

Memorandwm Esboniadol i Reoliadau Rhentu Cartrefi (Ffitrwydd Annedd i Bobl Fyw Ynddi) (Cymru) 2022

Paratowyd y Memorandwm Esboniadol hwn gan yr Adran Addysg a Gwasanaethau Cyhoeddus 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 Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Ffitrwydd Annedd i Bobl Fyw Ynddi) (Cymru) 2022. Rwy'n fodlon bod y buddiannau yn cyfiawnhau'r costau tebygol.

Julie James AS, y Gweinidog Newid Hinsawdd
12 Ionawr 2022

RHAN 1

1. Disgrifiad

Gwneir y rheoliadau hyn o dan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 ('Deddf 2016'). Mae adran 91 o Ddeddf 2016 yn ei gwneud yn ofynnol i landlord, o dan gontract diogel, contract safonol cyfnodol neu gontract safonol cyfnod penodol a wneir am gyfnod o lai na saith mlynedd, sicrhau bod y llety a osodir ganddo yn ffit i bobl fyw ynddo, ar ddechrau'r contract meddiannaeth a thrwy gydol y contract hwnnw. Os bydd landlord yn gosod llety y penderfynir nad yw'n ffit i bobl fyw ynddo, bydd deiliad contract yn gallu ceisio gorchymyn gan y llys sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r landlord unioni unrhyw broblem(au) sy'n peri nad yw'r llety yn ffit i bobl fyw ynddo.

Mae'r rheoliadau hyn yn rhoi manylion y ffactorau y mae'n rhaid eu hystyried wrth benderfynu a yw llety yn ffit i bobl fyw ynddo. Mae'r rhain yn adlewyrchu'n fras y 29 o 'faterion ac amgylchiadau' a nodir yn Rheoliadau System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai (Cymru) 2006 ('HHSRS'), fel y'u rhagnodir o dan Ddeddf Tai 2004. Mae teitlau a geiriad rhai o'r 29 o faterion ac amgylchiadau wedi'u haddasu rhywfaint i roi mwy o eglurder, ond nid yw'r peryglon yr ânt i'r afael â hwy wedi newid. Y dull a nodir yn y rheoliadau hyn yw y bydd yn ofynnol i landlordiaid 'ystyried' y materion a'r amgylchiadau hyn wrth benderfynu a yw eiddo yn ffit i bobl fyw ynddo. Mae hyn yn golygu bod yn rhaid i landlord dalu sylw i'r 29 o faterion ac amgylchiadau a nodir yn yr Atodlen i'r rheoliadau wrth ystyried a yw llety yn ffit i ddeiliad y contract fyw ynddo.

Os bydd unrhyw anghydfod yn codi rhwng landlord a deiliad y contract ynghylch a yw annedd yn ffit i bobl fyw ynddi na allant ei ddatrys rhyngddynt hwy eu hunain, gall deiliad y contract uwchgyfeirio'r mater i'r llys er mwyn penderfynu a yw landlord wedi cyflawni ei rwymedigaethau. Os bydd llys yn penderfynu bod unrhyw rai o'r materion neu'r amgylchiadau perthnasol yn annerbyniol, ystyrir nad yw'r llety yn ffit i fod yn gartref nes y bydd camau priodol yn cael eu cymryd i unioni'r mater yn foddhaol.

At hynny, mae'r rheoliadau hyn yn cynnwys gofynion penodol pellach y mae'n rhaid i landlordiaid sicrhau y cânt eu bodloni er mwyn i eiddo gael ei ystyried yn ffit i bobl fyw ynddo. Yn eu plith mae gofynion i sicrhau bod larymau mwg a larymau carbon monocsid sy'n gweithio'n briodol yn bresennol mewn annedd a bod gosodiadau gwasanaeth trydanol mewn annedd yn cael eu harchwilio a'u profi gan berson cymwysedig ar adegau penodol (gweler yr adran 'Gofynion Penodol ar gyfer Landlordiaid' isod). Os na chaiff unrhyw rai o'r gofynion hyn eu bodloni, ystyrir na fydd eiddo yn ffit i bobl fyw ynddo nes y cymerir camau priodol i sicrhau y cânt eu bodloni.

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

Dim.

3. Cefndir deddfwriaethol

Mae adran 91 o Ddeddf 2016 yn ei gwneud yn ofynnol i landlord, o dan gontract diogel, contract safonol cyfnodol neu gontract safonol cyfnod penodol a wneir am gyfnod o lai na saith mlynedd, sicrhau bod yr annedd yn ffit i bobl fyw ynddi.

Mae adran 92 o Ddeddf 2016 yn ei gwneud yn ofynnol i'r landlord gadw'r annedd mewn cyflwr da.

Mae adran 94(1) o Ddeddf 2016 yn ei gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru ragnodi materion ac amgylchiadau y mae rhaid rhoi sylw iddynt wrth benderfynu a yw annedd yn ffit i bobl fyw ynddi ai peidio, ac mae adran 94(2)(b) yn galluogi Gweinidogion Cymru i ragnodi materion ac amgylchiadau a allai godi oherwydd methiant landlord i gadw'r annedd mewn cyflwr da. Mae adran 94(3) yn galluogi Gweinidogion Cymru i osod gofynion ar landlordiaid at ddiben atal y materion neu'r amgylchiadau hynny rhag codi ac i ragnodi os na chydymffurfir â'r gofynion hynny, bod yr annedd i'w thrin fel pe na bai'n ffit i bobl fyw ynddi.

Mae adran 256 o Ddeddf 2016 yn gwneud darpariaeth ynghylch gwneud rheoliadau o dan Ddeddf 2016.

Gwneir y rheoliadau hyn o dan y pwerau yn adrannau 94(1), (2)(b) a 256(1) o Ddeddf 2016.

Gwneir y rheoliadau hyn o dan y weithdrefn penderfyniad negyddol.

4. Diben ac effaith fwriadedig y ddeddfwriaeth

Bydd Deddf 2016 yn ei gwneud yn symlach ac yn haws i rentu cartref yng Nghymru, gan greu un fframwaith cyfreithiol clir yn lle darnau amrywiol, cymhleth o ddeddfwriaeth sydd eisoes yn bodoli. Bydd y 'contractau meddiannaeth' newydd, a fydd yn disodli'r mwyafrif o denantiaethau a mathau o drwyddedau cyfredol, yn gwneud hawliau a rhwymedigaethau landlordiaid a 'deiliaid contract' (y tenant neu'r trwyddedai ar hyn o bryd) yn llawer cliriach. Mae hyn yn cynnwys dyletswydd y landlord, a nodwyd yn adran 91 o Ddeddf 2016, i sicrhau bod annedd yn ffit i bobl fyw ynddi.

Lle mae landlord yn rhentu annedd y mae deiliad contract o'r farn nad yw'n ffit i bobl fyw ynddi am ryw reswm, gall deiliad y contract ofyn i'r landlord fynd i'r

afael â'r mater. Os na all deiliad y contract a'r landlord ddod i ganlyniad boddhaol rhyngddynt hwy eu hunain, bydd deiliad y contract yn gallu gofyn i'r llys wneud penderfyniad. Gall y cyfryw weithrediadau arwain at orchymyn ar gyfer 'perfformiad penodol' er mwyn unioni'r broblem, a gall hefyd arwain at orchymyn ar gyfer iawndal mewn perthynas ag anaf, colled neu ddifrod a achoswyd.

Mae'r rhwymedigaethau hyn yn ychwanegol at rwymedigaethau atgyweirio'r landlord. Ceir rhagor o wybodaeth am y rhwymedigaethau atgyweirio yn adran 92 o Ddeddf 2016, sef yn gwyno:

- a) cadw'r strwythur a'r tu allan i'r annedd (gan gynnwys draeniau, landeri a phibellau allanol) mewn cyflwr da);
- b) cadw'r gosodiadau gwasanaeth yn yr annedd mewn cyflwr da ac yn gweithio'n iawn.

Mae'r System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai (HHSRS) yn rhagnodi'r 29 o beryglon sy'n gysylltiedig â risg o niwed. Bydd awdurdod lleol yn asesu'r annedd drwy gyfeirio at y peryglon hyn er mwyn nodi a yw perygl Categori 1 neu 2 yn bodoli. Mae'r rheoliadau hyn yn adlewyrchu'n fras y materion a'r amgylchiadau hyn, ac yn ei gwneud yn ofynnol iddynt gael eu defnyddio i benderfynu a yw annedd yn ffit i bobl fyw ynddi. Maent fel a ganlyn:

1. Lleithder, gwiddon a thyfiant llwydni neu ffwngaidd
2. Oerfel
3. Gwres
4. Asbestos a ffibrau mwynau a weithgynhyrchwyd
5. Bioladdwyr
6. Carbon monocsid a chynhyrchion hylosgi tanwydd
7. Plwm
8. Ymbelydredd
9. Nwy tanwydd nas hylosgwyd
10. Cyfansoddion organig anwedddol
11. Gorlenwi a gofod
12. Tresmaswyr yn dod i mewn
13. Goleuo
14. Sŵn
15. Hylendid domestig, plâu a sbwriel
16. Diogelwch bwyd
17. Hylendid personol, carthffosiaeth a draeniau
18. Cyflenwad dŵr at ddibenion domestig
19. Cwmpo yn gysylltiedig â baddonau etc
20. Cwmpo ar arwynebau gwastad
21. Cwmpo ar risiau etc
22. Cwmpo rhwng lefelau
23. Peryglon trydanol
24. Tân
25. Fflamau, arwynebau poeth etc
26. Taro yn erbyn neu fynd yn sownd
27. Ffrwydradau

- 28. Safle amwynderau a'u gweithrediad etc
- 29. Dymchwel strwythurol ac elfennau'n disgyn

Os na all deiliad contract a landlord ddod i gytundeb ynghylch pryder a godwyd, gall y mater gael ei gyfeirio i'r llys er mwyn iddo wneud penderfyniad terfynol. Fodd bynnag, yn y mwyafrif o achosion, disgwylir na fydd angen i faterion gael eu cyfeirio i'r llysoedd, gan y dylai fod yn amlwg i'r landlord a deiliad y contract a yw'r annedd mewn cyflwr rhesymol i bobl fyw ynddi.

