

Memorandwm Esboniadol i Reoliadau Tenantiaethau Amaethyddol (Ceisiadau am Gydsyniad y Landlord ac Amrywio Telerau) (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 Tenantiaethau Amaethyddol (Ceisiadau am Gydsyniad y Landlord ac Amrywio Telerau) (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 Tenantiaethau Amaethyddol (Ceisiadau am Gydsyniad y Landlord ac Amrywio Telerau) (Cymru) 2024 ("y Rheoliadau") yn cyflwyno proses datrys anghydfod 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 bŵer darpariaethau cymorth o dan Ddeddf Amaethyddiaeth (Cymru) 2023 (Deddf 2023) a/neu fodloni rhwymedigaeth statudol.

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

Dim.

3. Cefndir deddfwriaethol

Gwneir y Rheoliadau yn unol ag adran 8A o Ddeddf Tenantiaethau Amaethyddol 1995.

Mae adran 8A yn darparu y caiff Gweinidogion Cymru wneud darpariaeth drwy reoliadau i alluogi tenantiaid i gyfeirio i'w cyflafareddu 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'r weithdrefn negyddol yn berthnasol i'r Rheoliadau.

4. Diben y deddfwriaeth a'r effaith y bwriedir iddi ei chael

Mae'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 brydles i'r tenant o dan Ddeddf 1995 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 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 yn cyfyngu ar eu gallu i ddatblygu busnes cynhyrchiol a hyfw.

Nid oes unrhyw ddarpariaethau cyffredinol yn Deddf 1995 sy'n galluogi tenant i herio cymal cyfyngol yn ei brydles drwy broses datrys anghydfod.

Rydym am sicrhau nad yw tenantiaid cytundebau Deddf 1995 (FBTs) 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.

5. Ymgynghoriad

Roedd y Papur Gwyn Amaethyddiaeth (Cymru) yn amlinellu cynigion Llywodraeth Cymru i gyflwyno darpariaethau newydd i ddatrys anghydfodau ar gyfer tenantiaethau Deddf 1986, ac yn gofyn a ddylid ymestyn y cynigion i FBTs. Ni ddaeth unrhyw batrwm clir i'r amlwg, ac roedd yn ymddangos bod cefnogaeth amodol yn fwy amlwg ymysg is-set fach.

Roedd y rhai a oedd o blaid ymestyn y darpariaethau i Denantiaethau Busnes Fferm (FBT) yn teimlo bod amodau'r farchnad yn cyfyngu ar bŵer a dylanwad tenantiaid i ail-negodi cytundebau. Nododd y gwrthwynebwyr i'r cynigion fod hyblygrwydd y fframwaith FBT wedi arwain at lai o anghydfodau, ac roeddent yn teimlo y gallai unrhyw newid pellach danseilio cyfraith contract a hyder yn y sector gosod.

Wedi pwysu a mesur, penderfynodd Llywodraeth Cymru fwrw ymlaen â diwygiad i Ddeddf 1986 yn unig. Fodd bynnag, parhaodd rhai rhanddeiliaid i gyflwyno sylwadau cryf i Lywodraeth Cymru wrth i'r Bil fynd drwy'r Senedd. Awgrymodd trafodaethau dilynol nad yw'r darpariaethau presennol o fewn y Ddeddf, yn ymarferol, yn cynnig llwybr cynhwysfawr i amrywio cymalau mewn FBTs sy'n ymestyn y tu hwnt i welliannau tenantiaid, neu sy'n destun cymal cydsyniad. O ganlyniad, efallai y bydd rhai tenantiaid yn canfod bod eu gallu i amrywio cymalau cyfyngol yn eu prydles yn gyfyngedig, yn enwedig o ystyried bod eu sefyllfa negodi yn wan yn aml. Gallai hyn wedyn gyfyngu ar eu gallu i dderbyn cymorth ariannol neu gydymffurfio â rhwymedigaethau statudol, gan arwain at y perygl o golled ariannol a chosbau.

Cyfaddefodd Llywodraeth Cymru y gallai fod bwlch mewn darpariaethau, er yn fach iawn, ac y gallai diwygio ddileu amwysedd wrth gymhwyso'r rheolau presennol a bod o fudd mewn nifer fach o achosion heb gael effaith niweidiol mewn manau eraill.

Rhan 2 – Asesiad Effaith Rheoleiddiol

1. Opsiynau

Opsiwn 1 – Gwneud Dim

Ystyriwyd cadw'r sefyllfa bresennol. Heb allu troi 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.

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 na fyddent yn seiliedig ar offeryn statudol.

