

SL(6)177 – Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Adolygu Penderfyniadau) (Cymru) 2022

Cefndir a Diben

Mae'r [Rheoliadau](#) hyn yn ymwneud â dau fath o gontract meddiannaeth o dan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (Deddf 2016):

- (1) contractau safonol rhagarweiniol, a
- (2) chontractau safonol ymddygiad gwaharddedig.

Mae **contract safonol rhagarweiniol** yn fath penodol o gontract y gellir ei ddefnyddio gan landlordiaid cymunedol, neu elusennau sy'n darparu swyddogaeth landlord, fel opsiwn amgen i gontract diogel wrth osod annedd i ddeiliad contract. Mae'r math hwn o gontract yn rhedeg am gyfnod cychwynnol o 12 mis ac yna'n trosi'n gontract diogel yn awtomatig, ond gall y landlord ofyn am orchymyn llys i ymestyn y cyfnod rhagarweiniol i gyfanswm o 18 mis. Mae contractau safonol rhagarweiniol yn caniatáu i landlordiaid cymunedol ac elusennau ganfod yn ystod y cyfnod rhagarweiniol a all deiliad contract gynnal contract diogel. Mewn achosion pan fydd deiliad y contract wedi dangos na fydd yn gallu cynnal contract diogel, er enghraifft oherwydd ymddygiad gwrthgymdeithasol, gall y landlord geisio terfynu drwy roi hysbysiad o dan adran 173 o Ddeddf 2016. Mae hyn yn golygu y gellir terfynu contract safonol rhagarweiniol yn haws nag sy'n bosibl o dan gontract diogel.

Mae **contract safonol ymddygiad gwaharddedig** yn fath penodol o gontract y gellir ei ddefnyddio fel dewis amgen i derfynu contract diogel pan fydd deiliad y contract wedi torri telerau ei gontract diogel ynghylch ymddygiad gwrthgymdeithasol neu ymddygiad gwaharddedig arall. Gall y landlord wneud cais i'r llys am i gontract diogel gael ei ddisodli gan gontract safonol ymddygiad gwaharddedig, sydd, os caiff ei wneud, yn darparu ar gyfer cyfnod prawf o 12 mis lle gall y landlord geisio terfynu'r contract yn haws drwy roi hysbysiad o dan adran 173 o Ddeddf 2016. Fodd bynnag, yn ystod y cyfnod prawf, mae'n ofynnol i'r landlord ddarparu cymorth cymdeithasol i ddeiliad y contract gyda'r nod o atal unrhyw ymddygiad gwrthgymdeithasol neu ymddygiad gwaharddedig pellach. Gellir ymestyn y cyfnod prawf am chwe mis pellach os bydd y landlord yn gofyn am hyn a bod y llys yn cytuno.

Mae'r Rheoliadau hyn yn rhagnodi'r weithdrefn sydd i'w dilyn gan landlordiaid mewn cysylltiad ag adolygiadau y gofynnir amdanynt gan ddeiliaid contract mewn perthynas â'r canlynol:

- penderfyniadau landlord i derfynu contractau safonol rhagarweiniol neu gontractau safonol ymddygiad gwaharddedig;
- penderfyniadau landlord i ymestyn cyfnodau rhagarweiniol (contractau safonol rhagarweiniol); a



- phenderfyniadau landlord i ymestyn cyfnodau prawf (contractau safonol ymddygiad gwaharddedig).

Mae'r weithdrefn a nodir yn y Rheoliadau yn darparu, er enghraifft:

- rhaid i unrhyw adolygiad gael ei gynnal gan rywun heblaw'r person a wnaeth y penderfyniad gwreiddiol, ac os yw'r adolygiad i'w gynnal gan rywun yn yr un sefydliad, rhaid i'r person hwnnw fod yn uwch na'r person a wnaeth y penderfyniad gwreiddiol;
- rhaid cynnal gwrandawriad llafar os bydd deiliad y contract yn gofyn amdano i ganiatáu i ddeiliad y contract wneud sylwadau yn bersonol, neu gael ei gynrychioli gan berson arall;
- gellir cynnal gwrandawriad llafar rhithwir gyda chydysyniad ysgrifenedig deiliad y contract;
- p'un a oes gwrandawriad llafar ai peidio, gall deiliad y contract gyflwyno sylwadau ysgrifenedig i'r landlord, ac mae'n rhaid i'r landlord eu hystyried;
- rhaid i'r landlord roi hysbysiad ysgrifenedig i ddeiliad y contract o amser, dyddiad a lleoliad rhesymol gyfleus ar gyfer y gwrandawriad.

Y weithdrefn

Negyddol.

Gwnaed y Rheoliadau gan Weinidogion Cymru cyn iddynt gael eu gosod gerbron y Senedd. Gall y Senedd ddirymu'r Rheoliadau o fewn 40 diwrnod (ac eithrio unrhyw ddiwrnodau pan fo'r Senedd: (i) wedi'i diddymu neu (ii) ar doriad am fwy na phedwar diwrnod) i'r dyddiad y cawsant eu gosod gerbron y Senedd.

