

MEMORANDWM CYDSYNIAD DEDDFWRIAETHOL

BIL DIWYGIO CYFRAITH LESDDALIAD (RHENT TIR)

1. Gosodir y memorandwm cydsyniad deddfwriaethol hwn o dan Reol Sefydlog (“RhS”) 29.2. Mae RhS 29 yn rhagnodi bod rhaid gosod memorandwm cydsyniad deddfwriaethol, ac y ceir cyflwyno cynnig cydsyniad deddfwriaethol, gerbron Senedd Cymru os yw Bil gan Senedd y DU yn gwneud darpariaeth mewn perthynas â Chymru at bwrpas sydd o fewn cymhwysedd deddfwriaethol Senedd Cymru neu sy'n addasu'r cymhwysedd hwnnw.
2. Cyflwynwyd y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir) (y “Bil”) yn Nhŷ'r Arglwyddi ar 12 Mai 2021. Gellir cael copi o'r Bil yn <https://bills.parliament.uk/bills/2864>

Amcanion Polisi

3. Mae'r sector tai lesddaliad yn rhan bwysig o'r farchnad dai genedlaethol. Mae'n cartrefu tua 4.5 miliwn o aelwydydd yng Nghymru a Lloegr. Mae tua dwy ran o dair o'r cartrefi hyn yn fflatiau ac mae'r gweddill yn dai. Mae tai lesddaliad yn cyfrif am tua 16% o holl anheddau Cymru. Mae hyn yn cyfateb yn fras iawn i tua 235,000 eiddo.
4. Mae lesioedd hir (lesioedd a roddir am fwy nag 21 mlynedd fel arfer) yn darparu bod y lesddaliad yn talu rhent tir i'w rydd-ddeiliad am rentu'r tir y mae'r eiddo lesddaliad yn sefyll arno.
5. Yn hanesyddol, câi llawer o renti tir eu pennu ar lefel nominal. Fodd bynnag, yn ystod y blynyddoedd diwethaf mae llawer o renti tir wedi cynyddu o lefelau nominal i fwy na 0.1% o werth yr eiddo, ac mae'r arfer o roi lesioedd sy'n cynnwys telerau sy'n ei gwneud yn ofynnol i adolygiadau rhent gael eu cynnal yn fynych lle mae swm y rhent tir yn dyblu wedi dod i'r golwg. Mewn rhai achosion, mae'r hawliau i gael rhenti tir gan lesddeiliaid wedi cael eu prynu a'u gwerthu yn y farchnad ariannol fel ffrwd incwm hirdymor i fuddsoddwyr trydydd parti. Nid yw lesddeiliaid yn cael unrhyw wasanaeth amlwg yn gyfnewid am dalu'r rhenti tir hyn ac nid yw'n amlwg bob amser pa gostau y bydd yn rhaid i lesddeiliaid eu talu pan fyddant yn prynu eu cartrefi. O ganlyniad, gall rhai lesddeiliad wynebu anhawster i werthu neu ailforgeisio eiddo neu gall fod yn gostus iddynt brynu'r rhydd-ddaliad drwy ryddfrenio.
6. Amcanion polisi datganedig y deddfwriaeth hon yw gwneud perchenogaeth lesddaliadol yn decach ac yn fwy fforddiadwy i lesddeiliaid drwy sicrhau na fydd rhydd-ddeiliaid/landlordiaid yn gallu mynnu cael tâl ariannol am rent tir mwyach. Mae'r Bil hefyd yn gwahardd codi taliadau gweinyddol mewn perthynas â rhenti hedyn pupur.
7. Mae'r Bil yn ceisio cyflawni hyn drwy gyfyngu rhenti tir ar lesioedd preswyl hir newydd eu sefydlu ar gyfer tai a fflatiau i un hedyn pupur y flwyddyn, sy'n cyfyngu rhenti tir i ddim gwerth ariannol i bob diben. Nid oes rhwymedigaeth ar landlord i godi rhent hedyn pupur ac ni ragwelir y bydd landlordiaid yn gofyn i'w tenantiaid dalu hedyn pupur fel rhent yn ymarferol.

