Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Y BIL RHENTU CARTREFI (CYMRU)

Memorandwm Esboniadol

gan gynnwys yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol
a'r Nodiadau Esboniadol

Chwefror 2020

Memorandwm Esboniadol Y BIL RHENTU CARTREFI (DIWYGIO) (CYMRU)

Paratowyd y Memorandwm Esboniadol hwn gan Grŵp Addysg a Gwasanaethau Cyhoeddus Llywodraeth Cymru ac fe'i gosodir gerbron Cynulliad Cenedlaethol Cymru.

Datganiad yr Aelod

Yn fy marn i byddai darpariaethau'r Bil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru), a gyflwynir gennyf i ar 10 Chwefror 2020, o fewn cymhwysedd deddfwriaethol Cynulliad Cenedlaethol Cymru.

Julie James AC
Y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol
Yr Aelod Cynulliad sy'n gyfrifol am y Bil

10 Chwefror 2020

CYNNWYS

Rhan 1 – MEMORANDWM ESBONIADOL

1. Disgrifiad
2. Cymhwysedd Deddfwriaethol
3. Diben y ddeddfwriaeth a'r effaith y bwriedir iddi ei chael
4. Ymgynghori
5. Y pŵer i wneud is-ddeddfwriaeth

RHAN 2 – ASESIAD EFFAITH RHEOLEIDDIOL

6. Asesiad Effaith Rheoleiddiol
7. Yr opsiynau
8. Costau a manteision
9. Asesu'r Gystadleuaeth
10. Crynodeb o'r Asesiadau Effaith
11. Adolygiad ôl-weithredol

ATODIAD 1 – Nodiadau Esboniadol
  Atodlen 1 – Mynegai o Ofynion y Rheolau Sefydlog
  Atodlen 2 – Atodlen o'r diwygiadau
ATODIAD 2 –Y sail/seiliau dros adennill meddiant - Adran 8 Deddf Tai 1988

1. Disgrifiad

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

2. Cymhwysedd Deddfwriaethol

2.1 Mae gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru (“y Cynulliad”) y cymhwysedd deddfwriaethol i wneud y darpariaethau yn y Bil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru) (“y Bil”) yn unol â Rhan 4 o Ddeddf Llywodraeth Cymru 2006 fel y’i diwygiwyd gan Ddeddf Cymru 2017.

3. Diben y ddeddfwriaeth a'r effaith y bwriedir iddi ei chael

Cefndir

3.1 Roedd *Ffyniant i Bawb: y strategaeth genedlaethol* yn cadarnhau pwysigrwydd y maes tai i Weinidogion Cymru a'i fod yn flaenoriaeth allweddol iddynt. Mae'r sector rhentu preifat yn chwarae rôl bwysig wrth ddiwallu anghenion pobl Cymru o ran tai. Mae *Ffyniant i Bawb* yn cydnabod mai sylfaen bywyd da yw cael cartref fforddiadwy o ansawdd da, sy'n dod ag ystod eang o fanteision o ran iechyd, dysgu a ffyniant.

3.2 Ymrwymodd Prif Weinidog Cymru i ddeddfu yn ystod y tymor Cynulliad hwn i ddarparu mwy o sicrwydd i'r rheini sy'n rhentu eu cartrefi yn y sector rhentu preifat, a chadarnhawyd yn ei Ddatganiad Deddfwriaethol ym mis Gorffennaf 2019 fod Bil ar sicrwydd deiliadaeth ar y gweill.

Cyd-destun: y sector rhentu yng Nghymru

3.3 Mae'r sector rhentu yng Nghymru yn rhan hanfodol o'r tirlun tai, gan ddarparu dros 400,000 o dai[1]. Yn gynyddol, mae rhentu yn mynd yn opsiwn tymor hirach i ystod ehangach o bobl. Mae Llywodraeth Cymru yn cydnabod rôl cartrefi fforddiadwy, hygyrch, o ansawdd da fel sbringfwrdd i unigolion a theuluoedd allu creu dyfodol diogel a llwyddiannus a chyflawni eu potensial. Gall cartref diogel a sefydlog ddod ag ystod eang o fanteision o ran iechyd, dysgu a ffyniant i unigolion a theuluoedd, gan ddarparu sylfaen i gymunedau cydlynol hefyd. Rhaid i newidiadau i'r sector rhentu, boed yn rhai strwythurol neu'n rhai demograffig, gael eu hadlewyrchu yn y ffordd y mae'r sector yn cael ei weithredu a'i reoleiddio.

3.4 Mae marchnad y sector rhentu preifat yn cynnig opsiwn pwysig i'r rheini sy'n chwilio am gartref. Ar hyn o bryd, mae tua 15% o'r stoc o anheddau sy'n bodoli yn perthyn i'r sector hwnnw, sydd wedi mwy na dyblu mewn maint ers 2000/01. Mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo i foderneiddio'r sector rhentu preifat, a sicrhau ei fod yn ddewis ymarferol i'r rhai hynny sydd am rentu eu cartref.

3.5 Fel rhan o'i hymrwymiad, mae Llywodraeth Cymru am sicrhau'r cydbwysedd iawn o gefnogaeth a rheoleiddio o fewn y sector rhentu preifat, fel bod rhentu cartref yn opsiwn sy'n cynnig sicrwydd deiliadaeth; lle mae tenantiaid yn deall eu hawliau a'u cyfrifoldebau, ac yn cael cymorth i weithredu ar sail y rheini, a lle cânt dawelwch meddwl y bydd eu landlordiaid yn eu trin yn deg.

3.6 Mae hyn yn arbennig o bwysig o ystyried natur gyfnewidiol y sector rhentu preifat. Nid yn unig mae'r sector rhentu preifat yn parhau i dyfu (o 9% o'r anheddau a oedd yn bodoli yn 2007 (122,000) i 15% (208,000) yn 2019), ond mae demograffeg y sector yn newid hefyd: mae niferoedd cynyddol o deuluoedd â phlant, a phobl hŷn, yn rhentu oddi wrth landlordiaid preifat, ac am gyfnodau hirach nag a welwyd yn hanesyddol. Ar un adeg, sector aelwydydd iau - pobl sengl a myfyrwyr yn bennaf - oedd hwn gan mwyaf, sef y rheini a oedd yn chwilio am hyblygrwydd. Bellach, yn gynyddol, mae'n mynd yn opsiwn prif-ffrwd i ystod ehangach o aelwydydd.

[1] https://llyw.cymru/amcangyfrifon-stoc-annedd-ar-31-mawrth-2019

3.7 Rhoddir sylw i’r mater hwnnw gan y Resolution Foundation, sy’n nodi yn *A New Generational Contract: The final report of the Intergenerational Commission* [2]ei bod yn hanfodol mynd i'r afael â record wael y sector rhentu preifat o ran sicrwydd deiliadaeth, gan fod miliynau o blant cael eu magu o'i fewn, ac y bydd mwy o bobl yn treulio eu hymddeoliad o'i fewn yn y dyfodol. Mae nifer y teuluoedd â phlant sy'n byw mewn llety rhent yn gyffredinol yn y DU wedi codi 94% yn ystod y degawd diwethaf, ac roedd tua hanner y plant a gafodd eu geni yn 2016-17 yn perthyn i deuluoedd a oedd yn rhentu o fewn y sector preifat[3]. Bydd llawer o blant, felly, nawr yn treulio nifer o'u blynyddoedd ffurfiannol mewn llety rhent preifat.

3.8 Yn ogystal, gallai diffyg sicrwydd deiliadaeth o fewn y sector rhentu preifat arwain at bryderon sy’n ymwneud â sut gall deiliad-contract fynnu ei hawliau. Mae Age UK wedi tynnu sylw at broblemau y mae rhai rhentwyr hŷn yn eu hwynebu sy’n ymwneud â’u llety yn y sector rhentu preifat, gan gynnwys ansawdd eu llety, cynnydd annisgwyl yn eu rhent, cael eu troi allan er mwyn dial a'u gallu i addasu eu cartrefi. Ymhlith argymhellion eraill, mae Age UK wedi galw am sicrwydd deiliadaeth mwy fel gofyniad hanfodol wrth fynd i'r afael â rhai o'r pryderon hyn.

3.9 Mae’n anochel, mai’r rheini sydd fwyaf agored i niwed sy’n byw yn y sector rhentu preifat sy'n cael eu taro waethaf o ganlyniad i’r diffyg sicrwydd deiliadaeth o fewn y sector rhentu preifat[4]. Mae gorfod dod o hyd i lety ar fyr rybudd yn fwy tebygol o amharu arnyn nhw, ac maent yn fwy tebygol o ddioddef o ganlyniad.

3.10 Mae astudiaeth gan Brifysgol Salford o'r gwerthusiad ôl-weithredol o Ran 2 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014[5] - sy’n gosod dyletswyddau ar awdurdodau lleol a chyrff cyhoeddus eraill i gynorthwyo pobl a allai fod yn ddigartref neu dan fygythiad o fod yn ddigartref - yn cydnabod, er bod y sector rhentu preifat yn opsiwn i leihau digartrefedd, ei fod hefyd yn gallu bod yn ffactor sy'n cyfrannu at nifer y ceisiadau digartrefedd. Roedd y rheini a gymerodd ran yn y don gyntaf o waith maes, a ailgartrefwyd o fewn y sector rhentu preifat, o dan ddyletswyddau digartrefedd yr awdurdod lleol, yn dal i deimlo bod eu sefyllfa yn ansicr.

3.11 Yn yr un astudiaeth gan Salford, holwyd awdurdodau lleol ynghylch eu barn am y sector rhentu preifat fel ffordd o roi terfyn ar ddigartrefedd. Roedd rhai yn teimlo nad oedd yn ddatrysiad delfrydol yn y tymor hir, ac roedd defnyddwyr y gwasanaethau weithiau’n gyndyn i droi at y sector rhentu preifat am resymau o bob math, gan gynnwys ofn cael eu troi allan a natur fyrdymor y tenantiaethau.

3.12 Dywedodd cynrychiolydd o'r trydydd sector, fel rhan o'r astudiaeth uchod, mai pobl yn mynd i banig wrth ddod i ddiwedd cyfnod eu hysbysiad Adran 21 oedd yn gyfrifol am lawer o'u gwaith achos, gan nad oeddent yn gallu dod o hyd i rywle arall i

[2] https://www.resolutionfoundation.org/app/uploads/2018/05/A-New-Generational-Contract-Full-PDF.pdf
[3] https://www.royallondon.com/siteassets/site-docs/media-centre/policy-papers/the-parent-rent-trap-policy-paper---royal-london.pdf
[4] Cromarty, H a Bellis, A (2017) Private renting solutions for homeless and vulnerable people, Llyfrgell Tŷ'r Cyffredin, y DU: Llundain
[5] https://www.salford.ac.uk/__data/assets/pdf_file/0009/1979766/Ahmed-et-al.-2018-Post-implementation-evaluation-of-Part-2-of-the-Ho.pdf

fyw. Mae hyn yn tanlinellu'r angen i sicrhau bod pobl yn cael digon o amser i ddod o hyd i lety arall mewn amgylchiadau o'r fath.

3.13 Mae cysylltiad rhwng ansicrwydd gofodol ac iechyd meddwl, fel y mae ‘Housing insecurity and mental health in Wales An evidence review’ gan Dr Jenny Preece a Dr Emma Bimpson a gyhoeddwyd ym Mawrth 2019[6] yn ei nodi. Mae'r adroddiad yn tynnu sylw at y ffaith fod troi tenantiaid a pherchnogion tai â morgais allan o'u cartrefi yn cael effaith niweidiol ar eu hiechyd meddwl (Vasquez-Vera et al., 2017[7], Hardy a Gillespie, 2016[8]). Canfu gwaith ymchwil yn Sweden fod unigolion a oedd yn wynebu cael eu troi allan bedair gwaith yn fwy tebygol o geisio lladd eu hunain na gweddill y boblogaeth (Rojas a Stenberg, 2016)[9].

3.14 Fodd bynnag, nid colli cartref yw'r unig beth sy'n gysylltiedig â salwch meddwl, ond hefyd ymdeimlad ehangach o ansicrwydd a'r posibilrwydd y gofynnir i rywun adael ei gartref. I'r rheini sy'n byw yn y sector rhentu preifat, mae tystiolaeth bod ansicrwydd deiliadaeth yn rhwystr i unigolion rhag setlo yn eu cartref (McKee a Soaita, 2018)[10].

Deddfwriaeth tai yng Nghymru

Y sail/seiliau presennol dros adennill meddiant yng Nghymru - Deddf Tai 1988

3.15 O dan y trefniadau deddfwriaethol cyfredol yng Nghymru, mae'r rhan helaethaf o'r rhentu o fewn y sector rhentu preifat yn digwydd o dan ddarpariaethau Deddf Tai 1988 ("Deddf 1988").

3.16 Tenantiaeth fyrddaliadol sicr sydd gan y rhan fwyaf o denantiaid preifat yng Nghymru, yn unol â Deddf 1988. O dan adran 21 o Ddeddf 1988, caiff landlordiaid droi tenantiaid allan, yn dilyn cyfnod hysbysu o ddau fis, heb orfod rhoi rheswm. Fel arfer, yr enw a roddir i hwnnw yw troi allan ‘heb fai’, gan nad oes angen i landlord ddangos tystiolaeth bod bai ar y tenant wrth ddefnyddio’r sail honno. Fodd bynnag, ni chaiff llys roi gorchymyn adennill meddiant adran 21 a fydd yn weithredol o fewn chwe mis cyntaf tenantiaeth. Cyn belled â bod hysbysiad Adran 21 yn cael ei roi mewn ffordd gyfreithiol, gan roi rhybudd o ddau fis o leiaf i'r tenant, bydd disgwyl iddo adael erbyn y dyddiad a bennwyd. Os bydd y tenant yn dal yn yr annedd ar ôl i rybudd dau fis yr hysbysiad ddod i ben, caiff y landlord gyflwyno hawliad meddiant i'r llys.

[6] https://housingevidence.ac.uk/wp-content/uploads/2019/03/190327-Housing-insecurity-and-mental-health-in-Wales_final.pdf

[7] VASQUEZ-VERA, H., PALENCIA, L., MAGNA, I., MENA, C., NEIRA, J. a BORRELL, C. 2017. The threat of home eviction and its effects on health through the equity lens: A systematic review. Social Science & Medicine, 175, 199-208.

[8] http://www.e15report.org.uk/

[9] https://www.ncbi.nlm.nih.gov/pubmed/26537566

[10] https://housingevidence.ac.uk/wp-content/uploads/2018/08/R2018_06_01_Frustrated_Housing_Aspirations_of_Gen_Rent.pdf

3.17 Mae Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (“Deddf 2016”) yn cadw hawl landlord i roi hysbysiad adennill meddiant dau fis i ddeiliad contract o dan adran 173, sy'n debyg i weithdrefn bresennol hysbysiad adran 21. Fodd bynnag, mae Deddf 2016 yn gwarchod deiliad y contract i raddau mwy. Mae Ddeddf 2016 yn caniatáu i'r llys, lle mae o'r farn bod yr hysbysiad wedi'i roi er mwyn dial ar ddeiliad contract sy'n gofyn am i waith atgyweirio gael ei wneud, wrthod rhoi hawl i'r landlord adennill meddiant. Mae pŵer ychwanegol wedi'i nodi yn adran 217 o Ddeddf 2016 i Weinidogion Cymru ehangu cwmpas yr hyn a olygir wrth hawliad meddiant dialgar. Bwriedir i hyn sicrhau'r gallu i fynd i'r afael ag unrhyw gamddefnydd ar y weithdrefn hysbysiad Adran 173.

3.18 Yn ychwanegol, mae dyddiad terfyn gan hysbysiad a gyflwynir o dan Adran 173 o Ddeddf 2016. Mae hynny’n atal landlord rhag cychwyn achos i adennill meddiant fwy na dau fis ar ôl y dyddiad a bennir yn yr hysbysiad i adennill meddiant. Bydd angen i landlord sydd am adennill meddiant ar ôl y dyddiad hwnnw gyflwyno hysbysiad newydd i ddeiliad y contract. Mae hyn yn wahanol i'r sefyllfa bresennol, lle gall landlord roi hysbysiad adran 21 ar ddiwrnod cyntaf y denantiaeth, ond yna ei adael ar encil, gan olygu, os bydd am geisio adennill meddiant yn ddiweddarach, fod y gofyniad i roi hysbysiad o ddau fis eisoes wedi'i gyflawni, a bod y landlord yn gallu mynd i'r llys ar unwaith i geisio adennill meddiant.

3.19 Mae adran 8 o Ddeddf 1988 yn darparu ar gyfer llwybr gwahanol i landlordiaid adennill meddiant. Mae'n rhaid i hysbysiad rhybudd a roddir o dan adran 8 nodi'r union sail/seiliau penodol dros geisio adennill meddiant. Mae rhai o'r rhain yn ymwneud â thorri contract, er enghraifft ôl-ddyledion rhent. Fodd bynnag, nid yw'n ofynnol bod y tenant ar fai, ond bod angen i'r landlord adennill meddiant am reswm penodol, er enghraifft er mwyn byw yn yr eiddo ei hun. Mewn perthynas â hawliadau o dan adran 8, gall y cyfnod hysbysu amrywio yn dibynnu ar sail y landlord dros geisio adennill meddiant. Mae rhestr gyflawn o'r seiliau perthnasol o dan adran 8 o Ddeddf 1988 i'w gweld yn Atodlen 1.

3.20 Yn gyffredinol, gall y seiliau dros adennill meddiant fod yn orfodol neu yn ôl disgresiwn. Yr hyn a olygir wrth seiliau gorfodol dros adennill meddiant yw hyn: os yw'r llys yn fodlon bod y landlord wedi darparu tystiolaeth ddigonol, rhaid i'r llys roi gorchymyn adennill meddiant. Nid yw'r llys yn rhwym o roi gorchymyn adennill meddiant yn achos seiliau yn ôl disgresiwn, ar y llaw arall. Yn hytrach, disgwylir i'r barnwr benderfynu, o ystyried y dystiolaeth a ddarparwyd, p'un a yw hi'n rhesymol rhoi'r hawl i adennill meddiant ai peidio.

Deddfwriaeth ddiweddar Llywodraeth Cymru

3.21 Mae Llywodraeth Cymru eisoes wedi cymryd nifer o gamau i wella'r ffordd y mae’r sector rhentu preifat yn cael ei reoleiddio:

- Cyflwyno deddfwriaeth o dan Ran 1 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014 ('Deddf 2014') i sicrhau bod pob tenantiaeth mewn cartref a rentir yn breifat yn cael ei rheoli gan landlord neu asiant cofrestredig a thrwyddedig. Mae trwyddedu, sy'n digwydd ar hyn o bryd drwy Rhentu Doeth Cymru, yn sicrhau bod landlord neu

asiant yn "addas a phriodol" i feddu ar drwydded, a'i fod wedi cwblhau hyfforddiant ynghylch ei rolau a'i gyfrifoldebau fel landlord.

- Cyflwyno deddfwriaeth, ar ffurf Deddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) 2019, sy'n hwyluso mynediad i rentu yn y sector preifat, ac yn ei wneud yn fwy fforddiadwy, drwy ei gwneud yn drosedd codi unrhyw dâl ar ddeiliad contract[11] nad yw wedi'i nodi'n 'daliad a ganiateir' yn y Ddeddf. Mae hynny'n golygu na cheir codi tâl ar ddeiliaid contractau am bethau fel ymweliadau yng nghwmni rhywun, derbyn rhestr eiddo, llofnodi contract, neu adnewyddu tenantiaeth.

3.22 Yn ogystal, bydd ein deddfwriaeth nodedig, Deddf 2016, yn disodli'n llwyr drefniannau tenantiaeth ddiogel a thenantiaeth sicr, sy'n weithredol ar hyn o bryd o dan Ddeddf Tai 1985 a Deddf Tai 1988. Pan gaiff ei gweithredu, bydd Deddf 2016 yn ei gwneud yn llawer haws rhentu cartref.

3.23 Dyma brif fanteision Deddf 2016:

- **Y gofyniad i ddarparu contract** - Nod y Ddeddf yw ei gwneud yn haws rhentu cartref yng Nghymru. Gofyniad creiddiol y Ddeddf yw bod landlord yn rhoi contract meddiannaeth i ddeiliad y contract. Bydd y contractau hyn yn disodli'r ystod dryslyd o gytundebau tenantiaeth a thrwydded presennol, ac yn golygu bod llawer yn cael contract ysgrifenedig am y tro cyntaf.

- **Gwelliannau o ran cyd-gontractau** - Bydd y dull gweithredu newydd o ran cyd-gontractau yn ei gwneud yn bosibl ychwanegu neu ddileu enw deiliad contract o gontract meddiannaeth heb fod angen dod â'r contract i ben i bawb, fel sy'n digwydd ar hyn o bryd. Yn ogystal, ni fydd deiliad contract unigol yn gallu dod â'r contract i ben o'i ben a'i bastwn ei hun, a fydd yn osgoi rhai achosion o ddigartrefedd. Bydd hyn hefyd yn helpu rhai sy'n dioddef cam-drin domestig, drwy ei gwneud yn bosibl troi'r sawl sy'n cam-drin allan o'r cartref.

- **Gwell hawliau olynu** - Mae hawliau olynu yn cael eu gwella'n fawr, gan ei gwneud yn bosibl pennu olynydd 'â blaenoriaeth' ac olynydd 'wrth gefn' ar gyfer y contract meddiannaeth. Gallai hyn ei gwneud yn bosibl i ddau olynydd etifeddu'r contract, er enghraifft gŵr neu wraig, ac yna blentyn. Yn ogystal, mae hawl olynu newydd wedi'i chreu i ofalwyr.

- **Eiddo ffit i bobl fyw ynddo** - Rhaid i landlordiaid sicrhau bod unrhyw annedd sy'n destun contract meddiannaeth yn ffit i bobl fyw ynddi. Caiff yr hyn a olygir wrth annedd ffit i fyw ynddi ei amlinellu mewn is-ddeddfwriaeth. Yn ogystal, gosodir tri gofyniad penodol ar landlordiaid:
    - Larymau mwg
    - Larymau carbon monocsid
    - Prawf diogelwch trydanol, o leiaf bob pum mlynedd.

[11] Mae Deddf 2016 yn defnyddio'r term 'deiliad contract' i ddisgrifio tenantiaid a thrwyddedeion. Er bod y term 'tenant' wedi'i ddefnyddio yn rhannau blaenorol y ddogfen hon, er eglurder i'r darllenydd lleyg, defnyddir y term 'deiliad contract' yn y Bil a'r ME o'r pwynt hwn ymlaen.

- **Atal landlordiaid rhag troi deiliaid contractau allan er mwyn dial -** Mae'r Ddeddf yn diogelu deiliad contract rhag yr arfer o'u troi allan er mwyn dial (lle mae landlord yn ymateb i gais am waith atgyweirio drwy roi hysbysiad troi allan). Ni fydd hawl awtomatig mwyach gan landlord i adennill meddiant os yw'r llys yn fodlon bod yr hysbysiad i adennill meddiant wedi'i roi mewn ymateb i gais gan ddeiliad contract ynghylch gwaith atgyweirio neu ffitrwydd yr annedd i fyw ynddi.

- **Anheddau y cefnwyd arnynt** - Bydd gweithdrefn newydd ar gael i landlordiaid ar gyfer anheddau y cefnwyd arnynt, i'w galluogi i adennill meddiant o eiddo y cefnwyd arno heb fod angen gorchymyn llys. Bydd hyn yn golygu y bydd modd mynd ati'n gynt i ailosod eiddo y cefnwyd arno.

- **Llety â chymorth** - Am y tro cyntaf, bydd sail gyfreithiol benodol i drefniadau meddiannaeth y rheini mewn llety â chymorth. Lle bydd unigolyn wedi bod yn byw mewn llety â chymorth am fwy na chwe mis, bydd ganddo hawl i *'gontract safonol â chymorth'*.

- **Terfynau amser hysbysiadau adennill meddiant** - Ar hyn o bryd, mae rhai landlordiaid yn rhoi hysbysiad adennill meddiant Adran 21 ar ddechrau tenantiaeth. Er na chaiff llys orfodi hysbysiad Adran 21 drwy orchymyn adennill meddiant o fewn chwe mis cyntaf tenantiaeth, gall y cyfnod hysbysu o ddau fis fod yn rhan o'r chwe mis cyntaf hwn. Heb derfyn amser ar ddilysrwydd yr hysbysiad, mae landlord yn rhydd i wneud cais i'r llys i adennill meddiant ar unrhyw adeg ar ôl y chwe mis cychwynnol. Mae Rhentu Cartrefi yn atal yr arfer hwn drwy gyfyngu ar ddilysrwydd hysbysiad adennill meddiant i ddau fis wedi i'r cyfnod hysbysu ddod i ben.

Yr effaith y bwriedir i'r Bil diwygio ei chael

Cefndir

3.24 Nid yw Deddf 2016 wedi'i gweithredu eto. Roedd hynny'n rhoi cyfle inni ystyried y dystiolaeth a ddeuai i'r fei mewn perthynas â sicrwydd deiliadaeth, ymgysylltu ymhellach â chynrychiolwyr landlordiaid a deiliaid contractau, a monitro newidiadau deddfwriaethol a gyflwynwyd neu a gynigiwyd gan lywodraethau rhannau eraill o'r DU ers i Ddeddf 2016 gael Cydsyniad Brenhinol. Rydym wedi 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 – ac o'r farn bod angen ymdrin â hynny er budd deiliaid contractau a'r sector ehangach. Ar ben hynny, gellid dadlau y gallai methu â mynd i'r afael â'r mater hwnnw arwain at sefyllfa lai ffafriol i ddeiliaid contractau yng Nghymru nag mewn rhannau eraill o'r DU.

3.25 Rydym felly wedi penderfynu cyflwyno'r ddeddfwriaeth ddiwygio hon nawr, cyn i Ddeddf 2016 gael ei gweithredu, a dod â'r Ddeddf, ar ei ffurf ddiwygiedig, i rym cyn diwedd y tymor Cynulliad hwn. Rydym o'r farn y bydd hyn yn amharu'n llai ar y broses na phe byddem yn caniatáu i drefniadau Deddf 2016 ddod i rym ac yna'n newid elfennau allweddol o fewn cyfnod byr wedi i'r drefn newydd gael ei gweithredu.

Yr effaith a fwriedir

3.26 Nod cyffredinol y Bil yw gwella sicrwydd deiliadaeth y rheini sy'n rhentu eu cartref yng Nghymru. Er y bydd ei ddarpariaethau yn berthnasol i bob landlord, y sector rhentu preifat fydd yn gweld ei effaith fwyaf. Cyflawnir sicrwydd deiliadaeth mwy drwy ddiwygio Deddf 2016 i ymestyn y cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir ar gyfer hysbysiad rhybudd a roddir o dan adran 173 - Hysbysiad y landlord - o ddau fis i chwe mis, a chyfyngu ar roi hysbysiad o'r fath nes bod chwe mis wedi pasio ar ôl dyddiad meddiannaeth y contract (pedwar mis yw'r hyn a bennwyd yn Neddf 2016). Bydd y newidiadau hyn yn berthnasol i'r 'contract safonol cyfnodol', sef y contract diofyn i'w ddefnyddio gan landlordiaid preifat o dan Ddeddf 2016.

3.27 Effaith y newidiadau hyn, yn y pen draw, fydd dyblu hyd y cyfnod cyn y gall landlord adennill meddiant ar ddechrau contract safonol cyfnodol o chwe mis i flwyddyn - cyn belled nad yw deiliad y contract yn torri telerau'r contract. Byddant hefyd yn sicrhau, lle rhoddir hysbysiad adran 173, y bydd gan ddeiliaid contractau chwe mis, yn hytrach na dau, i ddod o hyd i gartref newydd a symud i fyw ynddo.

3.28 O ystyried natur gyfnewidiol y sector, a'r dystiolaeth sy'n dod i'r amlwg a nodir uchod, mae Llywodraeth Cymru wedi dod i'r casgliad nad yw dau fis yn gyfnod hysbysu digonol bellach. Rydym o'r farn bod chwe mis yn fwy priodol, gan y bydd yn caniatáu digon o amser i ddeiliaid contractau:

- Ddod o hyd i lety arall addas o fewn yr un gymuned neu ardal os dymunant wneud hynny. Mae cael dim mwy na dau fis i wneud trefniadau o'r fath yn cynyddu'r tebygolrwydd o orfod cymryd 'unrhyw' lety, yn hytrach na'r llety gorau. Gall hynny hefyd arwain at orfodi aelwydydd i adael nid dim ond yr eiddo, ond efallai'r gymuned hefyd, a'u plant yn gorfod newid ysgol. Gall profiad o'r fath fod yn ffactor sy'n cyfrannu at brofiadau niweidiol yn ystod plentyndod.

- Trefnu newidiadau i becynnau gofal lle mae unigolyn neu rywun arall ar yr aelwyd yn sâl neu lle mae angen gofal a chymorth arno, a bod angen symud i awdurdod lleol neu ardal bwrdd iechyd gwahanol.

- Gwneud trefniadau i geisio osgoi gorfod newid ysgol plentyn, neu wneud trefniadau i newid ysgol lle bo angen neu lle bo hynny'n ddymunol.

- Cynilo i dalu cost symud a chwblhau'r holl dasgau gweinyddol angenrheidiol, gan gynnwys cysylltu ag asiantaethau cymorth tai neu asiantaethau budd-daliadau lle bo hynny'n briodol.

- Cynllunio'n gyffredinol ar gyfer symud mewn ffordd sy'n gydnaws â threfniadau eu bywyd bob dydd, gan gynnwys ymrwymiadau gwaith a theuluol, mewn modd sy'n debycach i'r hyn sy'n digwydd wrth werthu cartref.

Roedd llawer o'r sefydliadau perthnasol a ymatebodd i'n hymgynghoriad yn cefnogi'r rhesymeg hon, ac yn cytuno bod chwe mis yn amserlen fwy realistig ar gyfer gwneud y trefniadau angenrheidiol.

3.29 Mae tystiolaeth, gan gynnwys nifer fawr o ymatebion gan landlordiaid i'n hymgynghoriad diweddar, sy'n awgrymu bod adran 21 yn cael ei defnyddio fel mater o drefn ar hyn o bryd mewn achosion o ôl-ddyledion ac ymddygiad gwrthgymdeithasol, ac nid oes rheswm i dybio na fyddai'r arfer hwnnw'n parhau, drwy adran 173, pe bai Deddf 2016 yn cael ei gweithredu ar ei ffurf bresennol.

3.30 Mae hynny'n ein harwain at gredu hefyd y byddai'r newid arfaethedig i'r cyfnod hysbysu o dan adran 173 i chwe mis yn cael budd ychwanegol o annog landlordiaid i ddefnyddio, lle bo hynny'n berthnasol, y sail dros adennill meddiant os yw contract wedi'i dorri o dan adran 157 o Ddeddf 2016. Er bod y sail dros adennill meddiant os yw contract wedi'i dorri yn gofyn am fis o gyfnod hysbysu yn unig, mae'r sail hefyd yn rhoi cyfle i ddeiliad-contract gyflwyno ei achos yn y llys. Byddai hynny'n caniatáu i'r meddiant gael ei wrthod o bosibl , os bydd rhesymau da gan ddeiliad-contract am dorri'r contract, er enghraifft roedd yr oedi cyn derbyn budd-daliadau oedd wedi achosi i'r rhent fod yn hwyr.

3.31 Mae'n bwysig nodi na fydd hyn yn cyfyngu ar hawl landlord i adennill meddiant o'i eiddo yn brydlon lle bydd deiliad y contract wedi torri telerau ei gontract, ac nid yw chwaith yn golygu ei bod yn debygol y bydd angen y cyfnod hysbysu llawn o chwe mis ar ddeiliad y contract ym mhob achos. Nid oes rheswm pam na ddylai deiliad y contract adael yn gynt, drwy gydsyniad neu oherwydd i ddeiliad y contract gyflwyno hysbysiad, os yw wedi dod o hyd i lety arall addas o fewn y cyfnod hysbysu o chwe mis.

