

Memorandwm Esboniadol ar gyfer:

Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Ffurflenni Rhagnodedig) (Cymru) 2022

Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Adolygu Penderfyniadau) (Cymru) 2022

Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Cynlluniau Blaendal) (Gwybodaeth Ofynnol) (Cymru) 2022

Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Diogelu Eiddo Mewn Anheddau y Cefnwyd Arnynt) (Cymru) 2022

Paratowyd y Memorandwm Esboniadol hwn gan Grŵp Addysg a Gwasanaethau Cyhoeddus 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 yr is-ddeddfwriaeth a restrir uchod. Rwy'n fodlon bod y manteision yn cyfiawnhau'r costau tebygol.

Julie James
Y Gweinidog Newid Hinsawdd
10 Mawrth 2022

RHAN 1

1. Disgrifiad

Mae'r Memorandwm Esboniadol hwn yn darparu gwybodaeth ac Asesiad Effaith Rheoleiddiol sy'n cwmpasu pedwar darn cysylltiedig o is-ddeddfwriaeth sy'n cael eu llunio o dan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 ('Deddf 2016'). Mae'r pedwar Offeryn Statudol i gyd yn ymwneud â materion gweithdrefnol ac ymarferol a fydd yn cefnogi gweithrediad Deddf 2016, ac maent i gyd yn cael eu gwneud o dan y weithdrefn penderfyniad negyddol ar yr un pryd.

Paratowyd Memorandwm Esboniadol ac Asesiad Effaith Rheoleiddiol unigol ar gyfer y pedwar Offeryn Statudol hyn yn unol â pharagraff 3.8 *Cod asesu effaith rheoleiddiol ar gyfer is-ddeddfwriaeth* Gweinidogion Cymru, sy'n nodi "Lle bo cysylltiad agos rhwng dau ddarn neu fwy o is-ddeddfwriaeth ac y gallai un Asesiad Effaith Rheoleiddiol fynd i'r afael yn ddigonol â phob un ohonynt, gellir paratoi un Asesiad Effaith Rheoleiddiol mewn perthynas â'r holl ddarnau hynny o is-ddeddfwriaeth."¹.

Ceir disgrifiad cryno o bob Offeryn Statudol isod:

Mae ***Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Ffurflenni Rhagnodedig) (Cymru) 2022*** yn nodi 38 o ffurflenni hysbysu rhagnodedig i'w defnyddio gan landlordiaid neu ddeiliaid contract mewn amgylchiadau penodol lle mae Deddf 2016 yn ei gwneud yn ofynnol neu'n awdurdodi'r naill barti i ddarparu gwybodaeth benodol yn ysgrifenedig. Bydd landlordiaid a deiliaid contract yn gallu lawrlwytho'r rhain o wefan Llywodraeth Cymru ac, unwaith y byddant wedi'u cwblhau, gellir eu cyflwyno'n electronig yn unol ag adran 236(4) o Ddeddf 2016. Mae rhai ffurflenni hefyd yn cynnwys nodiadau cyfarwyddyd er mwyn gwneud eu diben yn haws ei ddeall.

Mae ***Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Adolygu Penderfyniadau) (Cymru) 2022*** yn ymwneud â dau fath o gontract meddiannaeth: contractau safonol rhagarweiniol a chontractau safonol ymddygiad gwaharddedig. Mae'r Rheoliadau yn nodi'r gweithdrefnau i'w dilyn gan landlord cymunedol, neu elusen sy'n gweithredu fel landlord, wrth adolygu penderfyniad i derfynu contract safonol rhagarweiniol neu gontract safonol ymddygiad gwaharddedig, neu i ymestyn y cyfnod rhagarweiniol neu'r cyfnod prawf, os bydd deiliad y contract wedi arfer ei hawl i gael adolygiad o'r penderfyniad hwnnw.

Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Cynlluniau Blaendal) (Gwybodaeth Ofynnol) (Cymru) 2022. Yn aml mae landlordiaid yn gofyn i denantiaid dalu blaendal fel sicrwydd yn achos, er enghraifft, unrhyw niwed posibl i'r eiddo a achoswyd gan y tenant. Fodd bynnag, nid yw'r blaendal yn eiddo i'r landlord ac felly rhaid diogelu unrhyw flaendal a delir yn briodol. Mae Deddf 2016 yn mabwysiadu'r un dull o ddiogelu blaendaliadau â deddfwriaeth bresennol, ond mae'n ymestyn y dull hwn i bob contract lle cymerir blaendal (mae'r gofynion presennol ond yn gymwys i

¹ <https://gov.wales/welsh-ministers-regulatory-impact-assessment-code-for-subordinate-legislation>

denantiaethau byrddaliol sicr). Rhaid i'r landlord ddiogelu pob blaendal drwy gynllun blaendal awdurdodedig, fel sy'n digwydd ar hyn o bryd.

Mae'r Offeryn Statudol hwn yn ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid ddarparu gwybodaeth benodol i deiliaid contract yn ysgrifenedig, gan gynnwys: manylion gweinyddwr y cynllun megis enw, cyfeiriad, rhif ffôn a chyfeiriad e-bost; ble mae eu blaendal yn cael ei gadw; sut y caiff ei ad-dalu ar ddiwedd y contract; pa ddiwiniadau y gellir eu cymryd ohono yn rhesymol gan landlord i gwmpasu, er enghraifft, rent heb ei dalu neu niwed; a'r weithdrefn ar gyfer datrys unrhyw anghydfodau a all godi rhwng y ddau barti mewn perthynas â'r blaendal.

Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Diogelu Eiddo Mewn Anheddau y Cefnwyd Arnynt) (Cymru) 2022. Mae'r Rheoliadau hyn yn nodi sut mae'n rhaid i landlord ymdrin ag unrhyw eiddo nad yw'n perthyn iddo a gaiff ei adael mewn annedd y mae deiliad y contract wedi troi cefn arni. Mae'r Offeryn Statudol hwn yn rhoi dyletswydd ar y landlord i ddiogelu eiddo a gaiff ei adael mewn annedd y cefnwyd arni am bedair wythnos o'r diwrnod y tybir bod y contract wedi'i derfynu.

Bydd y Rheoliadau ond yn gymwys mewn perthynas ag eiddo a gaiff ei adael mewn anheddau y cefnwyd arnynt. Ni fyddant yn gymwys at eiddo a gaiff ei adael mewn anheddau lle mae'r contract wedi'i derfynu am resymau eraill, megis ar ôl troi allan.

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

Dim.

3. Cefndir deddfwriaethol

Mae'r pwerau i wneud rheoliadau yn Neddf 2016 sy'n cael eu defnyddio i lunio'r pedwar Offeryn Statudol hyn yn ddisgresiynol – yn yr ystyr maent yn nodi y *gall* Gweinidogion Cymru wneud rheoliadau, yn hytrach na bod *rhaid* iddynt.

Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Ffurflenni Rhagnodedig) (Cymru) 2022

Mae Adran 236(3) o Ddeddf 2016 yn nodi y caiff Gweinidogion Cymru ragnodi ffurf yr hysbysiadau neu ddogfennau y mae'n ofynnol i landlordiaid a deiliaid contractau eu darparu i'r parti arall mewn amgylchiadau penodol. Mae Adran 236 hefyd yn nodi:

- Rhaid i'r hysbysiad neu'r ddogfen fod mewn ysgrifen;
- Caiff yr hysbysiad neu'r ddogfen fod ar ffurf electronig (yn ddarostyngedig i adran 237(4) (gweler isod)) ar yr amod –
 - (a) ei fod neu ei bod yn cynnwys llofnod electronig ardystiedig pob person y mae'n ofynnol iddo ei lofnodi neu ei gyflawni (neu ei llofnodi neu ei chyflawni); a,

- (b) ei fod neu ei bod yn cydymffurfio ag unrhyw amodau eraill a gaiff eu rhagnodi.

