

SL(6)130 - Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Contractau Safonol â Chymorth) (Darpariaethau Atodol) (Cymru) 2022

Cefndir a Diben

Gwneir Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Contractau Safonol â Chymorth) (Darpariaethau Atodol) (Cymru) 2022 ("[y Rheoliadau](#)") drwy arfer y pwerau a roddir gan adrannau 23(1), 131 a 256(1) o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 ("Deddf 2016"). Daw'r Rheoliadau i rym ar ddiwrnod sydd i'w bennu gan Weinidogion Cymru yn unol â rheoliad 1.

Mae Deddf 2016 yn ceisio ei gwneud yn symlach ac yn haws rhentu cartref yng Nghymru drwy gyflwyno un fframwaith cyfreithiol clir yn lle'r darnau presennol o ddeddfwriaeth amrywiol a chymhleth. Bydd "contractau meddiannaeth" newydd yn disodli tenantiaethau a thrwyddedau preswyl presennol, gan wneud hawliau a rhwymedigaethau'r landlord a'r tenant neu'r trwyddedai (y cyfeirir ato yn Neddf 2016 fel "deiliad y contract") yn llawer cliriach.

Bydd pob contract meddiannaeth yn cynnwys y telerau sylfaenol perthnasol a nodir yn Neddf 2016 fel darpariaethau sylfaenol. Mae'r rhain yn ymwneud â hawliau a rhwymedigaethau hanfodol landlordiaid a deiliaid contract. Mae telerau atodol yn ymwneud 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. Mae'r telerau atodol wedi'u nodi fel darpariaethau mewn rheoliadau yn hytrach nag yn Neddf 2016 ei hun. Mae hyn er mwyn ei gwneud yn haws nag a fyddai fel arall i unrhyw newidiadau mewn deddfwriaeth neu arferion yn ymwneud â thai yn y dyfodol gael eu hymgorffori mewn contractau meddiannaeth.

Mae'r Rheoliadau'n nodi'r darpariaethau atodol sydd, yn ddarostyngedig i adrannau 21, 24 a 25 o Ddeddf 2016, wedi'u hymgorffori mewn contractau safonol â chymorth, fel telerau atodol. Fodd bynnag, wrth lunio'r contract meddiannaeth, caiff y partion gytuno bod darpariaeth atodol wedi ei haddasu neu nad yw wedi ei chynnwys yn y contract meddiannaeth. Ond, ni chaniateir i addasiad neu hepgoriad wneud y contract meddiannaeth yn anghydnaws ag unrhyw un o delerau sylfaenol y contract.

Mae rheoliad 4 yn ei gwneud yn ofynnol i ddeiliad y contract gael cydsyniad y landlord cyn cynnal masnach neu fusnes yn yr annedd.

Mae rheoliad 5 yn ei gwneud yn ofynnol i ddeiliad y contract gael cydsyniad y landlord cyn caniatáu i letywyr fyw yn yr annedd.

Mae rheoliad 6 yn ei gwneud yn ofynnol i'r landlord ddarparu rhestr eiddo i ddeiliad y contract, o fewn cyfnod amser penodedig. Mae hefyd yn gwneud darpariaeth sy'n galluogi



deiliad y contract i wneud sylwadau ar y rhestr eiddo, a sut y caiff y landlord ymateb i'r sylwadau hynny.

Mae rheoliad 7 yn darparu nad yw deiliad y contract yn atebol am rent ar gyfer pob diwrnod (neu ran o ddiwrnod) pan na fo'r annedd yn ffit i bobl fyw ynddi.

Mae rheoliad 8 yn ei gwneud yn ofynnol i'r landlord ddarparu, o fewn 14 o ddiwrnodau i unrhyw gais gan ddeiliad y contract, dderbynneb ysgrifenedig am rent neu gydnabyddiaeth arall a dalwyd gan ddeiliad y contract.

Mae rheoliad 9 yn nodi sut y caiff deiliad contract newid darparwyr cyfleustodau i'r annedd.

Mae rheoliad 10 yn gosod nifer o ofynion ar ddeiliad y contract mewn perthynas â gofalu am yr annedd, gosodiadau a ffitiadau yn yr annedd ac unrhyw eitemau a restrir yn y rhestr eiddo. Mae hyn yn cynnwys ei gwneud yn ofynnol i ddeiliad y contract gael cydsyniad y landlord cyn symud o'r annedd unrhyw osodiadau a ffitiadau neu unrhyw eitemau a restrir yn y rhestr eiddo. Mae'n ei gwneud yn ofynnol i ddeiliad y contract gadw'r annedd wedi ei haddurno mewn cyflwr rhesymol. Mae hefyd yn gwahardd deiliad y contract rhag cadw unrhyw beth yn yr annedd a fyddai'n peri risg iechyd a diogelwch.

Mae rheoliad 11 yn ei gwneud yn ofynnol i ddeiliad y contract adrodd i'r landlord am unrhyw nam, diffyg, difrod neu adfeiliad yn yr annedd y mae deiliad y contract yn credu'n rhesymol fod y landlord yn gyfrifol amdano. Mae hefyd yn ei gwneud yn ofynnol i ddeiliad y contract wneud yr atgyweiriadau hynny y mae deiliad y contract yn credu'n rhesymol nad yw'r landlord yn gyfrifol amdanynt.