Gofynion penodol ar gyfer landlordiaid.

Mae'r rheoliadau hyn yn gosod nifer o ofynion ar landlordiaid at ddiben atal materion neu amgylchiadau penodol a allai beri nad yw annedd yn ffit i bobl fyw ynddi rhag codi.

Mae'r darpariaethau hyn yn gymwys mewn perthynas â chontract diogel, contract safonol cyfnodol neu gontract safonol cyfnod penodol a wnaed am gyfnod o lai na saith mlynedd, sy'n ymgorffori adran 91 o Ddeddf 2016 fel cyfnod y contract.

Mae'r darpariaethau hyn yn ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid sicrhau:

- a bod larwm gwifredig sy'n gweithio'n briodol ac sydd wedi'i gysylltu ag unrhyw larwm mwg arall yn yr annedd yn bresennol ar bob llawr o'r annedd;
- bod larwm carbon monocsid sy'n gweithio'n briodol yn bresennol ym mhob ystafell o'r annedd sy'n cynnwys cyfarpar nwy, cyfarpar hylosgi sy'n cael ei danio ag olew neu gyfarpar hylosgi sy'n llosgi tanwydd solet;
- bod gosodiadau gwasanaeth trydanol yn destun archwiliadau diogelwch trydanol, yn unol â Safon Brydeinig BS7671, gan berson cymwysedig fesul ysbaid o 5 mlynedd neu lai lle y mae archwiliad trydanol blaenorol wedi gwneud y cyfryw argymhelliad, a sicrhau bod copi o'r adroddiad ar gyflwr sy'n nodi canlyniadau archwiliad diogelwch trydanol yn cael ei ddarparu i ddeiliad y contract. Yn ogystal, mae'n ofynnol hefyd i landlord roi cadarnhad ysgrifenedig i ddeiliad y contract o'r holl waith archwiliadol a chyweirio a wneir ar osodiadau gwasanaeth trydanol annedd o ganlyniad i archwiliad.

Bydd y dyletswyddau hyn yn gymwys o ddyddiad meddiannu contract newydd a roddir o dan Ddeddf 2016, ond bydd contractau sy'n bodloni eisoes a gaiff eu trosi o dan Ddeddf 2016 yn cynnwys cyfnod gras o ddeuddeg mis ar gyfer cynnal profion diogelwch trydanol a gosod larymau mwg. Bydd hyn yn sicrhau bod y landlordiaid hynny sydd â thenantiaid/deiliaid contract yn eu heiddo ar y diwrnod y daw Ddeddf 2016 i rym yn cael digon o amser i fynd i mewn i'r eiddo a chwblhau'r gwaith angenrheidiol. Fodd bynnag, nid yw'r cyfnod gras hwn o ddeuddeg mis yn gymwys i larymau carbon monocsid y mae'n rhaid iddynt gael eu gosod erbyn y dyddiad trosi.

Lle y bydd landlord yn methu â chydymffurfio ag unrhyw rai o'r gofynion a osodir, caiff yr annedd ei thrin fel pe na bai'n ffit i bobl fyw ynddi; a pharheir i

drin yr annedd fel pe na bai'n ffit i bobl fyw ynddi nes y bydd y landlord yn unioni'r methiant. Mae'r rheoliadau yn nodi'r amgylchiadau lle y gall landlord sydd wedi methu â chydymffurfio â gofyniad unioni'r methiant a chael ei drin fel pe bai'n cydymffurfio â'r ddarpariaeth dan sylw. Os bydd y methiant yn digwydd eto ar ôl iddo gael ei unioni, caiff yr annedd ei thrin unwaith eto fel pe na bai'n ffit i bobl fyw ynddi nes y caiff y methiant ei unioni.

Mae'r landlord hefyd yn ddarostyngedig i'r rhwymedigaethau yn adran 92 o Ddeddf 2016 i sicrhau bod gosodiadau gwasanaeth trydanol mewn cyflwr da ac yn gweithio'n briodol. Bydd y rhwymedigaethau hyn yn berthnasol lle y bydd archwiliad diogelwch trydanol yn datgelu bod problemau gyda gosodiad.

Caiff dyletswydd y landlord i sicrhau bod annedd yn ffit i bobl fyw ynddi ei chynnwys hefyd yn y Cod Ymarfer ar gyfer Landlordiaid, a gyhoeddwyd o dan Ran 1 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014, a gaiff ei ddiweddarau cyn i Ddeddf 2016 ddod i rym. Felly, mae risg hefyd y gallai trwydded landlord sy'n gosod annedd nad yw'n ffit i bobl fyw ynddi, neu sy'n methu ag unioni mater sy'n peri nad yw'r annedd yn ffit i bobl fyw ynddi, gael ei dirymu am beidio â chydymffurfio â'r Cod.

Nid yw'r rheoliadau hyn yn gosod unrhyw rwymedigaethau ar awdurdodau lleol i gynnal asesiadau i sicrhau bod eiddo a osodir gan landlordiaid preifat yn ffit i bobl fyw ynddo. Yn hytrach, cyfrifoldeb landlordiaid unigol yw sicrhau eu bod yn cydymffurfio. Bydd deiliaid contractau hefyd yn cael gwybod am y 29 o faterion ac amgylchiadau a'r gofynion penodol fel rhan o'r datganiad ysgrifenedig o'u contract meddiannaeth, y mae'n rhaid i landlordiaid ei roi i bob deiliad contract. Bydd y datganiad hwn hefyd yn cynghori deiliaid contractau ynghylch yr hyn y dylent ei wneud os nad yw'r eiddo yn cyrraedd y safonau hyn, yn eu barn hwy.

RHAN 2 – ASESAD EFFAITH RHEOLEIDDIOL

Mae'r rhan hon yn nodi'r opsiynau a ystyriwyd gan Weinidogion Cymru wrth wneud y rheoliadau hyn. Mae'n disgrifio pob un ei dro, gan amcangyfrif y costau ychwanegol, os o gwbl, sydd ynghlwm wrth bob opsiwn, a chrynhoi'r buddiannau posibl.

Mae anawsterau cynhenid ynghlwm wrth asesu costau a buddiannau deddfwriaeth sy'n ceisio sicrhau bod eiddo gweddus ar gael i bawb sy'n rhentu eu cartref yng Nghymru. Serch hynny, mae'r asesiad effaith rheoleiddiol hwn yn ceisio amcangyfrif y costau a'r buddiannau posibl yn seiliedig ar y dystiolaeth sydd ar gael.

6. Opsiynau (gan gynnwys costau a buddiannau)

Ystyriwyd tri opsiwn:

- **Opsiwn 1:** Parhau â'r system bresennol o benderfynu a yw annedd yn ffit i bobl fyw ynddi fel y'i nodir yn Neddf Landlord a Tenant 1985;
- **Opsiwn 2:** Ei gwneud yn ofynnol i bob landlord sicrhau bod yr annedd a osodir ganddo yn ffit i bobl fyw ynddi yn unol ag adran 94(1) o Ddeddf 2016, drwy gyfeirio at nifer o faterion ac amgylchiadau sy'n adlewyrchu'n fras y 29 o faterion ac amgylchiadau a nodir yn yr HHSRS;
- **Opsiwn 3:** (opsiwn a argymhellir) Ei gwneud yn ofynnol i bob landlord sicrhau bod yr annedd a osodir ganddo yn ffit i bobl fyw ynddi yn unol ag adran 94(1), 94(2)(b) a 94(3) o Ddeddf 2016, drwy gyfeirio at nifer o faterion ac amgylchiadau sy'n adlewyrchu'n fras y 29 o faterion ac amgylchiadau a nodir yn yr HHSRS a dyletswyddau ychwanegol penodol.

Opsiwn 3 yw'r opsiwn a ffefrir.