Crynodeb o'r Bil

8. Noddir y Bil gan y Weinyddiaeth Tai, Cymunedau a Llywodraeth Leol.
9. Mae'r Bil yn gosod dyletswydd ar awdurdodau safonau masnachu yng Nghymru i orfodi'r Bil. Mae'r Bil hwn hefyd yn gwneud darpariaeth i lesddeiliaid adennill rhenti tir a godwyd yn anghyfreithlon drwy'r Tribiwnlys Haen Gyntaf.
10. Mae torri'r cyfyngiadau ar rent tir yn drosedd sifil, gyda chosb ariannol o rhwng £500 a £5,000. Bydd awdurdodau lleol yn gallu cadw'r arian a godir drwy gosbau ariannol a chaiff yr arian hwn ei neilltuo i dalu am gostau gorfodi mewn perthynas ag eiddo lesddaliad preswyl.
11. Mae'r Bil yn gymwys i lesoedd preswyl hir newydd eu sefydlu. Mae'r Bil yn gwneud eithriadau ar gyfer nifer bach o fathau o lesoedd: lesoedd busnes, estyniadau statudol i lesoedd tai a fflatiau, lesoedd tai cymunedol a chynlluniau cyllido cartref (naill ai math o gynnyrch ariannol rhyddhau ecwiti a elwir yn Gynllun Ôl-feddiannu Cartref neu drefniant rhentu i brynu). Efallai y bydd rhent yn parhau i gael ei godi ar gyfran y landlord o lesoedd rhanberchenogaeth, a phan gytunir i'w godi ar lesoedd sy'n disodli lesoedd cyn cychwyn ar weddill cyfnod y les cyn cychwyn (a elwir yn estyniadau gwirfoddol i les).

Darpariaethau y mae angen cydsyniad yn eu cylch

12. Rydym o'r farn bod angen cydsyniad Senedd Cymru mewn perthynas â holl ddarpariaethau'r Bil am eu bod yn ymwneud â rheoleiddio rhenti a pholisi tai nas cedwir yn ôl. Felly, mae'r Bil yn gwneud darpariaeth, mewn perthynas â Chymru, sydd o fewn cymhwysedd deddfwriaethol Senedd Cymru.

Cymal 1: Lesoedd wedi'u rheoleiddio

13. Mae cymal 1 yn diffinio'r lesoedd hynny a gaiff eu rheoleiddio gan y Bil. Yn gyffredinol, bydd lesoedd wedi'u rheoleiddio yn lesoedd hir ar gyfer anheddau a roddir ar adeg cychwyn darpariaeth berthnasol y Bil neu ar ôl hynny ac nad ydynt yn lesoedd wedi'u heithrio o dan gymal 2. Mae hyn yn cynnwys lesoedd sy'n cael eu creu yn rhinwedd amrywiad i les sy'n arwain at ildio tybiedig ac ail-roi.
14. Pan fydd prynwyr a gwerthwyr, cyn cychwyn, wedi ymrwymo i gontract gyfreithiol gyfrwymol mewn perthynas â rhoi'r les (heblaw am opsiwn neu hawl gwrthodiad cyntaf), ni fydd y darpariaethau yn gymwys. Ni fydd y darpariaethau yn gymwys ychwaith i rai eithriadau a restrir yng nghymal 2.

Cymal 2: Lesoedd wedi'u heithrio

15. Mae cymal 2 yn nodi'r mathau o lesoedd sydd wedi'u hesemptio rhag cael eu rheoleiddio gan y Bil. Yr eithriadau yw:
 - Lesoedd busnes:
 - pan fo'r les yn caniatáu'n benodol ddibenion busnes heb fod angen cydsyniad pellach gan y landlord;

- pan fo'r dibenion busnes a ganiateir o'r cyfryw natur ag y bydd y defnydd o'r fangre fel annedd yn cyfrannu'n sylweddol at y dibenion busnes; a
 - phan fo'r landlord a'r tenant yn cyfnewid hysbysiadau ysgrifenedig ar adeg rhoi'r les neu cyn hynny yn cadarnhau'r bwriad i ddefnyddio a pharhau i ddefnyddio'r fangre at y dibenion busnes a nodir yn y les.
- Caiff yr Ysgrifennydd Gwladol wneud darpariaeth bellach ynghylch ffurf a chynnwys yr hysbysiadau y bydd yn ofynnol eu cyfnewid mewn rheoliadau.
 - Mae busnes yn cynnwys masnach, proffesiwn neu gyflogaeth ond nid busnes cartref o dan Ddeddf Landlord a Tenant 1954.
 - Estyniadau statudol i lesioedd tai, o dan Ran 1 o Ddeddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad 1967, neu fflatiau, o dan Bennod 2 o Ran 1 o Ddeddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol 1993.
 - Tai cymunedol pan fo'n les tai cymunedol a phan fo'n bodloni unrhyw amodau pellach a bennir mewn rheoliadau a wneir gan yr Ysgrifennydd Gwladol. Les tai cymunedol yw pan fo'r landlord yn ymddiriedolaeth tir cymunedol (fel y'i diffiniwyd yn adran 79 o Ddeddf Tai ac Adfywio 2008), neu'n annedd mewn adeilad a reolir gan gymdeithas gydweithredol (fel y'i nodwyd ym mharagraff 2B o Atodlen 14 i Ddeddf Tai 2004).
 - Lesoedd cynllun cyllido cartref sydd hefyd yn bodloni unrhyw amodau a bennir mewn rheoliadau a wneir gan yr Ysgrifennydd Gwladol. Les cynllun cyllido cartref yw:
 - Les a roddir mewn cysylltiad â chynllun ôl-feddiannu cartref o dan Bennod 15A o Ran 2 o Orchymyn Deddf Gwasanaethau a Marchnadoedd Ariannol (Gweithgareddau a Reoleiddir) 2001, neu
 - Les a roddir gan ddarparwr cyllid i brynu cartref mewn cysylltiad â threfniant 'rhentu i brynu'. Trefniant 'rhentu i brynu' yw pan fo person yn prynu buddiant rhydd-ddaliadol neu lesddaliadol mewn tir (neu gyfran anrhanedig o'r cyfryw fuddiant) gan ddarparwr cyllid dros gyfnod diffiniedig drwy dalu rhent.

