

Senedd Cymru

Y Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad

Adroddiad ar y Bil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru)

Hydref 2020



www.senedd.cymru

Senedd Cymru yw'r corff sy'n cael ei ethol yn ddemocrataidd i gynrychioli buddiannau Cymru a'i phobl. Mae'r Senedd, fel y'i gelwir, yn deddfu ar gyfer Cymru, yn cytuno ar drethi yng Nghymru, ac yn dwyn Llywodraeth Cymru i gyfrif.

Gallwch weld copi electronig o'r ddogfen hon ar wefan y Senedd:
www.senedd.cymru/SeneddDCC

Gellir cael rhagor o gopïau o'r ddogfen hon mewn ffurfiau hygrych, yn cynnwys Braille, print bras, fersiwn sain a chopïau caled gan:

Y Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad
Senedd Cymru
Bae Caerdydd
CF99 1SN

Ffôn: **0300 200 6565**
E-bost: **SeneddDCC@senedd.cymru**
Twitter: **[@SeneddDCC](https://twitter.com/SeneddDCC)**

© **Hawlfraint Comisiwn y Senedd 2020**

Ceir atgynhyrchu testun y ddogfen hon am ddim mewn unrhyw fformat neu gyfrwng cyn belled ag y caiff ei atgynhyrchu'n gywir ac na chaiff ei ddefnyddio mewn cyd-destun camarweiniol na difriol. Rhaid cydnabod mai Comisiwn y Senedd sy'n berchen ar hawlfraint y deunydd a rhaid nodi teitl y ddogfen.

Adroddiad ar y Bil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru)

Hydref 2020



Am y Pwyllgor

Sefydlwyd y Pwyllgor ar 15 Mehefin 2016. Ceir ei gylch gwaith yn:
www.senedd.cymru/SeneddDCC

Cadeirydd y Pwyllgor:



Mick Antoniw AS
Llafur Cymru

Aelodau cyfredol y Pwyllgor:



Carwyn Jones AS
Llafur Cymru



Dai Lloyd AS
Plaid Cymru



David Melding AS
Ceidwadwyr Cymreig

Roedd yr Aelod a ganlyn hefyd yn aelod o'r Pwyllgor yn ystod yr ymchwiliad hwn.



Suzy Davies AS
Ceidwadwyr Cymreig

Cynnwys

1.	Cyflwyniad.....	5
	Cefndir	5
	Cylch gwaith y Pwyllgor	7
2.	Cymhwysedd deddfwriaethol.....	8
	Hawliau dynol	8
	Cydsyniad y goron.....	12
	Ein barn ni	13
3.	Sylwadau cyffredinol a phenodol	14
	Yr ymateb i COVID-19 a'r fframwaith deddfwriaethol presennol	14
	Yr angen am ddeddfwriaeth.....	15
	Diwygio Deddfau 2016 a 2019 a hygyrchedd y gyfraith.....	17
	Y cydbwysedd rhwng yr hyn sydd ar wyneb y Bil a'r hyn sydd i'w gynnwys drwy is-ddeddfwriaeth	19
	Cychwyn y Bil a gwneud yr is-ddeddfwriaeth angenrheidiol	21
	Effaith ar y system gyfiawnder	25
	Ein barn ni	27

1. Cyflwyniad

Ar 10 Chwefror 2020, cyflwynodd Julie James MS, y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol (“y Gweinidog”) Fil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru) (“y Bil”)¹ a’r Memorandwm Esboniadol sy’n cyd-fynd ag ef.²

1. Cyfeiriodd Pwyllgor Busnes y Senedd y Bil at y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau ar 11 Chwefror 2020, a phennwyd 22 Mai 2020 fel terfyn amser ar gyfer adrodd ar ei egwyddorion cyffredinol.³ Ar 13 Gorffennaf 2020 cytunodd y Pwyllgor Busnes i ymestyn y terfyn amser ar gyfer adrodd ar egwyddorion cyffredinol y Bil i 2 Hydref 2020.⁴

2. Ar 13 Chwefror 2020 cyhoeddodd y Gweinidog Ddatganiad o Fwriad y Polisi i gyd-fynd â’r Bil.⁵

Cefndir

3. Yn ei ddatganiad deddfwriaethol ym mis Gorffennaf 2020, nododd y Prif Weinidog y byddai’n bwrw ymlaen i weithredu *Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016* (Deddf 2016) ac ymrwymodd i gyflwyno deddfwriaeth i fynd i’r afael â’r “mater o droi allan heb fai”.⁶

4. Mae’r Nodiadau Esboniadol i’r Bil yn nodi:

“Mae’r Bil yn cynyddu sicrwydd deiliadaeth o ran contractau meddiannaeth safonol, yn bennaf drwy gynyddu’r cyfnod hysbysu byrraf y mae rhaid i landlord ei ganiatáu cyn gwneud hawliad meddiant o dan adran 173 o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (“Deddf 2016”), o ddau fis i chwe mis. Hawliad meddiant “dim bai” yw’r enw cyffredin ar hyn. Caiff y cyfnod cyn y gellir dyroddi hysbysiad o dan

¹ *Bil Rhentu Cartrefu (Diwygio) (Cymru)*, fel y’i cyflwynwyd

² Bil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru), *Memorandwm Esboniadol*, yn cynnwys yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol a’r Nodiadau Esboniadol, Chwefror 2020

³ Pwyllgor Busnes, *Adroddiad ar yr amserlen ar gyfer trafod y Bil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru)*, Chwefror 2020

⁴ Pwyllgor Busnes, *Amserlen Diwygiedig ar gyfer trafod y Bil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru)*, Gorffennaf 2020

⁵ Bil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru), *Datganiad o Fwriad y Polisi*, Chwefror 2020

⁶ *Datganiad y Prif Weinidog ar y Rhaglen Ddeddfwriaethol*, Gorffennaf 2019

adran 173 yn dilyn dyddiad meddiannu'r contract hefyd ei gynyddu o bedwar mis i chwe mis. Gwneir newidiadau eraill cysylltiedig i Ddeddf 2016 hefyd, yn bennaf er mwyn sicrhau na ellir tanseilio'r trefniadau sicrwydd mwy cadarn. Mae hyn yn cynnwys dileu gallu landlord i ddyroddi hysbysiad i derfynu contractau safonol cyfnod penodol (ac eithrio contractau o fath a restrir yn yr Atodlen 9B newydd)."⁷

5. Mae'r Bil yn gwneud darpariaeth mewn perthynas â'r canlynol:

- y cyfnodau hysbysu byrraf a ganiateir ar gyfer hysbysiadau landlord (adrannau 1 i 3, ac Atodlen 1);
- pryd y caniateir rhoi hysbysiad landlord (adrannau 4 a 5);
- rhoi hysbysiad landlord a thynnu'r hysbysiad yn ôl (adrannau 6 i 9, ac Atodlen 2);
- terfynu contractau safonol cyfnod penodol (adrannau 10 i 11, ac Atodlenni 3 a 4);
- hysbysiad ynghylch amrywiadau i gontractau cyfnodol safonol (adran 12);
- gwahardd deiliad contract o annedd dros dro am gyfnodau penodol (adran 13).

6. Mae adrannau 1 i 5 a 7 i 13 o'r Bil, ac Atodlenni 1 i 4 iddo, yn gwneud diwygiadau sylweddol i Ddeddf 2016.

7. Mae'r Bil hefyd yn gwneud amryw ddiwygiadau i Ddeddf 2016 a darpariaethau cyffredinol eraill (gweler adrannau 14 i 18, ac Atodlenni 5 a 6).

8. Mae adran 6 o'r Bil yn diwygio Deddf 2016, *Deddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) 2019* (Deddf 2019) a *Deddf Tai (Cymru) 2014* (Deddf 2014). Mae Atodlen 6 i'r Bil hefyd yn diwygio Deddf 2019.

9. Mae'r Memorandwm Esboniadol yn nodi y bydd y Bil yn diwygio Deddf 2016 "cyn iddi ddod i rym er mwyn darparu mwy o sicrwydd i bobl sy'n rhentu eu cartrefi yng Nghymru, yn enwedig y rheini sy'n byw yn y sector rhentu preifat."⁸

10. Mae'r Memorandwm Esboniadol yn mynd ymlaen i ddweud:

⁷ Memorandwm Esboniadol, Nodiadau Esboniadol, paragraff 2

⁸ Memorandwm Esboniadol, paragraff 1

“Nid yw Deddf 2016 wedi'i gweithredu eto. Roedd hynny'n rhoi cyfle inni ystyried y dystiolaeth a ddeuai i'r fei mewn perthynas â sicrwydd deiliadaeth, ymgysylltu ymhellach â chynrychiolwyr landlordiaid a deiliaid contractau, a monitro newidiadau deddfwriaethol a gyflwynwyd neu a gynigiwyd gan lywodraethau rhannau eraill o'r DU ers i Ddeddf 2016 gael Cydsyniad Brenhinol.”⁹

Cylch gwaith y Pwyllgor

11. Cylch gwaith y Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad (y Pwyllgor) yw cyflawni swyddogaethau'r pwyllgor cyfrifol a nodir yn Rheol Sefydlog 21, ac ystyried unrhyw fater arall sy'n ymwneud â deddfwriaeth, cyfiawnder a'r cyfansoddiad o fewn cymhwysedd y Senedd neu Weinidogion Cymru neu sy'n ymwneud â chymhwysedd y Senedd neu Weinidogion Cymru, gan gynnwys ansawdd y ddeddfwriaeth.

