hyn, a chyfeiriodd at y Ddeddf Dadreoleiddio lle cafodd dull tebyg ei weithredu.¹⁷⁶

125. Ni argyhoeddwyd y Gweinidog gan y ddadl hon, gan ddweud fod hyn yn y bôn yn fater o wybod pryd y gellir rhoi'r hysbysiad.¹⁷⁷ Er bod Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl wedi dweud y gallai hyn fod yn broblem benodol i landlordiaid llai, dywedodd nad oedd yn credu ei fod yn anodd a dywedodd y bydd Rhentu Doeth Cymru a chyflwyno ffurflenni a dogfennau safonol yn helpu yn hyn o beth. Dywedodd:

“I take the view that I think a tenant having to live under that notice for all that time in order to prevent the landlord from having to remember the date is not something that I want to live with.”¹⁷⁸

126. Fodd bynnag, ymrwymodd i fonitro'r mater hwn, yn enwedig yr effaith ar landlordiaid bach sy'n landlordiaid da ond sydd wedi cael eu hunain mewn sefyllfa anodd.¹⁷⁹

127. Mae adran 5 yn ymwneud â'r cyfnod pryd na chaniateir i landlord roi hysbysiad o dan adran 196 o Ddeddf 2016 (lle mae cymal terfynu'r landlord o dan gontract meddiannaeth cyfnod penodol) ac mae'n cynyddu'r cyfnod hwnnw o bedwar mis i 18 mis. Mae adran 11 yn cyfyngu cymal terfynu'r landlord i gontract meddiannaeth safonol cyfnod penodol a wneir am dymor o ddwy flynedd neu ragor, oni bai bod y contract o fewn Atodlen 9C newydd (a fewnosodwyd gan Atodlen 4 i'r Bil hwn).

128. Roedd ARLA Propertymark yn pryderu y byddai'r cyfyngiadau ar ddefnyddio cymalau terfynu mewn contractau cyfnod penodol yn creu llai o hyblygrwydd ac

¹⁷⁵ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 12 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion [125-126]

¹⁷⁶ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 12 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion [127]

¹⁷⁷ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 20 Gorffennaf 2020, Cofnod y Trafodion [115]

¹⁷⁸ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 20 Gorffennaf 2020, Cofnod y Trafodion [115]

¹⁷⁹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 20 Gorffennaf 2020, Cofnod y Trafodion [113]

yn rhoi llai o ddiogelwch i landlordiaid. Fe wnaethant ychwanegu hefyd y gallai hyn ddileu'r hyblygrwydd i ddeiliaid contract a allai deimlo'n gaeth i gontract cyfnod penodol, gan gyfyngu ble y gallant weithio, neu effeithio ar ble y gall plant fynd i'r ysgol.¹⁸⁰

129. Dywedodd Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl wrthym nad oedd cymalau terfynu yn cael eu defnyddio'n eang ar draws y sector, ond dywedodd hefyd y byddai cymalau terfynu ar gyfer tenantiaid yn unig yn offeryn defnyddiol iawn ond na fyddai'r ddarpariaeth hon fel y'i drafftwyd yn cael ei defnyddio rhyw lawer.¹⁸¹ Tynnodd Dr Tom Simcock sylw hefyd at bwysigrwydd sicrhau bod gan ddeiliaid contract sydd ar gontractau cyfnod penodol ryw faint o hyblygrwydd i wneud newidiadau yn eu bywydau eu hunain.¹⁸²

130. Esboniodd y Gweinidog mai'r rhesymeg y tu ôl i'r ddarpariaeth hon oedd osgoi sefyllfa lle mae cyfres dreigl o gymalau terfynu sy'n tanseilio sicrwydd deiliadaeth. Dywedodd ei bod yn aneglur pam y byddai angen contract cyfnod penodol gydag chymal terfynu artiffisial, ac y gallai landlord a oedd am sicrhau meddiant ar adeg benodol ddefnyddio contract cyfnod penodol i wneud hynny.¹⁸³

131. Mae adran 6 yn gosod cyfyngiadau ar pryd y caiff landlord roi hysbysiadau meddiant dim bai. Mae'n cydgrynhoi yn hytrach na newid y gyfraith bresennol. Mae'r gyfraith bresennol yn gosod cyfyngiadau ar landlordiaid sy'n rhoi hysbysiadau dim bai os nad ydyn nhw'n cydymffurfio â rhai gofynion statudol, gan gynnwys methu â chofrestru gyda Rhentu Doeth Cymru; peidio â chydymffurfio â'r gofynion o ran diogelu blaendaliadau; a chodi ffioedd gwaharddedig. Er bod Deddf 2014 yn glir na chaiff landlordiaid didrwydded roi hysbysiad dim bai, nid oedd yn glir a allant roi hysbysiad yn seiliedig ar fai o dan adran 8 (ar sail benodol, fel ôl-ddyledion rhent). Ystyriwyd hyn yn ddiweddar yn *Jarvis v Evans* yn y Llys Apêl. Canfu'r Llys na chaiff landlordiaid didrwydded roi hysbysiad o dan adran 8.¹⁸⁴ Dywedodd y Gweinidog mai hwn oedd y canlyniad y byddai'n dewis ei gael ond nododd y gallai eto fod yn destun apêl. Ychwanegodd:

¹⁸⁰ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 09, ARLA Propertymark](#)

¹⁸¹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 12 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion [150]

¹⁸² [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 02, Dr Tom Simcock](#)

¹⁸³ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Chwefror 2020, [137]

¹⁸⁴ Y Llysoedd Cyfiawnder Brenhinol, [\[2020\] EWCA Civ 854, 7 Gorffennaf 2020](#)

“...officials are going through it in fine detail to make sure that there aren’t things there that we need to make more clear, or whatever, to make sure that that’s the outcome.”¹⁸⁵

Tynnu hysbysiad yn ôl ar ôl ei gyhoeddi

132. Mae adran 7 yn gosod cyfyngiad ychwanegol ar roi hysbysiad dim bai o dan adran 173 o Ddeddf 2016, sy’n golygu os bydd landlord yn rhoi hysbysiad, ac yna’n tynnu’r hysbysiad yn ôl o fewn y cyfnod o chwe mis, ni ellir rhoi hysbysiad pellach hyd nes fydd chwe mis wedi pasio ers tynnu’r hysbysiad yn ôl. Fodd bynnag, mae’r adran hon yn darparu eithriad, sef y gellir rhoi un hysbysiad arall os cafodd y llall ei dynnu’n ôl o fewn y 14 diwrnod cyntaf ar ôl ei roi. Mae hyn i bob pwrpas yn creu cyfnod “ailfeddwl”, ac yn galluogi landlord i dynnu hysbysiad diffygiol yn ôl a rhoi hysbysiad arall, dilys.

133. Mae adran 8 yn diwygio adran 180 o Ddeddf 2016 i adlewyrchu’r newidiadau yn adran 7 ynghylch y cyfnod ailfeddwl, gan alluogi landlord i dynnu’r hysbysiad yn ôl heb fod angen cydsyniad deiliad y contract.

