

Memorandwm Esboniadol ar gyfer:

Rheoliadau Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (Diwygio) 2022

a

Rheoliadau Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (Diwygio Atodlen 12) 2022

Paratowyd y Memorandwm Esboniadol hwn 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 yr is-ddeddfwriaeth a restrir uchod.

Julie James
Gweinidog Newid Hinsawdd
18 Awst 2022

RHAN 1

1. Disgrifiad

Mae'r Memorandwm Esboniadol hwn yn darparu gwybodaeth am ddau ddarn o is-ddeddfwriaeth sy'n gysylltiedig â'i gilydd ac sy'n cael eu gwneud o dan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 ('Deddf 2016') fel y'i diwygiwyd gan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru) 2021 ('Deddf 2021'). Mae'r ddau Offeryn Statudol (OS) yn diwygio atodlenni amrywiol yn Neddf 2016. Barnwyd bod y diwygiadau hynny'n angenrheidiol i sicrhau bod y ddeddfwriaeth yn gweithredu fel y'i bwriedir pan ddaw i rym. Gwneir y ddau Offeryn Statudol o dan y weithdrefn penderfyniad cadarnhaol ar yr un pryd.

Dyma ddisgrifiad byr o'r ddau OS:

Rheoliadau Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (Diwygio) 2022

Mae'r OS hwn yn gwneud cyfres o ddiwygiadau i Atodlenni 2, 3, 8A, 9, 9B a 9C i Ddeddf 2016.

Cafodd y diwygiadau y mae'r OS hwn yn eu gwneud i'r Atodlenni hyn eu nodi fel rhai angenrheidiol wrth ddatblygu Deddf 2021 i sicrhau bod newidiadau yn y ffordd y darperir llety sy'n gysylltiedig â mechnïaeth a chyfnodau prawf a mewnfudo a cheisio lloches yn cael eu hystyried cyn cychwyn Deddf 2016.

Mae Adran 4 o'r ME hwn yn esbonio rhesymau Llywodraeth Cymru dros wneud y diwygiadau hyn ar hyn o bryd ac effaith pob gwelliant.

Rheoliadau Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (Diwygio Atodlen 12) 2022

Mae'r OS hwn yn gwneud cyfres o ddiwygiadau i Atodlen 12 i Ddeddf 2016.

Mae Atodlen 12 yn nodi'r trefniadau ar gyfer tenantiaethau a thrwyddedau sy'n bodoli ar hyn o bryd a fydd yn trosi'n gontractau meddiannaeth pan ddaw Deddf 2016 i rym. Diben Atodlen 12 yw sicrhau bod y newid mor esmwyth â phosibl a bod y partion i denantiaethau a thrwyddedau presennol yn cael eu trin yn deg pan fydd eu tenantiaeth neu eu trwydded yn cael ei throï'n gontract meddiannaeth, gan daro ar y cydbwysedd cywir o ran hawliau a rhwymedigaethau'r ddau barti.

Nodwyd nifer o faterion yn ymwneud â'r broses drosi. Mae'r OS hwn yn mynd i'r afael â'r materion hynny drwy ddiwygiadau i Atodlen 12. Ceir disgrifiad llawn o ddiben ac effaith pob un yn adran 4 o'r Memorandwm Esboniadol hwn.

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

Dim.

3. Cefndir deddfwriaethol

Mae'r pwerau yn Neddf 2016 y mae'r diwygiadau i'r ddau OS yn cael eu gwneud drwyddynt fel a ganlyn:

Rheoliadau Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (Diwygio) 2022

Mae Paragraff 17 o Atodlen 2 yn galluogi Gweinidogion Cymru i ddiwygio'r Atodlen honno.

Mae Paragraff 17 o Atodlen 3 yn galluogi Gweinidogion Cymru i ddiwygio'r Atodlen honno.

Mae Paragraff 13 o Atodlen 8A yn galluogi Gweinidogion Cymru i ddiwygio'r Atodlen honno.

Mae Paragraff 13 o Atodlen 9 yn galluogi Gweinidogion Cymru i ddiwygio'r Atodlen honno.

