

Memorandwm Esboniadol i'r Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Darpariaethau Atodol) (Cymru) 2022 a Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Contractau Safonol â Chymorth) (Darpariaethau Atodol) (Cymru) 2022

Paratowyd y Memorandwm Esboniadol hwn gan Grŵp 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 (Darpariaethau Atodol) (Cymru) 2022 a Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Contractau Safonol â Chymorth) (Darpariaethau Atodol) (Cymru) 2022. Rwyf yn fodlon bod y manteision yn cyfiawnhau'r costau tebygol.

Julie James, y Gweinidog Newid Hinsawdd
12 Ionawr 2022

RHAN 1

1. Disgrifiad

Mae Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Darpariaethau Atodol) (Cymru) 2022 yn nodi'r darpariaethau atodol sydd wedi'u hymgorffori mewn contractau meddiannaeth, ac eithrio contractau safonol â chymorth, fel telerau atodol. Mae Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Contractau Safonol â Chymorth) (Darpariaethau Atodol) (Cymru) 2022 yn nodi'r darpariaethau atodol sydd ychydig yn wahanol ac sydd wedi'u hymgorffori fel telerau atodol yn y contractau hynny sy'n ymwneud â llety â chymorth, ac sy'n ystyried natur arbenigol y math penodol hwnnw o gontract.

Yn ogystal, mae'r ddau Offeryn Statudol (OS) hefyd yn rhagnodi mai'r cyfnod hysbysu byrraf y gall cyd-ddeiliad contract sy'n dymuno tynnu'n ôl o gontract meddiannaeth ar y cyd ei ddarparu i'r landlord yw un mis.

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

Dim.

3. Y cefndir deddfwriaethol

Mae adran 23 o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 ("Deddf 2016") yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru ragnodi darpariaethau atodol a fydd wedyn yn cael eu hymgorffori i gontractau meddiannaeth fel telerau atodol.

Yn ogystal, mae Adrannau 112 a 131 o Ddeddf 2016 yn ei gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru ragnodi darpariaethau atodol sy'n pennu cyfnod gofynnol rhwng y dyddiad y caiff hysbysiad o dan adran 111 (cyd-ddeiliad contract: tynnu'n ôl mewn perthynas â chontract diogel) ac o dan adran 130 (cyd-ddeiliad contract: tynnu'n ôl mewn perthynas â chontract safonol cyfnodol) ei roi i'r landlord gan gyd-ddeiliad contract.

Mae adran 256(1) o Ddeddf 2016 yn darparu bod unrhyw bŵer i wneud rheoliadau o dan Ddeddf—

- (a) i'w arfer drwy offeryn statudol,
- (b) yn bŵer y caniateir ei arfer er mwyn gwneud darpariaeth wahanol ar gyfer gwahanol achosion neu ddisgrifiadau o achos neu ar gyfer gwahanol ddibenion neu ardaloedd,
- (c) yn bŵer y caniateir ei arfer er mwyn gwneud darpariaeth wahanol ar gyfer gwahanol fathau neu ddisgrifiadau o gontract meddiannaeth, oni bai bod y pŵer ond yn gymwys mewn perthynas â mathau neu ddisgrifiadau penodol o gontract meddiannaeth, a

- (d) yn cynnwys pŵer i wneud darpariaeth gysylltiedig, darpariaeth atodol, darpariaeth ganlyniadol, darpariaeth ddarfodol, darpariaeth drosiannol neu ddarpariaeth arbed.

Gwneir y rheoliadau hyn o dan y weithdrefn penderfyniad negyddol.

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

Mae Deddf 2016 yn ei gwneud yn symlach ac yn haws rhentu cartref yng Nghymru, drwy gyflwyno un fframwaith cyfreithiol clir yn lle'r gwahanol ddarnau cymhleth o ddeddfwriaeth bresennol. Bydd y 'contractau meddiannaeth' newydd yn disodli'r tenantiaethau a'r trwyddedau preswyl presennol, gan wneud hawliau a rhwymedigaethau'r landlord a'r tenant neu'r trwyddedai (y cyfeirir atynt yn Neddf 2016 fel 'deiliad y contract') yn gliriach o lawer.

