

SL(6)226 – Rheoliadau Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (Diwygio Atodlen 12) 2022

Cefndir a diben

Mae'r Rheoliadau hyn yn gwneud cyfres o ddiwygiadau i Atodlen 12 i Reoliadau Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016.

Mae Atodlen 12 yn nodi trefniadau ar gyfer tenantiaethau a thrwyddedau sy'n bodoli ar hyn o bryd a fydd yn trosi'n gontractau meddiannaeth ar y "diwrnod penodedig" (h.y. y diwrnod y daw Deddf 2016 i rym). Cyfeirir at y rhain fel "contractau a gaiff eu trosi". Mae'r Memorandwm Esboniadol i'r Rheoliadau hyn yn nodi, *"Diben Atodlen 12 yw sicrhau bod y newid mor esmwyth â phosibl a bod y partiön i denantiaethau a thrwyddedau presennol yn cael eu trin yn deg pan fydd eu tenantiaeth neu eu trwydded yn cael ei throï'n gontract meddiannaeth, gan daro ar y cydbwysedd cywir o ran hawliau a rhwymedigaethau'r ddau barti."*

Mae'r Rheoliadau hyn yn ceisio mynd i'r afael â nifer o faterion a nodwyd yn ymwneud â'r broses drosi. Maent yn cynnwys:

- Darparu bod trwyddedau a ddelir gan bobl ifanc 16 neu 17 oed sy'n denantiaethau diogel neu'n Feddiannaeth Amaethyddol Sicr ("AAO") yn trosi'n gontract meddiannaeth;
- Gwneud nifer o ddiwygiadau eraill ynghylch trosi AAOs;
- Gwneud diwygiadau sy'n ymwneud â llety â chymorth ac amlinellu pa denantiaethau a thrwyddedau a allant fod yn gontractau safonol â chymorth, a pha rai na allant fod yn gontractau o'r fath;
- Gwneud diwygiadau mewn perthynas â "tenantiaethau cychwynnol";
- Darparu nad yw darpariaethau cynllun blaendal Deddf 2016 ond yn gymwys i gontract wedi ei drosi a oedd, yn union cyn y diwrnod penodedig, yn denantiaeth fyrddaliol sicr;
- Darparu, pan fo contract safonol cyfnodol wedi ei drosi a oedd, yn union cyn y diwrnod penodedig, yn denantiaeth sicr a oedd yn cynnwys teler ynghylch amrywio'r rhent, na ellir ond amrywio'r rhent yn unol â'r teler hwnnw, ac na all y landlord ddefnyddio adran 123 o Ddeddf 2016 i amrywio'r rhent;
- Gwneud diwygiadau fel y gall deiliad y contract o dan fathau penodol o gontract wneud cais, o dan reoliadau a wneir o dan baragraff 15(2) o Atodlen 12 i Ddeddf 2016, i bennu'r rhent ar gyfer yr annedd.
- Darparu, pan fo contract sy'n cymryd lle contract arall yn gontract safonol cyfnodol (sydd naill ai yn codi o dan adran 184(2) neu sydd o fewn adran 184(6) o Ddeddf 2016) rhaid i'r landlord roi hysbysiad o 6 mis o dan adran 173 ac ni chaiff y landlord roi hysbysiad adran 173 o fewn y cyfnod o 4 mis sy'n dechrau â'r dyddiad y daeth



deiliad y contract i fod â hawl i feddiannu'r annedd o dan y denantiaeth neu'r drwydded wreiddiol;

- Darparu, mewn perthynas â chontract sy'n cymryd lle contract arall sy'n contract safonol cyfnodol sy'n codi o dan adran 184(2), mai'r cyfnod hysbysu byrraf o dan adran 174 yw chwe mis (nid dau fis);
- Diwygiadau i egluro effaith darpariaethau penodol a chywiro mân wallau drafftio.

Gweithdrefn

Cadarnhaol Drafft

Mae Gweinidogion Cymru wedi gosod drafft o'r Rheoliadau gerbron y Senedd. Ni all Gweinidogion Cymru wneud y Rheoliadau oni bai bod y Senedd yn cymeradwyo'r Rheoliadau drafft.

Materion technegol: craffu

Ni nodir unrhyw bwyntiau i gyflwyno adroddiad arnynt o dan Reol Sefydlog 21.2 mewn perthynas â'r offeryn hwn.

Rhinweddau: craffu

Nodwyd y ddau bwynt a ganlyn i gyflwyno adroddiad arnynt o dan Reol Sefydlog 21.3 mewn perthynas â'r offeryn hwn:

1. 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 hyn (sydd hefyd yn cwmpasu Rheoliadau Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (Diwygio) 2022) yn nodi:

"Oherwydd natur dechnegol y ddau OS hyn a'r ffaith nad oes yr un o'r gwelliannau a gynhwysir ynddynt yn gwneud newid sylweddol i'r safbwyntiau polisi a nodir yn y ddeddfwriaeth sylfaenol, nid oes ymgynghoriad ffurfiol wedi'i gynnal. Fodd bynnag, cafodd nifer o'r materion yr ymdriniwyd â hwy gan y gwelliannau hyn eu codi gyda Llywodraeth Cymru gan randdeiliaid allanol yn gofyn am eglurhad ar gymhwyso'r ddeddfwriaeth mewn perthynas â mathau penodol o lety. Mae trafodaethau manwl wedi'u cynnal gyda rhanddeiliaid perthnasol i archwilio'r materion hyn ac maent wedi llywio'r gwaith o ddatblygu'r gwelliannau."

2. 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'r Rheoliadau hyn yn diwygio deddfwriaeth sylfaenol, sef Atodlen 12 i Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016. Mae'r Pwyllgor yn nodi bod Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad y Bumed Senedd wedi cyflwyno adroddiad ar y Bil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru) yn ystod



trafodion Cyfnod 1. Mae'r Adroddiad yn cyfeirio at fodolaeth pwerau Harri VIII a'r eglurhad a geisiwyd ar y pryd gan y Gweinidog mewn perthynas â'r cyfiawnhad fod rhai pwerau yn y Bil yn bwerau Harri VIII. Ymateb y Gweinidog oedd:

"Mae'r Atodlenni i Ddeddf 2016 yn cynnwys pŵer i Weinidogion Cymru eu diwygio, am y bydd angen i ni adolygu'r materion sydd wedi'u cynnwys yn yr Atodlenni hyn wrth i'r tirlun tai esblygu dros amser. Mae angen i ni gael yr hyblygrwydd i ymateb i'r newidiadau hynny a gwneud darpariaethau priodol o fewn yr Atodlenni amrywiol, yn ôl yr angen. Mae'r Bil hwn felly yn mabwysiadu'r un dull gweithredu. Ymddengys mai'r dewis amgen fyddai rheoliadau a fyddai hefyd yn diwygio deddfwriaeth sylfaenol neu, fel arall, byddai angen eu darllen ochr yn ochr â'r deddfwriaeth sylfaenol, gan olygu y byddai rhai o'r manylion yn syrthio y tu allan i'r deddfwriaeth sylfaenol, yn yr is-ddeddfwriaeth, a all, ynddo'i hun, ddenu beirniadaeth o ran materion yn ymwneud â chraffu a hygyrchedd y gyfraith."

Ymateb Llywodraeth Cymru

Nid oes angen ymateb gan Lywodraeth Cymru.

Trafodaeth y Pwyllgor

Trafododd y Pwyllgor yr offeryn yn ei gyfarfod ar 11 Gorffennaf 2022 ac mae'n cyflwyno adroddiad i'r Senedd yn unol â'r pwyntiau adrodd uchod.