Mae Paragraff 11 o Atodlen 9B yn galluogi Gweinidogion Cymru i ddiwygio'r Atodlen honno.

Mae Paragraff 11 o Atodlen 9C yn galluogi Gweinidogion Cymru i ddiwygio'r Atodlen honno.

Mae adran 255 o Ddeddf 2016 yn rhoi'r pŵer i wneud darpariaeth atodol, gysylltiedig, ganlyniadol, drosiannol, ddarvoudol ac arbed er mwyn rhoi effaith lawn i'r Ddeddf, neu o ganlyniad i unrhyw ddarpariaeth yn y Ddeddf.

Mae adran 256 o Ddeddf 2016 yn gwneud darpariaeth ynghylch gwneud rheoliadau o dan Ddeddf 2016. Mae adrannau 256(3) a (4)(h), (i), (la), (m), (mb) a (mc) o Ddeddf 2016 yn ei gwneud yn ofynnol i'r Rheoliadau hyn fod yn ddarostyngedig i'r weithdrefn gadarnhaol.

Rheoliadau Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (Diwygio Atodlen 12) 2022

Mae Paragraff 33 o Atodlen 12 yn galluogi Gweinidogion Cymru i ddiwygio'r Atodlen honno.

Mae adran 256 o Ddeddf 2016 yn gwneud darpariaeth ynghylch gwneud rheoliadau o dan Ddeddf 2016. Mae adrannau 256(3) a (4)(n) o Ddeddf 2016 yn ei gwneud yn ofynnol i'r Rheoliadau hyn fod yn ddarostyngedig i'r weithdrefn gadarnhaol.

4. Diben ac effaith fwriedig y Ddeddfwriaeth

Dyma ddiben ac effaith fwriedig y ddau OS yr ymdrinnir â hwy yn y Memorandwm Esboniadol hwn:

Rheoliadau Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (Diwygio) 2022

Mae'r OS hwn yn gwneud cyfres o ddiwygiadau i Atodlenni 2, 3, 8A, 9, 9B a 9C yn Neddf 2016.

Diwygio Atodlen 2

Mae Atodlen 2, a gyflwynwyd gan adran 7 o Ddeddf 2016, yn rhestru cyfres o eithriadau i'r rheol gyffredinol a nodir yn adran 7 o Ddeddf 2016 sy'n penderfynu a

ddylai tenantiaeth neu drwydded gael ei hystyried yn contract meddiannaeth ac felly'n ddarostyngedig i ddarpariaethau'r Ddeddf. Y rheol gyffredinol yw bod tenantiaeth neu drwydded yn contract meddiannaeth os:

1. yw wedi'i gwneud rhwng landlord ac unigolyn (neu unigolion) a'i bod yn rhoi'r hawl i'r unigolyn hwnnw feddiannu'r annedd fel cartref; a
2. oes rhent neu ystyriaeth arall yn daladwy.

Mae Rhan 3 o Atodlen 2 yn rhestru'r tenantiaethau a'r trwyddedau hynny na chânt byth fod yn contractau meddiannaeth o dan Ddeddf 2016, er eu bod yn dod o dan adran 7. Y rhain yw: os yw'r tenant neu'r trwyddedau o dan 18 oed, tenantiaethau busnes, meddiannaeth wedi'i diogelu neu denantiaethau statudol o fewn Deddf Rhenti (Amaethyddiaeth) 1976 a thenantiaethau amaethyddol eraill o dan Ddeddf Daliadau Amaethyddol 1986 a Deddf Tenantiaethau Amaethyddol 1995, tenantiaethau wedi'u diogelu neu statudol o fewn ystyr Deddf Rhenti 1977, tenantiaethau hir (21 mlynedd neu fwy), tenantiaethau neu drwyddedau sy'n ymwneud â llety a ddarperir i aelodau'r lluoedd arfog, a'r rhai sy'n ymwneud â llety mynediad uniongyrchol.