Opsiwn 1: Parhau â'r system bresennol o benderfynu a yw annedd yn ffit i bobl fyw ynddi fel y'i nodir yn Neddf Landlord a Tenant 1985

Mae'r cysyniad o sicrhau bod annedd yn ffit i bobl fyw ynddi yn dyddio'n ôl dros 130 o flynyddoedd fel dyhead i wella'r hyn a ystyriwyd yn "dai i'r dosbarth gweithiol". Cafodd y ddarpariaeth ei chynnwys gyntaf yn Neddf Tai'r Dosbarth Gweithiol 1885. Yn aml, roedd deddfwriaeth gynnar yn y maes hwn yn cysylltu'r safon ffitrwydd â dosbarth yr unigolyn a oedd yn meddiannu'r annedd dan sylw, neu a oedd yn destun dyheadau cyfyngedig y cyfnod. Nodir y rhwymedigaeth bresennol ar landlord i gadw annedd yn ffit i bobl fyw ynddi yn Neddf Landlord a Tenant 1985 ('Deddf 1985'). Mae Deddf 1985 yn awgrymu telerau cytundebol ar y gydberthynas rhwng landlord a thenant, gan osod rhwymedigaeth ar landlord i sicrhau bod yr annedd yn ffit i bobl fyw ynddi ar ddechrau'r denantiaeth ac yn ystod cyfnod y denantiaeth. Mae'n ofynnol i landlord annedd

gymwys sicrhau bod y tŷ yn rhesymol addas i'w feddiannu mewn perthynas â'r naw mater canlynol:

- cyflwr
- sefydlogrwydd
- yn rhydd o leithder
- trefniant mewnol
- goleuadau naturiol
- awyru
- cyflenwad dŵr
- system ddraenio a chyfleusterau iechydol
- chyfleusterau i baratoi a choginio bwyd ac i waredu dŵr gwastraff

Fodd bynnag, caiff cymhwysedd y ddeddfwriaeth ei lesteirio i raddau helaeth gan yr amodau rhent a gymhwysir iddi: dim ond anheddau lle nad yw'r rhent yn fwy nag £80 y flwyddyn yn Llundain, a £52 y flwyddyn mewn mannau eraill, a gwmpesir. Nid yw'r terfynau rhent hyn wedi newid ers 1957 felly, yn amlwg, dim ond nifer bach o anheddau, os o gwbl, y gall y Ddeddf hon fod yn gymwys iddynt erbyn hyn.

Mae Llywodraeth Cymru wedi ystyried diddymu'r terfynau rhent hyn er mwyn i'r darpariaethau gael eu cymhwyso at bob eiddo rhent, a throsi'r system bresennol i'r rheoliadau ar gyfer annedd sy'n ffit i bobl fyw ynddi o dan Ddeddf 2016. Byddai hyn, i bob diben, yn rhagnodi'r naw mater ac amgylchiad hyn yn bethau y byddai gan landlord ddyletswydd i'w hystyried wrth benderfynu a yw ei eiddo yn ffit i bobl fyw ynddo, a byddai'n pennu lefel sylfaenol o ffitrwydd a fyddai'n gymwys i bob eiddo a gaiff ei rentu yng Nghymru, gyda budd ychwanegol y gyfraith achos bresennol.

Fodd bynnag, nid yw'r naw prawf a nodir o dan Ddeddf 1985 yn ddigonol bellach wrth bennu safon fodern ar gyfer annedd sy'n ffit i bobl fyw ynddi. Er enghraifft, nid oes unrhyw gyfeiriadau at ddiogelwch trydanol, tân na diogelwch yr annedd, nac at wres nac oerfel, yr ystyrir eu bod yn hanfodol wrth benderfynu a yw annedd yn ffit i bobl fyw ynddi yn yr oes fodern. Yn benodol, ni fyddai'r galwadau i gynnal profion diogelwch trydanol a gosod larymau mwg, a gymeradwywyd gan y pwyllgor craffu yn ystod hynt Bil 2016, yn rhan o gylch gorchwyl y rheoliadau hyn.

Felly, pe na bai unrhyw rwymedigaethau newydd o dan Ddeddf 2016 yn cael eu cyflwyno drwy'r Rheoliadau hyn, a bod dibyniaeth yn lle hynny ar drefniadau Deddf 1985, byddai'r mwyafrif helaeth o'r anheddau rhent sydd mewn cyflwr gwael ar hyn o bryd yng Nghymru yn debygol o barhau i fod mewn cyflwr gwael am gyfnod hwy nag y byddent pe bai dull deddfwriaethol amgen yn cael ei fabwysiadu.

Er y gallai deiliad contract yn y sector rhentu preifat ofyn i'w awdurdod lleol gynnal asesiad System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai (HHSRS) o hyd pe bai, er enghraifft, o'r farn bod yr eiddo yn cynnwys risgiau neu beryglon (gan gynnwys peryglon trydanol neu dân), byddai gan yr awdurdod lleol ddisgresiwn

o hyd wrth benderfynu a ddylid cynnal y cyfryw asesiad. Byddai hefyd yn debygol o gymryd peth amser i drefnu'r cyfryw asesiad, ac efallai na fyddai'r canlyniad o reidrwydd yn arwain at gymryd mesurau adferol.

Costau

Ar y sail na fyddai'r dull gweithredu hwn yn arwain at welliant amlwg yng nghyflwr cyffredinol eiddo rhent yng Nghymru, nac yn cyrraedd safonau ffitrwydd modern, nid yw Llywodraeth Cymru wedi ymgymryd â dadansoddiad cost/budd manwl ar gyfer yr opsiwn ('gwneud dim' yn ei hanfod) hwn. Nid oes unrhyw gostau ychwanegol yn gysylltiedig â'r opsiwn hwn.

Buddiannau

Byddai gofynion yr opsiwn hwn yn debygol o fod yn gymharol hawdd i landlordiaid eu bodloni yn y mwyafrif helaeth o achosion, gan olygu mai effaith fach iawn y byddai'r opsiwn hwn yn ei chael ar y costau y byddent yn mynd iddynt a'r amser y byddent yn ei dreulio yn gwella eu hanheddau. Mae'n bosibl y gallai'r opsiwn hwn arwain at welliannau i'r anheddau sydd yn y cyflwr gwaethaf yn y sector rhentu preifat, ond ychydig iawn o effaith y byddai'n debygol o'i chael ar y mwyafrif o dai, yn enwedig tai rhentu cymdeithasol, sydd eisoes yn bodloni'r naw mater yn Neddf 1985.

Opsiwn 2: Ei gwneud yn ofynnol i bob landlord sicrhau bod yr annedd a osodir ganddo yn ffit i bobl fyw ynddi yn unol ag adran 94(1) o Ddeddf 2016, drwy gyfeirio at nifer o faterion ac amgylchiadau sy'n adlewyrchu'n fras y 29 o faterion ac amgylchiadau a nodir yn yr HHSRS.

O ystyried nad yw'r safonau ffitrwydd sy'n gymwys o dan Ddeddf 1985 yn bodloni'r prawf modern o ffitrwydd annedd i bobl fyw ynddi, dull amgen fyddai diddymu gofynion Deddf 1985 ac, yn hytrach, rhagnodi'r materion a'r amgylchiadau y mae'n rhaid i landlord eu hystyried gan ddefnyddio nifer o faterion ac amgylchiadau sy'n adlewyrchu'n fras y 29 o beryglon a restrir o dan y system HHSRS. At ddibenion y rheoliadau, y materion a'r amgylchiadau hynny yw:

1. Lleithder, gwiddon a thyfiant llwydni neu ffwngaidd
2. Oerfel
3. Gwres
4. Asbestos a ffibrau mwynau a weithgynhyrchwyd
5. Bioladdwyr
6. Carbon monocsid a chynhyrchion hylosgi tanwydd
7. Plwm
8. Ymbelydredd
9. Nwy tanwydd nas hylogwyd
10. Cyfansoddion organig anwedol
11. Gorlenwi a gofod
12. Tresmaswyr yn dod i mewn
13. Goleuo

14. Sŵn
15. Hylendid domestig, plâu a sbwriel
16. Diogelwch bwyd
17. Hylendid personol, carthffosiaeth a draeniau
18. Cyflenwad dŵr at ddibenion domestig
19. Cwmpo yn gysylltiedig â baddonau etc
20. Cwmpo ar arwynebau gwastad
21. Cwmpo ar risiau etc
22. Cwmpo rhwng lefelau
23. Peryglon trydanol
24. Tân
25. Fflamau, arwynebau poeth etc
26. Taro yn erbyn neu fynd yn sownd
27. Ffrwydradau
28. Safle amwynderau a'u gweithrediad etc
29. Dymchwel strwythurol ac elfennau'n disgyn

Mae'r opsiwn hwn yn cynnig mabwysiadu'n fras y 29 o beryglon o'r HHSRS (yn unol â'r rhestr uchod) fel 'materion ac amgylchiadau', ond nid y gofyniad i asesydd awdurdod lleol gynnal asesiad manwl. Yn hytrach, byddai'n ofynnol i'r landlord unigol 'ystyried' y materion a'r amgylchiadau hyn wrth benderfynu a yw ei annedd yn ffit i bobl fyw ynddi.

O ran cefndir – nid yw'r HHSRS yn safon ynddi'i hun, ond fe'i cyflwynwyd o dan Ddeddf Tai 2004 i ddisodli'r hen Safon Ffitrwydd Tai. Fodd bynnag, yn wahanol i'r rhwymedigaeth ffitrwydd o dan Ddeddf 1985, dim ond awdurdod lleol all gorfodi'r HHSRS. Ni all tenant wneud hynny.

Mae'r system HHSRS yn gweithio drwy werthuso'r risgiau iechyd a diogelwch posibl sy'n gysylltiedig ag unrhyw ddiffygion a nodir mewn anheddau. Er mwyn pennu lefel perygl (a ddiffinnir fel perygl Categori 1 neu Gategori 2), cynhelir archwiliad er mwyn nodi pa mor debygol ydyw y byddai risg yn digwydd a allai achosi niwed, a pha mor ddifrifol y mae canlyniadau'r digwyddiad hwnnw yn debygol o fod. Bydd y broses o benderfynu a yw perygl Categori 1 neu 2 yn bodoli yn dibynnu ar nifer o ffactorau manwl, gan gynnwys deiliad, neu ddarpar ddeiliad yr annedd. Mae angen i asesydd hyfforddedig fel Swyddog Iechyd yr Amgylchedd gynnal gweithdrefn fanwl er mwyn penderfynu ar hyn.

