

Memorandwm Esboniadol i Reoliadau Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (Diwygio Atodlen 9A) 2022

Paratowyd y Memorandwm Esboniadol hwn gan yr Adran Addysg a Gwasanaethau Cyhoeddus 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 Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (Diwygio Atodlen 9A) 2022. Rwyf yn fodlon bod y manteision yn cyfiawnhau'r costau tebygol.

**Julie James AS,
Y Gweinidog Newid Hinsawdd
12 Ionawr 2022**

RHAN 1

1. Disgrifiad

Mae'r Rheoliadau hyn yn diwygio Atodlen 9A o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 ("Deddf 2016") i gynnwys dau ofyniad ychwanegol y mae'n ofynnol i landlordiaid gydymffurfio â hwy.

Enw Atodlen 9A ei hun yw '*Contractau Safonol: cyfyngiadau ar roi hysbysiad o dan adran 173, o dan adran 186, ac o dan gymal terfynu'r landlord*'. Fe'i mewnosodwyd yn Neddf 2016 gan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru) 2021. Mae'r Atodlen eisoes yn atal landlord rhag rhoi hysbysiad o dan adran 173, adran 186, neu gymal terfynu'r landlord, o dan rai amgylchiadau, sef:

- Os yw'r landlord wedi methu rhoi datganiad ysgrifenedig o'r contract meddiannaeth i ddeiliad y contract yn unol ag adrannau 31(1) neu 31(2) o Ddeddf 2016;
- Os yw'r landlord wedi methu rhoi cyfeiriad i ddeiliad y contract y caiff deiliad y contract anfon dogfennau a fwriedir ar gyfer y landlord iddo, fel sy'n ofynnol o dan adran 39 o Ddeddf 2016;
- Os yw'r landlord heb ddychwelyd unrhyw sicrwydd sy'n ofynnol o dan adran 43, neu wedi methu cydymffurfio â'r gofynion sy'n ymwneud â chynlluniau blaendal awdurdodedig yn adran 45 o Ddeddf 2016; neu,
- Os yw'r landlord wedi torri gofynion *Deddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) 2019*.

Mae'r Rheoliadau hyn bellach yn gosod dau gyfyngiad pellach ar allu landlord i roi hysbysiad: os nad yw Tystysgrif Perfformiad Ynni ("EPC") wedi'i darparu, neu os na fodlonir gofynion Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Ffitrwydd Annedd i Bobl Fyw Ynddi) (Cymru) 2022.

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

Dim.

3. Y cefndir deddfwriaethol

Mae'r Rheoliadau hyn yn diwygio Atodlen 9A (*Contractau Safonol: cyfyngiadau ar roi hysbysiad o dan adran 173, o dan adran 186, ac o dan gymal terfynu'r landlord*) i Ddeddf 2016, gan ddefnyddio'r pŵer ym mharagraff 8 o Atodlen 9A.

Mae Atodlen 9A eisoes yn nodi cyfyngiadau penodol ar roi hysbysiad o dan adran 173 (hysbysiad y landlord o dan gontract safonol cyfnodol), o dan adran 186 (hysbysiad y landlord mewn cysylltiad â diwedd contract cyfnod penodol o fewn Atodlen 9B), ac o dan gymal terfynu'r landlord mewn contract safonol

cyfnod penodol, os nad yw rhwymedigaethau statudol penodol wedi'u bodloni. Rhaid cynnwys y cyfyngiadau hyn fel Telerau Sylfaenol yn y mathau perthnasol o gontractau y maent yn gymwys iddynt.

