

Memorandwm Esboniadol i Reoliadau Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (Diwygio Atodlen 12 a Diwygiad Canlyniadol) 2022

Paratowyd y Memorandwm Esboniadol hwn gan Grŵp Newid Hinsawdd a Materion Gwledig 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 trosolwg teg a rhesymol o effaith ddisgwyliedig Rheoliadau Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (Diwygio Atodlen 12 a Diwygiad Canlyniadol) 2022. Rwyf wedi fy modloni bod y manteision yn cyfiawnhau'r costau tebygol.

Julie James
Y Gweinidog Newid Hinsawdd
10 Tachwedd 2022

RHAN 1

1. Disgrifiad

Mae Rheoliadau Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (Diwygio Atodlen 12 a Diwygio Canlyniadol) 2022 yn diwygio Atodlen 12 o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 ('Deddf 2016') mewn tair ffordd:

- (i) fel bod y cyfnod hysbysu byrraf o chwe mis ar gyfer hysbysiad y landlord, sydd eisoes yn ofynnol mewn perthynas â chontractau safonol cyfnodol newydd, yn cael ei ymestyn i gontractau safonol cyfnodol wedi eu trosi o 1 Mehefin 2023 ymlaen.
- (ii) fel bod landlordiaid cymunedol yn gallu cysoni'r dyddiad amrywio rhent ar gyfer tenantiaethau newydd a rhai sy'n bodoli eisoes. Gwneir hyn drwy, yn y flwyddyn ar ôl ei weithredu, ganiatáu i landlord o'r fath amrywio'r rhent ddim llai na 51 wythnos ar ôl y cynnydd blaenorol.
- (iii) Er mwyn egluro ymhellach y bydd cymalau amrywio rhent sy'n bodoli eisoes mewn tenantiaethau sicr yn y sector rhentu preifat yn parhau i fod yn berthnasol ar ôl trosi i gontract safonol cyfnodol.

Yn ogystal, ac o ganlyniad i (ii) uchod, gwneir diwygiad canlyniadol i Reoliadau Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (Darpariaethau Arbed a Darpariaethau Trosiannol) 2022.

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

Dim.

3. Cefndir deddfwriaethol

Nodir y pŵer i wneud, drwy reoliadau, darpariaethau canlyniadol a throsiannol yn adran 255 i Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 ('Deddf 2016'). Nodir y pŵer i ddiwygio, drwy reoliadau, Atodlen 12 o Ddeddf 2016 ym mharagraff 33 o'r Atodlen honno.

Mae adran 256 o Ddeddf 2016 yn darparu ar gyfer gwneud rheoliadau o dan Ddeddf 2016. Mae adrannau 256(3) a (4)(n) o Ddeddf 2016 yn ei gwneud yn ofynnol bod y Rheoliadau hyn yn ddarostyngedig i'r weithdrefn gadarnhaol.

Gwneir yr OS o dan y weithdrefn penderfyniad cadarnhaol.

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

Mae'r ddeddfwriaeth yn diwygio Atodlen 12 o Ddeddf 2016. Mae'r amserlen hon yn ymdrin â throsi tenantiaethau a thrwyddedau presennol yn gontractau meddiannaeth pan ddaw darpariaethau Deddf 2016 i rym. Mae'n egluro pa fathau o denantiaethau

a thrwyddedau presennol fydd yn cael eu trosi, ac i ba fathau o gontract meddiannaeth. Mae hefyd yn nodi'r gofynion sy'n berthnasol i gontractau wedi'u trosi, gan gynnwys mewn perthynas â darparu datganiadau ysgrifenedig, a sut y bydd telerau penodol sydd eu hangen o dan Ddeddf 2016 yn cael eu hymgorffori mewn contractau wedi'u trosi neu beidio.

Mae'r diwygiadau i Atodlen 12 fel a ganlyn:

Amrywiadau i rent

Mae **Rheoliad 3** yn diwygio paragraff 13B o Atodlen 12.

Effaith y diwygiad hwn yw egluro ymhellach nad yw tenantiaeth sicr sy'n trosi i gontract safonol yn ddarostyngedig i amrywiad rhent o dan adran 123 o Ddeddf 2016 pan fo telerau rhent presennol o fewn y contract ac mae'r landlord yn landlord preifat.

Mae **Rheoliad 4** yn mewnosod is-baragraff newydd (1A) ym Mharagraff 15 o Atodlen 12

Mae Ddeddf 2016 yn ei gwneud yn ofynnol i gael cyfnod o un flwyddyn galendr rhwng amrywiadau rhent. Fodd bynnag, mae'r gyfraith bresennol yn caniatáu i landlord cymdeithasol gynyddu'r rhent ar y dydd Llun cyntaf ym mis Ebrill, sy'n aml yn llai nag un flwyddyn galendr ar ôl y dydd Llun cyntaf ym mis Ebrill y flwyddyn flaenorol.

Effaith y diwygiad hwn yw caniatáu i landlord cymunedol gysoni'r dyddiad amrywio rhent ar gyfer contractau newydd a rhai presennol. Mae'n darparu bod landlord cymunedol o dan gontract wedi'i drosi, ar gyfer yr amrywiad rhent cyntaf ar ôl ei weithredu yn unig, yn gallu amrywio'r rhent dim llai na 51 wythnos ar ôl y cynnydd blaenorol, yn lle'r cyfyngiad blwyddyn galendr sy'n berthnasol i gontractau newydd. Bydd amrywiadau rhent dilynol o dan gontractau wedi'u trosi yn ddarostyngedig i'r cyfyngiad blwyddyn galendr y darperir ar ei gyfer o dan adrannau 104 a 123 o Ddeddf 2016.

Ymestyn y cyfnod rhybudd o chwe mis i denantiaethau presennol

Mae **Rheoliad 5** yn rhoi paragraff newydd (a) yn lle'r 25A(2)(a) presennol

Effaith y diwygiad hwn fydd y cynyddir, o 1 Mehefin 2023, y cyfnod byrraf o rybudd y mae'n rhaid ei gyflwyno pan fo landlord yn rhoi hysbysiad o dan adran 173 o Ddeddf 2016, o ddau fis i chwe mis, mewn perthynas â chontractau meddiannaeth safonol cyfnodol a oedd gynt yn denantiaethau byrddaliadol cyfnodol sicr. Bydd hyn yn cysoni'r contractau hyn sydd wedi'u trosi â'r cyfnod rhybudd byrraf o chwe mis sy'n ofynnol o dan adran 173 mewn perthynas â chontractau safonol cyfnodol newydd y cytunir arnynt ar neu ar ôl 1 Rhagfyr. Cynyddwyd y cyfnod rhybudd cynt yn achos yr olaf o ddeufis i chwe mis gan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru) 2021. Mae adran 173 i bob pwrpas yn disodli adran 21 o Ddeddf Tai 1988, lle mae o leiaf ddau fis o rybudd yn ofynnol ar hyn o bryd. Pan fo deiliaid contract yn torri eu contract, mae cyfnodau rhybudd byrrach yn berthnasol o dan Ddeddf 2016, yn dibynnu ar natur y torri contract.