Caiff yr HHSRS ei defnyddio gan awdurdodau lleol i benderfynu a yw annedd benodol yn ddiogel i fyw ynddi (er mwyn bodloni eu dyletswydd o dan Ddeddf Tai 2004). Mae'r penderfyniad ynghylch a oes perygl yn bodoli o dan yr HHSRS yn seiliedig ar effaith, neu effaith bosibl y perygl ar yr unigolyn sydd fwyaf agored i'r perygl penodol hwnnw, yn hytrach na'r unigolyn sy'n byw yn yr annedd.

O dan yr opsiwn hwn, byddai'n ofynnol i bob landlord sicrhau bod yr annedd a osodir ganddo yn ffit i bobl fyw ynddi yn unol ag adran 94(1) o Ddeddf 2016, drwy ystyried y materion a'r amgylchiadau a restrir yn yr Atodlen. Er bod y 29 o faterion ac amgylchiadau hyn yn adlewyrchu disgwyladau modern anheddau

sy'n ffit i fyw ynddynt yn well ac yn unioni'r hepgoriadau yn Neddf 1985 fel peryglon trydanol, gwres, oerfel, tân ac ati, mae rhai meysydd sy'n destun pryder o hyd. Er enghraifft, byddai'r opsiwn hwn yn ei gwneud yn ofynnol i landlord fynd i'r afael ag unrhyw faterion wrth iddynt godi, yn hytrach na mynd ati i'w hatal yn y lle cyntaf (e.e. byddai'n ofynnol i landlord unioni unrhyw broblemau trydanol pe baent yn codi, ond ni fyddai'n ofynnol iddo drefnu i osodiadau trydanol gael eu profi'n rheolaidd er mwyn helpu i sicrhau na fyddai problemau yn debygol o godi yn y lle cyntaf). Ni fyddai ychwaith yn ofynnol, o dan yr opsiwn hwn, i sicrhau bod landlord yn gosod larymau mwg a charbon monocsid.

At hynny, bydd angen i unrhyw landlord sy'n berchen ar eiddo yng Nghymru a osodir o dan gontract meddiannaeth gofrestru â Rhentu Doeth Cymru. Mae risg y gallai trwydded landlord sy'n gosod annedd nad yw'n ffit i bobl fyw ynnddi, neu sy'n methu ag unioni unrhyw fater sy'n peri nad yw'r annedd yn ffit i bobl fyw ynnddi, gael ei dirymu. Ochr yn ochr ag agweddau eraill ar Ddeddf 2016, caiff dyletswydd y landlord i sicrhau bod annedd yn ffit i bobl fyw ynnddi ei hadlewyrchu yn y fersiwn ddiweddaraf o'r *Cod Ymarfer ar gyfer Landlordiaid* a gyhoeddir o dan Ddeddf Tai (Cymru) 2014.

Costau

Wrth benderfynu ar unrhyw gostau sy'n gysylltiedig â'r opsiwn hwn, rydym wedi ystyried y dystiolaeth ddiweddaraf sydd ar gael ar nifer y peryglon Categori 1 a nodwyd yn [Arolwg Cyflwr Tai Cymru 2017-18](#) (y ffynhonnell ddata ddiweddaraf sy'n asesu'r peryglon HHSRS sy'n bresennol ar draws pob deiliadaeth yng Nghymru) er mwyn amcangyfrif effaith bosibl y dull gweithredu hwn ar landlordiaid.

Mae'r tablau canlynol, a gymerwyd o ddata a gasglwyd yn Arolwg Cyflwr Tai Cymru 2017-18, yn dangos dadansoddiad o anheddau yng Nghymru gyda neu heb beryglon categori 1 a'r costau amcangyfrifedig y byddai angen mynd iddynt er mwyn gwneud yr anheddau hyn yn ddiogel¹:

Tabl 1: Peryglon Categori 1 yn ôl deiliadaeth, Cymru 2017-18*

Nifer	Deiliadaeth		
	Perchennog-feddiannwr	Tai Cymdeithasol	Rhentu Preifat
Peryglon Categori 1	745,000	221,000	137,000
O leiaf 1 perygl Categori 1	179,000	13,000	32,000
Cyfanswm	924,000	238,000	180,000

¹ [Arolwg Cyflwr Tai Cymru | LLYW.CYMRU](#)

Tabl 2: Costau Posibl i wneud anheddau yn ddiogel ar gyfer pob un o'r 26 o beryglon HHSRS ar gyfer y sector rhentu, Cymru, 2017-18*

	Tai Cymdeithasol	Rhentu Preifat	Cyfanswm
Costau (£)	31,000,000	92,000,000	123,000,000

* Aseswyd 26 o'r 29 o beryglon yn yr arolwg. Nid aseswyd asbestos (ac MMF), bioladdwyr a chyfansoddion organig anweddol

Fel rhan o Arolwg Amodau Tai Cymru, nododd syrfewyr y gwaith adfer sydd ei angen i leihau risgiau peryglon i lefel dderbyniol – y lefel hon fel arfer yw'r cyfartaledd ar gyfer math ac oedran yr annedd. Mae'r gwaith adfer hwn wedi'i gostio gan ddefnyddio prisiau safonol 2017-18. Ar gyfer y peryglon wedi'u modelu (ar wahân i oerfel gormodol) defnyddiwyd pecyn 'nodweddiadol' o waith. Ar gyfer oerfel gormodol defnyddiwyd y model gwelliannau EPC diweddaraf ar gyfer Cymru.

Buddiannau

Gallai dull sy'n seiliedig yn gyfan gwbl ar risg, fel yr HHSRS, fod yn arbennig o feichus i landlordiaid y byddai angen iddynt wneud addasiadau na fyddent yn cynnig fawr ddim budd, os o gwbl, i'r mwyafrif o ddarpar ddeiliaid. Ni fyddai landlordiaid sydd eisoes yn ystyried gofynion yr HHSRS ac yn darparu llety o ansawdd da yn gweld fawr ddim effaith yn sgil y rheoliadau hyn.

Opsiwn 3: Ei gwneud yn ofynnol i bob landlord sicrhau bod yr annedd a osodir ganddo yn ffit i bobl fyw ynddi yn unol ag adran 94(1) a 94(3) o Ddeddf 2016, drwy gyfeirio at nifer o faterion ac amgylchiadau sy'n adlewyrchu'n fras y 29 o faterion ac amgylchiadau a nodir yn yr HHSRS, a dyletswyddau ychwanegol penodol.

Er y byddai opsiwn 2 yn gallu darparu system glir a modern o benderfynu a yw annedd yn ffit i bobl fyw ynddi, yn ein barn ni, mae agweddau ar y dull gweithredu hwnnw na fyddent yn ddigon cadarn wrth geisio atal digwyddiadau peryglus. Felly, rydym yn cynnig y dylid gosod rhwymedigaethau ychwanegol ar landlordiaid o dan adran 94(3) o Ddeddf 2016. Bydd y gofynion ychwanegol hyn yn helpu i atal y peryglon mwyaf difrifol rhag codi mewn annedd.

Gofynion penodol ar gyfer landlordiaid

O dan yr opsiwn hwn, bydd dyletswyddau newydd yn ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid sicrhau:

- bod larwm gwifredig sy'n gweithio'n briodol ac sydd wedi'i gysylltu ag unrhyw larwm mwg arall yn yr annedd yn bresennol ar bob llawr o'r annedd;

- bod larwm carbon monocsid sy'n gweithio'n briodol yn bresennol ym mhob ystafell o'r annedd sy'n cynnwys cyfarpar nwy, cyfarpar hylosgi sy'n cael ei danio ag olew neu gyfarpar hylosgi sy'n llosgi tanwydd solet;
- bod gosodiadau gwasanaeth trydanol yn destun archwiliadau diogelwch trydanol, yn unol â Safon Brydeinig BS7671, gan berson cymwysedig fesul ysbaid o 5 mlynedd neu lai lle y mae archwiliad trydanol blaenorol wedi gwneud y cyfryw argymhelliad, a sicrhau bod copi o'r adroddiad ar gyflwr sy'n nodi canlyniadau archwiliad diogelwch trydanol yn cael ei ddarparu i ddeiliad y contract. Yn ogystal, mae'n ofynnol hefyd i landlord roi cadarnhad ysgrifenedig i ddeiliad y contract o'r holl waith archwiliadol a chyweirio a wneir ar osodiadau gwasanaeth trydanol annedd o ganlyniad i archwiliad

Bydd y dyletswyddau hyn yn gymwys o ddyddiad meddiannu contract newydd a roddir o dan Ddeddf 2016, ond bydd contractau sy'n bodoli eisoes a gaiff eu trosi o dan y Ddeddf yn cynnwys cyfnod gras o ddeuddeg mis ar gyfer cynnal profion diogelwch trydanol a gosod larymau mwg. Bydd hyn yn sicrhau bod y landlordiaid hynny sydd â thenantiaid/deiliaid contract yn eu heiddo ar y diwrnod y daw Deddf 2016 i rym yn cael digon o amser i gwblhau'r gwaith angenrheidiol.