12. Yn ein gwaith craffu ar Filiau a gyflwynir yn y Senedd, ein dull yw ystyried:

- materion sy'n ymwneud â chymhwysedd y Senedd, gan gynnwys bod yn gydnaws â'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol (ECHR);
- y cydbwysedd rhwng y wybodaeth sydd wedi ei chynnwys ar wyneb y Bil a'r hyn sydd mewn is-ddeddfwriaeth;
- a ddewiswyd gweithdrefn ddeddfwriaethol briodol, mewn perthynas â rhoi pwerau i Weinidogion Cymru, i wneud is-ddeddfwriaeth ac
- unrhyw fater arall yr ydym yn ei ystyried yn berthnasol i ansawdd y ddeddfwriaeth.

13. Ysgrifennom at y Gweinidog yn gofyn cyfres o gwestiynau penodol mewn perthynas â'r Bil ar 9 Mawrth 2020.¹⁰ Atebodd y Gweinidog ar 11 Awst 2020.¹¹

14. Trefnwyd inni glywed tystiolaeth gan y Gweinidog ar 20 Ebrill 2020 ond, o ganlyniad i amgylchiadau a achoswyd gan bandemig COVID-19, ni chynhaliwyd y sesiwn dystiolaeth.

⁹ Memorandwm Esboniadol, paragraff 3.24

¹⁰ [Llythyr at y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol](#), 9 Mawrth 2020

¹¹ [Llythyr gan y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol](#), 11 Awst 2020

2. Cymhwysedd deddfwriaethol

Mae Llywodraeth Cymru yn fodlon y byddai'r Bil o fewn cymhwysedd deddfwriaethol y Senedd.¹²

15. Yn ei datganiad ar gymhwysedd deddfwriaethol, dywedodd Elin Jones AS, y Llywydd, y byddai darpariaethau'r Bil, yn ei barn hi, o fewn cymhwysedd deddfwriaethol y Senedd.¹³

16. Yn dilyn y datganiad hwn, ar 4 Mawrth 2020 ysgrifennodd y Llywydd atom ni¹⁴ ac at Gadeirydd y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau,¹⁵ a dywedodd:

“... mae'r casgliad hwnnw yn amodol ar y sail bod y Bil yn ymgysylltu ag Erthygl 1 o BroTOCOL 1 (Gwarchod Eiddo) y Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol. Wrth ystyried cymhwysedd deddfwriaethol y Bil, deuthum i'r casgliad, er ei fod yn ymgysylltu ag Erthygl 1 o BroTOCOL 1, nad yw'n ei dorri.

Teimlaf ei bod yn briodol rhannu'r cyngor hwn â chi, er mwyn cydnabod a hwyluso rôl Aelodau'r Cynulliad ar eich Pwyllgor wrth graffu ar y Bil hwn.”¹⁶

Hawliau dynol

17. I fod o fewn cymhwysedd y Senedd, mae adran 108A(2)(e) o *Ddeddf Llywodraeth Cymru 2006* yn ei gwneud yn ofynnol i holl ddarpariaethau Bil fod yn gydnaws â'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol.

18. Mae'r Memorandwm Esboniadol yn nodi'r canlynol:

“Mae Llywodraeth Cymru wedi ystyried effaith darpariaethau'r Bil ar hawliau dynol, ac mae wedi dod i'r casgliad bod y Bil yn gydnaws â'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol. Mae'r darpariaethau

¹² Memorandwm Esboniadol, Datganiad yr Aelod, tudalen 2

¹³ *Datganiad y Llywydd am Cymhwysedd Deddfwriaethol*, Chwefror 2020

¹⁴ *Llythyr gan y Llywydd at Gadeirydd y Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad*, 4 Mawrth 2020

¹⁵ *Llythyr gan y Llywydd at Gadeirydd y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau*, 4 Mawrth 2020

¹⁶ Llythyrau gan y Llywydd, 4 Mawrth 2020

newydd yn cynnwys hawliau landlordiaid o dan Erthygl 1 Protocol 1 o'r Confensiwn (sy'n diogelu'r hawl i fwynhau eiddo'n heddychlon) a hawliau deiliaid contractau o dan Erthygl 8 o'r Confensiwn (yr hawl i fywyd cartref a theuluol). Ym marn Llywodraeth Cymru, mae'r darpariaethau yn taro cydbwysedd teg a chymesur rhwng yr hawliau hyn. Mae rhai darpariaethau (y cyfyngiad ar roi hysbysiadau pellach o dan gontract cyfnodol safonol; a'r cyfyngiadau ar roi hysbysiadau yn dilyn hawliad meddiant dialgar) yn gymwys i gontractau sy'n bodoli eisoes ond nid ydynt yn wirioneddol ôl-weithredol am eu bod ond yn gymwys i gamau gweithredu y bydd y landlord yn eu cymryd yn y dyfodol. Ym marn Llywodraeth Cymru, maent yn gydnaws ag Erthygl 1, Protocol 1 o'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol.”¹⁷

19. Gofynnwyd i'r Gweinidog beth fydd effaith y Bil ar hawliau dynol tenantiaid a landlordiaid, a sut mae wedi asesu'r effeithiau hyn. Dywedodd y Gweinidog wrthym:

“Rydym wedi cynnal dadansoddiad hawliau dynol mewn perthynas â darpariaethau'r Bil, o ran eu heffaith ar landlordiaid a thenantiaid. Rydym o'r farn y bydd effaith, ac y bydd hyn yn cyffwrdd â hawliau ECHR ond rydym o'r farn bod cyfiawnhad dros unrhyw ymyrraeth â'r hawliau hynny a'i bod yn gymesur â budd y cyhoedd.”¹⁸

20. Gofynnwyd nifer o gwestiynau penodol i'r Gweinidog hefyd ynghylch sut y gellir cyfiawnhau darpariaethau penodol yn y Bil ar sail hawliau dynol.

21. Mae adran 7 o'r Bil yn caniatáu i landlord roi hysbysiad adran 173 pellach heb orfod aros i chwe mis fynd heibio ar ôl dyddiad tynnu'r hysbysiad cyntaf yn ôl, ar yr amod bod yr ail hysbysiad yn cael ei roi o fewn 14 diwrnod i'r cyntaf. Y tu allan i'r cyfnod hwn o 14 diwrnod, rhaid i landlordiaid sy'n gwneud camgymeriad mewn hysbysiad adran 173 aros chwe mis arall cyn y gallant gyflwyno hysbysiad arall.

22. Gofynnwyd i'r Gweinidog sut y gellir cyfiawnhau hyn ar sail hawliau dynol lle mai dim ond gwall bach sydd ac nad yw'n arwain at unrhyw ddryswch nac unrhyw niwed i ddeiliad y contract. Gofynnwyd hefyd a yw 'cyfnod ailfeddwl' 14 diwrnod yn ddigon hir i gyfiawnhau cyfyngu ar fynediad landlord at ei eiddo am chwe mis ychwanegol o dan amgylchiadau o'r fath. Dywedodd y Gweinidog y canlynol:

¹⁷ Memorandwm Esboniadol, paragraff 10.3

¹⁸ Llythyr gan y Gweinidog, 11 Awst 2020, ymateb i gwestiwn 5

“Darperir ffurflen benodol i landlordiaid ei defnyddio wrth gyflwyno'r hysbysiad hwn i ddeiliad contractau, a ddylai leihau'r risg y bydd camgymeriadau'n cael eu gwneud. O ystyried y canlyniadau difrifol sy'n gysylltiedig â chyflwyno hysbysiadau cymryd meddiant, byddem yn disgwyl i landlordiaid ymddwyn yn broffesiynol ac yn gyfrifol er mwyn osgoi gwneud camgymeriadau wrth gyflwyno hysbysiadau, cyn belled â phosibl.