Cynigir y diwygiadau hyn am y rhesymau a ganlyn.

Heb y diwygiadau a bennir yn y Rheoliadau hyn, pan fydd Deddf 2016 yn cychwyn ar 1 Rhagfyr, ac am gryn amser wedi hynny, bydd y rhan fwyaf o denantiaid sy'n rhentu eu cartrefi yn y sector preifat yn parhau i fod yn ddarostyngedig i gyfnod rhybudd heb fai o ddau fis (oherwydd y byddant yn gcontractau wedi'u trosi). Yn seiliedig ar nifer yr eiddo sydd wedi'u cofrestru â Rhentu Doeth Cymru, gallai hyn fod gymaint â 200,000 o gcontractau wedi'u trosi sy'n dal i fod yn ddarostyngedig i gyfnod o ddau fis o rybudd ar adeg y trosi. Bydd y nifer yn lleihau'n raddol dros amser wrth i gcontractau cyfnod penodol presennol ddod yn rhai cyfnodol (pryd y byddant yn dod yn ddarostyngedig i gyfnod rhybudd o chwe mis) ac wrth i gcontractau meddiannaeth ddod i ben ac i eiddo gael ei ail-osod yn unol â'r gofynion newydd y darperir ar eu cyfer o dan Ddeddf 2016. Ond er hynny, yn achos contractau safonol cyfnodol, mae'n debygol, hyd yn oed rai blynyddoedd o'r dyddiad gweithredu, y bydd nifer sylweddol o ddeiliaid contract yn dal i fod yn ddarostyngedig i gyfnodau hysbysu o ddau fis.

Mae hyn yn peri anfantais ymarferol drwy wneud y system Rhentu Cartrefi yn llai effeithiol o ran gwella diogelwch deiliadaeth ar gyfer tenantiaethau byrddaliadol sicr sy'n trosi, yn enwedig yn y tymor byr i ganolig, o ystyried y bydd y mwyafrif helaeth o gcontractau meddiannaeth yn parhau i fod yn ddarostyngedig i hysbysiadau dau fis i ddechrau. Mae hyn hefyd yn golygu, am gryn amser i ddod, y bydd gwasanaethau digartrefedd a chymorth eraill yn parhau i wynebu pwysau o ganlyniad i ddeiliaid contract sy'n wynebu cael eu troi allan heb fai yn gymharol fyr rybudd, a heb fawr o amser i wneud trefniadau eraill eu hunain.

Deallwyd yr anfantais hyn pan ddiwygiwyd Deddf 2016 i wella diogelwch deiliadaeth i rentwyr yn 2021. Ond yn y cyfnod ers hynny cafwyd nifer o ddatblygiadau sydd wedi newid y tirlun tai yn ddramatig.

Yn gyntaf, am dros flwyddyn a hanner, fe achosodd cyfyngiadau COVID 19 a basiwyd o dan **Ddeddf Coronafeirws 2020** i'r cyfnodau rhybudd byrraf ymestyn i chwe mis (yn y rhan fwyaf o achosion), gan ddarparu lefel uwch o ddiogelwch i rentwyr yn ystod yr argyfwng iechyd cyhoeddus. Er i'r cyfyngiadau hynny gael eu codi ym mis Mawrth eleni ac i'r cyfnodau rhybudd cyn y pandemig ddod yn berthnasol erbyn hyn, mae'r dystiolaeth o'r cyfnod pan oedd y cyfyngiadau mewn grym yn awgrymu, yn achos hysbysiadau heb fai, y gellid cynyddu cyfnodau rhybudd heb achosi anfantais sylweddol i landlordiaid drwy gyfyngu'n afresymol ar eu gallu i adennill meddiant o'u heiddo (ar yr amod bod cyfnodau rhybudd byrrach yn gymwys pan fo sail i geisio adfeddiannu fel ôl-ddyledion rhent a mathau eraill o dor contract).

Yn ail, bu cynnydd dramatig yn y galw am lety dros dro yn sgil y pandemig, gan roi pwysau digynsail o ran galw ar wasanaethau digartrefedd awdurdodau lleol, gyda dros 23,200 o bobl yn cael cymorth i gael llety dros dro ers mis Mawrth 2020. Yn ogystal, fel cenedl noddfa, mae Cymru wedi croesawu'r rhai sy'n ffoi rhag rhyfel yn Wcráin, Affganistan a Syria, ac mae hyn hefyd wedi golygu cynnydd yn y galw am lety dros dro.

Yn olaf, yn dilyn y pandemig a'r argyfwng costau byw sy'n digwydd bellach, bu newid sylweddol mewn arferion yn y sector rhentu preifat sydd wedi cynyddu'r pwysau'n sylweddol ar rentwyr. Mae'r newidiadau hyn, sy'n cynnwys gofynion cynyddol am dalu rhent ymlaen llaw a blaendaliadau uwch, yn ei gwneud hi'n anoddach i denantiaid symud ar fyr rybudd (er enghraifft, o fewn y ddau fis a roddir o dan hysbysiad adran 21), gan eu gadael mewn sefyllfa fwy ansicr nac erioed. Er enghraifft, mae'r data ar hawliadau meddiant gan landlordiaid gan y Weinyddiaeth Gyfiawnder ar gyfer mis Ebrill i fis Mehefin 2022 yn dangos, ar sail Cymru a Lloegr, fod 18,201 o hawliadau meddiant, i fyny 160% o'r un chwarter yn 2021. Ar ben hynny, cofnododd Cymru ei nifer uchaf erioed o geisiadau am feddiant carlam (248) yn ystod y chwarter hwn. Mae hyn yn gynnydd o 35% ar yr un chwarter yn 2019 – hynny yw, cyn y pandemig a'r cyfyngiadau cysylltiedig ar droi pobl allan o'u tai a oedd yn berthnasol yn ystod 2020 a 2021.

Gan ystyried y profiad a gafwyd yn ystod y cyfnod pan oedd cyfyngiadau cysylltiedig â COVID ar waith, y pwysau presennol ar lety dros dro sy'n dangos dim arlliw ei fod yn lleihau, a'r pwysau cynyddol ar denantiaid yn y sector rhentu preifat, mae Llywodraeth Cymru o'r farn bod achos cryf bellach dros ymestyn y cyfnod lleiafswm rhybudd o chwe mis ar gyfer hysbysiad landlord, sydd eisoes yn ofynnol mewn perthynas â chontractau safonol cyfnodol newydd o dan adran 173, i gontractau safonol cyfnodol sydd wedi'u trosi.

