MEMORANDWM CYDSYNIAD DEDDFWRIAETHOL ATODOL (MEMORANDWM RHIF 4)

Y BIL DADREOLEIDDIO: DIWYGIAD MEWN PERTHYNAS Â DEDDFWRIAETH YNGLŶN Â BLAENDALIADAU TENANTIAETH

1. Gosodir y Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol hwn o dan Reol Sefydlog 29.2. Yn ôl Rheol Sefydlog 29, rhaid gosod Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol a rhaid cyflwyno Cynnig Cydsyniad Deddfwriaethol gerbron y Cynulliad Cenedlaethol os bydd Bil gan Senedd y DU yn gwneud darpariaeth mewn perthynas â Chymru at bwrpas sy'n dod o fewn cymhwysedd deddfwriaethol y Cynulliad Cenedlaethol neu sy'n newid y cymhwysedd hwnnw.

2. Cyflwynwyd y Bil Dadreoleiddio (y "Bil") yn Nhŷ'r Cyffredin ar 23 Ionawr 2014. Gellir gweld y Bil yn:

http://services.parliament.uk/bills/2013-14/deregulation.html

Crynodeb o'r Bil a'i Amcanion Polisi

3. Noddir y Bil gan Swyddfa'r Cabinet. Amcanion polisi Llywodraeth y DU ar gyfer y Bil yw dileu neu leihau'r beichiau rheoliadol diangen sy'n rhwystro busnesau, unigolion, gwasanaethau cyhoeddus neu'r trethdalwr neu sy'n costio arian iddynt.

4. Mae'r Bil yn cynnwys mesurau sy'n ymwneud â meysydd busnes cyffredinol a phenodol, cwmnïau ac ansolfedd, y defnydd o dir, tai, trafnidiaeth, cyfathrebu, yr amgylchedd, addysg a hyfforddiant, adloniant, awdurdodau cyhoeddus a gweinyddu cyfiawnder. Mae'r Bil hefyd yn darparu ar gyfer dyletswydd ar y rhai sy'n cyflawni swyddogaethau rheoliadol a nodwyd i ystyried pa mor ddymunol yw hybu twf economaidd. At hynny, bydd y Bil yn diddymu deddfwriaeth nad yw o ddefnydd ymarferol mwyach.

Darpariaethau yn y Bil y ceisir cydsyniad yn eu cylch

5. Ceisir cydsyniad y Cynulliad i ddiwygio'r Bil Dadreoleiddio, a gyflwynwyd ar 16 Mehefin 2014, sy'n gwneud diwygiadau i ychwanegu pedair adran at Bennod 4 o Ran 6 o Ddeddf Tai 2004 (Cynlluniau Blaendaliadau Tenantiaeth). Cyflwynwyd y diwygiad gan Tom Brake AS, Dirprwy Arweinydd Tŷ'r Cyffredin ac Oliver Heald CF AS, y Cyfreithiwr Cyffredinol. Cyfeirnod y diwygiad yw NC20.

6. Mae'r diwygiadau hyn i'r Cynllun Blaendaliadau Tenantiaeth yn dilyn penderfyniad gan y Llys Apêl yn 2013[1] a ddehonglodd ddeddfwriaeth ynglŷn â blaendaliadau tenantiaeth a oedd yn bodoli eisoes yn wahanol i'w bwriad gwreiddiol a chanllawiau cysylltiedig y Llywodraeth. Roedd y

[1] *Superstrike Ltd v Rodrigues* [2013] EWCA Civ 669

penderfyniad yn ymwneud â thenantiaeth a gychwynnodd ychydig cyn i ddeddfwriaeth ynglŷn â chynllun diogelu blaendaliadau gorfodol ddod i rym yn 2007. Mae'r penderfyniad yn golygu, os oedd tenantiaeth fyrddaliol cyfnod penodedig wedi dod i ben a chael ei disodli gan denantiaeth gyfnodol statudol, y dylai landlordiaid fod wedi cofrestru'r blaendal â chynllun diogelu blaendaliadau tenantiaeth a rhoi gwybodaeth am y cynllun i'r tenantiaid[2]. Roedd y penderfyniad hwn yn golygu y gellir cosbi landlordiaid yn y sefyllfa hon am beidio â chydymffurfio â'r ddeddfwriaeth ynglŷn â blaendaliadau tenantiaeth, er iddynt ddilyn canllawiau'r Llywodraeth. Mae'r cosbau am dorri'r rhwymedigaethau hyn gan y landlord yn arwain at ddau sancsiwn gwahanol sydd ar gael ar yr un pryd, sef: (a) ni all landlord gyflwyno hysbysiad o dan a.21 i derfynu'r denantiaeth am gyhyd ag yr oedd ef neu hi wedi methu â chydymffurfio â'r gofynion hynny[3]; a (b) byddai gan denant hawl i gael y blaendal yn ôl ynghyd ag iawndal yn cyfateb i deirgwaith gwerth y blaendal hwnnw[4]. Golyga hyn ei bod yn bosibl na fydd landlordiaid yn gallu troi tenant allan, neu y gallent fod yn wynebu'r risg o achos llys a chosbau ariannol, er iddynt ddilyn canllawiau'r Llywodraeth. Bwriedir i'r diwygiad a gyflwynwyd ar 16 Mehefin ddileu'r risg hon.