Bydd pob contract meddiannaeth yn cynnwys y telerau sylfaenol perthnasol, a nodir yn Neddf 2016 fel darpariaethau sylfaenol. Mae'r rhain yn ymdrin â hawliau a rhwymedigaethau hanfodol landlordiaid a deiliaid contract.

Mae telerau atodol yn ymdrin â materion ymarferol sy'n helpu i wneud i'r contract meddiannaeth weithio, megis galluogi landlord i gael mynediad i eiddo i wneud gwaith atgyweirio neu gynnal a chadw, neu ei gwneud yn ofynnol i ddeiliad y contract gadw'r eiddo'n ddiogel mewn modd priodol. Caiff y telerau atodol eu nodi fel darpariaethau mewn rheoliadau yn hytrach nag yn Neddf 2016 ei hun. Mae hyn yn ei gwneud yn haws sicrhau bod unrhyw newidiadau mewn deddfwriaeth neu arferion tai yn y dyfodol yn cael eu hymgorffori mewn contractau meddiannaeth nag a fyddai'n digwydd fel arall.

Os bydd landlord a deiliad contract yn ymrwymo i gontract meddiannaeth newydd, gall y partïon gytuno i hepgor neu addasu unrhyw rai o'r telerau atodol. Y sefyllfa ddiodyn, fodd bynnag, yw bod yr holl ddarpariaethau atodol yn cael eu hymgorffori, heb eu haddasu, fel telerau atodol contract meddiannaeth newydd oni chytunir fel arall. Mae'n bwysig nodi, os caiff teler ei addasu, rhaid i'r newid hwnnw beidio â gwneud y contract meddiannaeth yn anghydnaws ag unrhyw un o delerau sylfaenol perthnasol y contract.

Yn ystod oes contract, mae hefyd yn bosibl i landlord a deiliad contract gytuno i newid teler atodol, gelwir hyn yn amrywiad. Mae modd i'r landlord a deiliad y contract ddod i gytundeb i amrywio teler atodol unrhyw bryd, er y gallai landlord amrywio telerau atodol penodol contract diogel drwy roi hysbysiad i ddeiliad y contract eu bod yn bwriadu gwneud hynny.

Mae'r Rheoliadau hyn yn nodi'r holl ddarpariaethau atodol diodyn sy'n berthnasol i bob math penodol o gontract diogel a safonol, ac, ar wahân, i'r contractau hynny sy'n ymwneud â darparu llety â chymorth. Mae'r telerau atodol hyn hefyd wedi'u cynnwys yn y datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol perthnasol a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru.

Mae disgrifiad o bob un o'r darpariaethau atodol, a manylion y mathau o contractau y maent yn berthnasol iddynt, wedi'u cynnwys yn y Nodyn Esboniadol sy'n cyd-fynd â'r Offeryn Statudol hwn.

5. Ymgynghori

Cynhaliwyd ymgynghoriad cyhoeddus deuddeg wythnos yn 2018 ar y ddwy set o Reoliadau drafft. Tynnwyd sylw cynulleidfa eang o randdeiliaid allweddol at yr ymgynghoriad gan gynnwys grwpiau sy'n cynrychioli landlordiaid preifat, landlordiaid cymdeithasol, grwpiau sy'n cynrychioli tenantiaid ac elusennau tai.

Cafwyd 80 o ymatebion i'r ymgynghoriad gan ystod eang o randdeiliaid. Roedd cytundeb cyffredinol ymhlith y rhai a ymatebodd fod y darpariaethau atodol a gynigiwyd gan Lywodraeth Cymru yn briodol. Roedd rhai ymatebwyr o'r farn nad oedd darpariaethau drafft penodol o bosibl yn briodol ar gyfer mathau penodol o contract, tra bo eraill o'r farn y gallai darpariaethau ychwanegol fod wedi'u cynnwys. Yn ogystal, awgrymwyd newidiadau i eiriad darpariaethau drafft penodol mewn rhai achosion.

Cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ei grynodedb o'r ymatebion ym mis Mawrth 2021. Gohiriwyd cyhoeddi'r crynodedb o'r ymatebion er mwyn ystyried unrhyw newidiadau i'r darpariaethau atodol o ganlyniad i Ddeddf Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru) 2021 ("Deddf 2021") a basiwyd gan y Senedd ym mis Chwefror 2021. Mae fersiynau terfynol y rheoliadau hyn yn ystyried y newidiadau a awgrymwyd gan randdeiliaid a'r rhai sy'n angenrheidiol o ganlyniad i Ddeddf 2021.

