

Adroddiad ar y Memoranda Cydsyniad Deddfwriaethol ar gyfer y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir)

13 Rhagfyr 2021

1. Cefndir

1. Ar 26 Mai 2021, gosododd y Gweinidog Newid Hinsawdd Femorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol ("y Memorandwm") ar y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir) ("y Bil") gerbron y Senedd. Gosodwyd Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Atodol ("y Memorandwm Atodol") ar 26 Tachwedd 2021. Gosodwyd Memorandwm Atodol arall ar 3 Rhagfyr 2021.

2. Ar 29 Mehefin 2021, cyfeiriodd y Pwyllgor Busnes y Memorandwm at y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai ("y Pwyllgor") a'r Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad i'w ystyried, gyda dyddiad cau ar gyfer cyflwyno adroddiad ar 14 Hydref 2021. Cafodd y dyddiad cau ei ymestyn bedair gwaith wedi hynny. Yn fwyaf diweddar, ar 7 Rhagfyr, cytunodd y Pwyllgor Busnes i ymestyn y dyddiad ar gyfer cyflwyno adroddiad i 14 Rhagfyr.

3. Trafodwyd y Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol am y tro cyntaf yn ein cyfarfod ar 22 Medi. Hefyd, trafodwyd gohebiaeth yn ymwneud â'r Memorandwm yn ein cyfarfodydd ar 6 Hydref, 3 Tachwedd a 17 Tachwedd. Trafodwyd y Memorandwm Atodol yn ein cyfarfod ar 1 Rhagfyr. Cynhaliwyd cyfarfod Pwyllgor ychwanegol ar 10 Rhagfyr i drafod y Memorandwm Atodol ychwanegol.

4. Ysgrifennwyd tri llythyr at y Gweinidog Newid Hinsawdd gyda chwestiynau am y Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol. Darperir rhagor o fanylion am yr ohebiaeth rhwng y Pwyllgor a'r Gweinidog yn adran 5 o'r adroddiad hwn.



5. Bydd y Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol yn cael ei drafod yn y Cyfarfod Llawn ar 14 Rhagfyr 2021.

2. Y Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol a'r Memoranda Cydsyniad Deddfwriaethol Atodol

6. Mae paragraffau 8 i 11 o'r Memorandwm yn crynhoi'r Bil a'i amcanion polisi. Mae paragraff 12 yn nodi'r cymalau yn y Bil sy'n berthnasol i faterion o fewn cymhwysedd deddfwriaethol y Senedd yn benodol. Mae paragraffau 13 i 80 yn pennu'r darpariaethau yn y Bil y mae Llywodraeth y DU yn ceisio cydsyniad ar eu cyfer. Mae paragraffau 81 i 84 yn nodi barn Llywodraeth Cymru am y darpariaethau sy'n cael eu gwneud ym Mil y DU, yn hytrach na thrwy deddfwriaeth y Senedd.

7. Mae paragraff 89 o'r Memorandwm yn nodi casgliad Llywodraeth Cymru ei bod yn briodol ymdrin â'r darpariaethau hyn drwy Fil y DU.

8. Mae'r Memorandwm Atodol a osodwyd ar 26 Tachwedd yn rhoi diweddariad ar ôl i 27 o welliannau gael eu gwneud i'r Bil yn ystod ei hynt drwy Dŷ'r Arglwyddi. Mae'r diwygiadau hyn yn gwneud darpariaethau sy'n dod o fewn cymhwysedd deddfwriaethol y Senedd.

9. Mae paragraffau 22 i 30 o'r Memorandwm Atodol yn nodi'r newidiadau i'r Bil ers cyhoeddi'r Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol. Mae paragraffau 31 i 37 yn nodi safbwynt Llywodraeth Cymru ar y Bil, fel y'i diwygiwyd. Mae paragraffau 37 i 39 yn nodi casgliad Llywodraeth Cymru ei bod yn cefnogi'r Bil a'r gwelliannau a wnaed.

10. Mae'r ail Femorandwm Atodol a osodwyd ar 3 Rhagfyr yn nodi naw gwelliant arfaethedig i'r Bil, i'w hystyried yng Nghyfnod y Pwyllgor yn Nhŷ'r Cyffredin. Mae'r gwelliannau a gynigiwyd yn dod o fewn cymhwysedd deddfwriaethol y Senedd.

11. Mae paragraffau 18 i 23 o'r ail Femorandwm Atodol yn nodi'r newidiadau a gynigiwyd i'r Bil ers cyhoeddi'r Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Atodol cyntaf. Mae paragraffau 24 i 29 yn nodi safbwynt Llywodraeth Cymru ar y gwelliannau a gynigiwyd. Mae paragraffau 32 i 33 yn nodi casgliad Llywodraeth Cymru ei bod yn cefnogi'r Bil a'r gwelliannau a gynigiwyd.

3. Y darpariaethau y mae angen cydsyniad ar eu cyfer

12. Gofynnir am gydsyniad y Senedd gan Lywodraeth y DU ar gyfer pob un o 26 cymal y Bil, gan eu bod yn ymwneud â rheoleiddio rhent a pholisi tai nad ydynt wedi'u cadw'n ôl o dan Atodlen 7A i Ddeddf Llywodraeth Cymru 2006.

