



Ein cyf/Our ref: MA/P/JJ/3065/19

10 Hydref 2019

Annwyl Aelod Cynulliad,

Ar 17 Medi 2019, gwneuthum ddatganiad llafar yn y cyfarfod llawn ar Wella Sicrwydd Deiliadaeth yng Nghymru. Yn ystod y datganiad hwnnw, addewais ysgrifennu at holl Aelodau'r Cynulliad yn nodi'r newidiadau cadarnhaol y bydd Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 yn eu gwneud i'r rhai sy'n rhentu eu cartref yng Nghymru – p'un a ydynt yn rhentu eu cartref oddi wrth awdurdod lleol, cymdeithas dai neu landlord preifat. Mae'r llythyr hwn yn cynnwys y wybodaeth a addawyd. Mae hefyd yn egluro'r sicrwydd ychwanegol a'r buddiannau eraill i denantiaid a thrwyddedeion (neu 'ddeiliaid contract' fel y'u gelwir ar ôl i'r Ddeddf ddod i rym) pe bai'r Cynulliad yn cefnogi'r ddeddfwriaeth y byddwn yn ei chynnig yn fuan i ddiwygio Deddf 2016.

Hyderaf y bydd y wybodaeth ganlynol yn rhoi sicrwydd i'r Aelodau bod y llywodraeth hon yn cymryd ei hymrwymiad i wella sicrwydd deiliadaeth o ddifrif – yn enwedig yn y sector rhentu preifat – a bod ein dull gweithredu arfaethedig yn cymharu'n ffafriol â'r trefniadau a gyflwynwyd yn ddiweddar yn yr Alban, a'r rhai y mae Llywodraeth y DU yn ymgynghori arnynt ar hyn o bryd. Rhagwelaf y caiff ein Bil diwygio drafft ei gyflwyno i'r Cynulliad yn y flwyddyn newydd ond, yn y cyfamser, rwy'n fwy na pharod i ymateb i unrhyw ymholiadau neu bryderon sydd gan Aelodau am ein cynigion, naill ai'n ysgrifenedig neu wyneb yn wyneb. Felly, cysylltwch â'm swyddfa os oes gennych unrhyw ymholiadau neu bryderon.

Canolfan Cyswllt Cyntaf / First Point of Contact Centre:
0300 0604400

Bae Caerdydd • Cardiff Bay
Caerdydd • Cardiff
CF99 1NA

Gohebiaeth.Julie.James@llyw.cymru
Correspondence.Julie.James@gov.Wales

Rydym yn croesawu derbyn gohebiaeth yn Gymraeg. Byddwn yn ateb gohebiaeth a dderbynnir yn Gymraeg yn Gymraeg ac ni fydd gohebu yn Gymraeg yn arwain at oedi.

We welcome receiving correspondence in Welsh. Any correspondence received in Welsh will be answered in Welsh and corresponding in Welsh will not lead to a delay in responding.

Buddiannau i deiliaid contract (tenantiaid a thrwyddedeion) sy'n deillio o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016

O dan y Ddeddf, bydd rhentu cartref yng Nghymru yn broses ***symlach a mwy tryloyw*** gan y bydd yn rhaid i landlordiaid ddarparu datganiadau ysgrifenedig o'r contractau meddiannaeth y mae'n ymrwmo iddynt gyda'u deiliaid contract. Bydd y datganiadau hyn yn nodi'r telerau sy'n gymwys i'r ddwy ochr, er enghraifft, rhwymedigaethau'r landlord i wneud gwaith atgyweirio a rhwymedigaeth deiliad y contract i beidio ag ymddwyn yn wrthgymdeithasol. Byddant hefyd yn cynnwys gwybodaeth bwysig fel swm y rhent i'w dalu ac ar ba ddyddiadau y dylid ei dalu, ac o dan ba amgylchiadau y gall y naill ochr neu'r llall derfynu'r contract. Bydd y gofyniad hwn am ddatganiad ysgrifenedig yn safoni system sydd, ar hyn o bryd, yn gallu bod yn ddrislyd ac yn annelwig i rentwyr. Ochr yn ochr â'r ddeddfwriaeth ffioedd gosod tecach a roddwyd ar waith gennym yn ddiweddar, a threfniadau trwyddedu Rhentu Doeth Cymru, mae cyflwyno'r Ddeddf hon yn gam arall yn ymgyrch ehangach Llywodraeth Cymru i broffesiynoli'r sector rhentu preifat yng Nghymru.