Mae'r ddogfen ymgynghori lawn a chrynodedb Llywodraeth Cymru o'r ymatebion ar gael [yma](#).

Newidiadau pellach ar ôl ymgynghori

Mae nifer o newidiadau pellach i ddarpariaethau penodol wedi'u cynnwys yn fersiwn derfynol y Rheoliadau hyn, yn ogystal â'r rhai a wnaed mewn ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus. Mae'r darpariaethau perthnasol, ac esboniad o'r newidiadau a wnaed fel a ganlyn:

Meddianwyr a ganiateir

Mae'r ddarpariaeth hon wedi'i hailddrafftio ymhellach i ddileu'r cyfeiriad at 'fod yn orlawn' o fewn ystyr Rhan 10 o Ddeddf Tai 1985. Y rheswm am hyn yw mai dim ond hawliadau meddiant a ganiateir o dan ddarpariaethau a nodir yn Neddf 2016 ei hun fydd yn bosibl ar ôl cychwyn. Fodd bynnag, mae Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Gwybodaeth Esboniadol ar gyfer Datganiadau Ysgrifenedig o Contractau Meddiannaeth) (Cymru) 2022 yn ei gwneud yn ofynnol i bob datganiad ysgrifenedig o contractau meddiannaeth gynnwys cyfeiriad at gyfrifoldeb deiliad contract i sicrhau nad yw'r annedd yn mynd yn orlawn.

Diogelwch yr annedd

Mewn ymateb i bryderon a godwyd gan ymgynghoreion y dylai fod yn gyfrifoldeb i'r landlord yn hytrach na deiliad y contract i wirio'n rheolaidd fod larymau mwg a synwryddion carbon monocsid yn gweithio, nododd Llywodraeth Cymru yn ei hymateb i'r ymgynghoriad y byddai'n diwygio'r gofyniad hwnnw fel na fydd ond yn ofynnol i ddeiliad y contract gynnal gwiriadau o'r fath ar larwm mwg os gall wneud hynny. Ond, o ystyried hyn ymhellach, rydym wedi dod i'r casgliad y byddai hynny'n gyfaddawd anfoddhaol, ac yn lle hynny rydym wedi dileu'r rhwymedigaeth hon ar ddeiliad y contract. Er hynny, bydd cyfeiriad yn y canllawiau ei bod er budd deiliad y contract i gynnal gwiriadau o'r fath.

Talu'r rhent yn ystod cyfnodau pan nad yw'r annedd yn ffit i bobl fyw ynddi

Mae Llywodraeth Cymru wedi crynhoi'r hyn a oedd yn Rheoliad 13 yn fersiwn ymgynghori Offeryn Statudol y Telerau Atodol, ac sydd bellach yn ymddangos fel Rheoliad 10 yn fersiwn derfynol yr Offeryn Statudol (Rheoliad 7 yn OS y Contractau Safonol â Chymorth). Ar ôl rhoi ystyriaeth bellach i hyn, teimlwyd bod y fersiwn wreiddiol yn gymhleth yn ddiangen.

Hawl y Landlord i fynd i'r annedd

Roedd y Rheoliadau gwreiddiol, yr ymgynghorwyd arnynt, yn cynnwys cyfeiriad yn nodi y caiff y landlord fynd i'r annedd drwy rym yn achos argyfwng. Nid yw'r cyfeiriad hwnnw wedi'i gynnwys yn y fersiwn derfynol. Y rheswm am hynny yw bod Llywodraeth Cymru yn pryderu y gellid ystyried bod cynnwys y cyfeiriad hwnnw'n awgrymu bod caniatâd datganedig yn cael ei roi i'r landlord ddefnyddio grym yn erbyn deiliad y contract i gael mynediad – ac nid yw hynny'n wir. Dim ond o dan rai amgylchiadau cyfyngedig fel y nodir yn y rheoliadau y caiff y landlord fynd i mewn i'r annedd heb ganiatâd deiliad y contract.