Gweithredu a Gorfodi

O ran y gofynion penodol, bydd yn rhaid i landlordiaid sicrhau y caiff y rhain eu bodloni mewn perthynas ag unrhyw gontract meddiannaeth sydd ar waith ar ôl y dyddiad y daw Deddf 2016 i rym (yn ddarostyngedig i'r trefniadau cyfnod gras ar gyfer contractau a drosir a ddisgrifir uchod). Lle na chydymffurfir ag unrhyw rai o'r gofynion uchod, caiff annedd ei thrin fel pe na bai'n ffit i bobl fyw ynddi, ni waeth pa fesurau atal neu welliannau eraill a wneir. Caiff yr annedd ei thrin fel pe na bai'n ffit i bobl fyw ynddi o hyd nes i'r landlord unioni'r methiant. Os bydd deiliad contract o'r farn nad yw'r eiddo yn cydymffurfio ag unrhyw rai o'r gofynion hyn, bydd yn gallu gwneud hawliad yn erbyn y landlord drwy'r llys.

At hynny, bydd angen i unrhyw landlord sy'n berchen ar eiddo yng Nghymru a osodir o dan gontract meddiannaeth gofrestru â Rhentu Doeth Cymru. Mae risg y gallai trwydded landlord sy'n gosod annedd nad yw'n ffit i bobl fyw ynddi, neu sy'n methu ag unioni unrhyw fater sy'n peri nad yw'r annedd yn ffit i bobl fyw ynddi, gael ei dirymu. Ochr yn ochr ag agweddau eraill ar Ddeddf 2016, caiff dyletswydd y landlord i sicrhau bod annedd yn ffit i bobl fyw ynddi ei hadlewyrchu yn y fersiwn ddiweddaraf o'r *Cod Ymarfer ar gyfer Landlordiaid* a gyhoeddir o dan Ddeddf Tai (Cymru) 2014.

Costau

Bydd y costau amcangyfrifedig ar gyfer yr opsiwn hwn yn cynnwys costau opsiwn 2 yn ogystal â'r gofynion ar gyfer larymau mwg, archwiliadau diogelwch trydanol a synwryddion carbon monocsid fel y nodir isod.

Bydd landlordiaid yn mynd i gost lle mae angen larymau mwg ychwanegol a synwryddion carbon monocsid yn eu heiddo. Bydd hyn yn gost ymlaen llaw, ond bydd gwariant pellach yn debygol o gael ei ysgwyddo yn y dyfodol pan fydd angen adnewyddu'r dyfeisiau.

Bydd cost ychwanegol i landlordiaid nad ydynt yn cynnal prawf diogelwch trydanol ar eu heiddo ar hyn o bryd bob pum mlynedd. Bydd y gost yn codi bob pum mlynedd.

Rhagnodi materion ac amgylchiadau y mae'n rhaid rhoi sylw iddynt

Yn ôl tystiolaeth o Arolwg Cyflwr Tai Cymru 2017-18, roedd 24% o anheddau'r sector rhentu preifat yn cynnwys o leiaf un perygl HHSRS Categori 1, o gymharu â 7% o anheddau yn y sector cymdeithasol. Mae'r gyfradd uwch o anheddau yn y sector rhentu preifat a oedd yn cynnwys peryglon Categori 1 yn awgrymu nad yw rhai landlordiaid yn y sector yn sicrhau bod yr anheddau a osodir mewn cyflwr rhesymol.

Ni all unrhyw gostau y gellir mynd iddynt gan landlordiaid yn y sector rhentu preifat y mae'n ofynnol iddynt wneud gwaith atgyweirio, cynnal a chadw a gwella er mwyn sicrhau bod yr eiddo a osodir ganddynt yn ffit i bobl fyw ynddynt gael eu priodoli'n uniongyrchol i'r rheoliadau hyn. Yn hytrach, bydd unrhyw gyfryw gostau yn deillio o amharoddrwydd neu anallu ar ran y landlord i ddarparu llety sy'n bodloni gofynion cyfredol fel y nodir o dan yr HHSRS. At hynny, os, o ganlyniad i'r rheoliadau hyn, y bydd rhai landlordiaid yn dewis gadael y sector yn hytrach na gwella eu heiddo, ni chaiff hyn effaith negyddol ar faint cyffredinol y stoc dai sydd ar gael, a bydd yn rhaid i unrhyw gyfryw eiddo ag a brynir gan landlord arall wedi hynny fodloni'r gofynion angenrheidiol cyn iddo gael ei ailosod.

O ran landlordiaid cymunedol, mae Safon Ansawdd Tai Cymru eisoes yn ei gwneud yn ofynnol i'r landlordiaid hyn sicrhau bod pob cartref a osodir ganddynt yn cyrraedd safonau atgyweirio penodol, sy'n gyffredinol uwch na'r rhai sydd wedi'u cynnwys yn yr HHSRS. Felly, ystyrir ei bod hi'n annhebygol iawn y bydd deiliad contract yn cymryd camau gweithredu yn erbyn landlord cymunedol, ac ystyrir y byddai unrhyw gostau o ganlyniad i hynny yn fach iawn.

Gan mai awdurdodau lleol yw'r awdurdod gorfodi ar gyfer y system HHSRS, ni allant gymryd camau yn erbyn eu hunain. Felly, gellid dweud bod y rhwymedigaeth i sicrhau bod annedd yn ffit i bobl fyw ynddi ar ddechrau'r contract meddiannaeth, a thrwy gydol cyfnod y contract hwnnw, yn cynnig mesurau diogelu ychwanegol drwy sicrhau bod unrhyw amodau gwael a welir o hyd yn y sector rhentu preifat yn cael eu nodi ac yr eir i'r afael â hwy.

Mesurau ataliol

Ar ôl i'r rheoliadau hyn ddod i rym, bydd yn ofynnol i landlordiaid sicrhau bod nifer o fesurau ataliol yn cael eu rhoi ar waith er mwyn sicrhau na fydd materion nac amgylchiadau penodol yn codi mewn perthynas â chyflwr yr annedd.

Larymau tân – costau i landlordiaid yn y sector rhentu preifat

Yn ôl Amcangyfrifon Llywodraeth Cymru o'r Stoc Anheddau, roedd y sector rhentu preifat yng Nghymru yn cyfrif am tua 14% o'r holl stoc anheddau yng Nghymru (204,955 o anheddau) ar 31 Mawrth 2020².

Yn ôl Arolwg Cyflwr Tai Cymru, nid oedd gan 42% o anheddau yn y sector rhentu preifat larwm mwg gwifredig yn 2017-18. Bydd yn ofynnol i landlordiaid yr eiddo hyn osod larymau a, lle mae angen mwy nag un larwm, sicrhau bod y larymau wedi'u cysylltu â'i gilydd. Ystyrir bod uned a gwaith gosod yn costio tua £70-100 yr uned a osodwyd fel arfer.³ Os mai cartref un llawr ydyw, efallai y bydd un larwm mwg yn ddigon i roi rhybudd cynnar o dân. Yn amlwg, bydd costau gosod yn amrywio yn dibynnu ar faint yr eiddo, ac mae'n bosibl y gall landlord sicrhau arbedion maint os bydd angen gosod sawl uned mewn eiddo gwahanol. Gan gymryd pen uchaf y ffigurau hyn, ar gyfer pob larwm a osodwyd (£100) ar gyfer pob larwm rydym wedi nodi'r costau ar gyfer pob eiddo heb larymau mwg ar gyfer anheddau un, dau a thri llawr.

Nifer yr Anheddau yn y Sector Rhentu Preifat	Amcangyfrif o'r nifer heb Synwryddion Mwg (42%)	1 Llwr am £100 yr uned	2 Llwr am £100 yr uned	3 Llwr am £100 yr uned
204,955	86,081	£8,608,110	£17,216,220	£25,824,330

Gan dybio bod dau llwr i'r annedd Sector Rhentu Preifat cyfartalog, credwn mai'r gost uchaf i landlordiaid osod larymau mwg yw £17,216,220, a'r gost isaf yw £12,051,354 (£70 yr uned).

Larymau tân – costau i landlordiaid cymunedol

Yn ôl amcangyfrifon Llywodraeth Cymru o'r stoc anheddau yn 2020, mae 87,331 o eiddo a reolir gan awdurdodau lleol a 142,571 y mae Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn berchen arnynt. Mae SATC eisoes yn ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid cymunedol osod synwryddion tân gwifredig ym mhob un o'u heiddo. Er nad yw SATC yn ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid gysylltu synwryddion â'i gilydd, tybir bod y mwyafrif helaeth ohonynt wedi'u cysylltu â'i gilydd gan ei fod yn nodwedd safonol ohonynt. Felly, tybir ymhellach na fyddai llawer o gostau ychwanegol i landlordiaid cymunedol. At ddibenion yr ymarfer costio hwn, tybiwyd hefyd y byddai synwrydd mwg wedi'i osod beth bynnag fel rhan o'r broses adeiladu/adnewyddu mewn unrhyw stoc newydd a

² [Amcangyfrifon stoc anheddau \(llyw.cymru\)](#)

³ <https://www.yourjobcost.co.uk/hardwired-smoke-alarm-cost/>

ddatblygwyd ers i'r amcangyfrifon hyn gael eu cyhoeddi ac, fel y cyfryw, na fyddai unrhyw gostau ychwanegol mewn perthynas â'r eiddo hyn.

Synwryddion Carbon Monocsid – costau i landlordiaid yn y sector rhentu preifat

Mae bron pob annedd yn cynnwys rhyw fath o gyfarpar nwy, olew neu danwydd solet. Felly, tybir at ddiben yr ymarfer costio hwn y bydd angen synwryddion carbon monocsid ar unrhyw eiddo a osodir gan landlordiaid yn y sector rhentu preifat.

