

MEMORANDWM CYDSYNIAD DEDDFWRIAETHOL ATODOL (MEMORANDWM RHIF 3)

Y BIL DIOGELWCH ADEILADAU

1. Gosodir y Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol hwn o dan Reol Sefydlog ("RhS") 29.2. Mae RhS 29 yn rhagnodi bod rhaid gosod Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol, ac y ceir cyflwyno Cynnig Cydsyniad Deddfwriaethol, gerbron Senedd Cymru, os yw Bil gan Senedd y DU yn gwneud darpariaeth mewn perthynas â Chymru at bwrpas sydd o fewn cymhwysedd deddfwriaethol Senedd Cymru neu sy'n addasu'r cymhwysedd hwnnw.
2. Cyflwynwyd gwelliannau Llywodraeth y DU i ddarpariaethau Ombwdsmon Cartrefi Newydd a Deddf Mangreoedd Diffygiol 1972 ("DPA72") yn y Bil Diogelwch Adeiladau ("y Bil") i'w hystyried yn y cyfnod Adrodd yn Nhŷ'r Cyffredin ar 12 Ionawr 2022 a chytunwyd arnynt ar 19 Ionawr 2022. Mae'r gwelliannau hyn yn gwneud darpariaeth sy'n dod o fewn cymhwysedd deddfwriaethol y Senedd. Ceir copi o'r Bil yn: *Building Safety Bill - Parliamentary Bills - UK Parliament*.

Yr amcan(ion) polisi

3. Amcanion polisi datganedig Llywodraeth y DU ar gyfer y darpariaethau sy'n ymwneud â Deddf Mangreoedd Diffygiol 1972 yw cynyddu mynediad at broses gwneud iawn i berchnogion adeiladau sy'n dioddef o ddiffygion adeiladu sylweddol. Amcanion datganedig Llywodraeth y DU ar gyfer yr Ombwdsmon Cartrefi Newydd yw rhoi llwybr effeithiol i berchnogion cartrefi newydd unioni pethau fel bod problemau'n cael eu cywiro pan fydd pethau'n mynd o chwith.
4. Gan fod tai yn fater datganoledig, mae Llywodraeth y DU wedi gweithio gyda llywodraethau datganoledig i geisio cytundeb i'r trefniadau newydd o dan yr Ombwdsmon Cartrefi Newydd fod ar draws y DU ar gyfer perchnogion cartrefi a datblygwyr.
5. Mae Llywodraeth y DU am ei gwneud yn ofynnol i ddatblygwyr ledled y DU fod yn rhan o un cynllun Ombwdsmon Cartrefi Newydd annibynnol gan gynnwys Cod Ymarfer newydd i ddatblygwyr. Mae'r cynllun wedi'i gynllunio i ddisodli'r dulliau gwneud iawn presennol.

Crynodeb o ddarpariaethau'r Bil yn ymwneud â Deddf Mangreoedd Diffygiol 1972 ac Ombwdsmon Cartrefi Newydd