Cymal 3: Cyfyngiadau sy'n ymwneud â rhent gwaharddedig

16. Mae cymal 3(1) yn gwahardd landlord (neu berson sy'n gweithredu ar ran y landlord) unrhyw les wedi'i rheoleiddio rhag ei gwneud yn ofynnol i denant (neu warantwr tenant) dalu rhent gwaharddedig. Diffinnir rhent gwaharddedig yn is-adran (4) fel unrhyw rent sy'n fwy na'r rhent a ganiateir fel y'i diffiniwyd yng nghymalau 4 i 6.
17. Esbonnir ystyr 'require a tenant to make a payment of prohibited rent' yn is-adran (2). Mae landlord yn ei gwneud yn ofynnol i denant dalu rhent gwaharddedig os bydd y landlord (neu berson sy'n gweithredu ar ei ran) yn

gofyn i'r tenant am daliad neu ar ôl cael taliad, yn methu â'i ad-dalu o fewn 28 diwrnod.

18. Ystyr yr is-adrannau hynny gyda'i gilydd yw bod landlord neu berson sy'n gweithredu ar ran landlord yn cael ei wahardd rhag gofyn i'r tenant am rent gwaharddedig a bod yn rhaid iddo, os caiff rent gwaharddedig, ei ad-dalu o fewn 28 diwrnod ar ôl iddo ei dderbyn.
19. Mae cymal 3(3) yn esbonio bod cyfeiriadau yn y cymal hwn at landlord yn cynnwys person sydd wedi peidio â bod yn landlord, a bod cyfeiriadau at denant yn cynnwys person sydd wedi peidio â bod yn denant, person sy'n gweithredu ar ran tenant, neu warantwr tenant.

Cymal 4: Rhent a ganiateir: rheol gyffredinol

20. Yn gyffredinol, y rhent a ganiateir yw rhent blynyddol o un hedyn pupur. Effaith rhent hedyn pupur yw cyfyngu'r rhent fel na ellir codi unrhyw arian na thalu unrhyw arian fel rhent o dan y Bil hwn.

Cymal 5: Rhent a ganiateir: lesioedd rhanberchenogaeth

21. Mae cymal 5 yn gwneud darpariaeth arbennig ar gyfer lesioedd rhanberchenogaeth lle mae'r landlord yn cadw cyfran.
22. Mae cymal 5(2) yn darparu, ar gyfer cyfran y tenant yn y fangre, mai'r unig rent a ganiateir yw rhent hedyn pupur ond y gall landlordiaid barhau i godi unrhyw rent ar eu cyfran hwythau.
23. Ers mis Ebrill 2006, bu'n un o amodau pob cynllun rhanberchenogaeth a ariennir gan y Llywodraeth bod swm y rhent ac unrhyw gynnydd blynyddol yn cael eu capio. Mae hyn hefyd yn wir fel arfer am eiddo rhanberchenogaeth a ddarperir drwy gytundebau yr ymrwymir iddynt o dan adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Fel arfer, mae'n ofynnol i ddarparwyr gapio rhent ar 3% o werth cyfalaf yr ecwiti a gadwyd ganddynt, gyda tharged cyffredinol o 2.75%. Gall rhenti amrywio rhwng gwahanol gynlluniau. Mae'r rhent ar y gyfran nas gwerthwyd yn cynyddu dros amser. Mae'r cynnydd mewn rhent blynyddol hefyd wedi'i gyfyngu fel amod cyllid grant i'r Mynegai Prisiau Manwerthu (MPM) ynghyd â 0.5%. Er enghraifft: os oes gan denant gyfanswm cyfran o 60% o werth y fangre a bod gan y landlord gyfran o 40% o werth y fangre, caniateid i'r landlord godi rhent ar y tenant am ei gyfran o 40%, yn unol â'r capiau rhent uchod.
24. Mae cymal 5(7) yn darparu, pan na fo'r les yn gwahaniaethu rhwng rhent ar gyfran y tenant a rhent ar gyfran y landlord, y bydd unrhyw rent sy'n daladwy o dan y les ei drin fel rhent sy'n daladwy mewn perthynas â chyfran y landlord.

Cymal 6: Rhent a ganiateir: lesioedd sy'n disodli lesioedd cyn cychwyn

25. Mae cymal 6 yn caniatáu ar gyfer rhent heblaw am rent hedyn pupur yn achos estyniadau gwirfoddol i les, pan fo les yn cael ei rhoi i denant sy'n disodli les a roddwyd cyn cychwyn darpariaeth gymwys y Ddeddf (y cyfeirir ati fel "pre-commencement lease" – term a ddiffiniwyd yn is-adran (8)(a)).