Nodwyd manteision cyfnodau rhybudd hirach yn y Memorandwm Esboniadol gwreiddiol ar gyfer Deddf 2021 ac maent yn parhau i fod yn ddilys. I roi crynhoad byr, roedd y rhain yn cynnwys rhagor o amser i:

- ddod o hyd i lety arall addas o fewn yr un gymuned neu ardal lle maent eisoes yn byw, os dymunant wneud hynny. Mae cael deufis yn unig i wneud trefniadau o'r fath yn cynyddu'r tebygolrwydd o orfod cymryd 'unrhyw' lety, yn hytrach na chwilio am y llety amgen gorau. Gall hyn hefyd arwain at gartrefi nid yn unig yn gorfod gadael yr eiddo, ond o bosibl y gymuned, gyda'u plant yn gorfod newid ysgolion. Gall profiad o'r fath fod yn ffactor sy'n cyfrannu at brofiadau niweidiol yn ystod plentyndod.
- trefnu newidiadau i becynnau gofal presennol lle mae unigolyn neu rywun arall ar yr aelwyd yn sâl neu lle mae angen gofal a chymorth arno, a bod angen symud i awdurdod lleol neu ardal bwrdd iechyd gwahanol.
- gwneud trefniadau i geisio osgoi gorfod newid ysgol eu plentyn, neu gael digon o amser i wneud trefniadau ar gyfer newid lle bo angen neu lle bo hynny'n ddymunol.
- cynilo i dalu cost symud a chwblhau'r holl dasgau gweinyddol angenrheidiol, gan gynnwys cysylltu ag asiantaethau cymorth tai neu asiantaethau budd-daliadau lle bo hynny'n briodol.
- cynllunio'n gyffredinol ar gyfer symud, ac am effaith symud ar faterion fel ymrwymïadau gwaith a theuluol, mewn modd sy'n debycach i'r hyn sy'n digwydd pan fo pobl yn gwerthu eu cartref.

O ran contractau safonol cyfnodol wedi'u trosi, ni fydd ymestyn cyfnod rhybudd y landlord i chwe mis yn atal landlord rhag adennill ei eiddo'n fwy prydlon pan fo deiliad y contract wedi torri telerau eu contract (e.e. mewn perthynas ag ymddygiad gwrthgymdeithasol lle nad oes cyfnod rhybudd yn gymwys gan fod y landlord yn gallu gwneud hawliad meddiant i'r llys ar yr un diwrnod ag y rhoddir yr hysbysiad). Yn ogystal, nid oes rheswm pam na all deiliad y contract adael yn gynt os yw wedi dod o hyd i lety arall addas o fewn y cyfnod rhybudd o chwe mis.

Gyda Deddf 2016 yn dod i rym ar 1 Rhagfyr, mae Llywodraeth Cymru wedi ystyried yn ofalus a ddylai'r newidiadau arfaethedig, o'u gwneud, fod yn berthnasol o'r dyddiad hwnnw. Mae gennym ymrwymiad hirsefydlog i ddarparu o leiaf chwe mis o rybudd i landlordiaid ac eraill ynghylch darpariaethau Deddf 2016 yn dod i rym er mwyn iddynt gael amser i wneud y paratodau angenrheidiol. Gan fod y newid a nodir yn y Rheoliadau yn cynrychioli newid sylweddol i effaith darpariaethau Deddf 2016, a hynny'n gymharol hwyr, mae'r Rheoliadau'n cymhwyso'r newid hwn chwe mis ar ôl i Ddeddf 2016 ddod i rym, gan ganiatáu amser i landlordiaid wneud unrhyw addasiadau angenrheidiol i baratoi ar gyfer y newid.

Mae contractau safonol tymor penodol wedi'u trosi yn cael eu heithrio o'r diwygiadau. Mae hyn oherwydd bod gan contractau o'r fath bwynt pendant eisoes pryd y bwriedir iddynt ddod i ben. Gyda'r wybodaeth honno, gellid disgwyl yn rhesymol i ddeiliaid y contract wneud trefniadau amgen cyn diwedd y tymor penodol. Ar ben hynny, bydd landlordiaid wedi ymrwymo i'r contractau hyn gan ddisgwyl y byddant yn gallu eu terfynu ar ddyddiad penodol trwy roi dim ond dau fis o rybudd (er enghraifft, landlordiaid yn y farchnad gosod llety i fyfyrwyr) a gall yr anallu i wneud hynny achosi niwed sylweddol iddynt.

Diwygio Rheoliadau Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (Darpariaethau Arbed a Throsiannol) 2022

Mae Rheoliad 6 yn diwygio Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (Darpariaethau Arbed a Throsiannol) 2022 sy'n ganlyniad uniongyrchol i ddiwygio paragraff 15 o Atodlen 12 a gynhwysir yn rheoliad 4 o'r Rheoliadau hyn.

5. Ymgynghori

Roedd y gwelliant i Atodlen 12 o Ddeddf 2016 sy'n cynyddu cyfnodau rhybudd mewn perthynas â contractau safonol cyfnodol wedi'u trosi yn destun ymgynghoriad cyhoeddus a gynhaliwyd rhwng 20 Medi a 24 Hydref 2022. Tynnwyd sylw cynulleidfao 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. Cynhaliwyd digwyddiadau ymgynghori ar wahân, ar-lein ar gyfer landlordiaid a thenantiaid.

Derbyniwyd 1409 o ymatebion i'r ymgynghoriad oddi wrth amrywiaeth eang o randdeiliaid gan gynnwys enghreifftiau o bawb a restrir yn y paragraff blaenorol yn ogystal â thenantiaid a landlordiaid preifat unigol. Fodd bynnag, landlordiaid preifat

oedd y mwyafrif llethol o'r rhai a ymatebodd (tua 85%) ac yna nifer llai o asiantau gosod (5%) a Thenantiaid (5%).

Roedd yr ymatebion yn cynnwys safbwyntiau gwrthgyferbyniol ar y cynnig. Er bod rhywfaint o gefnogaeth i'r cynnig gan landlordiaid ac asiantau gosod roedd y mwyafrif llethol yn gwrthwynebu. Dywedodd y rhan fwyaf o'r rheiny fod y cyfnod rhybudd presennol o ddau fis yn ei gwneud hi'n haws ac yn gyflymach i adennill meddiant o eiddo ac roedd llawer yn pryderu y byddai cyfnodau rhybudd hirach yn arwain at gyfnodau hirach pryd na fyddai rhent yn cael ei dalu, neu y byddai ymddygiad gwrthgymdeithasol ac ati yn digwydd. Awgrymodd llawer o'r rhai a ymatebodd i'r ymgynghoriad y gallai'r cynnig annog landlordiaid i adael y sector preifat ac roeddent yn teimlo y byddai hyn yn dwysáu problemau sy'n deillio o ddiffyg digon o gartrefi i'w rhentu, yn ogystal ag arwain at gynnydd yng nghost rhentu. Credai rhai landlordiaid, er eu bod yn derbyn y dylai cyfnodau rhybudd hirach fod yn berthnasol i gontractau newydd, ei bod yn anghywir o ran egwyddor i newid telerau tenantiaethau presennol.