RHAN 2 – ASESIAD EFFAITH RHEOLEIDDIOL

6. Yr opsiynau

Ystyriwyd tri opsiwn:

- Opsiwn 1 – Gwneud Dim: mae'r pŵer i wneud rheoliadau dan adran 23 o Ddeddf 2016 yn nodi y *caiff* Gweinidogion Cymru, yn hytrach na bod *rhaid iddynt*, bennu darpariaethau sydd i'w cynnwys mewn contractau meddiannaeth fel telerau atodol¹.
- Opsiwn 2 – Gwneud y Lleiaf Posibl: gwneud rheoliadau dim ond mewn perthynas â'i gwneud yn ofynnol i ddeiliaid contract ofalu am yr annedd mewn ffordd debyg i'r dyletswyddau ymhlyg i *ymddwyn fel tenant* a pheidio â chaniatáu *gwast*, a gaiff ei ddiddymu o dan Ddeddf 2016.
- Opsiwn 3 – Gwneud Rheoliadau i ddarparu ar gyfer telerau atodol diofyn ar gyfer pob math o gontract meddiannaeth (mae Deddf 2016 yn darparu ar gyfer hepgor, addasu neu amrywio telerau atodol os oes cytundeb rhwng y landlord a deiliad y contract).

Opsiwn 3 yw'r opsiwn a ffefrir.

7. Costau a manteision

Amcangyfrifwyd costau a manteision posibl pob un o'r opsiynau a ystyriwyd fel a ganlyn

Opsiwn 1 – Gwneud Dim

Mewn egwyddor, byddai'n bosibl caniatáu i Ddeddf 2016 ddod i rym ac iddi weithredu heb i Weinidogion Cymru wneud unrhyw ddarpariaethau atodol, ar wahân i'r rhai sy'n ymwneud â'r cyfnod hysbysu byrraf y gallai cyd-ddeiliad contract sy'n dymuno tynnu'n ôl o gontract cydfeddiannaeth ddarparu i'r landlord.

Byddai dull gweithredu o'r fath yn rhoi'r cyfrifoldeb ar landlordiaid i lunio eu telerau eu hunain sy'n cyfateb i delerau atodol, ac i gytuno ar y telerau hynny ar y cyd â deiliaid contract.

Yn benodol, gellid rhagweld y byddai landlordiaid yn dymuno cynnwys teler i ddisodli'r dyletswyddau sy'n ymhlyg yn y gyfraith gyffredin, sef i denant *'ymddwyn fel tenant'* ac i *'beidio â chaniatáu gwast'*, sy'n cael ei ddiddymu yng Nghymru gan Ddeddf 2016. Mae *"ymddwyn fel tenant"* yn seiliedig ar gyfraith gyffredin sy'n dyddio'n ôl i'r 1950au, ac mae'n ymdrin â chyfrifoldebau'r tenant o ran gofalu am yr annedd, megis dadflocio sinciau ac ailosod bylbiau golau. Mae peidio â chaniatáu

¹ Mae'r opsiynau a ystyrir yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol hwn yn ymwneud â'r Darpariaethau Atodol a wnaed o dan adran 23 o Ddeddf 2016. Nid yw'r rhai a wneir o dan adrannau 112 a 131 - sy'n ymwneud â'r cyfnod hysbysu byrraf y caiff cyd-ddeiliad contract sy'n dymuno tynnu'n ôl o gontract cydfeddiannaeth ei ddarparu i'r landlord - wedi'u cynnwys gan fod Deddf 2016 yn ei gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru wneud y rheini..

gwast yn cyfeirio at sicrhau nad yw'r eiddo'n cael ei ddifrodi'n fwriadol a'i fod yn cael ei gadw'n lân ac yn rhydd o wast.

Y dull a ffeirir gan Lywodraeth Cymru yw disodli'r telerau ymhlyg sy'n ymwneud â *gwast* ac *ymddwyn fel tenant* gyda'r darpariaethau diweddaraf a fydd yn cael eu gosod ar sail statudol drwy delerau atodol. Bydd hyn yn rhoi llawer mwy o eglurder a chysondeb i landlordiaid a deiliaid contract. At hynny, pe na bai telerau atodol sy'n ymdrin â'r materion hyn yn cael eu nodi mewn rheoliadau, byddai'n afresymol disgwyl i landlordiaid unigol baratoi telerau cyfatebol a chytuno arnynt â deiliaid contract ac iddynt fod yn gwbl sicr bod y telerau hynny'n briodol ac yn deg. Er enghraifft, er nad yw deiliad contract yn atebol ar hyn o bryd am draul teg yn sgil defnyddio'r annedd, nid oes sicrwydd byddai'r sefyllfa honno'n parhau pe bai telerau unigol yn cael eu trafod rhwng y landlord a deiliad y contract.