3.32 Rydym hefyd o'r farn bod y dull gweithredu hwn yn gymesur: mae'n rhoi mwy o sicrwydd i ddeiliaid contractau heb atal landlordiaid rhag gallu adennill meddiant, er enghraifft os dymunant werthu'r eiddo, er y gallai hynny gymryd yn hirach nag y darperir ar ei gyfer ar hyn o bryd. Os bydd deiliaid-contract wedi cyflawni tor contract, gall landlord barhau i ddefnyddio sail gyffredinol 'tor contract' o dan adran 157 o Ddeddf 2016, sydd â chyfnod hysbysu o fis, ond yn bwysig iawn, y gellir ei herio yn y llys. Dylid tynnu sylw hefyd at y ffaith bod y sail orfodol mewn perthynas ag ôl-ddyledion rhent difrifol (o wyth wythnos neu ddau fis) yn cael ei chadw, sydd â chyfnod hysbysu o ddwy wythnos yn unig.

3.33 Ein blaenoriaeth wrth gyflwyno'r Bil diwygio hwn yw sicrhau, ym mhob achos lle mae landlord am geisio adennill meddiant, lle na thorrwyd y contract, bod cyfnod rhesymol o amser (h.y. chwe mis) yn cael ei roi iddo i ddod o hyd i lety arall a gwneud yr holl drefniadau eraill sy'n ofynnol wrth symud i gartref newydd. Os bydd deiliad y contract wedi torri'r contract, bydd yr opsiwn o adennill meddiant eu heiddo yn gynt drwy ddefnyddio'r sail adennill meddiant briodol yn dal i fod ar gael i landlordiaid.

3.34 Bydd y Bil hefyd yn diddymu hawl landlord i roi hysbysiad adran 173 o fewn y cyfnod chwe mis ar ôl i unrhyw hysbysiad adran 173 blaenorol a roddwyd gan y landlord ddod i ben. Gwneir hynny er mwyn lleihau'r arfer ymhlith rhai landlordiaid o roi hysbysiad adran 173 'rhag ofn' y byddant am ei ddefnyddio.

Ymestyn y cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir

3.35 O dan Ddeddf 2016, bydd yn dal i fod gan landlord hawl i adennill meddiant ar sail orfodol o dan adran 173 heb fod angen nodi rheswm penodol sy'n ymwneud â thorri'r contract. Fodd bynnat, mae'r Bil yn cynnig diwygio'r cyfnod hysbysu o ddau fis sy'n berthnasol i hysbysiad adran 173, a nodir yn adran 174 o'r Ddeddf, i gyfnod o chwe mis.

3.36 Er gwaethaf y camau diogelu ychwanegol o dan Ddeddf 2016, mae Llywodraeth Cymru yn cydnabod bod rhoi hawl i landlord ddod â chontract i ben, â dau fis yn unig o rybudd, yn tanseilio sicrwydd deiliadaeth ac yn gallu achosi anhawster, adfyd, a digartrefedd hyd yn oed mewn rhai achosion.

Ymestyn y cyfnod ar ddechrau contract pan na all landlord roi hysbysiad rhybudd o bedwar mis i chwe mis

3.37 O dan drefniadau presennol Deddf 1988 ar gyfer rhoi hysbysiadau rhybudd ar gyfer tenantiaethau byrddaliadol sicr cyfnodol, gall landlord roi hysbysiad ar ddechrau'r denantiaeth, p'un a yw'n bwriadu ceisio adennill meddiant ai peidio. Mae hynny'n creu ansicrwydd diangen i ddeiliad y contract ac yn tanseilio'r ymdeimlad o ddiogelwch a sicrwydd y byddai rhywun yn ei ddisgwyl o ran cartref.

3.38 Wrth lunio Deddf 2016, ceisiwyd gwella'r sefyllfa honno drwy beidio â'i gwneud yn bosibl rhoi hysbysiad adran 173 tan ar ôl i bedwar mis o'r contract fynd heibio. Mae'r Bil hwn yn cynyddu'r cyfnod cyn y gall landlord roi hysbysiad adran 173 o bedwar i chwe mis. Ynghyd ag ymestyn y cyfnod hysbysu, felly, bydd hyn yn darparu sicrwydd deiliadaeth o 12 mis o leiaf i ddeiliad contract o ddechrau ei gyfnod yn byw yn yr annedd o dan y contract, yn amodol ar fodloni telerau ei gontract.

Newidiadau i gontractau safonol cyfnod penodol

3.39 Er mwyn osgoi tanseilio'r cynnydd mewn sicrwydd deiliadaeth o dan gontract safonol cyfnod penodol, bydd y Bil yn diddymu gallu landlord i roi hysbysiad yn ystod contract safonol cyfnod penodol i ddod â'r contract i ben ar ddiwedd y cyfnod penodol (gweler adran 186 o Ddeddf 2016). Bydd hynny'n golygu, os bydd deiliad contract yn dewis peidio â gadael yr eiddo ar ddiwedd y cyfnod penodol, caiff y contract ei ddisodli'n awtomatig gan gontract safonol cyfnodol (o dan adran 184). Ac eithrio yn achos torri contract, bydd gofyn i landlord sydd am gael gwared ar ddeiliad contract sy'n dal i fyw yn yr annedd ar ddiwedd y cyfnod penodol roi hysbysiad adran 173 er mwyn dod â'r contract safonol cyfnodol newydd i ben. Byddai'r cyfnod hysbysu diwygiedig o chwe mis yn berthnasol i'r hysbysiad hwn. Pe bai landlord yn dod i gytundeb ar gyfnod penodol byr cychwynnol â deiliad contract, er enghraifft pedwar mis, byddai'n dal i fod yn ofynnol i'r landlord aros am gyfnod o chwe mis o leiaf ar ôl y dyddiad meddiannu cyn gallu rhoi hysbysiad adran 173. Mae hynny'n sicrhau bod deiliad contract yn cael o leiaf ddeuddeg mis o sicrwydd, beth bynnag yw hyd cychwynnol y contract cyfnod penodol.

Gosod cyfyngiad o chwe mis ar roi hysbysiad ar ôl i hysbysiad blaenorol ddod i ben

3.40 Fel y disgrifir uchod yn 3.37, cafwyd achosion o landlordiaid yn rhoi hysbysiadau rhybudd "rhag ofn". Mae yna bryder y gallai ymestyn y cyfnod hysbysu o ddau fis i chwe mis gynyddu'r arfer ymhlith landlordiaid o roi un hysbysiad ar ôl y

llall, gan adael iddynt ddod i ben, heb fwriadu gweithredu arnynt yn y lle cyntaf o reidrwydd.

3.41 Bwriad y Bil yw cyfyngu ar yr arfer hwn drwy atal landlord rhag cyflwyno hysbysiad arall am chwe mis yn dilyn dyddiad terfyn hysbysiad blaenorol. Mae hyn yn ategu'r egwyddor polisi sylfaenol o gynyddu sicrwydd deiliadaeth i ddeiliaid contractau. Fel y nodwyd yng Nghomisiwn y Gyfraith yn ei adroddiad yn 2006, ni ddylid cadw deiliaid contractau mewn ansicrwydd am gyfnodau afresymol o hir.[12]

3.42 Os bydd ymgais i adennill meddiant yn methu ar y sail bod yr hysbysiad rhybudd yn annilys oherwydd manylyn technegol, bydd hynny hefyd yn cyfyngu ar landlordiaid rhag cael rhoi hysbysiad arall am gyfnod o chwe mis. Rydym o'r farn y dylai dogfennau fel hysbysiadau gael eu cwblhau â'r gofal a'r sylw dyledus, ac felly, nid ydym o'r farn ei bod yn annheg cyfyngu ar hawl landlord i roi hysbysiad arall ar ôl darganfod camgymeriad. Fodd bynnag, mae'r Bil yn caniatáu cyfnod o 14 diwrnod i ymdrin ag unrhyw gamgymeriadau ac ailgyflwyno hysbysiad cywir. Mewn achosion o'r fath, bydd y cyfnod hysbysu o chwe mis yn dechrau o ddyddiad ailgyflwyno'r hysbysiad, ac nid y dyddiad y'i rhoddwyd yn wreiddiol.

Y defnydd o gymalau terfynu mewn contractau cyfnod penodol

3.43 Dim ond pan fydd landlord a deiliad contract wedi cytuno i hynny y caiff cymalau terfynu eu cynnwys mewn contract meddiannaeth. Er nad yw'r gallu i gynnwys cymalau terfynu yn un o ddarpariaethau sylfaenol Deddf 2016, bydd y Bil yn cyfyngu ar hawliau landlordiaid o ran adennill meddiant os bydd y partïon wedi cytuno y dylid cynnwys cymalau terfynu. Mae'r newidiadau i'r ffordd y bydd cymalau terfynu yn gweithio yn rhai mân iawn, ac maent yn ceisio atgyfnerthu'r sicrwydd deiliadaeth mwy y mae darpariaethau eraill y Bil yn ceisio ei gyflawni yn unig. Er mwyn cefnogi'r polisi cyffredinol o gynyddu sicrwydd deiliadaeth, ni cheir defnyddio cymal terfynu mewn contract sy'n para llai na 24 mis, ac ni cheir gweithredu arno tan fis 18. Bydd gofyn i landlordiaid gyflwyno hysbysiad chwe mis mewn perthynas â chymal terfynu hefyd.

---

12 https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/272281/6781.pdf Gweler paragraff 2.40

4. Ymgynghori

4.1 Nod y Bil yw gwneud gwelliannau cymharol syml i ddeddfwriaeth gyfredol. Nid ystyriwyd ei bod yn hanfodol i ymgynghori ar Fil drafft oherwydd i gynigion yr ymgynghoriad ei gwneud yn gwbl glir beth fyddai’r effaith ar y ddeddfwriaeth bresennol.

4.2 Ar 11 Gorffennaf 2019, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ymgynghoriad[13] 8 wythnos yn holi barn am y canlynol:

- ymestyn y cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir o 2 fis i 6 mis;
- ymestyn y cyfnod ar ddechrau contract pan na all landlord roi hysbysiad rhybudd o 4 mis i 6 mis;
- gosod cyfyngiad amser o 6 mis ar roi hysbysiad rhybudd ar ôl i gyfnod hysbysiad blaenorol ddod i ben;
- diddymu hawl landlord i ddod â chontract safonol cyfnod penodol i ben (o dan adran 186);
- y defnydd o gymalau terfynu mewn contractau cyfnod penodol.

4.3 Landlordiaid neu asiantiaid oedd yr ymatebwyr gan mwyaf. Roedd hynny i'w disgwyl gan fod gennym gysylltiad uniongyrchol â landlordiaid ac asiantiaid drwy Rhentu Doeth Cymru, a defnyddiwyd y cysylltiad hwnnw i gyhoeddi’r ymarfer ymgynghori. Nid oes gennym ffordd debyg arall o gysylltu’n uniongyrchol â deiliaid contractau. Dyma brif ganfyddiadau’r ymgynghoriad:

- roedd mwyafrif yr ymatebwyr yn erbyn cynyddu'r cyfnodau hysbysu byrraf a ganiateir, neu gynyddu'r cyfnod pan na cheir rhoi hysbysiad rhybudd o ddechrau tenantiaeth;

- roedd y mwyafrif yn cefnogi'r cynigion i atal landlord rhag cael rhoi hysbysiad i adennill meddiant os nad yw wedi cydymffurfio â chyfraith arall sy'n berthnasol i'r sector rhentu preifat (gosod larymau mwg a charbon monocsid, tystysgrifau perfformiad ynni, diogelwch nwy ac ati);

- roedd cefnogaeth weddol gryf (ond llai na 50%) i gyfyngu ar hawl landlord i adennill meddiant os canfuwyd ei fod wedi ceisio troi rhywun allan i ddial arno.

<u>Crynodeb o Ymatebion Deiliaid Contractau</u>

4.4 Ar y cyfan, roedd deiliaid contractau yn gefnogol iawn o'r cynigion i ymestyn y cyfnodau hysbysu.

- Roedd 35% o'r deiliaid contractau a ymatebodd wedi'u troi allan o'u llety o fewn y ddwy flynedd ddiwethaf.
- Roedd 70% o'r deiliaid contractau yn y sector rhentu preifat a ymatebodd o blaid y prif gynnig i ymestyn y cyfnod hysbysu ar gyfer troi deiliaid contractau

[13] https://llyw.cymru/ymestyn-y-cyfnod-hysbysu-byrraf-ganiateir-cyn-troi-tenant-allan-heb-fai?_ga=2.252920585.1087489575.1578392639-1929955435.1559727823

allan o dan adran 173 i chwe mis (roedd y rheini nad oedd o blaid hynny wedi'u categoreiddio'n ddeiliaid contractau ac yn landlordiaid).

- Roedd 78% o'r deiliaid contractau yn y sector rhentu preifat o blaid y cynnig i atal hysbysiad troi allan rhag cael ei gyflwyno o fewn chwe mis cyntaf o gael contract meddiannaeth newydd.
- Roedd 78% o'r deiliaid contractau yn y sector rhentu preifat o blaid y cynnig i atal hysbysiad troi allan rhag cael ei gyflwyno o fewn chwe mis o ddyddiad terfyn hysbysiad blaenorol i droi tenant allan.
- Roedd 84% o'r deiliaid contractau yn y sector rhentu preifat o blaid y cynnig i atal hysbysiad troi allan rhag cael ei gyflwyno o dan gontract cyfnod penodol.

<u>Crynodeb o Ymatebion Landlordiaid</u>

4.5 Roedd y mwyafrif llethol o landlordiaid yn erbyn y cynigion.

- Roedd 35% o'r landlordiaid a ymatebodd wedi rhoi hysbysiad troi allan adran 21 o fewn y ddwy flynedd ddiwethaf. Roedd y mwyafrif o'r ymatebwyr yn cyfeirio at yr angen i gael gwared ar ddeiliad contract anaddas cyn gynted ag y bo modd.
- Roedd 94% o'r tenantiaid preifat a ymatebodd yn erbyn y prif gynnig i ymestyn y cyfnod hysbysu ar gyfer troi tenantiaid allan o dan adran 173 i chwe mis. Y tuedd pennaf a welwyd oedd yr ystyriwyd bod chwe mis yn gyfnod rhy hir ac y gallai hynny achosi niwed ariannol i berchennog yr eiddo a rhoi'r eiddo mewn perygl o ddifrod pellach yn achos deiliaid contractau 'gwael'.
- Roedd 83% o'r landlordiaid preifat yn erbyn y cynnig i atal hysbysiad troi allan rhag cael ei roi o fewn chwe mis cyntaf o gael contract meddiannaeth newydd, gan roi rhesymau tebyg i'r rhai a roddwyd am fod yn erbyn y cynnig i ymestyn cyfnodau hysbysu.
- Roedd 78% o'r landlordiaid preifat yn erbyn y cynnig i atal hysbysiad troi allan rhag cael ei roi o fewn chwe mis o ddyddiad terfyn hysbysiad troi allan blaenorol.
- Roedd 86% o'r landlordiaid preifat yn erbyn y cynnig i atal hysbysiad troi allan rhag cael ei roi o dan gontract cyfnod penodol.

<u>Crynodeb o Ymatebion Asiantiaid Gosod Eiddo</u>

4.6 Roedd y mwyafrif llethol o asiantiaid gosod eiddo yn erbyn y cynigion hefyd.

- Roedd 86% o'r asiantiaid gosod eiddo a ymatebodd wedi rhoi hysbysiad troi allan adran 21 o fewn y ddwy flynedd ddiwethaf. Roedd y mwyafrif o'r ymatebwyr wedi crybwyll hefyd mai'r rheswm dros hynny oedd 'yr angen i gael gwared ar ddeiliad contract anaddas cyn gynted ag y bo modd'.
- Roedd 98% o'r asiantiaid gosod eiddo a ymatebodd yn erbyn y prif gynnig i ymestyn y cyfnod hysbysu ar gyfer troi tenantiaid allan o dan adran 173 i chwe mis. Unwaith eto, barn y mwyafrif oedd bod chwe mis yn gyfnod rhy hir ac y gallai hynny achosi niwed ariannol i berchennog yr eiddo a rhoi'r eiddo mewn perygl o ddifrod pellach yn achos deiliaid contractau 'gwael'.
- Roedd 92% o'r asiantiaid gosod eiddo yn erbyn y cynnig i atal yr hysbysiad troi allan rhag cael ei roi o fewn chwe mis cyntaf o gael contract

meddiannaeth newydd, gan roi rhesymau tebyg i'r rhai a roddwyd am fod yn erbyn y cynnig i ymestyn cyfnodau hysbysu.

- Roedd 90% o'r asiantiaid gosod eiddo yn erbyn y cynnig i atal hysbysiad troi allan rhag cael ei roi o fewn chwe mis o ddyddiad terfyn hysbysiad troi allan blaenorol.
- Roedd 90% o'r asiantiaid gosod eiddo yn erbyn y cynnig i atal hysbysiad troi allan rhag cael ei roi o dan gontract cyfnod penodol.

Cymalau terfynu

- Dim ond 12% o'r deiliaid contractau yn y sector rhentu preifat, 11% o'r landlordiaid preifat a 28% o'r asiantiaid gosod eiddo a ymatebodd a oedd wedi cynnwys cymal terfynu yn eu cytundeb tenantiaeth cyfredol, neu wedi cynnwys un yn ystod y ddwy flynedd ddiwethaf.
- Nid oedd y deiliaid contractau yn y sector rhentu cymdeithasol a'r landlordiaid cymdeithasol a ymatebodd yn defnyddio cymalau terfynu mewn contractau.
- Dim ond 5% o'r landlordiaid preifat a ymatebodd a oedd erioed wedi defnyddio cymal terfynu i ddod â chytundeb tenantiaeth i ben, a'r un ganran a wnaeth hynny yn y flwyddyn ddiwethaf.
- Dim ond 17% o'r asiantiaid gosod eiddo a oedd erioed wedi defnyddio cymal terfynu, er i 22% o'r rheini a atebodd gwestiwn 29 ddweud eu bod wedi gwneud hynny yn ystod y ddwy flynedd ddiwethaf.

4.7 Roedd y mwyafrif o'r ymatebwyr o'r farn nad oedd cymalau terfynu yn fuddiol iawn. Roedd cyrff cynrychiadol asiantiaid gosod eiddo o blaid cymalau terfynu yn gyffredinol, oherwydd eu bod o'r farn y gallai effeithio ar allu landlord i rentu i ddeiliaid contractau sy'n agored i niwed. Fodd bynnag, roeddent yn glir y dylid rhoi cyfarwyddyd i reoli'r ffordd y cânt eu defnyddio. Roedd y rhan fwyaf o'r landlordiaid erioed wedi gweld bod angen defnyddio cymalau terfynu, ac mewn nifer o achosion nid oeddent erioed wedi clywed amdanynt hyd yn oed.

Cyfyngu ar roi hysbysiadau i droi tenantiaid allan er mwyn dial

- Roedd 51% o'r holl ymatebwyr yn erbyn y cynnig i gyfyngu ar hawliau adennill meddiant ar gyfer landlordiaid a ganfu eu bod wedi ceisio troi rhywun allan er mwyn dial.
- Roedd 48% o'r holl ymatebwyr o blaid y cynnig, ond roedd y gefnogaeth yn amrywio'n eang ymhlith gwahanol grwpiau.
- Roedd 55% o'r landlordiaid preifat a ymatebodd yn erbyn y cynnig, tra bo 45% o blaid y cynnig.
- Roedd 71% o'r asiantiaid gosod eiddo preifat a ymatebodd yn erbyn y cynnig, a dim ond 29% oedd o'i blaid.
- Roedd 84% o'r deiliaid contractau yn y sector rhentu preifat a ymatebodd o blaid y cynnig, tra bo 16% ohonynt yn ei erbyn.
- Roedd 100% o'r awdurdodau lleol a ymatebodd o blaid y cynnig.

4.8 Roedd y mwyafrif o'r landlordiaid a oedd yn erbyn y cynnig o'r farn y dylent allu troi deiliad contract allan er gwaethaf y ffaith bod achos blaenorol o droi deiliad contract allan wedi'i wrthod am iddo gael ei wneud er mwyn dial ar y deiliad contract.

Roedd y rhan fwyaf o'r landlordiaid a oedd yn cytuno â'r cynnig o'r farn bod hwnnw'n ymateb cyfiawn i ymddygiad dialgar.

Cyfyngu ar roi hysbysiadau mewn perthynas â thorri deddfwriaeth tai arall

- Roedd 69% o'r holl ymatebwyr yn cytuno ar gael mwy o gyfyngiadau ar roi hysbysiadau gan landlordiaid sydd wedi torri deddfwriaeth tai arall. Roedd 30% yn erbyn y cynnig.
- Roedd 67% o'r landlordiaid a 68% o'r asiantiaid gosod eiddo a ymatebodd o blaid y cynnig.
- Roedd 93% o'r deiliaid contractau yn y sector rhentu preifat, a 100% o'r deiliaid contractau yn y sector rhentu cymdeithasol a ymatebodd o blaid y cynnig.
- Roedd yr awdurdodau lleol a ymatebodd yn cytuno 100% â'r cynnig.
- Roedd 80% o'r landlordiaid cymdeithasol a ymatebodd o blaid y cynnig.

4.9 O'r mwyafrif o'r ymatebwyr a gytunodd â'r cynigion, roedd tuedd cyffredinol yn ymwneud â phwysigrwydd cyfyngu ar roi hysbysiadau mewn perthynas â thorri deddfwriaeth tai arall. Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr a anghytunodd naill yn erbyn cyfyngiadau pellach am dorri deddfwriaeth y mae sancsiynau eisoes yn bodoli amdani, neu o'r farn bod y ddeddfwriaeth eisoes yn fwy o blaid y deiliaid contractau.

4.10 O ystyried y defnydd eang presennol a wneir o hysbysiadau adennill meddiant adran 21, roedd Llywodraeth Cymru wedi rhagdybio y byddai rhywfaint o wrthwynebiad i'r cynnig i ymestyn cyfnod hysbysu adran 173 o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru), ac i gyfyngu ar eu defnydd mewn amgylchiadau penodol. Roedd y dystiolaeth a gyflwynwyd gan ystod o randdeiliaid ar draws sector y landlordiaid, gan gynnwys landlordiaid cymdeithasol, yn cadarnhau bod adran 21 yn cael ei defnyddio fel mater o drefn i adennill meddiant mewn sefyllfaoedd pan fydd seiliau mwy perthnasol yn bodoli ar gyfer adennill meddiant (o dan adran 8 o Ddeddf Tai 1988). Y rhesymau mwyaf cyffredin a grybwyllwyd dros ddefnyddio adran 21 oedd oherwydd ôl-ddyledion rhent ac ymddygiad gwrthgymdeithasol.

4.11 Yn ychwanegol at y ddogfen ymgynghori, roedd swyddogion wedi cynnal trafodaethau ag amrywiaeth o randdeiliaid yn ystod y cyfnod ymgynghori, gan gynnal digwyddiadau bord gron a chyfarfodydd dwyochrog gyda chynrychiolwyr o lywodraeth leol, grwpiau o landlordiaid, asiantaethau'r trydydd sector, cyrff cynrychiadol a chymdeithasau tai.

4.12 Roedd safbwyntiau deiliaid contractau yn cael eu cynrychioli gan sefydliadau fel Shelter Cymru, TPAS a Chyngor ar Bopeth.

5. Y pŵer i wneud is-ddeddfwriaeth

Mae'r Bil yn cynnwys darpariaethau i wneud is-ddeddfwriaeth. Mae Tabl 5.1 (is-ddeddfwriaeth) yn nodi’r canlynol mewn perthynas â’r rhain:

(i). y person neu’r corff y rhoddir y pŵer iddo;

(ii). ar ba ffurf y mae’r pŵer i gael ei arfer;

(iii). priodoldeb y pŵer dirprwyedig;

(iv). y weithdrefn a gymhwysir; hynny yw "cadarnhaol", "negyddol", neu "dim gweithdrefn", ynghyd â’r rheswm pam y tybir ei fod yn briodol.

Bydd Llywodraeth Cymru yn ymgynghori ar gynnwys yr is-ddeddfwriaeth os bernir ei bod yn briodol gwneud hynny. Penderfynir beth fydd union natur yr ymgynghori ar ôl i’r cynigion gael eu ffurfioli.

Tabl 5.1: Crynodeb o'r pwerau i wneud is-ddeddfwriaeth yn narpariaethau Bil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru)

Adran	I bwy y rhoddir y pŵer	Ar ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
Adran 13(2)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae Adran 13(2) yn mewnosod pŵer i wneud rheoliadau yn adran 121 o Ddeddf 2016. Mae is-adran (1) o'r adran honno'n caniatáu i gontractau safonol cyfnodol gynnwys darpariaeth sy'n nodi nad oes hawl gan ddeiliad y contract feddiannu'r annedd fel cartref am gyfnodau penodedig. Caiff y rheoliadau ddiwygio Deddf 2016 i ddarparu nad yw is-adran (1) o adran 121 yn berthnasol i gontractau o ddisgrifiad penodol, neu eu bod ond yn berthnasol i gontractau o ddisgrifiad penodol, yn ogystal ag i'r diben o nodi cyfyngiadau penodol i eithriadau neu amgylchiadau lle na fydd eithriadau o'r fath yn berthnasol. Yn addas ar gyfer pŵer dirprwyedig am ei bod yn ei gwneud yn bosibl ymateb gan roi sylw i amgylchiadau lle nad yw'n briodol i gontractau gynnwys pwerau i eithrio deiliaid contractau, ac yn caniatáu'r hyblygrwydd i Weinidogion Cymru ymateb i newidiadau yn y ddeddfwriaeth ac i arferion yn y sector tai.	Cadarnhaol	Mae'r pŵer yn caniatáu i ddeddfwriaeth sylfaenol gael ei diwygio fel bod gweithdrefn gadarnhaol yn briodol.
Adran 13(3)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae Adran 13(3) yn mewnosod pŵer i wneud rheoliadau yn adran 133 o Ddeddf 2016. Mae is-adran (1) o'r adran honno'n caniatáu i gontractau safonol cyfnod penodol gynnwys darpariaeth sy'n nodi nad oes hawl gan ddeiliad y contract feddiannu'r annedd fel cartref am gyfnodau penodedig. Caiff y rheoliadau ddiwygio Deddf 2016 i ddarparu nad yw is-adran (1) o adran 133	Cadarnhaol	Mae'r pŵer yn caniatáu i ddeddfwriaeth sylfaenol gael ei diwygio fel bod gweithdrefn gadarnhaol yn briodol.

Adran	I bwy y rhoddir y pŵer	Ar ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			yn berthnasol i gontractau o ddisgrifiad penodol, neu eu bod ond yn berthnasol i gontractau o ddisgrifiad penodol, yn ogystal ag i'r diben o nodi cyfyngiadau penodol i eithriadau neu amgylchiadau lle na fydd eithriadau o'r fath yn berthnasol. Yn addas ar gyfer pŵer dirprwyedig am ei bod yn ei gwneud yn bosibl ymateb gan roi sylw i amgylchiadau lle nad yw'n briodol i gontractau gynnwys pwerau i eithrio deiliaid contractau, ac yn caniatáu'r hyblygrwydd i Weinidogion Cymru ymateb i newidiadau yn y ddeddfwriaeth ac i arferion yn y sector tai.		
Adran 17(2)	Gweinidogion Cymru	Gorchymyn	Yn addas ar gyfer pwerau dirprwyedig am fod y ddarpariaeth hon yn galluogi Gweinidogion Cymru i ddarparu ar gyfer cychwyn y Bil.	Dim gweithdrefn	Mae'r Gorchmynion hyn yn ymwneud â chychwyn ac maent yn dechnegol eu natur.
Atodlen 1 Paragraff 14	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae Atodlen 1 yn nodi Atodlen 8A newydd i Ddeddf 2016, sy'n rhestru contractau safonol y gellir eu terfynu o roi dau fis o rybudd drwy roi hysbysiad o dan adran 173 neu o dan gymal terfynu landlord. Mae Atodlen 8A yn cynnwys pŵer, ym mharagraff 14, i Weinidogion Cymru ddiwygio Atodlen 8A. Mae hynny'n caniatáu'r hyblygrwydd i Weinidogion Cymru ymateb i newidiadau mewn deddfwriaeth ac i arferion yn y sector tai.	Cadarnhaol	Mae'r pŵer yn caniatáu i ddeddfwriaeth sylfaenol gael ei diwygio fel bod gweithdrefn gadarnhaol yn briodol.

Adran	I bwy y rhoddir y pŵer	Ar ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
Atodlen 2 Paragraff 10	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae Atodlen 2 yn nodi Atodlen 9A newydd i Ddeddf 2016, sy'n rhestru cyfyngiadau ar roi hysbysiad o dan adran 173, o dan adran 186, ac o dan gymal terfynu landlord. Mae Atodlen 9A yn cynnwys pŵer, ym mharagraff 10, i Weinidogion Cymru ddiwygio Atodlen 9A. Mae hynny'n caniatáu'r hyblygrwydd i Weinidogion Cymru ymateb i newidiadau mewn deddfwriaeth ac i arferion yn y sector tai.	Cadarnhaol	Mae'r pŵer yn caniatáu i ddeddfwriaeth sylfaenol gael ei diwygio fel bod gweithdrefn gadarnhaol yn briodol.
Atodlen 3 Paragraff 12	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae Atodlen 3 yn nodi Atodlen 9B newydd i Ddeddf 2016, sy'n rhestru contractau safonol cyfnod penodol y gellir eu terfynu drwy roi hysbysiad o dan adran 186. Mae Atodlen 9B yn cynnwys pŵer, ym mharagraff 12, i Weinidogion Cymru ddiwygio Atodlen 9B. Mae hynny'n caniatáu'r hyblygrwydd i Weinidogion Cymru ymateb i newidiadau mewn deddfwriaeth ac i arferion yn y sector tai.	Cadarnhaol	Mae'r pŵer yn caniatáu i ddeddfwriaeth sylfaenol gael ei diwygio fel bod gweithdrefn gadarnhaol yn briodol.
Atodlen 4 Paragraff 12	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae Atodlen 4 yn nodi Atodlen 9C newydd i Ddeddf 2016, sy'n rhestru contractau safonol cyfnod penodol a allai gynnwys cymal terfynu landlord hyd yn oed os yw'n cael eu gwneud am dymor o lai na dwy flynedd. Mae Atodlen 9C yn cynnwys pŵer, ym mharagraff 12, i Weinidogion Cymru ddiwygio Atodlen 9C. Mae hynny'n caniatáu'r hyblygrwydd i Weinidogion Cymru ymateb i newidiadau mewn deddfwriaeth ac i arferion yn y sector tai.	Cadarnhaol	Mae'r pŵer yn caniatáu i ddeddfwriaeth sylfaenol gael ei diwygio fel bod gweithdrefn gadarnhaol yn briodol.

RHAN 2 – ASESIAD EFFAITH RHEOLEIDDIOL

6. Asesiad Effaith Rheoleiddiol

6.1 Mae Asesiad Effaith Rheoleiddiol wedi'i gwblhau ar gyfer y Bil, a ddangosir isod.

6.2 Nid oes unrhyw ddarpariaethau penodol yn y Bil sy'n codi gwariant ar Gronfa Gyfunol Cymru.

Rhydd y tabl canlynol grynodeb o gostau a manteision y Bil cyfan. Mae'r tabl wedi'i gynllunio i gyflwyno'r wybodaeth sydd ei hangen o dan Reol Sefydlog 26.6 (viii) a (ix).