Mae Adran 237(2) yn nodi y caniateir rhoi'r hysbysiad neu'r ddogfen i berson –

- (a) drwy ei ddanfôn neu ei danfon i'r person,
- (b) drwy ei adael neu ei gadael yn, neu ei bostio neu ei phostio i, un o'r manau a grybwyllir yn is-adran (3), neu
- (c) os bodlonir yr amodau yn is-adran (4), drwy ei anfon neu ei hanfon at y person ar ffurf electronig.

Mae Adran 237(3) yn nodi'r manau yr ystyrir bod y ffurflen neu'r ddogfen wedi'i danfon iddynt fel –

- (a) preswylfa neu fan busnes hysbys olaf y person;
- (b) unrhyw fan a bennir gan y person fel rhywle y gellir rhoi hysbysïadau neu ddogfennau i'r person; neu
- (c) os rhoddir yr hysbysiad neu'r ddogfen i berson yn rhinwedd y ffaith ei fod yn ddeiliad contract, yr annedd sy'n ddarostyngedig i'r contract meddiannaeth.

Mae Adran 236(4) yn caniatáu rhoi hysbysiad neu ddogfen i berson drwy ei anfon neu ei hanfon ar ffurf electronig ar yr amod –

- (a) bod y person wedi nodi parodrwydd i dderbyn yr hysbysiad neu'r ddogfen yn electronig;
- (b) bod y testun yn cael ei dderbyn gan y person ar ffurf ddarllenadwy; ac
- (c) y gellir defnyddio'r testun er mwyn cyfeirio ato yn ddiweddarach.

Dylid trin yr hysbysiad neu'r ddogfen a roddir i berson drwy ei adael neu ei gadael yn un o'r manau a nodir yn is-adran (3) fel ei fod neu ei bod wedi ei roi neu ei rhoi ar yr adeg y'i gadawyd yn y man hwnnw.

Gwneir y rheoliadau hyn hefyd wrth arfer y pwerau yn adran 256(1), sy'n darparu bod unrhyw bŵer i wneud rheoliadau o dan Ddeddf 2016:

- (a) i'w arfer drwy offeryn statudol,
- (b) yn bŵer y caniateir ei arfer er mwyn gwneud darpariaeth wahanol ar gyfer gwahanol achosion neu ddisgrifiadau o achos neu ar gyfer gwahanol ddibenion neu ardaloedd,
- (c) yn bŵer y caniateir ei arfer er mwyn gwneud darpariaeth wahanol ar gyfer gwahanol fathau neu ddisgrifiadau o gontract meddiannaeth, oni bai bod y pŵer ond yn gymwys mewn perthynas â mathau neu ddisgrifiadau penodol o gontract meddiannaeth, a
- (d) yn cynnwys pŵer i wneud darpariaeth gysylltiedig, darpariaeth atodol, darpariaeth ganlyniadol, darpariaeth ddarfodol, darpariaeth drosiannol neu ddarpariaeth arbed.

Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Adolygu Penderfyniadau) (Cymru) 2022

Gwneir y Rheoliadau hyn o dan bwerau a ddarperir gan adran 203(5) o Ddeddf 2016, ynghyd â pharagraff 4(7) o Atodlen 4 a pharagraff 5(7) o Atodlen 7 i Ddeddf 2016. Mae'r pwerau yn nodi y gall Gweinidogion Cymru ragnodi'r weithdrefn i'w dilyn gan landlordiaid mewn cysylltiad ag adolygiadau y gofynnir amdanynt gan ddeiliaid contract, mewn perthynas â:

- (a) phenderfyniadau i derfynu contractau safonol rhagarweiniol neu gontractau safonol ymddygiad gwaharddedig o dan adran 202 o Ddeddf 2016;
- (b) penderfyniadau i ymestyn cyfnodau rhagarweiniol (contractau safonol rhagarweiniol) o dan baragraff 4 o Atodlen 4 i Ddeddf 2016; a
- (c) phenderfyniadau i ymestyn cyfnodau prawf (contractau safonol ymddygiad gwaharddedig) o dan baragraff 5 o Atodlen 7 i Ddeddf 2016.

Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Cynlluniau Blaendal) (Gwybodaeth Ofynnol) (Cymru) 2022

Mae adrannau 45 i 47 o Ddeddf 2016 yn nodi darpariaethau o ran cynlluniau blaendal. Mae adran 45 yn ei gwneud yn ofynnol lle y bydd landlord yn cael blaendal mewn cysylltiad â chontract meddiannaeth, rhaid i'r landlord, o fewn 30 diwrnod i'r dyddiad y ceir y blaendal, gydymffurfio â gofynion cychwynnol cynllun a rhoi'r wybodaeth ofynnol fel y rhagnodir gan y Rheoliadau hyn.

Mae'r Rheoliadau hyn yn rhagnodi'r wybodaeth y mae'n ofynnol i'r landlord ei rhoi i ddeiliad y contract (neu berson sydd wedi talu'r blaendal ar ei ran) o dan adran 45(3) o Ddeddf 2016.

Gwneir y rheoliadau hyn hefyd wrth arfer y pwerau yn adran 256(1), sy'n darparu bod unrhyw bŵer i wneud rheoliadau o dan Ddeddf 2016:

- (a) i'w arfer drwy offeryn statudol,
- (b) yn bŵer y caniateir ei arfer er mwyn gwneud darpariaeth wahanol ar gyfer gwahanol achosion neu ddisgrifiadau o achos neu ar gyfer gwahanol ddibenion neu ardaloedd,
- (c) yn bŵer y caniateir ei arfer er mwyn gwneud darpariaeth wahanol ar gyfer gwahanol fathau neu ddisgrifiadau o gontract meddiannaeth, oni bai bod y pŵer ond yn gymwys mewn perthynas â mathau neu ddisgrifiadau penodol o gontract meddiannaeth, a
- (d) yn cynnwys pŵer i wneud darpariaeth gysylltiedig, darpariaeth atodol, darpariaeth ganlyniadol, darpariaeth ddarfodol, darpariaeth drosiannol neu ddarpariaeth arbed.

Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Diogelu Eiddo Mewn Anheddau y Cefnwyd Arnynt) (Cymru) 2022

Mae Adran 220 o Ddeddf 2016 yn darparu'r gallu i landlord adennill meddiant o annedd y cefnwyd arni gan ddeiliad y contract, heb achos llys.

Mae Pennod 13 o Ran 9 o Ddeddf 2016 yn nodi'r weithdrefn y mae'n rhaid i landlord

ei dilyn er mwyn adennill meddiant o annedd y cefnwyd arni. Mae hefyd yn nodi rhwymedïau sydd ar gael i deiliaid contractau os nad ydynt wedi cefnu ar yr annedd.