134. Mewn perthynas â’r cyfyngiad chwe mis ar roi hysbysiad, ar ôl i hysbysiad cynharach gael ei dynnu’n ôl, roedd gwahanol safbwyntiau ynghylch a oedd hyn yn rhesymol. Dywedodd ARLA Propertymark nad oedd yn cymryd i ystyriaeth amgylchiadau lle byddai angen i landlord gael meddiant yn gyflym. Rhoddodd enghreifftiau o ble y gallai hyn fod yn broblemus gan gynnwys sefyllfa lle mae deiliad contract yn mynd i’r afael ag ôl-ddyledion rhent, gan olygu felly nad oes angen adennill meddiant, ond bod y landlord wedi hynny yn awyddus i gael meddiant am resymau eraill.¹⁸⁶

135. Roedd sefydliadau fel TPAS Cymru¹⁸⁷; Shelter Cymru¹⁸⁸ a Sefydliad Bevan¹⁸⁹ yn cefnogi’r cyfyngiad, gan ddweud y byddai’r cyfyngiadau hyn yn helpu i wella sefydlogrwydd y sector.

136. Derbyniodd y Gweinidog y gallai fod achosion lle gallai landlord fod dan anfantais er nad oedd bai arno ef, ond nid oedd am weld deiliaid contract yn byw

¹⁸⁵ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 20 Gorffennaf 2020, Cofnod y Trafodion [48]

¹⁸⁶ [Tystiolaeth ysgrifenedig. RHA 09. ARLA Propertymark](#)

¹⁸⁷ [Tystiolaeth ysgrifenedig. RHA 20. TPAS Cymru](#)

¹⁸⁸ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 12 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion [375]

¹⁸⁹ [Tystiolaeth ysgrifenedig. RHA 22. Sefydliad Bevan](#)

dan olyniaeth o hysbysiadau chwe mis yn barhaol yn y dyfodol.¹⁹⁰ Dywedodd wrthym mai dim ond tystiolaeth storïol oedd i awgrymu bod landlordiaid yn rhoi hysbysiadau treigl, ond bod hyn yn ddigonol, gan nad oeddent am i hyn ddigwydd.¹⁹¹

137. Cododd sefydliadau landlordiaid bryderon ynghylch y cyfnod “ailfeddwl” o 14 diwrnod, lle y gellid tynnu hysbysiad diffygiol yn ôl a’i ailgyflwyno heb orfod aros chwe mis cyn rhoi hysbysiad newydd. Dywedodd Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl nad oedd 14 diwrnod yn ddigon o amser i nodi problemau gyda ffurflen neu os oedd problemau gyda deiliad contract heb gael hysbysiad:

“An example to illustrate this is when notice is sent to the tenant via recorded delivery in the post, as it could take two weeks for them to discover the tenant has not signed for it or delays have mean[t] the tenant has had to pick it up from the depot, etc.”¹⁹²

138. Fe wnaethant hefyd dynnu sylw at y ffaith ei bod yn fwy tebygol y byddai camgymeriadau’n cael eu gwneud oherwydd y newidiadau deddfwriaethol.¹⁹³ Fe wnaethant alw am ymestyn y cyfnod o 14 diwrnod i 28 diwrnod, gan ddweud ei bod yn aml yn cymryd mwy na phythefnos i awdurdodau lleol neu sefydliadau cymorth roi gwybod bod yr hysbysiad yn ddiffygiol.¹⁹⁴

Hawliad meddiant dialgar

139. Mae adran 9 yn mewnosod adran 177A newydd yn Neddf 2016, sy’n gosod cyfyngiadau ar landlord sy’n cyflwyno hysbysiad adran 173 lle mae’r llys wedi canfod ei fod yn hawlio meddiant yn ddialgar. Mae hyn yn cyfyngu ar gyhoeddi hysbysiad am gyfnod o chwe mis ar ôl i’r llys ganfod bod yr hawliad yn ddialgar.

140. Mae adran 9 hefyd yn disodli adran 198 â thestun newydd, gan osod cyfyngiad o chwe mis ar roi hysbysiad dim bai o dan gymal terfynu landlord lle canfu’r llys fod yr hawliad am feddiant yn ddialgar.

¹⁹⁰ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Chwefror 2020, [178]

¹⁹¹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Chwefror 2020, [173]

¹⁹² Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 05. Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl

¹⁹³ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 12 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion [158]

¹⁹⁴ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 12 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion [161]

Terfynu contractau cyfnod penodol

141. Mae adran 10 yn cyfyngu ar allu landlord i ddod â chontractau safonol cyfnod penodol i ben ar ddiwedd y cyfnod penodol trwy roi hysbysiad o dan adran 186 o Ddeddf 2016. Dim ond i'r mathau hynny o gontractau meddiannaeth a restrir yn yr Atodlen 9B newydd y bydd hysbysiadau a roddir o dan adran 186 yn gymwys. Bydd y cyfnod hysbysu ar gyfer y contractau a restrir yn Atodlen 9B yn aros yn ddau fis.

142. Y mathau o gontractau a restrir yn Atodlen 9B yw'r rhai yr oedd Llywodraeth Cymru o'r farn ei bod yn rhesymol i landlord fod â mwy o sicrwydd ynghylch eu gallu i adennill meddiant. Mae hyn yn cynnwys llety i bobl ddigartref; a llety lle mae contract cyflogaeth unigolyn yn ei gwneud yn ofynnol iddo feddiannu'r adeilad. Caiff Gweinidogion Cymru ddiwygio'r Atodlen hon drwy wneud rheoliadau.

143. Mae adran 11 yn cyfyngu'r defnydd o gymalau terfynu landlord fel mai dim ond mewn contractau safonol cyfnod penodol sydd o leiaf ddwy flynedd o hyd y gellir eu hymgorffori.

Y risg bod landlordiaid yn cefnu ar y sector

144. Clywsom mai un o effeithiau posibl y Bil yw bod landlordiaid yn cefnu ar y sector rhentu preifat, fel y soniwyd ym mharagraffau 97-99. Byddai cael gwared ar droi allan heb fai yn arwain at un o ddwy sefyllfa bosibl meddai ARLA Propertymark; naill ai bydd yr eiddo'n cael ei dynnu o'r sector rhentu preifat; neu, hyd yn oed yn waeth, bydd yn mynd i ddwylo landlord llai egwyddorol a fydd yn anwybyddu'r gyfraith.¹⁹⁵

145. Dywedodd Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl wrthym y bydd landlordiaid yn gadael y farchnad oherwydd bod ganddynt lai o hyder yn eu gallu i amddiffyn eu buddsoddiad. Mewn arolwg diweddar a gynhaliwyd gan Gymdeithas y Landlordiaid Preswyl fel wnaethant ddweud fel a ganlyn:

“Over 40% of landlords feel so strongly about it that they cannot envisage supplying homes to tenants if it is removed, regardless of any compensatory reforms.”¹⁹⁶

¹⁹⁵ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 12 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion [100]

¹⁹⁶ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 05, Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl](#)

146. Nododd Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl¹⁹⁷ ac ARLA Propertymark¹⁹⁸ mai canlyniad anfwriadol posibl fyddai rhoi mwy o bwysau ar y sector tai cymdeithasol.

