

Memorandwm Esboniadol i Reoliadau Rhentu Cartrefi (Ffit i Fod yn Gartref) (Diwygio) (Cymru) 2022

Paratowyd y Memorandwm Esboniadol hwn gan Grŵp Newid Hinsawdd a Materion Gwledig Llywodraeth Cymru a chafodd ei osod ger bron Senedd Cymru gyda'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 golwg deg a rhesymol o effaith ddisgwyliedig Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Ffit i Fod yn Gartref) (Diwygio) (Cymru) 2022. Rwy'n fodlon bod y manteision yn cyfiawnhau'r costau tebygol.

Julie James
Gweinidog Newid Hinsawdd
25 Hydref 2022

RHAN 1

1. Disgrifiad

Mae'r Memorandwm Esboniadol ("EM") hwn yn ymdrin â Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Ffit i Fod yn Gartref) (Diwygio) (Cymru) 2022.

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

Dim.

3. Cefndir Deddfwriaethol

Mae'r rheoliadau hyn yn cael eu gwneud o dan y weithdrefn penderfyniad negyddol.

Mae adran 91 o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 ('Deddf 2016') yn gofyn i landlord sydd o dan gontract diogel, contract safonol cyfnodol neu gontract safonol cyfnod penodol a wnaed am dymor o lai na saith mlynedd, sicrhau bod yr annedd yn ffit i fod yn gartref. Mae adran 94(1) o Ddeddf 2016 yn ei gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru ragnodi materion ac amgylchiadau y mae'n rhaid rhoi sylw iddynt wrth benderfynu a yw annedd yn ffit i fod yn gartref ac mae adran 94(2)(b) yn galluogi Gweinidogion Cymru i ragnodi materion ac amgylchiadau a all 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 rhwystro'r materion neu'r amgylchiadau hynny rhag codi ac i ragnodi, os na chydymffurfir â'r gofynion hynny, bod yr annedd yn cael ei thrin fel pe na bai'n ffit i fod yn gartref.

Gan ddefnyddio'r pwerau hynny, gwnaeth Gweinidogion Cymru Reoliadau Rhentu Cartrefi (Ffit i fod yn Gartref) (Cymru) 2022 (O.S. 2022/6 (Cy. 4)) sy'n rhagnodi'r materion a'r amgylchiadau y mae'n rhaid rhoi sylw iddynt wrth benderfynu a yw annedd yn ffit i fod yn gartref ac sy'n gosod gofynion ar landlord at ddiben rhwystro materion neu amgylchiadau a allai achosi annedd i beidio â bod yn ffit i fod yn gartref rhag codi.

4. Pwrpas y ddeddfwriaeth a'r effaith y bwriedir iddi ei chael

Mae'r rheoliadau hyn yn gwneud y diwygiadau canlynol i Reoliadau Rhentu Cartrefi (Ffit i fod yn Gartref) (Cymru) 2022:

- Gwelliant technegol sy'n diweddarau'r cyfeiriad at y Rheoliadau Gwifrau Trydanol BS7671 i adlewyrchu'r rhifyn diweddaraf.
- Gwelliant i reoliadau 6(3), 6(4), 6(5) a 7(5) i estyn y cyfnod pan fydd rhaid i'r landlord roi copi o'r adroddiad cyflwr trydanol i ddeiliad y contract o saith niwrnod i 14 diwrnod. Mae'r cyfnod ar gyfer rhoi cadarnhad ysgrifenedig bod

gwaith adferol wedi'i wneud i ddeiliad y contract o dan 6(5) yn cael ei estyn yn yr un modd.

5. Ymgynghori

Nid oes ymgynghoriad ffurfiol wedi'i gynnal gan fod y rheoliadau hyn ond yn gwneud newidiadau technegol neu'n estyn cyfnodau ac nid ydynt yn cael unrhyw effaith faterol ar y penderfyniad a yw'n ffit i fod yn gartref.

RHAN 2

6. Asesiad o'r Effaith Rheoleiddio

Mae diweddaru'r rheoliadau er mwyn cyfeirio at rifyn diweddaraf Rheoliadau Gwifrau Trydanol BS7671 (rheoliad 6(8)) yn welliant ffeithiol sy'n cael ei wneud i ddiweddaru is-ddeddfwriaeth. Nid yw'n newid y polisi (na'i effaith) mewn unrhyw ffordd perthnasol na sut mae'n cael ei gymhwyso mewn sefyllfa benodol. O'r herwydd, yn unol â'r eithriadau a nodir ym mharagraff 3.2 Cod RIA Gweinidogion Cymru, ni chynhelir RIA mewn perthynas â'r newid hwn.

Fodd bynnag, mae'r RIA canlynol yn nodi'r opsiynau a ystyriwyd gan Weinidogion Cymru wrth benderfynu **estyn y cyfnodau o dan reoliadau 6(3), 6(4), 6(5) a 7(5)**.