Gwneir y Rheoliadau hyn o dan adran 222(1) o Ddeddf 2016, sy'n nodi y caiff Gweinidogion Cymru wneud rheoliadau yn nodi sut mae'n rhaid i landlord ddiogelu eiddo (ac eithrio eiddo'r landlord) sy'n cael ei adael yn yr annedd y cefnwyd arni. Gwneir y rheoliadau hyn hefyd wrth arfer y pwerau yn adran 256(1), sy'n darparu bod unrhyw bŵer i wneud rheoliadau o dan Ddeddf 2016:

- (a) i'w arfer drwy offeryn statudol,
- (b) yn bŵer y caniateir ei arfer er mwyn gwneud darpariaeth wahanol ar gyfer gwahanol achosion neu ddisgrifiadau o achos neu ar gyfer gwahanol ddibenion neu ardaloedd,
- (c) yn bŵer y caniateir ei arfer er mwyn gwneud darpariaeth wahanol ar gyfer gwahanol fathau neu ddisgrifiadau o gontract meddiannaeth, oni bai bod y pŵer ond yn gymwys mewn perthynas â mathau neu ddisgrifiadau penodol o gontract meddiannaeth, a
- (d) yn cynnwys pŵer i wneud darpariaeth gysylltiedig, darpariaeth atodol, darpariaeth ganlyniadol, darpariaeth ddarfodol, darpariaeth drosiannol neu ddarpariaeth arbed.

4. Diben ac effaith fwriadedig y ddeddfwriaeth

Mae Deddf 2016 yn ei gwneud yn symlach ac yn haws i rentu cartref yng Nghymru, gan greu un fframwaith cyfreithiol clir yn lle darnau amrywiol, cymhleth o ddeddfwriaeth sydd eisoes yn bodoli. Bydd contractau meddiannaeth newydd yn cael eu creu yn lle y rhan fwyaf o denantiaethau a thrwyddedau preswyl cyfredol, gan wneud hawliau a rhwymedigaethau'r landlord a'r tenant neu'r trwyddedai (y cyfeirir atynt yn y Ddeddf fel 'deiliad y contract') yn gliriach o lawer.

Mae diben ac effaith fwriadedig pob un o'r Offerynnau Statudol yr ymdrinnir â nhw yn y Memorandwm Esboniadol hwn fel a ganlyn:

Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Ffurflenni Rhagnodedig) (Cymru) 2022

Diben yr Offeryn Statudol hwn yw sicrhau y caiff y ffurflenni a'r hysbysiadau hynny a fydd yn cael eu defnyddio amlaf, neu lle y byddai darparu ffurflen neu hysbysiad rhagnodedig o fudd ymarferol, eu darparu gan Weinidogion Cymru mewn modd sy'n cydymffurfio â gofynion Deddf 2016. Bydd rhagnodi'r ffurflenni a'r hysbysiadau hyn a darparu templedi i'w defnyddio gan landlordiaid a deiliaid contractau ar wefan Llywodraeth Cymru yn helpu i sicrhau bod yr holl wybodaeth allweddol yn cael ei chynnwys gan y parti perthnasol ac nad yw'n cael ei chyflwyno'n anghywir neu ei hepgor yn anfwriadol. Bydd hyn yn lleihau'r tebygolrwydd y bydd y llysoedd yn dweud bod ffurflenni a hysbysiadau yn annyls oherwydd 'manyion technegol', a fydd yn lleihau costau posibl drwy alluogi achosion i symud ymlaen mewn modd amserol.

Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Adolygu Penderfyniadau) (Cymru) 2022

Mae contract safonol rhagarweiniol yn fath penodol o gontract y gellir ei ddefnyddio gan landlordiaid cymunedol, neu elusennau sy'n gweithredu fel landlord, yn lle contract safonol wrth osod annedd i ddeiliad y contract. Mae'r math hwn o gontract yn rhedeg am 12 mis cychwynnol ac yna mae'n trosi'n awtomatig i gontract diogel, er y gall y landlord geisio gorchymyn llys i ymestyn y cyfnod rhagarweiniol i gyfanswm o 18 mis. Mae contractau safonol rhagarweiniol yn caniatáu i landlordiaid cymunedol ac elusennau ganfod yn ystod y cyfnod rhagarweiniol a all deiliad y contract gynnal contract diogel. Mewn achosion lle mae deiliad y contract wedi dangos na all gynnal contract diogel, er enghraifft oherwydd ymddygiad gwrthgymdeithasol, gall y landlord geisio terfynu drwy roi hysbysiad o dan adran 173 o Ddeddf 2016. Mae hyn yn golygu y gall contract safonol rhagarweiniol gael ei derfynu yn haws nag sy'n bosibl o dan gontract diogel.

Mae contract safonol ymddygiad gwaharddedig yn fath penodol o gontract y gellir ei ddefnyddio yn lle terfynu contract diogel lle mae deiliad y contract wedi torri teler ei gontract diogel mewn perthynas ag ymddygiad gwrthgymdeithasol neu ymddygiad gwaharddedig arall. Gall y landlord wneud cais i'r llys am gontract safonol ymddygiad gwaharddedig i gymryd lle contract diogel sydd, os caiff ei wneud, yn darparu ar gyfer cyfnod prawf o 12 mis pan fydd y landlord yn ceisio terfynu'r contract yn haws drwy gyflwyno hysbysiad o dan adran 173 o Ddeddf 2016. Fodd bynnag, yn ystod y cyfnod prawf, mae'n ofynnol i'r landlord ddarparu cymorth cymdeithasol i ddeiliad y contract gyda'r nod o atal unrhyw ymddygiad gwrthgymdeithasol neu ymddygiad gwaharddedig pellach. Gellir ymestyn y cyfnod prawf am chwe mis arall os bydd y landlord yn gofyn am hyn a bod y llys yn cytuno.

Pan fydd landlord yn penderfynu terfynu neu ymestyn cyfnod rhagarweiniol neu gyfnod prawf contract safonol rhagarweiniol neu gontract safonol ymddygiad gwaharddedig, mae hawl gan ddeiliad y contract i geisio adolygiad o benderfyniad y landlord. Mae'r Offeryn Statudol hwn yn nodi'r gweithdrefnau y mae'n rhaid i'r landlord eu dilyn os bydd deiliad y contract yn gofyn am adolygiad o'r fath. Mae'r Offeryn Statudol yn darparu:

- bod unrhyw adolygiad y gofynnir amdano yn cael ei gynnal gan rywun heblaw'r person a wnaeth y penderfyniad gwreiddiol, ac os bydd yr adolygiad yn cael ei gynnal gan rywun o fewn yr un sefydliad, rhaid i'r person hwnnw fod mewn rôl uwch na'r person a wnaeth y penderfyniad gwreiddiol;
- bod yn rhaid cynnal gwrandawriad llafar os bydd deiliad y contract yn gofyn am hynny i roi'r cyfle iddo gyflwyno sylwadau yn bersonol, neu gael ei gynrychioli gan berson arall. P'un a ofynnir am wrandawriad ai peidio, gall deiliad y contract gyflwyno sylwadau yn ysgrifenedig y mae'n rhaid i'r person sy'n cynnal yr adolygiad eu hystyried;
- gellir cynnal gwrandawriad llafar yn rhithwir gyda chydsyniad ysgrifenedig deiliad y contract;
- rhaid i'r landlord roi hysbysiad ysgrifenedig i ddeiliad y contract am amser, dyddiad a lleoliad rhesymol gyfleus ar gyfer y gwrandawriad, neu, lle y caiff y gwrandawriad ei gynnal yn rhithwir, y dyddiad, yr amser a chyfarwyddiadau ar

sut i gael mynediad at y gwrandawriad rhithwir hwnnw. Lle y caiff y gwrandawriad ei gynnal yn bersonol, rhaid i'r dyddiad, yr amser a'r lleoliad fod yn rhesymol gyfleus i ddeiliad y contract;

- caiff y weithdrefn adolygu ei phennu gan y person sy'n cynnal yr adolygiad. Mae'r Rheoliadau hefyd yn pennu hawliau penodol i ddeiliad y contract mewn gwrandawriad llafar, sy'n cynnwys yr hawl i gael ei gynrychioli, cael rhywun yn gwmni iddo a galw pobl i roi tystiolaeth;

Mae'r Offeryn Statudol hefyd yn rhoi manylion y gweithdrefnau y dylid eu dilyn lle nad yw deiliad y contract yn bresennol yn y gwrandawriad neu lle y caiff gwrandawriad ei ohirio.

Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Cynlluniau Blaendal) (Gwybodaeth Ofynnol) (Cymru) 2022

Mae Adran 45(1) a (2) o Ddeddf 2016 yn ei gwneud yn ofynnol i landlord sy'n cael blaendal mewn cysylltiad â contract meddiannaeth, o fewn 30 diwrnod, roi'r cyfryw wybodaeth ofynnol a gaiff ei rhagnodi (o dan adran 45(3)) i ddeiliad y contract (ac i unrhyw berson sydd wedi talu'r blaendal ar ei ran) a chydymffurfio â gofynion cychwynnol cynllun blaendal awdurdodedig.

Mae'r Rheoliadau hyn yn rhagnodi'r wybodaeth ofynnol sy'n cynnwys: enw, cyfeiriad, rhif ffôn a chyfeiriad e-bost gweinyddwr y cynllun blaendal; manylion am yr hyn sy'n digwydd i'r blaendal ar ddiwedd y contract meddiannaeth, gan gynnwys amgylchiadau lle y gall y landlord gadw rhan o'r blaendal neu'r blaendal cyfan neu lle na ellir cysylltu â'r landlord neu ddeiliad y contract ar ddiwedd y contract meddiannaeth; a'r gweithdrefnau sydd ar waith i reoli unrhyw anghydfodau a all godi ar ddiwedd contract meddiannaeth mewn perthynas ag ad-dalu'r blaendal.

Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Diogelu Eiddo Mewn Anheddau y Cefnwyd Arnynt) (Cymru) 2022

Mae'r gyfraith bresennol ar ymdrin ag eiddo tenant ar ôl cefni ar annedd yn gymhleth; mae'n cynnwys cymysgedd o gyfraith gyffredin a deddfwriaeth a all gymhwyso'n wahanol yn dibynnu ar amgylchiadau penodol (gan gynnwys a yw'r landlord yn awdurdod lleol, yn gymdeithas dai neu'n unigolyn preifat, ac a yw'r denantiaeth neu'r drwydded yn cynnwys cymal sy'n ymdrin â sefyllfaoedd lle y caiff eiddo ei adael ar ôl ac yn cadarnhau bod gan y landlord hawl i'w symud).

Mae'r Rheoliadau hyn yn gwneud darpariaeth o ran sut mae'n rhaid ymdrin ag eiddo (ac eithrio eiddo'r landlord) sy'n cael ei adael mewn annedd y cefnwyd arni. Maent yn rhoi dyletswydd ar landlord i ddiogelu eiddo a gaiff ei adael mewn annedd y cefnwyd arni am bedair wythnos o'r diwrnod y mae'r contract wedi'i derfynu.

Nod y Rheoliadau yw cydbwysu buddiannau'r landlord, a all fynd i gostau wrth ddiogelu eiddo, a buddiannau deiliad y contract, a all geisio adennill eiddo personol yn hwyrach ar ôl cefnu ar annedd. Bydd y Rheoliadau ond yn gymwys mewn perthynas ag eiddo a gaiff ei adael mewn anheddau y cefnwyd arnynt. Ni fyddant yn gymwys i eiddo a gaiff ei adael mewn anheddau lle mae'r contract wedi ei derfynu

am reswm arall, er enghraifft oherwydd troi allan.

5. Ymgynghori

O ystyried natur dechnegol Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Ffurflenni Rhagnodedig) (Cymru) 2022, ni ystyriwyd mai ymgynghoriad traddodiadol oedd y dull mwyaf priodol. Yn hytrach, cynhaliwyd cyfres o weithdai gyda rhanddeiliaid allweddol. Roedd y rhain yn cynnwys grŵp cynghori arbenigol a ystyriodd bob achos yn Neddf 2016 lle mae'n ofynnol darparu gwybodaeth yn ysgrifenedig, gyda'r nod o bennu pa rai o'r gofynion hyn fyddai'n elwa o gael ffurflen neu hysbysiad rhagnodedig. Daeth y grŵp i'r casgliad y dylid rhagnodi 38 o ffurflenni a hysbysiadau. Mae'r rhai a ddewiswyd yn ymwneud â'r gofynion yn Neddf 2016 a fydd yn cael eu defnyddio amlaf gan landlordiaid a deiliaid contractau, a'r rhai lle y bydd ffurflen neu hysbysiad rhagnodedig yn fuddiol yn ymarferol. Er enghraifft, mae ffurflenni a hysbysiadau wedi cael eu rhagnodi ar gyfer amgylchiadau lle mae landlord yn cyflwyno hysbysiad cymryd meddiant neu'n hysbysu deiliad contract bod y rhent yn mynd i gael ei amrywio, ond nid ar gyfer sefyllfaoedd lle mae deiliad contract yn hysbysu landlord y bydd yn terfynu'r contract ac yn gadael yr eiddo, neu lle mae landlord yn rhoi o leiaf 24 awr o rybudd ei fod yn bwriadu mynd i'r annedd i wneud gwaith cynnal a chadw neu waith tebyg.

Mewn perthynas â Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Adolygu Penderfyniadau) (Cymru) 2022 a Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Cynlluniau Blaendal) (Gwybodaeth Ofynnol) (Cymru) 2022, teimlwyd hefyd fod dull ymgynghori traddodiadol yn amhriodol o ystyried natur dechnegol a chul iawn y trefniadau hyn. Yn hytrach, rhannwyd y Rheoliadau drafft â grŵp o randdeiliaid allweddol â diddordeb yn y materion hyn.

Fodd bynnag, cynhaliwyd ymgynghoriad ffurfiol mewn perthynas â Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Diogelu Eiddo mewn Anheddau y Cefnwyd Arnynt) (Cymru) 2022 am fod y rhain yn cwmpasu materion sydd â'r potensial i effeithio ar amrywiaeth eang o ddinasyddion. Mae crynodeb o ymatebion wedi cael ei gyhoeddi ar wefan Llywodraeth Cymru mewn perthynas â'r ymgynghoriad hwn.

Ym mhob achos, ystyriwyd adborth ac ymatebion gan randdeiliaid a chawsant eu hadlewyrchu yn fersiynau terfynol pob un o'r Offerynnau Statudol.

RHAN 2 – ASESIAD EFFAITH RHEOLEIDDIOL

6. Opsiynau

Mae tri opsiwn wedi cael eu hystyried mewn perthynas â'r Offerynnau Statudol a gwmpesir gan yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol hwn:

Opsiwn 1 – Gwneud Dim.

Opsiwn 2 – Gwneud yr Isafswm.

Opsiwn 3 – Gwneud Rheoliadau.

Opsiwn 3 yw'r opsiwn a ffeifrir mewn perthynas â'r pedwar Offeryn Statudol am y rhesymau a nodir isod.

