

# **SL(6)280 – Rheoliadau Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (Darpariaethau Arbed a Darpariaethau Trosiannol) 2022**

## **Cefndir a Diben**

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

Ar y dyddiad y daw Deddf 2016 i rym (1 Rhagfyr 2022) bydd tenantiaethau a thrwyddedau presennol yng Nghymru yn trosi yn gontractau meddiannaeth ((gydag eithriadau penodol fel y'u nodir yn Atodlen 2 i Ddeddf 2016) a byddant yn ddarostyngedig i ddarpariaethau'r gyfundrefn ddeddfwriaethol newydd.

Mae'r Rheoliadau hyn yn gwneud darpariaethau arbed a darpariaethau trosiannol mewn perthynas â:

- phrosesau penodol sy'n ymwneud â thenantiaethau a thrwyddedau presennol (er enghraifft achosion adennill meddiant) sydd wedi cael eu cychwyn ar y dyddiad y daw Deddf 2016 i rym;
- hawliau penodol sy'n bodoli mewn mathau penodol o denantiaethau cyfredol (er enghraifft cais am welliant) sy'n cael eu cadw fel bod y partïon i'r tenantiaethau presennol hyn yn cael eu trin yn deg pan fydd eu tenantiaeth yn cael ei throsi'n gontract meddiannaeth;
- cadarnhad na fydd darpariaethau penodol sy'n ymwneud â llety dros dro yn berthnasol tan 12 mis ar ôl i Ddeddf 2016 ddod i rym.

## **Y weithdrefn**

Negyddol.

Gwnaed y Rheoliadau gan Weinidogion Cymru cyn iddynt gael eu gosod gerbron y Senedd. Caiff y Senedd ddirymu'r Rheoliadau o fewn 40 diwrnod (ac eithrio unrhyw ddyddiau pan fo'r Senedd: (i) wedi'i diddymu neu (ii) mewn cyfnod o doriad am fwy na phedwar diwrnod) i'r dyddiad y'u gosodwyd gerbron y Senedd.

## **Materion technegol: craffu**

Nodwyd y 6 phwynt a ganlyn i gyflwyno adroddiad arnynt o dan Reol Sefydlog 21.2 mewn perthynas â'r offeryn hwn.



### **1. Rheol Sefydlog 21.2(v) – bod angen eglurhad pellach ynglŷn â'i ffurf neu ei ystyr am unrhyw reswm penodol.**

Nid yw'n glir pam y mae rhai darpariaethau arbed datganedig, pan nad yw darpariaethau tebyg eraill wedi'u nodi mewn darpariaeth arbed ddatganedig. Byddai'n ddefnyddiol deall pam y mae darpariaethau penodol yn rhai arbed datganedig o dan y Rheoliadau ac a yw Llywodraeth Cymru yn dibynnu ar y ddarpariaeth arbed gyffredinol yn rheoliad 19 lle y mae gwahaniaeth o ran dull drwy beidio â darparu darpariaeth arbed ddatganedig.

Er enghraifft, mae rheoliadau 2(1)(c) i (g) yn cynnwys darpariaethau arbed mewn perthynas â chymhwysio adran 83A o Ddeddf Tai 1985. Mae hyn yn cynnwys rheoliad 2(1)(f) mewn perthynas ag adran 83A(6), sy'n nodi'r hyn y mae'n rhaid i hysbysiad a gyflwynir o dan adran 83A(4) ei gynnwys. Mae adrannau 83 a 83ZA o Ddeddf Tai 1985 yn cynnwys darpariaethau sy'n pennu gofynion hysbysiadau mewn perthynas ag achosion adennill meddiant. Er bod rheoliadau 2(1)(a) a (b) yn y drefn honno yn cyfeirio at y ddarpariaeth o sylwedd yn yr adrannau hynny, nid oes darpariaeth arbed ddatganedig mewn perthynas â chynnwys hysbysiadau a gynhwyswyd yn yr adrannau hynny.

Ymhellach, mae rheoliad 5(1)(e) yn arbed y cyfan o adran 143G o Ddeddf Tai 1996. Mewn cyferbyniad, mae rheoliad 4(1)(e) yn arbed adran 130(1) i (3) o'r Ddeddf Tai. Mae adrannau 130(4) a 143G(4) yn gwneud darpariaeth mewn perthynas â hawl tenant i brynu. Nid yw'n glir pam nad yw adran 130(4) wedi'i harbed ond mae adran 143G(4) wedi'i harbed.

### **2. Rheol Sefydlog 21.2(vi) – ei bod yn ymddangos bod gwaith drafftio'r offeryn neu'r drafft yn ddiffygiol neu ei fod yn methu â bodloni gofynion statudol.**

Yn y testun Cymraeg, yn y llythrennau italg uwchben y rhagymadrodd, mae'r flwyddyn "2022" ar goll o'r dyddiad ar ôl y geiriau "Gosodwyd gerbron Senedd Cymru".