O'r tenantiaid a chynrychiolwyr tenantiaid a ymatebodd, roedd y rhan fwyaf o blaid y cynnig i gynyddu cyfnodau rhybudd, y rheswm mwyaf cyffredin oedd bod hyn yn darparu diogelwch ychwanegol o ganlyniad i gael mwy o amser i ddod o hyd i lety arall. Fodd bynnag, roedd llawer o'r rhai a oedd o blaid y cynnig eisiau i'r newid gael ei weithredu pan ddaw Deddf 2016 i rym ar 1 Rhagfyr. Cynigiodd ambell un bod gweithredu'r newid yn digwydd yn ddiweddarach (e.e. un neu ddwy flynedd ar ôl i Ddeddf 2016 ddod i rym) er mwyn caniatáu rhagor o amser i baratoi.

Yn ei hymateb, mae Llywodraeth Cymru wedi cydnabod y pryderon a godwyd gan landlordiaid ac eraill, yn enwedig yr argraff y caiff y cynnig effaith negyddol ar fuddiannau landlordiaid a'r effaith y gallai hyn ei gael ar ymddygiad landlordiaid. Nodir hefyd y galw gan rai o'r rhai sydd o blaid y cynnig am iddo gael ei roi ar waith ar 1 Rhagfyr 2022. Fodd bynnag, fel yn achos y cynnydd y cytunwyd arno'n flaenorol i gyfnodau hysbysiadau ar gyfer contractau newydd, mae Llywodraeth Cymru o'r farn bod gallu landlordiaid i geisio meddiant o'u heiddo ar rybudd llawer byrrach lle mae ôl-ddyledion rhent neu resymau eraill, yn lliniaru llawer o'r effaith yr ofnir y bydd y cynnig yn ei chael ar fuddiannau landlordiaid. Ar ben hynny, dywed ymateb Llywodraeth Cymru ei bod, ar y cyfan, o'r farn bod unrhyw risg i fuddiannau landlordiaid yn cael ei drechu gan fanteision y cynnig o ran darparu rhagor o sicrwydd i ddeiliaid contractau gyda chontract safonol cyfnodol wedi'i drosi, gan y byddant yn cael llawer mwy o amser i ddod o hyd i lety arall. Fodd bynnag, mae ymateb Llywodraeth Cymru yn cydnabod y dylid darparu digon o rybudd i landlordiaid baratoi ar gyfer cyflwyno'r newidiadau hyn ac, yn unol â'r ymrwymadau blaenorol a roddwyd mewn perthynas â gweithredu darpariaethau Deddf 2016, mae'n ystyried mai cyflwyno'r newidiadau hyn chwe mis ar ôl 1 Rhagfyr yw'r ffordd fwyaf priodol i fwrw ymlaen.

Mae crynodeb o'r ymatebion i'r ymgynghoriad ar gael yn: [Deddf Rhentu Cartrefi \(Cymru\) 2016: gwella diogelwch deiliadaeth drwy gynyddu'r cyfnod rhybudd | LLYW.CYMRU](#)

Nid oes ymgynghoriad ffurfiol wedi'i gynnal o ran agweddau eraill y Rheoliadau hyn. Mae Rheoliad 3 yn ddiwygiad eglurhaol, gan ei fod yn ei gwneud hi'n glir fod yn rhaid i landlord o dan gontract wedi'i drosi y mae paragraff 13B o Atodlen 12 i Ddeddf 2016 yn berthnasol iddo fod yn landlord preifat. Mae rheoliad 4 yn fesur dros dro y bwriedir iddo esmwytho'r newid i'r gofynion amrywio rhent newydd a nodir yn Neddf 2016, ac mae rheoliad 6 yn welliant canlyniadol. O ganlyniad, ni ystyriwyd fod ymgynghoriad ffurfiol ar yr agweddau hyn yn angenrheidiol nac yn briodol.

RHAN 2 – ASESIAD EFFAITH RHEOLEIDDIOL

Ystyrir bod rheoliadau 3, 4 a 6 naill ai'n ddiwygiadau technegol, y mae eu hangen i newid geiriad y gyfraith, yn hytrach na'i phwrpas na'i heffaith neu yn ddiwygiadau ffeithiol sy'n cael eu gwneud i ddiweddarau is-ddeddfwriaeth, nad ydynt yn newid y polisi (na'i effaith) mewn unrhyw ffordd sylweddol nac y modd y caiff ei gymhwyso mewn sefyllfa benodol. O'r herwydd, nid oes unrhyw Asesiad Effaith Rheoleiddiol wedi'i lunio mewn perthynas â'r agweddau hyn ar y Rheoliadau. Mae hyn yn unol â'r polisi a nodir yng Nghod Asesiadau Effaith Rheoleiddiol Gweinidogion Cymru ar gyfer is-ddeddfwriaeth.

Fodd bynnag, lluniwyd Asesiad Effaith Rheoleiddiol, fel y nodir isod, mewn perthynas â'r agwedd honno ar y Rheoliadau sy'n ymdrin â'r newidiadau i gyfnodau hysbysu ar gyfer contractau safonol cyfnodol wedi'u trosi.

6. Opsiynau

Yr amcan polisi cyffredinol yw cynyddu nifer a chyfran y deiliaid contract a fydd yn elwa ar y sicrwydd gwell a ddaw yn sgil cyfnodau rhybudd hirach o dan Ddeddf 2016. Mae tri opsiwn ar gyfer cyflawni'r amcan hwn wedi cael eu hystyried. Dyma'r tri amcan:

- Opsiwn 1 – Gwneud dim. Byddai hyn yn golygu y byddai pob contract safonol cyfnodol wedi'i drosi yn parhau i fod yn ddarostyngedig i hysbysiad heb fai o ddeufis gan y landlord am gyfnod amhenodol, ond y byddai nifer y contractau o'r fath (a chyfran y contractau meddiannaeth yn eu cyfanrwydd y maent yn eu cynrychioli) yn gostwng dros amser wrth iddynt ddod i ben ac i eiddo gael ei ail-osod yn unol â'r gofynion newydd.
- Opsiwn 2 - Ymestyn cyfnod rhybudd y landlord mewn perthynas â chontractau safonol cyfnodol wedi'u trosi o ddeufis i chwe mis, i'w weithredu o 1 Mehefin 2023. (Fel y nodir uchod, mae'r posibilrwydd y gallai'r newid hwn gael ei weithredu ynghyd â gweddill Deddf 2016 ar 1 Rhagfyr wedi cael ei ddiystyru oherwydd ymrwymiad hirsefydlog Llywodraeth Cymru i roi rhybudd o chwe mis o leiaf i landlordiaid ac eraill ynghylch darpariaethau Deddf 2016 yn dod i rym, er mwyn iddynt wneud y paratodau angenrheidiol). **Dyma'r opsiwn a ffefrir.**
- Opsiwn 3 – Ymestyn i chwe mis gyfnodau rhybudd mewn perthynas â hysbysiad landlord am gontract safonol cyfnodol wedi'i drosi a hysbysiad a roddir i ddod â chontract safonol cyfnod penodol wedi'i drosi i ben. Fodd bynnag, fel y nodir uchod, mae gan gontractau safonol tymor penodol bwynt pendant eisoes pryd y bwriedir iddynt ddod i ben. Gyda'r wybodaeth honno, gellid disgwyl yn rhesymol i ddeiliaid y contract wneud trefniadau amgen cyn dyddiad diwedd y tymor penodol. Ar ben hynny, bydd landlordiaid wedi ymrwymo i'r contractau hyn gan ddisgwyl y byddant yn gallu eu terfynu ar ddyddiad penodol trwy roi dim ond dau fis o rybudd (er enghraifft, landlordiaid yn y farchnad gosod llety i fyfyrwyr) a gall yr anallu i wneud hynny achosi niwed sylweddol iddynt. **O ganlyniad, ni wnaed unrhyw waith dadansoddi pellach ar yr opsiwn hwn.** Er gwybodaeth, yn yr achosion hynny lle'r oedd landlord wedi cyhoeddi tenantiaeth sicr tymor penodol fel y trefniant cychwynnol ond