Cymal 1 (Lesoedd wedi'u rheoleiddio)

13. Mae cymal 1 yn diffinio'r term 'les wedi'i rheoleiddio' ('regulated lease'), sef les hir ar gyfer anheddau a roddir ar adeg cychwyn darpariaeth berthnasol y Bil neu ar ôl hynny.

Cymal 2 (Lesoedd wedi'u heithrio)

14. Mae cymal 30 yn nodi'r mathau o lesoedd sydd wedi'u hesemptio rhag cael eu rheoleiddio gan y Bil.

Cymal 3 (Cyfyngiadau sy'n ymwneud â rhent gwaharddedig)

15. Mae cymal 3 yn gwahardd landlord (neu berson sy'n gweithredu ar ran y landlord) unrhyw les wedi'i rheoleiddio rhag ei gwneud yn ofynnol i denant dalu rhent gwaharddedig. Diffinnir rhent gwaharddedig yn y Bil fel unrhyw rent sy'n fwy na'r rhent a ganiateir.

Cymalau 4 i 6 (Rhent a ganiateir)

16. Mae cymal 4 i gymal 6 yn darparu rhagor o wybodaeth am rent a ganiateir.

17. Mae cymal 4 yn manylu ynghylch y ffaith bod rhent a ganiateir yn 'rhent hedyn pupur'. Mae hyn yn golygu bod y rhent yn cael ei gyfyngu fel na ellir codi unrhyw arian na thalu unrhyw arian fel rhent o dan y Bil hwn.

18. Mae cymal 5 yn gwneud darpariaeth arbennig ar gyfer lesioedd rhanberchenogaeth lle mae'r landlord yn cadw cyfran. Mae'r cymal yn darparu, ar gyfer cyfran y tenant yn y fangre, mai'r unig rent a ganiateir yw rhent hedyn pupur. Mewn cyferbyniad, gall landlordiaid barhau i godi unrhyw rent ar eu cyfran hwythau.

19. Mae cymal 6 yn manylu ynghylch taliadau rhent a ganiateir mewn lesioedd a roddwyd cyn cychwyn y Ddeddf. Mae'n nodi mai'r rhent a ganiateir ar gyfer cyfnod y les newydd yn dilyn y dyddiad dod i ben a bennir yn y les cyn cychwyn fydd rhent hedyn pupur.

Cymal 7 (Teler sy'n cadw rhent gwaharddedig yn cael ei drin fel teler sy'n cadw rhent a ganiateir)

20. Mae cymal 7 yn rhoi effaith i ddisodli unrhyw deler mewn les wedi'i rheoleiddio sy'n cadw rhent gwaharddedig gan deler sy'n cadw rhent a ganiateir. Mae'r tabl yng nghymal 7 yn nodi pa rent sydd i'w ddisodli am y rhent gwaharddedig ym mhob achos.

Cymal 8 (Awdurdodau gorfodi)

21. Mae cymal 8 ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau pwysau a mesuriadau (awdurdodau safonau masnach) yng Nghymru a Lloegr orfodi cymal 3 (Cyfyngiadau sy'n ymwneud â rhent gwaharddedig) pan fo'r cymal hwnnw yn cael ei dorri yn eu hardal.

Cymal 9 (Cosbau ariannol)

22. Mae cymal 9 yn caniatáu i'r awdurdod gorfodi osod cosb ariannol ar berson os yw'r awdurdod wedi'i fodloni y tu hwnt i amheuaeth resymol fod y person wedi torri cymal 3 drwy ei gwneud yn ofynnol i denant dalu rhent gwaharddedig. Mae'r cymal yn nodi y byddai swm y gosb ariannol yn ôl disgresiwn yr awdurdod gorfodi, ond o fewn y ffiniau o fod ar isafswm o £500 ac uchafswm o £5,000.

23. Mae is-adran 3 yn nodi bod landlord sy'n cyflawni achosion lluosog o dorri cymal mewn perthynas â'r un les yn agored i dalu un gost ariannol. Fodd bynnag, bydd yn agored i dalu cosb arall os bydd yn torri cymal eto ar ôl i gosb ariannol gael ei osod arno am achos cynharach o dorri cymal.

24. Byddai is-adran 9 yn galluogi'r Ysgrifennydd Gwladol i wneud rheoliadau sy'n diwygio symiau'r cosbau a nodir yn y cymal. Dim ond pan fo'r Ysgrifennydd Gwladol yn ystyried ei bod yn hwylus gwneud hynny er mwyn adlewyrchu newidiadau yng ngwerth arian y caiff y pŵer hwn ei arfer.

Cymal 10 (Adennill rhent gwaharddedig gan awdurdod gorfodi)

25. Mae cymal 10 yn nodi, os yw'r awdurdod gorfodi wedi'i fodloni yn ôl yr hyn sy'n debygol fod tenant o dan les wedi'i rheoleiddio wedi talu rhent gwaharddedig ac nad yw'r rhent hwnnw wedi cael ei ad-dalu'n gyfan gwbl neu'n rhannol, gall orchymyn i'r rhent gwaharddedig gael ei ad-dalu drwy unrhyw un o'r canlynol:

- y landlord ar yr adeg y talwyd rhent gwaharddedig;
- y landlord ar yr adeg y mae'r awdurdod gorfodi yn gwneud y gorchymyn; neu

- berson sy'n gweithredu ar ran un o'r uchod pan dalwyd y taliad hwnnw i'r person hwnnw.