Y ddau gyfyngiad ychwanegol sy'n cael eu hychwanegu at Atodlen 9A drwy gyfrwng y rheoliadau hyn yw:

Rheoliad 3 – Gwahardd rhoi hysbysiad sy'n ceisio meddiant os na ddarparwyd tystysgrif perfformiad ynni

Ni chaiff landlord roi hysbysiad o dan adrannau 173 ac 186 o Ddeddf 2016, nac o dan gymal terfynu'r landlord, ar unrhyw adeg pan fo'r landlord wedi methu â chydymffurfio â Rheoliad 6(5) o *Reoliadau Perfformiad Ynni Adeiladau (Cymru a Lloegr) 2012*, sef y gofyniad i ddarparu Tystysgrif Perfformiad Ynni (EPC) ddilys.

Mae EPC ddilys yn ofynnol pa bryd bynnag y caiff eiddo ei adeiladu, ei werthu neu ei rentu. Maen'n cynnwys gwybodaeth am ddefnydd eiddo o ynni a chostau ynni nodweddiadol, ac argymhellion ynghylch sut i leihau'r defnydd o ynni ac arbed arian.

Rheoliad 4 – Gwaharddiadau ar roi hysbysiad sy'n ceisio meddiant sy'n ymwneud ag iechydd a diogelwch

Ni fydd landlord nad yw wedi cydymffurfio â gofynion *Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Ffitrwydd Annedd i Bobl Fyw Ynddi) (Cymru) 2022* yn gallu rhoi hysbysiad o dan adran 173, o dan adran 186, neu o dan gymal terfynu'r landlord. Dyma'r amgylchiadau perthnasol:

- os yw'r landlord wedi methu sicrhau bod larymau mwg sy'n gweithio a, lle bo angen, larymau carbon monocsid, yn cael eu gosod;
- os yw'r landlord wedi methu cael adroddiad ar gyflwr trydanol, neu wedi methu rhoi adroddiad o'r fath neu gadarnhad ysgrifenedig o waith trydanol arall penodol i ddeiliad y contract; neu,
- os yw'r landlord wedi methu cydymffurfio â *Rheoliadau Diogelwch Nwy 1998* drwy ddarparu i ddeiliad y contract, neu arddangos, tystysgrif diogelwch nwy berthnasol.

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

Amcan Deddf 2016 yw ei gwneud yn symlach ac yn haws i rentu cartref yng Nghymru, gan greu un fframwaith cyfreithiol clir yn lle'r darnau amrywiol, cymhleth o ddeddfwriaeth sy'n bodoli ar hyn o bryd. Bydd y 'contractau meddiannaeth' newydd yn disodli'r rhan fwyaf o fathau o drwyddedau a thenantiaethau cyfredol, gan wneud hawliau a rhwymedigaethau'r landlord a'r 'deiliad contract' (y tenant neu'r trwyddedai ar hyn o bryd) yn llawer cliriach.

Prif ddiben y rheoliadau hyn yw annog landlordiaid i fodloni'r safonau sy'n

ofynnol iddynt mewn perthynas â diogelwch ac effeithlonrwydd ynni'r eiddo a osodir ganddynt, drwy eu hatal rhag gallu rhoi hysbysiadau landlord ar sail "dim bai" fel y'u gelwir, a rhag cychwyn cymalau terfynu mewn contractau meddiannaeth, oni bai eu bod yn cydymffurfio'n llawn â'r gofynion y cyfeirir atynt yn rheoliadau 3 a 4.

Bydd y Rheoliadau hyn yn gweithredu ochr yn ochr â darpariaethau perthnasol eraill yn Rhan 4 o Ddeddf 2016, sy'n ymdrin â chyflwr anheddau a osodir gan landlordiaid, ac is-ddeddfwriaeth gysylltiedig, gan gynnwys *Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Ffitrwydd Annedd i Bobl Fyw Ynnddi) (Cymru) 2022 a Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Darpariaethau Atodol) (Cymru) 2022*. Eu bwriad yw gwneud rhwymedigaethau a chyfrifoldebau landlordiaid yn gliriach ac yn haws eu gorfodi. Er enghraifft, un o brif ddibenion y rheoliadau hyn yw atal achosion o 'droi allan dialgar' pan fydd deiliad contract wedi tynnu sylw landlord at fater sy'n ymwneud â diogelwch neu gyflwr gwael. Drwy sicrhau na all y landlord roi hysbysiad os yw wedi methu bodloni unrhyw un o'r gofynion a nodir yn y Rheoliadau hyn, bydd deiliaid contract yn gallu codi pryderon sydd ganddynt gyda'r landlord, er enghraifft os nad yw larwm mwg yn gweithio neu os na ddarparwyd tystysgrif diogelwch nwy, heb unrhyw bryder y gallai'r landlord geisio eu troi allan o'r eiddo yn hytrach na sicrhau bod y gwaith angenrheidiol yn cael ei wneud.