6. Noddir y Bil gan yr Adran Codi'r Gwastad, Tai a Chymunedau.

7. Gosodwyd y Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol cyntaf ar 19 Gorffennaf 2021 ac roedd yn cynnwys darpariaethau yn ymwneud â chyfnod dylunio ac adeiladu adeiladau. Gosodwyd Memorandwm Atodol (Memorandwm Rhif 2) ar 21 Medi 2021 ac roedd yn ymdrin â diwygiadau technegol i'r drafft gwreiddiol ac yn diwygio'r darpariaethau cychwyn a'r darpariaethau canlyniadol, ar gais Llywodraeth Cymru, ac a gyflwynwyd gan Lywodraeth y DU i'w hystyried yng Nghyfnod Pwyllgor Tŷ'r Cyffredin.
8. Roedd y Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol cyntaf hefyd yn nodi newidiadau i Ddeddf Mangreoedd Diffygiol 1972 i sicrhau gwell proses gwneud iawn i'r rhai sydd â buddiant cyfreithiol mewn safle, a darparu mwy o atebolrwydd a chyfrifoldeb am faterion tân a diogelwch strwythurol drwy gydol oes adeiladau. Roedd hyn yn cynnwys ymestyn, yn rhagolygol ac yn ôl-weithredol, cyfnod y cyfyngiad mewn perthynas ag achos gweithredu o dan adrannau perthnasol y Ddeddf Diogelu Data 72 o'r 6 blynedd presennol i 15 mlynedd.
9. Mae'r Bil yn gweithredu cynigion Llywodraeth y DU i sicrhau bod Ombwdsmon Cartrefi Newydd yn cael ei sefydlu ac i ddeddfu fel y gall fod yn ofynnol i ddatblygwyr cartrefi a adeileddir o'r newydd fod yn rhan o'r cynllun Ombwdsmon Cartrefi Newydd.
10. Bydd yr Ombwdsmon Cartrefi Newydd yn darparu ar gyfer datrys anghydfodau ac yn penderfynu ar gwynion a wneir gan y rhai sydd â buddiant perthnasol mewn cartrefi a adeileddir o'r newydd yn erbyn datblygwyr. Unwaith y bydd y trefniadau wedi'u gwneud ar gyfer y cynllun Ombwdsmon Cartrefi Newydd, efallai y bydd yn ofynnol i ddatblygwyr (neu rai o ddisgrifiad penodedig) ddod yn aelodau o'r cynllun a pharhau i fod yn aelodau ohono.
11. Rhagwelir mai'r diwydiant adeiladu tai fydd yn talu am gostau'r Ombwdsmon Cartrefi Newydd ac, unwaith y bydd wedi'i sefydlu, y bydd gwasanaeth yr Ombwdsmon am ddim i achwynwyr.

Darpariaethau a gyflwynwyd gan Lywodraeth y DU i'r Bil yng nghyfnod Adrodd Tŷ'r Cyffredin, y mae angen cydsyniad ar eu cyfer

12. Cymalau 128 (Gwelliannau 41-43) a 148 (Gwelliant 68) yw cymalau Deddf Mangreoedd Diffygiol 1972 sydd o fewn cymhwysedd deddfwriaethol y Senedd fel y maent yn ymwneud â diogelwch tai ac adeiladau.
13. Cymalau'r Ombwdsmon Cartrefi Newydd, y mae pob un ohonynt o fewn cymhwysedd deddfwriaethol y Senedd fel y maent yn ymwneud â materion tai nad ydynt wedi'u cadw yn ôl, yw cymalau 129-134 o Ran 5, Atodlen 8 ac Atodlen newydd: *Diwygiadau mewn cysylltiad â'r cynllun ombwdsmon cartrefi newydd.*

14. Mae gwelliannau i gymalau 129, 132 a 134 yn darparu ar gyfer ymgynghori â Gweinidogion Cymru cyn bod yr Ysgrifennydd Gwladol:
- yn gwneud trefniadau ar gyfer cynllun Ombwdsmon Cartrefi Newydd (sy'n gymwys i dai yng Nghymru),
 - yn gwneud rheoliadau i'w gwneud yn ofynnol i bersonau ymuno â'r cynllun Ombwdsmon Cartrefi Newydd, a
 - yn cyhoeddi, cymeradwyo, diwygio neu ddisodli'r Cod Ymarfer ar gyfer datblygwyr.
15. Caiff y gwelliannau sy'n darparu i'r cynllun Ombwdsmon Cartrefi Newydd fod yn gymwys i Gymru ac i Weinidogion Cymru allu ehangu'r diffiniad o ddatblygwr eu cyflwyno ar gais Llywodraeth Cymru ac maent yn ganlyniad i gydweithredu ac ymgysylltu rhynglywodraethol, yr wyf yn fodlon â hwy. Ymhellach, mae'r gwelliannau fel y nodir ym mharagraff 14 uchod, er enghraifft, yn ganlyniad i'r trafodaethau gyda Llywodraeth y DU ac ystyrir eu bod yn darparu i Weinidogion Cymru wneud cyfraniad ystyrlon at agweddau pwysig ar y ddarpariaethau Ombwdsmon Cartrefi Newydd.