Fodd bynnag, cydnabyddir y bydd camgymeriadau mewn cyfran fach o'r hysbysiadau a allai effeithio ar allu landlord i ailfeddiannu a chreu ansicrwydd ar gyfer deiliad y contract. Dan amgylchiadau o'r fath, ystyrir ei bod yn briodol caniatáu cyfnod o bythefnos pan all landlord adolygu'r hysbysiad a chywiro unrhyw gamgymeriadau o'r fath, lle y bo angen. Mae cyfnod ailfeddwl o 14 diwrnod yn nodwedd gyffredin o fathau eraill o drafodiadau cytundebol, lle ystyrir bod cyfnod o amser i ailasesu a chynnal gwiriadau yn fuddiol i'r partïon dan sylw. Byddai ymestyn y cyfnod hwn o bythefnos yn peri risg o ymestyn y cyfnod o ansicrwydd i ddeiliad y contract. Rydym wedi cynnal dadansoddiad hawliau dynol mewn perthynas â'r ddarpariaeth hon ac rydym o'r farn bod cyfiawnhad dros unrhyw ymyrraeth â hawliau'r landlord a'i bod yn gymesur â budd y cyhoedd.”¹⁹

23. Fel y'i drafftiiwyd, mae adran 10 o'r Bil yn diwygio Deddf 2016 fel bod yn rhaid i landlord aros, yn y rhan fwyaf o achosion, i gontract tymor penodol ddod i ben cyn rhoi chwe mis o rybudd'. Mae adran 10 yn dileu gallu landlord i roi hysbysiad i derfynu contract tymor penodol safonol, oni bai bod y contract tymor penodol yn un o'r rhai a restrir yn Atodlen 9B o Ddeddf 2016 (fel y'i mewnosodwyd yn Atodlen 3 i'r Bil). Gofynnwyd i'r Gweinidog a yw hyn yn rhoi landlord dan anfantaes amlwg wrth geisio gwneud cynlluniau ar gyfer yr eiddo yn y dyfodol, a sut y gellir cyfiawnhau'r ddarpariaeth hon ar sail hawliau dynol. Wrth ofyn y cwestiynau hyn nodwyd, er enghraifft, bod y gofyniad i roi chwe mis o rybudd yn berthnasol hyd yn oed os yw'r contract wedi rhedeg am dair blynedd, ac erbyn hynny bydd deiliad y contract wedi cael mwy na'r sicrwydd deiliadaeth 12 mis, sef nod polisi'r Bil yn ôl y Gweinidog. Dywedodd y Gweinidog wrthym:

“Mae'r Bil ond yn ei gwneud yn ofynnol i landlord roi hysbysiad ar ddiwedd contract tymor penodol os hoffai'r landlord ailfeddiannu'r eiddo chwe mis wedi hynny. Darperir y mwyafrif helaeth o denantiaethau presennol ar sail tymor penodol o chwe mis, gyda'r

¹⁹ Llythyr gan y Gweinidog, 11 Awst 2020, ymateb i gwestiwn 7

ddau barti yn bwriadu i'r tymor penodol hwn arwain yn ddi-dor at gontract cyfnodol.

Mae diwygio'r ffordd y mae contractau safonol tymor penodol yn gweithio yn hanfodol er mwyn sicrhau na chaiff darpariaethau'r Bil sy'n ceisio gwella sicrwydd deiliadaeth mewn contractau cyfnodol safonol eu tanseilio. Mae caniatáu i landlord derfynu contract safonol tymor penodol sydd, dyweder, yn chwe mis o hyd, ar ddiwedd y tymor penodol yn tanseilio'n sylfaenol y gwelliant i sicrwydd deiliadaeth y mae'r Bil yn ceisio'i sicrhau. Byddai hyn yn cyflwyno 'man gwan' posibl...

Roedd yn amlwg bod angen darpariaeth i atal landlordiaid rhag osgoi darpariaethau'r Bil sy'n gwella sicrwydd deiliadaeth mewn perthynas â chontractau cyfnodol safonol.”²⁰

24. Dywedodd y Gweinidog hefyd:

“Rydym wedi cynnal dadansoddiad hawliau dynol mewn perthynas â'r ddarpariaeth hon ac rydym o'r farn bod cyfiawnhad dros unrhyw ymyrraeth â hawliau'r landlord a'i bod yn gymesur â budd y cyhoedd. Y ddarpariaeth hon yw'r ffordd leiaf ymwithiol o gyflawni'r nod hwnnw ac mae'n taro cydbwysedd rhwng buddiannau croes y landlord (a allai ddymuno cael y sicrwydd incwm sy'n gysylltiedig â chontract tymor penodol) a buddiannau deiliad y contract (a ddylai ddisgwyl elwa ar y sicrwydd deiliadaeth gwell a gynigir gan gontractau cyfnodol safonol a ddarperir gan y Bil, heb fod posibilrwydd y bydd y landlord yn osgoi'r darpariaethau hyn drwy gynnig contractau safonol tymor penodol yn unig).

Yn ogystal â chynnig sicrwydd deiliadaeth gwell, mae'r Bil yn ceisio cynnig digon o amser i ddeiliaid contractau symud i lety arall, ni waeth pa mor hir y maent wedi bod yn byw yn y cartref. Yn wir, po hiraf y bydd deiliad y contract wedi bod yn byw yn y cartref, y mwyaf heriol y gall fod iddo symud. Ni allwn weld unrhyw gyfiawnhad felly dros ganiatáu llai o amser i ddeiliaid contractau sydd wedi bod yn byw mewn cartref am dair blynedd (fel yn yr enghraifft yn y cwestiwn) i sicrhau llety amgen na deiliad contract sydd wedi bod mewn meddiannaeth am gyfnod byrrach.

²⁰ Llythyr gan y Gweinidog, 11 Awst 2020, ymateb i gwestiwn 8

Mae'r darpariaethau hyn yn rhoi mesurau diogelu cymesur i ddeiliaid contractau o ran terfynu, p'un a ydynt yn meddiannu cartrefi o dan gontractau tymor penodol neu drefniadau cyfnodol.”²¹

25. O ran gallu landlord i wneud cynlluniau ar gyfer eiddo yn y dyfodol, dywedodd y Gweinidog:

“...mae'r darpariaethau hyn yn arfaethedig fel bod landlordiaid yn ymwybodol o'r sefyllfa hon cyn ymrwymo i gontract safonol tymor penodol, ac felly byddant yn ymwybodol na fydd modd iddynt o bosibl rentu i ddeiliaid contract gwahanol ar ddiwedd y tymor penodol.”²²

26. Gofynnwyd hefyd i'r Gweinidog egluro'r cyfiawnhad hawliau dynol ar gyfer atal landlord rhag cael meddiant o'i eiddo ar ôl chwe mis, mewn amgylchiadau lle gallai'r partion mewn tenantiaeth fod wedi cytuno'n wreiddiol mai dim ond am chwe mis y byddai'r denantiaeth yn para. Dywedodd y Gweinidog wrthym, os mai bwriad y ddau barti yw y dylai'r contract ddod i ben ar ddiwedd y tymor penodol, y gall deiliad y contract adael yr eiddo ar ddiwedd y tymor penodol, ac nad oes “dim yn y Bil i atal hyn.”²³ Ychwanegodd y Gweinidog:

“Fodd bynnag, mae'r Bil yn cynnig sicrwydd deiliadaeth 12 mis i'r deiliaid contractau hynny sydd am fanteisio arno.

Rydym wedi cynnal dadansoddiad hawliau dynol mewn perthynas â'r ddarpariaeth hon ac rydym o'r farn bod cyfiawnhad dros unrhyw ymyrraeth â hawliau'r landlord a'i bod yn gymesur â budd y cyhoedd.”²⁴

Cydsyniad y goron

27. Gwnaethom ystyried a allai'r Bil effeithio ar uchelfraint, buddiannau preifat, neu refeniw etifeddol y Frenhines neu Ddug Cernyw, ac a fyddai angen cydsyniad y Goron.

28. Pan holwyd y Gweinidog, dywedodd wrthym:

“Caiff y cydsyniadau angenrheidiol eu ceisio ar yr adeg briodol yn ystod hynt y Bil drwy'r Senedd.”²⁵

²¹ Llythyr gan y Gweinidog, 11 Awst 2020, ymateb i gwestiwn 8

²² Llythyr gan y Gweinidog, 11 Awst 2020, ymateb i gwestiwn 8

²³ Llythyr gan y Gweinidog, 11 Awst 2020, ymateb i gwestiwn 9

²⁴ Llythyr gan y Gweinidog, 11 Awst 2020, ymateb i gwestiwn 9

²⁵ Llythyr gan y Gweinidog, 11 Awst 2020, ymateb i gwestiwn 18

Ein barn ni

- 29.** Nodwn y dystiolaeth gan y Gweinidog a'r wybodaeth a roddir yn y Memorandwm Esboniadol.
- 30.** Nodwn hefyd y gallai'r Bil effeithio ar uchelfraint, buddiannau preifat, neu refeniw etifeddol y Frenhines neu Ddug Cernyw, ac y gallai fod angen cydsyniad y Goron.
- 31.** Trafodwyd proses Llywodraeth Cymru ar gyfer ceisio cydsyniad y Goron yn ein hadroddiad ar y Bil Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru)²⁶. Nodwn fod Llywodraeth Cymru wedi cynghori ei bod yn dilyn gweithdrefnau y cytunwyd arnynt gyda chynghorwyr y Frenhines²⁷. Nodwn y bydd y Gweinidog yn gofyn am y cydsyniad angenrheidiol ar gyfer y Bil hwn ar yr 'adeig briodol' yn ystod gwaith craffu'r Senedd ar y Bil.
- 32.** O ran goblygiadau hawliau dynol y Bil i denantiaid a landlordiaid, dywedodd y Gweinidog wrthym y bydd effaith, ac y bydd hyn yn cyffwrdd â hawliau ECHR. Nodwn fod y Gweinidog o'r farn bod unrhyw ymyrraeth â'r hawliau hynny yn gyfiawn ac yn gymesur â budd y cyhoedd.
- 33.** Er ein bod yn cydnabod bod y Memorandwm Esboniadol yn rhoi rhywfaint o wybodaeth bellach am effaith y Bil ar Erthygl 1 Protocol 1 ac Erthygl 8 o'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol, credwn y dylai'r Gweinidog fod wedi rhoi ymateb mwy trylwyr i'r cwestiwn hwn. Yn ein barn ni nid yw'n ddigonol nodi y bydd effaith heb roi dadansoddiad o'r effaith honno inni yn uniongyrchol, a byddem wedi croesawu asesiad llawn o oblygiadau hawliau dynol y Bil.