Yn ôl Arolwg Cyflwr Tai Cymru 2017-18, nid oedd gan 57% o anheddau yn y sector rhentu preifat synwrydd carbon monocsid.

Yn amlwg, bydd y costau gosod yn amrywio yn dibynnu ar faint yr eiddo, a'r math o ddyfais carbon monocsid a osodir⁴.

Gall cost dyfeisiau amrywio o £10 am fodel sylfaenol a weithredir gan fatri i £100 yr uned am larymau mwg a charbon monocsid cyfunol.

Nifer yr Anheddau yn y Sector Rhentu Preifat	Amcangyfrif o'r nifer heb Synwryddion Carbon Monocsid (57%)	Nifer y tybir sydd ei angen	Cost (Isel) (£10)	Cost (Uchel) (£100)
204,955	116,824	2	£2,336,487	£23,364,870

Amcangyfrifir y bydd yn costio rhwng £2,336 miliwn a £23,365 miliwn i osod o leiaf ddwy ddyfais CO weithredol ym mhob annedd.

Synwryddion Carbon Monocsid – Costau i Landlordiaid Cymunedol

Ar hyn o bryd, nid oes unrhyw ofyniad yng nghanllawiau SATC i osod synwryddion carbon monocsid. Yn ôl Arolwg Cyflwr Tai Cymru 2017-18, nid oedd larwm carbon monocsid wedi'i osod mewn 49% o anheddau a rentir yn gymdeithasol.

Yn amlwg, bydd y costau gosod yn amrywio yn dibynnu ar faint yr eiddo, a'r math o ddyfais carbon monocsid a osodir⁵.

Gall cost dyfeisiau amrywio o £10 am fodel sylfaenol a weithredir gan fatri i £100 yr uned am larymau mwg a charbon monocsid cyfunol.

⁴<https://www.which.co.uk/reviews/carbon-monoxide-detectors/article/how-to-choose-a-carbon-monoxide-detector-a0DaC4i4sXME>

⁵<https://www.which.co.uk/reviews/carbon-monoxide-detectors/article/how-to-choose-a-carbon-monoxide-detector-a0DaC4i4sXME>

Nifer yr Anheddau yn y Sector Cymdeithasol	Amcangyfrif o'r nifer heb Synwryddion Carbon Monocsid (49%)	Nifer y tybir sydd ei angen	Cost (Isel) (£10)	Cost (Uchel) (£100)
229,902	112,652	2	£2,253,040	£22,530,396

Amcangyfrifir y bydd yn costio rhwng £2.253 miliwn a £22.530 miliwn i osod o leiaf ddwy ddyfais CO weithredol ym mhob annedd.

Profion Diogelwch Trydanol bob pum mlynedd – Costau i Landlordiaid yn y Sector Preifat

Nid oes unrhyw ddata ar gael am ganran yr anheddau yn y sector rhentu preifat y mae prawf diogelwch trydanol wedi'i gynnal arnynt yn ystod y pum mlynedd blaenorol.

Mae gan eiddo yn y sector rhentu preifat 4.6 o ystafelloedd cyfanheddol ar gyfartaledd (mae 'ystafelloedd cyfanheddol' yn darparu llety byw yr annedd; maent yn cynnwys ystafelloedd byw ac ystafelloedd gwely ond nid ceginau nac ystafelloedd ymolchi). Felly, tybiwyd mai'r isafswm cost ar gyfer cynnal prawf trydanol fyddai £150 (y gost gyfartalog ar gyfer cynnal prawf ar dŷ o faint canolig) a'r uchafswm cost fyddai £300 (y gost gyfartalog ar gyfer cynnal prawf ar dŷ mawr)⁶.

Er nad oes gennym ddata ar nifer y profion diogelwch trydanol a gynhelir gan y sector, credwn fod rhai landlordiaid yn cynnal profion diogelwch trydanol yn rheolaidd. Mae'r tabl isod yn rhoi amcangyfrif o gostau yn seiliedig ar archwiliadau diogelwch trydanol yn cael eu cynnal yn y sector rhentu preifat.

Mae'r costau hyn yn cwmpasu cyfnod o bum mlynedd a bydd y costau'n rheolaidd gan fod angen prawf bob pum mlynedd.

Canran bosibl y mae angen cynnal Profion Diogelwch Trydanol arnynt	Nifer yr Anheddau yn y Sector Rhentu Preifat (204,955)	Cost (Isel) £150	Cost (Uchel) £300
100%	204955	£30,743,250	£61,486,500
75%	153716	£23,057,438	£46,114,875
50%	102478	£15,371,625	£30,743,250
25%	51239	£7,685,813	£15,371,625

⁶ <https://www.checkatrade.com/blog/cost-guides/electrical-safety-check-cost/>

*Profion Diogelwch Trydanol bob pum mlynedd – Costau i Landlordiaid
Cymunedol*

Yn ôl y SATC gyfredol, mae Sefydliad y Peirianwyr Trydanol yn argymhell y dylid archwilio gosodiadau trydanol o leiaf bob 10 mlynedd (bob pum mlynedd ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth) neu fel sy'n ofynnol gan y gyfraith.

Tybiwyd y byddai prawf wedi'i gynnal ar unrhyw anheddau newydd cyn iddynt gael eu gosod ac felly na fyddai unrhyw gostau ychwanegol.

Yn ôl Arolwg Cyflwr Tai Cymru 2017-18, roedd gan anheddau yn y sector rhentu cymdeithasol 3.7 o ystafelloedd cyfanheddol⁷ ar gyfartaledd. Felly, tybiwyd mai'r isafswm cost ar gyfer cynnal prawf trydanol fyddai £150 (y gost gyfartalog ar gyfer cynnal prawf ar dŷ o faint canolog) a'r uchafswm cost fyddai £300 (y gost gyfartalog ar gyfer cynnal prawf ar dŷ mawr).

Mae adran 92 o Ddeddf 2016 yn darparu bod yn rhaid i landlord sicrhau bod gosodiadau gwasanaeth trydanol yn yr annedd mewn cyflwr da ac yn gweithio'n briodol. Bydd hyn yn cynnwys unrhyw waith angenrheidiol sy'n deillio o'r archwiliad trydanol.

Mae'r tablau isod yn rhoi crynodeb o'r costau amcangyfrifedig ar gyfer opsiynau 2 a 3. Opsiwn 2 yw'r un sy'n ei gwneud yn ofynnol i bob landlord sicrhau bod yr annedd y maent yn ei rhentu yn ffit i bobl fyw ynddi yn unol ag adran 94(1) o Ddeddf 2016, drwy gyfeirio at nifer o faterion ac amgylchiadau sy'n adlewyrchu'n fras y 29 mater a'r amgylchiadau a nodir yn y System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai (HHSRS).

Opsiwn 3 sy'n ei gwneud yn ofynnol i bob landlord sicrhau bod yr annedd y maent yn ei rhentu yn ffit i bobl fyw ynddi yn unol ag adran 94(1), 94(2)(b) a 94(3) o Ddeddf 2016, drwy gyfeirio at nifer o faterion ac amgylchiadau sy'n adlewyrchu'n fras y 29 mater a'r amgylchiadau a nodir yn y System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai (HHSRS) a dyletswyddau ychwanegol penodol.

Cyfanswm Cost i'r Sector Rhentu Preifat	Isel	Uchel
Opsiwn 2	£92,000,000	£92,000,000
Opsiwn 3	£106,387,841	£194,067,590

Cyfanswm Cost i'r Sector Rhentu Cymdeithasol	Isel	Uchel
--	------	-------

⁷ Mae ystafelloedd cyfanheddol yn darparu llety byw yr annedd; maent yn cynnwys ystafelloedd byw ac ystafelloedd gwely ond nid ceginau, ystafelloedd ymolchi, cynteddau nac ystafelloedd storio

Opsiwn 2	£31,000,000	£31,000,000
Opsiwn 3	£33,253,040	£53,530,396

Costau posibl i Wasanaeth Llysoedd a Thriwlynlysoedd EM

Mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol a gyhoeddwyd ochr yn ochr â Deddf 2016 bellach yn cydnabod y gallai trefniadau ffitrwydd annedd i bobl fyw ynddi arwain at fwy o weithgarwch yn y llys wrth i deiliaid contract ofyn i'r llys wneud penderfyniad ynghylch anghydfod sydd wedi codi rhyngddynt â'r landlord mewn perthynas â mater ffitrwydd. Fodd bynnag, roedd y ddogfen honno hefyd yn honni y byddai unrhyw gyfryw gynnydd yn debygol o gael ei wrthbwysu gan ostyngiad tebyg yn nifer yr anghydfodau sy'n codi ar hyn o bryd o ganlyniad i ddiffyg dealltwriaeth neu ddryswch ynghylch hawliau a rhwymedigaethau landlordiaid a thenantiaid unwaith y bydd Deddf 2016 wedi dod i rym, ac felly y byddai'r effaith gyffredinol ar Wasanaeth Llysoedd a Thriwlynlysoedd EM yn debygol o fod yn niwtral o ran cost.

Buddiannau

Gall tai o ansawdd gwael gael effeithiau negyddol sylweddol ar iechyd a llesiant deiliaid, gyda'r effeithiau mwyaf yn cael eu teimlo gan grwpiau sydd o bosibl eisoes yn agored i niwed fel pobl hŷn, plant, y rheini sydd ag incwm isel, a'r rhai sydd eisoes â chyflyrau iechyd.