7. Costau a manteision

Mae costau a manteision posibl pob un o'r opsiynau a ystyriwyd wedi cael eu hamcangyfrif fel a ganlyn:

Opsiwn 1 – Gwneud Dim

Yn ddamcaniaethol, byddai'n bosibl galluogi darpariaethau Deddf 2016 i ddod i rym heb i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau i ragnodi ffurflenni neu hysbysiadau penodol; neu nodi'r broses i'w dilyn lle mae deiliad y contract yn gofyn am adolygu penderfyniad i ymestyn cyfnod rhagarweiniol neu gyfnod prawf neu derfynu contract safonol rhagarweiniol neu contract safonol ymddygiad gwaharddedig; neu ragnodi'r wybodaeth ofynnol mewn perthynas â blaendaliadau; neu osod gofynion ar landlordiaid i ddiogelu eiddo a gaiff ei adael mewn anheddau y cefnwyd arnynt.

Fodd bynnag, byddai dull o'r fath yn rhoi mwy o faich ar landlordiaid a deiliaid contractau unigol, neu eu sefydliadau proffesiynol neu gyrff cynrychioliadol, i ddatblygu eu ffurflenni a'u hysbysiadau eu hunain; ar landlordiaid cymunedol ac elusennau i greu eu trefniadau eu hunain ar gyfer cynnal adolygiadau o benderfyniadau a wneir mewn perthynas â chontractau rhagarweiniol neu gontractau ymddygiad gwaharddedig; ar bob landlord i bennu'r wybodaeth briodol i'w darparu mewn perthynas â blaendaliadau; ac ar bob landlord i ddeall a chymhwyso cyfraith bresennol yn gywir mewn perthynas â diogelu unrhyw eiddo a gaiff ei adael mewn anheddau y cefnwyd arnynt.

Costau a manteision

Ym mhob achos, byddai peidio â gwneud rheoliadau yn arwain at ddiffyg eglurder i landlordiaid, deiliaid contract a rhanddeiliaid eraill. At hynny, unwaith y bydd darpariaethau Deddf 2016 wedi dod i rym, byddai dryswch a tharfu i landlordiaid a deiliaid contractau – o leiaf yn y tymor byr i ganolog – mewn perthynas â'r meysydd a gwmpesir gan y rheoliadau hyn.

Mewn perthynas â ffurflenni a hysbysiadau, byddai absenoldeb rheoliadau yn debygol o arwain at anghysondeb o ran dull a allai arwain at hawliadau yn cael eu gwrthod gan lysoedd ar y sail bod y ffurflenni a'r hysbysiadau yn anghywir. Yn yr un modd, gellid herio prosesau adolygu a gynhelir mewn perthynas â contractau rhagarweiniol neu contractau ymddygiad gwaharddedig a gellid tybio eu bod yn ansefydlog neu annheg. Gellid herio trefniadau a wneir mewn perthynas ag eiddo a gaiff ei adael mewn anheddau y cefnwyd arnynt yn yr un modd a nodi nad oeddent yn briodol nac yn rhesymol.

Mae Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Ffurflenni Rhagnodedig) (Cymru) 2022 yn darparu ar gyfer 38 o achosion gwahanol y nododd y grŵp cyngori arbenigol (a gynghorodd Llywodraeth Cymru) naill ai fel y sefyllfaoedd sy'n digwydd amlaf lle y rhoddir hysbysiad, neu'r rhai lle y byddai ffurflen neu hysbysiad rhagnodedig o fudd ymarferol. Pe na bai Gweinidogion Cymru wedi rhagnodi'r ffurflenni a'r hysbysiadau hyn, byddai'n ofynnol i landlordiaid a deiliaid contractau ddatblygu rhai eu hunain, a byddai'n rhaid sicrhau bod pob ffurflen neu ddogfen yn cynnwys yr holl wybodaeth angenrheidiol er mwyn iddi gydymffurfio â darpariaethau perthnasol Deddf 2016. Mae'n bosibl mewn senario o'r fath na fyddai gwybodaeth allweddol wedi'i hymgorffori'n gywir, neu'n cael ei hepgor yn anfwriadol, o ganlyniad i randdeiliaid yn creu eu fersiynau eu hunain. Yna, ni fyddai ffurflenni a hysbysiadau o'r fath yn cydymffurfio â gofynion Deddf 2016, byddent yn annilys at ddibenion gorfodi, ac mae'n debygol y byddent yn cael eu gwrthod gan y llysoedd, gan achosi oedi ychwanegol a chreu costau ychwanegol i bob parti.

At hynny, pe na bai'r 38 o ffurflenni a hysbysiadau rhagnodedig yn cael eu darparu gan Weinidogion Cymru, gallai rhanddeiliaid hefyd fynd i gostau ychwanegol wrth geisio cyngor proffesiynol neu gyfreithiol i gadarnhau pa faterion y dylid eu cynnwys mewn ffurflenni a hysbysiadau penodol i sicrhau eu bod yn cydymffurfio â'r gyfraith. Gellid hefyd fynd i gostau oherwydd costau cwmnïau dylunio mewn perthynas â chreu'r ffurflenni a'r hysbysiadau eu hunain pe na bai'r defnyddiwr yn ddigon medrus mewn TG i ddatblygu a dylunio ei ffurflenni a'i hysbysiadau ei hun.

Nid yw'n bosibl amcangyfrif yn gywir beth fyddai'r costau ariannol posibl i landlordiaid a deiliaid contractau pe na bai'r rheoliadau ffurflenni a hysbysiadau rhagnodedig yn cael eu creu gan Weinidogion Cymru. Mae hyn oherwydd y nifer uchel o senarios posibl a allai godi a'r nifer o newidynnau a all godi. Fodd bynnag, er enghraifft, pe bai landlord preifat, drwy geisio paratoi ffurflen neu hysbysiad penodol sy'n cydymffurfio â gofynion Deddf 2016 a deddfwriaeth gysylltiedig, yn ceisio cyngor cyfreithiol a bod y cyfreithiwr yn treulio awr yn cadarnhau a oedd yr holl ffurflenni a hysbysiadau roedd y landlord wedi'u datblygu yn gywir yn gyfreithiol, gallai hyn arwain at gost ychwanegol o £200 i'r landlord. Mae hyn yn ogystal â gwerth yr amser mae'r landlord wedi'i dreulio yn paratoi'r ffurflenni a'r hysbysiadau. At hynny, pe bai landlord a oedd wedi drafftio ei ffurflen neu hysbysiad ei hun yn ceisio gorchymyn gan y llysoedd i gymryd meddiant, er enghraifft, a bod llys yn darganfod nad oedd y ffurflen yn cydymffurfio â'r gyfraith, mae'n debygol y byddai'r landlord yn mynd i gostau ychwanegol wrth geisio cywiro ac ailgyflwyno'r ffurflen neu hysbysiad, ac wrth geisio meddiant drwy'r llys unwaith eto. O ystyried bod tua 100,000 o landlordiaid preifat ag eiddo rhent yng Nghymru, mae'n debygol y byddai'r costau a'r tarfu posibl ar y sector yn sylweddol pe na bai Gweinidogion Cymru yn gwneud y

Rheoliadau hyn.