Costau

Pe na bai rheoliadau ar gyfer darpariaethau atodol yn cael eu gwneud gan Weinidogion Cymru, ni fyddai landlordiaid yn ysgwyddo unrhyw rai o'r costau posibl a amlinellir yn opsiwn 3 isod. Fodd bynnag, byddai unrhyw arbedion o'r fath yn debygol o droi'r fantol yn erbyn y costau ychwanegol a fyddai o bosibl yn cael eu hysgwyddo gan landlordiaid. Byddai'r landlordiaid, yn absenoldeb telerau atodol a bennir gan Lywodraeth Cymru, yn gorfod naill ai:

- gofyn am gyngor proffesiynol neu gyfreithiol ynghylch pa delerau y dylid eu cynnwys neu eu drafftio a chytuno ar delerau eu hunain, yn ôl yr hyn y maent yn ei ystyried yn briodol ar gyfer pob contract meddiannaeth unigol yr ymrwymwyd iddo, gan sicrhau bod geiriad y telerau hynny'n deg. Gallai hynny fod yn anodd ei benderfynu yn absenoldeb cynseiliau'r gyfraith gyffredin; neu,
- beidio â chynnwys unrhyw delerau o gwbl i leddfu diddymiad y dyletswyddau ymhlyg mewn perthynas â gwast ac ymddwyn fel tenant.

Yn y naill senario neu'r llall, gallai landlordiaid wynebu mwy o gostau – boed hynny o'r risg iddynt hwy eu hunain am gynnwys telerau a allai gael eu hystyried yn annheg gan lys, y gost o geisio cyngor proffesiynol neu gyfreithiol i sicrhau bod unrhyw delerau a gynhwysir yn deg, neu o'r cyhoeddusrwydd yn sgil hepgor telerau. Ni fyddai hynny'n wir pe byddai telerau atodol priodol yn cael eu cynnwys mewn Rheoliadau gan Weinidogion Cymru, yn unol â'r opsiwn a ffeirir. Byddai hyn yn arbennig o wir pe bai unrhyw anghydfod yn codi rhwng landlord a deiliad contract, ac yn enwedig pan fydd unrhyw achos o'r fath yn cael ei ddwyn gerbron llys am benderfyniad.

Mae'n anodd amcangyfrif yn gywir beth fyddai'r costau ariannol posibl i landlordiaid neu ddeiliaid contractau pe na bai Gweinidogion Cymru yn gwneud darpariaethau atodol. A'r rheswm am hynny yw'r nifer fawr o senarios posibl a allai godi a'r holl newidynnau a allai fod yn gysylltiedig â hwy. Er enghraifft, os oedd landlord preifat, wrth geisio paratoi contract meddiannaeth safonol generig sy'n cydymffurfio â gofynion Deddf 2016 a deddfwriaeth gysylltiedig, yn ceisio cyngor cyfreithiol ar gynnwys telerau penodol sy'n cyfateb i'r telerau atodol arfaethedig, ac fe gymerodd y cyfreithiwr a gyfarwyddwyd awr i wirio a oedd telerau o'r fath yn gyfreithiol gywir,

gallai hynny arwain at gost ychwanegol o £200 i'r landlord. At hynny, pe bai landlord a oedd wedi cynnwys telerau a ddrafftwyd ei hunan mewn contract meddiannaeth yn ceisio gorchymyn gan y llys i adennill meddiant pe bai deiliad y contract yn torri un o'r telerau hynny, a bod y llys yn canfod bod y teler yn annheg, byddai'r landlord yn debygol o wynebu costau ychwanegol wrth geisio cywiro ac ailgyhoeddi'r contract, ac wrth geisio adennill meddiant drwy'r llys unwaith eto wedi hynny.