- Opsiwn 1: Parhau â'r amserlen bresennol ar gyfer rheoliadau 6(3), 6(4), 6(5) a 7(5).
- Opsiwn 2: Estyn y cyfnod o'r saith niwrnod presennol i 14 diwrnod ar gyfer rheoliadau 6(3), 6(4), 6(5) a 7(5).

Opsiwn 1: Parhau â'r amserlen bresennol ar gyfer rheoliadau 6(3), 6(4), 6(5) a 7(5).

Wrth i Lywodraeth Cymru drafod â rhanddeiliaid ar weithredu Deddf 2016, codwyd rhai pryderon gan landlordiaid cymdeithasol mwy ynghylch anawsterau ymarferol i gydymffurfio â'r cyfnod saith niwrnod i roi copi o'r adroddiad cyflwr trydanol (a dogfennau eraill) i ddeiliad y contract o dan reoliadau 6(3), 6(4), 6(5) a 7(5). Mae gan rai landlordiaid cymdeithasol mwy gymaint â 10,000 o anheddau a bydd, dros amser, angen profion rheolaidd ar bob un. Gofynnodd y landlordiaid hyn am estyniad i'r amser a ganiateir rhag cael anhawster i gydymffurfio â'r rheoliadau. Mae Llywodraeth Cymru wedi cydnabod, gan ddibynnu pryd y bydd gofyn cynnal profion ar anheddau unigol, y bydd yn anodd cynnal prawf a rhoi copi o'r dystysgrif prawf i ddeiliad y contract o fewn saith niwrnod.

Er y gellir rheoli'r systemau cynnal profion trydanol a chynhyrchu tystysgrifau ar-lein a'u cwblhau o fewn saith niwrnod, ceir systemau o hyd sy'n rhoi adroddiad papur copi caled. Gan y gall fod gofyn hefyd i landlordiaid cymdeithasol mwy awdurdodi'r adroddiad yn dilyn yr archwiliad cyn ei gyhoeddi, mae hyn yn ei gwneud hi hyd yn oed anoddach cydymffurfio â'r gofyn saith niwrnod. Mewn rhai achosion, felly, mae'n bosibl na fydd modd cael yr adroddiad i ddeiliad y contract o fewn saith niwrnod, sy'n

golygu na fydd yr annedd yn cael ei ystyried yn ffit i fod yn gartref, hynny'n llwyr oherwydd yr oedi hwn.

Opsiwn 2: Estyn y cyfnod o'r saith niwrnod presennol i 14 diwrnod ar gyfer rheoliadau 6(3), 6(4), 6(5) a 7(5). Yr opsiwn a ffefrir.

Wrth ystyried y pwynt a godwyd gan randdeiliaid ynghylch y cyfnod saith niwrnod ac yn dilyn trafodaethau gyda chyrff diwydiannol achrededig, mae Llywodraeth Cymru yn cynnig estyn y cyfnod o saith niwrnod i 14 diwrnod. Er ein bod o'r farn y gellid bodloni'r saith niwrnod mewn llawer achos, rydym yn cydnabod y gallai landlordiaid cymdeithasol mwy ei chael hi'n anodd gwneud hynny. Yn ogystal, nid ydym am weld annedd yn cael ei ystyried yn annedd nad yw'n ffit i fod yn gartref, er bod archwiliad trydanol wedi'i gynnal arno yn unol â'r rheoliadau, am fod yr adroddiad yn cael ei roi i ddeiliad y contract ychydig yn hwyr. Er ei bod yn bwysig bod deiliad y contract yn cael manylion yr archwiliad yn brydlon, nid ydym o'r farn y bydd fawr o wahaniaeth o'i roi saith niwrnod yn ddiweddarach, yn enwedig gan y bydd archwiliad o'r gosodiad trydanol eisoes wedi'i gynnal ac y byddai'r trydanwr wedi delio ag unrhyw broblem ddifrifol ar y pryd.

Costau

Nid oes costau ychwanegol sy'n gysylltiedig â'r opsiwn a ffefrir. Bydd yn ofynnol o hyd i landlordiaid ddarparu copi o'r adroddiad cyflwr trydanol i ddeiliaid contract, ond bydd yn cael saith niwrnod ychwanegol i wneud hynny.

Manteision

O roi rhagor o amser i landlordiaid fodloni gofynion y rheoliadau, bydd hynny'n helpu i osgoi'r posibilrwydd o roi adroddiad hwyr gan olygu'n dechnegol nad yw'r annedd yn ffit i fod yn gartref, a thrwy hynny o bosibl achosi pryder i ddeiliad y contract, er nad oes problem faterol.

Asesu'r Gystadleuaeth

Mae prawf hidlo'r gystadleuaeth wedi'i gwblhau. Does dim disgwyl i'r Rheoliadau effeithio ar lefelau cystadleuaeth yng Nghymru na chwaith ar allu busnesau Cymru i fod yn gystadleuol.