147. Dywedodd Dr Tom Simcock fod landlordiaid yn tueddu i ddweud y byddant yn gwerthu pan fydd unrhyw newid mawr yn cael ei gynnig yn y sector. Ond roedd gwahaniaeth yn y nifer sy'n dweud a'r niferoedd sydd yn gwerthu mewn gwirionedd. Credai yn y gorffennol fod hynny'n wahaniaeth canolrif o saith pwynt canran, a dywedodd y gallai fod gorddweud yn y graddau gwerthu go iawn.¹⁹⁹

148. Eir i'r afael â'r risg hon yn y Memorandwm Esboniadol, ond mae'n nodi, er y gall y Bil leihau rhywfaint o'r hyblygrwydd presennol i landlordiaid, ni fydd:

“...yn cael effaith sylweddol ar y sbardun pwysicaf o ran buddsoddi yn y sector rhentu preifat, sef yr enillion ar fuddsoddiad.”²⁰⁰

149. Dywedodd y Gweinidog pe bai nifer fawr o landlordiaid da yn cefnu ar y sector byddai Llywodraeth Cymru yn adolygu hyd y cyfnod hysbysu sy'n ofynnol.²⁰¹ Fodd bynnag, dywedodd fod mwyafrif landlordiaid Cymru yn landlordiaid da iawn. Dywedodd fod pobl yn hapus iawn i rentu tai ganddyn nhw, eu bod yn cael gwasanaethau da gan y landlordiaid hynny a bod y berthynas yn un dda a chyfeillgar.²⁰² Dywedodd fod rhai landlordiaid nad yw'n eu cynnwys yn y categori hwn, ac felly mae'n gobeithio mai dim ond y rhain fyddai'n gadael marchnad y sector rhentu preifat o ganlyniad i'r cynnydd yn y cyfnod hysbysu. Dywedodd y Gweinidog wrthym y byddai hynny o ganlyniad yn creu marchnad deg a chyfartal i landlordiaid sy'n awyddus i gynnig gwasanaeth da.²⁰³

Landlordiaid cymdeithasol

150. Er bod y Bil yn canolbwyntio'n bennaf ar y sector rhentu preifat, mae'n cael rhywfaint o effaith hefyd ar landlordiaid cymdeithasol. Mewn rhai amgylchiadau, mae landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (ond, fel y nodwyd mewn tystiolaeth gan Gymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, nid landlordiaid awdurdodau lleol), ar hyn o bryd yn defnyddio'r sail dim bai i droi allan. Gall Landlordiaid Cymdeithasol

¹⁹⁷ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 05, Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl](#)

¹⁹⁸ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 09, ARLA Propertymark](#)

¹⁹⁹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 4 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion [65]

²⁰⁰ Llywodraeth Cymru, [Memorandwm Esboniadol, paragraff 10.7, Chwefror 2020](#)

²⁰¹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Chwefror 2020, [62]

²⁰² Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Chwefror 2020, [53]

²⁰³ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Chwefror 2020, [53]

Cofrestredig roi tenantiaethau byrddaliadol sicr i denantiaid newydd – a elwir yn aml yn denantiaethau cychwynnol – sy'n caniatáu iddynt ddefnyddio hysbysiadau Adran 21 (dim bai). Gall tenantiaethau byrddaliadol sicr isradd, lle mae llys wedi cael ei fodloni y bu yno ymddygiad gwrthgymdeithasol, hefyd gael eu terfynu drwy hysbysiad dim bai.

151. Dywedodd Cartrefi Cymunedol Cymru, ar gyfer y mathau penodol hyn o gontractau, fod troi allan ar sail dim bai yn hanfodol wrth reoli tai, yn enwedig o ran diogelwch cymunedol. Dim ond mewn achosion o ymddygiad gwrthgymdeithasol difrifol neu ôl-ddyledion rhent y caiff tenant ei droi allan ar sail dim bai. Fe wnaethant amlinellu nifer o fesurau diogelwch sy'n cael eu rhoi ar waith ar gyfer troi allan ar sail dim bai gan gynnwys y protocol cyn gweithredu; apeliadau / adolygiadau mewnol; a'r mesur eithaf – amddiffyniad ar sail Erthygl 8 mewn llys.²⁰⁴

152. Mae'r Bil fel y'i drafftwyd yn eithrio contractau safonol ymddygiad gwaharddedig (y gellir eu gosod o ganlyniad i dorri adran 55 o Ddeddf 2016, megis ymddygiad gwrthgymdeithasol ac ymddygiad gwaharddedig arall) o'r darpariaethau yn y Bil hwn, ond nid yw'n eithrio contractau safonol rhagarweiniol. Galwodd Cartrefi Cymunedol Cymru am gynnwys hyn yn yr eithriadau gan ddweud bod ei ddefnydd yn y sector tai cymdeithasol yn 'sylweddol wahanol' gan mai dim ond am 12 mis y bwriedir iddo bara cyn i'r contract gael ei drawsnewid yn gontract sicr.²⁰⁵

153. Nid oedd Shelter Cymru yn cytuno y dylai'r contractau ymddygiad gwaharddedig gael eu heithrio o'r cyfnod hysbysu o chwe mis gan ddweud, pe bai tystiolaeth o ymddygiad gwaharddedig:

“...there are already appropriate grounds that should be used so that the facts can be ascertained and the contract-holder has a right to defend their home.”²⁰⁶

154. Fe wnaeth ddweud wrthym am waith achos yn ymwneud â landlordiaid cymdeithasol a oedd yn defnyddio hysbysiadau dim bai lle byddai'n debygol y gallai'r tenant fod wedi cadw ei gartref pe bai'r landlord wedi dibynnu ar sail disgresiynol.²⁰⁷ Roedd Shelter yn credu y byddai caniatáu i landlordiaid cymdeithasol gadw'r opsiwn i ddefnyddio troi allan ar sail dim bai ar gyfer rhai o'u

²⁰⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 11a Cartrefi Cymunedol Cymru

²⁰⁵ Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 11a Cartrefi Cymunedol Cymru

²⁰⁶ Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 03 Shelter Cymru

²⁰⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 03 Shelter Cymru

contractau yn tanseilio diben y Bil a'r ymrwymiad polisi ehangach i roi diwedd ar ddiartrefedd oherwydd troi allan.²⁰⁸

Ein barn ni

155. Bydd y Bil yn cael effaith sylweddol ar landlordiaid yn y sector preifat, yn bennaf, ac rydym wedi ymdrin â llawer o hyn yn adrannau eraill yr adroddiad. Mae'r rôl sydd gan landlordiaid i gadw at yr arfer gorau o ran darparu llety o ansawdd da yn bwysig wrth ddarparu marchnad dai gryfach a mwy sefydlog. Mae angen i ni sicrhau bod cydbwysedd rhwng hawliau landlordiaid a hawliau deiliaid contract i sicrhau bod rôl fel landlord yn parhau i fod yn opsiwn deniadol i'r rhai sy'n dymuno cynnig eu heiddo ar rent. Fel yr ydym wedi nodi ar egwyddorion cyffredinol y Bil, credwn fod gan Bil, ar y cyfan, y cydbwysedd priodol yn hyn o beth.

