

Memorandwm Esboniadol i Reoliadau Daliadau Amaethyddol (Ceisiadau am Gydsyniad y Landlord ac Amrywio Telerau a'r Prawf Addasrwydd) (Cymru) 2024

Paratowyd y Memorandwm Esboniadol hwn gan y Grŵp Newid Hinsawdd a Materion Gwledig 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 barn deg a rhesymol am effaith ddisgwyliedig Rheoliadau Daliadau Amaethyddol (Ceisiadau am Gydsyniad y Landlord ac Amrywio Telerau a'r Prawf Addasrwydd) (Cymru) 2024. Rwy'n fodlon bod y manteision yn cyfiawnhau'r costau tebygol.

Huw Irranca-Davies AS

Ysgrifennydd y Cabinet dros Newid Hinsawdd a Materion Gwledig

18 Gorffennaf 2024

RHAN 1

1. Disgrifiad

Mae Rheoliadau Daliadau Amaethyddol (Ceisiadau am Gydsyniad y Landlord ac Amrywio Telerau a'r Prawf Addasrwydd) (Cymru) 2024 ("y Rheoliadau"):

- Yn cyflwyno proses datrys anghydfodau newydd yn ymwneud â chais tenant am gydsyniad landlord ar gyfer gweithgaredd sydd wedi'i gyfyngu gan delerau ei gytundeb tenantiaeth, neu i amrywio'r telerau, er mwyn i'r tenant fodloni rhwymedigaeth statudol; ac
- Yn diweddarau'r meini prawf addasrwydd y mae'n rhaid i'r Tribiwnlys Tir Amaethyddol ("y Tribiwnlys") eu hystyried wrth benderfynu a yw tenant sy'n gwneud cais yn berson addas i olynu i gytundeb tenantiaeth Deddf 1986 yn dilyn marwolaeth neu ymddeoliad y tenant.

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

Dim.

3. Cefndir deddfwriaethol

Gwneir y Rheoliadau yn unol ag adrannau 19A a 39(8) o Ddeddf Daliadau Amaethyddol 1986.

Mae adran 19A yn darparu y caiff Gweinidogion Cymru wneud darpariaeth drwy reoliadau i alluogi tenantiaid i gyfeirio at gyflafareddu neu benderfyniad gan drydydd parti geisiadau am gydsyniad landlord ar gyfer gweithgareddau sydd wedi'u cyfyngu o dan delerau eu cytundeb tenantiaeth neu geisiadau am amrywio telerau, pan fydd y cais hwnnw'n ymwneud â thenant sy'n gwneud cais am gymorth ariannol o dan bŵer darpariaethau cymorth o dan Ddeddf Amaethyddiaeth (Cymru) 2023 (Deddf 2023) neu'n bodloni rhwymedigaeth statudol.

Mae adrannau 39(8) yn darparu y caiff Gweinidogion Cymru wneud rheoliadau sy'n pennu'r meini prawf y mae'n rhaid eu hystyried wrth benderfynu ar addasrwydd person i fod yn denant y daliad ac ystyried unrhyw safbwyntiau a fynegwyd gan y landlord yn ymwneud ag addasrwydd y tenant. Mae'r ddarpariaeth yn dweud bod yn rhaid i'r rheoliadau ymwneud â gallu'r person i ffermio'r daliad yn fasnachol i safon uchel o gynhyrchu effeithlon a gofal am yr amgylchedd. Hefyd, mae'r darpariaethau'n nodi bod y rheoliadau'n gallu cynnwys meini prawf fel profiad, hyfforddiant neu sgiliau'r person ym meysydd amaethyddiaeth a rheoli busnes; iechyd, statws ariannol a chymeriad y person; a meini prawf yn ymwneud â nodweddion a chyflwr y daliad a thelerau'r

denantiaeth.

Mae'r weithdrefn negyddol yn berthnasol i'r Rheoliadau.

4. Diben ac effaith arfaethedig y ddeddfwriaeth

Mae Rhan 1 o'r Rheoliadau hyn yn cyflwyno proses datrys anghydfodau newydd yn ymwneud â chais tenant am gydsyniad landlord ar gyfer gweithgaredd sydd wedi'i gyfyngu gan delerau ei gytundeb tenantiaeth, neu i amrywio'r telerau, er mwyn i'r tenant wneud cais am gymorth ariannol o dan Ddeddf 2023 neu fodloni rhwymedigaeth statudol. Y rheswm am hyn yw bod llawer o brydlesi o dan Ddeddf 1986 yn cynnwys cymalau cyfyngol safonol sy'n rhwystro'r tenant rhag cynnal gweithgareddau a allai newid offer sefydlog neu ddefnydd tir ar y daliad heb i'r tenant gael cydsyniad y landlord i'r gweithgaredd yn gyntaf (e.e. codi neu newid adeiladau, buddsoddi mewn offer sefydlog newydd, cymryd meddiant o dir arall neu arallgyfeirio i weithgareddau nad ydynt yn rhai amaethyddol fel rheoli tir yn amgylcheddol).

Mae llawer o landlordiaid a thenantiaid yn gweithio gyda'i gilydd yn effeithiol i drafod a goresgyn materion sy'n ymwneud â chymalau cyfyngol heb orfod troi at broses datrys anghydfod. Fodd bynnag, deallwn nad yw hyn yn wir am bob tenantiaeth o reidrwydd ac efallai y bydd rhai tenantiaid yn gweld bod cymalau cyfyngol a ysgrifennwyd sawl blwyddyn neu ddegawd yn ôl bellach yn cyfyngu ar eu gallu i ddatblygu busnes cynhyrchiol a hyfyw.