Mewn perthynas â Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Adolygu Penderfyniadau) (Cymru) 2022, sy'n nodi'r gweithdrefnau i'w dilyn lle mae deiliad y contract yn gofyn am adolygu penderfyniad gan landlord cymunedol neu elusen i ymestyn cyfnod rhagarweiniol neu gyfnod prawf neu derfynu contract safonol rhagarweiniol neu gontract safonol ymddygiad gwaharddedig: pe na bai Gweinidogion Cymru yn gwneud y rheoliadau hyn, byddai'n rhaid i landlordiaid cymunedol ddatblygu eu trefniadau eu hunain ar gyfer ymdrin ag amgylchiadau o'r fath. Mae'n debygol y byddai landlordiaid yn defnyddio'r trefniadau presennol lle gall tenant ofyn am adolygu penderfyniad i derfynu tenantiaeth rhagarweiniol neu isradd ac addasu'r systemau sydd ganddynt ar waith eisoes i hwyluso adolygiadau o'r math hwn. Fodd bynnag, hyd yn oed pe bai landlordiaid cymunedol ac elusennau yn cydweithio i ddatblygu fframwaith cenedlaethol eu hunain mewn perthynas ag adolygiadau y gofynnwyd amdanynt o dan Ddeddf 2016, gallai unrhyw drefniadau o'r fath fod yn destun her gyfreithiol gan ddeiliad y contract ac yna'r llys fyddai'n penderfynu a oedd y prosesau a ddilynwyd yn briodol. Gallai hyn arwain at gost ychwanegol ac oedi i landlordiaid, a gwaith achos ychwanegol i'r system llysoedd sirol yng Nghymru, yn ogystal ag ansicrwydd parhaus hyd nes bod datblygiad cyfraith achos yn penderfynu pa broses oedd yn briodol. Yna byddai angen codio'r trefniadau hyn a byddai angen i bob landlord cymunedol ac elusen sy'n cyflwyno'r contractau perthnasol eu mabwysiadu.

Mae'n bosibl y gallai senarios tebyg godi hefyd mewn perthynas â'r wybodaeth a ddarperir i ddeiliaid contractau am eu blaendal, a hefyd mewn perthynas â'r trefniadau ar gyfer diogelu eiddo a gaiff ei adael mewn anheddau y cefnwyd arnynt.

Ym mhob achos, byddai'r senarios posibl a ddisgrifir uchod hefyd yn cael effaith niweidiol ar ddeiliaid contractau a allai orfod talu ffioedd a chostau i gyfreithwyr a/neu lysoedd. Gallant hefyd gael eu troi allan o dan gontract safonol rhagarweiniol neu gontract safonol ymddygiad gwaharddedig heb orfod cael trefniant adolygu priodol, neu golli rhan o'u blaendal neu hyd yn oed eu blaendal cyfan oherwydd nad ydynt wedi cael y wybodaeth gywir. Yn yr un modd, mae'n bosibl na fyddant yn gallu adennill unrhyw eiddo a gaiff ei adael ar ôl cefnu ar annedd oherwydd nad oedd y rheolau a'r gweithdrefnau ynghylch dyletswyddau'r landlord mewn sefyllfaoedd o'r fath yn glir iddynt.

Nid oes manteision canfyddadwy i landlordiaid, deiliaid contractau, y llysoedd, na rhanddeiliaid eraill, wrth beidio â gwneud y rheoliadau hyn. Mae'n bosibl y gall fod manteision ariannol posibl i gyfreithwyr ac asiantiaid gosod eiddo yn y tymor byr oherwydd lefel uwch o fusnes a gynhyrchir gan landlordiaid preifat sy'n ceisio cyngor cyfreithiol a phroffesiynol mewn perthynas â chynhyrchu ffurflenni a hysbysiadau cywir, ac mewn perthynas â diogelu eiddo lle y cefnwyd ar annedd, ond byddai'r manteision ariannol posibl hyn yn fach a phrin fyddai effaith y manteision hynny. O gymharu â'r fantais fach hon, ceir y tarfu tebygol ar draws y sector rhentu preifat a'r niwed ariannol cysylltiedig a fyddai'n digwydd yn absenoldeb y rheoliadau.

Opsiwn 2 – Gwneud yr Isafswm

Dewis amgen posibl i wneud rheoliadau cyfreithiol rwymol fyddai i Weinidogion Cymru gyflwyno canllawiau anstatudol.

Mewn perthynas â ffurflenni a hysbysiadau, byddai hyn yn golygu Gweinidogion Cymru yn cyflwyno'r 38 o ffurflenni arfaethedig i'w rhagnodi yn y rheoliadau, ond heb i hyn gael ei ategu gan offeryn statudol. Yn yr un modd, gellid cyflwyno canllawiau yn lle rheoliadau er mwyn: awgrymu trefniadau priodol ar gyfer cynnal adolygiadau o benderfyniadau i ymestyn cyfnodau rhagarweiniol neu gyfnodau prawf neu derfynu contractau safonol rhagarweiniol a chontractau safonol ymddygiad gwaharddedig; disgrifio'r wybodaeth briodol i'w rhoi i ddeiliaid contractau am eu blaendal; a nodi trefniadau a awgrymir a all fod yn gymwys pe bai unrhyw eiddo nad yw'r landlord yn berchen arno yn cael ei adael mewn annedd y cefnwyd arni.

Costau a manteision

Mae'n anodd meintioli costau a manteision y dull hwn mewn termau ariannol, am eu bod mewn perthynas ag opsiynau 1 a 3. Pa ddull bynnag a ddefnyddir, bydd angen i randdeiliaid ymgyswngi â'r trefniadau newydd a gaiff eu cyflwyno mewn perthynas â ffurflenni a hysbysiadau, adolygiadau o benderfyniadau, gwybodaeth cynlluniau blaendal a diogelu eiddo.

Fodd bynnag, ni fydd costau trosiannol o'r fath yn gyfyngedig i'r materion penodol a gwmpesir gan yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol hwn, sy'n ymdrin ag elfennau cymharol fach yn y newid mawr i'r system gyfan sy'n cael ei gyflwyno gan Ddeddf 2016 ei hun. Nodir y costau trosiannol ehangach hynny mewn termau cyffredinol yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol i'r hyn sydd bellach yn Ddeddf 2016². Nodwyd costau mwy penodol i randdeiliaid – yn enwedig, landlordiaid, asiantiaid gosod eiddo a sefydliadau sy'n rhoi cymorth a chyngor i denantiaid – o ran ymgyswngi â'r gofynion newydd yn fanwl yn Asesiad Effaith Rheoleiddiol Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Datganiadau Ysgrifenedig Enghreifftiol o Gontract (Cymru) 2022 hefyd. Mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol hwyrach hwn yn arbennig o berthnasol am ei fod yn ymwneud â'r contractau ysgrifenedig y bydd yn ofynnol i landlordiaid eu rhoi ar waith. Mae'r contractau yn cynnwys cyfeiriadau at y ffurflenni a hysbysiadau perthnasol i'w defnyddio mewn amgylchiadau penodol, a hefyd fel telerau mewn contractau perthnasol: trefniadau adolygu, gofynion gwybodaeth cynlluniau blaendal, a chyfrifoldebau diogelu eiddo. Fel y cyfryw, bydd angen i landlordiaid a'u hasiantiaid ymgyswngi â'r gofynion penodol a nodir yn y pedwar Offeryn Statudol a gwmpesir gan yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol hwn fel rhan o'u gwaith ehangach i drosi tenantiaethau a thrwyddedau presennol yn gontractau meddiannaeth³.

I gloi, nid yw'n bosibl nodi unrhyw fanteision penodol ar gyfer rhanddeiliaid wrth ymdrin â'r materion hyn drwy ganllawiau yn hytrach na rheoliadau. Cafodd pwerau i wneud rheoliadau eu cynnwys yn Neddf 2016 fel y gellid nodi trefniadau clir a chyfreithiol rwymol mewn is-ddeddfwriaeth. Bydd hyn yn helpu i sicrhau eglurder a thegwch, lleihau'r tebygolrwydd o anghydfodau sy'n codi rhwng landlordiaid a deiliaid contractau o ran y materion pwysig hyn, a galluogi unrhyw anghydfodau o'r fath a all

² [https://senedd.wales/laid%20documents/pri-ld10098-em%20-%20renting%20homes%20\(wales\)%20bill%20-%20explanatory%20memorandum/pri-ld10098-em-w.pdf](https://senedd.wales/laid%20documents/pri-ld10098-em%20-%20renting%20homes%20(wales)%20bill%20-%20explanatory%20memorandum/pri-ld10098-em-w.pdf)

³ <https://senedd.cymru/media/vzfoetne/sub-ld14837-em-w.pdf>

godi i gael eu datrys yn haws. Ni ellid cyfiawnhau peidio â defnyddio'r pwerau hynny i wneud rheoliadau priodol.