Mae **rheoliad 2** o'r OS hwn yn ychwanegu at y rhestr yn Rhan 3 o Atodlen 2 denantiaethau a thrwyddedau sy'n ymwneud â llety mechnïaeth a chyfnodau prawf a llety i geiswyr lloches a mewnfudwyr (eithriad i'r rheol hon yw tenantiaeth neu drwydded sy'n ymwneud â llety i geiswyr lloches a ddarperir ar hyn o bryd o dan denantiaeth sicr neu ddiogel. Bydd y naill yn trosi'n contract meddiannaeth safonol a'r llall yn trosi'n contract meddiannaeth ddiogel¹). Y rhesymau dros ychwanegu'r mathau hyn o lety at Atodlen 2 yn awr drwy gyfrwng yr OS diwygio hwn yw rhoi eglurder llwyr o safbwynt y gyfraith i landlordiaid ynghylch y mathau o lety na chânt byth drosi'n contract meddiannaeth ac na fyddant felly yn ddarostyngedig i ddarpariaethau Deddf 2016. Mae'r diwygiadau'n adlewyrchu hefyd rai newidiadau diweddar i'r gyfraith sy'n ymwneud â darparu'r llety hwn.

Diwygio Atodlen 3

Mae Atodlen 3, a gyflwynwyd gan adrannau 11 a 12 o Ddeddf 2016, yn rhestru'r contractau meddiannaeth sydd wedi'u heithrio o'r rheol gyffredinol bod landlordiaid cymunedol yn darparu contractau meddiannaeth diogel. O dan adrannau 11(2) a 12(4), caiff pob contract o'r fath fod yn contract safonol, er mai landlord cymunedol fydd wedi'i wneud neu ei gymryd. Mae'r eithriadau'n cynnwys llety â chymorth, llety i geiswyr lloches ac ati, llety i bobl ddigartref, a rhai mathau o lety dros dro. Mae **rheoliad 3** o'r OS hwn yn dileu o'r rhestr hon gyfeiriad at rai mathau o lety a ddarperir i geiswyr lloches i adlewyrchu'r ffaith na chaiff tenantiaeth neu drwydded mewn perthynas â llety o'r fath byth bod yn contract meddiannaeth.

Diwygio Atodlen 8A

Mae Atodlen 8A, a gyflwynwyd gan adrannau 174, 174A, 195 ac 195A o Ddeddf 2016, yn rhestru'r mathau hynny o contractau safonol y gellir eu terfynu gyda dau fis

¹ Caiff yr eithriad hwn ei wneud gan Reoliad 4(2) o Reoliadau Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (Diwygio Atodlen 12) 2022 (gweler isod)

o rybudd o dan hysbysiad landlord neu gymal terfynu (yn hytrach na'r cyfnod rhybudd o chwe mis sy'n gymwys mewn perthynas â phob contract meddiannaeth safonol arall). Mae'r mathau hynny o gontractau safonol yn cynnwys contractau safonol ymddygiad gwaharddedig, llety i fyfyrwyr addysg uwch, llety â chymorth, llety i geiswyr lloches ac ati, llety i bobl ddigartref, a rhai mathau o lety dros dro. Mae **rheoliad 4** o'r OS hwn yn dileu o'r rhestr hon gyfeiriad at rai mathau o lety a ddarperir i geiswyr lloches ac ati, hynny am yr un rheswm a nodir mewn perthynas â Rheoliadau 2 a 3 uchod.

Diwygio Atodlen 9

Mae Atodlen 9, a gyflwynwyd gan adran 175 a 196 o Ddeddf 2016, yn rhestru'r mathau hynny o gontractau y gellir eu terfynu o fewn chwe mis cyntaf y dyddiad meddiannu, a hefyd y contractau cyfnod penodol hynny a allai gynnwys cymal terfynu i landlordiaid sy'n gynharach na'r lleiafswm o 18 mis a fyddai'n gymwys fel arall. Mae'r eithriadau hyn yn cynnwys contractau safonol ymddygiad gwaharddedig, llety â chymorth, llety i geiswyr lloches ac ati, llety i bobl ddigartref, a rhai mathau o lety dros dro. Mae **rheoliad 5** o'r OS hwn yn dileu o'r rhestr hon gyfeiriad at rai mathau o lety a ddarperir i geiswyr lloches, hynny am y rheswm a nodir mewn perthynas â Rheoliadau 2 a 3 uchod.