7. Drwy sicrhau bod y diwygiadau hyn yn gymwys i Gymru bydd y risg o achos llys a dirwyon a wynebir gan asiantau gosod a landlordiaid yng Nghymru, a'r risg y caiff y landlord ei rwystro rhag cyflwyno hysbysiad troi allan, eu dileu yn yr un ffordd ag y byddant yn cael eu dileu ar gyfer asiantau gosod a landlordiaid yn Lloegr o ran yr elfennau hyn o'r ddeddfwriaeth sy'n ymwneud â diogelu tenantiaethau. Ar yr un pryd ni fydd derbyn y diwygiadau hyn yn rhoi tenantiaid yng Nghymru o dan anfantais ond mae'n golygu y bydd deddfwriaeth ynglŷn â blaendaliadau tenantiaeth ledled Cymru a Lloegr yn gweithredu fel y bwriadwyd iddo wneud.

8. Mae'r diwygiadau i Bennod 4 o Ran 6 o Ddeddf Tai 2004 (Cynlluniau Blaendaliadau Tenantiaeth). Ar ôl adran 215, mae'r diwygiad yn mewnosod adrannau 215A i 215D sy'n darparu ar gyfer y canlynol:

- **Adran 215A Tenantiaethau cyfnodol statudol: cafwyd y blaendal cyn 6 Ebrill 2007**. Mae hyn yn gymwys i achosion lle y cafwyd blaendal tenantiaeth mewn cysylltiad â thenantiaeth cyfnod penodedig cyn 6 Ebrill 2007 ac, ar neu ar ôl y dyddiad hwnnw, cododd tenantiaeth gyfnodol statudol ar ôl i'r denantiaeth cyfnod penodedig ddod i ben.

    - Mae is-adran (2) yn darparu, mewn achosion lle mae'r denantiaeth gyfnodol yn dal i fodoli ar ddyddiad dechrau'r adran hon ac mae rhywfaint neu'r cyfan o'r blaendal a dalwyd mewn cysylltiad â'r denantiaeth cyfnod penodedig yn dal i gael ei ddal gan y landlord mewn cysylltiad â'r denantiaeth gyfnodol, fod y gofynion o ran

[2] Adran 213(3), (5) a (6) o Ddeddf Tai 2004
[3] Adran 215 o Ddeddf Tai 2004
[4] Adran 214 o Ddeddf Tai 2004

diogelu blaendaliadau tenantiaeth yn gymwys. Fodd bynnag, rhoddir cyfnod estynedig i'r landlord er mwyn iddo gydymffurfio â'r gofynion hynny.

  - Mae is-adran (3) yn darparu, yn hytrach na'i gwneud yn ofynnol bod y landlord yn cydymffurfio â'r gofynion o ran blaendaliadau tenantiaeth ar ddechrau'r denantiaeth gyfnodol statudol, dyddiad a fydd wedi hen fynd heibio mewn achosion o'r fath yn ôl pob tebyg, fod cyfnod estynedig ar gyfer cydymffurfio. Mae hyn ar unrhyw adeg cyn y dyddiad sydd 90 diwrnod ar ôl i'r darpariaethau newydd ddod i rym neu, os yw'n gynharach, ar unrhyw adeg cyn y dyddiad y mae llys yn penderfynu ar gais am gosbau o dan adran 214 o Ddeddf 2004 (os na chydymffurfiwyd â'r gofynion sy'n ymwneud â'r blaendal o dan adran 213) neu'n penderfynu a ddylid gwneud gorchymyn ildio meddiant o dan adran 21 o Ddeddf Tai 1988 (neu'n penderfynu ar apêl yn erbyn y naill benderfyniad neu'r llall).

  - Mae is-adran (4) yn darparu, mewn achosion lle nad yw'r landlord yn dal unrhyw flaendal mwyach mewn cysylltiad â'r denantiaeth gyfnodol neu lle mae'r denantiaeth wedi dod i ben, pan ddaw'r cymal hwn i rym, y caiff y landlord ei drin fel pe bai wedi cydymffurfio â'r gofynion yn adran 213(3), (5) a (6) o Ddeddf 2004. Yn rhinwedd adran newydd 215D(1), caiff yr adran hon ei thrin fel pe bai wedi bod mewn grym ers 6 Ebrilll 2007 yn amodol ar yr eithriadau y darperir ar eu cyfer yng ngweddill adran 215D.