Cymal 11 (Llog ar symiau y gorchmynnwyd i'w talu o dan adran 10)

26. Mae cymal 11 yn darparu, pan fo awdurdod gorfodi yn gosod cosb, y gall hefyd ei gwneud yn ofynnol i log gael ei dalu ar y swm sy'n weddill. Mae is-adran 5 yn capio cyfanswm y llog y gellir ei godi.

Cymal 12 (Awdurdodau gorfodi: atodol)

27. Mae cymal 12 yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau gorfodi roi sylw i unrhyw ganllawiau a gyhoeddir gan yr Ysgrifennydd Gwladol ynghylch ei swyddogaethau o dan y Bil hwn.

28. Mae is-adran 3 yn darparu y bydd y pwerau ymchwilio sydd ar gael i orfodwyr domestig o dan Atodlen 5 i Ddeddf Hawliau Defnyddwyr 2015 ar gael i awdurdodau gorfodi sy'n gorfodi cymal 3 o'r Bil hwn.

29. Mae is-adran 4 yn cyflwyno'r Atodlen i'r Bil. Mae'r Atodlen hon yn nodi'r weithdrefn ar gyfer gosod cosb ariannol o dan gymal 9 neu wneud gorchymyn o dan gymal 10 y Bil, gan gynnwys y terfynau amser, yr hawl i apelio, adennill y gosb ariannol neu swm y gorchmynnwyd i'w thalu a chadw symiau a dderbyniwyd.

Cymal 13 (Adennill rhent gwaharddedig gan denant)

30. Mae cymal 13 yn caniatáu i denantiaid neu berson sy'n gweithredu ar ran tenant o dan les wedi'i rheoleiddio sydd wedi talu rhent gwaharddedig nad yw wedi cael ei ad-dalu wneud cais i'r Tribiwnlys Haen Gyntaf am orchymyn adennill. Mae'r math hwn o orchymyn yn ei gwneud yn ofynnol i unrhyw ran o'r rhent gwaharddedig nad yw eisoes wedi cael ei had-dalu gan unrhyw un o'r canlynol gael ei had-dalu:

- landlord y les ar yr adeg y talwyd rhent gwaharddedig;
- landlord y les ar yr adeg y gwnaed y cais; neu
- berson sy'n gweithredu ar ran un o'r uchod pan dalwyd y taliad hwnnw i'r person hwnnw.

Cymal 14 (Llog ar y swm y gorchmynnwyd i'w dalu o dan gymal 13)

31. Mae cymal 14 yn caniatáu i'r Tribiwnlys Haen Gyntaf gynnwys yn y gorchymyn adennill ofyniad i log gael ei dalu.

Cymal 15 (Cais i'r Tribiwnlys Haen Gyntaf ynghylch effaith y Bil hwn)

32. Mae cymal 15 yn caniatáu i denant neu landlord les wedi'i rheoleiddio wneud cais i'r tribiwnlys am ddatganiad ynglŷn ag effaith cymal 7 ar deler yn y les.

Cymal 16 (Cymorth)

33. Mae cymal 16 yn caniatáu i bobl penodol wneud cais am orchymyn adennill ac adennill swm y mae'r tribiwnlys yn gorchymyn iddo gael ei dalu. Mae'r bobl hynny'n awdurdod gorfodi i helpu tenant, cyn-denant, person sy'n gweithredu ar ran tenant neu gyn-denant, neu warantwr.

Cymal 17 (Dehongli darpariaethau gorfodi)

34. Mae cymal 17 yn diffinio "tenant", at ddibenion cymalau 10, 13 ac 16, i gynnwys person sy'n gweithredu ar ran tenant a chyn-denant neu warantwr.

Cymal 18 (Taliadau gweinyddol ar gyfer rhenti hedyn pupur)

35. Mae cymal 18 yn diwygio Atodlen 11 i Ddeddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002 i'w gwneud yn ofynnol nad oes unrhyw dâl gweinyddol yn daladwy mewn perthynas â chasglu unrhyw rent tir sydd wedi'i gyfyngu i hedyn pupur gan y bil. Bydd Tenant yn gallu gwneud cais i'r Tribiwnlys Haen Gyntaf yng Nghymru neu yn Lloegr i dribiwnlys prasio lesddaliadau am benderfyniad a yw tâl gweinyddol yn daladwy neu am orchymyn sy'n amrywio'r les ar y sail nad yw'r cyfryw dâl gweinyddol yn daladwy.

Cymal 19 (Diwygiadau i Ddeddf Tai 1985)

36. Mae cymal 19 yn gwneud diwygiad canlyniadol i Ran 5 o Ddeddf Tai 1985.

Cymalau 20 a 21

37. Mae cymal 20 yn galluogi'r Ysgrifennydd Gwladol i wneud darpariaeth sy'n ganlyniadol i'r Bil hwn drwy is-ddeddfwriaeth.

38. Mae cymal 21 yn nodi bod unrhyw bŵer i wneud rheoliadau yn unol â'r Bil yn cynnwys y pŵer i wneud darpariaeth ganlyniadol, atodol, gysylltiedig, drosiannol neu ddarpariaeth arbed a darpariaeth wahanol at ddibenion gwahanol. Mae is-adrannau 3 a 4 o'r cymal yn nodi bod rheoliadau o dan y Ddeddf hon yn ddarostyngedig i ddirymu drwy benderfyniad gan y naill Dŷ neu'r llall o Senedd y DU, ac eithrio rheoliadau o dan gymal 20, sy'n diwygio deddf Seneddol ac y mae'n rhaid iddynt gael eu gwneud ar ffurf drafft a'u gosod gerbron dau Dŷ Senedd y DU a'u cymeradwyo drwy benderfyniad y ddau Dŷ; a rheoliadau cychwyn o dan gymal 25 nad oes unrhyw weithdrefn mewn perthynas â hwy.