Nid oes unrhyw ddarpariaethau cyffredinol yn Ddeddf 1986 sy'n galluogi tenant i herio cymal cyfyngol yn ei brydles drwy broses datrys anghydfod.

Rydym am sicrhau nad yw tenantiaid cytundebau Ddeddf 1986 (AHAs) yn cael eu hatal yn afresymol rhag derbyn cymorth ariannol o dan Ddeddf 2023 na chydymffurfio â rhwymedigaethau statudol. Byddai'r broses newydd yn rhoi cymhelliant i denantiaid a landlordiaid ddod i gytundeb wedi'i negodi i osgoi costau datrys anghydfod. Hefyd, byddai'n darparu gwarant ddeddfwriaethol a ffordd o ddatrys anghydfod ar gyfer tenantiaid na allant ddod i gytundeb rhesymol gyda'u landlord.

Mae Rhan 2 o'r Rheoliadau hyn yn diweddarau'r meini prawf addasrwydd y mae'n rhaid eu hystyried gan y Tribiwnlys Tir Amaethyddol ("y Tribiwnlys") wrth benderfynu a yw ymgeisydd yn berson addas i olynu i gytundeb tenantiaeth Ddeddf 1986 yn dilyn marwolaeth neu ymddeoliad y tenant.

Mae tenantiaethau Ddeddf 1986 yr ymrwymwyd iddynt cyn 12 Gorffennaf 1984 yn cynnwys hawliau olyniaeth ar farwolaeth neu ymddeoliad y tenant am hyd at ddwy genhedlaeth o berthnasau teuluol agos, yn amodol ar rai profion cymhwysedd penodol a nodir yn y Ddeddf.

Un prawf cymhwysedd olyniaeth yw'r 'Prawf Addasrwydd' yn adran 39(8) o Ddeddf 1986. Mae'r rheoliad yn nodi'r meini prawf y mae'n rhaid i denant sy'n gwneud cais eu bodloni er mwyn i'r Tribiwnlys ei ystyried yn addas i olynu i gytundeb tenantiaeth AHA.

Mae'r rheoliad yn darparu bod yn rhaid i'r Tribiwnlys ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys (ond heb fod yn gyfyngedig i) –

- a) i ba raddau y mae'r ymgeisydd neu bob un o'r ymgeiswyr hynny wedi cael hyfforddiant ym maes amaethyddiaeth, neu wedi cael profiad ymarferol o amaethyddiaeth,
- b) oedran, iechyd corfforol a statws ariannol yr ymgeisydd neu bob un o'r ymgeiswyr, a
- c) safbwyntiau (os oes rhai) a nodwyd gan y landlord ynglŷn ag addasrwydd yr ymgeisydd neu unrhyw un o'r ymgeiswyr.

Mae Llywodraeth Cymru'n credu bod y prawf presennol yn gosod safon isel o addasrwydd. Er enghraifft, nid yw'n cynnwys y gofyniad i ddarparu denantiaid ddangos bod ganddynt sgiliau rheoli busnes da, sy'n gysylltiedig â pherfformiad gwell ar y fferm. O ystyried pwysigrwydd gwella cystadleurwydd a chynhyrchiant ffermio, mae'r Rheoliadau'n moderneiddio'r prawf addasrwydd i osod safonau cymhwysedd busnes uwch yn y dyfodol. Nod moderneiddio'r prawf yw sicrhau bod gan ymgeiswyr olyniaeth y sgiliau a'r cymwysterau i reoli daliad AHA yn llwyddiannus.

5. Ymgynghoriad

Ymgynghorodd Llywodraeth Cymru ar y newidiadau yn y Rheoliadau hyn yn 2019 fel rhan o ymgynghoriad cyhoeddus ehangach ar ddiwygio tenantiaethau amaethyddol. Derbyniwyd cyfanswm o 33 ymateb gan denantiaid amaethyddol, landlordiaid a rhanddeiliaid.

Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr (79 y cant) yn cytuno neu'n cytuno'n gryf bod angen gweithdrefn ffurfiol i ddatrys anghydfodau, sy'n rhwymo'r ddwy ochr. Teimlai rhai y gallai hwyluso trafodaethau a phrosesau negodi gwell rhwng landlordiaid a thenantiaid. Roedd dau ymatebydd o'r farn y dylid ymestyn y ddarpariaeth i Denantiaethau Busnes Fferm a lywodraethir gan Ddeddf Tenantiaethau Amaethyddol 1995 (Deddf 1995).

Roedd y rhai oedd yn anghytuno (18%) o'r farn y gallai'r cynnig ymyrryd â thelerau contractau y cytunwyd arnynt, ac roedd eraill yn teimlo na ddylid cyfyngu'n afresymol ar hawl landlord i gadw cymalau cyfyngol am resymau dilys (gan gynnwys rhesymau nad ydynt yn ymwneud â'r busnes, fel tirwedd, amwynder, ymddangosiad gweledol a rhesymau amgylcheddol).

Roedd nifer fach o ymatebwyr yn credu y dylai'r cynnig fod yn berthnasol i denantiaid yn unig, o ystyried nad yw landlordiaid yn cael eu cyfyngu yn yr un ffordd.

Cymerodd Llywodraeth Cymru bwerau drwy Ddeddf Amaethyddiaeth y DU 2020 a Deddf Amaethyddiaeth (Cymru) 2023.

Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr (78%) yn cytuno neu'n cytuno'n gryf hefyd bod angen

moderneiddio'r Prawf Addasrwydd. Roedd y rhai a oedd yn cytuno yn teimlo y gallai godi safonau proffesiynol ar draws y diwydiant drwy sicrhau mai olynwyr yw'r rhai sydd yn y sefyllfa orau i ddatblygu busnesau ffermio llwyddiannus gan gynnal a gwella'r amgylchedd naturiol.

Roedd nifer fach o ymatebwyr (18 y cant) yn anghytuno'n gryf neu'n anghytuno â'r cynnig, gydag un ymatebydd yn dweud y gallai fod yn rhwystr i newydd-ddyfodiaid oni bai bod modd darparu sicrwydd amgen e.e. rhaglenni hyfforddi, mentoriaid neu brofiad o sectorau eraill.

O'r rhai a oedd yn cytuno â'r cynnig, dywedodd llawer y bydd angen meini prawf cadarn wedi'u diffinio'n glir ar gyfer y prawf newydd er mwyn rhoi sicrwydd i olynwyr posibl, y Tribiwnlys ac asiantau sy'n cynghori'r partïon.

Awgrymodd rhai ymatebwyr y dylai'r meini prawf newydd gynnwys lefel hyfforddiant, profiad, parodrwydd a gallu'r ymgeisydd i reoli tir yn gynaliadwy, ymrwymo i gynlluniau rheoli tir cynaliadwy ac ymgymryd â datblygiad proffesiynol parhaus. Roedd eraill yn mynegi pryderon am rôl y landlord wrth bwysu a mesur addasrwydd y tenant os yw'r berthynas rhwng y landlord a'r tenant wedi methu.

Teimlai llawer o ymatebwyr y dylai Llywodraeth Cymru wneud rhagor o waith gyda'r diwydiant i ddatblygu meini prawf ar gyfer y prawf newydd cyn ei fod yn cael ei newid.

Cytunodd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr (80 y cant) y byddai tair blynedd yn rhoi digon o amser i ddarparu olynwyr baratoi ar gyfer y newid.

Mewn ymateb, ymrwymodd Llywodraeth Cymru i weithio gyda TRIG a rhanddeiliaid ehangach y diwydiant i bennu manylion penodol y meini prawf newydd.

Hefyd, gofynnodd yr ymgynghoriad i ymatebwyr am eu safbwyntiau ar opsiynau anneddfwriaethol i gyflawni'r nodau polisi arfaethedig, gan gynnwys cyhoeddi canllawiau ymarfer gorau. Er bod y rhan fwyaf o ymatebwyr yn gefnogol (70 - 84 y cant), roedd mwyafrif llethol o'r farn y dylai hyn fod yn ychwanegol at ddiwygio'r gyfraith yn ymwneud â thenantiaeth (92).

Mae dogfennau'r ymgynghoriad a chrynodeb o'r ymatebion ar gael yn:
<https://www.llyw.cymru/diwygio-tenantiaethau-amaethyddol>.

RHAN 2 – ASESIAID EFFAITH RHEOLEIDDIOL

1. Opsiynau

Opsiwn 1 – Gwneud Dim

Ystyriwyd cadw'r sefyllfa bresennol. Heb droi at y dull hwn o ddatrys anghydfod, gall rhai tenantiaid gael eu hatal yn afresymol rhag cydymffurfio â'r rhwymedigaethau statudol, gan arwain at risg o gosbau ariannol i'r tenant ac effaith ar ein gallu i gyflawni yn erbyn ein hamcanion strategol allweddol e.e. mewn perthynas â materion iechyd y cyhoedd sy'n gysylltiedig ag allyriadau amaethyddol.

Yn ogystal, byddai meini prawf y prawf addasrwydd yn aros yn ddigyfnewid a byddai'r sefyllfa bresennol yn parhau. O ganlyniad, rhagwelir na fydd yr ymgeisydd sy'n fwyaf addas i ymateb i heriau'r presennol a'r dyfodol yn llwyddiannus o reidrwydd. Gallai hyn gael effaith negyddol fach ar ein gallu i gyflawni yn erbyn ein hamcanion strategol allweddol os yw'r meini prawf newydd i ddylanwadu ar y broses ddeddfol.

Yn olaf, byddai tenantiaid AHA yng Nghymru o dan anfantais o'i gymharu â thenantiaid yn Lloegr lle mae The Agricultural Holdings (Requests for Landlord's Consent or Variation of Terms and the Suitability Test) (England) Regulations 2021 eisoes wedi'u gweithredu.

Opsiwn 2 – Gwneud yr Isafswm

Dewis amgen posibl arall i lunio rheoliadau sy'n rhwymo mewn cyfraith fyddai i Weinidogion Cymru gyhoeddi canllawiau anstatudol.

Byddai hyn yn golygu bod Gweinidogion Cymru'n cyhoeddi canllawiau ar ddatrys anghydfodau a materion perthnasol y bydd y Tribiwnlys eisiau eu hystyried o bosibl wrth benderfynu ar geisiadau olyniaeth. Ni fyddai'r canllawiau'n seiliedig ar offeryn statudol.