26. Mae'r rhent a ganiateir yn ystod y cyfnod hyd at y dyddiad dod i ben a bennir yn y les cyn cychwyn yn rhent nad yw'n fwy na'r rhent a bennir yn y les cyn cychwyn. Y rhent a ganiateir ar gyfer cyfnod y les newydd yn dilyn y dyddiad dod i ben a bennir yn y les cyn cychwyn fydd rhent hedyn pupur.
27. Mae is-adran (5) yn darparu ar gyfer achos pan fo les sy'n les a ddisodlwyd ei hun yn cael ei ddisodli gan les newydd.
28. Mae is-adrannau (6) a (7) yn gwneud darpariaeth ar gyfer achos pan fo'r les cyn cychwyn yn les rhanberchnogaeth berthnasol (fel y'i diffiniwyd yn is-adran (9)).

Cymal 7: Teler sy'n cadw rhent gwaharddedig yn cael ei drin fel teler sy'n cadw rhent a ganiateir

29. Effaith cymal 7 yw bod unrhyw deler mewn les wedi'i rheoleiddio sy'n cadw rhent gwaharddedig yn cael ei ddisodli gan deler sy'n cadw rhent a ganiateir, sef rhent hedyn pupur fel arfer oni bai bod cymal 5 neu 6 yn gymwys.
30. Mae'r tabl yng nghymal 7 yn nodi pa rent sydd i'w ddisodli am y rhent gwaharddedig ym mhob achos.

Cymal 8: Awdurdodau gorfodi

31. Mae cymal 8(1) yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau pwysau a mesuriadau (awdurdodau safonau masnachu) yng Nghymru a Lloegr i orfodi cymal 3 pan fo'r cymal hwnnw yn cael ei dorri yn eu hardal ac yn caniatáu iddynt orfodi cymal 3 mewn mannau eraill.
32. Mae is-adran (2) yn caniatáu i gyngor dosbarth, nad yw'n awdurdod safonau masnachu, orfodi cymal 3 (y tu mewn i ddsbarth y cyngor ac mewn mannau eraill yn Lloegr). Fodd bynnag, nid yw'n ofynnol iddo wneud hynny.
33. Mae is-adran (3) yn esbonio, pan fo cymal 3 yn cael ei dorri, mai'r ardal lle mae'n digwydd yw'r ardal lle mae'r fangre o dan y les wedi'i lleoli. Pan fo'r fangre wedi'i lleoli ar ffin awdurdod lleol, tybir bod yr achos o dorri cymal wedi digwydd yn y naill ardal a'r llall lle mae'r fangre berthnasol wedi'i lleoli.
34. Mae is-adran (4) yn darparu bod y ddyletswydd a'r pwerau i orfodi cymal 3 a roddwyd gan is-adrannau (1) a (2) yn ddarostyngedig i gymal 9(8) sy'n darparu na chaiff awdurdod gorfodi osod cosb ar berson os yw awdurdod gorfodi arall eisoes wedi gosod cosb mewn perthynas â'r un tor cymal.
35. Mae is-adran (5) yn diffinio awdurdod gorfodi, sef term a ddefnyddir drwy'r Bil cyfan (ac yn adrannau canlynol y nodiadau esboniadol hyn) fel ei fod yn cyfeirio at awdurdodau pwysau a mesuriadau yng Nghymru a Lloegr sydd â dyletswydd i orfodi a chynghorau dosbarth sydd â phŵer i orfodi.

Cymal 9: Cosbau ariannol:

36. Mae'r cymal hwn yn caniatáu i'r awdurdod gorfodi osod cosb ariannol ar berson os yw'r awdurdod wedi'i fodloni y tu hwnt i amheuaeth resymol fod y person

wedi torri cymal 3(1) drwy ei gwneud yn ofynnol i denant dalu rhent gwaharddedig.