Mae'r Ddeddf hefyd yn cynnwys darpariaethau i atal yr arfer o ***droi allan dialgar***, pan fo landlord yn rhoi hysbysiad adennill meddiant 'heb fai' i denant ar ôl i'r tenant ofyn i'r landlord wneud gwaith cynnal a chadw neu waith atgyweirio ar yr eiddo. O dan y Ddeddf, os bydd llys o'r farn bod hysbysiad o'r fath yn ddialgar, gall wrthod gwneud gorchymyn adennill meddiant.

Yn ogystal, bydd yn ofynnol i landlordiaid sicrhau bod eu hanheddau yn ***ffit i bobl fyw ynddi***. Bydd hyn yn cynnwys, er enghraifft, sicrhau bod larymau mwg sy'n gweithio, synwryddion carbon monocsid a thystysgrifau diogelwch trydanol a nwy ar gael ar gyfer pob annedd a osodir ganddynt; nid oes gofyniad cyfreithiol i wneud hyn ar hyn o bryd. Hefyd, ni fydd yn rhaid talu rhent yn ystod unrhyw gyfnod pan na fydd yr annedd yn ffit i fyw ynddi.

Bydd trefniadau mwy hyblyg ar gyfer ***cyd-gontractau*** hefyd yn galluogi deiliaid contract unigol i ymrwmo i'r contract neu ei adael heb fod y contract yn dod i ben i bawb, fel sy'n digwydd ar hyn o bryd. Ar wahân i'r budd ehangach amlwg o osgoi digartrefedd anfwriadol, bydd hyn yn rhoi terfyn ar y sefyllfa sy'n bodoli o dan y gyfraith ar hyn o bryd, sydd wedi dyddio, sef y gall rhywun sy'n dioddef cam-drin domestig er enghraifft, neu gyd-denant sy'n rhannu eiddo ag unigolyn sy'n ymddwyn yn wrthgymdeithasol, wynebu digartrefedd o ganlyniad i weithredoedd eu partner.

Bydd pob deiliad contract yn cael budd hefyd o ***ddyblu'r cyfnod hysbysu ar gyfer cynyddu'r rhent*** o fis i ddau fis.

Bydd y rhai sy'n rhentu eu cartref oddi wrth Landlord Cymdeithasol Cofrestredig hefyd yn cael budd o'r cynnig i ***ddiddymu'r sail orfodol dros droi allan am ôl-ddyledion rhent difrifol*** o dan y contract diogel. Mae hyn yn unol ag argymhellion Comisiwn y Gyfraith, a oedd yn ceisio dileu'r sail orfodol o'r contract diogel, lle bo'n bosibl.

Bydd ***hawliau olynu cryfach*** hefyd yn ei gwneud hi'n haws i deulu a dibynyddion deiliad contract aros yn eu cartref pe bai deiliad y contract yn marw, neu drosglwyddo neu ildio'r contract.

Bydd ***hawl olynu newydd i ofalwyr*** hefyd yn cael ei chreu a fydd yn rhoi mwy o sicrwydd i lawer o'r 370,000 a mwy o ofalwyr di-dâl sydd yng Nghymru.