Opsiwn 3 – Gwneud rheoliadau newydd a fyddai'n cyflwyno dull newydd o ddatrys anghydfodau a diweddarau meini prawf y prawf addasrwydd

Byddai'r rheoliadau'n galluogi tenantiaid AHA i ddefnyddio'r dull datrys anghydfodau ar gyfer unrhyw gymal yn eu prydles sy'n cyfyngu ar eu gallu i dderbyn cymorth ariannol o dan Ddeddf Amaethyddiaeth (Cymru) 2023 neu gydymffurfio â rhwymedigaethau statudol, a byddai'n diweddarau meini prawf y prawf addasrwydd. Mae manylion y dull datrys anghydfodau a meini prawf diwygiedig y prawf addasrwydd wedi'u datblygu gan TRIG ac maent eisoes wedi'u gweithredu yn Lloegr. Cytunodd TRIG y dylid bwrw ymlaen â'r darpariaethau hyn yng Nghymru hefyd.

Yr opsiwn a ffeirir yw Opsiwn 3. Mae hyn yn gweithredu argymhellion y Grŵp Diwydiant Diwygio Tenantiaeth (TRIG) a chanlyniadau ein hymgyngoriad ar ddiwygio tenantiaeth

yn 2019.

2. Costau a manteision

Mae Deddf Taliadau Amaethyddol 1986 yn berthnasol i gytundebau tenantiaeth amaethyddol yr ymrwymwyd iddynt cyn 1 Medi 1995 ac i rai tenantiaethau (tenantiaethau olyniaeth yn bennaf) a roddwyd ar ôl y dyddiad hwnnw ac a eithriwyd yn benodol o gymhwyso Deddf Tenantiaethau Amaethyddol 1995. Yn ôl Data Gweinyddol Taliadau Gwledig Cymru, roedd tua 1,700 o hawl wyr BPS â phrydles AHA yn cwmpasu tua 98,500 hectar o dir yn 2021. Mae hyn yn cyfateb i tua 11% o hawl wyr BPS ac 8% o gyfanswm arwynebedd hawlio'r BPS.

Mae'r AHA:

- yn darparu sicrwydd deiliadaeth i'r tenant drwy osod cyfyngiadau ar unrhyw hysbysiad a roddir gan y landlord, sy'n cael ei ystyried yn gyffredinol fel rhywbeth sy'n cyfateb i sicrwydd am oes;
- yn darparu cyfleoedd am hyd at ddwy olyniaeth i rai pobl, yn amodol ar yr ymgeisydd yn bodloni profion statudol;
- yn rheoleiddio llawer o delerau'r denantiaeth;
- yn digolledu'r tenant a'r landlord o dan wahanol amgylchiadau; ac
- yn darparu ar gyfer amrywiaeth o faterion amrywiol eraill.

Mae'r Ddeddf yn darparu tri dull o ddatrys anghydfodau rhwng landlordiaid a thenantiaid, sef:

- a) y Tribiwnlys Tir Amaethyddol;
- b) cyflafareddu neu benderfyniad gan drydydd parti; ac
- c) y llysoedd.

Cyflafareddu neu benderfyniad gan drydydd parti yw'r prif ddull o ddatrys anghydfod o dan y Ddeddf, er bod y Tribiwnlys yn ymdrin â cheisiadau olyniaeth a'r rhan fwyaf o hysbysiadau ymadael. Mae'r rhan fwyaf o anghydfodau, yn enwedig y rhai sy'n cael eu llywodraethu gan ystyriaethau amaethyddol ymarferol, yn gorfod cael eu cyfeirio at gyflafareddu o dan y Ddeddf.

a. Opsiwn 1: Gwneud Dim

Byddai'r opsiwn hwn yn cadw'r sefyllfa bresennol neu fusnes fel arfer. Dyma'r llinell sylfaen ar gyfer asesu costau a manteision cymharol yr opsiwn amgen.

Mae rhai rhanddeiliaid, yn enwedig y rhai sy'n uniaethu â thenantiaid, o'r farn y gallai fod cynnydd yn nifer yr anghydfodau sy'n codi rhwng tenantiaid a landlordiaid o ganlyniad i'r newid o Gynllun y Taliad Sylfaenol i gymorth i ffermwyr yn y dyfodol. Mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo i weithio gyda rhanddeiliaid i sicrhau bod taliadau unrhyw gynllun yn cael eu dosbarthu'n deg a'u bod yn hygyrch i bawb. Felly, ni ddylai

unrhyw gostau na manteision ychwanegol fod yn gysylltiedig â'r opsiwn 'gwneud dim' hwn.

a. Opsiwn 2: Gwneud yr Isafswm

O dan yr opsiwn hwn, byddai Llywodraeth Cymru'n llunio ac yn cyhoeddi dau ganllaw anstatudol. Byddai un ohonynt yn ceisio helpu tenantiaid, landlordiaid a'u cynghorwyr i fabwysiadu dull cadarnhaol ac ymarferol o adolygu a chytuno ar geisiadau i amrywio cytundebau tenantiaeth amaethyddol. Byddai'r canllawiau yn datblygu [Code of Good Practice for projects, schemes or works requiring landlord's consent in agricultural tenancies](#) Grŵp y Diwydiant Diwygio Tenantiaeth (TRIG). Mae'n annhebygol y bydd partion yn gyfarwydd â'r Cod hwn ar unwaith, felly ni ddisgwylir y bydd unrhyw gostau ymgyfarwyddo ychwanegol.

Byddai'r llall yn darparu canllawiau i'r Tribiwnlys ar y priodweddau sydd eu hangen ar berson addas i ffermio daliad yn llwyddiannus i lefel uchel o gynhyrchiant a gofal am yr amgylchedd. Byddai aelodau'r Tribiwnlys yn ymgyfarwyddo â'r canllawiau yn ystod eu digwyddiad hyfforddi blynyddol. Felly, ni ddisgwylir y bydd unrhyw gostau ymgyfarwyddo ychwanegol yn gysylltiedig â'r opsiwn hwn.