37. Bydd swm y gosb ariannol yn ôl disgrisiwn yr awdurdod gorfodi, yn amodol ar isafswm o £500 ac uchafswm o £5000 (is-adran 2).
38. Fel arfer, mae landlord sy'n cyflawni achosion lluosog o dorri cymal mewn perthynas â'r un les yn agored i dalu un gost ariannol. Fodd bynnag, bydd yn agored i dalu cosb arall os bydd yn torri cymal eto ar ôl i gosb ariannol gael ei osod arno am achos cynharach o dorri cymal (is-adran (3)).
39. Mae is-adran (4) yn egluro, at ddiben is-adran 3, fod 'landlord' yn cynnwys person sydd wedi peidio â bod yn landlord mangre.
40. Mae is-adrannau (5), (6) a (7) yn ymdrin ag achosion lluosog o dorri cymal mewn perthynas â lesioedd lluosog. Pan fo person wedi cyflawni un neu fwy o achosion o dorri cymal mewn perthynas â dwy neu fwy o lesioedd, caiff awdurdod gorfodi ddewis gosod un gosb ariannol mewn perthynas â'r holl achosion hynny o dorri cymal. Os gosodir un gosb mewn perthynas â sawl achos o dorri cymal, rhaid i swm y gosb beidio â bod yn llai na'r isafswm lleiaf a fyddai wedi cael ei osod nac yn fwy na'r uchafswm mwyaf y gellid bod wedi'i osod pe bai pob achos o dorri cymal wedi cael ei gosbi ar wahân (gan ystyried effaith is-adran (3)).
41. Mae is-adran (8) yn darparu na chaiff awdurdod gorfodi gosbi person os oes awdurdod gorfodi arall eisoes wedi cosbi'r person am yr un achos o dorri cymal.
42. Mae is-adran (9) yn galluogi'r Ysgrifennydd Gwladol i wneud rheoliadau sy'n diwygio isafsymiau ac uchafsymiau cosbau a nodwyd yn is-adran (2) drwy reoliadau. Dim ond pan fo'r Ysgrifennydd Gwladol yn ystyried ei bod yn hwylus gwneud hynny er mwyn adlewyrchu newidiadau yng ngwerth arian y caiff y pŵer hwn ei arfer (is-adran 10).

Cymal 10: Adennill rhent gwaharddedig gan awdurdod gorfodi

43. Os yw'r awdurdod gorfodi wedi'i fodloni yn ôl yr hyn sy'n debygol fod tenant o dan les wedi'i rheoleiddio wedi talu rhent gwaharddedig ac nad yw'r rhent hwnnw wedi cael ei ad-dalu'n gyfan gwbl neu'n rhannol, gall yr awdurdod gorfodi orchymyn i'r rhent gwaharddedig gael ei ad-dalu drwy unrhyw un o'r canlynol:
 - y landlord ar yr adeg y talwyd rhent gwaharddedig;
 - y landlord ar yr adeg y mae'r awdurdod gorfodi yn gwneud y gorchymyn; neu
 - berson sy'n gweithredu ar ran un o'r uchod pan dalwyd y taliad hwnnw i'r person hwnnw.
44. Fodd bynnag, nid yw'r uchod yn gymwys os yw'r tenant (neu berson sy'n gweithredu ar ran y tenant) wedi gwneud cais i'r Tribiwnlys Haen Gyntaf

adennill y rhent gwaharddedig o dan gymal 13 neu os yw awdurdod gorfodi eisoes wedi gwneud gorchymyn o dan gymal 10 mewn perthynas â'r taliad (is-adran (3)).

45. Pan fo tenant wedi gwneud taliadau lluosog o rent gwaharddedig o dan yr un les ac nad yw'r rhain wedi cael eu had-dalu, caiff yr awdurdod gorfodi wneud un gorchymyn ar gyfer ad-dalu'r holl rent gwaharddedig nas ad-dalwyd (is-adran (4)).

Cymal 11: Llog ar symiau y gorchymynnwyd i'w talu o dan adran 10

46. Mae cymal 11(1) yn darparu, pan fo awdurdod gorfodi yn gosod cosb o dan gymal 10, y gall hefyd ei gwneud yn ofynnol i log gael ei dalu ar y swm sy'n weddill.
47. Mae is-adrannau (2) a (3) yn nodi sut y caiff y llog hwn ei gyfrifo ac mae is-adran (4) yn pennu mai'r gyfradd dyfarniad fydd y gyfradd llog.
48. Mae is-adran (5) yn capio cyfanswm y llog y gellir ei godi. Rhaid i gyfanswm y llog a delir beidio â bod yn fwy na swm y gorchymyn rhent sydd i'w ad-dalu o dan gymal 10 (is-adran (5)).

Cymal 12: Awdurdodau gorfodi: atodol

49. Mae is-adran (1) yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau gorfodi roi sylw i unrhyw ganllawiau a gyhoeddir gan yr Ysgrifennydd Gwladol ynghylch ei swyddogaethau o dan y Bil hwn.
50. Mae is-adran (3) yn darparu y bydd y pwerau ymchwilio sydd ar gael i orfodwyr domestig o dan Atodlen 5 i Ddeddf Hawliau Defnyddwyr 2015 ar gael i awdurdodau gorfodi sy'n gorfodi cymal 3 o'r Bil hwn.
51. Mae is-adran (4) yn cyflwyno'r Atodlen i'r Bil sy'n nodi'r weithdrefn ar gyfer gosod cosb ariannol o dan gymal 9 neu wneud gorchymyn o dan gymal 10, gan gynnwys y terfynau amser, yr hawl i apelio, adennill y gosb ariannol neu swm y gorchymynnwyd i'w thalu neu i'w dalu a chadw symiau a dderbyniwyd.