CRYNODEB – ASESIAD EFFAITH RHEOLEIDDIOL (AERh)

Y Bil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru)		
Yr opsiwn a ffefrir: Ymestyn cyfnod hysbysu adran 173 i chwe mis Opsiwn 3		
Cam: Cyflwyno	**Cyfnod arfarnu:** 2020-21 hyd at 2024-25	**Blwyddyn sail brisiau:** 2019/20
Cyfanswm Cost Cyfanswm: £9,545,863 - £12,950,675 **GP: £9,277,087 - £12,533,684**	**Cyfanswm y Manteision Cyfanswm:0** **GP: 0**	**Gwerth Presennol Net (GPN): £-9,277,087 – £-12,533,684**

Cost weinyddol

Costau: Bydd yna gost bontio gyfyngedig i Lywodraeth Cymru yn sgil briffio awdurdodau lleol, landlordiaid cymdeithasol, landlordiaid preifat ac asiantaethau cynghori. Ystyriwn ei bod yn cyfateb i 0.2 o swydd swyddog polisi ar radd swyddog gweithredol uwch, neu oddeutu £9,000 y flwyddyn. Eir i'r gost hon yn 2021-21 a 2021-22 a thelir amdani gan ddefnyddio adnodd DRC presennol.			
Pontio: £18,000	**Rheolaidd: £0000**	**Cyfanswm: £18,000**	**GP: 17,097**

Arbedion cost: Efallai y bydd modd i awdurdodau lleol gyflawni arbedion wrth ddarparu eu gwasanaethau cyngor ar dai yn sgil yr amser ychwanegol a fydd gan ddeiliaid contractau i ddod o hyd i lety amgen o dan yr opsiwn a ffefrir hwn. Dengys yr amcangyfrif gorau arbedion cost sydd rhwng £67,270 a £171,990 y flwyddyn o 2021-22. Nid ydym wedi ceisio nodi'r arbedion i landlordiaid. Rhagwelwn y bydd arbedion costau gweinyddol i landlordiaid, ond nid yw swm yr arbedion hynny'n hysbys.			
Pontio: £0	**Rheolaidd: £269,080 – £687,960**	**Cyfanswm: £269,080 - £687,960**	**GP: £238,732 - £610,370**
Cost weinyddol net: £-251,080 - £-669,960 (arbediad cost net)			

Costau cydymffurfio

Disgwylir cost bontio i randdeiliaid wrth iddynt ymgyfarwyddo â darpariaethau newydd/diwygiadau yn y Bil. Disgwylir yr eir i'r costau hyn (sy'n gostau cyfle) yn 2021-21 ac amcangyfrifir eu bod fel a ganlyn: Landlordiaid cymunedol £211,224 - £352,040 Awdurdodau Lleol £35,810 Asiantaethau gosod a Landlordiaid £9,530,725 - £12,375,842 Gwasanaethau cyfreithiol / Cyfreithwyr £428,064 Asiantaethau'r trydydd sector £10,000 Mae a wnelo'r brif gost barhaus â'r gost i landlordiaid wrth adennill meddiant o'u heiddo. Tybir bod y gost o gychwyn achosion adennill meddiant ar yr un gyfradd o hyd, sef rhwng £325 a £355. Nid yw'r Bil yn newid y costau hyn. Gall fod amgylchiadau lle bydd landlordiaid yn dewis defnyddio adran 157 neu 181 o Ddeddf 2016 yn hytrach nag adran 173. Mae'r prosesau amgen hyn yn costio tua £30 yn llai nag Adran 173 fesul pob tro y digwydd hynny. Dynododd data diweddar gan y Weinyddiaeth Gyfiawnder fod 783 o achosion wedi'u ffeilio o dan y weithdrefn garlam. Rhagwelwn y byddai 520 o achosion bellach yn defnyddio llwybrau amgen i gael meddiant, a allai olygu bod angen cynnal gwrandawiad. Fodd bynnag, mae costau ehangach posibl i landlordiaid fel yr amlinellir yn yr adran costau heb eu meintioli a cholledion isod.			
Pontio: £10,215,823 - £13,201,756	**Rheolaidd: £0**	**Cyfanswm: £10,215,823 - £13,201,756**	**GP:£9,870,360 - £12,755,319**

Costau eraill

Nid oes unrhyw gostau eraill wedi'u nodi.			
Pontio: £0	**Rheolaidd: £0**	**Cyfanswm: £0**	**GP: £0**

Costau heb eu meintioli a cholledion

Ni allwn fesur faint o amser y gall gymryd landlord i fynd ar drywydd hawliad am feddiant drwy'r llys mewn perthynas â chwblhau'r ffurflenni angenrheidiol a mynd i wrandawiad. Felly, nid yw swm y gost yn hysbys.

Mae'r diwygiadau i ymestyn y cyfnod hysbysu i chwe mis, a pheidio â gadael iddo gael ei wneud yn ystod chwe mis cyntaf (pedwar cyn hyn) contract newydd, o bosibl yn ychwanegu chwe mis ychwanegol at y cyfnod o amser cyn y gall landlord wneud cais i'r llys i adennill meddiant o'i eiddo.

Gallai hyn arwain at ôl-ddyledion ychwanegol o £3822, gan dybio na chaiff unrhyw daliadau rhent eu gwneud gan ddeiliad y contract a bod landlord yn penderfynu ceisio adennill meddiant o dan adran 173 (hysbysiad y landlord). Nid oes unrhyw ddata dibynadwy ar gael ar ba mor aml y bydd hyn yn digwydd mewn blwyddyn ac felly nid oes modd asesu'r gost hon ledled Cymru.

Yn sgil cyflwyno Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 bydd angen diweddaru systemau TGCh Gwasanaeth Llysoedd a Thribiwnlysoedd EM. Roedd y gwaith hwn eisoes wedi'i nodi yn sgil Deddf Rhentu Cartrefi 2016.. Nid oes unrhyw gostau ychwanegol ynghlwm wrth uwchraddio systemau TGCh am fod y gwaith yn mynd rhagddo ac mae'r diwygiadau arfaethedig wedi'u rhannu â chydweithwyr yn y Weinyddiaeth Gyfiawnder fel rhan o'r gwaith o uwchraddio TGCh.

Manteision

Prif fanteision y Bil yw gwneud deiliadaeth deiliaid contractau, nad ydynt wedi torri telerau eu contractau, yn fwy sicr drwy roi cyfnod rhesymol o amser iddynt ddod o hyd i lety amgen. Hefyd, lle bydd landlord yn penderfynu ceisio cael meddiant am dorri contract, bydd deiliaid contractau yn cael y cyfle i amddiffyn eu hunain yn y llys rhag cael eu troi allan. Heblaw am yr arbedion uniongyrchol i awdurdodau lleol lle gall deiliaid contract ddod o hyd i lety o fewn y cyfnod hysbysu, ni ellir mesur y manteision cyffredinol o ran llesiant, yr effaith ar wasanaethau iechyd ac ati. Felly, nid yw’r symiau hyn yn hysbys.

Cyfanswm: 0	**GP: 0**

Tystiolaeth allweddol, rhagdybiaethau ac ansicrwydd

Mae'r asesiad a gyflwynir yn y ddogfen hon yn gwneud nifer o ragdybiaethau ynghylch lefelau canlyniadau a gofnodwyd gan awdurdodau lleol mewn perthynas â'u dyletswyddau o ran digartrefedd, a nifer yr hysbysiadau o dan adran 21 a roddwyd yn sgil torri telerau tenantiaeth. Mae'r rhagdybiaethau hyn yn seiliedig ar y data gorau sydd ar gael sy'n cynnwys ffurflenni statudol gan dimau tai awdurdodau lleol ac un o'r arolygon mwyaf o landlordiaid preifat a gynhaliwyd gan Gymdeithas y Landlordiaid Preswyl yn 2019. Rydym wedi amcangyfrif ystod ar gyfer nifer y staff yn y sector cymdeithasol sy'n gweithio ym maes rheoli tai o ran ymgyfarwyddo, yn sgil cyfathrebu â chyrff cynrychioliadol ynghylch staff a gyflogir gan LCCau yng Nghymru.

7. Yr opsiynau

7.1 Ystyriwyd yr opsiynau canlynol yn ystod y broses o ddatblygu'r polisi:

1. Gwneud dim;

2. Cyflwyno Bil diwygio i ddileu sail 'troi allan heb fai' adran 173 o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 ac ychwanegu ystod bellach o seiliau dros adennill meddiant yn ei lle ('model yr Alban'); neu

3. Cyflwyno Bil diwygio i ymestyn cyfnod hysbysu adran 173 o'r ddau fis presennol i chwe mis, a gosod cyfyngiadau pellach ar yr amgylchiadau lle gellir rhoi hysbysiad adran 173.

Opsiwn 1: Gwneud Dim

7.2 O dan yr opsiwn hwn, byddai landlordiaid yn parhau i ddibynnu ar ddeddfwriaeth bresennol (Deddf Tai 1988) wrth geisio adennill meddiant. Unwaith y daw darpariaethau Deddf 2016 i rym, ymdrinnid â hawliadau meddiant yn unol â seiliau perthnasol y ddeddfwriaeth honno – gan gynnwys adran 173 a'i chyfnod hysbysu presennol o ddau fis.

7.3 Diystyrwyd yr opsiwn hwn am na fyddai'n cynyddu sicrwydd deiliadaeth yn ddigonol, er gwaethaf y mesurau diogelu ychwanegol o dan Ddeddf 2016, megis mewn perthynas â throi tenant allan er mwyn dial.

Opsiwn 2: Dileu sail 'troi allan heb fai' adran 173 o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 a chyflwyno ystod ychwanegol o seiliau dros adennill meddiant yn ei lle

7.4 O dan yr opsiwn hwn, câi Deddf 2016 ei diwygio i ddileu sail 'hysbysiad y landlord' adran 173, gan gyflwyno ystod ychwanegol o seiliau dros adennill meddiant yn ei lle. Byddai'r dull gweithredu hwn yn debyg i'r trefniadau a gyflwynwyd yn ddiweddar yn yr Alban o dan Ddeddf Tai Preifat (Tenantiaethau) (yr Alban) 2016, a'r rheini yr ymgynghorodd Llywodraeth y DU arnynt yn ddiweddar i'w cyflwyno o bosibl yn Lloegr.

7.5 Mae'r hyn a wneir yn yr Alban yn gofyn i landlord roi rhesymau penodol dros fynd ati i adennill meddiant o'i eiddo (gweler tabl 7 isod). Rhaid i landlord ddarparu tystiolaeth am unrhyw reswm a roddir. Er enghraifft, lle bydd landlord am ailwampio'r eiddo gall fod angen dangos tystiolaeth o ganiatâd cynllunio. Bydd yr hysbysiad y mae'n rhaid i landlord ei roi yn amrywio yn dibynnu ar ba mor hir yw tenantiaeth; yn achos tenantiaeth sy'n chwe mis neu'n llai bydd angen hysbysiad o 28 diwrnod, ac yn achos tenantiaeth sy'n chwe mis neu'n fwy bydd angen hysbysiad o 84 diwrnod.

7.6 Er y byddai'r opsiwn hwn, i ryw raddau, yn cyflawni amcan y polisi o wneud deiliadaeth yn fwy sicr, mae gan Lywodraeth Cymru nifer o bryderon yn ei gylch. Er ei fod yn ei gwneud hi'n ofynnol i landlord roi rheswm penodol dros fynd ati i adennill

meddiant, mae'n parhau i'w alluogi i gychwyn achos adennill meddiant yn erbyn deiliad contract nad yw wedi gwneud unrhyw beth o'i le. Y rheswm dros hyn yw bod chwe sail ofynnol ar gael i landlordiaid yn yr Alban lle gellir ceisio adennill meddiant, yn syml am fod y landlord angen yr eiddo at ddibenion eraill, er enghraifft mae am werthu'r eiddo neu ei ailwampio.

7.7 Mae hyn yn gwneud y sefyllfa'n ddryslyd i ddeiliaid contractau y bydd angen iddynt ddeall ar ba sail bosibl y gallant gael eu troi allan, hyd yn oed lle na fyddant wedi gwneud unrhyw beth o'i le. Hefyd, nid yw'r cyfnodau hysbysu byr, sef 28 diwrnod neu 84 diwrnod, yn rhoi digon o amser i ddeiliad contract, nad yw wedi torri ei gontract, baratoi'n llawn ar gyfer cael ei droi allan. Gwaethygir hyn gan y ffaith bod modd i landlord yn yr Alban geisio adennill meddiant ar unrhyw adeg, hyd yn oed yn ystod y chwe mis cyntaf.

7.8 Wrth gwrs, gellid dadlau y gallai Llywodraeth Cymru ymestyn unrhyw gyfnod hysbysu sydd ynghlwm wrth sail benodol. Er enghraifft, gellid ei gwneud hi'n ofynnol i landlord sydd am ailwampio'r eiddo hysbysu'r tenant chwe mis ymlaen llaw. Fodd bynnag, gwaethygir hyn gan y ffaith ei bod hi'n ofynnol i landlordiaid ddarparu tystiolaeth ar gyfer y seiliau maent yn ceisio eu defnyddio. Mae sail dystiolaeth o'r fath yn angenrheidiol er mwyn sicrhau nad yw landlordiaid yn ceisio camddefnyddio'r system. Heb ofyn am dystiolaeth, gall landlord ddweud bod angen iddo adennill meddiant am ei fod yn dymuno gwerthu ei eiddo, ond nid oes ganddo unrhyw fwriad o wneud hynny mewn gwirionedd. Ar ôl iddo adennill meddiant, gall y landlord rentu'r eiddo i ddeiliad contract arall a chodi mwy o rent. Felly, ni fyddai'n gymesur ei gwneud hi'n ofynnol i landlordiaid roi hysbysiad o chwe mis, yn ogystal â'r amser sydd ei angen i gasglu tystiolaeth i ategu'r sail dros adennill meddiant a ddefnyddir. Byddai gofyniad o'r fath, petai landlord er enghraifft yn gorfod darparu tystiolaeth ar ffurf caniatâd cynllunio, yn atal landlord rhag adennill meddiant am gyfnod hir iawn. At hynny, dylid nodi y byddai Llywodraeth Cymru, petai'n dewis yr opsiwn hwn, yn gwneud y gofynion o ran tystiolaeth yn fwy llym nag yn yr Alban, lle mae rhywfaint o dystiolaeth bod landlordiaid yn camddefnyddio'r system. Byddai hyn yn cynnwys mathau o gamau unioni y gallai deiliad contract eu cymryd os na fyddai'r landlord yn 'cadw at ei air' o ran y sail dros adennill meddiant a ddefnyddiwyd.

7.9 Yn anochel, bydd sefyllfaoedd lle, hyd yn oed os nad yw deiliad contract wedi gwneud dim o'i le, y bydd angen i landlordiaid adennill meddiant o'u heiddo, megis i fyw ynddo eu hunain. O dan amgylchiadau o'r fath, y ffactor pwysicaf i ddeiliad contract yw faint o hysbysiad a roddir cyn bod angen adennill meddiant. Ni fydd yn fawr o gysur i ddeiliad contract bod landlord wedi gorfod treulio sawl mis yn casglu tystiolaeth fanwl ynghylch, dyweder, ei fwriad i werthu neu ailwampio'r eiddo, ond mai dim ond 28 diwrnod o hysbysiad a gaiff o hyd ynghylch ei droi allan. Yn ein barn ni, drwy gynyddu'r cyfnod hysbysu o dan adran 173 i chwe mis, gellir taro'r cydbwysedd priodol rhwng hawl y landlord i adennill meddiant mewn amgylchiadau lle nad yw deiliad y contract ar fai ac angen deiliad y contract i gael digon o amser i ddod o hyd i lety amgen.

7.10 Rydym, felly, wedi diystyru dull gweithredu deddfwriaethol sydd, ar y naill law, yn gorfodi landlordiaid i roi rheswm dros geisio adennill meddiant ym mhob achos, ond ar y llaw arall sy'n dal i'w galluogi i adennill meddiant mewn cyn lleied â 28 diwrnod – hyd yn oed pan nad yw'r deiliaid contract wedi gwneud unrhyw beth o'i le.

Yn hytrach, credwn y bydd ymestyn cyfnod hysbysu adran 173 i chwe mis yn rhoi mwy o sicrwydd i ddeiliaid contractau o ran eu deiliadaeth a, hefyd, ni fydd landlordiaid yn gallu ceisio camddefnyddio unrhyw seiliau ychwanegol a fyddai wedi cael eu creu yn sgil diddymu sail adran 173 (mae yna rywfaint o dystiolaeth i awgrymu y gallai landlordiaid diegwyddor geisio camddefnyddio seiliau newydd). At hyn, mewn sefyllfaoedd lle mae deiliad contract ar fai, credwn y bydd yr opsiwn rydym yn ei ffafrio yn annog landlordiaid i ddefnyddio sail 'tor contract' y Ddeddf, sydd â chyfnod hysbysu o fis, ond lle gall deiliad y contract amddiffyn ei sefyllfa yn y llys (ac eithrio yw lle torrir telerau ymddygiad gwrthgymdeithasol ac ymddygiad gwaharddedig). Mewn achos felly, gellir dechrau proses hawlio meddiant y diwrnod y rhoddir yr hysbysiad. Yn ogystal, mewn achosion o ôl-ddyledion rhent difrifol, mae sail ôl-ddyledion rhent difrifol ar gael i landlordiaid contractau safonol, sy'n orfodol ac sy'n gofyn am hysbysiad o bythefnos yn unig cyn y gellir cychwyn achos adennill meddiant.

Opsiwn 3: Ymestyn cyfnod hysbysu adran 173 o ddau fis i chwe mis, a gosod cyfyngiadau ar yr amgylchiadau lle gellir rhoi hysbysiad adran 173

7.11 Bydd y ddeddfwriaeth ddiwygio rydym yn ei chynnig yn sicrhau, ar yr amod nad yw deiliad y contract yn torri telerau ei gontract, y bydd hawl ganddo bob amser i hysbysiad o chwe mis o leiaf cyn y bydd disgwyl iddo adael yr eiddo, a chyfnod diogel o 12 mis o leiaf o ddechrau ei gontract yn byw yn yr annedd. Mae hyn yn groes i drefniadau'r Alban a'r rhai a gynigiwyd yn Lloegr yn flaenorol, lle gellir rhoi hysbysiad o ddau fis o hyd i ddeiliaid contractau nad ydynt ar fai i adael – neu lai byth mewn rhai amgylchiadau. Mae hefyd yn sicrhau ein bod yn cyflawni manteision Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 cyn gynted â phosibl ac yn lleihau nifer y newidiadau sylweddol y mae angen i'r sector eu gwneud cymaint â phosibl. Ar sail y rhesymau uchod, **Opsiwn 3** yw’r **opsiwn a ffefrir**.

Mae Tabl 7.1 yn crynhoi'r gwahanol lwybrau sydd ar gael i adennill meddiant o dan Ddeddf 1988, Deddf 2016 a'r ddeddfwriaeth tai yn yr Alban.

Tenantiaethau sector rhentu preifat yr Alban	Cymru a Lloegr – Tenantiaethau presennol yn y sector rhentu preifat	Contractau Meddiannaeth Safonol yng Nghymru o 2021
Deddf Tai Preifat (Tenantiaethau) (Yr Alban) 2016	**Deddf Tai 1988 – Tenantiaethau Byrddaliadol Sicr**	**Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (fel y'i diwygiwyd)**
Seiliau Gorfodol	**Seiliau Gorfodol**	**Seiliau Gorfodol**
Mae'r landlord yn bwriadu gwerthu'r eiddo sy'n cael ei osod Cyfnod hysbysu lle mae chwe mis neu lai o feddiannaeth: 28 diwrnod Cyfnod hysbysu lle mae mwy na chwe mis o feddiannaeth: 84 diwrnod	Hysbysiad o dan adran 21 Cyfnod hysbysu: dau fis	Adran 173 Cyfnod hysbysu: chwe mis Gall landlord ddefnyddio hwn os yw am adennill meddiant o'i eiddo er mwyn ei werthu neu at ddefnydd personol
Mae'r benthyciwr am werthu'r eiddo sy'n cael ei osod Cyfnod hysbysu lle mae chwe mis neu lai o feddiannaeth: 28 diwrnod Cyfnod hysbysu lle mae mwy na chwe mis o feddiannaeth: 84 diwrnod	Mae'r landlord yn bwriadu byw yn yr eiddo sy'n cael ei osod Cyfnod hysbysu: dau fis	Mae deiliad y contract mewn ôl-ddyledion rhent difrifol Cyfnod hysbysu: 14 diwrnod
Mae'r landlord yn bwriadu ailwampio'r eiddo sy'n cael ei osod Cyfnod hysbysu lle mae chwe mis neu lai o feddiannaeth: 28 diwrnod	Mae'r benthyciwr am werthu'r eiddo sy'n cael ei osod Cyfnod hysbysu: dau fis	

Cyfnod hysbysu lle mae mwy na chwe mis o feddiannaeth: 84 diwrnod		
Mae'r landlord yn bwriadu byw yn yr eiddo sy'n cael ei osod Cyfnod hysbysu lle mae chwe mis neu lai o feddiannaeth: 28 diwrnod Cyfnod hysbysu lle mae mwy na chwe mis o feddiannaeth: 84 diwrnod	Defnyddir yr eiddo fel llety gwyliau Cyfnod hysbysu: dau fis: 2 wythnos	
Mae'r landlord yn bwriadu defnyddio'r eiddo sy'n cael ei osod at ddibenion amhreswyl Cyfnod hysbysu lle mae chwe mis neu lai o feddiannaeth: 28 diwrnod Cyfnod hysbysu lle mae mwy na chwe mis o feddiannaeth: 84 diwrnod	Mae'r eiddo yn cael ei osod i fyfyriwr gan sefydliad addysgol Cyfnod hysbysu: pythefnos	
Mae angen yr eiddo sy'n cael ei osod ar weithiwr crefyddol Cyfnod hysbysu lle mae chwe mis neu lai o feddiannaeth: 28 diwrnod Cyfnod hysbysu lle mae mwy na chwe mis o feddiannaeth: 84 diwrnod	Mae angen yr eiddo sy'n cael ei osod ar weithiwr crefyddol Cyfnod hysbysu: dau fis	
Mae aelod o deulu'r landlord yn bwriadu byw yn yr eiddo sy'n cael ei osod (disgresiynol)	Mae angen gwneud gwaith sylweddol ar yr eiddo, na all ddigwydd os yw'r tenant yno	

Cyfnod hysbysu lle mae chwe mis neu lai o feddiannaeth: 28 diwrnod Cyfnod hysbysu lle mae mwy na chwe mis o feddiannaeth: 84 diwrnod	Cyfnod hysbysu: dau fis	
Seiliau dros adennill meddiant sy'n berthnasol i ymddygiad tenant. Cyfnod hysbysu: 28 diwrnod	Mae'r tenant mewn ôl-ddyledion rhent difrifol Cyfnod hysbysu: pythefnos	**Seiliau disgresiynol dros adennill meddiant sy'n berthnasol i ymddygiad tenant, adran 157.** Cyfnod hysbysu: mis Ar gael i landlord lle bydd deiliad y contract wedi torri unrhyw un o delerau'r contract meddiannaeth, er enghraifft mae wedi methu â thalu rhent neu ofalu am yr eiddo
Nid oes angen llety â chymorth ar y tenant mwyach	Mae'r denantiaeth yn un gyfnodol a ddaeth i ben o dan ewyllys neu ddiffyg ewyllys y tenant blaenorol Cyfnod hysbysu: dau fis	
	Seiliau gorfodol dros adennill meddiant sy'n berthnasol i ymddygiad tenant. Mae'r cyfnod hysbysu yn amrywio gan alluogi landlord i weithredu ar unwaith ar y diwrnod y rhoddir hysbysiad	

Mae gan y tenant euogfarn droseddol berthnasol (gorfodol) Cyfnod hysbysu: 28 diwrnod	Ymddygiad gwrthgymdeithasol difrifol, euogfarn droseddol berthnasol neu mae'r eiddo yn destun gorchymyn cau (gorfodol)	
Nid yw'r tenant yn meddiannu'r eiddo sy'n cael ei osod mwyach (gorfodol) Cyfnod hysbysu: 28 diwrnod	Statws mewnfudo'r tenant (gorfodol)	
Mae'r tenant wedi torri un o delerau cytundeb y denantiaeth Cyfnod hysbysu: 28 diwrnod	**Seiliau disgresiynol** Cyfnod hysbysu: pythefnos (oni nodir)	
Mae'r tenant wedi ymddwyn mewn ffordd wrthgymdeithasol berthnasol Cyfnod hysbysu: 28 diwrnod	Gellir cynnig llety amgen addas i'r tenant – angen ei hysbysu ddau fis ymlaen llaw	
Mae'r tenant wedi ymwneud â rhywun ag euogfarn droseddol neu sy'n wrthgymdeithasol yn yr eiddo sy'n cael ei osod Cyfnod hysbysu: 28 diwrnod	Ôl-ddyledion rhent	
Mae'r tenant mewn ôl-ddyledion rhent a hynny dri mis yn olynol (gorfodol) Cyfnod hysbysu: 28 diwrnod	Nid yw'r tenant yn talu ei rent ar amser yn barhaus	
Nid yw'r tenant yn gyflogai mwyach, neu nid yw wedi llwyddo i ddod yn	Tor tenantiaeth	

gyflogai (gall fod yn orfodol neu'n ddisgresiynol)		
Seiliau disgresiynol lle mae rheswm sy'n atal meddiannaeth.	Penderfynu ar yr eiddo a/neu unrhyw ddodrefn a ddarparwyd oherwydd gweithredoedd y tenant	
Mae statws cofrestru'r landlord wedi'i wrthod neu ei ddiddymu Cyfnod hysbysu lle mae chwe mis neu lai o feddiannaeth: 28 diwrnod Cyfnod hysbysu lle mae mwy na chwe mis o feddiannaeth: 84 diwrnod	Achosi niwsans neu annifyrrwch, neu ddefnyddio'r eiddo mewn ffordd anghyfreithlon neu anfoesol	
Mae trwydded tai amlfeddiannaeth y landlord wedi'i dirymu Cyfnod hysbysu lle mae chwe mis neu lai o feddiannaeth: 28 diwrnod Cyfnod hysbysu lle mae mwy na chwe mis o feddiannaeth: 84 diwrnod	Trais domestig	
Mae'r landlord wedi cael hysbysiad statudol gorlenwi	Mae'r tenant yn un o gyflogeion y landlord	

Cyfnod hysbysu lle mae chwe mis neu lai o feddiannaeth: 28 diwrnod Cyfnod hysbysu lle mae mwy na chwe mis o feddiannaeth: 84 diwrnod		
	Adennill meddiant lle mae datganiad ffug yn darbwyllo landlord i'w roi	

8. Costau a manteision

8.1 Mae'r asesiad o'r costau a'r manteision yn seiliedig ar gyfnod o bum mlynedd 2020-20 to 2025-2*. Os caiff ei basio, disgwylir i'r Bil gael Cydsyniad Brenhinol yn 2020 ac, yna, yn ystod 2020-21 y bydd rhanddeiliaid yn dechrau ysgwyddo'r costau. Dewiswyd cyfnod arfarnu o bum mlynedd, gan fod disgwyl i gostau a manteision y Bil gyrraedd pwynt sefydlog yn fuan. Mae'r holl gostau wedi'u talgrynnu i'r £ agosaf.

8.2 Mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn cyflwyno'r amcangyfrif gorau o gostau a manteision y Bil, ar sail y dystiolaeth sydd ar gael. Mae'r dadansoddiad yn seiliedig ar waith ymgysylltu â rhanddeiliaid allweddol. Serch hynny, bu'n rhaid gwneud cyfres o ragdybiaethau er mwyn cwblhau'r gwaith cyfrifo. Esbonnir unrhyw ragdybiaethau yn y naratif.

8.3 Disgwylir i’r Bil arwain at gostau pontio i randdeiliaid allweddol, a hynny i raddau helaeth oherwydd y bydd angen iddynt ymgyfarwyddo â’r gofynion newydd. O ran costau parhaus, mae’r asesiad yn canolbwyntio ar y costau a ysgwyddir gan landlordiaid wrth geisio adennill meddiant o’u heiddo a’r gost/ arbedion cost i Awdurdodau Lleol o ran darparu gwasanaethau digartrefedd.

8.4 Mae’r asesiad yn cynnwys amcangyfrif o geisiadau am gymorth gan aelwydydd sy’n wynebu bygythiad o ddigartrefedd oherwydd iddynt gael hysbysiad gan eu landlord. Rydym wedi amcangyfrif yr amser posibl a’r gost bosibl i landlordiaid er mwyn adennill meddiant mewn sefyllfaoedd pan nad yw deiliad y contract wedi bod yn bodloni ei rwymedigaeth o ran rhent.

Opsiwn 1: Gwneud Dim

Costau

8.5 Bydd landlordiaid yn mynd i gostau ar bob cam o'r broses o adennill meddiant, a hynny yn y drefn ganlynol fel rheol:

- Cost gwneud cais am orchymyn adennill meddiant.
- Cost gwneud cais am orchymyn adennill meddiant i'w weithredu gan feili.
- Fel rheol, caiff y costau cyfreithiol eu setlo ar ddiwedd y mater neu yn dilyn pob cam am waith a wnaed.

8.6 Dyma'r costau safonol cyfredol i landlordiaid sy'n ceisio adennill meddiant drwy’r llysoedd yng Nghymru a Lloegr. Ni fydd y costau gweinyddol hyn am adennill meddiant yn newid yn sgil y Bil hwn.

8.7 Efallai ei bod hi'n anos mesur y costau i ddeiliad contract, os mai dim ond dau fis o hysbysiad a gaiff. Gall costau o'r fath fod yn ariannol ac yn emosiynol i ddeiliad contract a'i deulu, a gallant o bosibl gynnwys gorfod dod o hyd i flaendal a rhent ymlaen llaw am lety newydd mewn dau fis yn unig, neu orfod newid swydd neu dalu costau teithio i'r gwaith ychwanegol am fod angen dod o hyd i lety'n gyflym, yn hytrach na llety mwy priodol, am fod y cyfnod hysbysu yn fyr.

8.8 Yn yr un modd, gall y potensial i blant orfod symud ysgolion neu deithio ymhellach arwain at gostau pellach. Hefyd, gall gorfod symud cartref a/neu ysgol ar fyr rybudd arwain at brofiadau niweidiol yn ystod plentyndod, a gall gwir gost emosiynol hynny bara sawl blwyddyn.

Gweithgarwch y llysoedd

8.9 Yn ystod 2018, cyflwynwyd 783 o hawliadau i'r llysoedd yng Nghymru[14] o dan y weithdrefn garlam, y cyfeirir ati yn aml fel Adran 21. Mae'n costio £355 i wneud hawliad.

8.10 Mewn 224 o achosion, bu'n rhaid i feili llys sirol weithredu gorchymyn gan y llys ar gost o £121 y tro. Y cyfanswm cost cychwynnol i landlordiaid oedd £305,069 (£355 fesul hawliad x 783) + (£121 am feili x 224).

8.11 Mae hawl gan landlordiaid i adennill cost eu treuliau gan ddeiliad y contract, ond nid oes gwybodaeth ar gael i ddangos sawl gwaith y mae hyn wedi digwydd nac i ba raddau y llwyddwyd i adennill y costau hyn.

8.12 Mae'n bosibl y bydd landlordiaid yn mynd i gostau eraill hefyd, sy'n gallu amrywio yn dibynnu ar ffynhonnell y cyngor cyfreithiol. Gall landlordiaid adennill y costau hyn hefyd gan ddeiliad y contract drwy orchymyn gan y llys.

Ystadegau Adennill Meddiant gan Fenthycwyr Morgeisi a Landlordiaid

8.13 Ar sail data 2018, yr amser cymedrig mewn wythnosau i landlordiaid adennill meddiant, gan ddefnyddio gweithdrefn garlam adran 21, yw 26.4 [15]wythnos, heb gynnwys y cyfnod hysbysu.

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

8.15 Yn ei hymateb i'r ymgynghoriad, nododd Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl fod y gost ychwanegol i landlordiaid o dan y system lysoedd gyfredol yn £3,234. Mae hyn yn seiliedig ar rent misol cyfartalog o £637 a nodwyd yn ei hymateb, ac ar ddata'r Weinyddiaeth Gyfiawnder ar yr amser cyfartalog a gymerir i adennill meddiant.

Yr effaith ar swyddogaethau digartrefedd awdurdodau lleol

8.16 Mae colli llety rhent neu lety clwm yn cyfrannu'n aruthrol at y nifer sy'n ceisio cymorth digartrefedd gan eu hawdurdod lleol.

[14] https://www.gov.uk/government/statistics/mortgage-and-landlord-possession-statistics-july-to-september-2019
[15] Ar sail cymedr 4 cymedr chwarterol data 2018 y Weinyddiaeth Gyfiawnder

8.17 Yn ystadegau Llywodraeth Cymru ar gyfer 2018-19[16], fel y nodwyd gan awdurdodau lleol, gwelir **3,441** o achosion lle bu bygythiad o ddigartrefedd mewn 56 diwrnod am fod y landlord wedi rhoi hysbysiad mewn perthynas â llety 'rhent a chlwm'. Cofnodwyd cyfanswm o **741** o achosion o fygwth digartrefedd yn sgil ôl-ddyledion rhent gan landlord yn y sector preifat.