Cymalau 22 i 26

39. Mae cymal 22 yn darparu ar gyfer dehongli termau diffiniedig yn y Bil.

40. Mae cymal 23 yn darparu bod y Ddeddf yn gymwys i "Crown land" fel y'i diffinnir ymhellach ac mae cymal 24 yn cadarnhau bod y ddeddf yn ymestyn i Gymru a Lloegr.

41. Mae cymal 25 yn darparu y bydd darpariaethau penodedig yn dod i rym ar y diwrnod y caiff y Ddeddf ei phasio ac y bydd y gweddill yn dod i rym ar y cyfryw ddiwrnodau ag a bennir gan yr Ysgrifennydd Gwladol yn y rheoliadau.

42. Mae cymal 26 yn pennu teitl byr y Bil.

Y Memorandwm Atodol cyntaf

43. Yn y Memorandwm gwreiddiol, dywedodd Llywodraeth Cymru y byddai'n ceisio diwygiadau i'r Bil "er mwyn mynd i'r afael â materion mewn perthynas â'r Tribiwnlys Prasio Lesddaliadau yn ogystal â darparu Pwerau Gweithredu cymaradwy i Weinidogion Cymru."

44. Mae'r Memorandwm Atodol a gyflwynwyd ar 26 Tachwedd yn ymdrin i raddau helaeth â'r materion hyn sydd heb eu datrys ynghyd â mân faterion technegol. Mae paragraffau 13 i 21 o'r Memorandwm Atodol yn nodi 27 o ddiwygiadau y mae angen cydsyniad y Senedd ar eu cyfer.

Cymal 1 (Lesoedd wedi'u rheoleiddio)

45. Mae cymal 1 wedi'i ddiwygio i egluro mai i les annedd unigol yn unig y bwriedir i'r Bil fod yn gymwys a'i fod ond yn berthnasol i lesoedd a roddir am bremiwm. Ystyriwyd bod perygl y gellid dehongli'r Bil fel un sy'n berthnasol hefyd i achosion lle mae les yn cynnwys nifer o anheddau, a gedwir ar y cyd ar sail model busnes a ddefnyddir mewn trefniadau masnachol. Mae'r diwygiad hwn yn egluro nad bwriad y Bil yw cynnwys lesoedd o'r fath ond yn hytrach diogelu lesddeiliaid unigol. Roedd pryder hefyd y gallai'r Bil gynnwys yn anfwriadol lesoedd preswyl hir (a roddwyd am dros 21 mlynedd) sy'n cael eu gosod heb bremiwm, ond lle mae rhent y farchnad yn daladwy yn lle hynny. Nid dyma oedd bwriad y Bil, sy'n ceisio diogelu'r mwyafrif helaeth o lesddeiliaid sy'n talu premiwm sylweddol ar les, yn aml gyda morgais, rhag talu taliadau rhent pellach.

Cymal 2 (Lesoedd wedi'u heithrio)

46. Mae cymal 2 wedi'i ddiwygio i ganiatáu i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau o dan gymal 2(6)(b) mewn perthynas â mangreoedd yng Nghymru.

Cymal 8 newydd (Dyletswydd i hysbysu tenantiaid)

47. Mae'r cymal newydd hwn wedi cyflwyno dyletswydd newydd ar landlordiaid i hysbysu eu tenantiaid am y newidiadau a gyflwynir gan y Bil hwn, os nad yw adrannau'r Bil mewn perthynas â rhent gwaharddedig mewn grym eto a bod y tenant yn ystyried estyn/ailnegodi les.

Cymal 10 (Cosbau ariannol)

48. Mae cymal 10 wedi'i ddiwygio i osod uchafswm o £30,000 ar gyfer y gosb ariannol. Y gobaith yw y bydd hyn yn sicrhau bod y cosbau'n cael eu hystyried yn rhwystr digonol a bydd hefyd yn cryfhau'r drefn orfodi yn sylweddol.

49. Roedd is-adran 9 yn galluogi'r Ysgrifennydd Gwladol i wneud rheoliadau sy'n diwygio symiau'r cosbau a nodir yn y cymal. Mae hyn wedi'i ddiwygio i ganiatáu i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau sy'n newid swm y cosbau uchaf ac isaf ar gyfer achosion o dorri cymal 3 mewn perthynas â lesioedd mangreioedd yng Nghymru. Dim ond pan fo Gweinidogion Cymru yn ystyried ei bod yn hwylus gwneud hynny er mwyn adlewyrchu newidiadau yng ngwerth arian y caiff y pŵer hwn ei arfer.

Cymal 12 (Awdurdodau gorfodi: atodol)

50. Mae cymal 12 wedi ei ddiwygio fel ei bod yn ofynnol i awdurdodau gorfodi roi sylw i ganllawiau a gyhoeddir gan Weinidogion Cymru mewn perthynas â champau gorfodi yng Nghymru.