Rhan 5

Cymal 128 (Gwelliannau 41-43): Cyfnodau cyfyngiadau

16. Mae gwelliant 41 yn darparu ar gyfer cyfnod cyfyngiad o 30 mlynedd (yn hytrach na chyfnod o 15 mlynedd, y darperir ar ei gyfer yn y Bil fel y'i cyflwynwyd) ar gyfer camau a ddygir yn rhinwedd adran 1 o Ddeddf Mangreodedd Diffygiol 1972, pan fo'r hawl i weithredu wedi cronni cyn cychwyn y ddarpariaeth.
17. Mae gwelliant 42 yn darparu pan fyddai'r cyfnod cyfyngiad newydd hwn yn dod i ben o fewn y "cyfnod cychwynnol" bod y dyddiad dod i ben yn cael ei oedi tan ddiwedd y cyfnod hwnnw.
18. Mae gwelliant 43 yn gwneud newidiadau i'r diffiniad o'r 'cyfnod cychwynnol', a oedd yn 90 diwrnod pan gyflwynwyd y Bil ac mae'r gwelliant yn ei ymestyn i flwyddyn. Felly, pan fyddai'r cyfnod cyfyngiad o 30 mlynedd yn dod i ben o fewn y "cyfnod cychwynnol" mae'r amser ar gyfer cyflwyno hawliad yn cael ei ymestyn i flwyddyn yn hytrach na 90 diwrnod.

Cymal 129 (Gwelliannau 44-45): Sefydlu'r cynllun Ombwdsmon Cartrefi Newydd

19. Mae cymal 129 yn ddarpariaeth alluogi sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r Ysgrifennydd Gwladol drefnu cynllun gwneud iawn, a elwir yn "*gynllun Ombwdsmon Cartrefi Newydd*".
20. Mae'r cymal hefyd yn rhoi pŵer i'r Ysgrifennydd Gwladol drefnu gyda pherson i sefydlu a gweithredu'r cynllun Ombwdsmon Cartrefi Newydd, neu sefydlu a gweithredu cynllun Ombwdsmon Cartrefi Newydd eu hunain. Mae'r ddarpariaeth hon yn caniatáu hyblygrwydd o ran sut y bydd y cynllun yn gweithio.

21. Yn ogystal, mae'r cymal yn rhoi opsiynau i'r Ysgrifennydd Gwladol ar gyfer ariannu'r cynllun Ombwdsmon Cartrefi Newydd, gan gynnwys darparu cymorth ariannol o bosibl drwy grant / benthychiad i berson sy'n sefydlu ac yn cynnal y cynllun. Y bwriad yw bod y cynllun yn talu ei gostau ei hun ac yn ariannu ei hun drwy ffioedd a godir ar ddatblygwyr; ni fydd yn ofynnol i ddefnyddwyr sy'n cyflwyno cwynion dalu ffioedd o unrhyw fath. Os caiff y cynllun Ombwdsmon Cartrefi Newydd ei gaffael ac nad yw'n hunangyllidol, mae darpariaeth hefyd i ganiatáu i'r Ysgrifennydd Gwladol dalu am y gwasanaeth. Yr Ysgrifennydd Gwladol sy'n gyfrifol am y ddyletswydd hon ac nid oes unrhyw atebolrwydd ariannol ar y cenhedloedd datganoledig.
22. Mae'r gwelliannau a gyflwynir i gymal 129 yn golygu y bydd y cynllun ombwdsmon cartrefi newydd yn gymwys yng Nghymru (ac yn yr Alban) yn hytrach na dim ond yn Lloegr (Gwelliant 44) ac maent hefyd yn mewnosod cymal 129(4)(a) newydd (Gwelliant 45) sy'n darparu bod yn rhaid ymgynghori â Gweinidogion Cymru cyn gwneud trefniadau ar gyfer y cynllun Ombwdsmon Cartrefi Newydd.