Byddai cost untro i Lywodraeth Cymru, yr amcangyfrifir y byddai tua £3,700. Byddai hyn yn dod o gyllidebau adrannol Llywodraeth Cymru.

Gradd Staff	Cost Staff ¹	Cyfradd Ddyddiol (£) (wedi'i rhannu â 220)	Diwrnodau	Is-gyfanswm (£)
Cymeradwyaeth Dirprwy Gyfarwyddwr	£127,981	£582	0.5	£291
Gwasanaethau cyfreithiol, Gradd 7	£92,844	422	2	£844
Arweinydd polisi, Swyddog Gweithredol Uwch	£57,059	£259	10	£2,590
CYFANSWM				£3,725

1. Ffigurau cost gyfartalog staff Llywodraeth Cymru ar gyfer 2023-24. Mae'r ffigurau'n cynnwys argostau.

Datrys anghydfod

Ar sail yr ymatebion i'r ymgynghoriad, rhagwelir y byddai'r rhan fwyaf o denantiaid amaethyddol, landlordiaid a'u cynghorwyr yn dilyn canllawiau anstatudol. Fodd bynnag, mae'n debygol y byddai tenantiaid a landlordiaid o'r fath, a'u cynghorwyr, wedi negodi

cytundeb beth bynnag. Mae Llywodraeth Cymru o'r farn y byddai canllawiau ar eu pennau eu hunain yn annhebygol o newid ymddygiad y rhai sydd eisoes yn ymddwyn yn afresymol.

Meini Prawf Addasrwydd

Mae'n ofynnol i'r Tribiwnlys ystyried yr holl faterion perthnasol, gan gynnwys y meini prawf a nodir yn Adran 39(8) o Ddeddf 1986 wrth benderfynu ar addasrwydd ymgeisydd i olynu i gytundeb tenantiaeth Deddf 1986 yn dilyn marwolaeth neu ymddeoliad y tenant.

Gallai Llywodraeth Cymru gyhoeddi canllawiau ar ystyriaethau sy'n berthnasol yn ei barn hi; fodd bynnag, ni fyddai'r rhain yn seiliedig ar statud. O ganlyniad, pe bai'r Tribiwnlys yn gwrthod ymgeisydd ar sail meini prawf mewn canllawiau anstatudol yn unig, mae'n debygol y byddai gan yr ymgeisydd achos i herio'r penderfyniad. O'r herwydd, mae'r opsiwn hwn yn annhebygol o gael yr effaith a ddymunir.

Am y rhesymau hyn, mae'r opsiwn o ymdrin â'r materion sydd wedi'u cynnwys yn y rheoliadau hyn drwy ganllawiau yn unig wedi'i wrthod gan Weinidogion Cymru gan nad oes unrhyw fanteision amlwg dros yr opsiwn a ffefrir.

a. Opsiwn 3: Diwygio Deddf 1986

Datrys anghydfod

Mae'r Rheoliad yn gweithredu argymhelliad a gyflwynwyd gan TRIG fel rhan o'i adolygiad o Ddeddf 1986 yn 2017.

Roedd y grŵp yn cydnabod bod llawer o gytundebau AHA yn cynnwys cymalau a ysgrifennwyd amser maith yn ôl a allai atal tenant rhag ymgymryd â newid rhesymol.

Nid oes unrhyw ddarpariaethau cyffredinol yn Neddf 1986 ar hyn o bryd sy'n galluogi tenant i herio cymal cyfyngol yn ei brydles drwy broses datrys anghydfod. O ganlyniad, mae'n bosibl y bydd rhai tenantiaid AHA yn cael eu cyfyngu'n annheg rhag derbyn cymorth ariannol o dan Ddeddf 2023 neu gydymffurfio â rhwymedigaethau statudol. Gall hyn arwain at y perygl o golled ariannol a/neu gosbau i'r tenant, a gallai effeithio ar ein gallu i gyflawni yn erbyn ein hamcanion strategol allweddol.

Bydd yr opsiwn hwn yn galluogi tenantiaid AHA i ddefnyddio'r broses datrys anghydfod ar gyfer ceisiadau am gydsyniad landlordiaid ar gyfer gweithgaredd sydd wedi'i gyfyngu gan delerau eu tenantiaeth, neu i amrywio'r telerau, lle nad oes cytundeb mewn perthynas â'r cais wedi'i sicrhau gyda'r landlord. Rhaid cyflwyno cais at y diben penodedig o gydymffurfio â rhwymedigaeth statudol neu dderbyn cymorth ariannol o dan Ddeddf 2023.

Bydd cynorthwyo tenantiaid, a allai fod wedi'u cyfyngu fel arall, i sicrhau bod eu fferm yn cydymffurfio â'r gofynion, a derbyn cymorth ariannol, yn helpu i wella sefyllfa ariannol y busnes, gan sicrhau bod nwyddau cyhoeddus yn cael eu darparu. Bydd hyn o fudd i'r economi wledig ac yn helpu i gyflawni nifer o nodau strategol allweddol Llywodraeth Cymru mewn perthynas â'r argyfwng hinsawdd a'r uchelgais 'sero net', materion iechyd y cyhoedd sy'n gysylltiedig ag allyriadau amaethyddol, a gwrthdroi'r dirywiad mewn bioamrywiaeth.