Mae rheoliad 12 yn rhoi hawl i'r landlord, ar ôl rhoi rhybudd o 24 awr, fynd i'r annedd ar unrhyw adeg resymol at ddiben gwneud yr atgyweiriadau hynny yr oedd deiliad y contract yn gyfrifol amdanynt nas gwnaed.

Mae rheoliad 13 yn ei gwneud yn ofynnol i ddeiliad y contract roi i'r landlord fynediad i'r annedd yn syth i ymdrin ag argyfwng. Mae'n nodi y caiff y landlord fynd i'r annedd mewn argyfwng os nad yw deiliad y contract yn rhoi fynediad iddo.

Mae rheoliad 14 yn ei gwneud yn ofynnol i ddeiliad y contract gadw'r annedd yn ddiogel ac yn nodi y caiff deiliad y contract newid y cloeon yn yr annedd, ar yr amod nad yw'r newidiadau yn darparu llai o ddiogelwch, a bod copïau o unrhyw allweddi newydd yn cael eu rhoi i'r landlord.

Mae rheoliad 15 yn ei gwneud yn ofynnol i ddeiliad y contract gael cydsyniad y landlord cyn gwneud addasiadau i'r annedd ac yn diffinio "addasiad" at ddibenion y rheoliad hwn.

Mae rheoliad 16 yn ei gwneud yn ofynnol i ddeiliad y contract, pan fydd y contract meddiannaeth yn dod i ben, symud o'r annedd ei holl eiddo ac eiddo unrhyw feddianwyr a ganiateir. Mae hefyd yn ei gwneud yn ofynnol dychwelyd unrhyw eiddo sy'n berchen i'r landlord i'r safle lle yr oedd ar ddechrau'r contract meddiannaeth, ac yn ei gwneud yn ofynnol dychwelyd allweddi.



Mae rheoliad 17 yn rhagnodi'r cyfnod rhybudd i'w roi i'r landlord gan gyd-ddeiliad contract sy'n dymuno tynnu'n ôl o'r contract meddiannaeth.

Mae rheoliad 18 yn ei gwneud yn ofynnol i'r landlord ad-dalu (o fewn cyfnod rhesymol) i ddeiliad y contract unrhyw rent a dalwyd ymlaen llaw neu unrhyw gydnabyddiaeth arall sy'n ymwneud ag unrhyw gyfnod ar ôl i'r contract ddod i ben.

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 ddyddiau pan fo'r Senedd: (i) wedi'i diddymu neu (ii) mewn cyfnod o doriad am fwy na phedwar diwrnod) i'r dyddiad y'u gosodwyd gerbron y Senedd.

Materion technegol: craffu

Nodwyd y pwynt canlynol i gyflwyno adroddiad arno 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 Rheoliad 6 yn ymwneud â darparu rhestr eiddo. Mae Rheoliad 6(5) yn nodi'r camau y mae'n rhaid i'r landlord eu cymryd i fynd i'r afael ag unrhyw sylwadau a wneir gan ddeiliad y contract mewn perthynas â'r rhestr eiddo. Nid oes llinell amser wedi ei gosod y mae'n rhaid i'r landlord gymryd y camau hyn o'i mewn, a gall hyn arwain at faterion o ran gorfodi'r ddarpariaeth – os nad oes rhaid i'r landlord gydymffurfio o fewn cyfnod penodol o amser, yna mae'n anos i ddeiliad y contract gyflwyno dadl y dylid bod wedi cydymffurfio eisoes. Gofynnir i Lywodraeth Cymru esbonio pam nad oes llinell amser wedi ei gosod i landlordiaid gydymffurfio â'r gofynion yn Rheoliad 6(5).

Rhinweddau: craffu

Nodwyd y pwynt canlynol i gyflwyno adroddiad arnynt o dan Reol Sefydlog 21.3 mewn perthynas â'r offeryn hwn.

1. Rheol Sefydlog 21.3(ii) – ei fod yn amhriodol oherwydd newid yn yr amgylchiadau ers i'r deddfiad y mae wedi'i wneud neu y mae i'w wneud odano gael ei basio neu ei wneud ei hun.

Mae Rheoliadau 12 ac 13 yn rhoi hawl i'r landlord fynd i'r annedd. Mae Deddf 2016 yn darparu y caiff landlord fod yn "landlord preifat" neu'n "landlord cymunedol", ac y gall landlord cymunedol gynnwys awdurdod lleol yn rhinwedd adran 9 o'r Ddeddf honno. Os caiff yr hawl hon ei harfer gan gorff cyhoeddus megis awdurdod lleol, yna gallai fynd yn groes i hawl deiliad y contract i fywyd preifat o dan erthygl 8 o'r Confensiwn Ewropeaidd ar



Hawliau Dynol. Yn yr un modd, gallai fynd yn groes i hawl deiliad y contract i fwynhau ei eiddo heb ymyrraeth yn unol ag erthygl 1 o Brotocol Cyntaf y Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol. Gofynnir i Lywodraeth Cymru ddarparu manylion yr asesiad o'r effaith ar hawliau dynol a gynhaliodd mewn perthynas â rheoliadau 12 ac 13.

Ymateb Llywodraeth Cymru

Mae angen ymateb gan Lywodraeth Cymru.

Trafodaeth y Pwyllgor

Trafododd y Pwyllgor yr offeryn yn ei gyfarfod ar 31 Ionawr 2022 ac mae'n cyflwyno adroddiad i'r Senedd yn unol â'r pwyntiau adrodd uchod.