Diwygio Atodlen 9B

Mae Atodlen 9B, a gyflwynwyd gan adran 186 o Ddeddf 2016, yn rhestru'r mathau hynny o gontractau safonol cyfnod penodol y caniateir eu terfynu ar ddiwedd y cyfnod penodol gyda dau fis o rybudd drwy gyfrwng hysbysiad landlord. Mae hyn yn rhywbeth nad yw Deddf 2016 yn ei ganiatáu yn gyffredinol. Lle bydd deiliad y contract yn parhau ym meddiant y llety ar ddiwedd y cyfnod penodol, caiff contract cyfnodol safonol ei greu'n awtomatig (neu gallai'r landlord a deiliad y contract gytuno ar gontract newydd yn y ffordd arferol, gyda dyddiad meddiannu yn dilyn diwedd y cyfnod penodol yn syth). Ar ôl hynny gellir rhoi hysbysiad landlord (chwe mis) i ddod â'r contract i ben.

Mae'r mathau o gontractau safonol cyfnod penodol a restrir yn Atodlen 9B, y gellid ystyried yn rhesymol drwyddynt rhoi mwy o sicrwydd i landlord ynghylch gallu ailfeddiannu'r llety, yn cynnwys llety â chymorth, llety a ddarperir i geiswyr lloches ac ati, llety i bobl ddigartref, meddiannaeth oherwydd swydd, a rhai mathau o lety dros dro. Mae **rheoliad 6** o'r OS hwn yn dileu o'r rhestr hon gyfeiriad at rai mathau o lety a ddarperir i geiswyr lloches ac ati, hynny am y rheswm a nodir mewn perthynas â Rheoliadau 2 a 3 uchod.

Diwygio Atodlen 9C

Mae Atodlen 9C, a gyflwynwyd gan adran 194 o Ddeddf 2016, yn rhestru'r contractau safonol cyfnod penodol hynny a all gynnwys cymal terfynu landlord, nad yw Deddf 2016 yn ei ganiatáu yn gyffredinol. Mae'r mathau o gontractau safonol cyfnod penodol a restrir yn Atodlen 9C, y gellid drwyddynt ystyried ei bod yn rhesymol i landlord allu rhoi rhybudd o dan gymal terfynu yn nwy flynedd gyntaf y contract yn cynnwys y rheini sy'n ymwneud â llety â chymorth, llety a ddarperir i geiswyr lloches ac ati, llety i bobl ddigartref, meddiannaeth oherwydd swydd, a rhai mathau o lety dros dro. Mae **rheoliad 7** o'r OS hwn yn dileu o'r rhestr hon gyfeiriad at rai mathau o lety a ddarperir i geiswyr lloches ac ati, hynny am y rheswm a nodir mewn perthynas â Rheoliadau 2 a 3 uchod.

Diwygio Deddf Mewnfudo 2016

Mae **rheoliad 8** yn gwneud y diwygiadau canlyniadol angenrheidiol i Ddeddf Mewnfudo 2016 i sicrhau pan gaiff adran 4 o Ddeddf Mewnfudo a Lloches 1999 ei dirymu gan baragraff 1 o Atodlen 11 o Ddeddf Mewnfudo 2016 (pan ddaw'r paragraff hwnnw i rym yn llawn), na fydd paragraff 7(3)(k)(i) o Atodlen 2 (fel y'i mewnosodwyd gan reoliad 2 o'r OS hwn) yn cyfeirio mwyach at adran 4 o Ddeddf 1999.

Diwygio Atodlen 6

Mae **rheoliad 9** yn gwneud mân-ddiwygiadau i Atodlen 6 Deddf Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru) 2021.

