

Memorandwm Esboniadol ar gyfer Rheoliadau Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (Darpariaethau Arbed a Throsiannol) 2022

Mae'r Memorandwm Esboniadol hwn wedi cael ei baratoi gan Grŵp Newid Hinsawdd a Materion Gwledig Llywodraeth Cymru ac fe'i gosodir gerbron Senedd Cymru ar y cyd â'r is-ddeddfwriaeth uchod ac yn unol â Rheol Sefydlog 27.1.

Datganiad y Gweinidog

Yn fy marn i, mae'r Memorandwm Esboniadol hwn yn rhoi darlun teg a rhesymol o effaith ddisgwyliedig Rheoliadau Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (Darpariaethau Arbed a Trosiannol) 2022.

Julie James
Y Gweinidog Newid Hinsawdd
09 Tachwedd 2022

RHAN 1

1. Disgrifiad

Mae'r Rheoliadau hyn yn gwneud darpariaethau arbed a throsiannol mewn perthynas â Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 ("Deddf 2016").

Ar y dyddiad y daw Deddf 2016 i rym bydd tenantiaethau a thrwyddedau presennol yng Nghymru yn trosi yn gontractau meddiannaeth (gydag eithriadau penodol fel y'u nodir yn Atodlen 2 i Ddeddf 2016) a byddant yn ddarostyngedig i ddarpariaethau'r gyfundrefn ddeddfwriaethol newydd.

Mae diben y rheoliadau hyn fel a ganlyn:

- sicrhau, pan fydd prosesau penodol sy'n ymwneud â thenantiaethau a thrwyddedau presennol (er enghraifft achos cymryd meddiant) eisoes wedi cael eu cychwyn ar y dyddiad y daw Deddf 2016 i rym, y gellir cwblhau'r prosesau hyn yn unol â darpariaethau'r fframwaith deddfwriaethol y cawsant eu cychwyn danynt;
- sicrhau bod hawliau penodol sy'n bodoli mewn mathau penodol o denantiaethau cyfredol (er enghraifft cais am welliant) yn cael eu cadw fel bod y partiön i'r tenantiaethau presennol hyn yn cael eu trin yn deg pan fydd eu tenantiaeth yn cael ei throsi'n gontract meddiannaeth, gan sicrhau'r cydbwysedd cywir rhwng hawliau a rhwymedigaethau'r ddau barti;
- cadarnhau na fydd darpariaethau penodol sy'n ymwneud â llety dros dro yn berthnasol tan 12 mis ar ôl i Ddeddf 2016 ddod i rym.

Materion o ddiddordeb arbennig i'r Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad

Ni nodwyd unrhyw faterion penodol.

Mae Atodlen 12 Deddf 2016 (fel y'i diwygiwyd gan Reoliadau Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (Diwygio Atodlen 12) 2022) yn nodi'r trefniadau ar gyfer tenantiaethau a thrwyddedau sy'n bodoli eisoes a fydd yn trosi'n gontractau meddiannaeth pan ddaw Deddf 2016 i rym.

Er mai diben Atodlen 12 yw newid effaith awtomatig trosi ar denantiaethau a thrwyddedau penodol er mwyn darparu canlyniadau penodol wrth drosi, diben y Rheoliadau Arbed a Throsiannol hyn yw darparu trefniadau dros dro ar gyfer tenantiaethau a thrwyddedau penodol lle mae agweddau ar ddeddfwriaeth gyfredol yn berthnasol iddynt wrth drosi.

3. Y cefndir deddfwriaethol

Mae'r pwerau sy'n galluogi gwneud y rheoliadau hyn yn adran 255 o Ddeddf 2016.

Mae'r rheoliadau hyn yn cael eu gwneud o dan y weithdrefn negyddol.

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

Mae **Rhan 1** yn darparu, mewn sefyllfa pan fydd landlord wedi cychwyn achos cymryd meddiant, fel arfer drwy gyflwyno hysbysiad perthnasol, ond nad yw'r achos hwnnw wedi cael ei gwblhau erbyn y dyddiad y daw Deddf 2016 i rym, y bydd yr achos hwnnw'n cael ei gwblhau yn unol â'r gofynion a nodir yn y ddeddfwriaeth y cafodd ei gychwyn dani, neu yn unol ag adran 206 o Ddeddf 2016. Hefyd, a phan fydd hynny'n berthnasol, bydd y rheoliadau hyn yn darparu y bydd unrhyw hysbysiad a roddir yn dod i ben o fewn y cyfnod a nodir.