Argymhelliad 1. Dylai'r Gweinidog gyhoeddi dadansoddiad llawn o effaith darpariaethau'r Bil ar hawliau dynol.

²⁶ Y Pwyllgor Materion Cyfansoddiadol a Deddfwriaethol: Adroddiad ar y Bil Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru), Hydref 2018, paragraff 21

²⁷ Llythyr gan y Prif Weinidog at Gadeirydd y Pwyllgor Materion Cyfansoddiadol a Deddfwriaethol, 14 Tachwedd 2018

3. Sylwadau cyffredinol a phenodol

Yr ymateb i COVID-19 a'r fframwaith deddfwriaethol presennol

34. Cafodd y gwaith craffu ar y Bil gan Bwyllgorau'r Senedd ei ohirio ar ddechrau pandemig COVID-19.

35. Mewn ymateb i'r argyfwng iechyd cyhoeddus a achoswyd gan COVID-19, mae Llywodraeth Cymru a Llywodraeth y DU wedi gwneud deddfwriaeth sydd wedi cyflwyno newidiadau dros dro i'r fframwaith deddfwriaethol presennol o amgylch y broses meddiannu a chyfnodau hysbysu'r landlordiaid.

36. Gwnaeth Atodlen 29 i *Ddeddf y Coronafeirws 2020* (Deddf 2020) gynyddu dros dro y cyfnod hysbysu y mae'n rhaid i landlord yng Nghymru neu Loegr ei roi cyn y gallai ofyn i Lys am orchymyn cymryd meddiant i dri mis.

37. Yn dilyn hynny, gwnaeth Llywodraeth Cymru reoliadau²⁸ – Rheoliadau Deddf y Coronafeirws 2020 (Tenantiaethau Sicr a Thenantiaethau Byrddaliadol Sicr, Estyn Cyfnodau Hysbysu) (Diwygio) (Cymru) 2020 – a gyflwynodd estyniad dros dro pellach, o dri mis i chwe mis, i'r cyfnodau hysbysu y mae'n rhaid i landlordiaid eu rhoi i denantiaid o dan adran 8(4A) neu (4B) (hysbysiad o fwriad i gychwyn achos meddiant: tenantiaethau sicr) a 21 (1) neu (4) (adennill meddiant ar ddiwedd tenantiaeth fyrddaliadol sicr) Deddf Tai 1988 (Deddf 1988). Daeth y Rheoliadau hyn i rym ar gyfer pob hysbysiad a roddir ar neu ar ôl 24 Gorffennaf 2020 ac roedd yn gymwys, i ddechrau, i bob hysbysiad a roddir tan 30 Medi.

38. Ar 25 Medi 2020, gwnaeth y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol Reoliadau Deddf y Coronafeirws 2020 (Tenantiaethau Preswyl: Gwarchodaeth Rhag Troi Allan) (Cymru) 2020.²⁹ Mae'r Rheoliadau hyn, a ddaeth i rym ar 29 Medi, yn ymestyn tan 31 Mawrth 2021 y cyfnod ar gyfer rhoi mwy o hysbysiad i denantiaid sydd â thenantiaeth a roddwyd o dan Ddeddf 1988, *Deddf Rhent 1977* a Deddfau Tai 1985 a 1996. Mae'r Rheoliadau hefyd yn cynyddu, o dri mis i chwe mis, y cyfnod hysbysu sy'n ofynnol ar gyfer y rhan fwyaf o hysbysiadau a gyflwynir mewn perthynas â thenantiaethau gwarchodedig a statudol, tenantiaethau diogel, tenantiaethau rhagarweiniol ac isradd, er mwyn sicrhau bod y tenantiaethau hynny'n cyd-fynd â'r cyfnod o chwe mis o rybudd sydd eisoes yn ofynnol mewn perthynas â thenantiaethau sicr a thenantiaethau byrddaliadol sicr. Dylid nodi, yn

²⁸ *Rheoliadau Deddf y Coronafeirws 2020 (Tenantiaethau Sicr a Thenantiaethau Byrddaliadol Sicr, Estyn Cyfnodau Hysbysu) (Diwygio) (Cymru) 2020*.

²⁹ Gosodwyd y Rheoliadau hyn gerbron y Senedd ar 28 Medi 2020 a bydd gwaith craffu arnynt ar ôl i'r adroddiad hwn gael ei osod.

achos pob tenantiaeth, fod y Rheoliadau hyn yn diddymu'r cyfnodau hysbysu hirach sy'n ofynnol o dan Atodlen 29 i Ddeddf 2020 mewn perthynas ag achosion lle mae'r sail neu'r rheswm dros roi hysbysiad yn ymwneud ag ymddygiad gwrthgymdeithasol neu drais domestig.

39. Amlygodd ein gwaith craffu ar Reoliadau Deddf y Coronafeirws 2020 (Tenantiaethau Sicr a Thenantiaethau Byrddaliadol Sicr, Estyn Cyfnodau Hysbysu) (Diwygio) (Cymru) 2020 eu bod yn cyffwrdd â hawliau landlord o dan Erthygl 1 Protocol 1 o'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol. Gwnaethom hefyd amlygu, o dan Reol Sefydlog 21.3(ii), bod y Rheoliadau yn dod i rym un diwrnod ar ôl iddynt gael eu gosod gerbron y Senedd.

40. Rydym yn tynnu sylw at y materion hyn gan fod y newidiadau dros dro, ond sylweddol, i'r fframwaith deddfwriaethol presennol o ganlyniad i bandemig COVID-19 wedi cyd-daro â newidiadau mwy sylfaenol drwy'r Bil gan Lywodraeth Cymru, a gwaith craffu'r Senedd arnynt.

Yr angen am ddeddfwriaeth

41. Nid oedd yr holl ymatebion i ymgynghoriad Llywodraeth Cymru ynglŷn â chynyddu'r cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir cyn troi tenant allan heb fai yn rhai cadarnhaol, ac roedd nifer o'r ymatebion yn tynnu sylw at anawsterau y gallai'r ddeddfwriaeth hon eu creu yn y sector rhentu yng Nghymru.³⁰

42. At hynny, yn sesiwn dystiolaeth y Gweinidog gyda'r Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau ar 27 Chwefror 2020³¹, awgrymodd fod Llywodraeth Cymru yn dibynnu ar sylfaen dystiolaeth anecdotaidd.

43. Gofynnwyd i'r Gweinidog egluro pam ei bod yn ystyried bod y Bil yn angenrheidiol. Dywedodd y Gweinidog wrthym ei bod wedi gwneud ymrwymiad polisi i wella diogelwch deiliadaeth yn y sector rhentu preifat a bod y Bil yn angenrheidiol i gyflawni'r amcan polisi hwnnw.³² Ychwanegodd:

“Bydd y Bil, os caiff ei basio, yn cynnig budd sylweddol pellach i ddeiliaid contractau, ar ben y rhai a nodir eisoes yn Neddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (“Deddf 2016”). (...)”

³⁰ Ymgynghoriad Llywodraeth Cymru, Ymestyn y cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir cyn troi tenant allan heb fai, 2019

³¹ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Chwefror 2020

³² Llythyr gan y Gweinidog, 11 Awst 2020, ymateb i gwestiwn 18

Bydd y Bil yn effeithio'n benodol ar y rhai sy'n byw yn y sector rhentu preifat ac sy'n meddiannu eu cartrefu o dan 'contract deiliadaeth safonol', sef yr hyn sy'n cyfateb i denantiaeth fyrddaliol sicr ar hyn o bryd, ar ôl i Ddeddf 2016 ddod i rym. Bydd hyn yn rhoi amser gwerthfawr i unigolion a theuluoedd, a'r sefydliadau a'r asiantaethau sy'n eu cefnogi, i ddod o hyd i gartref newydd sy'n iawn iddyn nhw ac i wneud yr holl drefniadau angenrheidiol ar gyfer symud yn ddiffwdan i'w cartref newydd.”³³

44. O ran ymgynghoriad Llywodraeth Cymru ei hun, dywedodd y Gweinidog:

“O ran yr ymatebion i'n hymgyngghoriad, fel y dywedais eisoes, byddem wedi synnu pe na byddai peth gwrthwynebiad gan y sector landlordiaid preifat, o ystyried y ddibyniaeth sydd wedi tyfu dros amser ar adran 21 o Ddeddf Tai 1998 (yr hyn sy'n cyfateb i adran 173 o Ddeddf 2016 yn y ddeddfwriaeth bresennol).