156. Ni chawsom ein hargyhoeddi gan y ddadl a gyflwynwyd gan gynrychiolwyr landlordiaid am eu dymuniad i welliannau gael eu gwneud i'r Bil er mwyn medru rhoi hysbysiad meddiant cyn chwe mis cyntaf contract, a fydd ond yn dod i rym ar ôl cyrraedd y chwe mis. Un o brif nodau'r Bil yw gwella sefydlogrwydd yn y sector rhentu preifat, a byddai cael hysbysiad i adael cartref, a hynny ddim ond ychydig wythnosau neu fisoedd ar ôl symud i mewn, yn tanseilio'r nod hwn. Cawsom ein hargyhoeddi gan ddadleuon y Gweinidog y byddai cymorth yn cael ei ddarparu gan Rhentu Doeth Cymru a'r defnydd o ffurflenni safonol. Dylai hynny olygu bod hyd yn oed y landlordiaid hynny sydd â dim ond un neu ddau eiddo yn gallu gweithredu o fewn y system mewn modd sy'n addas iddyn nhw a'r bobl y maent yn rhentu eiddo iddynt. Nid ydym yn credu y dylid tanseilio'r ymdeimlad o sicrwydd, sydd, fel y clywsom, o bwysigrwydd sylfaenol i lesiant ac iechyd pobl.

157. Nid ydym ychwaith yn credu y dylid diwygio Atodlen 1 i eithrio contractau safonol rhagarweiniol. Nid oeddem yn argyhoeddedig y dylai fod gwahaniaeth o ran sicrwydd deiliadaeth ar ddechrau contract yn y sector tai cymdeithasol i'r hyn sy'n digwydd yn y sector rhentu preifat.

158. Rydym yn fodlon â'r darpariaethau yn adran 5 sy'n cyfyngu ar roi hysbysiad dim bai tan fis 18 o gontract cyfnod penodol. Rydym hefyd yn fodlon â'r cyfyngiadau ar roi hysbysiadau pellach o fewn cyfnod o chwe mis.

159. Mewn perthynas â'r cyfnod ailfeddwl o 14 diwrnod fel y darperir yn adrannau 7 ac 8, rydym yn cytuno â Chymdeithas y Landlordiaid Preswyl ei bod yn rhesymol newid hyn i ymestyn y cyfnod o 14 diwrnod i 28 diwrnod. Credwn fod hyn yn

²⁰⁸ [Tystiolaeth ysgrifenedig. RHA.03 Shelter Cymru](#)

cydbwyso hawliau landlordiaid a hawliau deiliaid contract ac yn sicrhau nad yw landlordiaid yn cael eu hatal rhag cymryd meddiant o eiddo am chwe mis arall oherwydd gwall gweinyddol.

Argymhelliad 6. Dylai Llywodraeth Cymru gyflwyno gwelliannau yng Nghyfnod 2 i ymestyn y cyfnod pryd y gellir tynnu hysbysiad yn ôl heb orfod aros chwe mis arall cyn rhoi hysbysiad newydd. Dylai'r cyfnod gael ei newid o 14 diwrnod i 28 diwrnod.

8. Yr effaith ar llysoedd

Un o'r themâu cryfaf yn ein gwaith oedd rôl y llysoedd yn y broses feddiant. Roedd tystiolaeth gref bod effeithiolrwydd y Bil hwn a Deddf 2016 yn dibynnu ar fod y llysoedd yn gweithredu'n effeithiol ac yn effeithlon.

160. Mae'r Memorandwm Esboniadol yn nodi bod 783 o hawliadau am feddiant wedi'u gwneud yn llysoedd Cymru yn ystod 2018 gan ddefnyddio'r llwybr 'dim bai' yn adran 21. Mae data'r Weinyddiaeth Gyfiawnder yn nodi mai'r amser cymedrig i landlordiaid gael meddiant o dan y broses hon yw 26.4 wythnos (ac eithrio'r cyfnod hysbysu o 2 fis). Gan ddefnyddio adran 8, sef y sail bod rhywun ar fai, yr amser cymedrig ar gyfer adennill meddiant oedd 22.2 wythnos (nid yw hyn yn cynnwys y cyfnod hysbysu).²⁰⁹

161. Daeth galw am wella systemau a phroses y llysoedd i wneud y broses adennill meddiant yn fwy effeithlon ac yn haws i'w llywio gan Cartrefi Cymunedol Cymru;²¹⁰ Sefydliad Tai Siartredig Cymru;²¹¹ Tai Pawb;²¹² CLA Cymru;²¹³ Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl;²¹⁴ ac ARLA Propertymark.²¹⁵

162. Pwysleisiodd Llywodraeth Cymru y gwaith y mae'n ei wneud ar hyn o bryd gyda landlordiaid cymdeithasol ac awdurdodau lleol i atal digartrefedd yn sgil troi allan o dai cymdeithasol, fel ffordd allweddol o ryddhau amser y llysoedd ar gyfer y cynnydd yn yr hawliadau meddiant gan landlordiaid preifat sy'n deillio o'r Bil hwn.²¹⁶ Daw mwyafrif yr hawliadau meddiant sy'n mynd i'r llysoedd ar hyn o bryd o'r sector cymdeithasol yn hytrach na'r sector rhentu preifat.

²⁰⁹ Llywodraeth Cymru, [Memorandwm Esboniadol, paragraffau 8.9, 8.14 a 8.15](#), Chwefror 2020

²¹⁰ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 11, Cartrefi Cymunedol Cymru](#)

²¹¹ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 12, Sefydliad Tai Siartredig Cymru](#)

²¹² [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 13, Tai Pawb](#)

²¹³ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 18, CLA Cymru](#)

²¹⁴ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 12 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion [98]

²¹⁵ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 12 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion [117]

²¹⁶ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Chwefror 2020, [107]

163. Cytunodd sefydliadau fel TPAS Cymru²¹⁷ a Shelter Cymru²¹⁸ y byddai'r newid dull hwn yn y sector cymdeithasol yn rhyddhau amser y llysoedd ond dywedodd Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru mai yn y camau cynnar y mae dull o'r fath ar hyn o bryd, ac y gallai gymryd peth amser cyn ei weithredu'n llwyddiannus.²¹⁹

Defnyddio llwybr dim bai pan fo deiliad contract ar fai

164. Mae'n amlwg iawn bod troi allan ar sail dim bai yn cael ei ddefnyddio pan allai deiliad contract fod ar fai. Pan ofynnwyd i'r sefydliadau landlordiaid a oedd hyn yn wir, dywedodd ARLA Propertymark wrthym:

“Absolutely. It happens all day, every day...