I roi rhywfaint o gefndir, yn y blynyddoedd diwethaf codwyd pryderon gan sefydliadau sy'n cefnogi hawliau tenantiaid ynghylch landlordiaid diegwyddor yn defnyddio hysbysiadau "dim bai" fel y'u gelwir mewn modd 'dialgar'. Mae hyn yn ymddangos pan fo landlord yn cyflwyno hysbysiad i derfynu'r denantiaeth dim ond am fod y tenant wedi cwyno am atgyweiriad neu gyflwr eiddo.

Mae Llywodraeth Cymru wedi gwneud cryn dipyn o waith yn ystod y blynyddoedd diwethaf i fynd i'r afael ag arferion gwael gan landlordiaid yng Nghymru. Mae hyn yn cynnwys cynllun cofrestru a thrwyddedu landlordiaid a luniwyd i godi safonau proffesiynol yn y sector, sy'n atal unrhyw landlord sydd wedi methu cofrestru neu, yn ôl yr angen, ddod yn drwyddedig, rhag rhoi hysbysiad sy'n ceisio meddiant. At hynny, mae adran 217 o Ddeddf 2016 yn gwneud darpariaeth benodol i fynd i'r afael â materion sy'n ymwneud â throi allan dialgar drwy ddileu natur orfodol hysbysiad o dan adran 173, neu hysbysiad a roddir o dan gymal terfynu'r landlord, pan fo'r llys wedi ei fodloni bod y landlord wedi gwneud yr hawliad meddiant er mwyn osgoi cydymffurfio â'i rwymedigaethau mewn perthynas â ffitrwydd yr eiddo neu ddiffyg atgyweirio (o dan adrannau 91 a 92 yn y drefn honno). Mae dileu natur orfodol hysbysiadau o'r fath yn yr achosion hyn yn caniatáu i'r llys ystyried a yw'r landlord wedi rhoi'r hysbysiad mewn modd dialgar cyn iddo roi unrhyw feddiant. Mae Atodlen 9A yn atgyfnerthu'r amddiffyniad rhag troi allan dialgar y darperir ar ei gyfer gan adran 217 drwy atal roi hysbysiad o dan adran 173, adran 186, neu gymal terfynu'r landlord, pan fo landlord wedi methu cydymffurfio â'i rwymedigaethau statudol.

5. Ymgynghori

Ni chynhaliwyd ymgynghoriad ffurfiol yn benodol mewn perthynas â'r Rheoliadau hyn. Y rheswm am hyn yw bod ymgynghoriad cyhoeddus gan

Lywodraeth Cymru ar [ymestyn y cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir ar gyfer 'troi allan heb fai'](#) yn 2019 wedi gofyn am farn rhanddeiliaid ar y posibilrwydd o gyfyngu ar roi hysbysiad o dan adran 173 pan na fo landlord wedi cydymffurfio â deddfwriaeth berthnasol benodol. Eglurodd yr ymgynghoriad hwnnw y byddai dull gweithredu o'r fath yn help i godi safonau yn y sector ac yn sicrhau bod deiliaid contract presennol neu unrhyw rai yn y dyfodol yn byw mewn eiddo sydd o safon ddiogel a phriodol. Ymhlith y meysydd allweddol i'w hystyried yn hyn o beth y mae cydymffurfio â'r gofynion o ran Tystysgrifau Diogelwch Nwy a Thystysgrifau Perfformiad Ynni. Cadarnhaodd yr ymatebion i'r ymgynghoriad hwnnw fod mwyafrif y rhanddeiliaid o bob rhan o'r sector yn cefnogi'r cynnig hwn.