Mae digon o dystiolaeth annibynnol o'r problemau a achosir i denantiaid gan weithdrefnau troi allan 'dim bai', gan sefydliadau trydydd sector ac eraill. Yr hyn sy'n anos gwybod yw union nifer yr achlysuron pan ddefnyddir adran 21 pan fyddai amgylchiadau meddiannu eraill yn fwy priodol – ac mae hynny am fod natur meddiannaeth adran 21 yn golygu nad oes angen i'r wybodaeth honno gael ei datgelu.”³⁴

45. Mewn perthynas â thystiolaeth y Gweinidog i'r Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, dywedodd wrthym:

“Cyfeiriais at 'dystiolaeth anecdotaidd' yn ystod sesiwn y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau ar 27 Chwefror. Roedd hyn yn cyfeirio at waith achos yr wyf i a chyd ASau yn ymdrin ag ef yn rhy aml o lawer, sy'n cadarnhau i ni bod problemau amlwg â'r trefniadau presennol.”³⁵

46. O ran adolygu effeithiolrwydd y ddeddfwriaeth, mae'r Memorandwm Esboniadol yn nodi:

“Mae Deddf 2016, a'r Bil diwygio hwn, yn rhan o ymrwymiad Llywodraeth Cymru i wneud mwy i helpu pobl i ddiwallu eu

³³ Llythyr gan y Gweinidog, 11 Awst 2020, ymateb i gwestiwn 18

³⁴ Llythyr gan y Gweinidog, 11 Awst 2020, ymateb i gwestiwn 18

³⁵ Llythyr gan y Gweinidog, 11 Awst 2020, ymateb i gwestiwn 18

hanghenion tai. Os caiff y Bil ei basio gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru, bydd y gwaith o roi'r ddeddfwriaeth ar waith yn destun prosesau monitro a gwerthuso fel y'u nodwyd yn wreiddiol mewn perthynas â Deddf 2016.”³⁶

Diwygio Deddfau 2016 a 2019 a hygyrchedd y gyfraith

47. Fel y nodwyd yn gynharach yn yr adroddiad, mae'r Bil yn diwygio Deddfau 2016 a 2019.

48. Mae'r Memorandwm Esboniadol yn nodi'r canlynol:

“Nid yw Deddf 2016 wedi'i gweithredu eto. Roedd hynny'n rhoi cyfle inni ystyried y dystiolaeth a ddeuai i'r fei mewn perthynas â sicrwydd deiliadaeth, ymgysylltu ymhellach â chynrychiolwyr landlordiaid a deiliaid contractau, a monitro newidiadau deddfwriaethol a gyflwynwyd neu a gynigiwyd gan lywodraethau rhannau eraill o'r DU ers i Ddeddf 2016 gael Cydsyniad Brenhinol. Rydym wedi dod i'r casgliad bod cadw trefniant sy'n galluogi landlord i ddod â chontract i ben gan roi dim ond dau fis o rybudd, pan nad yw deiliad y contract ar fai, yn tanseilio'r sicrwydd deiliadaeth rydym am ei sefydlu – ac o'r farn bod angen ymdrin â hynny er budd deiliaid contractau a'r sector ehangach. Ar ben hynny, gellid dadlau y gallai methu â mynd i'r afael â'r mater hwnnw arwain at sefyllfa lai ffafriol i ddeiliaid contractau yng Nghymru nag mewn rhannau eraill o'r DU.

Rydym felly wedi penderfynu cyflwyno'r ddeddfwriaeth ddiwygio hon nawr, cyn i Ddeddf 2016 gael ei gweithredu, a dod â'r Ddeddf, ar ei ffurf ddiwygiedig, i rym cyn diwedd y tymor Cynulliad hwn. Rydym o'r farn y bydd hyn yn amharu'n llai ar y broses na phe byddem yn caniatáu i drefniadau Deddf 2016 ddod i rym ac yna'n newid elfennau allweddol o fewn cyfnod byr wedi i'r drefn newydd gael ei gweithredu.”³⁷

49. Bydd angen i lawer o ddinasyddion Cymru allu deall a chael mynediad at y darpariaethau a geir yn y Bil hwn yng nghyd-destun y Ddeddf 2016 bresennol. Dywedwyd wrth y Gweinidog y gallai hyn fod yn anodd, heb fynediad at wasanaethau tanystrifio masnachol fel Westlaw a LexisNexis. Am y rheswm hwnnw, gofynnwyd i'r Gweinidog a wnaeth hi ystyried cyflwyno un Bil a fyddai'n ailddatgan darpariaethau Deddf 2016 gyda'r addasiadau a'r ychwanegiadau yr

³⁶ Memorandwm Esboniadol, paragraff 11.1

³⁷ Memorandwm Esboniadol, paragraffau 3.24 a 3.25

hoffai eu gweld yn cael eu gwneud i'r ddeddfwriaeth honno. Gofynnwyd iddi hefyd a oedd hi'n poeni y bydd ei phenderfyniad i beidio â gwneud hynny yn effeithio ar hygyrchedd y ddeddfwriaeth bwysig hon. Dywedodd y Gweinidog wrthym:

“Bydd yr holl wybodaeth sydd ei hangen ar randdeiliaid yn cael ei darparu o fewn y model datganiadau ysgrifenedig, a bydd amrywiaeth o ganllawiau ar gael, a byddant yn cael eu rhannu'n eang. Drwy'r rhain, yn bennaf, y bydd landlordiaid a deiliaid contractau yn cael gafael ar y ddeddfwriaeth, yn ei deall ac yn deall beth y mae'n ei olygu iddyn nhw.

Bydd y Bil yn diwygio Deddf 2016, er mwyn sicrhau y bydd Deddf 2016, pan ddaw i rym, yn ddarn o ddeddfwriaeth sy'n cynnwys yr holl ddiwygiadau a wnaed gan y Bil. Ni fydd angen darllen y Bil ochr yn ochr â'r Ddeddf. Dim ond fersiwn ddiweddar o Ddeddf 2016 fydd ei hangen ar ddinasyddion. Bydd aelodau'n ymwybodol bod y Cwnsler Cyffredinol yn awyddus i sicrhau bod deddfwriaeth ar gael ar ffurf gyfredol ac ar gael i'w defnyddio yn rhad ac am ddim. Felly mae'n gweithio'n agos gyda legislation.gov.uk i'w gwneud yn bosibl i ddiwygiadau i ddeddfwriaeth sylfaenol bresennol, fel y rhai sy'n cael eu gwneud gan y Bil hwn, gael eu gwneud yn gyflym yn y ddwy iaith.”³⁸

50. Gofynnwyd hefyd pam mae'r Gweinidog wedi dewis diwygio Deddf nad yw mewn grym eto gan y Senedd. Dywedodd y Gweinidog wrthym:

“O ran diwygio Deddf nad yw eto mewn grym, mae Deddf 2016 yn nodi'r fframwaith cyfreithiol a fydd yn llywodraethu'r ffordd y bydd pobl yng Nghymru yn rhentu eu cartrefi yn y dyfodol. Bwriedir i'r Bil diwygio hwn wneud diwygiadau i Ddeddf 2016 nad ydynt yn ailwampio'r system yn sylweddol ond, yn hytrach, yn gwella agweddau arni, er mwyn adlewyrchu'n well natur newidiol y sector rhentu preifat a'r rheini sy'n rhentu eu cartrefi yng Nghymru. A dweud hynny, rydym o'r farn y byddai wedi peri mwy o ddryswch i ddinasyddion i weithredu Deddf 2016 ac yna gwneud y diwygiadau a gynigir gan y Bil yn fuan wedi hynny. Y dull a ffafriwyd felly oedd gwneud un set o newidiadau ar yr un pryd.”³⁹

³⁸ Llythyr gan y Gweinidog, 11 Awst 2020, ymateb i gwestiwn 2

³⁹ Llythyr gan y Gweinidog, 11 Awst 2020, ymateb i gwestiwn 2

51. Mae Atodlen 6 i'r Bil yn cynnwys diwygiadau canlyniadol i Ddeddf 2016 a Deddf 2019. Gofynnwyd i'r Gweinidog egluro effaith paragraff 24 o Atodlen 6 a'r rhyngweithio rhwng y Bil hwn a Deddf 2019. Dywedodd y Gweinidog wrthym:

“Mae Paragraff 24 o Atodlen 6 i'r Bil yn diwygio Deddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) Cymru 2019 (“Deddf 2019”) er mwyn ystyried y ffaith y bydd rhai o ddarpariaethau Deddf 2019 yn afraid pan gaiff Deddf 2016 ei rhoi ar waith. Ni fydd angen y darpariaethau a hepgorwyd gan baragraff 24 i Atodlen 6 o'r Bil mwyach. Roedd angen adran 25 o Ddeddf 2019 i wneud darpariaethau trosiannol drwy reoliadau, gan gymhwyso Deddf 2019 i denantiaethau byrddaliadol sicr o dan ddeddf Tai 1988, cyn gweithrediad Deddf 2016.”⁴⁰

52. Ceir trafodaeth bellach isod ynghylch cychwyn a gweithredu Deddf 2016 a'r Bil hwn.

Y cydbwysedd rhwng yr hyn sydd ar wyneb y Bil a'r hyn sydd i'w gynnwys drwy is-ddeddfwriaeth

53. Mae'r Bil yn cynnwys chwe phŵer i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau, yn adranau 13(2) a (3) ac yn Atodlen 1 (paragraff 14 o'r Atodlen 8A newydd), Atodlen 2 (paragraff 10 o Atodlen 9A newydd), Atodlen 3 (paragraff 12 o'r Atodlen 9B newydd ac Atodlen 4 (paragraff 12 o'r Atodlen 9C newydd).