Cymal 13: Adennill rhent gwaharddedig gan denant

52. Mae'r cymal hwn yn caniatáu i denantiaid (neu berson sy'n gweithredu ar ran tenant) o dan les wedi'i rheoleiddio sydd wedi talu rhent gwaharddedig nad yw wedi cael ei ad-dalu wneud cais i'r Tribiwnlys Haen Gyntaf am orchymyn adennill.
53. Ystyr gorchymyn adennill yw gorchymyn sy'n ei gwneud yn ofynnol i unrhyw ran o'r rhent gwaharddedig nad yw eisoes wedi cael ei had-dalu gan unrhyw un o'r canlynol gael ei had-dalu:
- landlord y les ar yr adeg y talwyd rhent gwaharddedig,
 - landlord y les ar yr adeg y gwnaed y cais,

- berson sy'n gweithredu ar ran un o'r uchod pan dalwyd y taliad hwnnw i'r person hwnnw.
54. Rhaid i'r rhent gwaharddedig gael ei ad-dalu o fewn 28 diwrnod ar ôl i'r gorchymyn gael ei wneud (is-adran (3)).
 55. Mae is-adran (5) yn darparu, pan fo taliadau lluosog o rent gwaharddedig wedi cael eu gwneud ac nad ydynt wedi cael eu had-dalu, y gall yr awdurdod gorfodi wneud un gorchymyn adennill mewn perthynas â'r holl daliadau hynny.
 56. Mae is-adran (6) yn golygu na chaniateir i'r Tribiwnlys Haen Gyntaf wneud gorchymyn adennill os oes awdurdod gorfodi eisoes wedi gorchymyn i'r rhent gwaharddedig gael ei adennill o dan gymal 10.
 57. Nid oes dim yn y cymal hwn yn atal person rhag adennill arian sy'n ddyledus o dan rwymediâu cytundebol yn y gyfraith gyffredinol (is-adran (7)).

Cymal 14: Llog ar y swm y gorchmynnwyd i'w dalu o dan adran 13

58. Mae cymal 14 yn caniatáu i'r Tribiwnlys Haen Gyntaf gynnwys yn y gorchymyn adennill (gweler cymal 13) ofyniad i log gael ei dalu. Mae llog yn daladwy o'r diwrnod y talwyd rhent gwaharddedig tan y diwrnod y telir y swm y gorchmynnwyd i'w dalu.
59. Pan fo'r gosb yn ymwneud â mwy nag un taliad o rent gwaharddedig, mae llog yn daladwy o'r diwrnod y gwnaed pob taliad o rent gwaharddedig nes bod y rhan honno o'r swm yn cael ei thalu.
60. Pennir y gyfradd llog yn adran 17 o Ddeddf Dyfarniadau 1838.
61. Rhaid i gyfanswm y llog sy'n daladwy beidio â bod yn fwy na'r swm y gorchmynnwyd i'w dalu.

Cymal 15: Cais i'r Tribiwnlys Haen Gyntaf ynglŷn ag effaith y Bil hwn

62. Mae'r cymal hwn yn caniatáu i denant neu landlord les wedi'i rheoleiddio wneud cais i'r Tribiwnlys Haen Gyntaf am ddatganiad ynglŷn ag effaith cymal 7 ar deler yn y les (neu contract sy'n ymwneud â'r les).
63. Ar ôl i gais o'r fath gael ei wneud, os yw'r Tribiwnlys Haen Gyntaf wedi'i fodloni bod y les yn cynnwys rhent gwaharddedig, rhaid iddo wneud datblygiad ynglŷn ag effaith cymal 7 ar delerau'r les (neu'r contract cysylltiedig).
64. Pan fo dwy les neu fwy wedi'u rheoleiddio â'r un tenant, caniateir gwneud un cais mewn perthynas â'r lesoedd hynny, naill ai gan y tenant neu gan denant un o'r lesoedd gyda chydysyniad tenant(iaid) y lesoedd eraill (is-adran 3)).
65. Pan fo'r tenant yn berchennog cofrestredig y lesddaliad, gall y Tribiwnlys hefyd gyfarwyddo'r landlord i wneud cais i'r Prif Gofrestrydd Tir, a thalu'r ffi briodol, i gofnodi datganiad yn y teitl cofrestredig. Caiff y tenant wneud cais i'r Prif Gofrestrydd Tir, a thalu'r ffi briodol, am i'r datganiad gael ei gofnodi yn y teitl cofrestredig (is-adran (5)).

Cymal 16: Cymorth

66. Mae'r cymal hwn yn caniatáu i awdurdod gorfodi helpu tenant neu gyn-denant, person sy'n gweithredu ar ran tenant neu gyn-denant neu warantwr tenant neu gyn-denant wneud cais am orchymyn adennill (cymal 13) ac adennill swm y mae'r Tribiwnlys Haen Gyntaf yn gorchymyn iddo gael ei dalu o dan orchymyn adennill.
67. Mae'r cymal hwn hefyd yn caniatáu i awdurdod gorfodi helpu tenant neu berson sy'n gweithredu ar ran tenant i wneud cais am orchymyn sy'n datgan effaith adran 3 ar les wedi'i rheoleiddio (cymal 15).
68. Gall y cymorth y gall awdurdod gorfodi ei roi o dan yr adran hon gynnwys cynnal gweithrediadau neu roi cyngor.