mae'n fodlon i'r tenant barhau i feddiannu'r eiddo yn dilyn diwedd y tymor penodol, mae'r ddarpariaeth eisoes wedi'i gwneud ar gyfer gwneud y contract safonol cyfnodol 'dilynol' yn ddarostyngedig i rybudd heb fai o chwe mis.

7. Costau a manteision

Mae'r asesiad costau a manteision yn canolbwyntio ar y cyfnod o bum mlynedd rhwng 2023-24 a 2027-28. Daw'r newid i gyfnodau rhybudd i rym ar 1 Mehefin 2023 ac, o ganlyniad, yn ystod 2023-24 y bydd rhanddeiliaid yn dechrau talu costau. Dewiswyd cyfnod gwerthuso o bum mlynedd, gan y bydd costau a manteision y Rheoliadau yn lleihau'n raddol dros y cyfnod hwnnw (bydd nifer y contractau meddiannaeth safonol cyfnodol wedi'u trosi yn gostwng yn naturiol wrth i'r contractau hynny ddod i ben).

Mae tua 200,000 o eiddo â thenantiaid yn y sector rhentu preifat y bydd contract safonol wedi'i drosi yn berthnasol iddynt ar ôl 1 Rhagfyr. Bydd cyfran anhysbys o'r rhain, ond sy'n debygol o fod yn lleiafrif, yn gontractau safonol tymor penodol sydd heb eu heffeithio gan y newidiadau a nodir yn y rheoliadau hyn. O'r gyfran honno sy'n gontractau safonol cyfnodol wedi'u trosi, bydd rhai yn dod i ben ac yn cael eu disodli gan gontractau safonol cyfnod penodol neu gyfnodol newydd cyn i'r newidiadau ddod i rym. Tybir, erbyn hynny, y bydd rhwng 30% a 70% o gontractau safonol yn gontractau safonol cyfnodol wedi'u trosi.

At ddibenion cyfrifo effaith y newidiadau, mae tri phwynt o fewn yr ystod honno – 30%, 50% a 70%– wedi cael eu defnyddio fel sail i wneud amcangyfrifon o effaith y rheoliadau. Ar ben hynny, tybiwyd bod gostyngiad o 25% o flwyddyn i flwyddyn yn nifer y contractau safonol cyfnodol wedi'u trosi dros y pum mlynedd rhwng 2023/24 a 2027/28.

Gan ddefnyddio'r rhagdybiaethau hyn, nodir nifer y contractau safonol cyfnodol wedi'u trosi (i'r 1000 agosaf) dros y pum mlynedd yn y tabl isod:

	30%	50%	70%
2023/24	60,000	100,000	140,000
2024/25	45,000	75,000	105,000
2025/26	34,000	56,000	79,000
2026/27	25,000	42,000	59,000
2027/28	19,000	31,000	44,000

Mae contractau safonol rhagarweiniol, a gaiff eu cyhoeddi gan landlordiaid cymunedol o dan Ddeddf 2016, hefyd yn gontractau safonol cyfnodol, ac felly'n ddarostyngedig i'r newidiadau a amlinellir yn y Rheoliadau. Fodd bynnag, gan mai dim ond am flwyddyn y rhoddir y contractau hyn fel arfer (cyn iddynt ddod yn gontractau diogel neu'n dod i ben fel arall), bydd cymharol ychydig o gontractau rhagarweiniol wedi'u trosi pan gyflwynir y newidiadau ar y cam chwe mis, a bydd ychydig dros ben ohonynt erbyn deuddeg mis ar ôl gweithredu'r Ddeddf.

Mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn cyflwyno amcangyfrif gorau o gostau a manteision y Rheoliadau yn seiliedig ar y rhagdybiaethau sy'n sail i gostau a manteision cyfnodau hysbysu hirach a nodwyd yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol a gyhoeddwyd gyda Deddf Diwygio 2021¹.

Byddai'r Rheoliadau'n arwain at gostau pontio i randdeiliaid, yn bennaf ynghylch yr angen i ymgyswngiwr â'r gofynion newydd. Fodd bynnag, byddai'r costau ychwanegol hyn yn fach iawn, o ystyried natur gymharol gul y newid a'r ffaith y bydd yn rhan o'r newid mwy yn y ddeddfwriaeth y bydd rhanddeiliaid eisoes yn gyfarwydd â hi. Mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol felly'n canolbwyntio ar y costau parhaus, yn enwedig y rhai a ysgwyddwyd gan landlordiaid wrth geisio adennill meddiant o'u heiddo, y costau a'r manteision i ddeiliaid contractau a'r gost/arbedion costau i awdurdodau lleol wrth i'w darpariaeth ostwng o ran gwasanaethau digartrefedd.

Opsiwn 1 - Gwneud dim: mae'r holl gontractau safonol cyfnodol wedi'u trosi yn parhau i fod yn ddarostyngedig i hysbysiad o ddeufis gan landlordiaid am gyfnod amhenodol

Costau i landlordiaid

Mae'r brif gost i landlordiaid sy'n gysylltiedig â chyfnod rhybudd o ddeufis yn codi os yw deiliad y contract yn peidio â thalu rhent yn ystod y cyfnod rhybudd.

Yn ystod 2019, roedd mwyafrif y rhenti a gofnodwyd ar gyfer eiddo â 2 a 3 ystafell wely lle'r oedd y rhenti canolrifol yn £525 a £575 y mis yn ôl eu trefn². Yn achos eiddo o'r fath, byddai methiant deiliad contract i dalu rhent yn ystod y cyfnod rhybudd o ddeufis yn peri cost ariannol i'r landlord o rhwng £1,050 a £1,150

Os nad yw deiliad contract yn gadael ar ddiwedd y cyfnod rhybudd, gall landlord hefyd wynebu costau ar bob cam o'r broses o adennill meddiant, er enghraifft,

- Cost i wneud cais am orchymyn meddiant.
- Cost i wneud cais am orchymyn meddiant i'w weithredu gan feili.
- Fel arfer, bydd costau cyfreithiol ar gyfer gwaith a wnaed yn cael eu setlo ar ôl i'r mater ddod i ben neu ar ôl pob cam.