54. Mae'r Bil hefyd yn cynnwys un pŵer i Weinidogion Cymru wneud gorchymyn, yn adran 17(2). Mae'r pŵer hwn i wneud gorchmynion yn darparu ar gyfer cychwyn darpariaethau'r Bil, ac fe'i trafodir yn nes ymlaen yn yr adroddiad.

55. Mae rhestr lawn a chrynodeb o'r pwerau ar gael yn nhabl 5.1 yn y Memorandwm Esboniadol. Mae'r holl reoliadau y darperir ar eu cyfer yn y Bil yn ddarostyngedig i'r weithdrefn gadarnhaol, ac mae pob un ohonynt yn bwerau Harri VIII.

56. Mae'r pwerau gwneud rheoliadau yn adran 13(2) a (3) o'r Bil yn ymwneud â'r pŵer i gyfyngu ar yr hawl i wahardd deiliaid contract cyfnodol safonol a chontractau tymor penodol safonol o annedd am gyfnodau penodol. O ran y ddau bŵer, mae'r Datganiad o Fwriad y Polisi yn nodi:

⁴⁰ Llythyr gan y Gweinidog, 11 Awst 2020, ymateb i gwestiwn 13

“Y rheswm dros y pŵer yw mynd i'r afael ag achosion lle mae rhai landlordiaid yn eithrio tenantiaid neu drwyddedeion ar hyn o bryd am gyfnodau sydd wedi'u rhagddiffinio yn y contract. (...)

Bwriad y polisi yw cyfyngu ar y defnydd o'r pŵer eithrio i amgylchiadau a ddiffinnir yn llym, fel y rheini a nodwyd uchod, er mwyn cadw'r pŵer eithrio rhag cael ei ddefnyddio'n amhriodol.”⁴¹

57. Mae Atodlenni 1 i 4 i'r Bil yn mewnosod atodlen newydd yn Neddf 2016, fel a ganlyn:

- Mae Atodlen 1 yn mewnosod yr Atodlen 8A newydd yn Neddf 2016 ac yn ymwneud â chontractau safonol y gellir eu terfynu ar ôl dau fis o dan adran 173 o Ddeddf 2016 neu gymal terfynu landlord;
- Mae Atodlen 2 yn mewnosod yr Atodlen 9A newydd yn Neddf 2016 ac yn ymwneud â chontractau safonol a'r cyfyngiadau ar roi hysbysiad o dan adrannau 173 a 186, ac o dan gymal terfynu landlord;
- Mae Atodlen 3 yn mewnosod yr Atodlen 9B newydd yn Neddf 2016 ac yn ymwneud â chontractau tymor penodol safonol y gellir eu terfynu drwy roi hysbysiad o dan adran 186;
- Mae Atodlen 4 yn mewnosod yr Atodlen 9C newydd yn Neddf 2016 ac yn ymwneud â chontractau tymor penodol safonol a all gynnwys cymal terfynu landlord hyd yn oed os caiff ei wneud am dymor o lai na dwy flynedd.

58. Yn y Datganiad o Fwriad y Polisi, y rheswm a roddwyd dros gynnwys pwerau i wneud rheoliadau yn Atodlenni 1 i 4 yw “adlewyrchu'r newidiadau yn narpariaeth y maes tai”.⁴² Mewn perthynas ag Atodlen 2, mae rheswm ychwanegol wedi'i nodi ar gyfer cynnwys y pŵer gwneud rheoliadau, sef adlewyrchu “newidiadau deddfwriaethol”. Gofynnwyd i'r Gweinidog egluro beth yw ystyr hyn, a pham y cymerwyd dull gwahanol mewn perthynas ag Atodlen 2. Dywedodd y Gweinidog wrthym:

“Dilynwyd y dull gweithredu hwn am ei bod yn bosibl y bydd newidiadau deddfwriaethol, a wneir y tu allan i fframwaith deddfwriaethol Rhentu Cartrefi, y gallai fod angen eu hadlewyrchu yn

⁴¹ Bil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru), Datganiad o Fwriad y Polisi, Chwefror 2020, tudalennau 2 a 3

⁴² Bil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru), Datganiad o Fwriad y Polisi, Chwefror 2020, tudalen 4

Atodlen 9A newydd. Er enghraifft, gellid rhoi dyletswydd statudol ar landlordiaid ar rhyw adeg yn y dyfodol, y gallai fod angen ei chynnwys yn y rhestr yn Atodlen 9A newydd. Nid oes modd rhagweld ar hyn o bryd sut beth fyddai'r dyletswyddau hynny. Mae'r pŵer hwn felly'n cynnig yr hyblygrwydd angenrheidiol i fynd i'r afael â'r newidiadau deddfwriaethol hynny. Yn hyn o beth, mae Atodlen 2 i'r Bil yn wahanol i Atodlenni 1, 3 a 4 i'r Bil."⁴³

59. O ran y pwerau Harri VIII yn y Bil gofynnwyd i'r Gweinidog egluro'r cyfiawnhad dros y ffaith bod pob pŵer i wneud rheoliadau yn y Bil yn bŵer Harri VIII. Gofynnwyd hefyd pam nad yw'n well cynnwys rheoliad yn y Bil sy'n gwneud pŵer i gynnwys, er enghraifft, rhai dosbarthiadau o gontract na fyddant yn ddarostyngedig i rai neu bob un o'r newidiadau y bydd y Bil yn eu cyflwyno. Dywedodd y Gweinidog y canlynol:

"Mae'r Bil yn diwygio Deddf 2016 (a deddfwriaeth sylfaenol arall) yn unig. Nid yw'n cynnwys unrhyw ddarpariaeth annibynnol felly byddai'n anarferol diwygio'r Bil ar ôl iddo gychwyn am y byddai ei ddarpariaethau yn fyw yn Neddf 2016 (os, yn wir, mai dyma'r dewis amgen a awgrymir gan y cwestiwn). Caiff y mwyafrif o'r Atodlenni i'r Bil eu cynnwys yn Neddf 2016. Mae'r Atodlenni i Ddeddf 2016 yn cynnwys pŵer i Weinidogion Cymru eu diwygio, am y bydd angen i ni adolygu'r materion sydd wedi'u cynnwys yn yr Atodlenni hyn wrth i'r tirlun tai esblygu dros amser. Mae angen i ni gael yr hyblygrwydd i ymateb i'r newidiadau hynny a gwneud darpariaethau priodol o fewn yr Atodlenni amrywiol, yn ôl yr angen. Mae'r Bil hwn felly yn mabwysiadu'r un dull gweithredu. Ymddengys mai'r dewis amgen fyddai rheoliadau a fyddai hefyd yn diwygio deddfwriaeth sylfaenol neu, fel arall, byddai angen eu darllen ochr yn ochr â'r ddeddfwriaeth sylfaenol, gan olygu y byddai rhai o'r manylion yn syrthio y tu allan i'r ddeddfwriaeth sylfaenol, yn yr is-ddeddfwriaeth, a all, ynddo'i hun, ddenu beirniadaeth o ran materion yn ymwneud â chraffu a hygyrchedd y gyfraith."⁴⁴

Cychwyn y Bil a gwneud yr is-ddeddfwriaeth angenrheidiol

60. Nid yw Deddf 2016 wedi'i gweithredu eto. Gofynnwyd i'r Gweinidog pryd y mae'n bwriadu i'r Bil hwn, os caiff ei gymeradwyo gan y Senedd, a Deddf 2016 ddod i rym. Dywedodd y Gweinidog y canlynol:

⁴³ Llythyr gan y Gweinidog, 11 Awst 2020, ymateb i gwestiwn 4

⁴⁴ Llythyr gan y Gweinidog, 11 Awst 2020, ymateb i gwestiwn 3

“Cyn i’r broses graffu gael ei gohirio o ganlyniad i’r achosion o’r Coronafeirws, roedd yn fwriad gennym ddod â darpariaethau Deddf 2016, fel y’i diwygiwyd gan y Bil hwn, i rym cyn diwedd tymor presennol y Senedd (h.y. cyn Ebrill 2021). Erbyn hyn, cytunwyd ar amserlen ddiwygiedig ar gyfer y Bil, a fydd yn golygu y bydd y broses graffu wedi’i chwblhau ym mis Ionawr ac, os caiff ei basio gan y Senedd, dylai’r Bil dderbyn Cydsyniad Brenhinol ym mis Mawrth. Fodd bynnag, ni ddaw darpariaethau’r Bil, na Deddf 2016 y mae’n ei diwygio, i rym cyn yr hydref y flwyddyn nesaf. Mae hyn am fy mod yn parhau’n ymrwymedig i’m haddewid y dylai’r sector gael chwe mis i baratoi ar gyfer y trefniadau newydd.”⁴⁵

61. Gofynnwyd hefyd i’r Gweinidog pryd y bydd yr is-ddeddfwriaeth sy’n angenrheidiol i weithredu Deddf 2016 yn cael ei gwneud, yn enwedig y rheoliadau sy’n cynnwys telerau atodol a chontractau enghreifftiol. Dywedodd y Gweinidog wrthym:

“Bu’n fwriad gennym cynnal ymgynghoriad cyhoeddus ar y contractau ysgrifenedig model yn ystod y gwanwyn. Fodd bynnag, rydym wedi gohirio’r ymarfer hwn am y tro er mwyn caniatáu i randdeiliaid ganolbwyntio ar flaenoriaethau sy’n ymwneud â’r Coronafeirws. Bydd yr ymgynghoriad yn dechrau cyn gynted ag y bydd yn briodol i hynny ddigwydd.