Rheoliadau Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (Diwygio Atodlen 12) 2022

Mae'r Rheoliadau hyn yn gwneud nifer o ddiwygiadau i Atodlen 12 o Ddeddf 2016.

Mae Atodlen 12 yn ymdrin â throsi tenantiaethau a thrwyddedau presennol yn gontractau meddiannaeth pan ddaw darpariaethau Deddf 2016 i rym. Mae'n egluro pa fathau o denantiaethau a thrwyddedau cyfredol fydd yn trosi, ac i ba fathau o gontractau meddiannaeth. Mae hefyd yn nodi'r gofynion sy'n gymwys i gontractau sydd wedi trosi, gan gynnwys o ran darparu datganiadau ysgrifenedig, a sut y caiff neu na chaiff telerau penodol sy'n ofynnol o dan Ddeddf 2016 eu hymgorffori o fewn contractau sydd wedi'u trosi.

Mae'r gwelliannau fel a ganlyn:

Mae **rheoliad 5** yn mewnosod Paragraff 2A newydd sy'n darparu bod trwyddedau sy'n denantiaethau diogel neu'n Ddeiliadaeth Amaethyddol Sicr a ddelir gan bobl 16 neu 17 oed, yn trosi'n gontract meddiannaeth. Y trwyddedai fydd deiliad y contract a bydd Deddf 2016 yn gymwys i'r contract yn yr un ffordd ag y mae i unrhyw gontract arall sydd wedi'i drosi. Er na fydd pobl ifanc 16 a 17 oed yn gallu ymrwymo i gontractau meddiannaeth newydd ar ôl i Ddeddf 2016 ddod i rym, mae'r diwygiad hwn yn cael ei wneud i ddiogelu hawliau'r bobl 16 a 17 oed hynny, sydd yn union cyn y diwrnod penodedig, yn meddu ar drwydded o dan y gyfraith bresennol yng Nghymru.

Mae **rheoliadau 4b, 8 ac 14** yn ymwneud â llety â chymorth, gan wneud diwygiadau i Baragraffau 2 ac yn mewnosod paragraffau newydd 6A a 24A i ddarparu'r canlynol:

- Ni chaiff landlord atal tenantiaeth sy'n ymwneud â llety â chymorth rhag trosi'n gontract meddiannaeth.
- Dim ond tenantiaeth fyrddaliol sicr neu drwydded sy'n ymwneud â llety â chymorth sy'n cael trosi'n gontract safonol ategol. Ni chaiff Rhan 5 o Atodlen 2 i Ddeddf 2016 fod yn gymwys mewn ffordd ystyrllon i drwydded sy'n fwy na 6 mis oed. Cynhwysir diwygiad (i ddatgymhwyso Rhan 5 o Atodlen 2 ar gyfer unrhyw denantiaeth a fodolai'n syth cyn y dyddiad penodedig) i wneud hyn yn hollol glir.
- Nid yw adrannau 144 (symudedd) ac 145 (gwaharddiad dros dro) yn gymwys i gontract sydd wedi'i drosi sy'n gontract safonol ategol ac a oedd, yn syth cyn y dyddiad penodedig, yn denantiaeth fyrddaliol sicr.

Mae **rheoliadau 7 ac 13** yn ehangu'r contractau sydd wedi'u trosi sy'n cael effaith contractau safonol cyflwyniadol ac sy'n ychwanegu tenantiaethau byrddaliol sicr oedd yn denantiaethau cychwynnol, cyn belled â bod y landlord yn landlord cymdeithasol cofrestredig neu'n ddarparwr cofrestredig preifat o dai cymdeithasol (gyda rhai eithriadau). Mae hyn yn sicrhau eu bod yn trosi'n Gontractau Safonol cyflwyniadol ochr yn ochr â Thenantiaethau Cyflwyniadol heb fod angen i landlord gyhoeddi hysbysiad o dan adran 13.