Cymalau 14 i 18 a'r Atodlen

51. Mae'r cymalau hyn wedi cael eu diwygio fel bod unrhyw geisiadau ac anghydfodau sy'n gysylltiedig â lesddaliad yn cael eu clywed gan y Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau sydd wedi'i ddatganoli i Gymru, yn hytrach na'r Tribiwnlys Haen Gyntaf yn Lloegr.

52. Mae cymal 18 hefyd wedi'i ddiwygio i gywiro gwall drafftio bach, i adlewyrchu nad yw'r hawl i wneud cais i dribiwnlys am ddatganiad ynghylch effaith y Bil ar delerau les yn ymestyn i warantwr tenant. Mae'r diwygiad hwn yn cywiro anghysondeb yn y Bil a oedd yn galluogi'r awdurdod gorfodi i gynorthwyo gwarantwr i wneud cais o'r fath, er nad oes gan warantwr yr hawl i wneud cais amdano.

Cymal 23 (Dehongli)

53. Mae cymal 23 wedi'i ddiwygio i egluro nad yw taliadau mewn perthynas ag ardrethi, y dreth gyngor, gwasanaethau, atgyweiriadau, cynnal a chadw,

yswiriant neu daliadau ategol eraill i'w trin fel rhent yn unig am eu bod wedi'u cadw fel rhent yn y les. Nid bwriad y Bil oedd cynnwys y taliadau hyn am y gwasanaethau a ddarperir.

Cymal 27 (Teitl byr)

54. Mae Cymal 27 wedi'i ddiwygio i gynnwys gwelliant braint a fewnosodwyd gan Dŷ'r Arglwyddi sy'n cael ei ychwanegu fel mater o drefn at Filiau a gychwynnodd yn Nhŷ'r Arglwyddi. Fel sy'n arferol, cyflwynwyd gwelliant gan Lywodraeth y DU i Gymal 27 i ddileu'r gwelliant braint.

Yr ail Femorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Atodol

55. Nododd Llywodraeth Cymru yn y Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Atodol a osodwyd ar 26 Tachwedd y byddai'n ceisio gwelliannau pellach fel y dylid talu unrhyw enillion o gosb ariannol a osodir mewn perthynas â phrydles eiddo yng Nghymru o dan y Bil (nad oedd wedi mynd tuag at gostau cyfreithiol neu weinyddol gorfodi) i Weinidogion Cymru, yn hytrach na'r Ysgrifennydd Gwladol.

56. Mae'r ail Femorandwm Atodol a gyflwynwyd ar 3 Rhagfyr yn ymdrin â'r mater hwn sy'n weddill ynghyd â gwelliannau technegol eraill i sicrhau nad oes unrhyw ganlyniadau anfwriadol i'r Bil. Mae paragraffau 18 i 23 o'r Memorandwm Atodol yn nodi naw o welliannau arfaethedig y mae angen cydsyniad y Senedd ar eu cyfer.

Cymal 1 (Lesoedd wedi'u rheoleiddio)

57. Gwnaed dau welliant i gymal 1 a fydd yn anghymhwyso'r gofyniad am bremiwm yn achos lesoedd newydd sy'n deillio o ildio ac ail-roddi tybiedig. Heb y gwelliannau hyn, os bydd lesddeiliad yn ceisio amrywio'r tymor neu dranc eu lesoedd ôl-gychwyn neu eu les a reoleiddir, byddent yn wynebu'r risg nad yw'r les newydd yn cael ei hystyried yn les a reoleiddir at ddibenion y Bil oni bai eu bod yn talu premiwm. Gallai hyn adael rhai lesddeiliaid o dan anfantais ac felly mae'r risg hon wedi'i dileu.

Cymal 6 (Rhent a ganiateir: lesoedd sy'n disodli lesoedd cyn cychwyn)

58. Byddai gwelliannau arfaethedig i Gymal 6 yn golygu y bydd les newydd ar gyfer mangre, sy'n fwy na'r hyn a leswyd yn wreiddiol, yn cael ei gynnwys o fewn cwmpas darpariaethau cymal 6 (rhent a ganiateir: lesoedd sy'n disodli lesoedd cyn cychwyn). Mae'r diwygiad yn rhoi lesoedd newydd i eiddo mwy yn yr un sefyllfa â lesoedd newydd sydd eisoes wedi'u cynnwys yng nghymal 6 (hynny yw, lesoedd newydd sy'n ymwneud â mangreoedd a oedd yn ddarostyngedig i'r

lesoedd blaenorol, neu ran o'r mangreuedd hynny). Gall hyn annog rhydd-ddeiliaid i roi estyniadau gwirfoddol i les mangreuedd ehangach, lle na fyddent wedi gwneud hynny fel arall. Bydd gwelliant arfaethedig ar wahân i Gymal 6 yn sicrhau ei fod yn gymwys i les sy'n disodli hyd yn oed os nad yw tymor y les honno'n ymestyn y tu hwnt i ddiwedd tymor y les flaenorol.

Cymal 8 (Dyletswydd i hysbysu'r tenant)

59. Roedd y gwelliant arfaethedig gan Lywodraeth y DU yn dileu'r cymal hwn.

Cymal 23 (Dehongli)

60. Mae'r gwelliant arfaethedig yn newid y diffiniad o breimiwm, fel mai dim ond ystyriaeth ariannol, yn hytrach nag unrhyw ystyriaeth mewn arian neu werth arian, sydd wedi'i chynnwys.