RHAN 2 – ASESIAD EFFAITH RHEOLEIDDIOL

Mae'r rhan hon yn nodi'r ddau opsiwn a ystyriwyd gan Weinidogion Cymru wrth wneud y rheoliadau hyn. Mae'n disgrifio'r ddau yn eu tro, gan amcangyfrif costau ychwanegol pob opsiwn, os o gwbl, a chrynhof'r manteision posibl.

6. Yr opsiynau (gan gynnwys costau a manteision)

Ystyriwyd dau opsiwn:

- **Opsiwn 1:** Peidio â gwneud y Rheoliadau hyn i ddiwygio Atodlen 9A a dibynnu yn lle hynny ar yr Atodlen gyfredol fel y'i drafftwyd.
- **Opsiwn 2:** Diwygio Atodlen 9A i gynnwys y cyfyngiadau ychwanegol ar roi hysbysiad 'dim bai'.

Opsiwn 1: peidio â gwneud y Rheoliadau hyn i ddiwygio Atodlen 9A a dibynnu yn lle hynny ar yr Atodlen gyfredol fel y'i drafftwyd

Byddai peidio â gwneud y Rheoliadau hyn yn caniatáu i landlord roi hysbysiad o dan adran 173, adran 186 neu gymal terfynu'r landlord, o dan yr amgylchiadau a ganlyn:

- ni ddarparwyd Tystysgrif Perfformiad Ynni ar gyfer yr annedd;
- nid oes unrhyw larymau mwg na larymau carbon monocsid wedi'u gosod;
- ni ddarparwyd adroddiad ar gyflwr trydanol, na chadarnhad ysgrifenedig o waith trydanol a wnaed; neu
- nid oes tystysgrif diogelwch nwy wedi'i darparu.

Byddai hyn yn tanseilio dau o nodau allweddol Deddf 2016 – sef gwella diogelwch deiliadaeth, a sicrhau bod anheddau rhent yn bodloni safonau diogelwch ac atgyweirio derbyniol. Bydd atal landlordiaid rhag gallu cyflwyno hysbysiad 'dim bai' pan na chyrhaeddir y gofynion iechyd a diogelwch sylweddol y cyfeirir atynt yn y rheoliadau hyn yn helpu i sicrhau bod landlordiaid yn cydymffurfio â'r gofynion hynny.

Mae'n bosibl, pe na byddai'r Rheoliadau hyn yn cael eu gwneud, y gallai deiliad contract herio unrhyw hysbysiad a roddir gan landlord yn dilyn cwyn gan ddeiliad y contract, er enghraifft, os nad oes tystysgrif diogelwch nwy wedi'i darparu, ar y sail bod yr hysbysiad yn ddialgar o ran ei natur. Fodd bynnag, byddai angen i'r llys gytuno bod camau o'r fath gan y landlord yn ddialgar mewn unrhyw achos penodol. Mae'r rheoliadau hyn yn atal y landlord rhag gallu rhoi hysbysiad o'r fath yn y lle cyntaf.

Costau

Ni fyddai unrhyw gostau ariannol uniongyrchol i landlordiaid na deiliaid contract

pe na byddai'r Rheoliadau hyn yn cael eu gwneud. Pa un a wneir y rheoliadau hyn ai peidio, byddai'n dal yn ofynnol i landlordiaid fodloni gofyniad Rheoliadau Perfformiad Ynni Adeiladau (Cymru a Lloegr) 2012 i ddarparu EPC ddilys, ynghyd â gofynion Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Ffitrwydd Annedd i Bobl Fyw Ynddi) (Cymru) 2022 sy'n ymwneud â larymau mwg a larymau carbon monocsid ac adroddiadau ar gyflwr trydanol (nodir y costau yn y Memorandwm Esboniadol i'r Offeryn Statudol hwnnw).