8.18 Cafwyd **1,980** o achosion lle'r oedd yr awdurdod lleol yn fodlon bod yr aelwyd yn ddigartref, yn unol â'r diffiniad yn adran 55 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014, lle yr achoswyd digartrefedd am fod landlord wedi rhoi hysbysiad mewn perthynas â llety rhent neu lety clwm. Roedd **216** o achosion lle yr achoswyd digartrefedd am fod ôl-ddyledion rhent a oedd yn ddyledus i landlord preifat.

8.19 Cafwyd **573** o achosion lle derbyniwyd cymorth drwy'r ddyletswydd derfynol (a.75), lle cafodd yr ymgeisydd ganlyniad am fod ei landlord wedi rhoi hysbysiad o lety rhent neu lety clwm, a chafwyd **45** o achosion lle yr achoswyd digartrefedd am fod ôl-ddyledion rhent a oedd yn ddyledus i landlord preifat.

Tabl 8.1 Amcangyfrif o gostau 2018/19 ar gyfer Gwasanaethau Digartrefedd Statudol Awdurdodau Lleol (Prif achos digartrefedd sector rhentu)

	2018/19	Cost unedol digartrefedd ALl	£
Nifer yr achosion o fygwth digartrefedd yn sgil hysbysiad llety rhent / clwm A.66	3,441	£961	£3,306,801
Nifer yr achosion o ddigartrefedd yn sgil hysbysiad llety rhent / clwm A.73	1,980	£961	£1,902,780
Achosion o ôl-ddyledion rhent yn y sector rhentu preifat – Bygwth Digartrefedd A.66	741	£961	£712,101
Achosion o ôl-ddyledion rhent yn y sector rhentu preifat – Digartrefedd A.73	216	£961	£207,576
Nifer yr achosion o ddigartrefedd yn sgil hysbysiad llety rhent / clwm a lle'r oedd y	573	£2,457	£1,407,861

[16] https://llyw.cymru/digartrefedd-ebrill-2018-i-mawrth-2019

Ddyletswydd Derfynol yn ddyledus A.75			
Nifer yr achosion o ddigartrefedd yn sgil hysbysiad llety rhent / clwm am fod ôl-ddyledion rhent – Dyletswydd Derfynol A.75	45	£2,457	£110,565
Cyfanswm			£7,647,684

8.20 Mae'r gost unedol yn seiliedig ar y gwaith cyfrifo yn astudiaeth "Value for Money in Housing options and homelessness services" (2010) gan Acclaim consulting a Shelter[17]. Cynyddwyd costau yn seiliedig ar chwyddiant.

8.21 Mae'r tabl canlynol yn cynnwys amcangyfrif o nifer yr achosion a gofnodwyd yn ôl achos digartrefedd a'r costau, ac mae'r ffigurau hyn yn seiliedig ar y data blynyddol cyfartalog dros y tair blynedd diwethaf 2016/17, 2017/18 a 2018/19[18]. Amcangyfrifir bod cost flynyddol darparu gwasanaethau digartrefedd yn yr achosion hyn yn £7.25 miliwn y flwyddyn.

Tabl 8.2 Amcangyfrif o'r canlyniadau a'r costau y flwyddyn

	2020-2024 Canlyniadau	2020-2024 Amcangyfrif o'r costau
Nifer yr achosion o fygwth digartrefedd yn sgil hysbysiad llety rhent / clwm	3332	£3,202,052
Nifer yr achosion o ddigartrefedd yn sgil hysbysiad llety rhent / clwm	1898	£1,823,978
Achosion o ôl-ddyledion rhent yn y sector rhentu preifat Bygwth Digartrefedd	630	£605,430

17 https://england.shelter.org.uk/__data/assets/pdf_file/0008/297224/VFM_in_housing_options_and_homelessness_services_full_report_Oct_2010.pdf

18 Ffynhonnell: Data statudol ar ddigartrefedd

Achosion o ôl-ddyledion rhent yn y sector rhentu preifat Digartrefedd	199	£191,239
Achosion Dyletswydd Derfynol am golli llety sector rhentu preifat / clwm	539	£1,324,323
Achosion Dyletswydd Derfynol Ôl-ddyledion rhent landlord sector rhentu preifat	42	£103,194
		£7,250,216

Manteision

8.22 Nid oes unrhyw fanteision penodol yn deillio o'r opsiwn "Gwneud Dim". Byddai'r gwendidau a geir yn y ddeddfwriaeth gyfredol yn parhau. Byddai modd i landlordiaid barhau i roi hysbysiadau adran 173 dau fis y tu allan i unrhyw gyfnod sefydlog, ar yr amod bod pedwar mis o feddiannaeth wedi darfod.

Opsiwn 2: Diddymu sail 'di-fai' adran 173 o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 a chyflwyno cyfres ychwanegol o seiliai meddiannu yn ei le

8.23 Fel nodir ym mharagraff 7.10 uchod, nid yw'r opsiwn hwn wedi'i ddadansoddi ymhellach.

Opsiwn 3: Cyflwyno cyfnod hysbysu o chwe mis o leiaf a gwneud newidiadau cysylltiedig eraill

Costau landlordiaid

8.24 Nododd 83% o aelodau Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl a ymatebodd i arolwg diweddar eu bod wedi defnyddio adran 21 yn y gorffennol oherwydd ôl-ddyledion rhent[19]; fodd bynnag ni wyddys pa mor aml y'i defnyddir.

8.25 Gan ddefnyddio ffigur 2018 y Weinyddiaeth Gyfiawnder, sef 783 o hawliadau o dan y weithdrefn garlam, a gan ddefnyddio'r arolwg landlordiaid fel dirprwy mewn

[19] https://research.rla.org.uk/wp-content/uploads/Possession-Reform-in-the-PRS-July-2019-1.pdf

achosion, efallai y bydd 83% o'r landlordiaid sydd wedi defnyddio'r llwybr hwn nawr yn penderfynu ceisio adennill meddiant am reswm amgen, yn benodol adran 157 (tor contract) neu adran 181 (ôl-ddyledion rhent difrifol) yn Neddf 2016. Rhydd hyn 650 o achosion / hawliadau posibl o dan yr adrannau eraill hynny.

8.26 Gwnawn ragdybiaeth wybodus y bydd 20% o landlordiaid yn parhau i ddefnyddio llwybr adran 173, ac y bydd 80% yn ceisio adennill meddiant gan ddefnyddio'r seiliau amgen.

8.27 Rhydd hyn nifer posibl o 520 o hawliadau (80% o 650) lle gall fod angen gwrandawiad am y ceisir adennill meddiant am reswm nad yw'r weithdrefn garlam yn gymwys iddo.

8.28 Byddai 520 o hawliadau i adennill meddiant yn cael eu cyflwyno ar gost o £355 neu £325, (ni fydd costau cyflwyno hawliad i adennill meddiant yn newid yn sgil "y bil") yn dibynnu ar y rhesymau dros adennill meddiant os na ddilynir llwybr gorfodol adran 173. (cost gyfartalog gwneud cais i'r llys am hawliad adennill meddiant £340)

Hawliad ar sail torri amod gan gynnwys ôl-ddyledion rhent 520 x £340 = £176,800

Hawliad adran 173 263 x £355 = £93,365

Costau amcangyfrifedig beili 224 x £121 = £27,104

Cyfanswm **£297,269**

8.29 Mae hyn yn arbediad cost bach o tua £8,000 y flwyddyn yn gyffredinol o gymharu â'r opsiwn sylfaen yn opsiwn 1 (paragraff 8.10). Fodd bynnag mae costau ychwanegol posib i landlordiaid yn gysylltiedig â cheisio adennill meddiant o'u heiddo drwy sail amgen (ee adran 157 neu adran 181). Er enghraifft, byddai cost pe bai gofyn i'r landlord fod yn bresennol mewn gwrandawiad llys. Nid yw'r costau ychwanegol hyn yn hysbys ar hyn o bryd.

Effaith y cynigion ar ôl-ddyledion rhent posibl

8.30 Mae landlordiaid wedi codi pryderon am gynnydd mewn ôl-ddyledion rhent, os mai dyna'r rheswm dros fynd ar drywydd hawliad adennill meddiant; yn arbennig, y gallai'r cyfyngiad ar roi hysbysiad o chwe mis yn dilyn chwe mis cyntaf meddiannaeth arwain at golledion rhent sylweddol i landlordiaid pe na baent yn mynd ar drywydd adennill meddiant drwy adran 157 neu adran 181.

8.31 O ganlyniad i nifer y llwybrau sydd ar gael i'r landlord o ran adennill meddiant, mae'n anodd rhagweld y costau gweinyddol ychwanegol am eu bod yn debygol o ddibynnu ar ddewisiadau landlordiaid unigol a'u hasiantiaid. Felly, nid yw'r costau hyn yn hysbys, ac eithrio'r costau am wneud cais am adennill meddiant fel sy'n cael eu dangos yn yr enghreifftiau isod.

8.32 Rydym wedi ystyried y sefyllfa mewn perthynas ag ôl-ddyledion rhent deiliaid contract. Nid yw deiliad contract, sy'n byw yn yr annedd ar ôl talu mis o rent ymlaen

llaw i ddechrau'r denantiaeth, yn talu unrhyw beth arall am y ddau fis nesaf. Mae tri opsiwn ar gael i'r landlord.

A: Rhoi hysbysiad adran 173 chwe mis ar ddiwedd chwe mis cyntaf y feddiannaeth

B: Rhoi hysbysiad o dan adran 181 am ôl-ddyledion rhent difrifol

C: Rhoi hysbysiad o dan adran 157 am dor tenantiaeth

Costau posibl

Opsiwn A: Nid yw'r tenant yn talu rhagor o rent am weddill y denantiaeth na'r cyfnod hysbysu (11 mis). Mae'r landlord yn gwneud cais am weithdrefn garlam (£355), sy'n arwain at orchymyn ac mae deiliad y contract ond yn gadael ar ôl i'r beili ymyrryd (£121).

Yn seiliedig ar ddata 2018 y Weinyddiaeth Gyfiawnder, cymerodd 26.4 wythnos ar gyfartaledd rhwng cyflwyno hawliad ac adennill meddiant. Mae hyn ychydig dros chwe mis. Byddai cyfanswm yr ôl-ddyledion, gan dybio na wnaed unrhyw daliadau pellach, yn 17 mis.

Mae rhent cyfartalog Cymru yn £637.

Rhwng cyflwyno hysbysiad ac adennill meddiant mae'r rhwymedigaeth rhent yn £637 x 17 mis = £10,829

Cyfanswm y gost i'r landlord gan gynnwys ffioedd y llys a ffioedd y beili, ond heb gynnwys ffioedd cyfreithiol, yw **£11,305**

Yn y senario hon gall fod chwe mis ychwanegol o rent yn ddyledus i landlord, o gymharu â chyfnod hysbysu o ddau fis, y gellir ei roi ym mis 4.

C: Gall y landlord roi hysbysiad o dan adran 157 am dor contract, am na thalwyd unrhyw rent. Y cyfnod hysbysu cyn cychwyn achos yw mis.

Gall y landlord gyflwyno hawliad i adennill meddiant drwy'r llys gan dalu £355 i wneud hynny. Ar gyfartaledd, mae'n cymryd 22.2 wythnos i adennill meddiant ar gyfer y math hwn o hawliad, sydd ychydig dros bum mis, a bydd yn cynnwys gwrandawiad.

Mae rhent cyfartalog Cymru yn £637.

Rhwng cyflwyno hysbysiad ac adennill meddiant mae'r rhwymedigaeth rhent yn £637 x 6 mis = £3,822.00

Cyfanswm y gost i'r landlord gan gynnwys ffioedd y llys a ffioedd y beili, ond heb gynnwys ffioedd cyfreithiol, yw **£4,298.00**

8.33 Gallai deiliad y contract amddiffyn ei sefyllfa yn y gwrandawiad, a allai arwain at beidio â gadael i'r landlord adennill meddiant. At ddiben yr enghraifft hon rhagdybiwn

B: Gall y landlord roi hysbysiad o dan Adran 181. Bydd yr hysbysiad hwn yn para pythefnos.

Gall y landlord gyflwyno hawliad i adennill meddiant drwy Possession Claims Online (PCOL) gan dalu £325 i wneud hynny. Ar gyfartaledd, mae'n cymryd 22.2 wythnos i adennill meddiant ar gyfer y math hwn o hawliad, sydd ychydig dros bum mis, a bydd yn cynnwys gwrandawiad.

Mae rhent cyfartalog Cymru yn £637.

Rhwng cyflwyno hysbysiad ac adennill meddiant mae'r rhwymedigaeth rhent yn £637 x 5.5 mis = £3503.50

Cyfanswm y gost i'r landlord gan gynnwys ffioedd y llys a ffioedd y beili, ond heb gynnwys ffioedd cyfreithiol, yw **£3,949.50.**

Gallai deiliad y contract ad-dalu'r ôl-ddyledion cyn y gwrandawiad a fyddai'n arwain at beidio â gadael i'r landlord adennill meddiant. At ddiben yr enghraifft hon rhagdybiwn na wnaed unrhyw daliadau.

na wnaed unrhyw daliadau ac nad yw deiliad y contract yn amddiffyn ei sefyllfa mewn modd credadwy. Cyflwynir hawliad adennill meddiant o dan amgylchiadau o'r fath yn ôl disgresiwn y llys.

8.34 Er y gall y ffigurau uchod ymddangos yn bryderus, mae opsiwn B yn cynnwys yr un cyfnod hysbysu ag a geir ar hyn o bryd o dan Sail 8 o Ddeddf Tai 1998, ac mae opsiwn C yn darparu hysbysiad o fis am dor tenantiaeth dan Ddeddf 2016.

Yr Effaith ar Landlordiaid Cymdeithasol.

8.35 Bydd y cynnig i ymestyn y cyfnod hysbysu byrraf i chwe mis ar gyfer adran 173 yn cael rhywfaint o effaith ar landlordiaid cymdeithasol. O dan Ddeddf 2016 fel y mae, gall landlordiaid cymdeithasol roi 'contract safonol rhagarweiniol' i ddeiliad contract newydda fydd fel rheol, yn newid i gontract diogel ar ôl 12 mis. Fodd bynnag, os bydd deiliad y contract yn torri'r contract mewn rhyw ffordd yn ystod y cyfnod 12 mis cychwynnol, gall y landlord geisio gorchymyn meddiant gorfodol drwy roi hysbysiad adran 173 o ddau fis, neu gall geisio ymestyn y cyfnod rhagarweiniol am hyd at chwe mis arall. Mae hyn yn adlewyrchu trefniadau deddfwriaethol cyfredol yn ymwneud â thenantiaethau cymdeithasol – gall awdurdodau lleol gynnig tenantiaethau rhagarweiniol a gall cymdeithasau tai gynnig tenantiaethau byrddaliadol sicr.

8.36 Fel rheol, ymhlith yr achosion lle bydd cymdeithasau tai wedi defnyddio adran 21 o dan Ddeddf Tai 1998 i adennill meddiant mae ôl-ddyledion rhent ac ymddygiad gwrthgymdeithasol. Fodd bynnag, nid yw data'r Weinyddiaeth Gyfiawnder ar hawliadau meddiant yng Nghymru a Lloegr yn gwahaniaethu rhwng y math o landlord o ran y weithdrefn garlam, o ran y ffordd y mae'r ystadegau'n cael eu cyflwyno. Felly, ni allwn fesur ei ddefnydd yn ôl y sector cymdeithasol ac nid yw'r costau hynny'n hysbys. Rydym yn ymrwymedig i sicrhau nad yw'r rhai sy'n byw yn y sector rhentu cymdeithasol yn cael deiliadaeth llai sicr na'r rhai sy'n byw yn y sector rhentu preifat. Felly, o dan ein cynigion, er y bydd landlordiaid cymdeithasol yn gallu rhoi contractau safonol rhagarweiniol o hyd, bydd y rhain hefyd yn destun y cyfnod hysbysu chwe mis sy'n ymwneud â hysbysiad adran 173.

8.37 Gwnaeth sampl o landlordiaid cymdeithasol a gymerodd ran mewn cyfweliad manwl[20] egluro bod eu sefydliad fel arfer yn rhoi hysbysiad adran 8 (o dan Ddeddf 1988) pan fydd telerau'r denantiaeth wedi'u torri (yn bennaf oherwydd ôl-ddyledion rhent), yn hytrach na hysbysiad adran 21. Yn wir, nodwyd mai anaml iawn y defnyddir hysbysiadau adran 21 ac, os cânt eu defnyddio, na phenderfynir gwneud hynny ar chwarae bach. Felly, ni ragwelwn y bydd y Bil hwn yn cael effaith sylweddol ar landlordiaid cymdeithasol.

Yr Effaith ar Wasanaethau Digartrefedd Statudol Awdurdodau Lleol

8.38 Bydd yr opsiwn i gynyddu'r cyfnod hysbysu i chwe mis yn rhoi cyfnod rhesymol o amser i ddeiliad y contract ddod o hyd i lety amgen a symud i mewn. Gall fod angen gofyn am gyngor gan yr awdurdod lleol fel rhan o hyn. Ar hyn o bryd, mae gan yr awdurdod lleol ddyletswydd i ddarparu gwybodaeth, cyngor a chynhorthwy i gael

[20] https://llyw.cymru/sites/default/files/statistics-and-research/2019-09/deall-achosion-droi-allan-dai-cymdeithasol-yng-nghymru.pdf

gafael ar gymorth er mwyn atal digartrefedd, fel y nodir yn Adran 60 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014.

8.39 Yn ystod 2018-19, colli llety rhent neu lety clwm oedd y prif reswm a roddwyd o hyd dros ddigartrefedd, gan gyfrif am ychydig o dan draean (32 y cant) o'r holl achosion lle aseswyd bod aelwydydd mewn perygl o fod yn ddigartref ymhen 56 diwrnod.[21]

8.40 O blith y rhai a aeth ymlaen i ddyletswydd derfynol adran 75 yn ystod 2018-19, roedd colli llety rhent neu lety clwm yn cyfrif am 22 y cant o'r achosion.[22] Byddai'r rhan helaeth o'r achosion hyn wedi cael llety dros dro wrth i'r awdurdod lleol gael gafael ar lety mwy parhaol er mwyn diweddu'r ddyletswydd.

8.41 Mae awdurdodau lleol yn cyflwyno adroddiadau i Lywodraeth Cymru ar ganlyniadau'n ymwneud â chyflawni eu dyletswyddau digartrefedd o dan Ran 2 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014. Cofnodir canlyniadau yn erbyn y prif reswm dros ddigartrefedd. O ran hysbysiadau llety rhent, cânt eu categoreiddio yn ôl hysbysiadau llety clwm neu lety rhent, a hysbysiadau oherwydd ôl-ddyledion rhent yn y sector rhentu preifat neu'r sector cymdeithasol.

8.42 Gall y categori hysbysiad llety rhent neu lety clwm gynnwys landlordiaid cymdeithasol a landlordiaid preifat am resymau heblaw am ôl-ddyledion rhent adran 8.

8.43 Nid oes modd nodi faint o aelwydydd sy'n cael hysbysiad adran 21 yn sgil tor tenantiaeth na natur hynny, ond mae'n debygol bod llawer o hysbysiadau adran 21 yn cael eu cofnodi gan yr awdurdod lleol o dan y categori hysbysiad llety rhent neu lety clwm. Amcangyfrifwn fod **3332** o achosion yn seiliedig ar y data cyfartalog dros y tair blynedd diwethaf. Efallai y bydd yr awdurdod lleol yn gwneud ymholiadau ynghylch yr hyn a achosodd digartrefedd ond, yn anecdotaidd, rydym yn ymwybodol, lle bydd awdurdodau lleol yn cysylltu â landlordiaid er mwyn trafod opsiynau atal, nad ydynt yn barod i drafod ôl-ddyledion rhent am eu bod yn ofni na fyddant yn adennill meddiant yn gyflym. Maent yn pryderu y byddai unrhyw adborth negyddol yn golygu na fyddai'r deiliad contract yn gadael y llety yn gymharol gyflym, ac felly yn gofyn i'r landlord wneud cais i'r llys am orchymyn meddiant.

8.44 Cynhaliodd Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl arolwg o landlordiaid ledled Cymru a Lloegr (er bod y sampl yn fawr, nifer cymharol fach o ymatebion a gafwyd o Gymru, ac nid yw'n glir a yw'r sampl yn gynrychioliadol o landlordiaid yng Nghymru). Nododd Tabl 3.1 o'i hadroddiad y canlynol mewn perthynas â phrofiad landlordiaid o ddefnyddio hysbysiadau o dan Ddeddf Tai 1988.

- roedd 317 o'r ymatebwyr ond yn defnyddio adran 8
- roedd 1,668 o'r ymatebwyr ond yn defnyddio adran 21
- roedd 1,137 o'r ymatebwyr yn defnyddio'r ddwy.

[21] https://gov.wales/sites/default/files/statistics-and-research/2019-07/homelessness-april-2018-march-2019-993.pdf
[22] https://gov.wales/sites/default/files/statistics-and-research/2019-07/homelessness-april-2018-march-2019-993.pdf

- nid oedd 3,243 o'r ymatebwyr yn defnyddio'r naill na'r llall.

8.45 Felly, o'r landlordiaid hynny yn y sector rhentu preifat â phrofiad o adennill meddiant drwy'r llys, roedd tua 84% yn defnyddio adran 21. Os defnyddiwn landlordiaid fel dirprwy mewn achosion, gallwn amcangyfrif y gallai 84% o'r 3332 o achosion a ddisgwylir fod o dan adran 21. (2799)

8.46 Gan ddefnyddio data'r Gymdeithas (Tabl 3.3 o'r adroddiad) fel syniad bras yn unig, y pedwar prif reswm a rododd landlordiaid dros geisio adennill meddiant o dan adran 21 yw:

- Ôl-ddyledion Rhent
- Difrod i eiddo
- Ymddygiad gwrthgymdeithasol
- Ymddygiad anghyfreithlon gan denantiaid[23]

Rhesymau data'r Gymdeithas dros ddefnyddio adran 21[24]	**Ymatebion**
Ôl-ddyledion Rhent	1,400
Difrod i eiddo	936
Ymddygiad gwrthgymdeithasol	850
Ymddygiad anghyfreithlon gan denantiaid	507
Rhoi hysbysiad er mwyn helpu'r tenant i gael tai cymdeithasol	437
Y landlord yn gwerthu'r eiddo	310
Y landlord am wneud gwaith	257

[2323] Defnyddiwyd 'tenant' (yn hytrach na 'deiliad contract') yn y paragraff hwn a'r tabl cysylltiedig ar y sail mai dyma'r term a ddefnyddiwyd yn yr arolwg.

[24] https://research.rla.org.uk/wp-content/uploads/Possession-Reform-in-the-PRS-July-2019-1.pdf

adnewyddu sylweddol	
Y landlord am i'w deulu symud i mewn	135
Y tenant yn gofyn am welliannau afresymol i'r eiddo	88
Y tenant yn gwrthod talu cyfradd uwch pan fo'r landlord yn ceisio cynyddu'r rhent	86
Am symud yr eiddo i'r farchnad rhentu byrdymor	24
Arall	111
	5,141

8.47 Er nad yw'r tabl hwn wedi'i bwysoli, am mai dim ond yr amgylchiadau lle rhoddodd landlordiaid adran 21 y gallent eu nodi ac nid sawl gwaith yn erbyn pob rheswm, amcangyfrifwn, yn seiliedig ar y data hyn, y gallai tua 75% o hysbysiadau adran 21 fod oherwydd torri amod / bai.

8.48 Felly, gallwn dybio nad yw'r 25% (700) sy'n weddill wedi torri'r denantiaeth ac y gofynnir iddynt adael am ryw reswm arall, megis bod y landlord am fyw yn yr eiddo.

8.49 Bydd y cyfnod hysbysu o chwe mis a gynigir yn y Bil yn rhoi mwy o amser i denantiaid ddod o hyd i lety amgen cyn bod angen gwneud cais i'r llys neu ofyn am help gwasanaeth digartrefedd awdurdod lleol. Rydym wedi cyfeirio at hyn fel "hunan ddatrys" yn y tablau isod. Nid oes data ar gael ar gyfran y deiliaid contract (a fyddai fel arall yn ael eu gwneud yn ddigartref) a fyddai'n medru dod o hyd i lety gwahanol o ganlyniad i ymestyn y cyfnod hysbysu o ddeufis i chwe mis. At ddibenion yr asesiad effaith hwn rydym wedi ystyried amrywiol ganrannau o 0% i 40%. Rydym yn amcangyfrif y bydd 10% o'r deiliaid contractau yn dod o hyd i lety gwahanol yn ystod y cyfnod hysbysu estynedig pan maent yn cael rhybudd dan amgylchiadau lle nad ydynt wedi torri eu contract.

8.50 Ar y cyfan, rhagwelir y bydd swyddogaethau digartrefedd awdurdodau lleol yn gwneud yr arbedion cost canlynol.

- Mae achos atal digartrefedd yn costio tua £961 i'r awdurdod lleol
- Gan dybio y gall 10% o'r 700 ddatrys eu sefyllfa cyn bod angen ymyriad statudol, gallai hyn arwain at arbed £67,270 y flwyddyn ar y gwariant amcangyfrifedig o £7,250,216 ar achosion lle rhoddir hysbysiad llety rhent.

Rhagamcanion ar gyfer y dyfodol o ddechrau disgwyliedig 2021/22

Tabl 8.1 Achosion disgwyliedig heb unrhyw newid

Rhagamcanion	2021/2012	2022/2023	2023/2024	2024/2025
Nifer yr achosion o fygwth digartrefedd yn sgil hysbysiad llety rhent / clwm	**3,332**	**3,332**	**3,332**	**3,332**
Nifer yr achosion o ddigartrefedd yn sgil hysbysiad llety rhent / clwm	**1,898**	**1,898**	**1,898**	**1,898**
Achosion o ôl-ddyledion rhent yn y sector rhentu preifat – Bygwth Digartrefedd	**630**	**630**	**630**	**630**
Achosion o ôl-ddyledion rhent yn y sector rhentu preifat – Digartrefedd	**199**	**199**	**199**	**199**
Achosion Dyletswydd Derfynol am golli llety sector rhentu preifat / clwm	**539**	**539**	**539**	**539**
Achosion Dyletswydd Derfynol Ôl-ddyledion rhent landlord sector rhentu preifat	**42**	**42**	**42**	**42**

Tabl 8.2 Arbedion posibl yn sgil y cyfnod hysbysu o chwe mis

Dengys y tabl canlynol yr arbedion posibl i awdurdodau lleol yng Nghymru yn seiliedig ar y costau unedol fel y'u nodir uchod fesul blwyddyn a chanran yr achosion hysbysiadau â chyfnod hysbysu hwy sy'n hunan-ddatrys eu digartrefedd posibl heb ymyriad statudol gan ALl.

	Dim lleihad	10% yn hunan-ddatrys	20% yn hunan-ddatrys	40% yn hunan-ddatrys
2021/2022	£0.00	£67,270	£134,540	£269,080
2022/2023	£0.00	£67,270	£134,540	£269,080
2023/2024	£0.00	£67,270	£134,540	£269,080
2024/2025	£0.00	£67,270	£134,540	£269,080
Cyfanswm yr arbedion dros y cyfnod	£0.00	**£269,080**	**£538,160**	**£1,076,320**

8.51 Gall hyn gael sgil-effaith ar nifer yr achosion a allai fod wedi mynd rhagddynt drwy ddeddfwriaeth digartrefedd Cymru i'r pwynt lle mae dyletswydd i sicrhau llety. Yn anffodus mae'n anodd rhagweld hyn am nad yw'r data sydd ar gael yn ein galluogi i dracio achosion unigol drwy'r system. Bydd y lleiafswm a gaiff ei arbed ar ostyngiad o 10% mewn achosion adran 173 rhwng £67,270 a £171,990 (cost unedol dyletswydd lawn yw £2,457)

Tabl 8.3 Arbedion posibl petai dyletswydd i sicrhau llety yn ddyledus i bob achos nad yw'n hunan-ddatrys

	Dim lleihad	10% yn hunan-ddatrys	20% yn hunan-ddatrys	40% yn hunan-ddatrys
2021/2022	£0.00	£171,990	£343,980	£687,960
2022/2023	£0.00	£171,990	£343,980	£687,960
2023/2024	£0.00	£171,990	£343,980	£687,960
2024/2025	£0.00	£171,990	£343,980	£687,960
Cyfanswm yr arbedion dros y cyfnod	£0.00	**£687,960**	**£1,375,920**	**£2,751,840**

Costau pontio

Costau i Lywodraeth Cymru

8.52 Ni fydd fawr ddim costau pontio i Lywodraeth Cymru, sy'n gysylltiedig â hysbysu awdurdodau lleol a'r cyhoedd am y newidiadau arfaethedig i Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016.

8.53 Ni fyddai'r Bil yn esgor ar gostau ychwanegol uwchlaw'r hyn a nodir yn y Memorandwm Esboniadol a baratowyd mewn perthynas â Deddf 2016. Mae cost gyfalaf o £0.5 miliwn yn gysylltiedig â'r gwaith uwchraddio y mae angen ei wneud ar system TGCh Gwasanaeth Llysoedd a Thribiwnlysoedd EM. Fodd bynnag, mae'r gost hon yn ofynnol o ganlyniad i Ddeddf 2016 ac nid o ganlyniad i'r bil diwygio hwn.

8.54 Byddai cost cyfle mewn perthynas â defnyddio gohebiaeth bresennol a staff polisi wrth gefnogi'r gwaith o gyflwyno'r ddeddfwriaeth newydd. Yn seiliedig ar amcangyfrif o 0.2 o swydd cyfryngau a pholisi llawn amser nodweddiadol, mae hyn yn cyfateb i £9,000 y flwyddyn. Eir i'r gost hon yn 2020-21 a 2021-22 a thelir amdani gan ddefnyddio adnodd DRC presennol.

Gweithwyr cyfreithiol proffesiynol

8.55 Efallai y bydd landlordiaid preifat, ar ryw bwynt, yn cael cyngor cyfreithiol ar faterion sy'n ymwneud â'u swyddogaethau fel landlordiaid. Fel rheol, bydd hyn yn digwydd pan fo problemau, pan gymerir camau yn erbyn deiliad contract, neu, fel arall, pan amddiffynnir achos a ddygir gan ddeiliad contract.

8.56 Byddai achosion cyfreithiol yn digwydd ni waeth beth fo'r system ar waith. Bydd gweithwyr cyfreithiol proffesiynol am dreulio amser yn ymgyfarwyddo â'r ddeddfwriaeth fel rhan graidd o'u busnes. Bydd yr amser sy'n ofynnol ar gyfer hyn yn gymharol fyr o dan yr opsiwn hwn, oherwydd dim ond mân newidiadau fyddai'n cael eu gwneud i Ddeddf 2016 o ganlyniad i'r Bil hwn. O ganlyniad, ystyrir bod diwrnod yn amcangyfrif rhesymol o amser i weithwyr cyfreithiol proffesiynol ar lefelau amrywiol ddod yn gyfarwydd â'r trefniadau.

8.57 Mae'r amcangyfrif canlynol yn seiliedig ar ystadegau Cymdeithas y Cyfreithwyr[25] ac ymchwil ychwanegol ynghylch lefelau cyflog. Mae 522 o gwmnïau cyfreithwyr yng Nghymru, sy'n cyflogi tua 2,600 o gyfreithwyr. Gall enillion amrywio'n sylweddol yn dibynnu ar lefel, rôl a phrofiad. Mae'r amcangyfrifon yn seiliedig ar ffigurau gan Gymdeithas y Cyfreithwyr ac ymchwil ychwanegol i fandiau cyflog cyfreithwyr.

8.58 Mae gweithwyr cyfreithiol proffesiynol yn diweddaru eu gwybodaeth am newidiadau i'r gyfraith fel rhan o'u gwaith beunyddiol a thrwy weithgareddau datblygiad proffesiynol parhaus. Mae'r gost yn y tabl isod yn seiliedig ar un diwrnod fesul cyfreithiwr lle ymgyfarwyddir â Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 yn ei chyfanrwydd.