Cymal 27 (Teitl byr)

61. Fel sy'n arferol, mae gwelliant gan Lywodraeth y DU i gymal 27 wedi'i gyflwyno i ddileu'r gwelliant braint.

Atodlen (Gorfodi: gweithdrefn, apelau ac adferiad etc.)

62. Mae'r Atodlen yn nodi'r weithdrefn sydd i'w dilyn gan awdurdod gorfodi pan fydd yn gosod cosb ariannol a/neu'n gwneud gorchymyn i adennill rhent gwaharddedig. Byddai gwelliant arfaethedig i'r Atodlen yn ei gwneud yn ofynnol i unrhyw enillion o gosb ariannol a osodir mewn perthynas â les eiddo yng Nghymru (nad ydynt wedi mynd tuag at gostau gorfodi cyfreithiol neu weinyddol) gael eu talu i Weinidogion Cymru, yn hytrach na'r Ysgrifennydd Gwladol.

4. Rhesymau dros wneud y darpariaethau hyn yng Nghymru

63. Mae paragraffau 81 i 84 o'r Memorandwm yn nodi rhesymau Llywodraeth Cymru dros wneud y darpariaethau hyn ar gyfer Cymru yn y Bil hwn.

64. Noda paragraff 81:

“Mae Llywodraeth Cymru o'r farn y dylai deddfwriaeth sylfaenol o fewn meysydd lle mae cymhwysedd deddfwriaethol gael ei deddfu gan Senedd Cymru. Fodd bynnag, cyfyd amgylchiadau lle mae'n fanteisiol cynnwys darpariaethau a allai fod o fewn

cymhwysedd deddfwriaethol ym Miliâu Senedd y DU (gyda chydysniad Senedd Cymru)."

65. Yn ôl y Memorandwm, mae darpariaethau'r Bil yn "synhwyrol ac yn bwysig" gan eu bod yn mynd i'r afael â "gwendidau yn y farchnad lesddaliadol a gydnabyddir yn gyffredinol". Mae Llywodraeth Cymru o'r farn mai Bil y DU sy'n darparu dull ar y cyd rhwng Cymru a Lloegr yw'r ffordd orau o gyflwyno'r diwygiadau hyn. Noda paragraff 82:

"Cynhaliwyd prosiectau Comisiwn y Gyfraith ar ddiwygio cyfraith lesddaliad ar sail Cymru a Lloegr. Ar ôl ymgynghoriad, daeth y Comisiwn i'r casgliad nad oedd unrhyw dystiolaeth o angen am ddarpariaeth wahanol yn y gyfraith yng Nghymru a Lloegr."

66. Mae Llywodraeth Cymru hefyd yn cyfeirio at rai o fanteision cadw cyffredinrwydd rhwng y gyfraith sy'n gymwys yng Nghymru a Lloegr. Noda paragraff 83:

"O ystyried cymhlethdod y ddeddfwriaeth bresennol ar lesddaliadau, byddai dull gweithredu cydlynol a chyson yn fuddiol i Gymru a Lloegr."

67. Mae paragraff 84 hefyd yn nodi y bydd dull gweithredu cydlynol yn caniatáu i ddiwygiadau gael eu deddfu'n gynharach yng Nghymru. Yn ôl y Memorandwm Cydysniad Deddfwriaethol Atodol:

"Nid oes lle yn Rhaglen Ddeddfwriaethol bresennol Llywodraeth Cymru ar gyfer Bil sy'n gwneud darpariaeth ar gyfer Cymru ar y materion hyn, ac nid oes unrhyw Fil yn y rhaglen y gellid cynnwys darpariaethau mor sylweddol ynddi'n hawdd."
(paragraff 41)

5. Ystyriaeth a chasgliad y Pwyllgor

68. Yn dilyn ein hystyriaeth gychwynnol o'r Memorandwm ar 22 Medi, fe wnaethom [ysgrifennu at y Gweinidog Newid Hinsawdd](#) yn gofyn am ragor o wybodaeth am gynnydd Llywodraeth Cymru ar ddiwygio lesddaliadau'n ehangach. Er ein bod yn croesawu'r penderfyniad i osod rhent tir ar lesoddd newydd i un hedyn pupur y flwyddyn, sy'n cyfyngu rhenti tir i ddim gwerth ariannol mewn gwirionedd, rydym wedi nodi nad yw'r Bil yn gymwys i lesoddd presennol. Hefyd, gwnaethom nodi nad yw'r Bil yn ymdrin â gwendidau eraill yn y system lesoddd, megis taliadau gwasanaeth a materion eraill y mae lesddeiliaid yn eu hwynebu. Felly, roeddem o'r farn y byddai o gymorth deall lle y mae'r

newidiadau a gyflwynwyd yn y Bil yn rhan o'r rhaglen diwygio cyfraith lesddaliad ehangach ac ymrwymiad y Rhaglen Lywodraethu i ddeddfu argymhellion Comisiwn y Gyfraith.

69. Hefyd, gofynnwyd i'r Gweinidog gadarnhau pryd y byddai Memorandwm Atodol yn cael ei osod, gan y cyflwynwyd gwelliannau ar 20 Gorffennaf i'r Bil sy'n rhoi pwerau i Weinidogion Cymru wneud pwerau dirprwyedig, ond ni gyflwynwyd Memorandwm Atodol. Mae Rheol Sefydlog 29.2(iii) yn darparu, pan gyflwynir diwygiadau perthnasol i Fil, y dylai Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol atodol, fel arfer, gael ei osod o fewn pythefnos fan bellaf.