Costau i ddeiliaid contract

Mae'r costau i ddeiliad contract pan ddarperir dau fis o rybudd yn unig yn fwy anodd eu cyfrifo. Gall costau o'r fath fod yn ariannol ac yn emosiynol i ddeiliad contract a'u teulu. Maen nhw'n cynnwys y straen emosiynol ac ariannol o orfod dod o hyd i flaendal a rhent o flaen llaw ar gyfer llety newydd mewn dim ond dau fis. Gallant

¹[pri-ld12310-em-w.pdf \(senedd.cymru\)](#)

²[Rhenti yn y sector preifat: 2019 | LLYW.CYMRU](#)

hefyd gynnwys gorfod newid swydd neu ariannu treuliau teithio ychwanegol i'r gwaith oherwydd yr angen i ddod o hyd i lety yn gyflym, yn hytrach na llety mwy priodol, oherwydd y cyfnod rhybudd byr.

Yn yr un modd, gall yr angen posibl i blant symud ysgolion neu deithio'n bellach, arwain at gostau emosiynol ac ariannol ychwanegol. Yn benodol, gall gorfod symud cartref a/neu ysgol ar fyr rybudd arwain at brofiad niweidiol yn ystod plentyndod, a gall y gost emosiynol bara am flynyddoedd lawer.

Cost arfer swyddogaethau digartrefedd i awdurdodau lleol

Mae colli llety rhent ar rent neu lety clwm yn cyfrannu'n sylweddol at faint o bobl sy'n chwilio am gymorth digartrefedd gan eu hawdurdod lleol.

Amcangyfrifodd yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol ar gyfer Deddf 2021 fod tua 2,800 o achosion o ddigartrefedd y flwyddyn ar gyfartaledd yn deillio o landlord yn cyhoeddi hysbysiad. Wedi'i uwchraddio i ystyried chwyddiant dilynol, amcangyfrifir mai £1,112 yw isafswm cost delio â'r achosion hyn ar gyfartaledd.³ Byddai hynny'n golygu mai tua £3.11m yw isafswm y gost flynyddol gyffredinol o ddelio ag achosion digartrefedd yn deillio o gyhoeddi hysbysiad gan landlord

Manteision

Nid oes buddiannau ariannol uniongyrchol yn gysylltiedig â'r opsiwn hwn. Byddai landlordiaid yn gallu parhau i gyhoeddi hysbysuadau deufis o dan adran 173 mewn perthynas â chontract safonol cyfnodol wedi'i drosi.

Opsiwn 2 –Cynyddu cyfnod rhybudd y landlord mewn perthynas â throsi contractau safonol cyfnodol o ddeufis i chwe mis.

Costau i landlordiaid

Costau landlordiaid

Bydd y brif gost ariannol i landlord unigol wrth ymestyn cyfnodau rhybudd o ddau i chwe mis yn codi os yw deiliad y contract yn peidio â thalu'r rhent sy'n ddyledus ganddynt yn ystod y pedwar mis ychwanegol y gallai gymryd i'r landlord adennill meddiant o'r eiddo. O ddefnyddio fel enghreifftiau rhenti canolrifol 2019 ar gyfer eiddo 2 ystafell wely a 3 ystafell wely - £525 a £575 yn y drefn honno – gallai methiant deiliad contract i dalu rhent yn ystod y pedwar mis ychwanegol o rybudd olygu y byddai'r landlord ar ei golled ar £2,100 i £2,300 o incwm rhent.

Fodd bynnag, tybiodd yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol ar gyfer Deddf 2021, ar sail arolwg blaenorol, fod tua 83% o landlordiaid sy'n cyhoeddi hysbysiad landlord deufis ar hyn o bryd, yn gwneud hynny mewn achosion lle'r oedd tenant eisoes wedi mynd i

³ Gweler [sub-ld15349-em-w.pdf \(senedd.cymru\)](#)

ôl-ddyledion rhent. Byddai gan y landlordiaid hyn yr opsiwn o gyhoeddi hysbysiad ar dir ôl-ddyledion rhent. Mae'r cyfnodau rhybudd mewn perthynas â'r rhesymau hyn yn llawer byrrach - un mis ar gyfer torri contract neu ddim ond 14 diwrnod lle mae ôl-ddyledion rhent difrifol sy'n cyfateb i rent 8 wythnos neu ddeufis. O ganlyniad, byddai hysbysiad a gyhoeddwyd am y rheswm hwn yn arwain at rhwng mis a mis a hanner yn llai o rent heb ei dalu – h.y., arbediad i landlordiaid o hyd at £862.

At hynny, os nad yw'r tenantiaid yn gadael ar ddiwedd y cyfnod rhybudd ac mae angen i'r landlord wneud hawliad i'r llys er mwyn adennill meddiant, mae data Gweinyddiaeth Gyfiawnder y DU yn awgrymu, mewn achosion torri contract/ôl-ddyledion rhent difrifol, bod hyd cyfartalog yr amser o'r pwynt pryd y gwneir hawliad ac adfeddiannu'r eiddo tua mis yn llai nag o dan y weithdrefn hawlio a ddilynir fel arfer lle y cyhoeddwyd hysbysiad landlord. Gallai hyn olygu y gallai landlordiaid colli rhent mis ychwanegol drwy ddilyn hawliad ar sail yn ymwneud ag ôl-ddyledion rhent.

Er hynny, mae effeithiau ychwanegol posibl ar landlord sy'n gysylltiedig â landlordiaid yn ceisio adennill meddiant o'u heiddo ar sail tor contract neu ôl-ddyledion rhent difrifol. Er enghraifft, efallai y bydd gofyn iddynt fynd i wrandawriad llys ac efallai y bydd costau cyfreithiol na fyddai'n codi mewn perthynas â'r weithdrefn a ddilynwyd lle rhoddir hysbysiad landlord. Ar ben hynny, gallai deiliad y contract drefnu amddiffyniad yn y gwrandawriad neu dalu'r ôl-ddyledion cyn iddo ddigwydd, a allai arwain at beidio â chaniatáu meddiant. Er nad yw'n bosibl cyfrifo cost yr effeithiau hyn ar landlordiaid, y rhain yw'r prif reswm pam, ar hyn o bryd, mae llwybr hysbysiad y landlord yn cael ei ddilyn yn aml, hyd yn oed lle mae ôl-ddyledion rhent difrifol - nid oes gwrandawriad fel arfer lle mae'r llwybr hwnnw'n cael ei ddilyn ac mae'r sail yn orfodol yn hytrach na dewisol, sy'n golygu y bydd y llys mewn amgylchiadau arferol yn rhoi meddiant i'r landlord. Fodd bynnag, pan gynyddir hysbysiad landlord i chwe mis, mae'n rhesymol tybio (fel y gwna'r Aseiad Effaith Rheoleiddiol ar gyfer Deddf 2021) y bydd 75% o'r hysbysadau hynny a allai fel arall fod wedi eu cyhoeddi fel hysbysiad landlord deufis bellach yn cael eu rhoi o dan sail yn ymwneud ag ôl-ddyledion rhent.