Buddiannau eraill sy'n deillio o'n cynigion i wella sicrwydd deiliadaeth, a sut mae'r rhain yn cymharu â'r trefniadau mewn rhannau eraill o'r DU

Byddai'r ddeddfwriaeth ddiwygio a gynigir gennym yn sicrhau bod hawl gan ddeiliad contract gael hysbysiad o chwe mis bob amser cyn bod disgwyl iddo adael eiddo, oni bai ei fod yn torri'r contract. Mae hyn yn wahanol i'r trefniadau newydd yn yr Alban a'r rhai a gynigir yn Lloegr, sy'n golygu y gall tenantiaid nad ydynt ar fai gael hysbysiad o ddau fis i adael – neu hyd yn oed llai o amser o dan rai amgylchiadau. Byddwn yn sicrhau cyfnod hysbysu o chwe mis drwy gynyddu'r cyfnod hysbysu sy'n berthnasol i hysbysiad adran 173 o dan Ddeddf 2016 (yr adran sy'n cyfateb i adran 21 o Ddeddf 1988) i chwe mis, yn hytrach na'r ddau fis presennol.

Yn ogystal, ar hyn o bryd, gall landlord roi hysbysiad adran 173 ar ôl pedwar mis o feddiannaeth ond bydd ein cynigion yn ymestyn y cyfnod hwn ddau fis arall, sy'n golygu na chaiff landlord roi hysbysiad adran 173 nes bod o leiaf chwe mis wedi mynd heibio. Gyda'i gilydd, byddai'r cynigion hyn yn sicrhau bod unrhyw un sy'n rhentu cartref yn cael o leiaf 12 mis o sicrwydd gwarantedig o'r adeg pan fyddant yn symud i eiddo (ar yr amod nad ydynt yn torri telerau eu contract) ac y byddant bob amser yn cael o leiaf chwe mis i ddod o hyd i lety arall os bydd y landlord yn dymuno dod â'r contract i ben gan ddefnyddio hysbysiad adran 173.

Fel y nodwyd uchod, credwn fod y trefniadau hyn yn cymharu'n ffafriol â'r trefniadau sydd nawr ar waith yn yr Alban, a'r cynigion y mae Llywodraeth y DU yn ymgynghori arnynt ar hyn o bryd i'w cyflwyno, o bosibl, yn Lloegr. Yn y ddau achos, yn lle hysbysuadau 'heb fai' fel y'u gelwir, mae'r trefniadau newydd wedi neu, os cânt eu cyflwyno, byddai'r trefniadau newydd yn cyflwyno ystod ehangach o seiliau y gall landlord eu defnyddio i geisio adennill ei eiddo gan denant nad yw ar fai, er enghraifft, os yw'r landlord yn dymuno byw yn yr eiddo ei hun. Mae'n bwysig nodi, fodd bynnag, fod y cyfnodau hysbysu o dan y seiliau hyn yn llawer llai na chwe mis mewn llawer o achosion. Rydym yn ystyried bod ein dull gweithredu yn un cymesur, sy'n rhoi sicrwydd i deiliaid contract heb gyflwyno seiliau cymhleth y byddai landlordiaid yn gorfod dibynnu arnynt fel arall, ac y gallent eu camdefnyddio o bosibl er mwyn cymryd meddiant o'u heiddo.

Er enghraifft, yn yr Alban, mae 18 o seiliau gwahanol y gall landlord eu defnyddio i geisio meddiant. Mae gan lawer o'r rhain gyfnod hysbysu byrrach – cyn lleied â 28 o ddiwrnodau mewn rhai achosion – ac mae deg o'r seiliau yn 'orfodol', sy'n golygu na all y tenant eu herio. At hyn, gall pob un ohonynt gael eu rhoi yn ystod chwe mis cyntaf tenantiaeth.

Mae ymgynghoriad Llywodraeth y DU yn cynnig dull gweithredu tebyg i'r un sydd eisoes ar waith yn yr Alban, gan ei fod yn disodli'r sail 'heb fai' ag ystod ehangach o seiliau eraill sy'n golygu bod yn rhaid i'r landlord roi rheswm dros geisio meddiant ond nid oes yn rhaid i'r tenant fod ar fai mewn unrhyw ffordd – er enghraifft, pan fo landlord yn dymuno gwerthu'r eiddo (y cyfnod hysbysu ar gyfer y sail hon yw dau fis).