Ar lefel unigol, byddai peidio â gwneud y rheoliadau hyn yn arwain at anfanteision (yn hytrach na chostau ariannol uniongyrchol) i ddeiliaid contract sy'n byw mewn llety nad yw'n bodloni'r gofynion, gan y gallai rhai landlordiaid diegwyddor deimlo llai o reidrwydd i fodloni'r gofynion hyn os ydynt yn gwybod eu bod yn gallu bygwth troi deiliad contract sy'n cwyno allan o'i eiddo. Yn ehangach, byddai peidio â gwneud y Rheoliadau hyn hefyd yn golygu y byddai'r landlordiaid hynny nad yw eu heiddo'n bodloni'r gofynion ar hyn o bryd yn llai tebygol o gymryd y camau angenrheidiol i sicrhau cydymffurfiaeth os ydynt yn gwybod y gallant fygwth troi deiliad contract allan pe byddent yn cwyno. Byddai hyn yn debygol o sicrhau y byddai'r eiddo rhent hynny nad ydynt eisoes yn bodloni'r gofynion yn parhau i beidio â chydymffurfio am gyfnod hirach nag a fyddent pe byddai'r Rheoliadau hyn yn cael eu gwneud.

Manteision

Nid oes unrhyw fanteision o beidio â gwneud y Rheoliadau hyn, ac eithrio arbedion costau posibl i unrhyw landlordiaid diegwyddor a fyddai'n llai tebygol o fodloni'r gofynion y cyfeirir atynt yn rheoliadau 3 a 4 nag a fyddent fel arall - ac mae'n amlwg nad yw hyn yn ganlyniad y byddai Llywodraeth Cymru am ei gefnogi.

Opsiwn 2: Diwygio Atodlen 9A i gynnwys y cyfyngiadau ychwanegol

Bydd diwygio Atodlen 9A drwy'r rheoliadau hyn i gynnwys y cyfyngiadau ychwanegol yn helpu i sicrhau bod landlordiaid yn cydymffurfio â gofynion pwysig sy'n ymwneud ag iechyd a diogelwch pobl sy'n rhentu eu cartrefi.

Costau

Mae unrhyw landlord nad yw'n bodloni'r gofynion y cyfeirir atynt yn y Rheoliadau hyn yn achosi i ddeiliaid contract fod mewn perygl o niwed sylweddol. Bydd y Rheoliadau hyn yn dileu gallu landlord i roi hysbysiad dim bai er mwyn osgoi cydymffurfio â'r gofynion. Bydd angen i unrhyw landlord nad yw wedi cydymffurfio â'i rwymedigaethau statudol ac sydd am geisio meddiant drwy roi hysbysiad o dan adran 173, adran 186 neu gymal terfynu'r landlord, gydymffurfio â'i rwymedigaethau statudol yn gyntaf.

Nid ydym o'r farn bod unrhyw gostau ychwanegol i landlordiaid o ganlyniad i wneud y rheoliadau hyn. Fel y soniwyd mewn perthynas ag opsiwn 1 uchod, mae'n ofynnol eisoes i landlordiaid fodloni gofyniad Rheoliadau Perfformiad Ynni Adeiladau (Cymru a Lloegr) 2012 i ddarparu EPC ddilys. Nodwyd costau bodloni gofynion Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Ffitrwydd Annedd i Bobl Fyw Ynddi) (Cymru) 2022 sy'n ymwneud â larymau mwg a larymau carbon