[25] Cymdeithas y Cyfreithwyr (2013) *Private practice solicitor's salaries 2013 – The Law Society's PC Holder Survey 2013*. Ar gael ar-lein yn: http://www.lawsociety.org.uk/representation/research-trends/annual-%20statistical-reports/

8.59 Mae'n deg tybio y byddai angen ymgyfarwyddo ag unrhyw ddiwygiadau a wneir o ganlyniad i'r Bil mewn modd tebyg. Amcangyfrifir, felly, bod costau untro i gyfreithwyr ymgyfarwyddo tua £428,000. Disgwylir i'r gost gael ei hysgwyddo yn 2020-21.

Tabl 8.4 Amcangyfrif o'r Costau Ymgyfarwyddo i Weithwyr Cyfreithiol Proffesiynol

Costau ymgyfarwyddo	Cyflog Canolrif yr Awr[26]	Oriau Ymgyfarwyddo	Nifer y cyflogeion	2020/2021
Gwasanaethau Cyfreithiol	20.58	8	2600	£428,064.00

Sefydliadau'r trydydd sector

8.60 Rhoddir cyngor a gwybodaeth am rentu eiddo mewn sawl ffordd. Fe'u darperir ar-lein yn bennaf, ac mae swm sylweddol ar gael. Ymhlith y gwasanaethau mae sefydliadau'r trydydd sector, sy'n darparu cyngor a gwybodaeth bersonol dros y ffôn neu wyneb yn wyneb mewn canolfannau cynghori. Mae Cyngor ar Bopeth a Shelter Cymru yn ddau ddarparwr amlwg. Mae cyrff cynrychioliadol, megis sefydliadau sy'n cynrychioli landlordiaid preifat, hefyd yn diweddaru eu haelodau fel rhan o'u gwaith pob dydd.

8.61 Mae nifer o ddarparwyr ond, at ddibenion yr ymarfer hwn, mae'r asesiad o gostau yn canolbwyntio ar y prif ddarparwyr, sy'n cynorthwyo pobl sy'n rhentu eu cartrefi oddi wrth awdurdodau lleol, cymdeithasau tai a landlordiaid preifat. Bydd cyngor a gwybodaeth yn aml yn dod i'r amlwg pan aiff pethau o chwith a bod y deiliad contract yn ceisio cael help.

8.62 Pwynt cyffredinol a ddaeth i'r amlwg wrth ddatblygu'r Bil oedd y ffaith nad oedd rhanddeiliaid sy'n darparu cyngor, gwybodaeth a chynhorthwy/arweiniad neu wasanaethau cynrychioliadol yn ystyried y byddai'r cynigion o dan opsiwn 3 yn esgor ar gostau ychwanegol sylweddol. Credai'r rhan fwyaf y byddai newidiadau o'r fath yn debyg i'w costau gweithredu arferol, ac y gellid eu cynnwys fel rhan ohonynt. Maent yn diweddaru eu gwybodaeth am eu gwasanaethau yn rheolaidd pan fo'r gyfraith yn newid, boed hynny yn sgil newidiadau deddfwriaethol neu gyfraith achos.

8.63 Ymhlith y costau a ystyrir mae'r newidiadau y byddai angen i'r rhanddeiliaid eu gwneud er mwyn addasu, gan gynnwys hyfforddi staff, dogfennau cyngor newydd, a gwybodaeth wedi'i diweddaru ar y systemau gwybodaeth a ddefnyddir gan gynghorwyr. Er na ddynododd rhanddeiliaid unrhyw effeithiau sylweddol yn sgil Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) wreiddiol 2016, ymdrechwyd i geisio asesu costau tybiannol.

26 https://www.ons.gov.uk/employmentandlabourmarket/peopleinwork/earningsandworkinghours/datasets/regionbyoccupation4digitsoc2010ashetable15

8.64 Mae 19 o Ganolfannau Cyngor ar Bopeth yng Nghymru sy'n darparu gwasanaethau o fwy na 300 o leoliadau cymunedol, wyneb yn wyneb, yn ogystal â chynnig gwasanaethau dros y ffôn ac ar-lein, gan gynnwys sgwrsio dros y we. Yn 2018-19, gwnaethant helpu dros 92,000 o bobl â 450,000 o broblemau. Roedd ymholiadau yn ymwneud â thai yn cyfrif am 3 y cant o'r holl ymholiadau.

8.65 Caiff adnodd cyhoeddus ar-lein Cyngor ar Bopeth, sef "Adviceguide", ei ddiweddaru'n barhaus er mwyn sicrhau bod y cynnwys yn gyfredol, fel sy'n wir am "Advisor.net", sef yr adnodd ar-lein i gynghorwyr. Caiff cynnwys ei greu o bell gan unigolion sy'n gweithio mewn meysydd cyngor ac arweiniad arbenigol, a bydd gweithwyr penodol yn sicrhau bod y cynnwys yn briodol i'r gwledydd datganoledig.

8.66 Amcangyfrifodd Cyngor ar Bopeth y byddai'r gwaith o ddiweddaru ei wybodaeth ar gyfer Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 yn esgor ar gost untro o ryw £45,000, gan gynnwys cyfieithu. Gan nad yw'r Ddeddf wedi dod i rym eto nid yw'n debygol bod y gwaith hwn wedi'i gwblhau ac, felly, byddai'r diwygiadau yn y Bil hwn yn rhan o'r gost gychwynnol honno. Petai cost yn gysylltiedig â'r Bil hwn am ddiweddaru gwefannau, dogfennau ac ati, nid amcangyfrifwn y byddai'n fwy na £10,000 yn seiliedig ar y gost untro flaenorol. Byddai’r gost honno’n cael ei hysgwyddo yn 2020-21.

Deiliaid contractau

8.67 Yn sgil newid yn y gyfraith bydd hefyd angen deall yr effaith ar lefel unigol. Roedd Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 eisoes wedi'i chostio cyn iddi fynd ar ei hynt drwy'r Cynulliad, o ran dogfennau canllaw a chyhoeddusrwydd.

8.68 Felly, ni fu modd amcangyfrif unrhyw gostau a briodolwyd i ddeiliaid contractau yn uniongyrchol wrth ddod yn ymwybodol o'r newidiadau posibl. Nid ystyrir bod y costau yn gostau gwirioneddol i'r unigolyn ond yn gost enwol sydd ynghlwm wrth y cyfnod o amser y byddent yn ei dreulio yn darllen gwybodaeth.

Ymgyfarwyddo ar ran landlordiaid

8.69 Nodwyd gwybodaeth ddirprwyol am gyflogau o'r arolwg blynyddol o oriau ac enillion yn seiliedig ar y dirprwy gorau posibl a gafodd ei gynnwys yn y data sy'n benodol i Gymru.[27] Dengys data dros dro 2017 gyflog gros canolrifol o £8.84 yr awr ar gyfer gwerthwyr tai ac arwerthwyr yng Nghymru, tra'i fod yn £11.48 yr awr ar gyfer rheolwyr a chyfarwyddwyr manwerthu a chyfanwerthu, yn seiliedig ar wythnos waith 40 awr neu 8 awr y diwrnod.
Gan dybio cynnydd amcangyfrifedig o 30% ar gyfer argostau, ceir cyfradd yr awr o £11.49-£14.92.

27 https://www.ons.gov.uk/employmentandlabourmarket/peopleinwork/earningsandworkinghours/datasets/regionbyoccupation4digitsoc2010ashetable15

8.70 Gan ragdybio bod ymgyfarwyddo yn cymryd 8 awr, amcangyfrifir bod cyfanswm y gost i landlordiaid ac asiantau gosod rhwng £9.53 miliwn a £12.38 miliwn. Disgwylir i'r gost hon gael ei hysgwyddo yn 2020-2021.

		Amrediad costau yn 2019/20	
Ymgyfarwyddo yn seiliedig ar 8 awr	Nifer a gofrestrwyd 30/11/2019	£11.49 yr awr	£14.92 yr awr
Landlordiaid sy'n gweithredu yng Nghymru	102,618	£9,432,646.56	£12,248,484.48
Asiantiaid yng Nghymru	1,067	£98,078.64	£127,357.12
	Cyfanswm cost	£9,530,725.20	£12,375,841.60

Timau Cyngor ar Dai Awdurdodau Lleol

8.71 Yn seiliedig ar wybodaeth wedi'i chasglu gan Rwydweithiau Tai Cymru sy'n gweithio gydag awdurdodau lleol ledled Cymru, gallwn amcangyfrif costau ymgyfarwyddo i dimau cyngor ar dai.

8.72 Yn seiliedig ar wybodaeth sy'n ymwneud â 15 o'r 22 o awdurdodau lleol yng Nghymru, mae nifer cyfartalog o 11.3 o swyddi mewn timau cyngor ar dai (a dalgrynnir i 12 oherwydd bydd angen i swydd ran-amser ymgyfarwyddo i'r un graddau â swydd FTE). Gan ragdybio y bydd angen 8 awr i ymgyfarwyddo, a chyflog cyfartalog o £16.90 (gan gynnwys argostau) fesul awr, disgwylir i'r gost i dimau cynghori ar dai fod tua £36000. Disgwylir i'r gost gael ei hysgwyddo yn 2020-21.

Costau ymgyfarwyddo	Cyflog Canolrif yr Awr[28] gydag argostau	Oriau Ymgyfarwyddo	Nifer y cyflogeion	2020/2021
Timau Cyngor ar Dai (Awdurdod Lleol)	£16.90	8	264	£35,693

Landlordiaid Cymunedol

8.73 Rydym yn amcangyfrif bod tua 1500-2500 o aelodau o staff yn perfformio rolau mewn sefydliadau Landlordiaid Cymdeithasol, ac y bydd angen iddynt ddeall Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 a'r gwelliannau a gynigir gan y bil hwn. Amcangyfrifwn

[28] https://www.ons.gov.uk/employmentandlabourmarket/peopleinwork/earningsandworkinghours/datasets/regionbyoccupation4digitsoc2010ashetable15

y bydda’r costau ymgyfarwyddo ar gyfer hynny’n amrywio rhwng £211,000 a £353,000.

Costau ymgyfarwyddo	Cyflog Canolrif yr Awr[29] gydag argostau	Oriau ymgyfarwyddo	Nifer y cyflogeion	2020/2021
Sefydliad Rheoli Tai Landlordiaid Cymunedol	£17.60	8	1500-2500	£211,224 - £352,040

Manteision

8.74 O dan yr opsiwn hwn, bydd deiliaid contractau, mewn unrhyw amgylchiadau, yn cael hysbysiad o chwe mis er mwyn iddynt ddod o hyd i lety amgen os cânt rybudd adran 173. Hefyd, mae'r opsiwn hwn yn atal y landlord rhag rhoi hysbysiad adran 173 o fewn y chwe mis cyntaf. Felly, yn ogystal â'r cyfnod hysbysu hwy sy'n gymwys drwy gydol y contract, mae'r opsiwn hwn yn gwella sicrwydd deiliadaeth o ddechrau'r contract drwy ddyblu faint o amser a all fynd heibio cyn y gall landlord adennill meddiant o chwe mis i flwyddyn, ar yr amod na thorrir y contract.

8.75 Caiff hawliau landlordiaid o ran eu heiddo, megis symud i mewn iddo neu ei werthu, eu diogelu, er bydd angen iddynt aros chwe mis cyn arfer hawliau o'r fath, yn hytrach na'r ddau fis presennol (ar yr amod bod y contract eisoes wedi bod mewn grym am chwe mis).

8.76 Bydd yn fwy realistig y gall deiliaid contractau ddod o hyd i lety amgen addas, paratoi i symud, a sicrhau bod arian ar gael i dalu costau symud a blaendaliadau. I ddeiliad y contract, byddai'r cyfnod hysbysu hwy yn helpu i wneud mwy na dim ond paratoi i symud. Byddai'n lliniaru'r agwedd fwyaf anodd ar symud yn sylweddol: gorfod paratoi i symud, yn logistaidd ac yn ariannol, ar ôl cael hysbysiad o ddau fis yn unig.

8.77 Un o effeithiau ychwanegol y cyfnod hysbysu estynedig yw na fyddai adran 173 yn ddewis amgen cyflymach i'r seiliau meddiant eraill. Byddai hyn yn golygu bod angen i landlordiaid a oedd am adennill meddiant yn gyflymach mewn achosion lle torrwyd y contract ddibynnu ar sail fwy penodol, er enghraifft mewn perthynas ag ôl-ddyledion rhent. Byddai hyn yn rhoi cyfle i ddeiliad contract amddiffyn ei sefyllfa yn yr achosion hyn, yn wahanol i'r sefyllfa bresennol lle caiff hysbysiad adran 21 ei ddefnyddio mewn perthynas â thorri amodau.

8.78 Fodd bynnag, lle na fydd gan landlord unrhyw sail arall dros geisio adennill meddiant, ond bod angen iddo gael sicrwydd o ran hynny, er enghraifft er mwyn gwerthu'r eiddo, o dan ein cynigion gallai barhau i ddibynnu ar hysbysiad adran 173. Drwy wneud hynny, byddai deiliad contract yn cael hysbysiad o chwe mis ynghylch adennill meddiant, sy'n darparu gwell cyfle i ddod o hyd i lety amgen a chael help os

29 https://www.ons.gov.uk/employmentandlabourmarket/peopleinwork/earningsandworkinghours/datasets/regionbyoccupation4digitsoc2010ashetable15

oes ei angen. Mewn gwirionedd, mae deiliad contract yn debygol o chwilio am lety amgen a, lle y bo modd, symud cyn i'r cyfnod hysbysu ddod i ben. Fodd bynnag, ni fyddai hyn yn cynnwys y gofid o orfod dod o hyd i eiddo'n afresymol o gyflym na gorfod derbyn eiddo anaddas.

8.79 Bydd y cyfnod byrraf a ganiateir o ran sicrwydd deiliadaeth sef 12 mis yn annog llai o drosiant preswyl. Bydd nifer o fanteision ynghlwm wrth hyn i'r gymuned ehangach, megis ymwneud â'r gymuned yn fwy, a all hyrwyddo dinasyddiaeth weithgar ac arwain at fwy o gydlyniant cymunedol.

8.80 Mae'r opsiwn hwn hefyd yn cefnogi nodau darpariaethau digartrefedd Deddf Tai (Cymru) 2014. Byddai nifer yr aelwydydd sy'n ddigartref am iddynt golli tenantiaeth sector rhentu preifat yn lleihau fwy na thebyg, am fod gwell cyfle i ddeiliaid contractau ddod o hyd i lety amgen.

8.81 Bydd yr opsiwn hwn hefyd yn creu mwy o sefydlogrwydd i genedlaethau'r dyfodol. Mae'r ffocws ar brofiadau niweidiol yn ystod plentyndod wedi nodi y gall digartrefedd fod yn ffactor arwyddocaol sy'n cyfrannu atynt yn aml. Gall tai, a thai sefydlog yn benodol, chwarae rôl wrth wella a lliniaru rhywfaint o'r niwed a brofir gan blant. At hynny, dylai'r gwaith o gynyddu sicrwydd deiliadaeth leihau nifer y plant sy'n gorfod profi digartrefedd ac ansefydlogrwydd o ran tai, ynghyd â'r effeithiau emosiynol, ariannol a seicolegol cysylltiedig.

8.82 Ym mis Tachwedd 2017, lluniodd Shelter Cymru ddogfen friffio yn tynnu sylw at gostau symud tŷ ar fyr rybudd.[30] Amcangyfrifwyd eu bod yn fwy na £1100, a allai gynnwys yr angen am flaendal, costau symud, a cholli enillion efallai. Byddai cyfnod hysbysu hwy yn rhoi amser i bobl ddod o hyd i lety sy'n briodol i'w haelwyd, mewn lleoliad sy'n tarfu ar addysg, cyfrifoldebau gofalu a gwaith cyn lleied â phosibl.

8.83 Bydd galluogi pobl i gynllunio ar gyfer symud hefyd yn golygu bod angen i lai ohonynt gael benthyciad byrdymor, megis benthyciadau diwrnod cyflog, er mwyn talu costau symud.

8.84 Mantais sylweddol arall i ddeiliad contract yw'r cyfle i amddiffyn ei sefyllfa petai'r landlord am geisio ei droi allan am resymau penodol, megis honiad o ymddygiad gwrthgymdeithasol. Mewn achos o'r fath, byddai'r ffeithiau yn cael eu hystyried gan y llys ar yr adeg briodol.

[30]https://sheltercymru.org.uk/wp-content/uploads/2018/03/Gwella-sefydlogrwydd-tai-rhent-preifat-SC-section-21-welsh-briefing.pdf

9. Asesu'r Gystadleuaeth

9.1 Mae'r newidiadau a gynigir gan y Bil yn gymwys i bob landlord sy'n rhentu eiddo fel cartref. Mae'r ffaith y cymhwysir y cynigion yn eang yn golygu na ddisgwylir unrhyw newidiadau i strwythur na maint cyffredinol y sector rhentu preifat. At hynny, bydd y darpariaethau'n gymwys i bob landlord. Ni ddisgwylir unrhyw newid o ran cystadleurwydd i fusnesau, y sector gwirfoddol nac elusennau. Felly, nid oes unrhyw risg o effaith andwyol ar gystadleuaeth.

9.2 Byddai cynyddu cyfnod hysbysu adran 173, petai landlordiaid yn parhau i ddefnyddio adran 173 yn yr un ffordd ag y maent yn defnyddio adran 21 ar hyn o bryd, yn ei gwneud hi'n fwy costus i landlordiaid droi deiliaid contractau allan lle nad ydynt yn talu eu rhent, neu eu bod yn ymddwyn mewn ffordd wrthgymdeithasol, neu'n torri telerau eu tenantiaeth mewn ffordd arall. Fodd bynnag, mae seiliau mwy perthnasol lle gall landlord geisio adennill meddiant yn gyflymach o dan amgylchiadau o'r fath, a bydd hynny'n wir o hyd. Felly, disgwyliwn i landlordiaid ddefnyddio'r seiliau mwy perthnasol hyn yn amlach yn y dyfodol.

9.3 Awgrymwyd y bydd ymestyn y 'moratoriwm' o ran rhoi hysbysiad adran 173 ar ddechrau'r contract i chwe mis, yn ogystal ag ymestyn y cyfnod hysbysu i chwe mis, yn creu sefyllfa lle mae landlordiaid yn dewis a dethol yn fwy o ran y mathau o unigolion y maent yn gosod eiddo eiddynt, neu eu bod yn gadael y farchnad yn gyfan gwbl. Gallai hyn arwain at renti uwch yn y sector rhentu preifat wrth i landlordiaid preifat fynd yn fwy amharod i fentro, a mwy o alw – a chostau – ar landlordiaid cymunedol, gan arwain at restrau aros hwy am dai ac amseroedd aros hwy i unigolion sy'n chwilio am lety yn y sector rhentu cymdeithasol.

9.4 Mae Llywodraeth Cymru yn awyddus i annog landlordiaid i osod cartrefi o ansawdd da i aelwydydd agored i niwed, a'u cefnogi nhw a'u deiliaid contractau i sicrhau tenantiaethau llwyddiannus. I'r perwyl hwn, mae Llywodraeth Cymru yn treialu Cynllun Prydlesu ar gyfer y Sector Rhentu Preifat fel opsiwn gosod amgen i rai landlordiaid.

9.5 Gallai cyfnod hysbysu adran 173 hwy arwain at fwy o orchmynion meddiant yn cyrraedd y llys os bydd landlordiaid yn defnyddio seiliau mwy penodol eraill i ddod â chontractau i ben. Byddai'r fath gynnydd yn llwyth achosion y llysoedd yn golygu bod angen i landlordiaid aros yn hwy am wrandawiadau, ac yn lleihau'r sicrwydd o ran canlyniad y maent yn ei fwynhau ar hyn o bryd o dan Adran 21.

9.6 Awgrymir y gallai'r ddau ffactor hyn atal landlordiaid preifat ymhellach – yn enwedig rhai bach (neu 'hobi') – rhag ymuno â'r farchnad neu barhau ynddi. Er mwyn atal y fath oedi, byddai angen cynyddu adnoddau'r gwasanaeth llys yn sylweddol, yn ôl rhai rhanddeiliaid, gan gwestiynu a fyddai cyllid ychwanegol ar gael i gefnogi'r fath estyniad.

9.7 Hefyd, mewn perthynas â'r gwasanaeth llys, awgrymodd rhai ymatebwyr i’r ymgynghoriad nad oedd y system bresennol yn 'addas at y diben' ac y dylai gael ei disodli gan lys neu dribiwnlys tai penodol yn debyg i'r system sydd ar waith yn yr

Alban. Rydym wedi ystyried y pwyntiau hyn, ac wedi dod i’r casgliad – gan fod a wnelo oddeutu dwy ran o dair o'r achosion adennill meddiant yng Nghymru â landlordiaid cymdeithasol ar hyn o bryd - disgwylir i'n polisi o weithio gyda'r sector i leihau nifer yr achosion o adfeddu ymhlith landlordiaid cymdeithasol yn sylweddol, ryddhau digon o amser yn y llysoedd i fynd i'r afael ag unrhyw gynnydd mewn achosion yn y sector rhentu preifat.

9.8 Ar y cyfan, nid yw'r sefyllfa o ran y farchnad yn eglur o hyd. Gallai landlordiaid benderfynu gadael y farchnad fel y rhagwelwyd wrth gyflwyno Rhentu Doeth Cymru. Fodd bynnag, nid oes unrhyw dystiolaeth i awgrymu bod y farchnad wedi crebachu yng Nghymru yn dilyn cyflwyno’r trefniadau hyn.

10. Asesiadau Effaith

Cyfleoedd cyfartal
10.1 Nid yw darpariaethau'r Bil yn gwahaniaethu o ran unrhyw un o'r "nodweddion gwarchodedig" a nodir yn Neddf Cydraddoldeb 2010. Rhagwelir y bydd darpariaethau sicrwydd deiliadaeth yn hynod fuddiol i rai grwpiau agored i niwed a all fod wedi ei chael hi'n anodd dod o hyd i dai amgen addas yn y gorffennol, lle cawsant hysbysiad o ddau fis.

Hawliau plant
10.2 Dengys canlyniadau'r asesiad hwn nad oes unrhyw effeithiau negyddol posibl yn codi o'n cynigion. Y rheswm dros hyn yw eu bod yn cydymffurfio â Chonfensiwn y Cenhedloedd Unedig ar Hawliau'r Plentyn, yn ogystal â chynnig y cyfle i ddatblygu'r gwaith o wireddu hawliau a llesiant plant.

Hawliau dynol
10.3 Mae Llywodraeth Cymru wedi ystyried effaith darpariaethau'r Bil ar hawliau dynol, ac mae wedi dod i'r casgliad bod y Bil yn gydnaws â'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol. Mae'r darpariaethau newydd yn cynnwys hawliau landlordiaid o dan Erthygl 1 Protocol 1 o'r Confensiwn (sy'n diogelu'r hawl i fwynhau eiddo'n heddychlon) a hawliau deiliaid contractau o dan Erthygl 8 o'r Confensiwn (yr hawl i fywyd cartref a theuluol). Ym marn Llywodraeth Cymru, mae'r darpariaethau yn taro cydbwysedd teg a chymesur rhwng yr hawliau hyn. Mae rhai darpariaethau (y cyfyngiad ar roi hysbysiadau pellach o dan gontract cyfnodol safonol; a'r cyfyngiadau ar roi hysbysiadau yn dilyn hawliad meddiant dialgar) yn gymwys i gontractau sy'n bodoli eisoes ond nid ydynt yn wirioneddol ôl-weithredol am eu bod ond yn gymwys i gamau gweithredu y bydd y landlord yn eu cymryd yn y dyfodol. Ym marn Llywodraeth Cymru, maent yn gydnaws ag Erthygl 1, Protocol 1 o'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol.Llywodraeth Leol

10.4 Bydd y Bil yn effeithio ar awdurdodau lleol, yn enwedig y rhai sy'n gweithredu fel landlordiaid. Disgwyliwn i'r galw am wasanaethau digartrefedd mewn argyfwng sy'n deillio o farchnad dai y sector preifat leihau oherwydd bydd deiliaid contractau yn cael budd o'r cyfnod hysbysu hwy , ond gall hyn arwain at fwy o alw am ddarparu opsiynau tai ataliol.

Effeithiau cymdeithasol
10.5 Bydd deiliaid contractau yn teimlo'n fwy diogel yn eu cartrefi, a allai olygu eu bod yn chwarae mwy o ran yn y gymuned. Hefyd, ceir tystiolaeth i awgrymu bod tai ansefydlog, yn enwedig pan fydd hynny'n digwydd am fod yn rhaid i rywun symud, yn arwain at ganlyniadau negyddol iawn i blant a phobl ifanc.[31] Gallai darpariaethau sy'n cynyddu sicrwydd fynd i'r afael â hyn.

[31] https://england.shelter.org.uk/__data/assets/pdf_file/0005/1343390/unsettled_and_insecure.pdf

Effeithiau economaidd
10.6 Mae rhai rhanddeiliaid wedi awgrymu y gallai landlordiaid adael y sector rhentu preifat a rhoi eu heiddo ar werth. Mae eraill wedi awgrymu y gallai darpariaethau'r Bil atal buddsoddi mewn tai a lleihau cyflenwad tai newydd i'w rhentu, neu fuddsoddi mewn gwella ansawdd tai sy'n bodoli eisoes.

10.7 Er y gall y newidiadau y bydd y Bil hwn yn eu cyflwyno leihau rywfaint o'r hyblygrwydd sydd gan landlord ar hyn o bryd, ni fydd y Bil newydd yn cael effaith sylweddol ar y sbardun pwysicaf o ran buddsoddi yn y sector rhentu preifat, sef yr enillion ar fuddsoddiad. Bydd landlordiaid yn gallu parhau i adennill meddiant os na fydd y deiliad contract yn talu rhent, neu os byddant am weld eu buddsoddiad cyfalaf yn dwyn ffrwyth drwy werthu'r eiddo (neu, yn achos landlordiaid unigol, os bydd angen y tŷ arnyn nhw neu eu teuluoedd).

10.8 Bydd benthycwyr yn gallu parhau i adennill meddiant os na fydd y landlord yn talu'r morgais, er y bydd y cyfnod hysbysu yn hwy, felly ni ddisgwylir i'r lefel o gyllid sydd ar gael newid yn sylweddol.

Effaith ar Breifatrwydd
10.9 Nid yw'r Bil yn creu unrhyw ofynion newydd o ran preifatrwydd na rhannu gwybodaeth. Mae'r asesiad o'r effaith ar breifatrwydd wedi nodi na fydd unrhyw effaith o ganlyniad i'r ddeddfwriaeth hon.

Prawfesur gwledig
10.10 Mae'r asesiad sgrinio prawfesur gwledig wedi dangos nad oes unrhyw effaith negyddol o ganlyniad i'r ddeddfwriaeth hon. Nod y Bil yw gwella sicrwydd deiliadaeth. Mae hyn yr un mor berthnasol i gartrefi a gaiff eu rhentu gan bobl mewn ardaloedd gwledig. Fel y cyfryw, ni fydd yr effeithiau, na'r manteision, yn wahanol rhwng ardaloedd gwledig ac ardaloedd trefol.

Iechyd a llesiant
10.11 Mae tai yn un o benderfynyddion sylweddol iechyd a llesiant pobl. Mae'n effeithio ar bobl mewn sawl ffordd wahanol, gan gynnwys yn uniongyrchol ac yn anuniongyrchol. Y darpariaethau yn y Bil sy'n berthnasol i iechyd a llesiant pobl yw'r rhai sy'n ymwneud â'r ymdeimlad o sicrwydd gofodol cartref a'r gydberthynas rhwng landlord a deiliad contract.

Datganiad ar Asesu’r Effaith ar Gyfiawnder
10.12 Yn unol â gofynion Rheolau Sefydlog y Cynulliad bod rhaid i’r person sy’n gyfrifol am y Bil wneud datganiad ysgrifenedig yn pennu effaith bosibl (os bydd effaith) darpariaethau’r Bil ar y system gyfiawnder yng Nghymru a Lloegr, mae asesiad o’r effaith ar gyfiawnder wedi’i gynnal. Casgliad yr asesiad hwnnw oedd y disgwylir i effaith net y newidiadau o ganlyniad i’r ddeddfwriaeth hon, ochr yn ochr â pholisi Llywodraeth Cymru ar leihau hawliadau adennill meddiant landlordiaid cymdeithasol, fod yn niwtral.

11. Adolygiad ôl-weithredu

11.1 Mae Deddf 2016, a'r Bil diwygio hwn, yn rhan o ymrwymiad Llywodraeth Cymru i wneud mwy i helpu pobl i ddiwallu eu hanghenion tai. Os caiff y Bil ei basio gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru, bydd y gwaith o roi'r ddeddfwriaeth ar waith yn destun prosesau monitro a gwerthuso fel y'u nodwyd yn wreiddiol mewn perthynas â Deddf 2016.

11.2 Cynigiodd Memorandwm Esboniadol Deddf 2016 y caiff prosiect gwerthuso annibynnol ei gomisiynu am gyfnod o ddwy flynedd, neu dair blynedd o bosibl. Bydd yn dechrau cyn i'r ddeddfwriaeth newydd ddod i rym, a fydd yn sicrhau y gellir casglu gwybodaeth sylfaenol berthnasol a nodi anghenion o ran gwybodaeth yn y dyfodol. Drwy wneud hyn, gellir trefnu i gasglu'r wybodaeth ofynnol gan randdeiliaid mewn ffordd systematig drwy gydol yr astudiaeth werthuso, ynghyd â chynnal ymarferion ymchwil ychwanegol e.e. arolygon sampl.

11.3 Caiff effeithiolrwydd y ddeddfwriaeth ei werthuso mewn sawl ffordd. Bydd y gwerthusiad yn cynnwys gwerthusiad o'r broses a'r effaith. Bydd y gwerthusiad o'r broses, a gynhelir yn amlach yn yr astudiaeth, yn ystyried y ffordd y mae landlordiaid yn gweithredu'r ddeddfwriaeth, gan nodi enghreifftiau o arfer dda a'r hyn sy'n gweithio'n dda. Bydd hefyd yn ystyried unrhyw broblemau ac anawsterau y mae pob rhanddeiliad wedi dod ar eu traws fel y gellir cymryd camau i'w datrys yn gynnar. Byddai'r canfyddiadau yn cael eu defnyddio i wella'r gwaith o fabwysiadu'r ddeddfwriaeth newydd gan gynnwys, yn bwysig, y defnydd o'r contractau model.

11.4 Bydd y gwerthusiad o'r effaith yn ystyried effaith neu effeithiau'r ddeddfwriaeth newydd yn erbyn effeithiau dymunol Deddf 2016, sy'n cynnwys trefniadau symlach a chliriach i rentu cartrefi, mwy o ddealltwriaeth o hawliau a chyfrifoldebau contract landlordiaid a deiliaid contractau, ac a yw hyn yn arwain at fwy o anghydfod lle mae angen cymryd camau cyfreithiol i'w ddatrys.

11.5 Bydd dyluniad ymchwil y gwerthusiad ôl-weithredu yn cyfuno amrywiaeth o ddulliau ymchwil sydd fwyaf addas i asesu'r broses weithredu a mesur effeithiau cyffredinol y ddeddfwriaeth ac elfennau penodol ohoni. Caiff rhaglen monitro a gwerthuso gweithgarwch ei datblygu er mwyn cyflwyno adroddiad flwyddyn ar ôl i'r ddeddfwriaeth gychwyn, ac ar adegau priodol wedi hynny.

11.6 Bydd y gwerthusiad yn defnyddio dulliau ansoddol a meintiol. Gall y dangosyddion meintiol gynnwys y canlynol, er enghraifft:

(i) Defnyddio gwybodaeth ar-lein am y ddeddfwriaeth newydd.

(ii) Lawrlwytho contractau model i'w defnyddio gan landlordiaid.

(iii) Gwybodaeth landlordiaid am eu hawliau a'u rhwymedigaethau (arolwg sampl).

(iv) Gwybodaeth deiliaid contractau am eu hawliau a'u rhwymedigaethau (arolwg sampl).