Manteision

Ymddengys mai ychydig iawn o fanteision sydd, os oes rhai o gwbl, i ddull gweithredu o'r fath. Mae'r ffaith bod y telerau ymhlyg sy'n ymwneud â *gwast* ac *ymddwyn fel tenant* yn cael eu diddymu gan Ddeddf 2016 yng Nghymru yn golygu y byddai landlordiaid a deiliaid contract yn gorfod talu costau ariannol posibl oni bai eu bod yn gallu cytuno ar delerau unigol sy'n adlewyrchu'r disgwyliadau a'r amddiffyniadau y deellir eu bod yn bodoli ar hyn o bryd yn y telerau ymhlyg hyn.

Yn absenoldeb telerau atodol a ragnodir gan Weinidogion Cymru, byddai'n rhaid i landlordiaid sy'n dymuno datblygu eu telerau eu hunain ar gyfer contractau meddiannaeth sicrhau bod amgylchiadau penodol pob contract yn cael eu hadlewyrchu'n gywir yn y telerau, a byddai'n bosibl y byddai angen profi tegwch unrhyw deler o'r fath yn y llys fesul achos os bydd anghydfod yn codi rhwng y landlord a deiliad y contract na ellid ei datrys fel arall. Fel y nodwyd uchod, gallai dull gweithredu o'r fath arwain at gostau cyfreithiol llawer uwch i landlordiaid na'r dull a ffeirir.

Opsiwn 2 – Gwneud y lleiaf posibl: gwneud rheoliadau i'w gwneud yn ofynnol i denantiaid ofalu am yr annedd mewn ffordd gyfatebol i'r dyletswyddau ymhlyg presennol i ymddwyn fel tenant a pheidio â chaniatáu gwast

Fel y soniwyd amdano uchod, mae'r cyfrifoldebau presennol ar denantiaid i *ymddwyn fel tenant* ac i beidio â chaniatáu *gwast* yn delerau ymhlyg ym mhob tenantiaeth bresennol. Fel arfer, diffinnir *ymddwyn fel tenant* drwy gyfeirio at ddyfarniad Denning: h.y. bod y meddiannydd yn gyfrifol am ofalu am yr eiddo a'r gosodiadau a'r ffitiadau o ddydd i ddydd – er enghraifft dadflocio sinc, neu newid ffiws.

O dan opsiwn 2, oherwydd bod Deddf 2016 yn diddymu'r dyletswyddau sy'n ymwneud ag *ymddwyn fel tenant* a *gwast* yng Nghymru, byddai Gweinidogion Cymru yn gwneud rheoliadau i osod dyletswyddau sy'n cyfateb i *wast* ac *ymddwyn fel tenant* ar ddeiliaid contractau. Fodd bynnag, er y byddai hyn yn mynd i'r afael â'r diffyg sy'n deillio o ddiddymu'r dyletswyddau ymhlyg hyn gan Ddeddf 2016, nid oes gan yr opsiwn hwn y sicrwydd cyfreithiol mewn perthynas â'r ystod eang o faterion eraill a fyddai'n cael eu darparu gan yr opsiwn a ffeirir, sef opsiwn 3.

Costau

Fel yn achos opsiwn 1, mae'n anodd mesur costau ariannol yr opsiwn hwn. Ond mae'n debygol y gallai'r diffyg sicrwydd cyfreithiol ar faterion eraill y byddai dull

gweithredu o'r fath yn ei gynhyrchu – yn bennaf o ganlyniad i'r anawsterau ymarferol a fyddai'n codi pe bai anghydfod yn cael ei gyfeirio i'r llys am benderfyniad – yn debygol o arwain at gostau ychwanegol i landlordiaid (a deiliaid contract o bosibl) sy'n debyg i'r rhai a nodir mewn perthynas ag opsiwn 1 uchod.