Mae **rheoliad 10** yn ychwanegu paragraff 13A newydd sy'n ei gwneud yn glir bod darpariaethau'r cynllun adneuo yn Neddf 2016 ond yn gymwys i gontractau sydd wedi'u trosi oedd yn tenantiaeth fyrddaliol sicr yn union cyn y diwrnod penodedig. Mae hyn yn sicrhau na fydd unrhyw gontract, nad oedd yn ddarostyngedig i ofnyion y cynllun adneuo, yn tramgwyddo gofynion adneuo Deddf 2016 yn union wedi'u trosi.

Mae **rheoliadau 11 a 12** yn nodi, os oedd contract sydd wedi'i drosi yn denantiaeth fyrddaliol sicr cyn ei drosi gyda telerau amrywio rhent, y caiff y telerau hynny eu trosglwyddo i'r contract a drosir ac na chaiff y landlord ddefnyddio adran 123 o Ddeddf 2016 i newid y rhent (sef y fecanwaith safonol ar gyfer newid rhent ym mhob contract cyfnodol safonol newydd yr ymrwymir iddo unwaith y daw Deddf 2016 i rym). Mae'r diwygiad hwn yn angenrheidiol i sicrhau, pan fydd gan denantiaeth delerau amrywio rhent, caiff y telerau hynny eu cario drosodd i'r contract meddiannaeth sydd wedi'i drosi.

Mae **rheoliadau 3 a 4b** yn ymwneud â throsi tenantiaethau neu drwyddedau presennol sydd wedi ennill statws Meddiannaeth Amaethyddol Sicr ('AAO'). Mae AAO yn codi'n awtomatig pan fydd gweithiwr amaethyddol sydd wedi cael llety hunangynhwysol fel rhan o'i gyflogaeth wedi ymgymryd â'r gwaith amaethyddol hwnnw am o leiaf 91 o'r 104 wythnos flaenorol. Mae AAOs yn rhoi sicrwydd deiliadaeth a hawliau olynu arwyddocaol a allai ddod â llawer mwy o fudd i'r deiliad na'r hawl a geid trwy'r denantiaeth neu'r drwydded sylfaenol. Er bod ymholiadau Llywodraeth Cymru wedi cadarnhau ei bod yn debygol mai ychydig iawn o AAOs sy'n dal i fodoli yng Nghymru (ac nad yw Deddf 2016 yn caniatáu i unrhyw AAOs newydd godi ar ôl y dyddiad penodedig), mae'r darpariaethau'n ceisio cadw, i'r graddau mwyaf posibl, yr hawliau sydd gan y rheini sy'n meddiannu eiddo o dan AAO. I'r perwyl hwn, gwnaed cyfres o ddiwygiadau i Atodlen 12 sy'n sicrhau yn y modd mwyaf arwyddocaol bod yr AAO yn cael ei drin yn yr un modd pan gaiff ei drosi ag y caiff tenantiaethau diogelu eu trin ar ôl eu trosi hwythau. Bydd AAO yn trosi'n gontract sicr os yw'r landlord yn landlord cymunedol ac yn gontract safonol cyfnodol na fydd adran 173 yn gymwys iddo – os yw'r landlord yn landlord preifat. Hefyd, bydd darpariaethau Deddf 2016 sy'n ymwneud â'r olyniaeth yn gymwys iddynt.

Mae **rheoliadau 19(b) ac 19(c)** yn dileu Paragraff 32(4) yn Atodlen 12 ac yn rhoi Paragraff 32(8) newydd yn ei le. Bydd y diwygiad hwn yn sicrhau bod contract safonol cyfnodol sy'n codi ar ôl i gontract safonol cyfnodol wedi'i drosi ddod i ben yn cael ei drin fel contract amnewid at ddibenion Atodiad 12. Fodd bynnag, mae **rheoliad 15** yn diwygio paragraff 25A i ddarparu, lle bo contract amnewid yn gontract safonol cyfnodol (sy'n codi o dan adran 184(2) neu o fewn adran 184(6)), rhaid i'r landlord roi rhybudd o chwe mis o dan adran 173 ac ni chaiff y landlord roi

rhybudd o dan adran 173 o fewn y cyfnod o bedwar mis sy'n dechrau ar y dyddiad pan gafodd deiliad y contract yr hawl i feddiannu'r annedd o dan y denantiaeth neu'r drwydded wreiddiol. Hepgorir paragraffau 25B, 25C a 25D o Atodlen 12 (o ran dod â chontract cyfnod penodol i ben ar ddiwedd y cyfnod penodol a defnyddio cymal terfynu'r landlord).