Byddai hyn yn golygu, ar gyfer pob pedwar hysbysiad a gyhoeddir mewn perthynas ag eiddo dwy lofft, unwaith y bydd y cynnydd i hysbysiad dim bai chwe mis yn cael ei weithredu, bydd tri yn cael eu rhoi ar sail tor contract/ôl-ddyledion rhent difrifol, gan arbed rhwng £1575 a £2362⁴ ar gyfartaledd o'i gymharu â'r sefyllfa bresennol, ac un hysbysiad yn cael ei gyhoeddi fel hysbysiad landlord a fyddai'n costio tua £2,100 yn fwy. Petai'r pedwar hysbysiad hyn yn arwain at hawliad i'r llys, am y rheswm a nodir uchod, gellid arbed gwerth tri mis arall o rent heb ei dalu mewn perthynas â thri ohonynt - arbediad o £1575.

Bydd hawliau landlordiaid ynglŷn â'u heiddo, er enghraifft i symud i mewn neu werthu'r eiddo, yn cael eu diogelu, er y bydd angen iddyn nhw aros chwe mis i arfer hawliau o'r fath, yn hytrach na'r ddeufis presennol (ar yr amod bod y contract eisoes wedi rhedeg ers chwe mis).

⁴ h.y., rhwng £525 x 3(mis) mewn perthynas â thorri contract a £525 x 5.5(mis) mewn perthynas ag ôl-ddyledion rhent difrifol

Costau, arbedion a manteision i ddeiliaid contractau

O dan yr opsiwn hwn, bydd deiliaid contractau yn cael chwe mis o rybudd i ddod o hyd i lety arall os rhoddir hysbysiad adran 173 iddynt. O ganlyniad, bydd gan ddeiliaid contract obaith mwy realistig o gael gafael ar lety arall addas, paratoi ar gyfer symud, codi arian ar gyfer costau symud a blaendaliadau. Yn benodol, mae cyfnod rhybudd hirach yn caniatáu amser i bobl gael llety sy'n iawn ar gyfer eu haelwyd, mewn lleoliad sy'n lleihau unrhyw darfu ar addysg, cyfrifoldebau gofalu a chyflogaeth. Bydd y gallu i gynllunio ar gyfer symud hefyd yn golygu bod ar lai o bobl angen cymryd benthyciadau tymor byr, fel benthyciadau diwrnod cyflog, i bontio costau symud.

Effaith ychwanegol o'r cyfnod rhybudd estynedig yw na fyddai adran 173 bellach yn cael ei hystyried yn ddewis symlach na'r rhesymau eraill dros adennill meddiant. Byddai hyn yn golygu y byddai'n rhaid i landlordiaid a oedd yn dymuno meddiant yn gyflymach mewn achosion o dor contract ddibynnu ar resymau mwy penodol, er enghraifft mewn perthynas ag ôl-ddyledion rhent. Byddai hyn yn rhoi cyfle i ddeiliad y contract drefnu amddiffyniad i'r achos cyfreithiol hwn, yn wahanol i'r sefyllfa o dan adran 173 (gallai, er enghraifft, fod lle i wneud gwrth-hawliad am fod y llety mewn cyflwr gwael).

Fodd bynnag, awgrymwyd gan rai ymgynghoreion y bydd ymestyn y cyfnod hysbysu ar gyfer contractau safonol cyfnodol wedi'u trosi i chwe mis yn gwneud landlordiaid yn fwy dewisol o ran y mathau o denantiaid y maent yn gosod eiddo iddynt neu'n peri iddynt adael y farchnad yn llwyr. Byddai hyn yn arwain at renti uwch yn y sector rhentu preifat wrth i gontractau'r sector hwnnw a landlordiaid preifat ddod yn fwy cyndyn i gymryd risg, gan arwain at fwy o alw - a chostau - yn cael eu hwynebu gan landlordiaid cymunedol, gan arwain yn ei dro at restrau aros hirach am dai ac amseroedd aros hirach i denantiaid sy'n chwilio am lety yn y sector rhentu cymdeithasol. Codwyd yr un pryderon mewn perthynas â'r cynnydd yng nghyfnod rhybudd y landlord a wnaed gan Ddeddf 2021 a ddiwygiodd Ddeddf 2016 i gymhwyso cyfnod rhybudd heb fai o chwe mis i gontractau newydd. Fodd bynnag, nid oes tystiolaeth o gynnydd sylweddol mewn rhent y gellir ei briodoli i Ddeddf 2021⁵ ac mae nifer yr eiddo a'r landlordiaid a gofrestrwyd gyda Rhentu Doeth Cymru wedi aros yn gymharol sefydlog yn ystod y misoedd diwethaf⁶, er gwaethaf y ffaith fod Deddf 2016 ar fin cael ei rhoi ar waith. Mae'r ffigyrau'n nodi bod tua 700 i 800 o landlordiaid y mis yn gadael y farchnad yng Nghymru - ond mae nifer tebyg yn mynd i mewn i'r farchnad. Nid oes lle i gredu y byddai newid i gyfnodau rhybudd ar gyfer contractau safonol cyfnodol wedi'u trosi yn amharu ar y cydbwysedd hwn, o ystyried y newidiadau tymor hwy a fydd eisoes yn berthnasol o 1 Rhagfyr 2022.

⁵ Mae [data'r ONS](#) yn dangos bod prisiau rhent preifat yng Nghymru wedi tyfu 2.5% yn y 12 mis hyd at fis Awst 2022. Mae hyn o gymharu â thua 3.4% yn y DU gyfan a 3.6% yn yr Alban

⁶ Er enghraifft, roedd nifer yr eiddo cofrestredig yn 207,771 ar ddiwedd Gorffennaf 2022 a 208,082 ddiwedd mis Awst, yn yr un modd, roedd 100,157 o landlordiaid cofrestredig ar ddiwedd Gorffennaf a 100,191 ar ddiwedd mis Awst.

Arbed costau i awdurdodau lleol wrth arfer swyddogaethau digartrefedd

Mae'r opsiwn hwn hefyd yn cefnogi nodau'r darpariaethau digartrefedd yn Neddf Tai (Cymru) 2014. Byddai nifer y rhai sy'n dod yn ddigartref oherwydd colli tenantiaeth yn y sector rhent preifat yn debygol o leihau, oherwydd bod gwell cyfle i ddeiliaid contract ddod o hyd i lety arall. Bydd hyn yn arwain at arbed costau i awdurdodau lleol, fel y nodir isod.