Cymal 130 (Gwelliannau 46-48): Y cynllun ombwdsmon cartrefi newydd

23. Mae cymal 130 yn darparu bod yn rhaid i aelodaeth o'r cynllun Ombwdsmon Cartrefi Newydd fod yn agored i bob 'datblygwr' (fel y'i diffinnir gan gymal 131(6)), ac y bydd y cynllun yn galluogi 'perchnogion perthnasol' cartrefi a adeiladwyd o'r newydd wneud cwynion yn erbyn aelodau'r cynllun (datblygwyr) ac i'r Ombwdsmon Cartrefi Newydd ymchwilio i gwynion o'r fath a phenderfynu arnynt.
24. Mae'r cymal hwn yn diffinio "achwynydd cymwys" fel person sy'n "berchennog perthnasol" o "gartref a adeileddir o'r newydd" (diffinnir y termau olaf yng nghymal 131). Fodd bynnag, nid yw'r cymal yn cyfyngu ar y cynllun Ombwdsmon Cartrefi Newydd i dderbyn cwynion gan 'achwynwyr cymwys' yn unig a gall gynnwys sefydliadau fel cymdeithasau tai a allai fod wedi prynu cartrefi newydd i denantiaid eu meddiannu er enghraifft.
25. Mae Gwelliant 46 yn dileu'r cyfeiriad at "in England" o gymal 130(2) fel y gellir gwneud cwynion o dan y cynllun Ombwdsmon Cartrefi Newydd gan berchnogion perthnasol yng Nghymru a'r Alban hefyd. Mae Gwelliant 47 yn gwneud diwygiad technegol i gymal 130(6) fel bod ystyr "cynllun gwneud iawn" nid yn unig yn ymwneud â chynlluniau sydd â gofyniad aelodaeth. Mae gwelliant 48 yn cyflwyno Atodlen newydd (a nodir ym mharagraff 42 isod).

Cymal 131 (Gwelliannau 50-55): "Perchennog perthnasol", "cartref a adeileddir o'r newydd" a "datblygwr"

26. Mae cymal 131 yn darparu diffiniadau o'r termau a ddefnyddir yn y darpariaethau'n ymwneud â'r Ombwdsmon Cartrefi Newydd megis "*perchennog perthnasol*", "*cartref a adeileddir o'r newydd*" a "*datblygwr*". Cynhwysir diffiniad o "*buddiant perthnasol*" (Gwelliant 50). Mae Gwelliannau 51- 53 yn dileu cyfeiriadau at "in England" i adlewyrchu y bydd y cynllun NHO hefyd yn gymwys yng Nghymru a'r Alban.

27. Mae'r cymal yn darparu y gellir gwneud cwynion am aelodau'r cynllun Ombwdsmon Cartrefi Newydd o fewn dwy flynedd i brynu cartref a adeiladwyd o'r newydd am y tro cyntaf gan y sawl a'i ddatblygodd. Gallai hyn gynnwys ymddygiad ac ansawdd gwaith y datblygwr.
28. Bydd cymal 131(6)-(7A) hefyd yn rhoi'r pwerau i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau i ychwanegu disgrifiadau ychwanegol o bwy sy'n ddatblygwr yng Nghymru (Gwelliant 54). Cyn gwneud rheoliadau o'r fath rhaid i Weinidogion Cymru ymgynghori â'r awdurdodau cenedlaethol perthnasol eraill ynghylch rheoliadau o dan yr is-adran honno (Gwelliant 55).
29. Bydd gwelliant NC20 yn ychwanegu cymal newydd sy'n gysylltiedig â'r pŵer i wneud rheoliadau o dan 131(6)(b) (i ychwanegu disgrifiadau ychwanegol o bwy sy'n ddatblygwr) ac yn darparu y gall y rheoliadau wneud darpariaeth wahanol at ddibenion gwahanol a gwneud darpariaeth ganlyniadol etc. Mae hefyd yn darparu bod rheoliadau a wneir o dan adran 131 yn ddarostyngedig i'r weithdrefn gadarnhaol.