[...] unfortunately, the law in section 8, the grounds for possession, don't work, and, therefore, it's the only reasonable avenue a landlord can use to get possession.”²²⁰

165. Dywedodd Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl fod troi allan ar sail dim bai yn 'droi allan heb reswm' a bod hyn yn cael ei ddefnyddio oherwydd nad yw rhannau eraill o'r gyfraith yn ddigonol i allu datrys a throi pobl allan ar y sail priodol i'w defnyddio i'w troi allan.²²¹ Pwysleisiodd sefydliadau landlordiaid y sicrwydd o adennill meddiant wrth ddefnyddio'r broses dim bai o gymharu â seiliau lle tybir bod bai.²²² O'r rhai a ymatebodd i'n harolwg a oedd wedi defnyddio proses adran 8, cafodd 56.5 y cant drafferthion, a'r drydedd broblem fwyaf cyffredin oedd oedi yn y llysoedd (a brofwyd gan 61.5 y cant).²²³

166. Tynnodd Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl sylw hefyd at gostau mynd i'r llys fel rhwystr posib i landlordiaid, gan ddweud y gallant gronni symiau sylweddol o filiau cyfreithiol, ac mae gwybod bod deiliad contract yn cronni ôl-ddyledion yn gwneud y sefyllfa'n waeth. Dywedodd y Gymdeithas fod y sail orfodol bresennol ar

²¹⁷ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 20, TPAS Cymru](#)

²¹⁸ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 03, Shelter Cymru](#)

²¹⁹ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 12, Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru](#)

²²⁰ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 12 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion [22-24]

²²¹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 12 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion [31]

²²² Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 12 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion [34]

²²³ Yr anawsterau mwyaf cyffredin oedd tenant(iaid) yn gwrthod gadael eiddo heb orchymyn llys (92.3 y cant ac yna cost gweithdrefn y llys (84.6 y cant) Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, [Y Bil Rhentu Cartrefi \(Diwygio\) \(Cymru\) - dadansoddiad o'r arolwg, 26 Mawrth 2020](#)

gyfer ôl-ddyledion rhent yn cael ei chamddefnyddio oherwydd bod llawer o denantiaid yn talu dim ond £1 o'u hól-ddyled yn union cyn dyddiad y gwrandawriad. Dywedodd hefyd fod y £1 yn dileu'r sail orfodol, gan adael y landlord gyda bron i ddau fis o ôl-ddyledion, £355 mewn costau llys, a thenant sy'n debygol o barhau i gronni ôl-ddyledion yn y dyfodol. Roedd hefyd yn pryderu oni bai bod ôl-ddyledion rhent parhaus yn dod yn sail orfodol ar gyfer cymryd meddiant o dan y system newydd, fod risg y byddai'r system llysoedd, sydd eisoes dan bwysau, yn cael ei llesteirio ymhellach.²²⁴

167. Yn y sector tai cymdeithasol, rhoddwyd rhesymau tebyg i'r rhai yn y sector preifat dros ddefnyddio'r broses dim bai. Tynnodd Cartrefi Cymunedol Cymru sylw at achosion lle'r oedd:

“...at fault tenants remaining in their current home for over a year following serious offences against their neighbours, including assault and arson. These cases inevitably end in eviction and the tenant moving into more suitable accommodation, but at the detriment of the surrounding community during the long and drawn out court process. In these minority instances, Section 21 currently provides a much more balanced solution.”²²⁵

168. Roedd y Gweinidog yn glir ei bod yn gobeithio y byddai'r newidiadau yn y Bil yn helpu i annog landlordiaid i ddefnyddio'r llwybr mwyaf priodol, ee os oes bai, bod y seiliau bai yn cael eu defnyddio. Cefnogodd Dr Craig Gurney hyn, gan ddweud y dylai landlordiaid ddefnyddio'r mecanwaith priodol os torrwyd y contract.²²⁶

Sefydlu Llys / Tribiwnlys Tai

169. Un o'r atebion posibl a gynigiwyd oedd creu Llys Tai neu Dribiwnlys Tai. Dywedodd Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl wrthym:

“a housing court is essential if possession reform is being designed to push more landlords to use legal procedures to regain their property.”²²⁷

170. Dyma farn a gefnogir gan ARLA Propertymark sydd yn awyddus i gael 'tribiwnlys tai arbenigol'. Byddai gan dribiwnlys o'r fath y pwerau sydd ar hyn o

²²⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig. RHA 05. Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl

²²⁵ Tystiolaeth ysgrifenedig. RHA 11a. Cartrefi Cymunedol Cymru

²²⁶ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 4 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion [96]

²²⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig. RHA 05. Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl

bryd gan y Llys Sirol a'r Tribiwnlys Haen Gyntaf (Siambr Eiddo) i ddelio ag achos trwy gyfrwng un broses. Mae'n awgrymu y byddai Tribiwnlys o'r fath yn gwneud contractau hirach yn ymarferol i landlordiaid.²²⁸

171. Cefnogodd Cartrefi Cymunedol Cymru y cynnig hwn hefyd gan ddweud y byddai'n gwella effeithlonrwydd ac yn gwneud y system yn decach i ddeiliaid contract a landlordiaid.²²⁹ Dywedodd Sefydliad Tai Siartredig Cymru y byddai system o'r fath yn sicrhau mwy o gysondeb wrth wneud penderfyniadau.²³⁰ Roedd Tai Pawb eisiau gweld swydd Ombwdsmon Tai yn cael ei chreu i gyd-fynd â thribiwnlys.²³¹

172. Dywedodd Shelter Cymru y bu rhai problemau gyda sefydlu Tribiwnlys yn yr Alban, yn enwedig mynediad at gymorth cyfreithiol. Dywedodd wrthym nad oes cymorth cyfreithiol ar gael ar hyn o bryd ar gyfer achosion tribiwnlys a gallai hyn arwain at sefyllfa lle nad oes gan ddeiliad contract gynrychiolaeth gyfreithiol, er bod cynrychiolaeth o'r fath gan landlordiaid. Dywedodd fod 'y rheithgor allan' ar fater y Tribiwnlys Tai.²³²

173. Dywedodd y Gweinidog wrthym nad oedd hi'n teimlo y dylai achos tai fod yn yr un llys ag achos dyled gyffredin²³³ ond bod y cyfyngiadau ar faint o amser sydd ar gael yn sesiwn bresennol y Senedd, yn golygu na ellid bod wedi ystyried hyn yn fanylach ar hyn o bryd. Dywedodd:

“...it's not something that's very controversial, and it clearly, very seriously, enables tenants to protect their rights and good landlords to do the right thing in a more effective way than just having it all clogged up in a normal county court-process style.”²³⁴

Ein barn ni

174. Mae effeithiolrwydd Deddf 2016 fel y'i diwygiwyd gan y Bil hwn yn amlwg yn dibynnu ar effeithiolrwydd system y llysoedd. Gan nad yw'r system wedi ei

²²⁸ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 09, ARLA Propertymark](#)

²²⁹ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 11a, Cartrefi Cymunedol Cymru](#)

²³⁰ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 12a, Sefydliad Tai Siartredig Cymru](#)

²³¹ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 13, Tai Pawb](#)

²³² Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 12 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion [385-386]

²³³ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 20 Gorffennaf 2020, Cofnod y Trafodion [57]

²³⁴ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 20 Gorffennaf 2020, Cofnod y Trafodion [59]

datganoli, mae Llywodraeth Cymru yn gyfyngedig o ran y camau y gall eu cymryd i wneud gwelliannau i'r system. Mae angen i Lywodraeth Cymru sicrhau ei bod yn gwneud y mwyaf o'i holl gyfleoedd i sicrhau bod newidiadau i system y llysoedd yn ystyried anghenion penodol Cymru. Mae hyn yn arbennig o bwysig yn y meysydd polisi hynny fel tai, sydd wedi'u datganoli i raddau helaeth.