Opsiwn 3 – Gwneud rheoliadau newydd a fyddai'n cyflwyno dull newydd o ddatrys anghydfodau

Byddai'r rheoliadau'n galluogi tenantiaid FBT 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 rhwymedigaeth statudol.

Mae manylion y dull datrys anghydfodau wedi'u datblygu mewn ymgynghoriad â rhanddeiliaid.

2. Costau a manteision

Mae Deddf Tenantiaethau Amaethyddol 1995 yn berthnasol i'r rhan fwyaf o gytundebau tenantiaeth yr ymrwymwyd iddynt ar neu ar ôl 1 Medi 1995. Caiff y rhain eu galw'n 'Denantiaethau Busnes Fferm'.

Yn ôl data gweinyddol Taliadau Gwledig Cymru, roedd 3,300 o hawlwy'r BPS â phrydles FBT yn cwmpasu tua 148,300 hectar o dir yn 2021. Mae hyn yn cyfateb i tua 20% o hawlwy'r BPS a 12% o gyfanswm arwynebedd hawlio'r BPS.

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. Heb allu troi at weithdrefn datrys anghydfodau yn yr amgylchiadau

hyn, gall rhai tenantiaid gael eu cyfyngu rhag derbyn cymorth ariannol o dan Ddeddf Amaethyddiaeth (Cymru) 2023 a chydymffurfio â rhwymedigaethau statudol, gan effeithio o bosibl ar sefyllfa ariannol y busnes ac i ryw raddau ar ein gallu i gyflawni yn erbyn ein hamcanion strategol allweddol 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.

Opsiwn 2: Gwneud yr Isafswm

O dan yr opsiwn hwn, byddai Llywodraeth Cymru'n llunio ac yn cyhoeddi canllawiau anstatudol gyda'r nod o 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'n datblygu [Code of Good Practice for projects, schemes or works requiring landlord's consent in agricultural tenancies](#) Grŵp Diwygio Tenantiaeth y Diwydiant (TRIG). Mae'n annhebygol y bydd partïon yn gyfarwydd â'r Cod hwn ar unwaith, felly ni ddisgwylir y bydd unrhyw gostau ymglyfarwyddo ychwanegol.

Byddai cost untro i Lywodraeth Cymru, yr amcangyfrifir y byddai tua £3,500. Byddai hyn yn dod o gyllidebau adrannol Llywodraeth Cymru.

Gradd Staff	Cost Staff ¹	Cyfradd Ddyddiol (£) (wedi'i rhannu â 220)	Diwrnodau	Is-gyfanswm (£)
Dirprwy Gyfarwyddwr	£120,174	546	0.5	£273
Gwasanaethau cyfreithiol, Gradd 7	£86,731	394	2	£788
Arweinydd polisi, Swyddog Gweithredol Uwch	£52,774	£240	10	£2,340
CYFANSWM				£3,460

1. Ffigurau cost gyfartalog staff Llywodraeth Cymru ar gyfer 2022-23. Mae'r ffigurau'n cynnwys argostau.

Opsiwn 3: Gwneud rheoliadau newydd a fyddai'n cyflwyno dull newydd o ddatrys anghydfodau.

Bydd yr opsiwn hwn yn galluogi tenantiaid FBT 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.

Mae'n bosibl y bydd y rheoliadau'n cynyddu nifer yr anghydfodau sy'n codi. Ar gyfer pob achos newydd, bydd cost i fusnes a allai gael ei hysgwyddo 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 meintiol 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 FBT yn unig. Yn y rhan fwyaf o achosion, rydym yn disgwyl y bydd y broses newydd yn cymell 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.

Rhagwelir y bydd y rheoliadau'n arwain at ddim mwy na phump i ddeg anghydfod newydd bob blwyddyn (llai nag 1% o gytundebau FBT) fydd yn gofyn am benodi cymrodeddwyr. Yn ôl arbenigwyr y diwydiant, 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 partïon 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 Prîswyr 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 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 partiön yn cyflwyno eu hachos i gymrodeddwr a benodir ar sail geirda 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 £100 a £230 fesul anghydfod.

Hefyd, mae'n debygol y bydd mân gostau gweinyddol i Lywodraeth Cymru sy'n gysylltiedig â chyfleu'r newidiadau drwy sianeli fel 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.

¹ [Cyfrifydd chwyddiant | Banc Lloegr](#)

Tabl 1: Amcangyfrif o'r costau

Math	Amrediad y costau fesul achos	Nifer yr achosion	
		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	£6,700	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 prydles, 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.

3. Asesiad o'r Gystadleuaeth

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

4. Adolygiad ôl-weithredu

Bydd effaith y rheoliadau'n cael ei monitro drwy ymgysylltu'n barhaus â rhanddeiliaid.