### **3. Rheol Sefydlog 21.2(v) – bod angen eglurhad pellach ynglŷn â'i ffurf neu ei ystyr am unrhyw reswm penodol.**

Nid yw rhai cyfeiriadau'n nodi lle y gellir dod o hyd i'r ddarpariaeth, sef:

- yn rheoliad 3(1)(f), mae cyfeiriad at "Sail 14A", sydd wedi'i chynnwys yn Atodlen 2 i Ddeddf Tai 1988 (mewn cyferbyniad, mae rheoliad 2(1)(f) yn nodi'r Atodlen a'r Ddeddf lle y gellir dod o hyd i "Sail 2A");
- yn rheoliad 3(2)(b), mae cyfeiriad at "adran 8(1)(a)", sydd wedi'i chynnwys yn Neddf Tai 1988 (mewn cyferbyniad, mae paragraffau eraill yn y rheoliadau wedi nodi'r Ddeddf os nad yw eisoes wedi'i datgan yn y geiriau agoriadol, er enghraifft, rheoliad 2(2)(c));
- yn rheoliad 5(1), nid yw'r adrannau y cyfeirir atynt yn ddiweddarach ym mhob un o is-baragraffau (a), (b), (c) a (d) wedi nodi'r Ddeddf lle y deuir o hyd iddynt, er enghraifft mae is-baragraff (a) yn datgan "yn unol ag adran 143E" (mewn cyferbyniad, mae rheoliadau 2(1), 3(1) a 4(1) yn cyfeirio at y Ddeddf benodol).



#### **4. Rheol Sefydlog 21.2(vi) – ei bod yn ymddangos bod gwaith drafftio'r offeryn neu'r drafft yn ddiffygiol neu ei fod yn methu â bodloni gofynion statudol.**

Yn rheoliad 13(2), mae'r term a fewnosodir yn y copi Saesneg ar gyfer yr addasiad "contract holder" wedi ei sillafu'n anghywir. Mae'r term wedi ei ddiffinio yn y copi Saesneg o adran 7 o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 yn cynnwys cysylltnod: "contract-holder".

#### **5. Rheol Sefydlog 21.2(v) – bod angen eglurhad pellach ynglŷn â'i ffurf neu ei ystyr am unrhyw reswm penodol.**

Mae rheoliad 13(2) yn addasu Rheoliadau Tenantiaethau Diogel (Cynllun Hawl i Atgyweirio) 1985 drwy ychwanegu geiriau sydd i'w darllen fel pe baent wedi eu mewnosod ar ôl "secure tenant" ym mhob lle y mae'r term yn digwydd. Ceir cyfeiriadau at "the tenant" neu "tenant" drwy gydol y Rheoliadau hynny.

Nid yw'n glir a ddylid addasu cyfeiriadau at "the tenant" a "tenant" hefyd drwy fewnosod "or contract-holder" ar eu hôl i gyflawni effaith gyfreithiol yr addasiad.

#### **6. Rheol Sefydlog 21.2(vi) – ei bod yn ymddangos bod gwaith drafftio'r offeryn neu'r drafft yn ddiffygiol neu ei fod yn methu â bodloni gofynion statudol.**

Yn rheoliad 18(1), mae cyfeiriadau at "gategori o annedd" sydd wedi eu pennu ym mharagraff 1 o Atodlen 1 i Orchymyn Swyddogion Rhenti (Swyddogaethau Credyd Cynhwysol) 2013. Fodd bynnag, mae'r paragraff hwnnw'n defnyddio "categories of accommodation" yn hytrach nag o annedd.

### **Rhinweddau: craffu**

Nodir y tri phwynt a ganlyn i gyflwyno adroddiad arnynt o dan Reol Sefydlog 21.3 mewn perthynas â'r offeryn hwn.

#### **7. Rheol Sefydlog 21.3(ii) – ei fod o bwysigrwydd gwleidyddol neu gyfreithiol neu ei fod yn codi materion polisi cyhoeddus sy'n debyg o fod o ddiddordeb i'r Senedd.**

Nid yw'r termau sydd wedi eu diffinio drwy gyfeirio at Ddeddf Rhenti 1977 yn glir. Byddai darlennydd yn debygol o elwa ar eglurder ychwanegol o'r termau hynny:

- mae'r term "tenantiaeth fyrddaliol warchoddedig" wedi ei ddiffinio drwy gyfeirio at Ddeddf Rhenti 1977 – er bod y term yn cael ei ddefnyddio o fewn y Ddeddf honno, nid yw wedi ei ddiffinio o dan y Ddeddf honno, ac eithrio drwy groesgyfeiriad at y diffiniad a gynhwysir yn Neddf Tai 1980;
- mae'r term "contract cyfyngedig" wedi ei ddiffinio yn adran 19 o Ddeddf Rhenti 1977 (sydd wedi ei harbed gan Atodlen 18 i Ddeddf Tai 1988), ond nid oes cyfeiriad penodol at y lle yn y Ddeddf y gellir dod o hyd i'r diffiniad – gellai hyn fod yn ddryslyd i ddarlennydd, yn enwedig gan fod adran 19 o Ddeddf Rhenti 1977 wedi ei diddymu (yn ddarostyngedig i'r ddarpariaeth arbed).