Amcangyfrifodd yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol ar gyfer Deddf 2021 fod tua 2,800 o achosion o ddigartrefedd y flwyddyn ar gyfartaledd yn deillio o gyhoeddi rhybudd landlord. Fodd bynnag, am y rhesymau a nodwyd yn flaenorol, unwaith y bydd y cyfnod rhybudd ar gyfer hysbysiad landlord yn cael ei gynyddu i chwe mis, tybir y byddai tua 75% o hysbysiadau a roddwyd o'r blaen fel hysbysiadau landlord yn cael eu rhoi fel hysbysiadau am resymau eraill. Yn yr amgylchiadau hyn, gellid disgwyl mai dim ond tua 700 o achosion o ddigartrefedd fyddai'n deillio o rybudd landlord (hynny yw, 25% o'r nifer presennol). Fodd bynnag, bydd cyfnod rhybudd o chwe mis yn rhoi mwy o amser i ddeiliaid contractau gael gafael ar lety arall cyn gofyn am gymorth gwasanaethau digartrefedd awdurdodau lleol. Cyfeiriodd Asesiad Effaith Rheoleiddiol Deddf 2021 at hyn fel 'hunan ddatrys' ac amcangyfrifodd y byddai cyfran y deiliaid contract (a fyddai fel arall wedi'u gwneud yn ddigartref) a fyddai'n gallu dod o hyd i lety arall, o ganlyniad i ymestyn y cyfnod rhybudd, i fod rhwng 0% i 40%, gyda 10% - hynny yw, 70 person - yn cael ei ystyried y ffigwr mwyaf tebygol.

Gan ddefnyddio'r un rhagdybiaethau a chymryd i ystyriaeth dim ond y gyfran honno o hysbysiadau landlord sy'n debygol o godi mewn perthynas â hysbysiad safonol cyfnodol wedi'i drosi, mae'r tabl canlynol yn nodi'r arbedion cost tebygol ar gyfer gwasanaethau digartrefedd awdurdodau lleol (yn seiliedig ar y gost isaf ar gyfartaledd o ddelio ag achos digartrefedd sef £1,112) dros y cyfnod o bum mlynedd⁷.

	Contractau safonol cyfnodol wedi'u trosi = 30%	Contractau safonol cyfnodol wedi'u trosi = 50%%	Contractau safonol cyfnodol wedi'u trosi = 70%
2023/24	£23,352	£38,920	£54,448
2024/25	£17,514	£29,190	£40,836
2025/26	£13,135	£21,892	£30,627
2026/27	£9,852	£16,419	£22,970
2027/28	£7,388	£12,314	£17,227

Amcangyfrifodd Asesiad Effaith Rheoleiddiol Deddf 2021 mai £2,702 (wedi'i addasu ar gyfer chwyddiant) oedd cost uchaf ar gyfartaledd achos digartrefedd (o'r achosion hynny sy'n cyrraedd y pwynt lle y mae awdurdod lleol yn dod o dan y ddyletswydd a

⁷ Er enghraifft, os yw 30% o'r holl gontractau meddiannaeth yn y Sector Rhentu Preifat yn gontractau safonol cyfnodol wedi'u trosi yn 2023/34, mae'r cyfrifiad yn cynrychioli 30% o 70 x £1112. Mae pob blwyddyn ddilynol yn ostyngiad o 25% yn y ffigwr hwnnw yn seiliedig ar y gyfradd lle gellir disgwyl i gontractau safonol cyfnodol wedi'u trosi ostwng fel cyfran o'r holl gontractau safonol.

nodir yn adran 75 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014). Mae hefyd yn debygol bod costau cyfartalog wedi cynyddu'n sylweddol ers i'r costau hynny gael eu cyfrifo ddiwethaf (o ganlyniad i'r cynnydd yn y defnydd o lety dros dro gan awdurdodau lleol), ond nid yw'r data angenrheidiol ar gael i ddiweddarau'r costau cyfartalog. Felly, gallai'r arbedion gwirioneddol i'r awdurdodau lleol fod yn sylweddol fwy na'r rhai a nodir yn y tabl uchod.

Opsiwn 3 – Cynyddu i chwe mis gyfnodau hysbysu mewn perthynas â hysbysiad landlord ar gyfer contract safonol cyfnodol wedi'i drosi a hysbysiad diwedd tymor ar gyfer contract safonol cyfnodol wedi'i drosi

Fel y soniwyd uchod, nid yw'r opsiwn hwn wedi'i ddadansoddi ymhellach.

Canlyniad

Gan ystyried y gost ariannol gyfyngedig sydd ganddo i landlordiaid (gan dybio eu bod yn dewis arfer eu gallu i hawlio meddiant ar sail berthnasol), yr arbedion cymedrol i wasanaethau digartrefedd awdurdodau lleol a'r manteision i ddeiliaid contract o gael rhagor o sicrwydd a chyfnodau hysbysu hirach, yr opsiwn a ffeirir yw Opsiwn 2.

8. Asesiad o'r Gystadleuaeth

Mae'r newidiadau a gynigir gan y Rheoliadau yn cael eu cymhwyso i'r holl landlordiaid sydd ar hyn o bryd yn rhentu eiddo fel cartref o dan denantiaeth fyrddaliad sicr cyfnodol. Mae cymhwysiad eang y newidiadau, a'r ffaith y bydd eu heffaith yn lleihau dros amser (oherwydd bydd nifer y contractau sydd wedi'u trosi yn lleihau yn anochel wrth i gontractau ddod i ben) yn golygu na ddisgwylir unrhyw newidiadau i strwythur cyffredinol na maint y sector rhentu preifat. Ar ben hynny, ni ddisgwylir unrhyw newid o ran cystadleurwydd busnesau, y sector gwirfoddol nac elusennau. Felly does dim perygl o gael effaith niweidiol ar gystadlu.

Byddai ymestyn y cyfnod hysbysu o dan adran 173 ar gyfer contractau safonol cyfnodol yn ei gwneud yn fwy anodd a chostus i landlordiaid droi allan denantiaid nad ydynt yn talu rhent, sy'n ymddwyn yn wrthgymdeithasol neu'n torri telerau eu tenantiaeth mewn ffordd arall, petai landlordiaid yn parhau i ddefnyddio adran 173 yn y modd y maent yn defnyddio adran 21 ar hyn o bryd. Fodd bynnag, bydd hyn yn golygu bod contractau safonol cyfnodol wedi'u trosi'n yn dod yn unol â chontractau safonol cyfnodol newydd ac mae rhesymau mwy perthnasol ar gael o hyd y gallai landlord eu defnyddio i gael meddiant yn gyflymach mewn amgylchiadau o'r fath. Felly, rydym yn disgwyl i landlordiaid ddefnyddio'r rhesymau mwy perthnasol hyn yn amlach yn y dyfodol.

Gallai ymestyn y cyfnod hysbysu i chwe mis beri i landlordiaid 'moratoriwm' a'r sail ar gyfer adennill meddiant 'heb fai' i chwe mis yn gwneud landlordiaid yn fwy dewisol o ran y mathau o denantiaid y maent yn gosod eiddo iddynt neu'n peri iddynt adael y

farchnad yn llwyr. Ond fel y nodir uchod, nid oes tystiolaeth i awgrymu bod y farchnad wedi crebachu yng Nghymru mewn ymateb i'r newidiadau sydd ar fin digwydd a nodwyd eisoes yn y Ddeddf Rhentu Cartrefi.

9. Adolygiad ar ôl gweithredu

Caiff gweithrediad y Rheoliadau hyn ei fonitro a'i werthuso fel rhan o'r prosiect gwerthuso annibynnol ehangach a gomisiynwyd ar gyfer Deddf 2016.