At hynny, byddai peidio â gwneud y rheoliadau hyn yn gam yn ôl o ystyried bod trefniadau sy'n gyfystyr â'r rhai sydd wedi'u cynnwys yn yr Offerynnau Statudol sy'n ymwneud â ffurflenni a hysbysiadau, adolygiadau o benderfyniadau a chynlluniau blaendal wedi'u nodi ar hyn o bryd mewn cyfraith dai bresennol (nid yw hyn yn gymwys i ddiogelu eiddo, lle caiff y trefniadau presennol eu hategu gan gyfuniad o ddeddfwriaeth a chyfraith gyffredin y cydnabyddir yn eang eu bod yn aneglur a bod angen eu moderneiddio a'u cydgrynhoi.

Am y rhesymau hyn, mae'r opsiwn o ymdrin â'r materion a gwmpesir gan y pedwar Offeryn Statudol hyn drwy ganllawiau yn unig wedi cael ei ddiystyru gan Weinidogion Cymru am nad oes manteision amlwg dros yr opsiwn a ffefir.

Opsiwn 3 – Gwneud Rheoliadau

Hwn yw'r opsiwn a ffefir.

Costau a manteision

Mae'n bwysig nodi ar ddechrau'r dadansoddiad hwn na fydd yr un o'r darpariaethau yn y pedwar Offeryn Statudol a gwmpesir gan yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol hwn yn cyflwyno unrhyw gostau ariannol *ychwanegol* i landlordiaid na deiliaid contractau (er gwaethaf y costau ymglyfarwyddo y cyfeirir atynt yn opsiwn 2 uchod, a fydd yn gymwys i'r opsiwn hwn a ffefir hefyd). Mae hyn am fod yr holl drefniadau a gofynion sydd wedi'u cynnwys yn y rheoliadau hyn yn atgynhyrchu, neu mewn rhai achosion yn cydgrynhoi a symleiddio, ofynion cyfatebol sydd eisoes yn bodoli o dan gyfraith bresennol. Mae hyn yn cynnwys, er enghraifft, y gofyniad i ddarparu mathau penodol o wybodaeth yn ysgrifenedig, trefniadau ar gyfer adolygu penderfyniadau a wneir gan landlordiaid cymdeithasol mewn perthynas â mathau penodol o denantiaethau a thrwyddedau, darparu gwybodaeth mewn perthynas â chynlluniau blaendal, a diogelu eiddo tenantiaid.

Caiff costau a manteision y dull hwn o wneud Rheoliadau a ffefir eu nodi yn yr adrannau canlynol mewn perthynas â phob un o'r pedwar Offeryn Statudol a gwmpesir gan yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol hwn.

Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Ffurflenni Rhagnodedig) (Cymru) 2022

O dan y dull hwn a ffefir, mae Gweinidogion Cymru wedi nodi mewn Rheoliadau ffurf benodol hysbysiadau a dogfennau a fydd yn cael eu defnyddio amlaf, a'r rhai lle y byddai'n fuddiol i landlordiaid a deiliaid contractau gael mynediad at ffurflenni a hysbysiadau y byddant yn gwybod sy'n gywir yn gyfreithiol ac felly'n annhebygol o gael eu gwrthod gan y parti arall - neu lys - ar sail manylyn technegol. Yn ogystal, er mwyn lleihau costau i landlordiaid, asiantiaid, deiliaid contractau, a chyrrff cynrychioliadol, mae nodiadau cyfarwyddyd wedi cael eu cynnwys yn y ffurflenni, lle y bo'n gymwys, i wneud eu diben yn haws ei ddeall. Gall landlordiaid a deiliaid

contractau lawrlwytho'r ffurflenni a'r hysbysiadau hyn o wefan Llywodraeth Cymru⁴ er mwyn lleihau costau ymhellach a lleihau'r tebygolrwydd y bydd camgymeriadau yn digwydd.

Wrth gwrs, bydd rhai costau gweithredol cymharol fach unwaith y bydd y cynllun Rhentu Cartrefi yn dod i rym, gan gynnwys y costau sy'n gysylltiedig â chwblhau a chyflwyno ffurflenni a hysbysiadau perthnasol mewn sefyllfaoedd lle mae'r rhain yn ofynnol. Fodd bynnag, mewn nifer o achosion, ni fydd y rhain yn gostau newydd oherwydd mae eisoes yn ofynnol i landlordiaid gyflwyno ffurflenni a hysbysiadau cyfatebol penodol o dan gyfraith dai bresennol. O ran arbedion i'r sector, drwy ragnodi'r ffurflenni a'r hysbysiadau hyn mewn Rheoliadau a darparu templedi, y gellir eu lawrlwytho, er mwyn i landlordiaid a deiliaid contractau eu defnyddio, ni fydd y costau posibl a nodir yn Opsiwn 1 uchod (ac y mae Llywodraeth Cymru yn cydnabod ei bod yn anodd eu meintioli) yn codi i landlordiaid a deiliaid contractau.

Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Adolygu Penderfyniadau) (Cymru) 2022

Mae'r darpariaethau a nodir yn yr Offeryn Statudol hwn, i bob pwrpas, yn dyblygu ac yn moderneiddio'r trefniadau sy'n bodoli mewn cyfraith dai bresennol lle y gall tenant ofyn am adolygiad o benderfyniad i derfynu tenantiaeth ragarweiniol neu isradd. Fel y cyfryw, mae gan y landlordiaid perthnasol systemau ar waith eisoes i gynnal adolygiadau o'r math hwn. Ni ragwelir costau ychwanegol am na ddisgwylir y bydd cyflwyno contractau safonol rhagarweiniol na chontractau safonol ymddygiad gwaharddedig (sy'n adlewyrchu tenantiaethau rhagarweiniol ac isradd presennol yn bennaf) yn arwain at gynydd yn nefnydd y mathau hyn o drefniadau gosod eiddo na mwy o alw gan ddeiliaid contractau am adolygiadau.

Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Cynlluniau Blaendal) (Gwybodaeth Ofynnol) (Cymru) 2022

Ni fydd costau ychwanegol yn codi o'r gofynion a nodir yn yr Offeryn Statudol hwn am eu bod yn dyblygu trefniadau sydd eisoes ar waith.

Fel sy'n digwydd ar hyn o bryd, os na fydd landlord yn cydymffurfio â'r gofynion diogelu blaendal, gall y llys osod cosb ariannol ar y landlord. Yn ogystal, o dan Ddeddf 2016, ni fydd landlord sy'n methu â diogelu blaendal deiliad y contract yn gallu cyflwyno hysbysiad adennill meddiant landlord nes bod y blaendal wedi'i ddiogelu yn gywir. Fodd bynnag, nid yw'r costau posibl hyn yn codi o ganlyniad i'r darpariaethau yn yr Offeryn Statudol hwn, sydd yn syml yn disodli gofynion presennol a nodir yng Ngorchymyn Tai (Blaendaliadau Tenantiaeth) (Gwybodaeth Ragnodedig) 2007 gyda threfniadau cyfatebol yng nghynllun Deddf 2016, ac sy'n canolbwyntio'n unig ar y wybodaeth y mae'n rhaid i'r landlord ei darparu i ddeiliad y contract mewn perthynas â sut y caiff y blaendal ei ddiogelu.

Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Diogelu Eiddo Mewn Anheddau y Cefnwyd Arnynt) (Cymru) 2022

⁴ Lluniwyd y templedi hyn, y gellir eu lawrlwytho, yn fewnol gan Lywodraeth Cymru fel rhan o raglen weithredu Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru). Mae'r costau hyn wedi cael eu hymgorffori mewn cyllidebau mewnol ac, o ganlyniad, nid ydynt wedi cael eu cynnwys yn y dadansoddiad hwn o gostau.

Fel y nodwyd yn flaenorol, mae'r gyfraith bresennol yn aneglur mewn perthynas â dyletswyddau'r landlord i ddiogelu eiddo a gaiff ei adael gan denant neu drwyddedai lle y cefnwyd ar yr annedd.

O dan drefniadau presennol, os bydd landlord wedi cyflwyno'r hysbysiad cywir, a sicrhau bod cyfnod addas o amser ar gael i'r tenant blaenorol, neu berchennog yr eiddo, gasglu unrhyw eiddo personol ac nad yw wedi cael unrhyw ymateb, gall waredu neu werthu'r eiddo a defnyddio'r enillion i wrthbwysu unrhyw gostau rhesymol yr aed iddynt wrth symud, storio a gwerthu'r eiddo hwnnw. Fodd bynnag, mae'r gyfraith bresennol yn disgwyl i'r pris gorau gael ei sicrhau ac i'r landlord dalu unrhyw swm uwchben costau rhesymol y landlord yn ôl i'r tenant.

Er bod y Rheoliadau hyn yn eu hanfod yn dyblygu trefniadau presennol, maent yn eu symleiddio a'u cydgrynhoi o fewn offeryn statudol unigol a gefnogir gan ganllawiau, a fydd yn gwneud y broses, a chyfrifoldebau'r ddau barti, yn llawer mwy clir nag sy'n wir ar hyn o bryd.

Fel sy'n digwydd nawr, gall landlordiaid ei gwneud yn ofynnol i ddeiliaid contract, neu lle byddant wedi nodi perchennog yr eiddo, dalu costau symud, storio a danfon unrhyw eiddo o'r fath maent yn dymuno ei gasglu yn ystod y cyfnod o bedair wythnos fel amod bod y landlord yn dychwelyd yr eiddo hwnnw. Hefyd, fel gyda chyfraith bresennol, gall y landlord werthu unrhyw eiddo na chafodd ei hawlio ar ôl i'r cyfnod o bedair wythnos ddod i ben a defnyddio'r enillion i dalu'r costau a gwrthbwysu unrhyw ôl-ddyledion rhent a gronwyd yn ystod y cyfnod cefnu, er y dylai unrhyw elw y tu hwnt i hyn gael ei ddychwelyd at ddeiliad y contract.

Ar unrhyw adeg yn ystod y cyfnod o bedair wythnos, bydd deiliad y contract neu'r perchennog yn gallu adhawlio ei eiddo oddi wrth y landlord. Fodd bynnag, gall fod gofyniad i ad-dalu'r landlord am unrhyw gostau yr eir iddynt wrth ddiogelu'r eiddo, er enghraifft costau symud neu storio. Penderfynwyd ar y cyfnod o bedair wythnos am fod Llywodraeth Cymru o'r farn bod hwn yn gyfaddawd rhwng buddiannau'r landlord a deiliad y contract: gallai landlord wynebu costau afresymol os bydd yn ofynnol iddo ddiogelu eiddo am gyfnod hirach na phedair wythnos, a gall gofyniad i wneud hynny atal landlordiaid rhag defnyddio'r weithdrefn cefnu i adennill meddiant o'r annedd.

Gall landlord sy'n ystyried bod yr eiddo yn ddarfodus, neu na fyddai gwerth yr eiddo yn cwmpasu costau diogelu, neu y byddai'n mynd i gostau afresymol neu'n achosi anghyfleustra afresymol, ei waredu (er enghraifft, ni fyddai disgwyl i landlord storio eitemau sydd wedi cael eu taflu fel sbwriel cartref neu eu storio mewn oergell).

Mae tystiolaeth nad yw llawer o landlordiaid preifat, yn enwedig 'landlordiaid hobi' fel y'u gelwir, yn ymwybodol bod ganddynt gyfrifoldebau o dan gyfraith bresennol i ddiogelu eiddo a gaiff ei adael mewn annedd ar ôl i'r tenant adael. Yn y senario gwaethaf posibl, gall yr anwybodaeth hon arwain at denant blaenorol yn gwneud hawliad yn erbyn y landlord os yw wedi gwaredu eiddo heb ddilyn y weithdrefn gywir. Mewn sefyllfaoedd o'r fath, gall landlord fynd i gostau drwy geisio cyngor proffesiynol neu gyfreithiol i amddiffyn ei hun yn erbyn yr hawliad, yn ogystal ag ad-dalu'r tenant os bydd y llys yn dyfarnu yn ei erbyn.

Disgwyliad Gweinidogion Cymru yw, drwy egluro a chyfuno gofynion cyfredol mewn un offeryn statudol wedi'i ategu gan ganllawiau clir, bydd gan landlordiaid a deiliaid contractau fel ei gilydd ddealltwriaeth fwy o lawer mwy nag sy'n wir ar hyn o bryd o'r trefniadau sy'n gymwys mewn perthynas ag eiddo a gaiff ei adael mewn annedd y cefnwyd arni gan ddeiliaid contract blaenorol. Rhagwelir y bydd hyn yn arwain at lai o achosion o landlordiaid yn gwaredu eiddo yn anghywir a gostyngiad dilynol mewn hawliadau a wneir yn eu herbyn, a fydd o fudd ariannol i'r ddau barti. Fel y nodwyd uchod, mae'r ddyletswydd diogelu ond yn gymwys lle y cefnwyd ar annedd ac mewn perthynas ag eiddo sydd yn amlwg yn werthfawr, ac felly na fydd yn arwain at landlordiaid yn gorfod talu am symud a storio unrhyw a phob eitem a adewir gan ddeiliaid contract. Bydd hyn hefyd yn arwain at ostyngiad posibl mewn costau ar gyfer landlordiaid o gymharu â gofynion presennol.

8. Asesu'r Gystadleuaeth

Ni ddisgwyllir i ddim o'r Rheoliadau hyn effeithio ar lefelau cystadleuaeth yng Nghymru na chystadleurwydd busnesau Cymru.

9. Adolygiad ôl-weithredu

Caiff gweithrediad y Rheoliadau hyn ei fonitro a'i werthuso fel rhan o'r prosiect gwerthuso annibynnol ehangach a gomisiynwyd ar gyfer Deddf 2016.

Cynigir y caiff y prosiect hwn 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. 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. Bydd y gwerthusiad o'r effaith yn ystyried effaith/effeithiau'r ddeddfwriaeth newydd yn erbyn effeithiau dymunol Deddf 2016.

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.

Bydd y gwerthusiad yn defnyddio dulliau ansoddol a meintiol. Gall y dangosyddion meintiol gynnwys:

- (i) Defnyddio gwybodaeth ar-lein am y ddeddfwriaeth newydd.
- (ii) Amllder 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'r ddeddfwriaeth newydd.
- (vi) Barn a phrofiadau deiliaid contractau o'r ddeddfwriaeth newydd.
- (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.

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.