Felly, yn yr Alban ar hyn o bryd, ac o dan y cynigion yn Lloegr, gall tenantiaid gael hysbysiad adennill meddiant o ddau fis o hyd er nad ydynt wedi gwneud dim o'i le. O dan ein cynigion ni, ar y llaw arall, byddai angen hysbysiad o chwe mis o leiaf o dan y fath amgylchiadau, ac ym mhob sefyllfa arall lle nad yw'r tenant ar fai (mae tabl sy'n nodi'r seiliau perthnasol sydd ar waith ar hyn o bryd yn yr Alban, neu a gynigir yn Lloegr, a'r cyfnodau hysbysu cysylltiedig, ar gael yn Atodiad 1).

Fel Llywodraeth Cymru, nid ydym o'r farn mai deddfwriaeth sydd ar y naill law yn gorfodi landlordiaid i roi rheswm dros geisio meddiant ym mhob achos ond sydd, ar y llaw arall, yn caniatáu i landlordiaid adennill meddiant ymhen cyn lleied â 28 o ddiwrnodau – hyd yn oed pan nad yw'r tenant wedi gwneud dim o'i le – yw'r ffordd orau o weithredu. Yn hytrach, drwy ymestyn cyfnod hysbysu adran 173 i chwe mis, credwn na fydd landlordiaid yn gallu ceisio camddefnyddio unrhyw seiliau ychwanegol y byddai'n rhaid eu creu pe bai'r sail 'heb fai' yn cael ei diddymu (mae rhywfaint o dystiolaeth i awgrymu y gallai landlordiaid diegwyddor geisio camddefnyddio seiliau newydd). Yn ogystal, mewn sefyllfaoedd lle mae deiliad contract ar fai, bydd ein cynigion yn annog y landlord i ddefnyddio'r sail 'tor contract' o dan y Ddeddf, sydd â chyfnod hysbysu o fis ond y gellir ei herio yn y llys.

I ailadrodd: ein blaenoriaeth, ym mhob achos lle mae landlord yn dymuno adennill meddiant yn erbyn unigolyn neu deulu nad ydynt ar fai, yw sicrhau y dylai'r unigolyn neu'r teulu gael amser rhesymol (h.y. chwe mis) i'w galluogi i ddod o hyd i lety arall a gwneud yr holl drefniadau angenrheidiol eraill sy'n gysylltiedig â symud tŷ. Dim ond drwy weithredu fel hyn y byddwn yn cyflawni ein hymrwymiad i wella sicrwydd deiliadaeth yn ystod y tymor Cynulliad presennol, yn ogystal â chyflawni buddiannau ehangach Deddf 2016 sydd yr un mor arwyddocaol.

Yn gywir,



Julie James AC

Y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol
Minister for Housing and Local Government

Atodiad 1 – Crynodeb o seiliau heb fai yn yr Alban a'r rhai a gynigir yn Lloegr

O dan gyfraith bresennol yr Alban, ac o dan gynigion sy'n destun ymgynghoriad ar hyn o bryd yn Lloegr i ddiddymu adran 21 o Ddeddf Tai 1988, mae/byddai landlordiaid yn gallu ceisio adennill meddiant o dan un, neu ragor, o'r seiliau dros adennill meddiant a nodir isod. Mae'r tabl canlynol yn rhestru'r seiliau dros geisio adennill meddiant lle nad oes yn rhaid i denant fod ar fai a'r cyfnodau hysbysu perthnasol gofynnol.

O dan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 – fel y'i diwygiwyd – ni fyddai'r seiliau canlynol yn gymwys yng Nghymru, sy'n golygu y byddai'n rhaid i landlord geisio adennill meddiant o dan y fath amgylchiadau drwy hysbysiad adran 173, gan roi hysbysiad o chwe mis i ddeiliad y contract ym mhob achos.