Lle nad oes modd dod i gytundeb, gellir cyfeirio anghydfodau at gyflafareddwr annibynnol neu arbenigwr trydydd parti (lle mae'r ddwy ochr yn cytuno). Mae'r rheoliadau'n cynnwys amodau sy'n sicrhau dull gweithredu teg a chytbwys rhwng buddiannau tenantiaid a landlordiaid.

Trwy gyflwyno'r diwygiad, mae'n bosibl y bydd nifer yr anghydfodau sy'n codi yn cynyddu. Ar gyfer pob achos newydd, bydd cost i fusnes a allai gael ei hysgwyrddo naill ai gan y landlord, y tenant neu'r ddau (yn dibynnu ar natur yr achos).

Bydd costau amser i bob unigolyn, ond bydd hyn yn amrywio fesul achos. Mae natur anhysbys llawer o drafodaethau ac anghydfodau sydd wedi codi rhwng tenantiaid amaethyddol a thirfeddianwyr hyd yma yn ei gwneud yn amhosibl nodi nifer gwirioneddol yr achosion a'r costau cysylltiedig. Hefyd, mae'n amhosibl gwybod faint yn union o anghydfodau newydd a fydd yn codi oherwydd y ddarpariaeth hon, ac mae meintioli yn arwain at risg o gamfarnu gormodol.

Fodd bynnag, rydym yn rhagweld y bydd y cynnig yn effeithio ar is-set fach o'r sector AHA yn unig. Yn y rhan fwyaf o achosion, rydym yn disgwyl y bydd y broses newydd yn cymhell tenantiaid a landlordiaid i ddod i gytundeb a negodir er mwyn osgoi costau datrys anghydfodau, ac mae'r diwygiad arfaethedig yn hyrwyddo trafodaethau ymlaen llaw. Dim ond lleiafrif bach iawn na allant ddod i gytundebau a negodir fydd yn dibynnu ar y darpariaethau pan fetho pob dim arall.

Mae'r asesiad hwn yn dibynnu ar gyngor gan arbenigwyr o'r diwydiant sy'n amcangyfrif y gallai'r darpariaethau arwain at bump i ddeg anghydfod newydd y flwyddyn (1% o gytundebau AHA) a fydd yn golygu bod angen penodi cyflafareddwyr. Mae'r rhan fwyaf o anghydfodau (99%) yn cael eu datrys heb yr angen am gyflafareddu llawn, a dim ond 1% sy'n mynd drwy'r broses gyfan. Byddai hyn yn cyfateb i uchafswm o un anghydfod yn mynd i gyflafareddu llawn y flwyddyn.

Gall y partion dan sylw benodi cymrodeddwyr yn uniongyrchol os ydynt yn gallu cytuno ar yr unigolion hyn, neu os na allant gytuno, caiff rhywun ei benodi gan Gymdeithas y Gyfraith Amaethyddol (ALA), Cymdeithas Ganolog y Prisywyr Amaethyddol (CAAV) neu Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS). Ar hyn o bryd, mae Rheoliadau Daliadau Amaethyddol (Ffi) 1996 yn pennu ffi benodi o £195.

Mae cyngor arbenigol gan CAAV yn amcangyfrif mai cost gyfartalog cyflafareddu llawn yw tua £25,000. Mae hyn yn cynnwys cost amser cymrodeddwr a ffioedd cysylltiedig ar

gyfer cynrychiolaeth gyfreithiol.

Mae'r costau'n llai lle penodir cymrodeddwyr ond lle daw'r partïon i gytundeb heb fod angen cyflafareddu llawn. Mae CAAV yn amcangyfrif bod hyn yn costio oddeutu £15,000 fesul achos, yn bennaf drwy osgoi ffioedd cyfreithiol.

Mae penderfyniad arbenigol yn ddewis rhatach a chyflymach na chyflafareddu. Yn hytrach na bod partïon yn cyflwyno eu hachos i gymrodeddwr a benodir ar sail geirada gan un ochr, maent yn cytuno i benodi trydydd parti a ddylai fod ag arbenigedd yn y mater y mae anghytundeb yn ei gylch. Mae'r person hwn yn adolygu'r dystiolaeth ac yn penderfynu sut i ddatrys yr anghydfod. Mae'r penderfyniad yn rhwymo, a dim ond o dan amgylchiadau eithriadol y gellir apelio yn ei erbyn neu ei herio. Fel arfer, mae'r broses yn cymryd tri i chwe mis i'w chwblhau, ac amcangyfrifir y bydd yn costio £5,000 ar gyfartaledd yn ôl asesiad TRIG yn 2014 i lywio Deddf Dadreoleiddio 2015. Bydd hyn wedi codi i oddeutu £6,700 yn seiliedig ar gyfrifydd chwyddiant Banc Lloegr¹.