175. Nodwn y galwadau gan landlordiaid preifat²³⁵ am gynnydd yn nifer y seiliau gorfodol dros gymryd meddiant o dan Ddeddf 2016, yn enwedig mewn perthynas ag ymddygiad gwrthgymdeithasol. Rydym hefyd yn nodi sut, o dan y system bresennol, y defnyddir hysbysiadau Adran 21 i fynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol gan gymdeithasau tai a landlordiaid preifat. Nid oes amheuaeth y gall ymddygiad gwrthgymdeithasol gael effaith sylweddol ar gymdogion a chymunedau. Felly mae'n bwysig bod gan landlordiaid yr offer deddfwriaethol i fynd i'r afael â'r mater hwn yn effeithiol. Hoffem weld Llywodraeth Cymru yn archwilio'r mater hwn yn fanylach gyda rhanddeiliaid i weld a ddylid gwneud diwygiadau yn y dyfodol. Credwn hefyd y dylid archwilio hyn yn fanylach fel rhan o'r gwaith craffu ôl-ddeddfwriaethol yr ydym yn galw amdano yn argymhelliad 3.

176. Roedd bron pob un a drafododd sefydlu llys / tribiwnlys tai pwrpasol i glywed pob anghydfod tai, gan gynnwys hawliadau meddiant, yn gefnogol i gynllun o'r fath. Serch hynny, codwyd rhai pryderon ynghylch ymarferoldeb penodol, megis y cymorth cyfreithiol a fyddai ar gael i dribiwnlysoedd. Credwn y dylai'r dull a ddefnyddir yn yr Alban gael ei fonitro'n agos gan Lywodraeth Cymru, gan gynnwys gwersi posibl i'w dysgu ar gyfer sefydlu system o'r fath yng Nghymru. Mae'n rhan bwysig o gydbwyso'r hawliau rhwng landlordiaid a deiliaid contract fod mecanwaith priodol ar waith sy'n hygyrch ac yn deg i landlordiaid a deiliaid contract.

177. Credwn fod gan dribiwnlys o'r fath y potensial i fynd i'r afael â nifer o bryderon a gododd yn ystod ein gwaith craffu ar y Bil, ac i wneud rhentu cartrefi yng Nghymru yn fwy effeithiol a theg drwyddi draw. Rydym yn sylweddoli mai prin yw'r amser sydd ar ôl yn nhymor presennol y Senedd, ond credwn y byddai'n ddefnyddiol ymchwilio ymhellach i'r modd y gallai tribiwnlys o'r fath weithio.

Argymhelliad 7. Dylai Llywodraeth Cymru gynnal astudiaeth ddichonoldeb fanwl i'r modd y gallai Tribiwnlys / Llys Tai weithio yng Nghymru. Pe bai astudiaeth ddichonoldeb o'r fath yn canfod bod hynny'n ymarferol ac y byddai'n

²³⁵ Tystiolaeth ysgrifenedig. RHA.05. Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl

arwain at welliannau ym maes tai, dylid blaenoriaethu'r gwaith i sefydlu Tribiwnlys / Llys Tai yn nhymor nesaf y Senedd.

9. Yr effaith ar ddigartrefedd

Bydd y Bil yn rhyngweithio â dyletswyddau deddfwriaethol eraill mewn perthynas ag atal digartrefedd. Clywsom alwadau i sicrhau bod yr holl ddyletswyddau'n cyd-fynd â'r cyfnodau yn y Bil hwn, ac rydym yn cefnogi hynny.

178. Wrth i'r sector rhentu preifat chwarae mwy o rôl o ran cartrefu pobl ddigartref, mae'n amlwg y gallai'r newidiadau yn y Bil hwn gael effaith ar unigolion sy'n wynebu digartrefedd; ac ar awdurdodau lleol a sefydliadau eraill sy'n eu cefnogi.

Meddiant lle mae tenant ar fai

179. Fel y soniwyd ym Mhennod 8, mae Llywodraeth Cymru yn gobeithio y bydd y newidiadau a gyflwynir gan y Bil yn annog landlordiaid i ddefnyddio'r llwybr mwyaf priodol i geisio meddiant. Fel y trafodwyd gennym eisoes, mae'n amlwg bod y llwybr dim bai yn cael ei ddefnyddio fel mater o drefn lle y gellid defnyddio meddiant ar sail bai.

180. Roedd asiantaethau cynghori yn benodol yn pryderu y gallai symud tuag at adennill meddiant ar sail bai achosi cynnydd yn yr aelwydydd sy'n cael eu hasesu yn rhai bwriadol ddigartref. Dywedodd Shelter Cymru wrthym fod llif cyson o achosion bwriadol o hyd ar gyfer pob aelwyd gyda 201 o achosion yn 2018/19.²³⁶ Er ei bod yn cydnabod bod tuedd i gefnu²³⁷ ar ddigartrefedd bwriadol yng Nghymru, soniwyd y dylid cyhoeddi canllawiau statudol yn y tymor byr er mwyn osgoi cynnydd sydyn yn yr achosion.²³⁸ Roedd Tai Pawb hefyd yn cydnabod y risg y gallai'r newidiadau olygu bod pobl yn defnyddio digartrefedd bwriadol yn amlach.²³⁹

181. Dywedodd Cartrefi Cymunedol Cymru hefyd y gallai'r deiliaid contract hynny sy'n cael eu troi allan yn sgil adran 8 ar sail peidio â thalu rhent ei chael yn anoddach cael cartref arall oherwydd tybir eu bod wedi gwneud eu hunain yn

²³⁶ Tystiolaeth ysgrifenedig. RHA.03.Shelter.Cymru

²³⁷ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 12 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion [323]

²³⁸ Tystiolaeth ysgrifenedig. RHA.03.Shelter.Cymru

²³⁹ Tystiolaeth ysgrifenedig. RHA.13.Tai.Pawb

fwriadol ddigartref trwy beidio â thalu rhent.²⁴⁰ Roedd hefyd o blaid dileu'r prawf bwriadoldeb.²⁴¹

182. Pan wnaethon ni drafod hyn gyda Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru dywedodd fod awdurdodau lleol yn asesu pob achos yn ôl ei rinweddau a bod cyfran yr aelwydydd sy'n ddigartref yn fwriadol yn 'fach iawn'.²⁴² Dywedodd Sefydliad Tai Siartredig Cymru nad oedd y prawf bwriadoldeb yn gymwys i grwpiau risg uwch neu grwpiau yr ystyrir eu bod yn fwy agored i niwed.²⁴³

Y diffiniad o fod 'o dan fygythiad o ddigartrefedd'

183. Mae *Deddf Tai (Cymru) 2014* ("Deddf 2014") yn rhoi dyletswydd ar awdurdodau lleol i atal digartrefedd. Mae Deddf 2014 yn diffinio unigolyn fel un sydd o dan fygythiad o ddigartrefedd os yw'n debygol y bydd y person yn dod yn ddigartref o fewn 56 o ddiwrnodau. Mae'r ddyletswydd hon, yn ôl Crisis, wedi llwyddo i atal llawer o aelwydydd rhag dod yn ddigartref.²⁴⁴