Yn ôl Iechyd Cyhoeddus Cymru, mae cysylltiad rhwng tai o ansawdd gwael a nifer o gyflyrau iechyd corfforol penodol⁸. Gwyddys fod lleithder a llwydni yn achosi problemau iechyd resbiradol, sy'n arwain at fwy o risg o froncitis ac asthma.

Lle mae perygl o faglu a chwmpo, fel lloriau anwastad neu ddiffyg canllawiau ar y grisiau, gall y rhain arwain at fwy o ddamweiniau yn y cartref, yn enwedig i breswylwyr oedrannus.

Mae'r elusen Shelter wedi ymgymryd â nifer o weithgareddau ymchwil sy'n nodi bod cysylltiad rhwng problemau iechyd meddwl a phroblemau tai. Mewn un astudiaeth ddiweddar⁹ lle aethpwyd ati i gyfwrdd â meddygon teulu ynghylch iechyd meddwl, roedd llawer o'r meddygon o'r farn bod cysylltiad rhwng problemau tai ac iechyd, yn enwedig problemau iechyd meddwl. Cynhaliwyd arolwg o'r cyhoedd hefyd fel rhan o'r astudiaeth, gydag un o bob pum ymatebydd yn nodi bod problem yn ymwneud â thai wedi effeithio ar ei iechyd meddwl dros y pum mlynedd diwethaf. O'r rheini, nododd 38% ohonynt mai cyflwr neu gyflwr gwael yr eiddo oedd yn rheswm dros hynny.

⁸ [Iechyd Cyhoeddus Cymru \(2018\) Gwneud gwahaniaeth: Tai ac Iechyd: yr achos dros fuddsoddi](#)

⁹ Shelter England (2017) Housing Problems and Mental Health:

http://england.shelter.org.uk/professional_resources/housing_and_mental_health

Mae Shelter hefyd wedi tynnu sylw at yr effaith y mae tai o ansawdd gwael yn ei chael ar fywydau plant yn benodol¹⁰, gan gynnwys effeithiau negyddol ar ddeilliannau addysgol, diogelwch a llesiant economaidd. Noda hefyd fod cael eich magu mewn tai o ansawdd gwael neu dai gorlawn yn cael effaith barhaus ar iechyd a llesiant unigolyn drwy gydol ei fywyd.

Mae unigolion sydd ar incwm isel, sy'n fwy tebygol o fod yn byw mewn llety rhent, hefyd yn arbennig o agored i effeithiau niweidiol tai o ansawdd gwael, a gall hyn arwain at fwy o anghydraddoldebau o ran iechyd a llesiant. Er enghraifft, mae'r rhai sydd ar incwm isel yn fwy tebygol o fyw mewn anheddau nad ydynt wedi'u hinswleiddio'n dda ac nad ydynt yn cael eu gwresogi'n ddigonol oherwydd tloidi tanwydd. Gofynnodd Arolwg Cenedlaethol Cymru 2014-15 i ymatebwyr a oedd ganddynt ddigon o arian i wresogi eu cartrefi yn ddigonol. Er i 96% o bobl mewn tai perchenogion-ddeiliaid nodi bod ganddynt ddigon o arian i wneud hynny, roedd hyn yn cymharu ag 89% o denantiaid yn y sector rhentu preifat ac 87% mewn tai cymdeithasol. Gwyddom hefyd fod nifer anghymesur uwch o bobl ethnig lleiafrifol yn byw yn y sector rhentu preifat¹¹.

Mae tystiolaeth glir hefyd fod gwella ansawdd tai yn arwain at arbedion uniongyrchol i'r GIG a gwasanaethau cyhoeddus eraill. Er enghraifft, yn ôl astudiaeth yn seiliedig ar effaith gwelliannau i dai cymdeithasol yn Sir Gaerfyrddin¹², roedd 39% yn llai o dderbyniadau i'r ysbyty ymhlith preswylwyr 60 oed a throsodd a oedd yn byw mewn cartrefi lle roedd gwelliannau wedi'u gwneud, o gymharu â'r rhai a oedd yn byw mewn cartrefi lle nad oedd gwelliannau wedi'u gwneud. Aeth adroddiad diweddar gan Ymddiriedolaeth BRE ati i fodelu'r costau a'r arbedion i'r GIG yng Nghymru drwy fynd i'r afael â diffygion mewn anheddau sy'n cynnwys o leiaf un perygl HHSRS categori 1¹³. Amcangyfrifwyd bod cartrefi o ansawdd gwael yng Nghymru yn costio £95m i'r GIG bob blwyddyn, a bod anafiadau angheuol a rhai nad ydynt yn angheuol y gellid bod wedi eu hosgoi yn costio £1bn i'r gymdeithas ehangach.

¹⁰ [Chance of a lifetime - the impact of bad housing on children's lives - Shelter England](#)

¹¹ Cyfran anghymesur fwy o bobl o grwpiau Du, Asiaidd ac Ethnig Lleiafrifol sy'n byw yn y sector rhentu preifat na'r boblogaeth gyfan. Canfu data o gyfrifiad 2011 ar breswylwyr yn y sector rhentu preifat fod 16% o'r boblogaeth yn byw mewn llety yn y sector rhentu preifat. O'r rhain, roedd 8% o Bersonau Cyswllt y Cartref wedi nodi eu bod o gefndir ethnig lleiafrifol (o'u cymharu â 4% o'r boblogaeth gyfan); roedd y crynhoad uchaf (44%) o Bersonau Cyswllt y Cartref o dan 35 oed yn byw yn y sector rhentu preifat; er mai Cristnogaeth oedd y grefydd fwyaf cyffredin a adroddwyd yn y sector rhentu preifat (46%), roedd gan y sector rhentu preifat y ganran uchaf o'r rheini a oedd yn adrodd am grefydd ar wahân i Gristnogaeth.

www.ons.gov.uk/peoplepopulationandcommunity/birthsdeathsandmarriages/families/articles/2011censusanalysisshowdolivingarrangementsfamilytypeandfamilysizevaryinenglandandwales/2014-06-24

¹² <http://www.wales.nhs.uk/sitesplus/documents/888/Sarah%20Rodgers.pdf>

https://www.researchgate.net/publication/316327823_The_Housing_Regeneration_and_Health_Study

¹³ BRE Group (2017) The Cost of Poor Housing in Wales https://files.bregroup.com/bretrust/The-Cost-of-Poor-Housing_Report_BRE-Trust_Welsh.pdf

Y buddiannau posibl sy'n deillio o'r gofynion penodol yn y rheoliadau hyn

Er nad yw'n bosibl meintoli'r ystod gyfan o fuddiannau iechyd a llesiant a fyddai'n deillio o'r rheoliadau hyn, mae'n sicr y bydd y gofynion sy'n ymwneud â larymau mwg a charbon monocsid a phroffion diogelwch trydanol yn arwain at lai o farwolaethau neu anafiadau.

Larymau mwg – Bydd gosod larymau mwg gwifredig a larymau mwg eraill yn yr annedd mewn mwyfwy o anheddau yn helpu i atal marwolaethau, anafiadau nad ydynt yn angheuol a difrod i eiddo.

Yn 2019-20, cofnodwyd 1,627 o danau domestig (yng Nghymru). Yn sgil y tanau hyn, bu farw 12 o bobl a chafwyd 378 o anafiadau nad oeddent yn angheuol¹⁴. Er bod larymau mwg yn bresennol yn y mwyafrif o anheddau, nid yw llawer ohonynt yn gweithio'n briodol. Nodwyd 225 o achosion lle roedd larymau mwg wedi methu mewn perthynas â digwyddiadau tân a gofnodwyd: ymhlith y rhesymau dros hyn roedd batris yn cael eu tynnu o'r larymau/batris diffygiol, y larwm ei hun yn cael ei dynnu neu ei droi i ffwrdd, a methiant i osod y system yn gywir¹⁵.

Byddai'r ffigurau hyn yn debygol o wella pe bai larymau mwg gwifredig yn cael eu gosod mewn mwy o eiddo.

Larymau Carbon Monocsid – Yn 2019, cofnodwyd 53¹⁶ o farwolaethau yn y DU yn sgil gwenwyno gan garbon monocsid. Fodd bynnag, credir bod y nifer gwirioneddol yn sylweddol uwch oherwydd problemau wrth gofnodi'r ffigurau'n gywir. Ymhlith y grwpiau hynny sydd fwyaf agored i gael eu hamlygu i garbon monocsid mae babanod heb eu geni, plant bach, pobl hŷn a phobl sydd ag anemia neu glefyd y galon neu'r ysgyfaint. Gwelir y gyfradd uchaf o farwolaethau yn sgil gwenwyno gan garbon monocsid mewn grwpiau oedran hŷn, yn enwedig ymhlith pobl 75+ oed.

Er ei bod yn anodd pennu ffigur o ran arbedion posibl, bydd gosod synwryddion carbon monocsid mewn mwy o eiddo rhent yn sicr yn helpu i leihau nifer y marwolaethau dros amser, yn ogystal â'r problemau iechyd hirdymor sy'n gysylltiedig â gwenwyno gan garbon monocsid.

Profion diogelwch trydanol bob pum mlynedd – Bydd sicrhau bod profion diogelwch trydanol yn cael eu cynnal bob pum mlynedd ar gyfer pob eiddo rhent yng Nghymru yn sicr yn helpu i achub bywydau, atal anafiadau a diogelu anheddau ac eiddo.