Mae **rheoliad 4(a)** yn diwygio un o'r darpariaethau a ychwanegir gan Reoliad 2 o Reoliadau Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (Diwygio) 2022 at Ran 3 o Atodlen 2 sy'n eithrio llety a ddarperir i grwpiau penodol rhag gofynion Deddf 2016. Effaith y diwygiad hwn yw sicrhau, os yw ceisiwr lloches yng Nghymru yn cael llety ar hyn o bryd o dan denantiaeth neu drwydded sicr neu ddiogel, y bydd y denantiaeth neu'r drwydded honno'n trosi'n gontract meddiannaeth safonol neu ddiogel fel y bo'n briodol a bydd yn ddarostyngedig i ddarpariaethau perthnasol Deddf 2016. Gwneir y gwelliant hwn i gydnabod y posibilrwydd y byddai rhai ceiswyr lloches yng Nghymru yn colli'r lefel o sicrwydd deiliadaeth sydd ganddynt ar hyn o bryd pe na bai eu tenantiaeth/trwydded sicr/ddiogel bresennol yn trosi, a byddai hynny'n lleihau eu hawliau presennol.

Mae rheoliadau 6, 9, 16, 17, 18 ac 19(a) i gyd yn gwneud mân newidiadau drafftio i gywiro gwallau teipograffyddol ac anghywirdebau, neu i egluro geiriad yr Atodlen lle cafodd y materion hyn eu nodi wrth gynhyrchu'r OS diwygio hwn.

5. Ymgynghori

Mae'r diwygiadau sy'n cael eu gwneud i wahanol Atodlenni Deddf 2016 gan yr OSau yn cael eu gwneud i fynd i'r afael â materion sydd wedi dod i'r amlwg ers pan gafodd Deddf 2016 ei gwneud yn wreiddiol, rhai o ganlyniad i newidiadau a wnaed i ddeddfwriaeth sylfaenol arall a chan ddeddfwriaeth sylfaenol arall – gan gynnwys Deddf 2021 – ac eraill a ddaeth i'r amlwg wrth baratoi'r gwahanol ddarnau o is-ddeddfwriaeth sy'n sail i Ddeddf 2016 fel y'i diwygiwyd.

Oherwydd natur dechnegol y ddau OS hyn a'r ffaith nad oes yr un o'r gwelliannau a gynhwysir ynddynt yn gwneud newid sylweddol i'r safbwyntiau polisi a nodir yn y ddeddfwriaeth sylfaenol, nid oes ymgynghoriad ffurfiol wedi'i gynnal. Fodd bynnag, cafodd nifer o'r materion yr ymdriniwyd â hwy gan y gwelliannau hyn eu codi gyda Llywodraeth Cymru gan randdeiliaid allanol yn gofyn am eglurhad ar gymhwyso'r ddeddfwriaeth mewn perthynas â mathau penodol o lety. Mae trafodaethau manwl wedi'u cynnal gyda rhanddeiliaid perthnasol i archwilio'r materion hyn ac maent wedi llywio'r gwaith o ddatblygu'r gwelliannau.

6. Aseiad Effaith Rheoleiddiol

Ni ddisgwylir i'r diwygiadau a wneir gan y Rheoliadau hyn newid polisi (na'i effaith) mewn ffordd arwyddocaol. O'r herwydd, nid oes RIA wedi'i gynnal i gyd-fynd â'r Rheoliadau hyn. Mae hynny'n unol â'r polisi a geir yng Nghod RIA Gweinidogion Cymru ar gyfer is-ddeddfwriaeth.