O ran y Darpariaethau Atodol a’r is-ddeddfwriaeth arall sydd eisoes wedi bod yn destun ymgynghoriad cyhoeddus, byddwn yn cyhoeddi’r ymatebion i’r ymgynghoriad, a fydd yn cynnwys y rheoliadau drafft eu hunain, cyn gynted â phosibl. Fodd bynnag, unwaith eto rydym yn gohirio hyn nes i bwysau’r argyfwng iechyd cyhoeddus presennol gilio a bod y Senedd wedi ailddechrau ei waith craffu ehangach.

Bu’n fwriad gennym osod yr holl is-ddeddfwriaeth yn ystod tymor presennol y Senedd. Fodd bynnag, mae blaenoriaethau yn ymwneud â’r Coronafeirws yn golygu nad yw hynny’n bosibl mwyach. Caiff yr holl is-ddeddfwriaeth ei gwneud cyn gynted â phosibl yn ystod tymor nesaf y Senedd.”⁴⁶

62. Mae’r pŵer gwneud gorchmynion yn adran 17(2) o’r Bil yn galluogi Gweinidogion Cymru i ddarparu ar gyfer cychwyn adran 6(5) o’r Bil a pharagraff 24

⁴⁵ Llythyr gan y Gweinidog, 11 Awst 2020, ymateb i gwestiwn 14

⁴⁶ Llythyr gan y Gweinidog, 11 Awst 2020, ymateb i gwestiwn 15

o Atodlen 6 i'r Bil. Ni fydd y gorchymyn cychwyn yn ddarostyngedig i weithdrefn graffu gan y Senedd. Gofynnwyd i'r Gweinidog pa asesiad a gynhaliwyd cyn y penderfynwyd na fyddai gorchymyn a wnaed o dan adran 17(2) yn dilyn gweithdrefn graffu ffurfiol gan y Senedd. Dywedodd y Gweinidog y canlynol:

“Mae adran 17(2) o'r Bil yn bŵer cul iawn a rhaid i unrhyw 'ddarpariaeth ddarfodol, drosiannol neu arbed' a wneir o dan y pŵer hwnnw fod yn gysylltiedig â chychwyn y darpariaethau y cyfeirir atynt yn adran 17(2). Byddai angen i ni ddefnyddio adran 255 o Ddeddf 2016 i wneud darpariaethau darfodol, trosiannol neu arbed ehangach.”⁴⁷

63. Gofynnwyd i'r Gweinidog a oes unrhyw ddarpariaethau yn y Bil y mae'n ystyried eu bod yn cael effaith ôl-weithredol. Wrth wneud hynny, tynnwyd sylw'r Gweinidog at baragraff 10.3 o'r Memorandwm Esboniadol i'r Bil sy'n nodi na fydd y cyfyngiadau ar gyflwyno rhai hysbysiadau mewn perthynas â rhai contractau sy'n bodoli eisoes yn “wirioneddol ôl-weithredol”; a gofynnwyd iddi egluro beth a olygir gan hyn. Rhoddodd y Gweinidog y manylion a ganlyn:

“Bydd darpariaethau canlynol y Bil yn gymwys i gontractau a gaiff eu trosi, hynny yw, tenantiaethau sy'n bodoli cyn i Ddeddf 2016 ddod i rym, sy'n trosi i fod yn gontractau safonol:

Cyfyngiadau ar gyflwyno hysbysiadau landlord pellach o dan contract cyfnodol safonol

Bydd y Bil yn atal landlordiaid o dan gontract cyfnodol safonol rhag cyflwyno rhybudd o dan adran 173 o Ddeddf 2016 o fewn chwe mis o derfynu hysbysiad adran 173 blaenorol neu ei dynnu yn ôl. Bydd y cyfyngiad hwn ar gyflwyno hysbysiadau un ar ôl y llall yn gymwys i landlordiaid o dan gontractau a gaiff eu trosi, yn ogystal â landlordiaid o dan gontractau a gaiff eu creu ar ôl i'r Bil ddod i rym. Gan fod y ddarpariaeth hon yn gymwys i gontractau a gaiff eu trosi, mae'n ôl-weithredol yn yr ystyr cyfyngedig iawn ei bod yn gymwys i gontractau presennol, ond dim ond mewn ffordd arfaethedig. Mae angen y dull gweithredu hwn er mwyn osgoi'r problemau a gaiff eu creu i denantiaid gan yr arfer o gyflwyno hysbysiadau o'r fath mewn ffordd sy'n golygu bod tenantiaeth bob amser yn destun hysbysiad cymryd meddiant. Pe bai'r ddarpariaeth yn gymwys i gontractau newydd yn unig, yr ymrwymir iddynt ar ôl i'r Bil a Deddf 2016 ddod i rym, byddai deiliaid contractau o dan gontractau a gaiff eu trosi yn cael eu trin yn

⁴⁷ Llythyr gan y Gweinidog, 11 Awst 2020, ymateb i gwestiwn 15

llai ffafriol na'r rhai o dan gcontractau newydd am y byddent yn parhau i fod yn agored i fgythiad hysbysiadau lluosog, hyd nes y daw'r contract a gaiff ei drosi i ben. Ni fydd y darpariaethau hyn yn cael effaith o ran hysbysiadau lluosog a gyflwynwyd cyn i Ddeddf 2016 ddod i rym, ond byddant yn effeithio ar landlordiaid tenantiaethau a oedd ar waith cyn i Ddeddf 2016 ddod i rym.

Cyfyngiad ar roi hysbysiad o dan adran 173 o dan gcontract cyfnodol safonol ac o dan gymal terfynu landlord mewn contract safonol tymor penodol yn dilyn hawliad dialgar i adennill meddiant.

Bydd y Bil yn atal landlordiaid rhag cyflwyno hysbysiad o dan adran 173 o dan gcontract cyfnodol safonol neu o dan gymal terfynu mewn contract safonol tymor penodol am gyfnod o chwe mis, o'r dyddiad y bydd llys yn pennu bod hawliad adennill meddiant blaenorol yn ddialgar.

Bydd y cyfyngiad yn gymwys i landlordiaid o dan gcontractau a gaiff eu trosi, yn ogystal â landlordiaid o dan gcontractau a grëwyd ar ôl i'r Bil ddod i rym. Bydd hyn yn golygu bod elfen ôl-weithredol i'r ddarpariaeth.

Byddai dyfarniad bod hawliad yn ddialgar yn hwyrach na dyddiad deddfu'r Bil ac felly byddai'r elfen ôl-weithredol (i'r graddau y tybir bod y mater yn ôl-weithredol) wedi'i chyfyngu i'r ffaith ei bod ond yn effeithio ar landlordiaid tenantiaethau sydd wedi cael eu trosi (ac felly mae ei heffaith yn gyfyngedig). Bydd hyn yn diogelu deiliaid contractau sydd wedi bod yn destun hawliad dialgar rhag cael hysbysiad arall yn syth ar ôl y gorchymyn llys hwnnw. Bydd unrhyw hawliad sy'n ddialgar ei natur (sef wedi'i wneud at ddibenion osgoi rhwymedigaethau i gadw anedd mewn cyflwr da) yn un a wneir yn anghywir ac yn afresymol.

Bydd cyfnod o chwe mis yn cynnig cyfnod o sicrwydd i ddeiliad contract yn dilyn hawliad na ddylai fod wedi'i gyflwyno iddo yn y lle cyntaf. Mae'n cynnig cyfnod o sicrwydd a sefydlogrwydd yn dilyn y broses llys honno.

Nid yw'r cyfyngiad yn atal y landlord rhag cyflwyno hysbysiad ar unrhyw sail arall. Mae'n cyfyngu ar y gallu i gyflwyno hysbysiad arall o dan adran 173 neu gymal terfynu landlord. Gellir cyflwyno hysbysiadau meddiant eraill, lle y bo'n briodol, yn ystod cyfnod y cyfyngiad.