Cymal 17: Dehongli darpariaethau gorfodi

69. Mae cymal 17 yn diffinio "tenant", at ddibenion cymalau 10, 13 ac 16, i gynnwys person sy'n gweithredu ar ran tenant a (ac eithrio mewn perthynas â chymal 16(1)(b) sy'n ymwneud â cheisiadau am ddatganiad o effaith cymal 7 ar delerau les wedi'i rheoleiddio) chyn-denant neu warantwr.

Cymal 18: Taliadau gweinyddol ar gyfer rhenti hedyn pupur

70. Mae cymal 18 yn ei gwneud yn ofynnol nad oes unrhyw dâl gweinyddol yn daladwy mewn perthynas â chasglu unrhyw rent tir sydd wedi'i gyfyngu i hedyn pupur gan y Bil hwn. Mae'n gwneud hyn drwy ddiwygio darpariaethau perthnasol yn Neddf Cyfundaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002. Bydd y tenant yn gallu gwneud cais i'r Tribiwnlys Haen Gyntaf yng Nghymru neu yn Lloegr i driwlynys prasio lesddaliadau am benderfyniad a yw tâl gweinyddol yn daladwy neu am orchymyn sy'n amrywio'r les ar y sail nad yw'r cyfryw dâl gweinyddol yn daladwy.
71. Caiff y tenant hefyd wneud cais (o dan adran 24 o Ddeddf Landlord a Tenant 1987) i'r Tribiwnlys Haen Gyntaf yng Nghymru neu yn Lloegr i driwlynys prasio lesddaliadau yn gofyn iddo wneud gorchymyn sy'n penodi rheolwr pan fo taliadau gweinyddol gwaharddedig wedi cael eu codi. Bydd hyn yn galluogi'r tribiwnlys priodol i gymryd camau pan fo landlord, er enghraifft, yn cynnwys taliadau gweinyddol mewn lesioedd ar sawl achlysur.

Cymal 19: Diwygiadau i Ddeddf Tai 1985

72. Mae cymal 19 yn gwneud diwygiadau canlyniadol i Ran 5 o Ddeddf Tai 1985 (yr hawl i brynu).

Cymal 20: Diwygiadau canlyniadol

73. Mae cymal 20 yn galluogi'r Ysgrifennydd Gwladol i wneud darpariaeth sy'n ganlyniadol i'r Bil hwn drwy reoliadau. Caiff y cyfryw reoliadau ddiwygio Deddf Seneddol, gan gynnwys Deddf a basiwyd yn yr un sesiwn â'r Ddeddf hon.

Cymal 21: Rheoliadau

74. Mae cymal 21(1) yn datgan bod unrhyw bŵer i wneud rheoliadau o dan y Bil hwn yn cynnwys pŵer i wneud darpariaeth ganlyniadol, atodol, gysylltiedig, drosiannol neu ddarpariaeth arbed a darpariaeth wahanol at ddibenion gwahanol.
75. Mae rheoliadau o dan y Ddeddf hon yn cael eu gwneud drwy offeryn statudol a gellir eu dirymu drwy benderfyniad gan y naill Dŷ neu'r llall o Senedd y DU ac eithrio:
- a) rheoliadau o dan gymal 20 sy'n diwygio Deddf Seneddol y mae'n rhaid iddynt gael eu gwneud ar ffurf drafft a'u gosod gerbron dau Dŷ Senedd y DU a'u cymeradwyo drwy benderfyniad ganddynt;
 - b) rheoliadau cychwyn o dan gymal 25 nad oes unrhyw weithdrefn mewn perthynas â hwy.

Cymal 22: dehongli

76. Mae cymal 22 yn darparu ar gyfer dehongli termau diffiniedig yn y Bil.

Cymal 23: Cymhwysio i'r Goron

77. Mae'r ddarpariaeth hon yn darparu bod y Ddeddf yn gymwys i "Crown land". Diffinnir "Crown land" drwy gyfeirio at dir: (a) sy'n ffurfio rhan o Ystad y Goron, (b) sy'n perthyn i'w Mawrhydi yn rhinwedd hawl Dugaeth Caerhirfryn, (c) sy'n perthyn i Ddugaeth Cernyw, neu (d) tir sy'n perthyn i adran o'r llywodraeth neu sy'n cael ei ddal ar ran Ei Mawrhydi at ddibenion adran o'r llywodraeth.