184. Gan y bydd y Bil hwn, os caiff ei basio, yn newid y cyfnod hysbysu i chwe mis, dywedwyd wrthym y dylid newid y ddyletswydd yn Neddf 2014 i gyd-fynd â'r cyfnod hysbysu hirach. Dywedodd Shelter Cymru wrthym, os na chaiff y diffiniad yn Neddf 2014 ei newid, fod risg y gallai deiliaid contract y rhoddwyd hysbysiad 'dim bai' iddynt gael eu hannog gan eu hawdurdodau lleol i ddod yn ôl pan fydd yr hysbysiad bron â darfod. Gallai hynny arwain at Gronni ôl-ddyledion rhent; cael effaith ar iechyd meddwl a/neu ddirywiad yn y berthynas â'r landlord. Roedd yn pryderu, oni bai bod newid statudol o'r fath yn cael ei wneud, y gallai fod yn anodd perswadio awdurdodau lleol i weithredu mewn da bryd.²⁴⁵ Roedd Crisis hefyd yn cefnogi newid i adlewyrchu'r cyfnod hysbysu yn y ddyletswydd.²⁴⁶ Dywedodd Cyngor ar Bopeth y byddai diwygio'r ddeddfwriaeth yn rhoi'r ymdeimlad hwnnw o hyder i unrhyw un sy'n cymhwyso'r egwyddorion hynny.²⁴⁷

185. Ond teimlai Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru y gallai hyn gael ei egluro mewn canllawiau heb fod angen unrhyw newid deddfwriaethol pellach. Tynnodd sylw at y ffaith y bydd awdurdodau lleol bob amser yn talu sylw dyledus i

²⁴⁰ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA11, Cartrefi Cymunedol Cymru](#)

²⁴¹ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 11a, Cartrefi Cymunedol Cymru](#)

²⁴² [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 10a, Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru](#)

²⁴³ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 12a, Sefydliad Tai Siartredig Cymru](#)

²⁴⁴ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 06 Crisis](#)

²⁴⁵ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 03 Shelter Cymru](#)

²⁴⁶ [Tystiolaeth ysgrifenedig, RHA 06 Crisis](#)

²⁴⁷ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 12 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion [345]

ganllawiau statudol yn ogystal â'r ddeddfwriaeth berthnasol, ac ychwanegodd y dangosir hyn yn ei hymateb i lythyr diweddar y Gweinidog ar fregusrwydd ac anghenion sy'n flaenoriaeth yn ystod y pandemig presennol.²⁴⁸

186. Roedd Dr Simcock hefyd o blaid llunio canllawiau cryfach cyn gwneud unrhyw newid deddfwriaethol.²⁴⁹

187. Roedd y Gweinidog yn glir iawn wrth nodi ei disgwyliadau mai 'rhwyd ddiogelwch' oedd y 56 diwrnod ac nid targed.²⁵⁰ Dywedodd y dylai pobl ddisgwyl cefnogaeth gan awdurdodau lleol ar yr adeg y rhoddir hysbysiad iddynt ac na ddylai'r ddyletswydd atal y cymorth hwnnw rhag cael ei ddarparu ar yr adeg gynharaf bosibl. Dywedodd y byddai'r Llywodraeth yn gwneud hynny'n gwbl glir yn y canllawiau.²⁵¹ Dywedodd wrthym hefyd:

“...if we had a lot of evidence that a lot of authorities were taking it to the wire like that all the time, then I think we probably would consider putting it up, but we haven't got that evidence...”²⁵²

188. Ychwanegodd, er bod rhai awdurdodau lleol wedi bod yn cael trafferth i ddarparu cefnogaeth o'r blaen, roedd y profiad diweddar gyda'r pandemig yn awgrymu nad yw hyn yn wir bellach. Fodd bynnag, pe bai tystiolaeth yn y dyfodol yn dangos diffyg cysondeb rhwng y ddau ddarn o ddeddfwriaeth dywedodd ei bod yn siŵr y bydd Senedd y dyfodol yn ystyried ei gynyddu.²⁵³

Diffiniad o atal digartrefedd a lleddfu digartrefedd yn llwyddiannus

189. Yn ôl Deddf 2014 y diffiniad o atal digartrefedd a'i leddfu'n llwyddiannus yw bod llety addas ar gael i'w feddiannu am chwe mis. Mae Shelter Cymru wedi galw am gynyddu hyn er mwyn sicrhau ei fod yn unol â'r bwriad i ymestyn y sicrwydd

²⁴⁸ Tystiolaeth ysgrifenedig. RHA.10a. Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru

²⁴⁹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 4 Mawrth 2020, Cofnod y Trafodion [100]

²⁵⁰ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 20 Gorffennaf 2020, Cofnod y Trafodion [74]

²⁵¹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Chwefror 2020, Cofnod y Trafodion [120]

²⁵² Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 20 Gorffennaf 2020, Cofnod y Trafodion [91]

²⁵³ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 20 Gorffennaf 2020, Cofnod y Trafodion [91]

deiliadaeth o chwe mis i 12 mis wrth roi contract, gan nodi bod diffiniad 2014 wedi'i ddatblygu gan gyfeirio at hyd safonol tenantiaeth breifat.²⁵⁴

190. Nid oedd y Gweinidog yn teimlo bod angen diwygio'r diffiniad. Dywedodd fod y ddyletswydd yn llawer mwy cyffredinol ac y gellir ei chyflawni mewn nifer o ffyrdd, a'i fod yn fwy na dim ond gosod rhywun mewn cartref rhent preifat yn unig. Dywedodd fod y ffaith na ellir rhoi hysbysiad o fewn chwe mis cyntaf contract yn golygu bod y ddyletswydd yn cael ei chyflawni.²⁵⁵

Ein barn ni

191. Un o nodau polisi arfaethedig y Bil hwn yw gwella sicrwydd deiliadaeth, ac felly lleihau'r risg y bydd pobl yn wynebu digartrefedd. Mae'n amlwg ei fod yn rhyngweithio â Deddf 2014 ac yn benodol y dyletswyddau a osodir ar awdurdodau lleol i gefnogi'r rhai sy'n wynebu digartrefedd.

192. Nodwn y pryderon a godwyd gan randdeiliaid y gallai symud at fwy o hawliadau meddiant sy'n seiliedig ar fai, y mae'r darpariaethau yn y Bil hwn yn ceisio eu hannog, arwain at gynnydd yn nifer yr aelwydydd sy'n cael eu hasesu fel rhai sy'n fwriadol ddigartref. Nid oes tystiolaeth glir y bydd hyn yn digwydd, ond oherwydd y gallai'r effaith ar yr aelwydydd hynny yr effeithir arnynt fod yn sylweddol, credwn y dylid ymdrin â hyn yn ystod y gwaith craffu ôl-ddeddfwriaethol yn argymhelliad 3. Os gwelir bod y Bil yn cynyddu nifer yr aelwydydd y canfyddir eu bod yn fwriadol ddigartref, dylid gwneud newidiadau i liniaru hyn. Rydym hefyd yn ymwybodol o'r cyd-destun polisi newidiol yng Nghymru sy'n ceisio lleihau'r defnydd o fwriadoldeb.