(v) Barn a phrofiadau landlordiaid o ran y ddeddfwriaeth newydd (arolwg sy'n debyg i'r un a gynhaliwyd wrth ddatblygu'r Bil).

(vi) Barn a phrofiadau deiliaid contractau o ran y ddeddfwriaeth newydd (arolwg sy'n debyg i'r un a gynhaliwyd wrth ddatblygu'r Bil)

(vii) Lefel y ceisiadau am gyngor gan asiantaethau.

(viii) Natur y ceisiadau am gyngor gan asiantaethau.

(ix) Nifer yr achosion llys.

(x) Rheswm neu resymau dros gynnal achos llys.

11.7 Byddai'r union ofynion o ran data yn cael eu pennu ar ôl i'r Bil gael ei basio fel rhan o'r trefniadau gweithredu. Byddai'r wybodaeth uchod, ac unrhyw wybodaeth arall y nodwyd ei bod yn berthnasol i'r gwerthusiad, yn cael ei chymharu a'i gwrthgyferbynnu â'r data sylfaenol a gasglwyd cyn i'r ddeddfwriaeth newydd gychwyn.

ATODIAD 1 – Nodiadau Esboniadol

BIL RHENTU CARTREFI (DIWYGIO) (CYMRU)

[FEL Y'I CYFLWYNWYD]

NODIADAU ESBONIADOL

CYFLWYNIAD

1. Mae'r Nodiadau Esboniadol hyn ar gyfer Bil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru) ("y Bil") a gyflwynwyd i Gynulliad Cenedlaethol Cymru ar 10 Chwefror 2020. Fe'u lluniwyd gan Adran Addysg a Gwasanaethau Cyhoeddus Llywodraeth Cymru er mwyn cynorthwyo'r sawl sy'n darllen y Bil. Dylid darllen y Nodiadau Esboniadol ar y cyd â'r Bil ond nid ydynt yn rhan ohono.

CRYNODEB O'R BIL

2. Mae'r Bil yn cynyddu sicrwydd deiliadaeth o ran contractau meddiannaeth safonol, yn bennaf drwy gynyddu'r cyfnod hysbysu byrraf y mae rhaid i landlord ei ganiatáu cyn gwneud hawliad meddiant o dan adran 173 o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 ("Deddf 2016"), o ddau fis i chwe mis. Hawliad meddiant "dim bai" yw'r enw cyffredin ar hyn. Caiff y cyfnod cyn y gellir dyroddi hysbysiad o dan adran 173 yn dilyn dyddiad meddiannu'r contract hefyd ei gynyddu o bedwar mis i chwe mis. Gwneir newidiadau eraill cysylltiedig i Ddeddf 2016 hefyd, yn bennaf er mwyn sicrhau na ellir tanseilio'r trefniadau sicrwydd mwy cadarn. Mae hyn yn cynnwys dileu gallu landlord i ddyroddi hysbysiad i derfynu contractau safonol cyfnod penodol (ac eithrio contractau o fath a restrir yn yr Atodlen 9B newydd).

3. Ystyr "contract meddiannaeth safonol" yn y cyd-destun hwn yw contract safonol fel y darperir ar ei gyfer yn Neddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016. Effaith y Ddeddf honno yw trosi tenantiaethau byrddaliadol sicr sy'n bodoli eisoes yn gontractau safonol. Unwaith y bydd Deddf 2016 mewn grym, bydd pob tenantiaeth neu drwydded newydd a roddir gan landlordiaid preifat yn gontractau meddiannaeth safonol.

SYLWEBAETH AR YR ADRANNAU

Adran 1 – Hysbysiad y landlord o dan gontract safonol cyfnodol: y cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir

4. Nodir y cyfnod hysbysu sy'n gymwys i hysbysiad adran 173 yn adran 174 o Ddeddf 2016. Mae adran 1 o'r Bil yn darparu bod y cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir i'w gynyddu o ddau fis i chwe mis. Mae adran 1 hefyd yn mewnosod adran 174A newydd yn Neddf 2016, sy'n darparu y bydd rhai contractau penodol yn ddarostyngedig i hysbysiad o ddau fis. Y contractau a nodir yn yr Atodlen 8A newydd yw'r rhain, sy'n cael ei mewnosod o dan adran 3 o'r Bil.

Adran 2 – Cymal terfynu'r landlord o dan gontract safonol cyfnod penodol: y cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir

5. Mae'r adran hon yn diwygio'r cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir sy'n gymwys i gymal terfynu'r landlord o ddau fis i chwe mis, er mwyn bod yn gyson â'r cyfnod hysbysu ar gyfer contractau safonol cyfnodol o dan adran 174. Mae'r adran hefyd yn mewnosod adran 195A newydd yn Neddf 2016, er mwyn darparu na chaiff cyfnod hysbysu'r landlord, mewn perthynas â chontract safonol cyfnod penodol o fath a nodir yn Atodlen 8A, fod yn llai na dau fis.

Adran 3 – Contractau safonol sydd ag isafswm cyfnod hysbysu o ddau fis

6. Mae adran 3 yn darparu ar gyfer Atodlen 1 i'r Bil, sydd yn ei thro yn mewnosod Atodlen 8A newydd yn Neddf 2016.

Atodlen 1 – Atodlen 8A newydd i Ddeddf 2016

7. Mae'r Atodlen 8A newydd yn rhestru'r contractau meddiannaeth safonol hynny y mae hysbysiad o ddau fis, yn hytrach na chwe mis, yn gymwys iddynt. Dyma'r math o gontractau yr ystyrir ei bod yn rhesymol i landlord allu adennill meddiant oddi tanynt yn gynharach na'r cyfnod hysbysu newydd o chwe mis a fydd yn gymwys yn gyffredinol. Mae'r mathau hyn o gontractau yn cynnwys: contractau safonol ymddygiad gwaharddedig (y gellir eu gosod mewn ymateb i dorri adran 55 o Ddeddf 2016 (ymddygiad gwrthgymdeithasol ac ymddygiad gwaharddedig arall)); llety i fyfyrwyr addysg uwch, pan fo'u landlord yn sefydliad addysg uwch; contract safonol â chymorth (mewn perthynas â llety â chymorth – gweler adran 143 o Ddeddf 2016); llety dros dro i bersonau digartref; a meddiannaeth yn rhinwedd swydd (pan fo'n ofynnol i ddeiliad y contract feddiannu'r annedd yn ôl ei gontract cyflogaeth).

8. Caniateir diwygio Atodlen 8A drwy reoliadau yn rhinwedd paragraff 14 o'r Atodlen honno.

Adran 4 - Hysbysiad y landlord o dan gontract safonol cyfnodol: pryd y caniateir rhoi hysbysiad

9. Mae adran 4 yn gwneud darpariaeth ar gyfer diwygio'r cyfyngiad ar roi hysbysiad o bedwar mis i chwe mis ar ôl dyddiad meddiannu'r contract, sef y dyddiad y mae gan ddeiliad y contract hawl i ddechrau meddiannu'r annedd.

Adran 5 – Cymal terfynu'r landlord o dan gontract safonol cyfnod penodol: pryd y caniateir rhoi hysbysiad

10. Mae adran 5 yn darparu ar gyfer diwygio'r cyfyngiad ar roi hysbysiad, o dan gymal terfynu'r landlord, o bedwar mis i 18 mis ar ôl y dyddiad meddiannu, sef y dyddiad y mae gan ddeiliad y contract hawl i ddechrau meddiannu'r annedd.

Adran 6 – Cyfyngiadau ar roi hysbysiad o dan adran 173 neu 186 neu o dan gymal terfynu'r landlord: torri rhwymedigaethau statudol

11. Mae adran 6 yn symud cyfyngiadau penodol ar landlord sy'n dyroddi hysbysiad adennill meddiant sy'n cael eu hamlinellu yng nghorff Deddf 2016, i'r Atodlen 9A newydd. Atodlen 2 i'r Bil sy'n mewnosod yr Atodlen 9A newydd.

12. Mae adran 6 hefyd yn diwygio adran 44 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014, fel bod yr adran yn Neddf 2014 yn cyfeirio at ddarpariaethau hysbysu'r landlord o fewn Deddf 2016, fel y'i diwygir gan y Bil, yn hytrach na'r darpariaethau o dan adran 21 o Ddeddf Tai 1988, yn ogystal â chyfeirio at y cyfyngiadau ar ddyroddi hysbysiadau o dan yr Atodlen 9A newydd. Mae'r adran hefyd yn diwygio Deddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) 2019 ("Deddf 2019"), ac yn hepgor Atodlen 3 i Ddeddf 2019, i adlewyrchu'r Atodlen 9A newydd.

Atodlen 2 – Atodlen 9A newydd i Ddeddf 2016

13. Mae'r Atodlen 9A newydd yn rhestru cyfyngiadau penodol ar landlord sy'n dyroddi hysbysiad adennill meddiant o dan adran 173 (hysbysiad y landlord), adran 186 (hysbysiad y landlord mewn cysylltiad â diwedd cyfnod) neu adran 194 (cymal terfynu'r landlord). Mae'r rhain yn cynnwys y cyfyngiadau a nodwyd o'r blaen yn adrannau 176 (torri'r gofynion rhoi gwybodaeth), 177 (torri gofynion sicrwydd a blaendal) a 177A (taliadau gwaharddedig a blaendaliadau cadw). Gellir diwygio Atodlen 9A drwy reoliadau.

Adran 7 – Cyfyngiadau ar roi hysbysiadau landlord pellach o dan gontract safonol cyfnodol

14. Mae adran 7 yn gosod cyfyngiad ychwanegol ar ddyroddi hysbysiad y landlord o dan adran 173. Pan fo landlord wedi dyroddi hysbysiad o dan adran 173 a bod y cyfnod y caiff y landlord wneud hawliad meddiant wedi dod i ben, ni chaiff y landlord ddyroddi hysbysiad adran 173 pellach hyd nes y bo chwe mis wedi mynd heibio o'r dyddiad y daeth y cyfnod hwnnw i ben. Mae'r adran yn creu yr un cyfyngiad pan fo landlord yn dyroddi hysbysiad adran 173 ac yna'n ei dynnu'n ôl. Ni chaniateir dyroddi hysbysiad adran 173 pellach hyd nes chwe mis ar ôl tynnu'r hysbysiad blaenorol yn ôl.

Adran 8 – Y landlord yn tynnu hysbysiad yn ôl o dan adran 173

15. Mae adran 8 yn diwygio adran 180 (terfynu contract yn dilyn hysbysiad y landlord) o Ddeddf 2016 er mwyn caniatáu i landlord dynnu hysbysiad adran 173 yn ôl yn unochrog o fewn 14 diwrnod o'i ddyroddi, drwy roi hysbysiad pellach i ddeiliad y contract.

Adran 9 – Cyfyngiad ar roi hysbysiad o dan adran 173 ac o dan gymal terfynu'r landlord yn dilyn cais hawliad meddiant dialgar

16. Mae adran 9 yn mewnosod adran 177A newydd yn Neddf 2016, sy'n gwneud darpariaeth ar gyfer cyfyngiad pellach ar ddyroddi hysbysiad o dan adran 173. Ni chaiff landlord ddyroddi hysbysiad pellach am chwe mis ar ôl y dyddiad y gwrthododd y llys wneud gorchymyn adennill meddiant am ei fod yn ystyried bod yr hawliad yn un dialgar (gweler adran 217 o Ddeddf 2016). Mae'r adran hefyd yn gwneud diwygiad tebyg mewn cysylltiad â hawliad a wneir mewn perthynas â chymal terfynu'r landlord (drwy roi adran newydd yn lle'r adran 198 bresennol (cyfyngiadau ar y defnydd o gymal terfynu'r landlord: gofynion sicrwydd a blaendal)).

Adran 10 – Hysbysiad mewn cysylltiad â diwedd cyfnod contractau safonol cyfnod penodol sydd wedi eu cyfyngu i gontractau meddiannaeth penodol

17. Mae'r adran hon yn cyfyngu ar y gallu i ddod â chontractau safonol cyfnod penodol i ben, drwy ddyroddi hysbysiad y landlord o dan adran 186 o Ddeddf 2016, i'r mathau

hynny o gontractau a restrir yn Atodlen 9B. Mae adran 10 hefyd yn darparu ar gyfer Atodlen 3 i'r Bil, sy'n mewnosod Atodlen 9B newydd yn Neddf 2016.

Atodlen 3 – Atodlen 9B newydd i Ddeddf 2016

18. Mae'r Atodlen 9B newydd yn rhestru'r contractau safonol cyfnod penodol hynny y gellir eu terfynu drwy roi hysbysiad o dan adran 186 o Ddeddf 2016. Dyma'r mathau o gontractau yr ystyrir ei bod yn rhesymol i landlord allu cael mwy o sicrwydd oddi tanynt o ran y gallu i adennill meddiant, o gymharu â chontractau cyfnod penodol yn gyffredinol. Mae'r mathau hyn o gontractau yn cynnwys: contract safonol â chymorth (mewn perthynas â llety â chymorth – gweler adran 143 o Ddeddf 2016); llety dros dro i bersonau digartref; a meddiannaeth yn rhinwedd swydd (pan fo'n ofynnol i ddeiliad y contract feddiannu'r annedd yn ôl ei gontract cyflogaeth).

19. Caniateir diwygio Atodlen 9B drwy reoliadau yn rhinwedd paragraff 12 o'r Atodlen honno.

Adran 11 - Cyfyngu cymal terfynu'r landlord i gontractau safonol cyfnod penodol penodedig

20. Mae'r adran hon yn mewnosod cyfyngiad ar y defnydd o gymalau terfynu, sy'n golygu mai dim ond mewn contract safonol cyfnod penodol sy'n para dwy flynedd o leiaf, neu mewn contract safonol cyfnod penodol o fath a restrir yn yr Atodlen 9C newydd (nad yw'r cyfyngiad o ddwy flynedd yn gymwys iddo) y caniateir eu hymgorffori. Mae'r adran hefyd yn darparu ar gyfer Atodlen 4 i'r Bil, sy'n mewnosod Atodlen 9C newydd yn Neddf 2016.

Atodlen 4 – Atodlen 9C newydd i Ddeddf 2016

21. Mae'r Atodlen 9C newydd yn rhestru'r contractau safonol cyfnod penodol hynny nad yw'r cyfyngiad ar gynnwys cymalau terfynu mewn contractau o lai na dwy flynedd yn gymwys iddynt. Dyma'r mathau o gontractau yr ystyrir ei bod yn rhesymol i landlord arfer cymal terfynu oddi tanynt yn gynharach pe byddai'r landlord yn dewis dyroddi contract cyfnod penodol am gontract o'r fath. Mae'r mathau o gontractau yn cynnwys: contract safonol â chymorth (mewn perthynas â llety â chymorth – gweler adran 143 o Ddeddf 2016); llety dros dro i bersonau digartref; a meddiannaeth yn rhinwedd swydd (pan fo'n ofynnol i ddeiliad y contract feddiannu'r annedd yn ôl ei gontract cyflogaeth).

22. Caniateir diwygio Atodlen 9C drwy reoliadau yn rhinwedd paragraff 12 o'r Atodlen honno.

Adran 12 - Cais y landlord i amrywio telerau contract safonol cyfnodol: dileu'r weithdrefn hysbysu ychwanegol

23. Mae'r adran hon yn dileu'r ddarpariaeth yn Neddf 2016 sy'n caniatáu i landlord drin hysbysiad i amrywio telerau yn y contract, ac eithrio telerau sy'n ymwneud â rhent neu gydnabyddiaeth arall, fel hysbysiad o dan adran 173 (pan fo contract meddiannaeth yn caniatáu i hysbysiad o'r fath gael ei roi). Golyga hyn y caiff y landlord ddibynnu ar yr hysbysiad amrywio, os nad yw deiliad y contract yn cydsynio iddo, fel hysbysiad adennill meddiant.

Adran 13 – Pŵer i gyfyngu'r hawl i wahardd deiliad contract o annedd am gyfnodau penodedig

24. Mae adran 13 yn mewnosod pŵer i wneud rheoliadau yn adrannau 121 a 133 o Ddeddf 2016. Mae is-adran (1) o'r adrannau hyn yn caniatáu i gontractau safonol cyfnodol a chontractau safonol cyfnod penodol, yn ôl eu trefn, gynnwys darpariaeth nad oes gan deiliad y contract yr hawl i feddiannu'r annedd fel cartref am gyfnodau penodedig. Caiff rheoliadau ddiwygio Deddf 2016 er mwyn darparu nad yw is-adran (1) o adrannau 121 neu 133, yn ôl y digwydd, yn gymwys, neu ei bod yn gymwys i gontractau o ddisgrifiad penodol yn unig, ynghyd ag at y diben o bennu terfynau ar eithriadau o'r fath, neu amgylchiadau pan na fo eithriadau o'r fath yn gymwys.

Adran 14 – Diwygiadau amrywiol i Ddeddf 2016

25. Mae adran 14 yn darparu ar gyfer Atodlen 5, sy'n gwneud diwygiadau amrywiol i Ddeddf 2016. Mae'r rhain wedi eu crynhoi isod.

Atodlen 5 – Diwygiadau amrywiol i Ddeddf 2016

26. Mae'r diwygiadau a ganlyn wedi eu cynnwys yn Atodlen 5:

- mae darpariaethau sy'n ymwneud ag addasu ac amrywio telerau sylfaenol wedi eu diwygio i hepgor yr angen i fodloni'r prawf goddrychol er mwyn hepgor neu wneud amrywiadau. Nid yw'r prawf yn ddarostyngedig i "barn deiliad y contract" mwyach, ond yn hytrach i'r ffaith y byddai'r hepgor yn gwella ei sefyllfa;
- mae cyfeiriadau at y "dyddiad perthnasol" yn adrannau 110, 129 a 137 wedi eu diwygio;
- mae'r ymadrodd "sy'n gyfan gwbl" wedi ei hepgor o'r diffiniad o annedd, fel bod y diffiniad o anheddau yn Neddf 2016 yn gyson â deddfwriaeth arall ym maes tai sy'n gymwys i anheddau yng Nghymru neu yn Lloegr;
- mae'r pŵer i wneud diwygiadau canlyniadol a diwygiadau eraill mewn cysylltiad â Deddf 2016 wedi ei ehangu i gynnwys deddfwriaeth a wneir ar ôl y diwrnod y cafodd Deddf 2016 y Cydsyniad Brenhinol; ac
- mae'r Atodlen hefyd yn gwneud mân ddiwygiad i destun Cymraeg Deddf 2016.

Adran 15 – Dehongli

27. Mae adran 15 yn diffinio "contract safonol" a "Deddf 2016".

Adran 16 – Mân ddiwygiadau a diwygiadau canlyniadol

28. Mae adran 16 yn darparu ar gyfer Atodlen 6, sy'n gwneud mân ddiwygiadau a diwygiadau canlyniadol i Ddeddf 2016 a deddfwriaeth arall.

Atodlen 6 – Diwygiadau amrywiol i Ddeddf 2016

29. Mae Atodlen 6 yn darparu ar gyfer diwygiadau sy'n ganlyniadol i'r newidiadau a wneir gan y Bil, neu sy'n gwneud mân ddiwygiadau technegol i Ddeddf 2016. Yn achos Deddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) 2019, gwneir y diwygiadau yn barod ar gyfer ei gweithredu.

Adran 17 – Dod i rym

30. Mae’r adran hon yn nodi sut y bydd darpariaethau’r Ddeddf yn dod i rym.

Adran 18 – Enw byr

31. Mae’r adran hon yn rhoi enw’r Ddeddf, sef [“Deddf Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru) 2020”].

Atodlen 1- Mynegai o Ofynion y Rheolau Sefydlog

Rheol sefydlog		Adran	tudalennau/ paragraffau
26.6(i)	Datgan y byddai darpariaethau'r Bil o fewn cymhwysedd deddfwriaethol y Cynulliad	Datganiad yr Aelod	Tudalen 2
26.6(ii)	Nodi amcanion polisi'r Bil	Pennod 3 – Diben y ddeddfwriaeth a'r effaith y bwriedir iddi ei chael	Tudalennau 6-16
26.6(iii)	Nodi a gafodd ffyrdd eraill o gyflawni'r amcanion polisi eu hystyried ac, os felly, pam y cymerwyd y camau a nodir yn y Bil	Rhan 2 – asesiad effaith	Tudalennau 28-36
26.6(iv)	Nodi'r gwaith ymgynghori, os o gwbl, a gyflawnwyd ar: (a) amcanion polisi'r Bil a'r ffyrdd o'u cyflawni; (b) manylion y Bil; (c) Bil drafft, naill ai'n llawn neu'n rhannol (ac, os yn rhannol, pa rannau)	Pennod 4 – Ymgynghori	Tudalen 16 Paragraffau 4.1
26.6(v)	Rhoi crynodeb o ganlyniad yr ymgynghoriad hwnnw, gan gynnwys sut a pham y mae unrhyw Fil drafft wedi cael ei ddiwygio	Pennod 4 – Ymgynghori	Tudalen 16 Paragraffau 4.2
26.6(vi)	Os na chafodd y bil, nac unrhyw ran o'r Bil, ei gyhoeddi neu ei chyhoeddi ar ffurf ddrafft, nodi'r rhesymau dros hynny	Pennod 4 – Ymgynghori Neu Nid yw gofyniad Rheol Sefydlog 26.6(vi) yn	Tudalen 16

Rheol sefydlog		Adran	tudalennau/ paragraffau
		gymwys i'r Bil hwn am fod ymgynghoriad wedi'i gynnal ar Fil drafft [dileer fel y bo'n gymwys]	
26.6(vii)	Crynhoi, mewn ffordd wrthychol, yr hyn y bwriedir i bob un o ddarpariaethau'r Bil ei wneud (i'r graddau y mae angen esbonio hynny neu gyflwyno sylwadau ar hynny) a rhoi unrhyw wybodaeth arall sy'n angenrheidiol er mwyn egluro effaith y Bil	Atodiad 1 – Nodiadau Esboniadol	Tudalen 63
26.6(viii)	Nodi'r amcangyfrifon gorau o ran: (a) y costau gweinyddol gros, y costau cydymffurfio gros a'r costau gros eraill y byddai darpariaethau'r Bil yn arwain atynt; (b) yr arbedion gweinyddol y byddai'r Bil yn arwain atynt; (c) costau gweinyddol net darpariaethau'r Bil; (d) y cyfnodau o amser y disgwylid i'r fath gostau ac arbedion gael eu gwneud; (e) pwy fyddai'n gyfrifol am y costau	Rhan 2 – asesiad effaith	Tudalennau 24-27
26.6(ix)	Unrhyw fanteision ac anfanteision amgylcheddol a chymdeithasol sy'n deillio o'r Bil na ellir eu mesur yn ariannol	Rhan 2 – asesiad effaith	Tudalennau 59-60
26.6(x)	Lle y bo'r Bil yn cynnwys unrhyw ddarpariaeth sy'n rhoi pŵer i wneud is-ddeddfwriaeth, nodi'r canlynol, mewn perthynas â phob darpariaeth o'r fath: (a) yr unigolyn, neu'r corff, y rhoddir y pŵer iddo, a sut y caiff y pŵer ei arfer;	Pennod 5 - Pŵer i wneud is-ddeddfwriaeth	Tudalennau 21-24

Rheol sefydlog		Adran	tudalennau/ paragraffau
	(b) pam y bernir ei bod yn briodol dirprwyo'r pŵer; (c) gweithdrefn y Cynulliad (os o gwbl) y bydd yr is-ddeddfwriaeth a wnaed neu sydd i'w gwneud wrth arfer y pŵer yn ddarostyngedig iddi, a pham y barnwyd ei bod yn briodol ei gwneud yn ddarostyngedig i'r weithdrefn honno (ac nid i unrhyw weithdrefn arall);		
26.6(xi)	Lle y bo'r Bil yn cynnwys unrhyw ddarpariaeth sy'n codi gwariant ar Gronfa Gyfunol Cymru, ymgorffori adroddiad gan yr Archwilydd Cyffredinol sy'n nodi ei farn ynghylch a yw hynny'n briodol	Nid yw gofyniad Rheol Sefydlog 26.6(xi) yn gymwys i'r Bil hwn	Tudalen 25 Paragraffau 6.2
26.6B	Lle y bo darpariaethau'r Bil yn deillio o ddeddfwriaeth sylfaenol sy'n bodoli eisoes, p'un ai at ddibenion diwygio neu gydgrynhoi, rhaid cyflwyno tabl tarddiadau gyda'r Memorandwm Esboniadol sy'n egluro sut mae'r Bil yn ymwneud â'r fframwaith cyfreithiol presennol.	Nid yw'r gofyniad yn Rheol Sefydlog 26.6B ar gyfer Tabl Tarddiadau yn gymwys i'r Bil hwn am fod y Bil yn ddarn o ddeddfwriaeth sy'n sefyll ar ei ben ei hun, nad	

Rheol sefydlog		Adran	tudalennau/ paragraffau
		yw'n tarddu o ddeddfwriaeth sylfaenol sy'n bodoli eisoes at ddibenion diwygio na chyfuno.	
26.6C	Lle y bo'r Bil yn cynnig diwygio deddfwriaeth sylfaenol sy'n bodoli eisoes yn sylweddol, rhaid darparu atodlen i gyd-fynd â'r Memorandwm Esboniadol, yn nodi geiriad deddfwriaeth sy'n bodoli eisoes sy'n cael ei diwygio gan y Bil, ac yn nodi'n glir sut y caiff y geiriad hwnnw ei ddiwygio gan y Bil.	Atodiad 2 – Atodlen Diwygiadau	Tudalen 72

Atodiad 2 - Atodlen o'r diwygiadau

Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016

Y DIWYGIADAU A WNEIR GAN
FIL RHENTU CARTREFI (DIWYGIO) (CYMRU)

Nod y ddogfen hon yw dangos sut y bydd darpariaethau Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016, fel yr oeddent yn berthnasol i Gymru ar 31 Rhagfyr 2019, yn edrych wedi iddynt gael eu diwygio gan Fil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru) (os caiff ei ddeddfu fel y'i cyflwynir ar 12 Chwefror 2020).

Mae yna linell drwy'r testun a fydd yn cael ei ddileu gan Fil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru), e.e. ~~mae'r testun sy'n cael ei ddileu yn edrych fel hyn~~. Mae'r testun sy'n cael ei ychwanegu gan Fil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru) wedi ei danlinellu, e.e. <u>mae'r testun sy'n cael ei ychwanegu yn edrych fel hyn</u>. Mae cyfeiriadau at ddarpariaethau diwygio perthnasol y Bil i'w gweld yn y golofn dde ar bob tudalen.

Mae nifer o ddarpariaethau cysylltiedig y Ddeddf, er nad ydynt yn cael eu diwygio, yn cael eu cynnwys er mwyn gwella dealltwriaeth o'r diwygiadau arfaethedig. Nid yw mân ddiwygiadau a diwygiadau canlyniadol, fel y'u darperir ym mharagraff 6 o Atodlen 5 ac Atodlen 6 i'r Bil, wedi eu cynnwys.

Rhybudd

Cafodd y testun hwn ei baratoi gan swyddogion Adran Addysg a Gwasanaethau Cyhoeddus Llywodraeth Cymru. Er bod pob ymdrech wedi ei gwneud i sicrhau ei fod yn gywir, ni ddylid dibynnu arno fel testun diffiniol o'r Ddeddf nac o'r Bil.

Unig nod y testun hwn yw helpu pobl i ddeall effaith Bil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru). Ni fwriedir iddo gael ei ddefnyddio mewn unrhyw gyd-destun arall.

Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016	*Yr adran o Fil Rhentu Cartrefi (Diwygio) Cymru) sy'n diwygio*
173 Hysbysiad y landlord (1) Caiff y landlord o dan gontract safonol cyfnodol derbynu'r contract drwy roi hysbysiad i ddeiliad y contract fod rhaid iddo ildio meddiant o'r annedd ar ddyddiad a bennir yn yr hysbysiad. (2) Mae'r adran hon yn ddarpariaeth sylfaenol sydd wedi ei hymgorffori fel un o delerau pob contract safonol cyfnodol. ~~(3) Os nad yw'r adran hon wedi ei hymgorffori fel un o delerau contract safonol cyfnodol, ni chaiff y landlord amrywio telerau'r contract yn unol ag adran 125(1)(b) a 126 (amrywiad drwy hysbysiad y landlord).~~	*12(4)*
174 Y cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir (1) Ni chaiff y dyddiad a bennir mewn hysbysiad o dan adran 173 fod yn llai na ~~dau fis~~ chwe mis ar ôl y diwrnod y rhoddir yr hysbysiad i ddeiliad y contract. ~~(2) Mae'r adran hon yn ddarpariaeth sylfaenol sydd wedi ei hymgorffori fel un o delerau pob contract safonol cyfnodol.~~ (2) Mae'r adran hon yn ddarpariaeth sylfaenol sydd wedi ei hymgorffori fel un o delerau pob contract safonol cyfnodol, ac eithrio contractau safonol cyfnodol— (a) nad ydynt yn ymgorffori adran 173 fel un o delerau'r contract, neu (b) sydd o fewn Atodlen 8A (pa un a ydynt yn ymgorffori adran 173 fel un o delerau'r contract ai peidio).	*1(2)(a)* *1(2)(b)*
174A Y cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir: contractau safonol cyfnodol o fewn Atodlen 8A (1) Os yw contract safonol cyfnodol o fewn Atodlen 8A, ni chaiff y dyddiad a bennir mewn hysbysiad o dan adran 173 fod yn llai na dau fis ar ôl y diwrnod y rhoddir yr hysbysiad i ddeiliad y contract. (2) Mae'r adran hon yn ddarpariaeth sylfaenol sydd wedi ei hymgorffori fel un o delerau pob contract safonol cyfnodol sydd— (a) yn ymgorffori adran 173 fel un o delerau'r contract, a (b) o fewn Atodlen 8A.	*1(3)*

195 Y cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir (1) Ni chaiff y dyddiad a bennir mewn hysbysiad o dan gymal terfynu'r landlord fod yn llai na ~~dau fis~~ <u>chwe mis</u> ar ôl y diwrnod y rhoddir yr hysbysiad i ddeiliad y contract. ~~(2) Mae'r adran hon yn ddarpariaeth sylfaenol sydd wedi ei hymgorffori fel un o delerau pob contract safonol cyfnod penodol sydd â chymal terfynu'r landlord.~~ <u>(2) Mae'r adran hon yn ddarpariaeth sylfaenol sydd wedi ei hymgorffori fel un o delerau pob contract safonol cyfnod penodol, ac eithrio contractau safonol cyfnod penodol—</u> <u>(a) nad ydynt yn cynnwys cymal terfynu'r landlord, neu</u> <u>(b) sydd o fewn Atodlen 8A (pa un a ydynt yn cynnwys cymal terfynu'r landlord ai peidio).</u>	*2(2)(a)* *2(2)(b)*
<u>**195A Y cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir: contractau safonol cyfnod penodol sydd o fewn Atodlen 8A**</u> <u>(1) Os yw contract safonol cyfnod penodol o fewn Atodlen 8A, ni chaiff y dyddiad a bennir mewn hysbysiad o dan gymal terfynu'r landlord fod yn llai na dau fis ar ôl y diwrnod y rhoddir yr hysbysiad i ddeiliad y contract.</u> <u>(2) Mae'r adran hon yn ddarpariaeth sylfaenol sydd wedi ei hymgorffori fel un o delerau pob contract safonol cyfnod penodol sydd—</u> <u>(a) yn cynnwys cymal terfynu'r landlord, a</u> <u>(b) o fewn Atodlen 8A.</u>	*2(3)*
175 Cyfyngiadau ar adran 173: ni chaniateir rhoi hysbysiad yn ystod ~~pedwar mis~~ <u>chwe mis</u> cyntaf meddiannaeth (1) Ni chaiff y landlord roi hysbysiad o dan adran 173 cyn diwedd y cyfnod o ~~bedwar mis~~ <u>chwe mis</u> sy'n dechrau â diwrnod meddiannu'r contract. (2) Os yw'r contract yn gontract meddiannaeth sy'n cymryd lle contract arall, ni chaiff y landlord roi hysbysiad o dan adran 173 cyn diwedd y cyfnod o ~~bedwar mis~~ <u>chwe mis</u> sy'n dechrau â dyddiad meddiannu'r contract gwreiddiol. (3) At ddibenion is-adran (2)— (a) mae contract meddiannaeth yn gontract meddiannaeth sy'n cymryd lle contract arall— (i) os yw dyddiad meddiannu'r contract yn dod yn union ar ôl diwedd contract meddiannaeth blaenorol, (ii) os oedd, yn union cyn dyddiad meddiannu'r contract, ddeiliad contract o dan y contract yn ddeiliad contract o dan y contract blaenorol a	*4*

landlord o dan y contract yn landlord o dan y contract blaenorol, a (iii) os yw’r contract yn ymwneud â’r un annedd (neu’r un annedd i raddau helaeth) â’r contract blaenorol, a (b) ystyr “contract gwreiddiol” yw— (i) pan fo dyddiad meddiannu’r contract meddiannaeth sy’n cymryd lle contract arall yn dod yn union ar ôl diwedd contract nad yw’n gontract meddiannaeth sy’n cymryd lle contract arall, y contract meddiannaeth sy’n rhagflaenu’r contract meddiannaeth sy’n cymryd lle contract arall; (ii) pan fo cyfres o gontractau olynol yn gontractau meddiannaeth sy’n cymryd lle contract arall, y contract meddiannaeth a oedd yn rhagflaenu’r cyntaf o’r contractau meddiannaeth sy’n cymryd lle contract arall. (4) Mae’r adran hon yn ddarpariaeth sylfaenol sydd wedi ei hymgorffori fel un o delerau pob contract safonol cyfnodol, ac eithrio contractau safonol cyfnodol— (a) nad ydynt yn ymgorffori adran 173 fel un o delerau’r contract, neu (b) sydd o fewn Atodlen 9 (pa un a ydynt yn ymgorffori adran 173 fel un o delerau’r contract ai peidio), ac mae adran 20 yn darparu bod rhaid ymgorffori’r adran hon, ac na chaniateir ei hymgorffori ynghyd ag addasiadau iddi.	
196 Cyfyngiadau ar ddefnyddio cymal terfynu’r landlord: ~~pedwar mis~~ 18 mis cyntaf meddiannaeth (1) Ni chaiff y landlord roi hysbysiad o dan gymal terfynu’r landlord cyn diwedd y cyfnod o ~~bedwar mis~~ 18 mis sy’n dechrau â diwrnod meddiannu’r contract. (2) Os yw’r contract yn gontract meddiannaeth sy’n cymryd lle contract arall, ni chaiff y landlord roi hysbysiad o dan gymal terfynu’r landlord cyn diwedd y cyfnod o ~~bedwar mis~~ 18 mis sy’n dechrau â dyddiad meddiannu’r contract gwreiddiol. (3) At ddibenion is-adran (2)— (a) mae contract meddiannaeth yn gontract meddiannaeth sy’n cymryd lle contract arall— (i) os yw dyddiad meddiannu’r contract yn dod yn union ar ôl diwedd contract meddiannaeth blaenorol,	*5*

(ii) os oedd, yn union cyn dyddiad meddiannu'r contract, ddeiliad contract o dan y contract yn ddeiliad contract o dan y contract blaenorol a landlord o dan y contract yn landlord o dan y contract blaenorol, a (iii) os yw'r contract yn ymwneud â'r un annedd (neu'r un annedd i raddau helaeth) â'r contract blaenorol, a (b) ystyr "contract gwreiddiol" yw— (i) pan fo dyddiad meddiannu'r contract meddiannaeth sy'n cymryd lle contract arall yn dod yn union ar ôl diwedd contract nad yw'n gontract meddiannaeth sy'n cymryd lle contract arall, y contract meddiannaeth sy'n rhagflaenu'r contract meddiannaeth sy'n cymryd lle contract arall; (ii) pan fo cyfres o gontractau olynol yn gontractau meddiannaeth sy'n cymryd lle contract arall, y contract meddiannaeth a oedd yn rhagflaenu'r cyntaf o'r contractau meddiannaeth sy'n cymryd lle contract arall. (4) Mae'r adran hon yn ddarpariaeth sylfaenol sydd wedi ei hymgorffori fel un o delerau pob contract safonol cyfnod penodol, ac eithrio contractau safonol cyfnod penodol— (a) nad ydynt yn cynnwys cymal terfynu'r landlord, neu (b) sydd o fewn Atodlen 9 (pa un a ydynt yn cynnwys cymal terfynu'r landlord ai peidio), ac mae adran 20 yn darparu bod rhaid ymgorffori'r adran hon, ac na chaniateir ei hymgorffori ynghyd ag addasiadau iddi.	
~~**176 Cyfyngiadau ar adran 173: torri'r gofynion rhoi gwybodaeth**~~ ~~(1) Os nad yw'r landlord yn cydymffurfio ag adran 31(1) neu (2) (dyletswydd i ddarparu datganiad ysgrifenedig o'r contract), ni chaiff y landlord roi hysbysiad o dan adran 173 cyn diwedd y cyfnod cyfyngedig.~~ ~~(2) Y cyfnod cyfyngedig yw chwe mis sy'n dechrau â'r diwrnod y mae'r landlord yn rhoi datganiad ysgrifenedig o'r contract i ddeiliad y contract.~~ ~~(3) Ni chaiff y landlord roi hysbysiad i ddeiliad y contract o dan adran 173 ar unrhyw adeg pan na fo'r landlord wedi darparu hysbysiad sy'n ofynnol o dan adran 39 (dyletswydd i ddarparu gwybodaeth).~~	*6(2)*

~~(4) Mae'r adran hon yn ddarpariaeth sylfaenol sydd wedi ei hymgorffori fel un o delerau pob contract safonol cyfnodol.~~ **176 Cyfyngiadau ar roi hysbysiad o dan adran 173: torri rhwymedigaethau statudol** Mae Atodlen 9A yn gosod cyfyngiadau ar roi hysbysiad o dan adran 173, sy'n ymwneud â thorri rhwymedigaethau statudol penodol.	
186A Cyfyngiadau ar roi hysbysiad o dan adran 186: torri rhwymedigaethau statudol Mae Atodlen 9A yn gosod cyfyngiadau ar roi hysbysiad o dan adran 186, yn ymwneud â thorri rhwymedigaethau statudol penodol.	*6(3)*
~~**197 Cyfyngiadau ar y defnydd o gymal terfynu'r landlord: torri'r gofynion rhoi gwybodaeth**~~ ~~(1) Os nad yw'r landlord yn cydymffurfio ag adran 31(1) neu (2) (dyletswydd i ddarparu datganiad ysgrifenedig o'r contract), ni chaiff y landlord roi hysbysiad o dan gymal terfynu'r landlord cyn diwedd y cyfnod cyfyngedig.~~ ~~(2) Y cyfnod cyfyngedig yw chwe mis sy'n dechrau â'r diwrnod y mae'r landlord yn rhoi datganiad ysgrifenedig o'r contract i ddeiliad y contract.~~ ~~(3) Ni chaiff y landlord roi hysbysiad o dan gymal terfynu'r landlord ar unrhyw adeg pan na fo'r landlord wedi darparu hysbysiad sy'n ofynnol o dan adran 39 (dyletswydd i ddarparu gwybodaeth).~~ ~~(4) Mae'r adran hon yn ddarpariaeth sylfaenol sydd wedi ei hymgorffori fel un o delerau pob contract safonol cyfnod penodol sydd â chymal terfynu'r landlord.~~ **197 Cyfyngiadau ar y defnydd o gymal terfynu'r landlord: torri rhwymedigaethau statudol** Mae Atodlen 9A yn gosod cyfyngiadau ar roi hysbysiad o dan gymal terfynu'r landlord, sy'n ymwneud â thorri rhwymedigaethau statudol penodol.	*6(4)*
~~**177 Cyfyngiadau ar adran 173: torri gofynion sicrwydd a blaendal**~~ ~~(1) Ni chaiff y landlord roi hysbysiad o dan adran 173 ar adeg pan na fo sicrwydd y gofynnodd y landlord amdano ar ffurf nad yw adran 43 yn ei chaniatáu wedi ei ddychwelyd i'r person a'i rhoddodd.~~ ~~(2) Ni chaiff y landlord roi hysbysiad o dan adran 173 ar adeg pan fo unrhyw un neu ragor o is-adrannau (3) i (5) yn gymwys oni bai—~~	*7*

(a) ~~bod blaendal a dalwyd mewn cysylltiad â'r contract wedi ei ddychwelyd i ddeiliad y contract (neu i unrhyw berson a dalodd y blaendal ar ei ran) naill ai'n llawn neu ar ôl tynnu unrhyw symiau a gytunwyd, neu~~ (b) ~~bod cais i'r llys sirol wedi ei wneud o dan baragraff 2 o Atodlen 5 a bod y llys sirol wedi dyfarnu arno, ei fod wedi ei dynnu'n ôl, neu ei fod wedi ei setlo drwy gytundeb rhwng y partïon.~~ (3) ~~Mae blaendal wedi ei dalu mewn cysylltiad â'r contract ond ni chydymffurfiwyd â gofynion cychwynnol cynllun blaendal awdurdodedig.~~ (4) ~~Mae blaendal wedi ei dalu mewn cysylltiad â'r contract ond nid yw'r landlord wedi darparu'r wybodaeth sy'n ofynnol yn ôl adran 45(2)(b).~~ (5) ~~Nid yw blaendal a dalwyd mewn cysylltiad â'r contract yn cael ei ddal yn unol â chynllun blaendal awdurdodedig.~~ (6) ~~Mae'r adran hon yn ddarpariaeth sylfaenol sydd wedi ei hymgorffori fel un o delerau pob contract safonol cyfnodol sy'n ymgorffori adran 173 fel un o delerau'r contract; mae adran 20 yn darparu—~~ (a) ~~bod rhaid ymgorffori'r adran hon, a~~ (b) ~~na chaniateir ymgorffori'r adran hon ynghyd ag addasiadau iddi.~~	
<u>**177 Cyfyngiadau ar roi hysbysiadau pellach o dan adran 173**</u> <u>(1) Mae is-adrannau (2) a (3) yn gymwys pan fo—</u> <u>(a) landlord wedi rhoi hysbysiad i ddeiliad contract o dan adran 173 ("yr hysbysiad cyntaf"), a</u> <u>(b) y landlord wedi tynnu'r hysbysiad yn ôl wedi hynny (gweler adran 180(3)).</u> <u>(2) Ni chaiff y landlord roi hysbysiad arall o dan adran 173 i ddeiliad y contract cyn diwedd y cyfnod o chwe mis sy'n dechrau â'r diwrnod y cafodd yr hysbysiad cyntaf ei dynnu'n ôl, ac eithrio yn unol ag isadran (3).</u> <u>(3) Caiff y landlord roi un hysbysiad arall o dan adran 173 i ddeiliad y contract yn ystod y cyfnod o 14 diwrnod sy'n dechrau â'r diwrnod y rhoddwyd yr hysbysiad cyntaf.</u> <u>(4) Mae is-adran (5) yn gymwys pan fo—</u> <u>(a) landlord wedi rhoi hysbysiad i ddeiliad contract o dan adran 173, a</u>	

(b) y cyfnod ar gyfer gwneud hawliad meddiant ar y sail yn adran 178 wedi dod i ben heb i'r landlord fod wedi gwneud hawliad. (5) Ni chaiff y landlord roi hysbysiad arall o dan adran 173 i ddeiliad y contract cyn diwedd y cyfnod o chwe mis sy'n dechrau â diwrnod olaf y cyfnod y gallai'r landlord fod wedi gwneud yr hawliad cyn iddo ddod i ben (gweler adran 179(1)(b)). (6) Mae'r adran hon yn ddarpariaeth sylfaenol sydd wedi ei hymgorffori fel un o delerau pob contract safonol cyfnodol sy'n ymgorffori adran 173 fel un o delerau'r contract.	
180 Terfynu contract yn dilyn hysbysiad y landlord (1) Os yw deiliad y contract yn ildio meddiant o'r annedd ar y dyddiad a bennir mewn hysbysiad o dan adran 173, neu cyn hynny, daw'r contract i ben ar y dyddiad a bennir yn yr hysbysiad. (2) Os yw deiliad y contract yn ildio meddiant o'r annedd ar ôl y dyddiad hwnnw ond mewn cysylltiad â'r hysbysiad, daw'r contract i ben— (a) ar y diwrnod y mae deiliad y contract yn ildio meddiant o'r annedd, neu (b) os gwneir gorchymyn adennill meddiant, ar y dyddiad a bennir yn unol ag adran 206. (3) Mae'r hysbysiad yn peidio â chael effaith os— ~~, cyn i'r contract ddod i ben—~~ ~~(a) yw'r landlord yn tynnu'r hysbysiad yn ôl drwy roi hysbysiad pellach i ddeiliad y contract, a~~ ~~(b) nad yw deiliad y contract yn gwrthwynebu mewn ysgrifen i'r tynnu'n ôl cyn diwedd cyfnod rhesymol.~~ (a) yw'r landlord, cyn i'r contract ddod i ben, ac yn ystod y cyfnod o 14 diwrnod sy'n dechrau â'r diwrnod y rhoddwyd yr hysbysiad, yn tynnu'r hysbysiad yn ôl drwy roi hysbysiad pellach i ddeiliad y contract, neu (b) cyn i'r contract ddod i ben, ac ar ôl y cyfnod o 14 diwrnod sy'n dechrau â'r diwrnod y rhoddwyd yr hysbysiad— (i) yw'r landlord yn tynnu'r hysbysiad yn ôl drwy roi hysbysiad pellach i ddeiliad y contract, a (ii) nad yw deiliad y contract yn gwrthwynebu mewn ysgrifen i'r tynnu'n ôl cyn diwedd cyfnod rhesymol. (4) Mae'r adran hon yn ddarpariaeth sylfaenol sydd wedi ei hymgorffori fel un o delerau pob contract safonol cyfnodol.	8

177A Cyfyngiad ar roi hysbysiad o dan adran 173 yn dilyn hawliad meddiant dialgar (1) Mae is-adran (2) yn gymwys pan fo— (a) landlord (ar ôl rhoi hysbysiad i ddeiliad contract o dan adran 173) wedi gwneud hawliad meddiant ar y sail yn adran 178, a (b) y llys wedi gwrthod gwneud gorchymyn adennill meddiant gan ei fod o’r farn bod yr hawliad yn hawliad dialgar (gweler adran 217). (2) Ni chaiff y landlord roi hysbysiad arall o dan adran 173 i ddeiliad y contract cyn diwedd y cyfnod o chwe mis sy’n dechrau â’r diwrnod y gwrthododd y llys wneud gorchymyn adennill meddiant. (3) Mae’r adran hon yn ddarpariaeth sylfaenol sydd wedi ei hymgorffori fel un o delerau pob contract safonol cyfnodol sy’n ymgorffori adran 173 fel un o delerau’r contract.	9(2)
~~**198 Cyfyngiadau ar y defnydd o gymal terfynu’r landlord: gofynion sicrwydd a blaendal**~~ ~~(1) Ni chaiff y landlord roi hysbysiad o dan gymal terfynu’r landlord ar adeg pan na fo sicrwydd y gofynnodd y landlord amdano ar ffurf nad yw adran 43 yn ei chaniatáu wedi ei ddychwelyd i’r person a’i rhoddodd.~~ ~~(2) Ni chaiff y landlord roi hysbysiad o dan gymal terfynu’r landlord ar adeg pan fo unrhyw un neu ragor o is-adrannau (3) i (5) yn gymwys oni bai—~~ ~~(a) bod blaendal a dalwyd mewn cysylltiad â’r contract wedi ei ddychwelyd i ddeiliad y contract (neu i unrhyw berson a dalodd y blaendal ar ei ran) naill ai’n llawn neu ar ôl tynnu unrhyw symiau a gytunwyd, neu~~ ~~(b) bod cais i’r llys sirol wedi ei wneud o dan baragraff 2 o Atodlen 5 a bod y llys sirol wedi dyfarnu arno, ei fod wedi ei dynnu’n ôl, neu ei fod wedi ei setlo drwy gytundeb rhwng y partïon.~~ ~~(3) Mae blaendal wedi ei dalu mewn cysylltiad â’r contract ond ni chydymffurfiwyd â gofynion cychwynnol cynllun blaendal awdurdodedig.~~ ~~(4) Mae blaendal wedi ei dalu mewn cysylltiad â’r contract ond nid yw’r landlord wedi darparu’r wybodaeth sy’n ofynnol yn ôl adran 45(2)(b).~~ ~~(5) Nid yw blaendal a dalwyd mewn cysylltiad â’r contract yn cael ei ddal yn unol â chynllun blaendal awdurdodedig.~~	9(3)

~~(6) Mae'r adran hon yn ddarpariaeth sylfaenol sydd wedi ei hymgorffori fel un o delerau pob contract safonol cyfnod penodol sydd â chymal terfynu'r landlord; mae adran 20 yn darparu—~~ ~~(a) bod rhaid ymgorffori'r adran hon, a~~ ~~(b) na chaniateir ymgorffori'r adran hon ynghyd ag addasiadau iddi.~~	
198 Cyfyngiad ar y defnydd o gymal terfynu'r landlord yn dilyn hawliad meddiant dialgar (1) Mae is-adran (2) yn gymwys pan fo— (a) landlord (ar ôl rhoi hysbysiad i ddeiliad contract o dan gymal terfynu'r landlord) wedi gwneud hawliad meddiant ar y sail yn adran 199, a (b) y llys wedi gwrthod gwneud gorchymyn adennill meddiant gan ei fod o'r farn bod yr hawliad yn hawliad dialgar (gweler adran 217). (2) Ni chaiff y landlord roi hysbysiad arall o dan gymal terfynu'r landlord i ddeiliad y contract cyn diwedd y cyfnod o chwe mis sy'n dechrau â'r diwrnod y gwrthododd y llys wneud gorchymyn adennill meddiant. (3) Mae'r adran hon yn ddarpariaeth sylfaenol sydd wedi ei hymgorffori fel un o delerau pob contract safonol cyfnod penodol sydd â chymal terfynu'r landlord.	
186 Hysbysiad y landlord mewn cysylltiad â diwedd cyfnod contract sydd o fewn Atodlen 9B (1) Caiff y landlord o dan gontract safonol cyfnod penodol sydd o fewn Atodlen 9B, cyn neu ar ddiwrnod olaf y cyfnod y gwnaed y contract ar ei gyfer, roi hysbysiad i ddeiliad y contract fod rhaid iddo ildio meddiant o'r annedd ar ddyddiad a bennir yn yr hysbysiad. ~~(2) Ni chaiff y dyddiad a bennir fod yn llai na chwe mis ar ôl—~~ ~~(a) dyddiad meddiannu'r contract, neu~~ ~~(b) os yw'r contract yn gontract sy'n cymryd lle contract arall, dyddiad meddiannu'r contract gwreiddiol.~~ (3) ~~Yn ddarostyngedig i is-adran (2), o~~ O ran y dyddiad a bennir— (a) ni chaiff fod cyn diwrnod olaf y cyfnod y gwnaed y contract ar ei gyfer, a (b) ni chaiff fod yn llai na dau fis ar ôl y diwrnod y rhoddir yr hysbysiad i ddeiliad y contract. ~~(4) At ddibenion is-adran (2)—~~	*10*

~~(a) mae contract meddiannaeth yn gontract meddiannaeth sy’n cymryd lle contract arall—~~

~~(i) os yw dyddiad meddiannu’r contract yn dod yn union ar ôl diwedd contract meddiannaeth blaenorol,~~

~~(ii) os oedd, yn union cyn dyddiad meddiannu’r contract, ddeiliad contract o dan y contract yn ddeiliad contract o dan y contract blaenorol a landlord o dan y contract yn landlord o dan y contract blaenorol, a~~

~~(iii) os yw’r contract yn ymwneud â’r un annedd (neu’r un annedd i raddau helaeth) â’r contract blaenorol, a~~

~~(b) ystyr “contract gwreiddiol” yw—~~

~~(i) pan fo dyddiad meddiannu’r contract meddiannaeth sy’n cymryd lle contract arall yn dod yn union ar ôl diwedd contract nad yw’n gontract meddiannaeth sy’n cymryd lle contract arall, y contract meddiannaeth sy’n rhagflaenu’r contract meddiannaeth sy’n cymryd lle contract arall;~~

~~(ii) pan fo cyfres o gontractau olynol yn gontractau meddiannaeth sy’n cymryd lle contract arall, y contract meddiannaeth a oedd yn rhagflaenu’r cyntaf o’r contractau meddiannaeth sy’n cymryd lle contract arall.~~

(5) Os yw’r landlord yn rhoi hysbysiad i ddeiliad y contract o dan is-adran (1), caiff y landlord wneud hawliad meddiant ar y sail honno.

(6) Mae adran 215 yn darparu bod yn rhaid i’r llys, os yw wedi ei fodloni bod y sail wedi ei phrofi, wneud gorchymyn adennill meddiant o’r annedd (yn ddarostyngedig i unrhyw amddiffyniad sydd ar gael ar sail hawliau Confensiwn deiliad y contract).

(7) Ni chaiff y landlord wneud hawliad meddiant ar y sail honno cyn diwedd y contract safonol cyfnod penodol.

(8) Mae’r adran hon yn ddarpariaeth sylfaenol sydd wedi ei hymgorffori fel un o delerau pob contract safonol cyfnod penodol sydd o fewn Atodlen 9B.~~; mae is-adrannau (2) a (4) yn ddarpariaethau sylfaenol sydd wedi eu hymgorffori fel un o delerau pob contract safonol cyfnod penodol, ac eithrio contractau safonol cyfnod penodol —~~

~~(a) nad ydynt yn ymgorffori is-adran (1) fel un o delerau’r contract, neu~~

~~(b) sydd o fewn Atodlen 9 (pa un a ydynt yn ymgorffori is-adran (1) fel un o delerau’r contract ai peidio),~~ ~~ac mae adran 20 yn darparu bod rhaid ymgorffori’r is-adrannau hynny, ac na chaniateir eu hymgorffori ynghyd ag addasiadau iddynt.~~	
194 Cymal terfynu’r landlord (1) Caiff contract safonol cyfnod penodol sydd o fewn is-adran (1A) gynnwys teler sy’n galluogi’r landlord i derfynu’r contract cyn diwedd y cyfnod penodol drwy roi hysbysiad i ddeiliad y contract y bydd yn rhaid iddo ildio meddiant o’r annedd ar ddyddiad a bennir yn yr hysbysiad. (1A) Mae contract safonol cyfnod penodol o fewn yr is-adran hon— (a) os yw wedi ei wneud am gyfnod o ddwy flynedd neu ragor, neu (b) os yw o fewn Atodlen 9C (pa un a yw wedi ei wneud am gyfnod o ddwy flynedd neu ragor ai peidio). (2) Mae cyfeiriadau yn y Ddeddf hon at gymal terfynu’r landlord, mewn perthynas â chontract safonol cyfnod penodol, yn gyfeiriadau at y teler a grybwyllir yn is-adran (1).	*11(1)*
125 Amrywio telerau eraill (1) Caniateir amrywio telerau sylfaenol, telerau atodol a thelerau ychwanegol contract safonol cyfnodol (yn ddarostyngedig i adran ~~127)—~~127) drwy gytundeb rhwng y landlord a deiliad y contract. ~~(a) drwy gytundeb rhwng y landlord a deiliad y contract, neu~~ ~~(b) gan y landlord yn unol ag adran 126.~~ (2) Mae’r adran hon yn ddarpariaeth sylfaenol sydd wedi ei hymgorffori fel un o delerau pob contract safonol cyfnodol~~;~~ ~~ond nid yw is-adran (1)(b) wedi ei hymgorffori fel un o delerau contract safonol cyfnodol nad yw’n ymgorffori adran 173 (hysbysiad y landlord i derfynu’r contract)~~.	*12(2)(a)(i)* *12(2)(a)(ii)* *12(2)(b)*
121 Gwahardd deiliad contract o annedd am gyfnodau penodedig (1) Caiff contract safonol cyfnodol ddarparu nad oes hawl gan ddeiliad y contract i feddiannu’r annedd fel cartref yn ystod y cyfryw gyfnodau a bennir yn y contract. (2) Caiff y contract bennu cyfnodau at ddibenion is-adran (1) drwy gyfeirio at unrhyw faterion y mae’n rhesymol i ddeiliad y contract eu canfod (yn ogystal â thrwy gyfeirio at ddyddiadau penodedig).	

(3) Caiff Gweinidogion Cymru ddiwygio'r Ddeddf hon drwy reoliadau at ddibenion— (a) darparu nad yw is-adran (1) yn gymwys mewn perthynas â chontractau safonol cyfnodol o ddisgrifiad penodol; (b) darparu nad yw is-adran (1) ond yn gymwys mewn perthynas â chontractau safonol cyfnodol o ddisgrifiad penodol; (c) newid yr hyn y caniateir darparu ar ei gyfer neu ei bennu mewn contract safonol cyfnodol o dan is-adran (1) neu (2) (naill ai'n gyffredinol neu mewn perthynas â chontractau safonol cyfnodol o ddisgrifiad penodol), neu osod cyfyngiadau ar hynny; (d) pennu o dan ba amgylchiadau y caniateir i gontract safonol cyfnodol gynnwys darpariaeth o dan is-adran (1), neu o dan ba amgylchiadau na chaniateir i gontract o'r fath gynnwys darpariaeth o dan is-adran (1), a hynny naill ai'n gyffredinol neu mewn perthynas â chontractau safonol cyfnodol o ddisgrifiad penodol; (e) gosod gofynion ar landlord mewn perthynas â chynnwys darpariaeth o dan is-adran (1) mewn contract safonol cyfnodol.	*13(2)*
133 Gwahardd deiliad contract o annedd am gyfnodau penodedig (1) Caiff contract safonol cyfnod penodol ddarparu nad oes hawl gan ddeiliad y contract i feddiannu'r annedd fel cartref yn ystod y cyfryw gyfnodau a bennir yn y contract. (2) Caiff y contract bennu cyfnodau at ddibenion is-adran (1) drwy gyfeirio at unrhyw faterion y mae'n rhesymol i ddeiliad y contract eu canfod (yn ogystal â thrwy gyfeirio at ddyddiadau penodedig). (3) Caiff Gweinidogion Cymru ddiwygio'r Ddeddf hon drwy reoliadau at ddibenion— (a) darparu nad yw is-adran (1) yn gymwys mewn perthynas â chontractau safonol cyfnod penodol o ddisgrifiad penodol; (b) darparu nad yw is-adran (1) ond yn gymwys mewn perthynas â chontractau safonol cyfnod penodol o ddisgrifiad penodol; (c) newid yr hyn y caniateir darparu ar ei gyfer neu ei bennu mewn contract safonol cyfnod penodol o dan is-adran (1) neu (2) (naill ai'n gyffredinol neu mewn perthynas â chontractau safonol cyfnod penodol o ddisgrifiad penodol), neu osod cyfyngiadau ar hynny;	*13(3)*

(d) pennu o dan ba amgylchiadau y caniateir i gontract safonol cyfnod penodol gynnwys darpariaeth o dan is-adran (1), neu o dan ba amgylchiadau na chaniateir i gontract o’r fath gynnwys darpariaeth o dan is-adran (1), a hynny naill ai’n gyffredinol neu mewn perthynas â chontractau safonol cyfnod penodol o ddisgrifiad penodol; (e) gosod gofynion ar landlord mewn perthynas â chynnwys darpariaeth o dan is-adran (1) mewn contract safonol cyfnod penodol.	
20 Ymgorffori ac addasu darpariaethau sylfaenol (1) Nid yw darpariaeth sylfaenol wedi ei hymgorffori fel un o delerau contract meddiannaeth— (a) os yw’r landlord a deiliad y contract yn cytuno na ddylid ei hymgorffori, a (b) os~~, ym marn deiliad y contract,~~ effaith peidio â’i hymgorffori yw bod sefyllfa deiliad y contract yn gwella. (2) Mae darpariaeth sylfaenol wedi ei hymgorffori fel un o delerau contract meddiannaeth ynghyd ag addasiadau iddi— (a) os yw’r landlord a deiliad y contract yn cytuno y dylid ei hymgorffori ynghyd â’r addasiadau hynny iddi, a (b) os~~, ym marn deiliad y contract,~~ effaith ei hymgorffori ynghyd â’r addasiadau hynny yw bod sefyllfa deiliad y contract yn gwella. (3) Nid yw is-adrannau (1) a (2) yn gymwys i’r darpariaethau sylfaenol a ganlyn— (a) adran 45 (gofyniad i ddefnyddio cynllun blaendal), (b) adran 52 (cyd-ddeiliad contract yn peidio â bod yn barti i’r contract meddiannaeth), (c) adran 55 (ymddygiad gwrthgymdeithasol ac ymddygiad gwaharddedig arall), (d) adrannau 103(1)(b) a (2) a 108 (amrywio contractau diogel), (e) adrannau 122(1)(b) a (2) a 127 (amrywio contractau safonol cyfnodol, (f) adran 134(1)(b) a (2) a 135 (amrywio contractau safonol cyfnod penodol), (g) adran 148 (terfynu a ganiateir), (h) adran 149 (hawliadau meddiant), (i) adran 155 (marwolaeth unig ddeiliad contract),	*14 ac Atodlen 5, paragraff 2*

(j) adran 158 (sicrhau contract drwy ddatganiad ffug), (k) adran 175 (cyfyngiad ar roi hysbysiad y landlord o dan gontract safonol cyfnodol yn ystod pedwar mis cyntaf meddiannaeth), (l) adran 177 (torri rheolau blaendal: contractau safonol cyfnodol), (m) adran 186(2) a (4) (cyfyngiad ar derfynu contract safonol cyfnod penodol yn ystod chwe mis cyntaf meddiannaeth), (ma) adran 186B (torri gofynion blaendal: cyfyngiad ar roi hysbysiad mewn cysylltiad â diwedd contractau safonol cyfnod penodol), (n) adran 196 (cyfyngiad ar ddefnyddio cymal terfynu'r landlord mewn contract safonol cyfnod penodol yn ystod pedwar mis cyntaf meddiannaeth), (o) adran 198 (torri rheolau blaendal: contractau safonol cyfnod penodol sy'n cynnwys cymal terfynu'r landlord), (p) paragraff 7 o Atodlen 4 (amrywio contract diogel yr ymdrinnir ag ef mewn datganiad ysgrifenedig o gontract safonol rhagarweiniol). (4) Mae is-adrannau (1) a (2) yn ddarostyngedig i adran 34 (methiant landlord i ddarparu datganiad ysgrifenedig o'r contract) ac adran 36 (datganiad anghyflawn o'r contract).	
108 Cyfyngiad ar amrywio (1) Ni chaniateir amrywio unrhyw un o delerau sylfaenol contract diogel sy'n ymgorffori unrhyw un o'r darpariaethau sylfaenol y mae is-adran (2) yn gymwys iddynt (ac eithrio drwy neu o ganlyniad i ddeddfiad). (2) Mae'r is-adran hon yn gymwys i'r darpariaethau sylfaenol a ganlyn— (a) adran 103(1)(b) a (2) a'r adran hon, (b) adran 45 (gofyniad i ddefnyddio cynllun blaendal), (c) adran 52 (cyd-ddeiliad contract yn peidio â bod yn barti i'r contract meddiannaeth), (d) adran 55 (ymddygiad gwrthgymdeithasol ac ymddygiad gwaharddedig arall), (e) adran 148 (terfynu a ganiateir), (f) adran 149 (hawliadau meddiant),	*14 ac Atodlen 5, paragraff 2*

(g) adran 155 (marwolaeth unig ddeiliad contract), ac (h) adran 158 (sicrhau contract drwy ddatganiad ffug). (3) Nid yw amrywiad i unrhyw deler sylfaenol arall (ac eithrio drwy neu o ganlyniad i ddeddfiad) yn cael unrhyw effaith— (a) oni bai, o ganlyniad i’r amrywiad— (i) y byddai’r ddarpariaeth sylfaenol y mae’r teler yn ei hymgorffori wedi ei hymgorffori heb ei haddasu, neu (ii) na fyddai’r ddarpariaeth sylfaenol y mae’r teler yn ei hymgorffori wedi ei hymgorffori neu y byddai wedi ei hymgorffori ynghyd ag addasiadau iddi, ond ~~ym marn deiliad y contract~~ effaith hyn fyddai bod sefyllfa deiliad y contract yn gwella; (b) pe byddai’r amrywiad (boed o fewn paragraff (a) ai peidio) yn golygu bod y teler sylfaenol yn anghydnaws â theler sylfaenol sy’n ymgorffori darpariaeth sylfaenol y mae is-adran (2) yn gymwys iddi. (4) Nid yw amrywiad i un o delerau contract diogel yn cael unrhyw effaith pe byddai’n golygu bod un neu ragor o delerau’r contract yn anghydnaws â theler sylfaenol (oni bai yr amrywir y teler sylfaenol hwnnw hefyd yn unol â’r adran hon mewn ffordd a fyddai’n osgoi’r anghydnawsedd). (5) Nid yw is-adran (4) yn gymwys i amrywiad a wneir drwy neu o ganlyniad i ddeddfiad. (6) Mae’r adran hon yn ddarpariaeth sylfaenol sydd wedi ei hymgorffori fel un o delerau pob contract diogel; mae adran 20 yn darparu— (a) bod rhaid ymgorffori’r adran hon, a (b) na chaniateir ymgorffori’r adran hon ynghyd ag addasiadau iddi.	
127 Cyfyngiad ar amrywio (1) Ni chaniateir amrywio unrhyw un o delerau sylfaenol contract safonol cyfnodol sy’n ymgorffori unrhyw un neu ragor o’r darpariaethau sylfaenol y mae is-adran (2) yn gymwys iddynt (ac eithrio drwy neu o ganlyniad i ddeddfiad). (2) Mae’r is-adran hon yn gymwys i’r darpariaethau sylfaenol a ganlyn— (a) adran 122(1)(b) a (2) a’r adran hon,	*14 ac Atodlen 5, paragraff 2*

(b) adran 45 (gofyniad i ddefnyddio cynllun blaendal) ac adran 177 (torri'r rheolau blaendal),

(c) adran 52 (cyd-ddeiliad contract yn peidio â bod yn barti i'r contract meddiannaeth,

(d) adran 55 (ymddygiad gwrthgymdeithasol ac ymddygiad gwaharddedig arall),

(e) adran 148 (terfynu a ganiateir),

(f) adran 149 (hawliadau meddiant),

(g) adran 155 (marwolaeth unig ddeiliad contract,

(h) adran 158 (sicrhau contract drwy ddatganiad ffug),

(i) adran 175 (cyfyngiad ar roi hysbysiad y landlord o dan gontract safonol cyfnodol yn ystod pedwar mis cyntaf meddiannaeth), a

(j) paragraff 7 o Atodlen 4 (amrywio contract diogel yr ymdrinnir ag ef mewn datganiad ysgrifenedig o gontract safonol rhagarweiniol).