Ar sail data o Arolwg Blynyddol y Swyddfa Ystadegau Gwladol o Oriau ac Enillion (2023), cost gyfartalog fesul awr amser ffermwr yw £14.95 (cyfartaledd ar gyfer pob gweithiwr yn y diwydiant amaethyddiaeth, coedwigaeth a physgota, ac eithrio tâl goramser). Amcangyfrif rhesymol ar gyfer amser adnabyddadwy mewn anghydfodau yw 15 awr o amser tenantiaid. Gan ystyried y bydd angen ychwanegu 30% ar gyfer costau, mae hyn yn cyfateb i oddeutu £290 fesul anghydfod. Ar ben uchaf y raddfa, mae arbenigwyr y diwydiant yn nodi bod asesiadau prynu gorfodol yn arwain yn aml at £35/awr ar gyfer amser ffermwyr. Wrth ychwanegu 30% at gostau, byddai hyn yn cyfateb i oddeutu £680 fesul anghydfod. Rhagdybir bod yr un amrediad o gostau yn berthnasol i amser landlordiaid ar y sail bod y rhan fwyaf o landlordiaid yn berchnogion preifat, yn hytrach nag yn sefydliadau traddodiadol neu'n Awdurdodau Lleol. Amcangyfrif rhesymol ar gyfer amser adnabyddadwy landlordiaid yw 5 awr fesul anghydfod, sy'n golygu bod yr amrediad o gostau rhwng £90 a £230 fesul anghydfod.

Mae'n debygol y bydd mân gostau gweinyddol i Lywodraeth Cymru sy'n gysylltiedig â chyfleu'r newidiadau drwy sianeli fel cylchlythyr chwarterol Gwlad a rhwydweithiau presennol. Rhagdybir na fydd unrhyw gost ymgyfarwyddo i gyflafareddwyr neu arbenigwyr gan y byddant eisoes yn gyfarwydd â'r newidiadau yn Lloegr.

Ar sail y rhagdybiaeth uchod, rydym yn amcangyfrif mai cyfanswm y gost i fusnesau fydd tua £90,500 - £169,000 y flwyddyn wrth gyflwyno'r broses trwy is-ddeddfwriaeth fel y nodir yn Nhabl 1. Bydd yr union gostau'n amrywio gan ddibynnu ar nifer a natur yr anghydfodau sy'n codi.

Tabl 1: Amcangyfrif o'r costau

		Nifer yr achosion
--	--	--------------------------

¹ [Cyfrifydd chwyddiant | Banc Lloegr](#)

Math	Amrediad y costau fesul achos	Senario gydag achosion tybiedig wedi'u negodi	Senario gydag achosion tybiedig wedi'u penderfynu gan arbenigwyr
Cyflafareddu llawn	£25,000	1	1
Cytundeb a negodwyd	£15,000	9	0
Penderfyniad gan arbenigwr	£6,000	0	9
Amser tenant	£290 - 680	10	10
Amser landlord	£100-230	10	10
CYFANSWM		£169,100	£90,500

I rai, gallai'r costau a'r amser sydd eu hangen i fynd drwy'r broses rwystro unigolion a busnesau rhag defnyddio'r darpariaethau. Dim ond y rhai sydd o'r farn bod y manteision tebygol yn fwy na'r costau fydd yn ystyried cyflafareddu fel opsiwn ymarferol. Fodd bynnag, rydym yn rhagweld y bydd y darpariaethau yn gymhelliant i denantiaid a landlordiaid ddod i gytundeb a negodwyd er mwyn osgoi costau datrys anghydfod, gan ddarparu dewis olaf deddfwriaethol i'r rhai na allant ddod i gytundeb rhesymol.

Yn gyffredinol, credir bod yr opsiwn hwn yn darparu dull gweithredu teg a chymesur. Mae'n cyfyngu ar yr amgylchiadau lle mae tenantiaid yn gallu ceisio gwyrddroi cymalau cyfyngol yn eu prydlesi, ac mae'n sicrhau bod dull cytbwys yn cael ei fabwysiadu er budd landlordiaid a thenantiaid. Er bod rhywfaint o gost i fusnesau, rhagwelir y bydd y gost hon yn isel iawn gan mai prif fantais y rheoliadau fydd cymell tenantiaid a landlordiaid i ddod i gytundeb a negodir.

Prawf Addasrwydd

Roedd adolygiad TRIG o Ddeddf 1986 yn 2017 yn argymhell diwygio'r meini prawf addasrwydd.

Prif nod yr adolygiad oedd nodi opsiynau ar gyfer gwella cynhyrchiant tenantiaethau a lywodraethir gan Ddeddf 1986. Yn y cyswllt hwn, cafodd cynhyrchiant ei ddiffinio fel y defnydd mwyaf effeithlon o adnoddau i gynhyrchu allbynnau y bydd y farchnad yn eu prynu.

Awgrymwyd bod y prawf addasrwydd presennol yn gosod sylfaen addasrwydd isel a bod angen ei ddiwygio er mwyn hyrwyddo'r broses o osod prydlesi i'r bobl fwyaf cynhyrchiol ac arloesol.

Nododd y grŵp mai'r ffactorau allweddol sy'n dylanwadu ar berfformiad a chynhyrchiant

busnesau yw sgiliau, hyfforddiant ac addysg. Cyfeiriodd y grŵp at Adolygiad Trethi Amaeth 2014 yng Ngweriniaeth Iwerddon a ganfu fod allbwn ffermwr sydd wedi'i hyfforddi 12% yn uwch ar gyfartaledd nag allbwn ffermwr heb ei hyfforddi.

O dan y meini prawf diwygiedig, bydd angen i ymgeiswyr ddangos i'r Tribiwnlys bod ganddynt y galluoedd a'r gallu i ffermio'r daliad yn fasnachol, gyda thir arall neu hebdo, i safon uchel o gynhyrchiant effeithlon a gyda gofal am yr amgylchedd. Hefyd, pe bai'r ymgeisydd wedi gwneud cais mewn cystadleuaeth agored am gytundeb tenantiaeth tebyg, mae'r rheoliadau'n nodi bod yn rhaid i'r Tribiwnlys fod yn fodlon y gellid disgwyl yn rhesymol i landlord darbodus a pharod gynnwys yr ymgeisydd yn y rhestr fer fel rhywun y byddai'n fodlon rhoi'r denantiaeth iddo.