Cymal 132 (Gwelliant 56): Pŵer i'w gwneud yn ofynnol i bersonau ymuno â'r cynllun a darparu gwybodaeth

30. Mae cymal 132 yn ddarpariaeth alluogi sy'n rhoi pŵer i'r Ysgrifennydd Gwladol wneud rheoliadau i'w gwneud yn ofynnol i ddatblygwyr ddod yn aelodau o'r cynllun Ombwdsmon Cartrefi Newydd ac yn gwneud darpariaeth ar gyfer sancsiynau sifil i'r rhai sy'n methu â gwneud hynny; ac i ddarparu gwybodaeth benodol.
31. Mae'r cymal yn cynnwys y pŵer i'w gwneud yn ofynnol i ddatblygwyr ddod yn aelodau o'r cynllun Ombwdsmon Cartrefi Newydd a pharhau'n aelodau ohono, a phan fo'r gofyniad i fod yn aelod o'r cynllun wedi'i dorri mae hefyd yn cynnwys gofyniad i gael hawl i apelio. Pan fo datblygwr yn torri'r gofyniad i fod yn aelod o'r cynllun Ombwdsmon Cartrefi Newydd, mae darpariaeth i nodi fframwaith gorfodi drwy reoliadau sy'n cynnwys ymchwilio i achosion tybiedig o dorri'r gofyniad hwn.
32. Mae'r gwelliannau a gyflwynwyd yn mewnosod cymal 132(1A) sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r Ysgrifennydd Gwladol ymgynghori â Gweinidogion Cymru a Gweinidogion yr Alban cyn i reoliadau gael eu gwneud o dan gymal 132(1) (Gwelliant 56).

Cymal 133: Cofrestr o aelodau

33. Mae cymal 133 yn manylu ar y gofynion i gadw cofrestr o aelodau'r cynllun Ombwdsmon Cartrefi Newydd a sicrhau ei bod ar gael i'r cyhoedd ei gweld.

Cymal 134 (Gwelliant 57): Cod ymarfer i ddatblygwyr

34. Mae cymal 134 hefyd yn ddarpariaeth alluogi sy'n darparu y gall yr Ysgrifennydd Gwladol gyhoeddi neu gymeradwyo cod ymarfer ynghylch y safonau ymddygiad a'r safonau o ran ansawdd gwaith a ddisgwylir gan aelodau o'r cynllun Ombwdsmon Cartrefi Newydd. Mae hyn er mwyn sicrhau bod datblygwyr yn gwybod beth a ddisgwylir ganddynt a bod prynwyr tai yn gwybod beth i'w ddisgwyl.
35. Mae'r gwelliannau a gyflwynwyd yn gwneud darpariaeth i ymgynghori â Gweinidogion Cymru a Gweinidogion yr Alban mewn perthynas â chymeradwyo, cyhoeddi, diwygio neu ddisodli'r cod.

Cymal newydd (Gwelliant NC21): Gwelliant Deddf Llywodraeth Cymru 2006

36. Cyflwynwyd cymal newydd, i'w fewnosod ar ôl cymal 134, sy'n gwneud diwygiad i Atodlen 7B o Ddeddf Llywodraeth Cymru 2006 i ychwanegu'r Ombwdsmon Cartrefi Newydd at y rhestr o gyrff trawsffiniol ym mharagraff 10(2) o'r Atodlen honno, fel nad yw'n ofynnol i'r Senedd gael cydsyniad cyn dileu neu addasu swyddogaethau'r Ombwdsmon Cartrefi Newydd.