Mae **Rhan 2** yn darparu, pan fydd tenant wedi gofyn am adolygiad o benderfyniad landlord cymdeithasol i estyn neu ddod â chyfnod prawf ar gyfer tenantiaeth bresennol i ben, ond nad yw'r broses adolygu honno naill ai heb ddechrau eto neu wedi cael ei chwblhau, y bydd yn cael ei chwblhau yn unol â gofynion Paragraff 4 o Atodlen 4 o Ddeddf 2016 ("Adolygiad Landlord o benderfyniad i estyn tenantiaeth ragarweiniol");

Mae **Rhan 3** yn darparu y bydd blaendaliadau a delir o dan y trefniadau presennol ar gyfer diogelu yn berthnasol i gontractau meddiannaeth a droswyd ac y caiff unrhyw achos sy'n ymwneud ag ad-dalu blaendal tenantiaeth a ddechreuodd cyn i Ddeddf 2016 ddod i rym barhau y tu hwnt i'r dyddiad hwnnw (ac ni fydd yn rhaid iddo ddechrau o'r newydd ar ôl y dyddiad dod i rym);

Mae **Rhan 4** yn darparu, pan fydd tenant sydd â math o denantiaeth sy'n caniatáu iddo geisio penderfyniad ynghylch rhent wedi gofyn am benderfyniad o'r fath, ond nad yw'r broses honno wedi'i chwblhau ar y dyddiad y daw Deddf 2016 i rym, y caiff barhau y tu hwnt i'r dyddiad hwnnw;

Mae **Rhan 5** yn darparu, pan fydd tenant wedi ceisio cymeradwyaeth ei landlord i wneud gwelliannau neu atgyweiriadau i annedd y mae ganddo hawl i gael ad-daliad neu iawndal ar eu cyfer gan y landlord, y bydd yr hawl honno'n parhau i fodoli a bydd y landlord yn parhau i fod yn atebol ar ôl i'r denantiaeth drosi'n gontract meddiannaeth;

Mae **Rhan 6** yn darparu y bydd unrhyw ddarpariaethau presennol ar gyfer diogelu rhent sy'n berthnasol i denantiaethau byrddaliadol a ddiogelir neu gontractau wedi'u cyfyngu o dan Ran 3 a Rhan 5 o Ddeddf Rhenti 1977 yn parhau i fod yn berthnasol i'r contract ar ôl iddo drosi'n gontract meddiannaeth;

Mae **Rhan 7** yn darparu y bydd eithriad ar gyfer meddiannaeth amaethyddol sicr rhag cael ei hystyried yn rhan o ystâd methdalwr yn parhau ar ôl i'r feddiannaeth amaethyddol sicr honno'n trosi'n gontract meddiannaeth;

Mae **Rhan 8** yn darparu, ar y dyddiad y daw darpariaethau Deddf 2016 i rym, na fydd unrhyw denantiaeth neu drwydded a ddarparwyd gan landlord trydydd parti ar ran awdurdod lleol, wrth i'r awdurdod arfer ei ddyletswyddau digartrefedd, yn trosi'n gontract meddiannaeth o dan ran 4 o Atodlen 2 i Ddeddf 2016 tan 12 mis ar ôl dyddiad dod i rym Deddf 2016 (oni bai bod y landlord yn cyflwyno hysbysiad i'r person y gwnaed y contract tenantiaeth neu'r drwydded gydag ef yn nodi bod yn gontract yn gontract meddiannaeth); ac

Mae **Rhan 9** yn darparu ar gyfer ystyried bod penderfyniadau ynghylch lwfansau tai lleol a wnaed mewn perthynas â thenantiaeth sicr yn rhent sy'n daladwy o dan gontract meddiannaeth perthnasol.

5. Ymgynghori

Gan fod y Rheoliadau hyn yn dechnegol eu natur ac na fwriedir iddynt wneud newidiadau i bolisi Llywodraeth Cymru, ni chynhaliwyd ymgynghoriad cyhoeddus ffurfiol.

6. Aseiad Effaith Rheoleiddiol

Ni ddisgwylir i'r darpariaethau trosiannol a'r arbedion a wneir gan y Rheoliadau hyn newid y polisi (na'i effaith) mewn unrhyw ffordd arwyddocaol. O'r herwydd, nid yw aseiad effaith rheoleiddiol wedi cael ei gynhyrchu i gyd-fynd â'r Rheoliadau hyn. Mae hyn yn unol â'r polisi a nodir yng Nghod Aseiad Effaith Rheoleiddiol Gweinidogion Cymru ar gyfer is-ddeddfwriaeth