Mae'r meini prawf newydd yn glir, gan roi sicrwydd i ymgeiswyr am y safon ddisgwylidig, ac yn galluogi'r Tribiwnlys i ystyried yr holl faterion perthnasol fesul achos, gan gynnwys barn y landlord ar addasrwydd yr ymgeisydd.

Tabl 2: Achosion Olyniaeth fesul blwyddyn

Blwyddyn	Nifer yr Achosion
2017-2018	12
2018-2019	19
2019-2020	13
2020-2021	6
2021-2022	8 (hyd yn hyn)

Nid oes gan bob tenantiaeth AHA hawliau olyniaeth neu olynwyr teuluol sy'n gymwys i olynu i'r daliad. Yn ôl arolwg meddiannaeth tir CAAV 2019, roedd 15% o holl denantiaethau Deddf 1986 a ddaeth i ben yng Nghymru a Lloegr yn denantiaethau olyniaeth wedyn. O ystyried y ffaith nad oes modd creu tenantiaethau Deddf 1986 newydd (ac eithrio mewn sefyllfaoedd cyfyngedig), mae'r sector yn dirywio'n naturiol. Ar sail tueddiadau presennol, ni fydd yn rhan sylweddol o'r sector gosod erbyn 2050. Bydd manteision posibl yr opsiwn hwn ond yn cael eu gwireddu tra bod tenantiaethau olyniaeth AHA yn bodoli.

Ar sail y ffigurau uchod, mae'r Tribiwnlys yn penderfynu 12 cais olyniaeth bob blwyddyn ar gyfartaledd. Mae hyn yn cyfateb i lai nag 1% o'r sector AHA.

Nid oes disgwyl i'r newidiadau greu unrhyw gostau ariannol *ychwanegol* nac arwain at gynnydd mewn ceisiadau olyniaeth. Nid ydynt yn cyflwyno baich rheoleiddio newydd, gan eu bod yn diweddarau'r gofynion presennol sydd eisoes yn bodoli o dan y gyfraith bresennol. Serch hynny, mae'r newidiadau yn gosod safon uwch ar gyfer olynwyr yn y dyfodol.

Mae rhanddeiliaid yn nodi bod y rhan fwyaf o ymgeiswyr wedi paratoi ar gyfer y newidiadau eisoes ers i Lywodraeth Cymru gyhoeddi ei hymateb i'r ymgynghoriad ar

ddiwygio tenantiaethau ym mis Medi 2021. Mae'n bosibl y bydd yn rhaid i'r rhai nad ydynt yn bodloni'r meini prawf newydd ar hyn o bryd ganfod a thalu am hyfforddiant perthnasol. Mae'r rhan fwyaf o golegau amaethyddol a darparwyr hyfforddiant yn cynnwys sgiliau perthnasol fel elfen safonol o'u cyrsiau a'u rhaglenni. Hefyd, mae rhaglenni fel Cyswllt Ffermio'n darparu mynediad at hyfforddiant a datblygiad sgiliau perthnasol yn ddi-dâl neu'n rhad iawn. Yn ogystal, ni fydd y rheoliadau'n dod i rym tan 1 Medi 2024, er mwyn sicrhau bod digon o amser ar gael i gynllunio a pharatoi.

Bydd y Tribiwnlys a'r cynghorwyr yn gyfarwydd â'r meini prawf newydd eisoes, sy'n efelychu'r rhai sydd eisoes wedi'u cyflwyno yn Lloegr drwy'r Agricultural Holdings (Requests for Landlord's Consent or Variation of Terms and the Suitability Test) (England) Regulations 2021.

Bydd angen amser ar bob olynydd posibl i ymgysylltu â'r meini prawf newydd. Ar sail data o Arolwg Blynnyddol y Swyddfa Ystadegau Gwladol o Oriau ac Enillion (2023)², rhagdybir mai'r gost gyfartalog fesul awr amser ffermwr yw £14.95 (cyfartaledd ar gyfer pob gweithiwr yn y diwydiant amaethyddiaeth, coedwigaeth a physgota, ac eithrio tâl goramser). Pe bai'r broses ymgysylltu'n para dwy awr, byddai'r gost weinyddol i'r sector AHA oddeutu £470 (gan ystyried 30 y cant ar argostau).

3. Asesiad o'r Gystadleuaeth

Ni ddisgwylir i'r Rheoliadau hyn effeithio ar lefelau cystadleuaeth yng Nghymru nac ar gystadleurwydd busnesau Cymru.

Mae dyddiad dod i rym y prawf addasrwydd newydd yn cael ei ohirio, gan roi amser i denantiaid a'u holynwyr baratoi a chynllunio ar gyfer y meini prawf newydd.

4. Adolygiad ôl-weithredu

Bydd effaith y rheoliadau'n cael ei monitro drwy ymgysylltu'n barhaus â TRIG a'r Tribiwnlys.

²Amcangyfrifon 2023 (dros dro) o enillion ac oriau a weithiwyd, fesul diwydiant a galwedigaeth. Ar gael yn: [Earnings and hours worked, by industry and occupation: ASHE Table 29 - Office for National Statistics \(ons.gov.uk\)](https://ons.gov.uk/earnings-and-hours-worked-by-industry-and-occupation)