70. Ymatebodd y Gweinidog i'n llythyr ar 1 Hydref. Yn yr ymateb, nodir:

“Y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir) yw'r cam cyntaf, ond arwyddocaol, tuag at weithredu diwygiadau eang i lesddaliadau fel deiliadaeth. [...] Er nad yw'r Bil ei hun yn ymateb i argymhellion Comisiwn y Gyfraith ar gyfer diwygio, mae'n paratoi'r ffordd ar gyfer Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad ehangach i weithredu'r diwygiadau hynny. Mae Llywodraeth y DU eisoes wedi ymrwymo i gyflwyno'r Bil hwn yn ddiweddarach yn y tymor Seneddol presennol. Er nad yw'r Bil ehangach hwn wedi'i ddrafftio eto, rhagwelir y bydd yn cynnwys darpariaethau i helpu i fynd i'r afael â materion rhent tir a wynebir gan lesddeiliaid presennol. Pan gawn y Bil hwnnw, byddwn yn ei adolygu ac yn ystyried a oes angen Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol.”

71. Aiff y Gweinidog ymlaen i ddweud:

“Mae'n debygol hefyd y bydd rhai agweddau pwysig eraill ar ddiwygio lesddaliadau a fydd yn cael eu datblygu ar sail Cymru'n unig. Er enghraifft, rwy'n bwriadu cyflwyno trefn gofrestru a thrwyddedu newydd mewn perthynas â chynigion diogelwch adeiladau, a gyflwynir yn y Bil Diogelwch Adeiladu arfaethedig yn ystod tymor y Senedd hon. Bydd y gwaith hwn yn cynnwys ystyried sut y mae'r rhai sy'n rheoli adeiladu yn y dyfodol yn gweithio gyda phreswylwyr a lesddeiliaid ynghylch gwaith adferol a chostau gwasanaeth cysylltiedig.”

72. Rydym yn poeni y bydd gwneud y darpariaethau hyn drwy nifer o Filiau y DU a Bil y Senedd yn gwneud cyfraith Cymru yn llai hygyrch.

73. Gan ymateb i'n cwestiwn am Femorandwm Atodol, dywedodd y Gweinidog yn ei llythyr ar 1 Hydref:

"Yn olaf, er bod gwelliannau Llywodraeth i'r Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir), a gyflwynwyd ar 20 Gorffennaf, wedi dirprwyo rhai pwerau i Weinidogion Cymru ac wedi gwneud newidiadau priodol eraill, mae angen gwelliannau pellach yn fy marn i er mwyn i'r Bil weithio'n effeithiol. Mae Llywodraeth y DU wedi cydnabod yr angen am drafodaeth bellach ar hyn ac mae ein swyddogion yn gweithio'n agos ar welliannau priodol. Fodd bynnag, nid wyfyn rhagweld y bydd y rheini cael eu cyflwyno cyn diwedd mis Tachwedd neu ddechrau mis Rhagfyr. Er y byddai Memorandwm atodol fel arfer yn cael ei osod o fewn pythefnos i gyflwyno unrhyw welliannau, y tro hwn rydym yn ymwybodol y bydd gwelliannau pwysig pellach yn cael eu cyflwyno ac felly, er mwyn bod yn fwy defnyddiol i aelodau, byddwn yn ceisio cyhoeddi Memorandwm atodol bryd hynny."

74. Yn dilyn ein cyfarfod ar 3 Tachwedd, cytunwyd i ysgrifennu at y Gweinidog eto i gael cadarnhad ynghylch pryd y byddai Memorandwm Atodol yn cael ei osod, gan ein bod yn pryderu na fyddai gennym lawer o amser i ystyried y Memorandwm a'r Memorandwm Atodol a chyflwyno adroddiad arnynt. Atebodd y Gweinidog ar 11 Tachwedd gan nodi ei bod yn debygol y bydd rhagor o welliannau i'r Bil yn cael eu cyflwyno yn ystod ail hanner mis Tachwedd a'i bod yn "parhau'n ymrwymedig i osod y Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Atodol cyn gynted â phosibl ar ôl cyflwyno'r gwelliannau hynny."

75. Fe wnaethom ysgrifennu at y Gweinidog eto ar 18 Tachwedd yn gofyn am ddiweddariad pellach ar yr amserlen debygol ar gyfer y Memorandwm Atodol ac yn mynegi ein pryder na fyddai gennym ddigon o amser i graffu mewn modd ystyrlon. Hefyd, gofynnem i'r Gweinidog a ellir cyflwyno Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Atodol sy'n ymwneud â'r gwelliannau a wnaed i'r Bil ym mis Gorffennaf cyn gynted â phosibl. Yn llythyr y Gweinidog dyddiedig 1 Hydref, dywedodd hi y byddai'n fwy defnyddiol cyhoeddi Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Atodol unwaith y byddai'r holl welliannau wedi'u cyflwyno. Fodd bynnag, o gofio'r oedi o bedwar mis cyn cyflwyno Memorandwm Atodol a'r dyddiad cau tyn ar gyfer adrodd, roeddem o'r farn y byddai'n fwy defnyddiol i'r Aelodau pe bai Memorandwm Atodol yn ymwneud â'r gwelliannau hynny yn cael ei gyhoeddi cyn gynted â phosibl. Fe wnaethom ailadrodd y pryderon hyn mewn llythyr at y Pwyllgor Busnes ar 18 Tachwedd.