Rhan 6

Cymal 148 – Cychwyn a darpariaeth drosiannol

37. Mae cymal 148(3) wedi'i ddiwygio i ddarparu bod cymal 127 (Dyletswyddau sy'n ymwneud â gwaith i anheddau etc) yn dod i rym ddeufis ar ôl cael Cydsyniad Brenhinol (Gwelliant 68).
38. Mae cymal 148(5) yn darparu ar gyfer cychwyn darpariaethau'r Ombwdsmon Cartrefi Newydd. Felly, bydd darpariaethau'r Ombwdsmon Cartrefi Newydd yn dod i rym ar ddyddiad a bennir mewn rheoliadau a wneir gan yr Ysgrifennydd Gwladol.
39. O ystyried y bydd yr Ysgrifennydd Gwladol yn gyfrifol am sefydlu'r cynllun Ombwdsmon Cartrefi Newydd, mae'n ymarferol ac yn briodol i'r Ysgrifennydd Gwladol gychwyn darpariaethau'r Ombwdsmon Cartrefi Newydd. Caiff Gweinidogion Cymru wneud rheoliadau o dan gymal 131(6)(b) i ychwanegu at y diffiniad o "ddatblygwr", ond gan fod diffiniad eisoes wedi'i gynnwys yn y Bil nid oes angen gwneud y rheoliadau hyn cyn cychwyn darpariaethau'r Ombwdsmon Cartrefi Newydd. Felly, nid yw hyn yn effeithio ar y farn ei bod yn briodol i'r Ysgrifennydd Gwladol gychwyn darpariaethau'r Ombwdsmon Cartrefi Newydd.

Atodlenni

Atodlen 8 - Cynllun yr Ombwdsmon Cartrefi Newydd

40. Mae Atodlen 8, a gyflwynir gan gymal 130, yn cynnwys darpariaeth bellach ynghylch y cynllun Ombwdsmon Cartrefi Newydd, gan gynnwys manylion ynghylch ffioedd, dulliau o wneud iawn, cydweithredu â phersonau sy'n arfer swyddogaethau o dan gynlluniau gwneud iawn eraill etc (gwelliant 71). Mae'r gwelliant i Atodlen 8, paragraff 15 yn darparu pan fo'r cynllun Ombwdsmon Cartrefi Newydd yn cael ei gynnal gan rywun heblaw'r Ysgrifennydd Gwladol, bod yn rhaid i'r cynllun gynnwys darpariaeth ynghylch rhannu gwybodaeth â Gweinidogion Cymru a Gweinidogion yr Alban (Gwelliant 72).

Atodlen newydd (Gwelliant NS2) – Gwelliannau mewn cysylltiad â chynllun yr Ombwdsmon Cartrefi Newydd

41. Mae'r amserlen newydd yn manylu ar nifer o welliannau i ddeddfwriaeth i alluogi cydweithio â'r Ombwdsmon Cartrefi Newydd. Mae'r atodlen yn cynnwys paragraff newydd a fydd yn diwygio Deddf Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus (Cymru) 2019 drwy ychwanegu'r Ombwdsmon Cartrefi Newydd at y rhestr o ombwdsmon yn adran 65(7) o'r Ddeddf honno i hwyluso ymgynghori a chydweithredu rhwng yr Ombwdsmon Cartrefi Newydd ac Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru.

Rhesymau dros ymestyn darpariaethau'r Ombwdsmon Cartrefi Newydd yn y Bil Diogelwch Adeiladu i Gymru

42. Bydd mwy o werth i gynllun o'r math hwn os yw'n gynllun trawsffiniol, yn enwedig gan fod llawer o'r adeiladwyr tai yma yng Nghymru yn gweithio'n drawsffiniol. Bydd hyn yn sicrhau dull safonol, a weithredir ar un adeg mewn amser, a fydd yn lleihau dryswch a chymhlethdod i achwynwyr a datblygwyr. Bydd cymhwyso'r cynllun Ombwdsmon Cartrefi Newydd i Gymru hefyd o fudd o ran cost ac amseru, gan sicrhau bod gan achwynwyr yng Nghymru fynediad at broses gwneud iawn effeithiol cyn gynted â phosibl.
43. Mae'r cynllun Ombwdsmon Cartrefi Newydd yn cael ei gyflwyno drwy ddeddfwriaeth gan Lywodraeth y DU o ganlyniad i feirniadaeth o'r diwydiant adeiladu tai o ran ansawdd ei waith adeiladu a'i wasanaeth i gwsmeriaid. Nodwyd bod y bwlch mwyaf yn y mesurau gwarchod presennol yn ymwneud â'r cyfnod ar ôl symud i mewn. Os oes gan brynwr broblem gyda'i gartref newydd ar ôl symud i mewn, a bod y datblygwr yn gwrthod ei drwsio, yna efallai mai'r llysoedd yw'r unig opsiwn.
44. Ar hyn o bryd mae nifer o godau ymarfer ar waith ar gyfer y diwydiant, sy'n ei gwneud yn anodd i ddefnyddwyr eu deall. Un o'r amodau y mae'n rhaid i ddatblygwr ei fodloni i dderbyn gwarant cartrefi newydd yw bod rhaid iddynt berthyn i'r cod defnyddwyr y mae darparwr y gwarant yn cyd-fynd ag ef. Dyma'n syml sut mae'r broses gwneud iawn yn gweithredu nawr.