¹⁴ <https://statscymru.llyw.cymru/Catalogue/Community-Safety-and-Social-Inclusion/Community-Safety/Fire-Incidents/Casualties/casualties-by-natureofinjury-financialyear>

¹⁵ <https://statscymru.llyw.cymru/Catalogue/Community-Safety-and-Social-Inclusion/Community-Safety/Fire-Incidents/Smoke-Alarms/smokealarmfailuresatfiresinbuildings-by-reason-financialyear>

¹⁶ [Nifer y marwolaethau yn sgil gwenwyno gan garbon monocsid, Cymru a Lloegr, marwolaethau a gofrestrwyd yn 2019 – Swyddfa Ystadegau Gwladol \(ons.gov.uk\)](https://ons.gov.uk)

Mae'r landlord yn ddarostyngedig i'r rhwymedigaethau yn adran 92 o Ddeddf 2016 i sicrhau bod gosodiadau gwasanaeth trydanol mewn cyflwr da ac yn gweithio'n briodol. Bydd y rhwymedigaethau hynny yn berthnasol lle y bydd archwiliad diogelwch trydanol yn datgelu bod problemau o ran y ffordd y mae gwasanaeth trydanol wedi'i osod.

Mae tanau sy'n deillio o osodiadau a chyfarpar trydanol yn cyfrif am fwy na hanner y tanau mewn tai yng Nghymru bob blwyddyn, a ffynonellau trydanol sydd wedi achosi'r nifer fwyaf o danau damweiniol mewn anheddau yng Nghymru dros y blynyddoedd diwethaf. Er ei bod yn anodd ei feintio, bydd profion trydanol a gynhelir bob pum mlynedd yn arwain at lawer llai o danau trydanol mewn cartrefi rhent.

Yn ogystal â'r risgiau sy'n gysylltiedig â thân, dylai fod gostyngiad hefyd yn nifer y siociau trydanol a geir o wifro neu gyfarpar diffygiol, sy'n peri risg benodol i blant o dan bump oed¹⁷.

Casgliad

Bwriad y rheoliadau hyn yw nodi'r materion a'r amgylchiadau hynny y mae'n rhaid i landlord eu hystyried wrth benderfynu a yw annedd yn cydymffurfio â'r rhwymedigaeth yn Neddf 2016 i fod yn ffit i bobl fyw ynddi ac i osod gofynion penodol ar landlord at ddiben atal unrhyw faterion neu amgylchiadau a allai beri nad yw annedd yn ffit i bobl fyw ynddi rhag codi. Mae canfyddiadau'r Arolwg diweddaraf o Gyflwr Tai, y cyfeirir ato uchod, yn cadarnhau bod y mwyafrif o landlordiaid eisoes yn darparu llety o safon resymol sy'n rhydd o beryglon. Nid yw'r landlordiaid hynny yn debygol o fynd i unrhyw gostau ychwanegol sylweddol o ganlyniad i'r gofynion yn y rheoliadau hyn.

Gall landlordiaid eiddo nad ydynt yn bodloni'r gofynion hyn naill ai gymryd y camau angenrheidiol i sicrhau eu bod yn bodloni'r gofynion neu gymryd y cyfryw eiddo oddi ar y farchnad rentu. Er ei bod yn bosibl y bydd nifer bach o landlordiaid yn wynebu costau sylweddol wrth gydymffurfio â'r rheoliadau, byddai hyn i raddau helaeth yn adlewyrchu diffyg buddsoddiad digonol yn y gorffennol.

Sut bynnag, nid ystyrir y bydd y rheoliadau hyn yn arwain at gynnydd mewn rhenti cyfartalog yn y sector rhentu preifat wrth i landlordiaid drosglwyddo costau i ddeiliaid contract o ystyried bod y mwyafrif o landlordiaid eisoes yn cydymffurfio. Mae'n bosibl hefyd, dros amser, y gallai'r rheoliadau hyn arwain at arbedion i awdurdodau lleol os bydd llai o bobl sy'n rhentu yn gadael y sector rhentu preifat ac yn chwilio am dai cymdeithasol oherwydd cyflwr gwael yr eiddo.

Prif ddiben y rheoliadau hyn yw ceisio sicrhau bod pob landlord yn cyflawni ei

¹⁷ <https://gov.wales/docs/desh/publications/171002-health-and-safety-rating-system-operational-guidance-en.pdf>

gyfrifoldebau mewn perthynas â safonau a diogelwch eiddo. Nod Llywodraeth Cymru wrth wneud y rheoliadau hyn yw cefnogi'r mwyafrif o landlordiaid da sy'n darparu cartrefi gweddus a gaiff eu cynnal a'u cadw'n dda, a chymell y landlordiaid hynny nad ydynt yn cynnal eiddo diogel i wella eu harferion neu adael y farchnad.

8. Ymgynghoriad

Cynhaliwyd ymgynghoriad cyhoeddus ynghylch y rheoliadau hyn rhwng mis Hydref 2017 a mis Ionawr 2018. Cafodd Llywodraeth Cymru 420 o ymatebion i'r ymgynghoriad. Cafwyd y mwyafrif helaeth o'r ymatebion gan landlordiaid preifat neu asiantiaid gosod (364). Ymatebodd 15 o gymdeithasau tai a 10 awdurdod lleol, yn ogystal ag amrywiaeth o sefydliadau eraill o wahanol fathau. Dim ond un ymateb a gafwyd gan denant.

Ar y cyfan, roedd pob dosbarth o ymatebwyr yn croesawu'r dull gweithredu cyffredinol a oedd yn sail i'r rheoliadau. Yn yr un modd, cafwyd ymateb cadarnhaol gan ymatebwyr o bob math i brif nodweddion y cynigion.

Roedd 64% o'r ymatebwyr yn cytuno â'r gofynion penodol yr oedd y rheoliadau'n eu gosod ar landlordiaid:

- bod larwm carbon monocsid yn yr annedd, a'i fod yn gweithio;
- bod larwm mwg yn yr annedd, a'i fod yn gweithio;
- bod profion diogelwch trydanol yn cael eu cynnal bob pum mlynedd o leiaf.

Cafwyd barn fwy cymysg ynghylch a oedd angen unrhyw ofynion ychwanegol ar gyfer larymau mwg. Roedd 53% yn cytuno bod angen gofynion ychwanegol. O blith yr amrywiaeth o opsiynau a drafodwyd, dywedodd 57% o'r rhai a atebodd y cwestiwn eu bod yn ffafrio larymau mwg gwifredig wedi'u cysylltu â'i gilydd.

At ei gilydd, roedd 83% o'r ymatebwyr yn cefnogi'r gofyniad am brofion diogelwch trydanol, ac roedd 64% o'r ymatebwyr yn cefnogi'r gofyniad am brawf bob pum mlynedd o leiaf.

Dywedodd 71% o'r ymatebwyr fod y gofynion ar gyfer larymau mwg, larymau carbon monocsid a phroffion diogelwch trydanol yn mynd i'r afael â'u prif bryderon o ran iechyd a diogelwch. Fodd bynnag, roedd rhai awdurdodau lleol o'r farn y dylid gosod rhwymedigaethau ychwanegol ar landlordiaid, yn ymwneud yn benodol â diogelwch nwy a phresenoldeb lleithder a llwydni.

Roedd 70% o'r ymatebwyr yn cytuno bod y canllawiau'n esbonio natur y 29 o faterion ac amgylchiadau sy'n sail i ffitrwydd eiddo i bobl fyw ynddo. Roedd rhai o'r ymatebion yn awgrymu bod angen i'r canllawiau cysylltiedig arfaethedig fod yn fwy manwl neu benodol, er mwyn pennu'n derfynol a yw eiddo yn ffit i bobl fyw ynddo.

Mae crynodeb o'r ymatebion i'r ymgynghoriad ar gael ar wefan Llywodraeth Cymru¹⁸.

9. Asesu'r Gystadleuaeth

Bydd y newidiadau a gyflwynir gan y rheoliadau hyn yn gymwys i bob landlord. Mae'r ffaith y cymhwysir y cynigion yn eang yn golygu na ddisgwylir unrhyw newidiadau i strwythur na maint cyffredinol y farchnad rentu. Ni ddisgwylir unrhyw newid ychwaith o ran cystadleurwydd i fusnesau, y sector gwirfoddol nac elusennau. Felly, nid oes unrhyw risg o effaith andwyol ar gystadleuaeth. Yn wir, mae'r ffaith bod lleiafrif o landlordiaid yn darparu llety o ansawdd gwael neu lety anniogel ar hyn o bryd yn cael effaith niweidiol ar weithrediad marchnad rentu effeithiol a chystadleuol lle mae pob landlord yn gweithredu ar sail gyfartal. Bydd y rheoliadau hyn yn sicrhau na fydd landlordiaid diegwyddor yn gallu codi prisiau is na chystadleuwyr sy'n darparu llety o ansawdd gweddus mwyach, drwy osgoi costau cynnal a chadw ac atgyweirio.

10. Adolygiad ôl-weithredu

Caiff effaith y rheoliadau hyn ar ansawdd y stoc dai dros amser ei hystyried fel rhan o unrhyw arolygon o gyflwr Tai Cymru yn y dyfodol.

Caiff y canllawiau ar gyfer landlordiaid a deiliaid contractau a gyhoeddir i gefnogi'r broses weithredu eu hadolygu hefyd ar ôl cyfnod o dair blynedd er mwyn sicrhau eu bod mor ddefnyddiol â phosibl.

¹⁸ [Rheoliadau yn ymwneud â Ffitrwydd i Fod yn Gartref \(llyw.cymru\)](#)