monocsid ac adroddiadau ar gyflwr trydanol yn y Memorandwm Esboniadol i'r OS hwnnw. Roedd y Memorandwm Esboniadol hwnnw hefyd yn cadarnhau y bydd y dyletswyddau hynny yn gymwys o ddyddiad meddiannu contract newydd a ddyroddir o dan Ddeddf 2016, ond y bydd gan gcontractau presennol sy'n trosi o dan Ddeddf 2016 gyfnod gras o ddeuddeg mis i gynnal profion diogelwch trydan ac i osod larymau mwg. Bydd hyn yn sicrhau bod y landlordiaid hynny a chanddynt ddeiliaid contract/tenantiaid cyfredol ar y diwrnod y daw Deddf 2016 i rym ddigon o amser i gael mynediad i'r annedd a gwneud y gwaith angenrheidiol.

Gall landlordiaid eiddo nad ydynt yn cynnwys y gofynion hyn ddewis naill ai cymryd y camau angenrheidiol i sicrhau y bodlonir y gofynion, neu dynnu eiddo o'r fath oddi ar y farchnad rentu. Mae'n bosibl y byddai nifer bach o landlordiaid yn wynebu costau sylweddol o ganlyniad i gydymffurfio â'r rheoliadau hyn. Fodd bynnag, byddai hyn yn adlewyrchu'n bennaf ddiffyg buddsoddiad digonol yn flaenorol.

Y naill ffordd neu'r llall, nid ystyrir y bydd y rheoliadau hyn yn arwain at gynnydd mewn cyfartaledd rhenti yn y sector rhentu preifat o ganlyniad i landlordiaid yn trosglwyddo costau i ddeiliaid contract, gan fod y rhan fwyaf o landlordiaid eisoes yn cydymffurfio. Mae hi hefyd yn bosibl y gallai'r rheoliadau hyn, dros amser, arwain at arbedion i awdurdodau lleol pe byddai llai o rentwyr yn gadael y sector rhentu preifat a cheisio tai cymdeithasol yn sgil amodau gwael.

Nid oes unrhyw gostau i ddeiliaid contract o wneud y rheoliadau hyn.

Manteision

Yn fras, bydd y rheoliadau hyn yn cefnogi nodau ehangach Deddf 2016 o ran gwella diogelwch deiliadaeth ac ansawdd a diogelwch llety y sector rhentu yng Nghymru.

Y manteision i landlordiaid fydd y sicrwydd, os ydynt yn cydymffurfio â gofynion y ddeddfwriaeth, y dylent allu meddiannu eu heiddo o dan adran 173, adran 186 neu gymal terfynu'r landlord, yn amodol ar ddarparu'r hysbysiad angenrheidiol. Ni fydd y Rheoliadau hyn yn effeithio'n andwyol ar landlordiaid sydd eisoes yn darparu llety o ansawdd da ac sy'n bodloni'r safonau gofynnol.

Ar gyfer deiliaid contract, bydd y rheoliadau hyn yn rhoi mwy o sicrwydd deiliadaeth ac amodau byw mwy diogel. Fel y noda'r Memorandwm Esboniadol i'r Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Ffitrwydd Annedd i Bobl Fyw Ynddi) (Cymru) 2022, er nad yw'n bosibl mesur yr ystod gyfan o fanteision o ran iechyd a llesiant a fyddai'n deillio o'r rheoliadau hyn, mae'n sicr y bydd y gofynion sy'n gysylltiedig â larymau mwg a larymau carbon monocsid a phroffion diogelwch trydan a nwy yn arwain at lai o farwolaethau ac anafiadau, ac yn diogelu eiddo a meddiannau.

Casgliad

Mae canfyddiadau'r Arolwg Cyflwr Tai Cymru¹ diweddaraf yn cadarnhau bod y rhan fwyaf o landlordiaid yng Nghymru eisoes yn darparu llety sydd o safon resymol a heb beryglon. Mae'n annhebygol y bydd y landlordiaid hynny'n ysgwyddo unrhyw gostau ychwanegol sylweddol o ganlyniad i ofynion y rheoliadau hyn.