Materion technegol: craffu

Nodwyd y pwyntiau a ganlyn i gyflwyno adroddiad arnynt o dan Reol Sefydlog 21.2 mewn perthynas â'r offeryn hwn.

1. Rheol Sefydlog 21.2(v) – bod angen eglurhad pellach ynglŷn â'i ffurf neu ei ystyr am unrhyw reswm penodol

Mae Deddf 2016 yn dweud bod yn rhaid i'r landlord gynnal adolygiadau o penderfyniadau penodol gan y landlord. Er enghraifft, pan fydd deiliad contract yn gofyn am adolygiad o benderfyniad landlord o dan adran 203 o Ddeddf 2016, rhaid i'r landlord gynnal yr adolygiad.

Mae rheoliad 3(1) o'r Rheoliadau yn dweud bod yn rhaid i adolygiad "gael ei gynnal gan berson nad oedd yn ymwneud â'r penderfyniad sy'n cael ei adolygu".

A ddylai'r Rheoliadau, boed ar eu hwyneb neu mewn troednodyn, atgoffa darllenwyr bod rhaid darllen rheoliad 3(1) yn ddarostyngedig i Ddeddf 2016 gan gynnwys, er enghraifft, adran 203, sy'n dweud bod yn rhaid mai'r landlord yw'r person sy'n cynnal yr adolygiad o



hyd?

2. Rheol Sefydlog 21.2(v) – bod angen eglurhad pellach ynglŷn â'i ffurf neu ei ystyr am unrhyw reswm penodol

Mae rheoliad 3(1) yn dweud bod yn rhaid i adolygiad gael ei gynnal gan berson nad oedd yn "ymwneud" â'r penderfyniad sy'n cael ei adolygu.

Byddem yn croesawu eglurhad ynghylch a yw'n bosibl na fyddai unrhyw berson ar gael nad oedd yn ymwneud â'r penderfyniad sy'n cael ei adolygu. Os felly, sut ddylai landlord gydymffurfio â rheoliad 3(1)?

Mewn sawl ffordd, mae hwn hefyd yn gwestiwn ynghylch ystyr "ymwneud" â'r penderfyniad sy'n cael ei adolygu.

Rhinweddau: craffu

Nodir y pwyntiau a ganlyn i gyflwyno adroddiad arnynt o dan Reol Sefydlog 21.3 mewn perthynas â'r offeryn hwn.

3. 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

Pan fydd deiliad y contract neu gynrychiolydd deiliad y contract yn methu â bod yn bresennol mewn gwrandawriad llafar, mae rheoliad 9 yn rhoi dau opsiwn i'r person sy'n cynnal yr adolygiad:

- (a) bwrw ymlaen â'r gwrandawriad, neu
- (b) wneud cyfarwyddiadau ynghylch yr adolygiad fel y mae'r person hwnnw'n ei ystyried yn briodol, gan ystyried yr amgylchiadau perthnasol, gan gynnwys unrhyw esboniad am yr absenoldeb.

Mae opsiwn (b) yn ei gwneud yn ofynnol i'r person sy'n cynnal yr adolygiad ystyried yr amgylchiadau, gan gynnwys unrhyw esboniad a roddir gan ddeiliad y contract neu gynrychiolydd deiliad y contract am yr absenoldeb.

Fodd bynnag, mae opsiwn (a) yn caniatáu i'r person sy'n cynnal yr adolygiad fwrw ymlaen â'r gwrandawriad yn absenoldeb deiliad y contract neu gynrychiolydd deiliad y contract, waeth beth fo'r amgylchiadau. A ddylai opsiwn (a) fod yn ddarostyngedig i'r gofyniad i ystyried yr amgylchiadau ac unrhyw esboniad a roddir am yr absenoldeb?

Yn yr un modd, pan fydd deiliad contract yn gofyn am ohirio gwrandawriad llafar, mae rheoliad 10 yn caniatáu i'r landlord (nid y person sy'n cynnal yr adolygiad) ganiatáu neu wrthod y cais "yn ôl yr hyn y gwêl y landlord ei fod yn addas". A ddylai fod yn ofynnol i'r landlord ystyried unrhyw amgylchiadau perthnasol wrth benderfynu a ddylid caniatáu neu wrthod y cais i ohirio?



Ymateb Llywodraeth Cymru

Mae angen ymateb gan Lywodraeth Cymru.

Trafodaeth y Pwyllgor

Trafododd y Pwyllgor yr offeryn yn ei gyfarfod ar 28 Mawrth 2022 ac mae'n cyflwyno adroddiad i'r Senedd yn unol â'r pwyntiau adrodd uchod.



Senedd Cymru

Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad

—

Welsh Parliament

Legislation, Justice and Constitution Committee