(3) Nid yw amrywiad i unrhyw deler sylfaenol arall (ac eithrio drwy neu o ganlyniad i ddeddfiad) yn cael unrhyw effaith—

(a) oni bai, o ganlyniad i'r amrywiad—

(i) y byddai'r ddarpariaeth sylfaenol y mae'r teler yn ei hymgorffori wedi ei hymgorffori heb ei haddasu,

(ii) na fyddai'r ddarpariaeth sylfaenol y mae'r teler yn ei hymgorffori wedi ei hymgorffori neu y byddai wedi ei hymgorffori ynghyd ag addasiadau iddi, ond ~~ym marn deiliad y contract~~ effaith hyn fyddai bod sefyllfa deiliad y contract yn gwella;

(b) pe byddai'r amrywiad (boed o fewn paragraff (a) ai peidio) yn golygu bod y teler sylfaenol yn anghydnaws â theler sylfaenol sy'n ymgorffori darpariaeth sylfaenol y mae is-adran (2) yn gymwys iddi.

(4) Nid yw amrywiad i un o delerau contract safonol cyfnodol yn cael unrhyw effaith pe byddai'n golygu bod un neu ragor o delerau'r contract yn anghydnaws â theler sylfaenol (oni bai yr amrywir y teler sylfaenol hwnnw hefyd yn unol â'r adran hon mewn ffordd a fyddai'n osgoi'r anghydnawsedd).

(5) Nid yw is-adran (4) yn gymwys i amrywiad a wneir drwy neu o ganlyniad i ddeddf.

(6) Mae'r adran hon yn ddarpariaeth sylfaenol sydd wedi ei hymgorffori fel un o delerau pob contract safonol cyfnodol; mae adran 20 yn darparu— (a) bod rhaid ymgorffori'r adran hon, a (b) na chaniateir ymgorffori'r adran hon ynghyd ag addasiadau iddi.	
135 Cyfyngiad ar amrywio (1) Ni chaniateir amrywio unrhyw un o delerau sylfaenol contract safonol cyfnod penodol sy'n ymgorffori unrhyw un neu ragor o'r darpariaethau sylfaenol y mae is-adran (2) yn gymwys iddynt (ac eithrio drwy neu o ganlyniad i ddeddfiad. (2) Mae'r is-adran hon yn gymwys i'r darpariaethau sylfaenol a ganlyn— (a) adran 134(1)(b) a (2) a'r adran hon, (b) adran 45 (gofyniad i ddefnyddio cynllun blaendal), (c) adran 52 (cyd-ddeiliad contract yn peidio â bod yn barti i'r contract meddiannaeth), (d) adran 55 (ymddygiad gwrthgymdeithasol ac ymddygiad gwaharddedig arall), (e) adran 148 (terfynu a ganiateir), (f) adran 149 (hawliadau meddiant), (g) adran 155 (marwolaeth unig ddeiliad contract), (h) adran 158 (sicrhau contract drwy ddatganiad ffug), (i) adran 186(2) a (4) (cyfyngiad ar derfynu contract safonol cyfnod penodol yn ystod chwe mis cyntaf meddiannaeth), (ia) adran 186B (torri gofynion blaendal: cyfyngiad ar roi hysbysiad mewn cysylltiad â diwedd contractau safonol cyfnod penodol), (j) adran 196 (cyfyngiad ar ddefnyddio cymal terfynu'r landlord mewn contract safonol cyfnod penodol yn ystod pedwar mis cyntaf meddiannaeth), a (k) adran 198 (torri'r rheolau blaendal: contractau sydd â chymal terfynu landlord). (3) Nid yw amrywiad i unrhyw deler sylfaenol arall (ac eithrio drwy neu o ganlyniad i ddeddfiad) yn cael unrhyw effaith— (a) oni bai o ganlyniad i'r amrywiad—	*14 ac Atodlen 5, paragraff 2*

(i) y byddai'r ddarpariaeth sylfaenol y mae'r teler yn ei hymgorffori wedi ei hymgorffori heb ei haddasu, neu (ii) na fyddai'r ddarpariaeth sylfaenol y mae'r teler yn ei hymgorffori wedi ei hymgorffori neu y byddai wedi ei hymgorffori ynghyd ag addasiadau iddi, ond ~~ym marn deiliad y contract~~ effaith hyn fyddai bod sefyllfa deiliad y contract yn gwella; (b) pe byddai'r amrywiad (boed o fewn paragraff (a) ai peidio) yn golygu bod y teler sylfaenol yn anghydnaws â theler sylfaenol sy'n ymgorffori darpariaeth sylfaenol y mae is-adran (2) yn gymwys iddi. (4) Nid yw amrywiad i un o delerau contract safonol cyfnod penodol yn cael unrhyw effaith pe byddai'n golygu bod un neu ragor o delerau'r contract yn anghydnaws â theler sylfaenol (oni bai yr amrywir y teler sylfaenol hwnnw hefyd yn unol â'r adran hon mewn ffordd a fyddai'n osgoi'r anghydnawsedd). (5) Nid yw is-adran (4) yn gymwys i amrywiad a wneir drwy neu o ganlyniad i ddeddfiad. (6) Mae'r adran hon yn ddarpariaeth sylfaenol sydd wedi ei hymgorffori fel un o delerau pob contract safonol cyfnod penodol, ond nid yw is-adran (2)(k) wedi ei hymgorffori fel un o delerau contract nad yw'n cynnwys cymal terfynu deiliad y contract; mae adran 20 yn darparu— (a) bod rhaid ymgorffori'r adran hon, a (b) na chaniateir ymgorffori'r adran hon ynghyd ag addasiadau iddi.	
110 Methu â darparu datganiad ysgrifenedig etc. (1) Os yw'r landlord wedi methu â chydymffurfio â gofyniad o dan adran 109 mae'r landlord yn atebol i dalu tâl digolledu i ddeiliad y contract o dan adran 87. (2) Mae'r tâl digolledu yn daladwy mewn perthynas â'r dyddiad perthnasol a phob diwrnod ar ôl y dyddiad perthnasol— (a) hyd y diwrnod y mae'r landlord yn rhoi datganiad ysgrifenedig o'r teler neu'r telerau a amrywiwyd, neu o'r contract fel y'i hamrywiwyd, i ddeiliad y contract, neu (b) os yw hynny'n gynharach, hyd ddiwrnod olaf y cyfnod o ddau fis sy'n dechrau â'r dyddiad perthnasol.	*14 ac Atodlen 5, paragraff 3*

(3) Mae llog yn daladwy ar y tâl digolledu os yw’r landlord wedi methu â rhoi datganiad ysgrifenedig i ddeiliad y contract ar y diwrnod y cyfeirir ato yn is-adran (2)(b) neu cyn hynny. (4) Mae’r llog yn dechrau cronni ar y diwrnod y cyfeirir ato yn is-adran (2)(b), ar y raddfa sy’n bodoli o dan adran 6 o Ddeddf Talu Dyledion Masnachol yn Hwyr (Llog) 1998 (p. 20) ar ddiwedd y diwrnod hwnnw. (5) Y dyddiad perthnasol yw’r dyddiad yr amrywiwyd y contract. (6) Nid yw is-adrannau (1) i (5) yn gymwys os gellir priodoli methiant y landlord i gydymffurfio â’r gofyniad i weithred neu anwaith ar ran deiliad y contract. (7) Os, o dan adran 109, yw’r landlord yn rhoi datganiad ysgrifenedig o’r contract fel y’i hamrywiwyd i ddeiliad y contract, mae adrannau 36 a 37 (datganiadau anghyflawn ac anghywir) yn gymwys i’r datganiad fel pe bai, yn is-adran (3) o’r adrannau hynny, y geiriau “dechrau â’r diwrnod yr amrywiwyd y contract” wedi eu rhoi yn lle’r geiriau o “dechrau” hyd at y diwedd. ~~cyfeiriadau yn yr adrannau hynny at y dyddiad perthnasol yn gyfeiriadau at y diwrnod yr amrywiwyd y contract.~~	
129 Methu â darparu datganiad ysgrifenedig etc. (1) Os yw’r landlord wedi methu â chydymffurfio â gofyniad o dan adran 128 mae’r landlord yn atebol i dalu tâl digolledu i ddeiliad y contract o dan adran 87. (2) Mae’r tâl digolledu yn daladwy mewn perthynas â’r dyddiad perthnasol a phob diwrnod ar ôl y dyddiad perthnasol— (a) hyd y diwrnod y mae’r landlord yn rhoi datganiad ysgrifenedig o’r teler neu’r telerau a amrywiwyd, neu o’r contract fel y’i hamrywiwyd, i ddeiliad y contract, neu (b) os yw hynny’n gynharach, hyd ddiwrnod olaf y cyfnod o ddau fis sy’n dechrau â’r dyddiad perthnasol. (3) Mae llog yn daladwy ar y tâl digolledu os yw’r landlord wedi methu â rhoi datganiad ysgrifenedig i ddeiliad y contract ar y diwrnod y cyfeirir ato yn is-adran (2)(b) neu cyn hynny. (4) Mae’r llog yn dechrau cronni ar y diwrnod y cyfeirir ato yn is-adran (2)(b) ar y raddfa sy’n bodoli o dan adran 6 o Ddeddf Talu Dyledion Masnachol yn Hwyr (Llog) 1998 (p. 20) ar ddiwedd y diwrnod hwnnw. (5) Y dyddiad perthnasol yw’r dyddiad yr amrywiwyd y contract. (6) Nid yw is-adrannau (1) i (5) yn gymwys os gellir priodoli methiant y landlord i gydymffurfio â’r gofyniad i weithred neu anwaith ar ran deiliad y contract.	*14 ac Atodlen 5, paragraff 3*

(7) Os, o dan adran 128, yw'r landlord yn rhoi datganiad ysgrifenedig o'r contract fel y'i hamrywiwyd i ddeiliad y contract, mae adrannau 36 a 37 (datganiadau anghyflawn ac anghywir) yn gymwys i'r datganiad fel pe bai, yn is-adran (3) o'r adrannau hynny, y geiriau "dechrau â'r diwrnod yr amrywiwyd y contract" wedi eu rhoi yn lle'r geiriau o "dechrau" hyd at y diwedd. ~~cyfeiriadau yn yr adrannau hynny at y dyddiad perthnasol yn gyfeiriadau at y diwrnod yr amrywiwyd y contract.~~	
137 Methu â darparu datganiad ysgrifenedig etc. (1) Os yw'r landlord o dan gontract safonol cyfnod penodol wedi methu â chydymffurfio â gofyniad o dan adran 136 mae'r landlord yn atebol i dalu tâl digolledu i ddeiliad y contract o dan adran 87. (2) Mae'r tâl digolledu yn daladwy mewn perthynas â'r dyddiad perthnasol a phob diwrnod ar ôl y dyddiad perthnasol— (a) hyd y diwrnod y mae'r landlord yn rhoi datganiad ysgrifenedig o'r teler neu'r telerau a amrywiwyd, neu o'r contract fel y'i hamrywiwyd, i ddeiliad y contract, neu (b) os yw hynny'n gynharach, hyd ddiwrnod olaf y cyfnod o ddau fis sy'n dechrau â'r dyddiad perthnasol. (3) Mae llog yn daladwy ar y tâl digolledu os yw'r landlord wedi methu â rhoi datganiad ysgrifenedig i ddeiliad y contract ar y diwrnod y cyfeirir ato yn is-adran (2)(b) neu cyn hynny. (4) Mae'r llog yn dechrau cronni ar y diwrnod y cyfeirir ato yn is-adran (2)(b), ar y raddfa sy'n bodoli o dan adran 6 o Ddeddf Talu Dyledion Masnachol yn Hwyr (Llog) 1998 (p. 20) ar ddiwedd y diwrnod hwnnw. (5) Y dyddiad perthnasol yw'r diwrnod yr amrywiwyd y contract. (6) Nid yw is-adrannau (1) i (5) yn gymwys os gellir priodoli methiant y landlord i gydymffurfio â'r gofyniad i weithred neu anwaith ar ran deiliad y contract. (7) Os, o dan adran 136, yw'r landlord yn rhoi datganiad ysgrifenedig o'r contract fel y'i hamrywiwyd i ddeiliad y contract, mae adrannau 36 a 37 (datganiadau anghyflawn ac anghywir) yn gymwys i'r datganiad fel pe bai, yn is-adran (3) o'r adrannau hynny, y geiriau "dechrau â'r diwrnod yr amrywiwyd y contract" wedi eu rhoi yn lle'r geiriau o "dechrau" hyd at y diwedd. ~~cyfeiriadau yn yr adrannau hynny at y dyddiad perthnasol yn gyfeiriadau at y diwrnod yr amrywiwyd y contract.~~	*14 ac Atodlen 5, paragraff 3*
246 Annedd	*14 ac Atodlen 5, paragraff 4*

(1) At ddibenion y Ddeddf hon, ystyr "annedd" yw annedd ~~sy'n gyfan gwbl~~ sydd yng Nghymru, ac— (a) nid yw'n cynnwys unrhyw strwythur neu gerbyd y gellir ei symud o un lle i'r llall, ond (b) mae'n cynnwys unrhyw dir a feddiennir ynghyd â'r annedd, oni bai bod y tir yn dir amaethyddol sy'n fwy na 0.809 hectar. (2) Ystyr "tir amaethyddol" yw— (a) tir a ddefnyddir fel tir âr, doldir neu borfa yn unig; (b) tir a ddefnyddir ar gyfer planhigfa neu goedwig neu ar gyfer tyfu prysgwydd y gellir eu gwerthu; (c) tir a ddefnyddir at ddiben ffermio dofednod, gerddi marchnad, tiroedd planhigfa, perllannau neu randiroedd, gan gynnwys gerddi rhandir o fewn ystyr Deddf Rhandiroedd 1922 (p. 51), ond nid yw'n cynnwys tir a feddiennir ynghyd â thŷ fel parc, gerddi (ac eithrio fel y crybwyllir ym mharagraff (c)) neu diroedd hamdden, tir a ddefnyddir yn bennaf neu'n llwyr at ddibenion chwaraeon neu hamdden neu dir a ddefnyddir fel cae ras. (3) Ystyr annedd, mewn perthynas â chontract meddiannaeth, yw'r annedd sy'n ddarostyngedig i'r contract.	
255 Pŵer i wneud darpariaeth ganlyniadol a throsiannol etc. (1) Os yw Gweinidogion Cymru o'r farn ei bod yn angenrheidiol neu'n hwylus at ddiben rhoi effaith lawn i unrhyw ddarpariaeth yn y Ddeddf hon, neu o ganlyniad i unrhyw ddarpariaeth o'r fath, cânt wneud drwy reoliadau— (a) unrhyw ddarpariaeth atodol, darpariaeth gysylltiedig neu ddarpariaeth ganlyniadol, a (b) unrhyw ddarpariaeth ddarfodol, darpariaeth drosiannol neu ddarpariaeth arbed. (2) Caiff rheoliadau o dan is-adran (1) ddiwygio, diddymu, dirymu neu addasu unrhyw ddeddfiad (gan gynnwys darpariaeth yn y Ddeddf hon) ~~a ddeddfwyd neu a wnaed ar neu cyn y diwrnod y mae'r Ddeddf hon yn cael y Cydsyniad Brenhinol~~.	*14 ac Atodlen 5, paragraff 5*

Deddf Tai (Cymru) 2014	*Yr adran o Fil Rhentu Cartrefi (Diwygio) Cymru) sy’n diwygio*
~~**44 Cyfyngiad ar derfynu tenantiaethau**~~ ~~(1) Ni chaniateir rhoi hysbysiad adran 21 mewn perthynas ag annedd sy’n ddarostyngedig i denantiaeth ddomestig a honno’n denantiaeth fyrddaliol sicr os—~~ ~~(a) nad yw’r landlord yn gofrestredig mewn perthynas â’r annedd, neu~~ ~~(b) nad yw’r landlord yn drwyddedig o dan y Rhan hon ar gyfer yr ardal y mae’r annedd wedi ei lleoli ynddi ac nad yw wedi penodi person sydd yn drwyddedig o dan y Rhan hon i ymgymryd â’r holl waith rheoli eiddo mewn perthynas â’r annedd ar ran y landlord.~~ ~~(2) Ond nid yw is-adran (1) yn gymwys am y cyfnod o 28 o ddiwrnodau sy’n dechrau ar y diwrnod pan fo buddiant y landlord yn yr annedd yn cael ei aseinio i’r landlord.~~ ~~(3) Yn yr adran hon, ystyr “hysbysiad adran 21” yw hysbysiad o dan adran 21(1)(b) neu (4)(a) o Ddeddf Tai 1988.~~ **44 Cyfyngiadau ar derfynu contractau meddiannaeth safonol** Mae Atodlen 9A i Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (dccc 1) yn cynnwys darpariaeth yn ymwneud â chontractau meddiannaeth safonol (o fewn ystyr y Ddeddf honno) sy’n atal landlord rhag rhoi hysbysiad yn ceisio meddiant o annedd o dan adran 173 neu 186 o’r Ddeddf honno, neu o dan gymal terfynu’r landlord— (a) os nad yw’r landlord yn gofrestredig mewn perthynas â’r annedd, neu (b) os nad yw’r landlord yn drwyddedig o dan y Rhan hon ar gyfer yr ardal y mae’r annedd wedi ei lleoli ynddi ac nad yw wedi penodi person sy’n drwyddedig o dan y Rhan hon i ymgymryd â’r holl waith rheoli eiddo mewn perthynas â’r annedd ar ran y landlord.	*6(5)*

Deddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) 2019	*Yr adran o Fil Rhentu Cartrefi (Diwygio) Cymru) sy'n diwygio*
20 Diwygio Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016: cyfyngiadau ar derfynu contractau Mae Atodlen 3 yn diwygio Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (dccc 1) i wneud darpariaeth mewn cysylltiad â thaliadau gwaharddedig a blaendaliadau cadw a gedwir, ac yn gwneud diwygiadau cysylltiedig pellach. **20 Cyfyngiadau ar derfynu contractau meddiannaeth safonol** Mae Atodlen 9A i Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (dccc 1) yn cynnwys darpariaeth yn ymwneud â chontractau meddiannaeth safonol sy'n atal landlord rhag rhoi hysbysiad o dan adran 173 neu 186 o'r Ddeddf honno, neu o dan gymal terfynu'r landlord, os nad yw'r landlord wedi cydymffurfio â darpariaethau yn y Ddeddf hon sy'n ymwneud â thaliadau gwaharddedig a blaendaliadau cadw a gedwir.	*6(6)(a)*

ATODIAD 2 –Y sail/seiliau dros adennill meddiant - Adran 8 Deddf Tai 1988

Seiliau gorfodol[32].

Mae'r seiliau fel a ganlyn:

Mae Sail 1 yn caniatáu i'r landlord adfeddu'r eiddo o dan yr amgylchiadau canlynol -

a. Mae'r landlord wedi byw yn yr eiddo o'r blaen. Nid yw hyn yn ei gwneud yn ofynnol i'r landlord fod am symud yn ôl i'r eiddo, neu

b. Mae'r landlord yn dymuno symud i mewn i'r eiddo i'w ddefnyddio fel ei brif gartref (neu er mwyn i briod neu bartner sifil y landlord wneud hynny), ac ef oedd yn berchen ar yr eiddo cyn i'r tenant symud i mewn. Nid yw hyn yn ei gwneud yn ofynnol i'r landlord fod wedi byw yn yr eiddo cyn hyn.

Er mwyn i'r sail hon lwyddo, rhaid bod y landlord wedi hysbysu'r tenant, yn ysgrifenedig cyn i'r denantiaeth ddechrau, ei fod yn bwriadu gofyn am yr eiddo yn ôl am y rheswm hwn un diwrnod.

Mae a wnelo Sail 2 â hawl benthyciwr morgais i adennill meddiant, lle mae morgais a drefnwyd cyn i'r denantiaeth ddechrau ar yr eiddo. Rhaid rhoi hysbysiad, yn unol â Sail 1 uchod.

Mae Sail 3 yn ei gwneud yn ofynnol i'r cyfnod penodol fod yn llai nag wyth mis, a bod yr eiddo wedi'i osod fel cartref gwyliau yn ystod y 12 mis cyn i'r denantiaeth ddechrau. Rhaid bod y tenant wedi cael ei hysbysu y gellir ceisio adennill meddiant am y rheswm hwn, heb fod yn hwyrach na dechrau'r denantiaeth.

Mae a wnelo Sail 4 â darparwyr addysg bellach ac addysg uwch.

Mae Sail 5 yn gymwys lle nad yw'r annedd ond yn cael ei gadw at ddibenion ei ddarparu i'w feddiannu gan weinidog crefyddol lle y gall gyflawni ei ddyletswyddau. Rhaid bod hysbysiad wedi'i roi, erbyn dechrau'r denantiaeth fan bellaf, y gellir adennill meddiant am y rheswm hwn, a rhaid i'r llys fodloni ei hun bod angen yr eiddo er mwyn i Weinidog crefyddol fyw ynddo.

Mae a wnelo Sail 6 ag adennill meddiant pan fydd angen i'r landlord wneud gwaith adeiladu / adnewyddu sylweddol. Mae amryw amodau ynghlwm wrth y rheswm hwn.

Gall Sail 7 gael ei defnyddio er mwyn adennill meddiant ar ôl i'r tenant farw lle mae'r denantiaeth wedi'i hetifeddu o dan ei ewyllys neu ddiffyg ewyllys a lle roedd y denantiaeth yn gyfnodol.

Mae a wnelo Sail 7A ag ymddygiad gwrthgymdeithasol a gyflawnir gan y tenant neu unrhyw un arall sy'n byw gyda'r tenant neu'n ymweld â'r eiddo. Gall y landlord geisio adennill meddiant os bydd yr unigolyn hwnnw,
ar ôl 20 Hydref 2014, wedi gwneud y canlynol –

[32] https://www.rla.org.uk/landlord/guides/grounds-for-possession.shtml

i. Cyflawni trosedd ddifrifol a'i gael yn euog o hynny.

ii. Torri Gwaharddeb Ymddygiad Gwrthgymdeithasol a gafwyd o dan Ddeddf Ymddygiad Gwrthgymdeithasol, Troseddu a Phlismona 2014

iii. Torri Gwaharddeb Ymddygiad Troseddol a gafwyd o dan Ddeddf Ymddygiad Gwrthgymdeithasol, Troseddu a Phlismona 2014

iv. Ei gael yn euog o dorri hysbysiad neu orchymyn i wneud llai o sŵn mewn perthynas ag eiddo'r tenant o dan Ddeddf Diogelu'r Amgylchedd 1990

v. Mae eiddo'r tenant wedi'i gau o dan orchymyn cau a gafwyd o dan Ddeddf Ymddygiad Gwrthgymdeithasol, Troseddu a Phlismona 2014 ac mae ar gau'n barhaus am o leiaf 48 awr.

Mae a wnelo Sail 7B â statws hawl i rentu'r tenant yn y DU, sydd ond ar gael yn Lloegr.

Gall landlord gael hysbysiad gan yr Ysgrifennydd Cartref. Dylai'r hysbysiad hwn roi gwybod iddo fod un neu fwy o ddeiliaid, sy'n 18 oed neu'n hŷn, yn yr eiddo ac nad oes ganddynt hawl i rentu yn y DU ar hyn o bryd.

Mae a wnelo Sail 8 ag ôl-ddyledion rhent difrifol, a hwn yw'r prif reswm a ddefnyddir gan landlordiaid tenantiaethau Deddf Tai 1988 sy'n ceisio adennill meddiant am ôl-ddyledion rhent.

Dylai swm yr ôl-ddyledion, ar y dyddiad y rhoddir yr hysbysiad ac ar y dyddiad y cynhelir y gwrandawiad, fod fel a ganlyn:

• os telir rhent bob wythnos neu bob pythefnos, ni thalwyd o leiaf wyth wythnos o rent;

• os telir rhent bob mis, ni thalwyd o leiaf ddeufis o rent;

• os telir rhent bob chwarter, mae o leiaf un chwarter o rent dros dri mis mewn ôl-ddyledion;

• os telir rhent unwaith bob blwyddyn, mae o leiaf dri mis o rent dros dri mis mewn ôl-ddyledion.

Seiliau disgresiynol

Gall Sail 9 gael ei defnyddio lle mae llety amgen addas ar gael i'r tenant neu bydd ar gael iddo pan ddaw'r gorchymyn adennill meddiant i rym.

Gall Sail 10 gael ei defnyddio lle mae rhywfaint o rent sy'n ddyledus gan y tenant yn ôl y gyfraith:

• heb ei dalu ar y dyddiad y mae'r achos adennill meddiant yn cychwyn;

• ac eithrio lle mae is-adran (1)(b) o adran 8 o Ddeddf Tai 1988 yn gymwys, mewn ôl-ddyledion ar y dyddiad y rhoddir yr hysbysiad o dan yr adran honno sy'n ymwneud â'r achos hwnnw.

Gall Sail 11 gael ei defnyddio mewn achosion lle mae'r tenant wedi parhau i oedi cyn talu rhent, sydd bellach yn ddyledus yn ôl y gyfraith. Bydd hyn yn gymwys p'un a oes unrhyw rent mewn ôl-ddyledion ar y dyddiad y bydd yr achos adennill meddiant yn cychwyn ai peidio.

Gall Sail 12 gael ei defnyddio lle mae unrhyw un o rwymedigaethau'r denantiaeth (heblaw am un sy'n ymwneud â thalu rhent) wedi'i thorri neu heb ei chyflawni.

Defnyddir Sail 13 lle mae cyflwr y tŷ annedd (neu unrhyw ran gyffredin os yw'r annedd yn rhan o adeilad mwy) wedi gwaethygu am fod y tenant, neu unrhyw un arall sy'n byw ynddo, wedi cyflawni gweithred o wast, neu esgeuluso neu ddiffyg. Yn achos gweithred o wast, neu esgeuluso neu ddiffyg, gan unigolyn sy'n lletya gyda'r tenant neu'n is-denant iddo, gall y sail hefyd gael ei defnyddio os nad yw'r tenant wedi cymryd y camau hynny y dylai fod wedi'u cymryd yn rhesymol i gael gwared ar y lletywr neu'r is-denant.

Gall Sail 14 gael ei defnyddio mewn achosion o ymddygiad gwrthgymdeithasol a gyflawnir gan y tenant neu unrhyw un arall sy'n byw gyda'r tenant neu'n ymweld â'r eiddo os yw'r unigolyn hwnnw:

• yn euog o ymddwyn mewn ffordd sy'n peri, neu'n debygol o beri, niwsans neu annifyrrwch i unigolyn sy'n byw yn yr ardal neu'n ymweld â hi, neu'n cymryd rhan fel arall mewn gweithgaredd cyfreithlon ynddi; neu
• wedi'i gael yn euog o'r canlynol:

• defnyddio'r tŷ annedd neu adael iddo gael ei ddefnyddio at ddibenion anfoesol neu anghyfreithlon; neu

• drosedd arestiadwy (Llys y Goron) a gyflawnwyd yn y tŷ annedd, neu yn y lleoliad hwnnw.

Mae a wnelo Sail 14A â thrais domestig ac mae ond ar gael i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig neu ymddiriedolaethau tai elusennol.

Defnyddir Sail 14ZA lle mae'r tenant neu oedolyn sy'n byw yn yr eiddo wedi'i gael yn euog o drosedd dditiadwy ar safle terfysg.

Gall Sail 15 gael ei defnyddio lle mae cyflwr unrhyw ddodrefn / celfi a ddarparwyd i'w defnyddio o dan y denantiaeth, ym marn y llys, wedi dirywio am fod y tenant, neu unrhyw un arall sy'n byw yn y tŷ annedd, wedi'u camddefnyddio.

Yn achos unigolyn sy'n lletya gyda'r tenant, neu sy'n is-denant iddo, sydd wedi eu camddefnyddio, nid yw'r tenant wedi cymryd camau rhesymol i gael gwared ar y lletywr neu'r is-denant.

Mae a wnelo Sail 16 ag achos lle y cafodd y tŷ annedd ei osod i'r tenant o ganlyniad i'w gyflogaeth gan y landlord sy'n ceisio adennill meddiant neu denant blaenorol o dan y denantiaeth ac nad yw'r tenant yn gweithio yn y swydd honno mwyach.

Gall Sail 17 gael ei defnyddio lle y rhoddwyd y denantiaeth i'r tenant, neu mae'n un o'r bobl y rhoddwyd y denantiaeth iddo, ac y cafodd y landlord ei ddarbwyllo i roi'r denantiaeth gan ddatganiad ffug a wnaed yn fwriadol neu'n fyrbwyll gan naill ai'r tenant neu unigolyn a oedd yn gweithredu ar symbyliad y tenant.

Gall cyfnod hysbysu pob sail amrywio:

• Os defnyddir sail 7A, rhaid i'r cyfnod hysbysu fod yn **fis** o leiaf.

• Os defnyddir sail 14, ac na ddefnyddir sail 7A, rhaid i'r cyfnod hysbysu fod yn **24 awr.**

• Os bydd y landlord yn defnyddio seiliau 1, 2, 5 i 7, 9, neu 16 (heb sail 7A na sail 14) yna rhaid i'r cyfnod hysbysu fod yn **ddeufis** o leiaf ac ni all ddod i ben cyn i'r cyfnod penodol orffen (neu y gellir gweithredu cymal terfynu)

• Os na ddefnyddir unrhyw un o'r seiliau uchod, yna lle bydd y landlord yn defnyddio 3, 4, 7B, 8, 10 i 13, 14ZA, 14A, 15 neu 17, dylai'r cyfnod hysbysu fod yn **bythefnos** o leiaf[33].

[33] https://www.rla.org.uk/landlord/documents/rent_arrears/section8.shtml