Cymal 24: Graddau

78. Mae'r cymal hwn yn cadarnhau bod y ddeddf yn ymestyn i Gymru a Lloegr.

Cymal 25: Cychwyn

79. Mae'r cymal hwn yn darparu y bydd darpariaethau penodedig yn dod i rym ar y diwrnod y caiff y Ddeddf ei phasio ac y bydd y gweddill yn dod i rym ar y cyfryw ddiwrnod ag a bennir gan yr Ysgrifennydd Gwladol mewn rheoliadau. Mae'r pŵer i bennu'r dyddiad dod i rym yn cynnwys pŵer i bennu diwrnodau gwahanol at ddibenion gwahanol a phŵer i wneud darpariaethau trosiannol neu ddarpariaeth arbed. Mae un eithriad i bŵer yr Ysgrifennydd Gwladol sy'n darparu na chaiff y Ddeddf ddod i rym mewn perthynas â lesioedd cartrefi ymddeol cyn 1 Ebrill 2023.

Cymal 26: Teitl byr

80. Mae'r cymal hwn yn datgan mai Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir) 2021 yw teitl byr y Bil.

Rhesymau dros wneud y darpariaethau hyn i Gymru yn y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir)

81. Mae Llywodraeth Cymru o'r farn y dylai deddfwriaeth sylfaenol o fewn meysydd lle mae cymhwysedd deddfwriaethol gael ei deddfu gan Senedd Cymru. Fodd bynnag, cyfyd amgylchiadau lle mae'n fanteisiol cynnwys darpariaethau a allai fod o fewn cymhwysedd deddfwriaethol ym Miliau Senedd y DU (gyda chydysyniad Senedd Cymru).
82. Mae darpariaethau'r Bil yn synhwyrol ac yn bwysig: maent yn mynd i'r afael â gwendidau yn y farchnad lesddaliadol a gydnabyddir yn gyffredinol. Cynhaliwyd prosiectau Comisiwn y Gyfraith ar ddiwygio cyfraith lesddaliad ar sail Cymru a Lloegr. Ar ôl ymgynghoriad, daeth y Comisiwn i'r casgliad nad oedd unrhyw dystiolaeth o angen am ddarpariaeth wahanol yn y gyfraith yng Nghymru a Lloegr. Mae Comisiwn y Gyfraith wedi bod yn gweithio gyda'r Weinyddiaeth Tai, Cymunedau a Llywodraeth Leol i ddatblygu'r ddeddfwriaeth hon, felly credir ei bod yn synhwyrol gweithredu ar sail Cymru a Lloegr.
83. Mae Llywodraeth y DU wedi ymrwymo i ddiwygiadau pellach, gan gynnwys deddfu ar argymhellion prosiectau Comisiwn y Gyfraith. Ystyrir bod sefydlu cynsail, a chadw cyffredinrwydd presennol y gyfraith sy'n gymwys yng Nghymru a Lloegr yn fuddiol. O ystyried cymhlethdod y ddeddfwriaeth bresennol ar lesddaliadau, byddai dull gweithredu cydlynol a chyson yn fuddiol i Gymru a Lloegr. Mae Cymru a Lloegr yn rhannu proffesiynau cyfreithiol a thrawsgludo.
84. Hefyd, mae Llywodraeth y DU wedi llwyddo i gyflwyno deddfwriaeth gerbron Senedd y DU lawer yn gynt nag y byddai amserlen Senedd Cymru yn ei ganiatáu. Drwy weithredu ar y cyd, bydd modd i ddiwygiadau gael eu deddfu'n gynharach yng Nghymru nag y byddai wedi bod yn bosibl fel arall.

Goblygiadau ariannol

85. Mae Llywodraeth y DU wedi llunio Asesiad Effaith ar gyfer y Bil sy'n ymdrin â'r goblygiadau sy'n deillio o'r Bil i gyrff y sector preifat a phrynwyr cartrefi. Mae'r Asesiad Effaith yn dangos effaith de minimis o lai na £5m.
86. Mae'r Weinyddiaeth Tai, Cymunedau a Llywodraeth Leol yn amcangyfrif y bydd nifer yr achosion gorfodi yn fach iawn. Bwriedir i'r broses o orfodi'r darpariaethau a geir yn y Bil hwn gan awdurdodau gorfodi fod yn niwtral yn ariannol am y bydd awdurdodau gorfodi yn gallu cadw enillion unrhyw gosbau ariannol at ddibenion unrhyw rai o'u swyddogaethau gorfodi sy'n ymwneud ag eiddo lesddaliadol preswyl o dan y Bil hwn.

Casgliad

87. Mae Llywodraeth Cymru o'r farn ei bod yn briodol ymdrin â'r rhan fwyaf o'r darpariaethau hyn yn y Bil hwn gerbron Senedd y DU, yn amodol ar ddiwygiadau gan Lywodraeth y DU y mae Llywodraeth Cymru yn eu ceisio er mwyn mynd i'r afael â materion mewn perthynas â'r Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau yn ogystal â darparu Pwerau Gweithredu cymaradwy i

Weinidogion Cymru. Bydd y Bil yn gwneud newidiadau pwysig i Renti Tir lawer yn gynt nag y gellid eu cyflawni drwy ddeddfwriaeth ar wahân i Gymru.

JULIE JAMES AS

Y GWEINIDOG NEWYDD HINSAWDD

MAI 2021