Manteision

Fel yn achos opsiwn 1 uchod, ni fyddai'r dull hwn yn rhoi'r manylion na'r sicrwydd y byddai'r opsiwn a ffefrir yn ei gyflawni. Ni fyddai rheoliadau sy'n disodli telerau ymhlwg y gyfraith gyffredin – sy'n ymwneud ag *ymddwyn fel tenant* a pheidio â chaniatáu *gwast* – â thelerau statudol tebyg yn cynnwys yr ystod ehangach o faterion y gellir mynd i'r afael â hwy drwy'r opsiwn a ffefrir. At hynny, ac eto fel sy'n wir am opsiwn 1, byddai'r dull hwn yn ei gwneud yn anos i landlordiaid neu ddeiliaid contract sy'n ymdrin ag anghydfod ynghylch mater nad yw'n dod o dan y rheoliadau i ddatrys unrhyw anghydfod o'r fath. Byddai hefyd yn anos i'r llysoedd wneud penderfyniadau mewn achosion o'r fath yn absenoldeb telerau atodol a nodir mewn deddfwriaeth, yn unol â'r opsiwn a ffefrir.

Opsiwn 3 – Gwneud Rheoliadau i ddarparu ar gyfer telerau atodol diofyn ar gyfer pob math o gontract meddiannaeth (mae Deddf 2016 yn darparu ar gyfer hepgor, addasu neu amrywio telerau atodol os oes cytundeb rhwng y landlord a deiliad y contract)

Costau

Gallai dau o'r telerau atodol arwain at rai costau enwol i landlordiaid: Rheoliad 11, sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r landlord ddarparu, o fewn 14 diwrnod i unrhyw gais gan ddeiliad y contract, dderbynneb ysgrifenedig am rent a dalwyd; a Rheoliad 27, sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r landlord ddarparu rhestr o'r cynnwys a'r cyflwr. Byddai'r gost o ddarparu derbynneb rhent ysgrifenedig yn ddibwys, a gellid darparu rhestr o'r cynnwys a'r cyflwr yn electronig drwy e-bost, neu ei chynnwys fel rhan o gopi papur y contract meddiannaeth – yr amcangyfrifon cost a nodir yn Rheoliadau Asesiad Effaith Rheoleiddiol ar gyfer Rhentu Cartrefi (Datganiad Ysgrifenedig Enghreifftiol o Gontract) (Cymru) 2022 (darperir rhestr o'r cynnwys a'r cyflwr eisoes fel mater o drefn gan landlordiaid p'un bynnag, felly mae gwneud hyn yn ofyniad o dan deler atodol yn annhebygol o arwain at gostau ychwanegol i'r rhan fwyaf o landlordiaid, a bydd rhestr y cytunwyd arni ar ddechrau contract yn lleihau'r posibilrwydd o anghydfod a chostau ychwanegol – i landlordiaid neu ddeiliaid contract – ar ddiwedd contract).

Yn ogystal, o dan Rheoliad 10, nid yw deiliad contract yn atebol i dalu rhent yn ystod unrhyw gyfnod nad yw'r annedd yn ffit i bobl fyw ynddi. Mae hyn yn golygu y gall unrhyw landlord sy'n methu â chydymffurfio â gofynion Ffitrwydd Annedd i Bobl Fyw Ynddi a nodir yn Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Ffitrwydd Annedd i Bobl Fyw Ynddi) (Cymru) 2022 gael cosb ariannol ar ffurf rhent di-dâl. Bydd maint y gost hon yn dibynnu ar y rhent a godir ar eiddo a'r cyfnod y bernir nad yw'n ffit i bobl fyw ynddo. Bydd hyn yn amrywio fesul achos.

Ni ddisgwylir i'r telerau atodol sy'n weddill osod unrhyw gostau ychwanegol ar landlordiaid neu ddeiliaid contract.

Manteision

Bydd darparu telerau atodol diofyn a ddrafftwyd gan Lywodraeth Cymru yn lleihau'r costau ariannol posibl i landlordiaid o orfod ceisio cyngor proffesiynol neu gyfreithiol wrth lunio eu telerau eu hunain ar gyfer contractau meddiannaeth unigol, a sicrhau bod telerau o'r fath yn gyfreithiol gywir. Mae'r dull gweithredu hwn hefyd yn rhoi sicrwydd i landlordiaid. Gall landlordiaid fod yn sicr pe byddai anghydfod yn codi gyda deiliad contract mewn perthynas â thorri teler penodol, y byddant yn gallu dibynnu ar y teler hwnnw wrth geisio meddiant – ac na fyddai hynny'n wir o bosibl mewn perthynas â theler a ddrafftwyd gan y landlord ei hunan. Mae hyn yn arbennig o wir pe bai achos yn cael ei gyfeirio i'r llys am benderfyniad. Un o fanteision pellach y dull hwn fydd yr hyblygrwydd sydd ar gael i landlordiaid a deiliaid contract i hepgor, addasu neu amrywio pob teler atodol i adlewyrchu amgylchiadau penodol contractau meddiannaeth unigol.