- **Adran 215B - Tenantiaethau cyfnodol statudol: cafwyd y blaendal ar neu ar ôl 6 Ebrill 2007.** Mae'r adran hon yn ymwneud ag achosion lle y ceir blaendal ar neu ar ôl 6 Ebrill 2007 mewn cysylltiad â thenantiaeth cyfnod penodedig ac, ar ôl i'r cyfnod penodedig ddod i ben, mae'r tenant yn parhau i feddiannu'r eiddo o dan denantiaeth gyfnodol statudol sy'n codi o dan adran 5 o Ddeddf Tai 1988. Effaith yr adran hon yw, os cydymffurfir â'r gofynion o ran blaendaliadau tenantiaeth mewn perthynas â blaendal a ddelir mewn cysylltiad â'r denantiaeth cyfnod penodedig, ar yr amod bod y blaendal yn parhau i gael ei ddal yn yr un cynllun blaendaliadau tenantiaeth awdurdodedig pan fydd y denantiaeth gyfnodol statudol yn codi, y caiff y landlord ei drin fel pe bai wedi cydymffurfio â'r gofynion o ran diogelu blaendaliadau tenantiaeth o'r newydd ar ddechrau'r denantiaeth gyfnodol statudol.

- **Adran 215C - Tenantiaethau cyfnod penodol a adnewyddwyd neu denantiaethau cyfnodol cytundebol: cafwyd y blaendal ar neu ar ôl 6 Ebrill 2007**. Mae'r adran hon yn debyg i adran newydd 215B ond mae'n ymwneud ag achosion lle y ceir blaendal ar neu ar ôl 6 Ebrill 2007 mewn cysylltiad â thenantiaeth fyrddaliol sicr a, phan ddaw'r denantiaeth i ben, mae'r un landlord yn rhoi tenantiaeth cyfnod penodedig neu denantiaeth gyfnodol gytundebol newydd i'r un tenant mewn perthynas â'r un eiddo, h.y. mae'r landlord yn adnewyddu'r denantiaeth yn benodol. Effaith yr adran hon yw, os cydymffurfir â'r

gofynion o ran blaendaliadau tenantiaeth mewn perthynas â blaendal a ddelir mewn cysylltiad â'r denantiaeth gynharach, ar yr amod bod y blaendal hwnnw yn parhau i gael ei ddal yn unol â'r un cynllun blaendaliadau tenantiaeth awdurdodedig o'r naill denantiaeth i'r llall, nad yw'n ofynnol i'r landlord roi'r un wybodaeth ragnodedig i'r tenant unwaith eto ar ddechrau pob tenantiaeth wedi'i hadnewyddu, newydd, y caiff gofynion adran 213(5) a (6) eu trin fel pe bai'r landlord wedi cydymffurfio â hwy.

- **Adran 215D - Adrannau 215A i 215C: darpariaethau trosiannol**. Mae adran 215D yn darparu y dylid trin adrannau 215A i 215C fel pe baent wedi bod mewn grym ers 6 Ebrill 2007, sef y dyddiad y daeth darpariaethau ar gyfer blaendaliadau tenantiaeth yn Neddf 2004 i rym. Fodd bynnag, mae is-adran (2) yn darparu nad ydynt yn effeithiol o ran achosion cyfreithiol o dan adran 214 o Ddeddf 2014 nac adran 21 o Ddeddf Tai 1988 y penderfynwyd yn derfynol arnynt gan lys neu a setlwyd rhwng y partïon cyn y dyddiad y daw'r cymal hwn i rym. Mae'r adran hon yn gwneud rhagor o ddarpariaethau trosiannol mewn perthynas ag achosion sy'n mynd rhagddynt.

9. Mae pob un o'r darpariaethau a nodwyd uchod yn gymwys mewn perthynas â Chymru.

10. Mae'r diwygiad i'r Bil Dadreoleiddio a ddisgrifiwyd uchod yn mewnosod adrannau 215A i 215D yn Neddf Tai 2004. Nid yw'r diwygiad hwn i'r Bil Dadreoleiddio yn rhoi unrhyw bwerau i Weinidogion Cymru wneud is-ddeddfwriaeth.

11. Ym marn Llywodraeth Cymru, mae'r darpariaethau hyn yn dod o fewn cymhwysedd deddfwriaethol Cynulliad Cenedlaethol Cymru i'r graddau y maent yn ymwneud â chynlluniau blaendaliadau tenantiaeth o dan baragraff 11 o Ran 1, Atodlen 7 i Ddeddf Llywodraeth Cymru 2006.

Manteision defnyddio'r Bil hwn yn hytrach na deddfwriaeth y Cynulliad

12. Ym marn Llywodraeth Cymru, mae'n briodol ymdrin â'r darpariaethau hyn yn y Bil hwn i'r DU gan mai hwn yw'r cyfrwng deddfwriaethol mwyaf ymarferol a chymesur er mwyn galluogi i'r darpariaethau hyn fod yn gymwys mewn perthynas â Chymru. Mae natur gydgysylltiedig y ddeddfwriaeth sy'n ymwneud â Blaendaliadau Tenantiaeth, a'r ffaith bod y cynlluniau yn cael eu rhedeg ar sail Cymru a Lloegr, dan oruchwyliaeth yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol, yn golygu mai'r peth mwyaf effeithiol a phriodol yw bod darpariaethau'r Bil ar gyfer y ddwy wlad yn cael eu datblygu ar yr un pryd yn yr un ddeddfwriaeth.

Goblygiadau ariannol

13. Nid oes unrhyw oblygiadau ariannol i Lywodraeth Cymru.

Carl Sargeant AC
Gweinidog Tai ac Adfywio
Mehefin 2014