45. Y bwriad, drwy ddeddfwriaeth, yw cyflwyno un cod ymarfer a fydd yn adeiladu ar y mesurau diogelu yn y codau sy'n bodoli eisoes ac yn gosod gofynion llymchwr ar ddatblygwyr mewn perthynas â gwerthu cartrefi newydd ac ôl-ofal ar gyfer cartrefi newydd, yn enwedig ar ôl iddynt gael eu meddiannu. Bydd hefyd yn nodi sut y bydd yn rhaid i ddatblygwyr ymdrin ag unrhyw broblemau sydd gan berchenogion gyda'u cartrefi newydd yn ystod y ddwy flynedd gyntaf. Efallai y bydd yn ofynnol i ddatblygwyr ddod yn aelodau o'r cynllun Ombwdsmon Cartrefi Newydd a pharhau'n aelodau ohono.
46. Gan fod datblygwyr yn aml yn gweithio ar draws gwahanol rannau o'r DU, mae'n debygol y byddai'n well ganddynt gael un system i weithio â hi fel nad oes yn rhaid iddynt lywio cynlluniau ar wahân mewn gwahanol rannau o'r DU. Gan y bydd y cod ymarfer newydd o dan yr Ombwdsmon Cartrefi Newydd yn disodli'r codau presennol, gall darparwyr gwarant ei gwneud yn ofynnol i ddarparwyr berthyn i un cod hyd yn oed pe na bai darpariaethau'r Ombwdsmon Cartrefi Newydd yn cael eu hymestyn i Gymru, ond heb fudd y mesurau diogelu drwy ddeddfwriaeth. Fel arall, gallai Cymru ddatblygu cynllun amgen, ar ei chost ei hun.
47. Felly, byddai ymuno â'r cynllun Ombwdsmon Cartrefi Newydd yn cael effaith gadarnhaol ar unigolion a theuluoedd sydd wedi prynu cartref ac sy'n cael anghydfod gyda'r datblygwr.
48. Mae gan y Senedd gymhwysedd deddfwriaethol yn y maes hwn, ac felly byddai gennym yr opsiwn i greu ein proses gwneud iawn ein hunain drwy ddeddfwriaeth y Senedd pe bawn yn teimlo nad yw cynllun yr Ombwdsmon Cartrefi Newydd yn gweithio i Gymru. Fodd bynnag, gan na fydd yr Ombwdsmon Cartrefi Newydd yn awdurdod datganoledig i Gymru, byddai angen cydsyniad Gweinidog priodol Llywodraeth y DU arnom i ddileu swyddogaethau o'r Ombwdsmon Cartrefi Newydd. Byddai gorfod gofyn am gydsyniad o'r fath yn cael effaith negyddol ar gymhwysedd y Senedd. Er mwyn osgoi hyn, cyflwynwyd cymal newydd i'w fewnosod ar ôl cymal 134 i ychwanegu'r Ombwdsmon Cartrefi Newydd at y cyrff "trawsffiniol" ym mharagraff 10(2) o Atodlen 7B i Ddeddf Llywodraeth Cymru 2006 (gweler Gwelliant NC21 y manylir arno uchod).