Mae gan Reoliad 10 fanteision economaidd ac iechyd posibl i ddeiliaid contractau drwy roi cymhelliad ariannol i landlordiaid ddatrys mewn modd amserol unrhyw broblem sy'n achosi i eiddo fod yn un nad yw'n ffit i bobl fyw ynddo.

8. Asesu'r gystadleuaeth

Ni ddisgwylir i'r Rheoliadau hyn effeithio ar lefelau cystadleurwydd yng Nghymru nac ar ba mor gystadleuol yw busnesau yng Nghymru.

9. Adolygu ar ôl gweithredu

Bydd y gwaith o weithredu'r Rheoliadau hyn yn cael ei fonitro a'i werthuso fel rhan o'r prosiect gwerthuso annibynnol ehangach a gomisiynwyd ar gyfer Deddf 2016.

Cynigir y bydd y prosiect hwn yn cael ei gomisiynu am gyfnod o ddwy flynedd neu dair blynedd o bosibl. Bydd yn cychwyn cyn i'r ddeddfwriaeth newydd ddod i rym, a fydd yn caniatáu i'r wybodaeth sylfaenol berthnasol gael ei chasglu ac yn rhoi cyfle i nodi anghenion gwybodaeth ar gyfer y dyfodol. Bydd y gwerthusiad yn cynnwys gwerthuso'r broses a'r effaith. Bydd gwerthuso'r broses, a fydd yn elfen sy'n digwydd yn amlach yn yr astudiaeth, yn ystyried y ffordd y mae landlordiaid yn gweithredu'r ddeddfwriaeth, gan nodi enghreifftiau o arferion da a'r hyn sy'n gweithio'n dda. Bydd hefyd yn ystyried unrhyw broblemau ac anawsterau a wynebir gan yr holl randdeiliaid fel y gellir cymryd camau i'w datrys yn gynnar. Byddai'r canfyddiadau'n cael eu defnyddio i wella'r gwaith o fabwysiadu'r ddeddfwriaeth newydd gan gynnwys yn benodol ddefnyddio'r contractau enghreifftiol. Bydd gwerthuso'r effaith yn ystyried effaith/effeithiau y ddeddfwriaeth newydd yn erbyn effeithiau dymunol Deddf 2016.

Bydd rhaglen o weithgarwch monitro a gwerthuso yn cael ei datblygu er mwyn sicrhau yr adroddir ar y cynnydd flwyddyn ar ôl cychwyn y ddeddfwriaeth ac ar gyfnodau priodol ar ôl hynny.

Bydd y gwerthusiad yn cynnwys dulliau ansoddol a meintiol. Gallai'r dangosyddion meintiol gynnwys:

- (i) Defnyddio gwybodaeth ar y we am y ddeddfwriaeth newydd.
- (ii) Pa mor aml y mae landlordiaid yn lawrlwytho contractau enghreifftiol i'w defnyddio.
- (iii) Gwybodaeth landlordiaid am eu hawliau a'u rhwymedigaethau (arolwg sampl).
- (iv) Gwybodaeth deiliaid contract am eu hawliau a'u rhwymedigaethau (arolwg sampl).
- (v) Barn landlordiaid am y ddeddfwriaeth newydd a'u profiadau ohoni.
- (vi) Barn deiliaid contract am y ddeddfwriaeth newydd a'u profiadau ohoni.
- (vii) Lefel nifer y ceisiadau am gymorth gan asiantaethau.
- (viii) Natur y ceisiadau am gymorth gan asiantaethau.
- (ix) Nifer yr achosion llys.
- (x) Rheswm/rhesymau dros fynd ag achos i'r llys.

Byddai'r wybodaeth uchod, a mathau eraill o wybodaeth a nodwyd fel rhai sy'n berthnasol i'r gwerthusiad, yn cael eu cymharu a'u cyferbynnu â'r data sylfaenol a gasglwyd cyn cychwyn y ddeddfwriaeth newydd.