Seiliau presennol yn yr Alban		Seiliau presennol/arfaethedig yn Lloegr	
Y Gyfraith berthnasol: Deddf Tai Preifat (Tenantiaethau) (Yr Alban) 2016 Creodd y Ddeddf gynllun tenantiaeth newydd ar gyfer tenantiaethau a oedd yn dechrau ar neu ar ôl 1 Rhagfyr 2017. Cyflwynodd denantiaethau penagored sy'n para nes bod tenant yn dymuno gadael yr eiddo neu nes bod y landlord yn ceisio adennill meddiant o dan un o'r seiliau canlynol:		Y Gyfraith berthnasol: Deddf Tai 1988 Byddai'r cynigion yn Lloegr, a amlinellir yn y ddogfen ymgynghori A new deal for renting , yn rhoi terfyn ar hawl landlordiaid i adennill meddiant heb fai o dan adran 21. Os nad yw'r tenant ar fai, byddai'n rhaid i landlordiaid ddibynnu ar un o'r seiliau canlynol dros adennill meddiant yn lle hynny:	
Sail	Cyfnod hysbysu gofynnol	Sail	Cyfnod hysbysu gofynnol

Atodiad 1 – Crynodeb o seiliau heb fai yn yr Alban a'r rhai a gynigir yn Lloegr

Mae'r landlord yn bwriadu gwerthu'r eiddo	Os yw'r tenant wedi byw yn yr eiddo am chwe mis neu lai - 28 o ddiwrnodau (pedair wythnos). Os yw'r tenant wedi byw yn yr eiddo am fwy na chwe mis - 84 o ddiwrnodau (12 wythnos).	Mae'r landlord yn bwriadu gwerthu'r eiddo.	Dau fis.
Sail	Cyfnod hysbysu gofynnol	Sail	Cyfnod hysbysu gofynnol
Mae benthyciwr y morgais yn bwriadu gwerthu'r eiddo	Os yw'r tenant wedi byw yn yr eiddo am chwe mis neu lai - 28 o ddiwrnodau (pedair wythnos). Os yw'r tenant wedi byw yn yr eiddo am fwy na chwe mis - 84 o ddiwrnodau (12 wythnos).	Mae hysbysiad wedi cael ei roi ymlaen llaw y gallai benthyciwr y morgais fod eisiau adennill meddiant dros yr eiddo.	Dau fis.
Mae'r landlord yn bwriadu adnewyddu'r eiddo	Os yw'r tenant wedi byw yn yr eiddo am chwe mis neu lai - 28 o ddiwrnodau (pedair wythnos). Os yw'r tenant wedi byw yn yr eiddo am fwy na chwe mis - 84 o ddiwrnodau (12 wythnos).	Mae angen gwneud gwaith ailadeiladu, dymchwel neu waith arall, ond ni ellir gwneud hynny tra bod y tenant yn yr eiddo.	Dau fis

Atodiad 1 – Crynodeb o seiliau heb fai yn yr Alban a'r rhai a gynigir yn Lloegr

<p>Mae'r landlord (neu aelod o deulu'r landlord) yn bwriadu byw yn yr eiddo</p>	<p>Os yw'r tenant wedi byw yn yr eiddo am chwe mis neu lai - 28 o ddiwrnodau (pedair wythnos).</p> <p>Os yw'r tenant wedi byw yn yr eiddo am fwy na chwe mis - 84 o ddiwrnodau (12 wythnos).</p>	<p>Mae'r landlord yn dymuno defnyddio'r eiddo fel ei gartref ei hun, neu fel cartref i aelod o'r teulu</p>	<p>Dau fis</p>
<p>Mae'r landlord yn bwriadu defnyddio'r eiddo a osodir at ddibenion amhreswyl</p>	<p>Os yw'r tenant wedi byw yn yr eiddo am chwe mis neu lai - 28 o ddiwrnodau (pedair wythnos).</p> <p>Os yw'r tenant wedi byw yn yr eiddo am fwy na chwe mis - 84 o ddiwrnodau (12 wythnos).</p>	<p>Dd/G</p>	<p>Dd/G</p>