Rhesymau dros ddiwygio darpariaethau Deddf Mangreoedd Diffygiol 1972 yn y Bil

49. Roedd y Memorandwm a osodwyd ar 19 Gorffennaf yn manylu ar y darpariaethau i ddiwygio Deddf Mangreoedd Diffygiol 1972 (a'r diwygiadau cysylltiedig i Ddeddf Cyfyngiadau 1980) i ymestyn y cyfnodau cyfyngiadau perthnasol i 15 mlynedd. Mae'r gwelliannau pellach hyn, sy'n adeiladu ar y newidiadau hynny, yn ymestyn ymhellach y cyfnod ar gyfer hawliadau o dan adran 1 o Ddeddf Mangreoedd Diffygiol 1972 i 30 mlynedd mewn perthynas ag ôl-hawliadau. Mae'r cyfnod o 30 mlynedd yn cyd-fynd â mwy o ddefnydd o gladin a threfniadau lesddaliad ar anheddau. Mae hyn yn darparu cyfnod hwy a gyfer hawlio, gan wella'r broses gwneud iawn i berchnogion a lesddeiliaid.

Goblygiadau ariannol

50. Nid oes unrhyw oblygiadau ariannol uniongyrchol i gyllidebau Llywodraeth Cymru ar gyfer ymestyn yr Ombwdsmon Cartrefi Newydd i Gymru.
51. Rhagwelir mai'r diwydiant adeiladu tai fydd yn talu am gostau'r Ombwdsmon Cartrefi Newydd ac, unwaith y bydd wedi'i sefydlu, y bydd gwasanaeth yr Ombwdsmon am ddim i achwynwyr.
52. Os caiff y cynllun Ombwdsmon Cartrefi Newydd ei gaffael ac nad yw'n hunangyllidol, mae darpariaeth hefyd i ganiatáu i'r Ysgrifennydd Gwladol dalu am y gwasanaeth. Nid oes unrhyw rwymedigaethau ariannol i'r gwledydd datganoledig.
53. Pe bai Llywodraeth Cymru am ychwanegu categorïau ychwanegol mewn perthynas â'r diffiniad o 'ddatblygwr' er enghraifft, efallai y bydd costau'n gysylltiedig â hyn. Yn ogystal, efallai y bydd rhai goblygiadau o ran cost wrth i ni barhau i archwilio'r ddarpariaeth Gymraeg drwy'r Ombwdsmon Cartrefi Newydd.
54. O ran ymestyn Deddf Mangreoedd Diffygiol 1972, nodwyd yn yr asesiad effaith a oedd yn ategu'r Memorandwm blaenorol y costau i wahanol bartïon. Bydd y gwelliant, os caiff ei dderbyn, yn cynyddu'r cyfnod ôl-weithredol y gellir cymryd camau ynddo. Bydd hyn yn trosglwyddo effeithiau adfer o berchnogion/lesddeiliaid i ddatblygwyr ar gyfer anheddau a adeiladwyd yn ystod y 15 mlynedd ychwanegol.

Casgliad

55. Yn fy marn i, mae'n briodol i ddarpariaethau'r Ombwdsmon Cartrefi Newydd a Deddf Mangreoedd Diffygiol 1972 yn y Bil fod yn gymwys i Gymru. Prynu cartref yw un o'r ymrwymïadau ariannol mwyaf y mae llawer o bobl yn ei wneud yn eu bywydau, ac mae'n annerbyniol bod prynwyr yn dal i aros i broblemau gael eu datrys fisoedd ar ôl symud i mewn, neu bod diffygion yn golygu bod cartref yn anaddas i fyw ynddo. Rwy'n cydnabod bod y rhan fwyaf o gartrefi a adeiladwyd gan ddatblygwyr o ansawdd digonol, ond mae'n bwysig i mi fod hyn yn wir am bob eiddo. Yn fy marn i, y Bil hwn yw'r ffordd fwyaf effeithiol o ddwyn y darpariaethau hyn i rym cyn gynted â phosibl, er mwyn sicrhau llwybr i wneud iawn pan fydd pethau'n mynd o'i le. Felly, rwy'n argymhell bod y Senedd yn cefnogi'r cynigion ac yn rhoi ei chydsyniad.

Julie James AS
Y Gweinidog Newid Hinsawdd
20 Ionawr 2022