76. Ymatebodd y Gweinidog i'n llythyr ar 22 Tachwedd, a nododd y byddai'n gobeithio gosod Memorandwm Atodol yn ymwneud â'r gwelliannau a wnaed ym mis Gorffennaf erbyn 26 Tachwedd. Aiff yn ei blaen i ddweud:

"Rwy'n dal i ragweld y bydd Llywodraeth y Deyrnas Unedig yn gosod gwelliannau pellach i'r Bil cyn y Cam Pwyllgor yn Nhŷ'r Cyffredin, ond nid wyf yn gwybod eto pryd fydd hynny. [...]

Byddaf yn gosod Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Atodol arall mewn perthynas â'r gwelliannau pellach disgwylledig cyn gynted â phosibl ar ôl iddynt gael eu gosod, ond heb amserlen wedi'i chadarnhau ni allaf ymrwymo i ddyddiad pendant."

77. Gosodwyd Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Atodol ar 26 Tachwedd. Pe na bai'r Pwyllgor wedi gofyn am Femorandwm Atodol mewn perthynas â'r diwygiadau a wnaed ym mis Gorffennaf i'w osod cyn gynted â phosibl gan y Gweinidog, mae'n debygol y byddem yn dal i aros am y wybodaeth ddiweddaraf am y darpariaethau hyn.

78. Fodd bynnag, mae'r oedi o bedwar mis cyn gosod y Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Atodol wedi cyfyngu'n sylweddol ar ein gallu i graffu ar y diwygiadau mewn modd amserol. Rydym hefyd yn siomedig nad oedd gennym lawer o amser i ystyried y Memorandwm Atodol pellach a osodwyd ar 3 Rhagfyr cyn y ddadl yn y Cyfarfod Llawn ar 14 Rhagfyr. Mae'n rhwystredig mai ychydig iawn o amser sydd ar gael ar gyfer gwaith craffu ystyrllon o ganlyniad i ddull gweithredu Llywodraeth Cymru o ran proses y Memorandwm hwn

79. Rydym hefyd yn pryderu na fydd gan Lywodraeth Cymru unrhyw reolaeth o ran pryd y daw'r Ddeddf i rym. Mae cymal 26 o'r Bil yn darparu y bydd cymalau 2, 10 a 21-27 yn dod i rym ar y diwrnod y bydd y Bil yn dod yn ddeddf ac yn cael Cydsyniad Brenhinol. Fodd bynnag, daw'r holl ddarpariaethau eraill i rym drwy Orchymyn ar ddiwrnod a bennir gan yr Ysgrifennydd Gwladol. Yn yr un modd, nid oes gan Weinidogion Cymru unrhyw bwerau i wneud diwygiadau canlyniadol a allai fod yn angenrheidiol o dan gymal 21. Mae gan yr Ysgrifennydd Gwladol bwerau gwneud rheoliadau o dan gymal 2(2) yn y Bil i wneud darpariaeth bellach ynghylch ffurf a chynnwys hysbysiadau o dan is-adran (1)(c) mewn perthynas â lesioedd wedi'u heithrio ond nid oes gan Weinidogion Cymru y pwerau hynny.

80. Yn ein barn ni, mae'n hynod anfoddhaol bod y pwerau dirprwyedig hyn wedi'u rhoi i'r Ysgrifennydd Gwladol ac nid i Weinidogion Cymru. Byddem yn

annog y Gweinidog i ofyn am ddiwygiadau i'r Bil fel bod gan Weinidogion Cymru yr un pwerau â'r Ysgrifennydd Gwladol i basio is-ddeddfwriaeth o dan y Bil hwn.

81. Er gwaethaf y pryderon a amlinellir uchod, mae'r rhan fwyaf o Aelodau'n nodi manteision cymhwyso'r diwygiadau hyn i Gymru mewn modd amserol ac o gael dull ar sail Cymru a Lloegr. Fodd bynnag, mae diffyg craffu yn golygu na allwn brofi hyn yn llawn.

82. Roedd y mwyafrif o Aelodau'r Pwyllgor yn argymhell y dylai'r Senedd roi ei chydysyniad.

83. Mae un Aelod o'r Pwyllgor, sef Mabon ap Gwynfor AS, yn anghytuno â barn y mwyafrif, ac o'r farn na ddylid rhoi cydsyniad. Mae'r Aelod yn anfodlon â dull annigonol Llywodraeth Cymru o ran y broses Memoranda Cydsyniad Deddfwriaethol. Yn ei farn ef, nid yw'r Pwyllgor wedi cael cyfle i graffu ar y gwelliannau i'r Bil hwn mewn modd ystyrlon. Mae penderfyniad Llywodraeth Cymru i gyflwyno'r gwelliannau mewn Bil y DU, yn hytrach na chyflwyno ei Bil ei hun, yn golygu nad yw'r Aelodau a'r rhanddeiliaid wedi gallu gwneud unrhyw newidiadau i'r ddeddfwriaeth. Mae'r Aelod hefyd yn pryderu bod y Bil yn gosod cysail beryglus trwy roi pwerau i'r Ysgrifennydd Gwladol yn hytrach na Gweinidogion Cymru.