Gall landlordiaid eiddo nad ydynt yn bodloni'r gofynion hyn ddewis naill ai gymryd y camau angenrheidiol i sicrhau bod y gofynion yn cael eu bodloni, neu dynnu eiddo o'r fath o'r farchnad rentu. Er ei bod yn bosibl y bydd rhai landlordiaid yn wynebu costau sylweddol wrth gydymffurfio â'r Rheoliadau, byddai hyn i raddau helaeth yn adlewyrchu diffyg buddsoddiad digonol yn y gorffennol.

Y naill ffordd neu'r llall, nid ystyrir y bydd y rheoliadau hyn yn arwain at gynnydd mewn rhenti cyfartalog yn y Sector Rhentu Preifat wrth i landlordiaid drosglwyddo costau i ddeiliaid contract, o gofio bod y rhan fwyaf o landlordiaid eisoes yn cydymffurfio. Mae'n bosibl hefyd, dros amser, y gallai'r rheoliadau hyn arwain at arbedion i awdurdodau lleol os yw llai o rentwyr yn gadael y Sector Rhentu Preifat ac yn chwilio am dai cymdeithasol oherwydd cyflwr gwael.

Prif ddiben y Rheoliadau hyn yw ceisio sicrhau bod pob landlord yn cyflawni ei gyfrifoldebau o ran safonau eiddo a diogelwch. Nod Llywodraeth Cymru wrth wneud y Rheoliadau hyn yw cefnogi'r rhan fwyaf o landlordiaid da sy'n darparu cartrefi gweddus a chartrefi a gynhelir yn dda, a gorfodi'r landlordiaid hynny nad ydynt yn cynnal eiddo diogel i wella eu harferion neu adael y farchnad.

Opsiwn 2 felly yw'r opsiwn a ffefrir gan y byddai'n cefnogi nodau Llywodraeth Cymru o wella diogelwch deiliadaeth ar gyfer deiliaid contract, ac yn gwella amodau o fewn y sector rhentu yng Nghymru.

9. Asesu'r Gystadleuaeth

Bydd y newidiadau y bydd y Rheoliadau hyn yn eu cyflwyno yn berthnasol i bob landlord. Gan y cymhwysir y cynigion yn eang, ni ddisgwylir unrhyw newidiadau i strwythur na maint cyffredinol y farchnad rentu. Ni ddisgwylir unrhyw newid chwaith o ran cystadleurwydd ar gyfer busnesau, y sector gwirfoddol nac elusennau. Felly, nid oes perygl o weld effaith andwyol ar gystadleuaeth. Yn wir, i'r lleiafrif o landlordiaid sy'n darparu llety o ansawdd gwael neu anniogel ar hyn o bryd, mae'n amharu ar weithredu marchnad rentu effeithiol a chystadleuol lle dylai pob landlord weithredu ar sail gyfartal. Bydd y Rheoliadau hyn yn sicrhau nad yw landlordiaid diegwyddor bellach yn gallu codi pris is na chystadleuwyr sy'n darparu llety o ansawdd da drwy osgoi costau cynnal a chadw ac atgyweirio a'u rhwymedigaethau statudol.

¹ <https://llyw.cymru/arolwg-cyflwr-tai-cymru>

10. Adolygu ar ôl gweithredu

Bydd adolygiad o effaith gweithredu'r rheoliadau hyn ar ansawdd y stoc dai dros amser yn cael ei gynnal fel rhan o unrhyw arolygon Cyflwr Tai Cymru yn y dyfodol.

Bydd y canllawiau ar gyfer landlordiaid a deiliaid contract a gyhoeddir er mwyn helpu i weithredu hefyd yn cael eu hadolygu ar ôl cyfnod o dair blynedd er mwyn sicrhau eu bod mor ddefnyddiol â phosibl.