193. O ran sicrhau aliniad rhwng Deddf 2014 a'r Bil hwn, credwn fod angen newidiadau pellach. Dylai fod aliniad clir rhwng y gwahanol ddarnau o ddeddfwriaeth i sicrhau fframwaith cydlynol sy'n rheoli digartrefedd. Dylid gwneud hyn yn y ffordd fwyaf effeithiol bosibl, ac rydym yn teimlo y gallai newidiadau o'r fath gael eu gwneud mewn canllawiau statudol, gyda newidiadau deddfwriaethol ond yn cael eu gwneud os nad yw'r canllawiau'n cael eu dilyn. Gall newid deddfwriaeth gymryd amser, ond gellir gwneud newidiadau i ganllawiau yn llawer cynt.

194. Mewn perthynas â'r ddyletswydd adran 66 yn Neddf 2014, rydym yn cytuno nad yw 56 diwrnod yn ddigon hir. Rydym yn cydnabod bod chwe mis o bosibl yn rhy hir, ac nad oes angen cymorth ar bob achos bryd hynny. Credwn felly mai'r

²⁵⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig. RHA 03 Shelter Cymru

²⁵⁵ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Chwefror 2020, [114]

cydbwysedd priodol fyddai diwygio'r canllawiau i ddweud y dylid darparu cymorth ar ôl 84 diwrnod. Yna dylid adolygu hyn ar ôl dwy flynedd, gyda'r opsiwn i Lywodraeth Cymru ei newid os oes angen.

Argymhelliad 8. Dylai Llywodraeth Cymru gyhoeddi canllawiau clir i awdurdodau lleol y dylid ystyried bod unrhyw un mewn cartref y rhoddwyd hysbysiad iddo, sydd i ddod i ben o fewn yr 84 diwrnod canlynol, o dan fygythiad o ddigartrefedd at ddibenion Deddf Tai (Cymru) 2014. Dylai effeithiolrwydd y canllawiau hyn gael ei adolygu ddwy flynedd ar ôl iddynt ddod i rym.

195. Rydym wedi trafod mater sicrwydd deiliadaeth ym Mhennod 6. Rydym wedi derbyn honiad Llywodraeth Cymru bod diogelwch o 12 mis ar ddechrau contract yn bwysig am ystod eang o resymau, ond yn enwedig er lles deiliaid contract. Yn aml gall y rhai sy'n cael eu cefnogi o dan y dyletswyddau digartrefedd yn Neddf 2014 fod yn agored i niwed, ac yn aml gall sicrwydd deiliadaeth fod o'r pwys mwyaf i'r rhai sydd â chartref ansefydlog, neu'n ddigartref. Credwn felly fod achos clir dros ddiwygio'r diffiniad hwn i sicrhau bod y ddau ddarn o ddeddfwriaeth yn cyfateb.

Argymhelliad 9. Dylai Llywodraeth Cymru ddiwygio Deddf Tai (Cymru) 2014 fel nad yw'r dyletswyddau digartrefedd yn dod i ben oni bai bod llety ar gael am 12 mis, yn hytrach na'r chwe mis presennol.

Atodiad A: Rhestr o sesiynau tystiolaeth lafar.

Rhoddodd y tystion a ganlyn dystiolaeth lafar i'r Pwyllgor ar y dyddiadau a nodir isod. Gellir gweld trawsgrifiadau o'r sesiynau tystiolaeth lafar ar wefan y Pwyllgor.

| Dyddiad | Enw a Sefydliad |
|---------------------------|---|
| 27 Chwefror 2020 | Julie James AC, y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol Emma Williams, Dirprwy Gyfarwyddwr, yr Is-adran Polisi Tai, Rebecca Raikes, Cyfreithiwr, Simon White, Pennaeth Strategaeth Tai a Deddfwriaeth Llywodraeth Cymru |
| 4 Mawrth 2020 | Dr Craig M. Gurney CIHM, Darlithydd ym maes Tai, Ysgol y Gwyddorau Cymdeithasol a Gwleidyddol (Astudiaethau Trefol), Prifysgol Glasgow Dr Thomas Simcock CMRS, Cymrawd Ymchwil, Uned Gwerthuso a Dadansoddi Polisi, Prifysgol Edge Hill |
| 12 Mawrth 2020 | Douglas Haig, Is-gadeirydd a Chyfarwyddwr Cymru, Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl David Cox, Prif Weithredwr, ARLA Propertymark Rob Simkins, Llywydd, UCM Cymru Dan Wilson Craw, Cyfarwyddwr, Generation Rent Alun Evans, Uwch-swyddog Ymgyrchoedd ac Eiriolaeth, Cyngor ar Bopeth Jennie Bibbings, Rheolwr Ymgyrchoedd, Shelter Cymru Nick Morris, Rheolwr Polisi a Chyfathrebu (Cymru), Crisis |
| 20 Gorffennaf 2020 | Julie James AS, y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol Emma Williams, Cyfarwyddwr Tai ac Adfywio, Simon White, Pennaeth Strategaeth Tai a Deddfwriaeth Llywodraeth Cymru |

Atodiad B: Rhestr o'r dystiolaeth ysgrifenedig

Rhoddodd y bobl a'r sefydliadau a ganlyn dystiolaeth ysgrifenedig i'r Pwyllgor. Mae'r holl ymatebion i'r ymgynghoriad a gwybodaeth ysgrifenedig ychwanegol ar gael ar wefan y Pwyllgor.

| Cyfeirnod | Sefydliad |
|---------------|---|
| RHA 01 | Dr Craig Gurney |
| RHA 02 | Tom Simcock |
| RHA 03 | Shelter Cymru |
| RHA 04 | Cyngor ar Bopeth |
| RHA 05 | Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl |
| RHA 06 | Crisis |
| RHA 07 | Cytûn |
| RHA 08 | Undeb Cenedlaethol y Myfyrwyr |
| RHA 09 | ARLA Propertymark |
| RHA 10 | Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (CLILC) |
| RHA 11 | Cartrefi Cymunedol Cymru |
| RHA 12 | Sefydliad Tai Siartredig Cymru |
| RHA 13 | Tai Pawb |
| RHA 14 | Unigolyn 1 |
| RHA 15 | Cyngor Bro Morgannwg |
| RHA 16 | The Wallich |
| RHA 17 | Cyngor Caerdydd |
| RHA 18 | CLA Cymru |
| RHA 19 | Generation Rent |
| RHA 20 | TPAS Cymru |
| RHA 21 | UK Finance |
| RHA 22 | Sefydliad Bevan |
| RHA 23 | Unigolyn 2 |
| RHA 24 | Corff Cynrychiolwyr yr Eglwys yng Nghymru |

Gwybodaeth ychwanegol

| Teitl | Dyddiad |
|---|-------------------|
| RHA 10a Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru | 9 Gorffennaf 2020 |
| RHA 11a Tystiolaeth ychwanegol Cartrefi Cymunedol Cymru | 9 Gorffennaf 2020 |
| RHA 13a Tystiolaeth ychwanegol Tai Pawb | 9 Gorffennaf 2020 |
| RHA 10a Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru | 9 Gorffennaf 2020 |