Mae'r Pwyllgor yn nodi y gallai'r materion hyn achosi problemau o ran hygyrchedd y Rheoliadau.

### **8. Rheol Sefydlog 21.3(ii) – ei fod o bwysigrwydd gwleidyddol neu gyfreithiol neu ei fod yn codi materion polisi cyhoeddus sy'n debyg o fod o ddiddordeb i'r Senedd.**

Mae rheoliad 12(2)(b) yn arbed adran 99B o Ddeddf Tai 1985 fel pe bai adran 99B(2)(b) i (f) wedi ei hepgor. Mae adran 99B(2)(b) i (f) yn pennu personau sy'n gymwys i gael iawndal am welliannau a wneir gan denant. Mae'r rhain yn cynnwys cyd-denant, person y breiniwyd y denantiaeth ynddo, person y neilltuwyd y denantiaeth iddo a phriod, partner sifil neu gydbreswlydd tenant sy'n gwneud y gwelliannau (ymhlith eraill). Ystyr hyn yw mai dim ond i denant sy'n gwneud gwelliannau y bydd y darpariaethau arbed yn gymwys, a bydd y rhai eraill a nodwyd yn adran 99B(2)(b) i (f) yn colli eu hawliau.

Nodir bod y Memorandwm Esboniadol yn datgan y canlynol wrth nodi diben y Rheoliadau hyn:

*"sichrau bod hawliau penodol sy'n bodoli mewn mathau penodol o denantiaethau cyfredol (er enghraifft cais am welliant) yn cael eu cadw fel bod y partion i'r tenantiaethau presennol hyn yn cael eu trin yn deg pan fydd eu tenantiaeth yn cael ei throsi'n gontract meddiannaeth, gan sichrau'r cydbwysedd cywir rhwng hawliau a rhwymedigaethau'r ddau barti"*

Mae Erthygl 1 o'r Protocol Cyntaf i'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol yn diogelu mwynhad person o'i eiddo – mae'r llysoedd wedi cydnabod bod disgwyliad cyfreithlon mewn cysylltiad â buddiannau eiddo o fewn cwrpas yr hawl hon. Nid yw'r Memorandwm Esboniadol yn cynnwys manylion am asesiad o'r effaith ar hawliau dynol.

Gofynnir i Lywodraeth Cymru gadarnhau a yw wedi cynnal asesiad o'r effaith ar hawliau dynol mewn perthynas â'r Rheoliadau hyn a darparu rhagor o wybodaeth am ganlyniad asesiad o'r fath.

### **9. Rheol Sefydlog 21.3(ii) – ei fod o bwysigrwydd gwleidyddol neu gyfreithiol neu ei fod yn codi materion polisi cyhoeddus sy'n debyg o fod o ddiddordeb i'r Senedd.**

Ni chynhaliwyd ymgynghoriad mewn perthynas â'r Rheoliadau hyn. Mae'r Memorandwm Esboniadol i'r Rheoliadau yn nodi'r canlynol:

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

Fodd bynnag, ar 15 Gorffennaf 2022, cyhoeddodd Julie James AS, y Gweinidog Newid Hinsawdd, y bydd Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (Darpariaethau Arbed a Darpariaethau Trosiannol) 2022 yn cael ei chyhoeddi ar ffurf ddrafft. Mewn datganiad ysgrifenedig, esboniodd y Gweinidog y canlynol:



*"Er nad oes angen i'r Senedd gymeradwyo'r Rheoliadau hyn yn y Cyfarfod Llawn, maent yn cael eu cyhoeddi ar ffurf ddrafft heddiw fel eu bod ar gael i randdeiliaid mewn da bryd cyn y dyddiad dod i rym ar 1 Rhagfyr."*

## **Ymateb Llywodraeth Cymru**

Mae angen ymateb gan Lywodraeth Cymru mewn perthynas â phwyntiau 1 i 8 yn unig.

## **Trafodaeth y Pwyllgor**

Trafododd y Pwyllgor yr offeryn yn ei gyfarfod ar 28 Tachwedd 2022 ac mae'n cyflwyno adroddiad i'r Senedd yn unol â'r pwyntiau adrodd uchod.