Dim ond ar gamau gweithredu arfaethedig y bydd y cyfyngiadau hyn yn effeithio ac yn hynny o beth nid ydynt yn ‘wirioneddol ôl-weithredol’.”⁴⁸

64. Gofynnwyd hefyd i'r Gweinidog pa effaith y bydd cychwyn Deddf 2016, a'r diwygiadau iddi a wneir gan y Bil hwn, yn ei chael ar denantiaethau a wnaed cyn y dyddiad y daw Deddf 2016, fel y'i diwygiwyd, i rym. Dywedodd y Gweinidog wrthym y bydd y mwyafrif helaeth o denantiaethau a wnaed cyn y dyddiad y daw Deddf 2016, fel y'i diwygiwyd, i rym, yn cael eu trosi i gontractau meddiannaeth ac yn cael eu llywodraethu gan ddarpariaethau'r Ddeddf. Ychwanegodd y Gweinidog fod effaith Deddf 2016 ar y tenantiaethau hynny wedi cael ei hystyried ar yr adeg y pasiwyd Deddf 2016, ac amlygodd hefyd fod ei hymateb i'n cwestiwn 10 (gweler paragraff 63) yn amlinellu darpariaethau'r Bil hwn a fydd yn effeithio ar gontractau a droswyd.⁴⁹

65. Er mwyn sicrhau nad yw'r Bil yn berthnasol yn ôl-weithredol i denantiaid a landlordiaid sy'n ymrwymo i gontractau yn seiliedig ar y fframwaith cyfreithiol cyfredol, gofynnwyd i'r Gweinidog pa ddarpariaethau trosiannol fyddai eu hangen. Dywedodd y Gweinidog wrthym fod darpariaeth yn cael ei gwneud yn y Bil ei hun i sicrhau nad yw darpariaethau'r Bil yn cael effaith ôl-weithredol. Ychwanegodd:

“Mae paragraff 23 o Atodlen 6 i'r Bil yn diwygio Atodlen 12 i Ddeddf 2016 er mwyn gwneud darpariaeth sy'n cadw'r safbwynt o dan Ddeddf 2016 fel y'i deddfwyd yn wreiddiol i'r graddau y tybir bod hynny'n angenrheidiol ar gyfer tenantiaethau a thrwyddedau yr ymrwymwyd iddynt cyn i Ddeddf 2016 gychwyn. Nid ydym yn rhagweld y bydd angen darpariaeth drosiannol bellach er mwyn mynd i'r afael â'r newidiadau a wneir gan y Bil. Mae'r ateb i gwestiwn 10 uchod yn nodi darpariaethau'r Bil hwn a fydd yn effeithio ar gontractau a gaiff eu trosi.”⁵⁰

Effaith ar y system gyfiawnder

66. O ran yr effaith y gallai'r Bil ei chael ar y system gyfiawnder, gofynnwyd i'r Gweinidog a oedd hi wedi archwilio a fydd gan y llysoedd y capasiti sydd ei angen i ymdrin â'r posibilrwydd o gynnydd yn nifer yr hawliadau, yn enwedig os bydd

⁴⁸ Llythyr gan y Gweinidog, 11 Awst 2020, ymateb i gwestiwn 10

⁴⁹ Llythyr gan y Gweinidog, 11 Awst 2020, ymateb i gwestiwn 11

⁵⁰ Llythyr gan y Gweinidog, 11 Awst 2020, ymateb i gwestiwn 12

cynnydd yn y defnydd o hawliadau torri contract, yn hytrach na defnydd parhaus o sail troi allan heb fai. Dywedodd y Gweinidog y canlynol:

“Fel yr wyf wedi'i egluro yn fy nhystiolaeth i Bwyllgorau eraill sy'n craffu ar y Bil hwn, yn fy marn i, dim ond pan fetho popeth arall y dylai landlordiaid yng Nghymru, yn enwedig ein landlordiaid cymdeithasol, ystyried gweithdrefnau troi allan. Rwy'n disgwyl i bob un o'n landlordiaid ddarparu cymorth ac ymyrraeth ar gam cynnar pan fydd problemau yn dechrau dod i'r amlwg gyda thenantiaeth. Dylent weithio'n rhagweithiol gyda thenantiaid i fynd i'r afael â'r materion hynny, yn hytrach na'u troi allan a phasio'r broblem ymlaen. A dweud hynny, er ein bod yn derbyn ei bod yn debygol y bydd cynnydd bach yn nifer yr hawliadau gan landlordiaid preifat y bydd angen cynnal gwrandawiaidau ar eu cyfer o ganlyniad i'r Bil, mae angen ystyried ar y llaw arall y lleihad sylweddol mewn achosion o droi allan gan landlordiaid cymdeithasol rydym yn ceisio'i gyflawni drwy ddulliau eraill, a ddylai roi digon o gapasiti i'r llysoedd ymdrin ag unrhyw hawliadau gan landlordiaid preifat.”⁵¹

67. Dywedodd y Gweinidog wrthym hefyd:

“Roedd y Weinyddiaeth Gyfiawnder yn cytuno â chasgliad ein Hasesiad o Effaith ar Gyfiawnder na fyddai'r ddeddfwriaeth newydd at ei gilydd yn cael fawr ddim effaith dros amser ar lwyth achosion y system llysoedd yng Nghymru. Mae hyn yn seiliedig ar y ffaith bod tua dau o bob tri hawliad meddiant presennol yn dod gan landlordiaid cymdeithasol, a'r ffaith bod Llywodraeth Cymru wedi creu polisi i leihau'n sylweddol achosion o ail-feddiannu gan landlordiaid cymdeithasol. Bydd hyn yn rhyddhau digon o amser y llysoedd i wrthbwysu unrhyw gynnydd mewn hawliadau gan landlordiaid preifat a gaiff eu cymell i ddefnyddio seiliau amgen i derfynu contractau yn sgil cyfnodau rhybudd hirach adran 173.”⁵²⁵³

⁵¹ Llythyr gan y Gweinidog, 11 Awst 2020, ymateb i gwestiwn 17

⁵² Llythyr gan y Gweinidog, 11 Awst 2020, ymateb i gwestiwn 17, troednodyn 1 “Yn ystod 2018, dyfarnwyd 3,640 o orchmynion meddiant yr oedd angen gwrandawriad llys ar eu cyfer gan y llysoedd yng Nghymru. O'r rhain, dyfarnwyd 3,050 i landlordiaid cymdeithasol a 590 i landlordiaid preifat. Yn ogystal, dyfarnwyd 616 o orchmynion o dan 'weithdrefn garlam' Adran 21, nad yw'n gofyn am wrandawriad mewn llys.”

⁵³ Llythyr gan y Gweinidog, 11 Awst 2020, ymateb i gwestiwn 17

Ein barn ni

68. Rydym yn cydnabod sylwadau'r Gweinidog ynghylch yr angen am ddeddfwriaeth.

69. Fodd bynnag, wrth wneud hynny, nodwn nad oedd ymgynghoriad Llywodraeth Cymru ei hun ynghylch y diwygiadau arfaethedig i gyfnodau rhybudd yn rhoi tystiolaeth o gefnogaeth gref o blaid. Nodwn hefyd awgrym y Gweinidog y bu rhywfaint o ddibyniaeth ar ddefnyddio tystiolaeth anecdotaidd fel ffordd o gadarnhau bwriad y polisi.

70. Rydym yn cydnabod y gallai fod problem ehangach o ran diffyg data am y sector rhentu preifat yng Nghymru. Er gwaethaf y broblem hon, ac er ein bod yn derbyn y gallai fod yn anodd ymgysylltu â'r sector penodol hwn, rydym yn gwneud pwynt cyffredinol o ran egwyddor bod sylfaen dystiolaeth y Gweinidog yn cael ei gwanhau gan anffurfioldeb y data, ac nid yw'n arfer da dibynnu ar dystiolaeth o'r fath fel sail ar gyfer newid deddfwriaeth sylfaenol. Byddem yn croesawu ymdrechion gan Lywodraeth Cymru i ymgysylltu'n fwy â deiliaid contract yn y sector rhentu preifat yng Nghymru ac i ddatblygu rhagor o gysylltiadau ffurfiol â hwy.

Argymhelliad 2. Dylai Llywodraeth Cymru ymgysylltu'n fwy â deiliaid contract yn y sector rhentu preifat yng Nghymru a datblygu cysylltiadau mwy ffurfiol â hwy fel ffordd o wella'r trefniadau ar gyfer casglu data o'r sector hwn er mwyn llywio cynigion deddfwriaethol yn y dyfodol yn well.

71. Nodwn mai bwriad y Gweinidog yw y bydd adolygiad o weithrediad y Bil yn cael ei gynnwys fel rhan o'r gwerthusiad arfaethedig o Ddeddf 2016. Rydym yn croesawu'r adolygiad arfaethedig hwn, yn enwedig oherwydd diffygion sylfaen dystiolaeth Llywodraeth Cymru ei hun ar gyfer y diwygiadau deddfwriaethol.

Argymhelliad 3. Dylai'r gwerthusiad arfaethedig o Ddeddf 2016 fel y'i diwygiwyd gan y Bil hwn ystyried yr angen a'r brys posibl ar gyfer cydgrynhoi cyfraith tai yn llawn i'r graddau y mae'n gymwys yng Nghymru.

72. At hynny, credwn y dylai Deddf 2016, fel y'i diwygiwyd, gael ei hystyried yn flaenoriaeth allweddol ar gyfer craffu ôl-ddeddfwriaethol gan Bwyllgor Senedd ar adeg briodol cyn gynted â phosibl ar ôl cychwyn darpariaethau Deddf 2016 (fel y'i diwygiwyd). Credwn y dylai unrhyw waith craffu ôl-ddeddfwriaethol o'r fath hefyd ystyried yr angen i gydgrynhoi cyfraith tai yn llawn, a'r manteision o wneud hynny.

73. Credwn fod penderfyniad y Gweinidog i geisio diwygio Deddf nad yw mewn grym eto drwy Fil dilynol, a gyflwynwyd bedair blynedd ar ôl i'r brif ddeddfwriaeth

honno gael ei rhoi ar waith, yn ddull afreolaidd o ddeddfu. Diwygiwyd Deddf 2016 yn flaenorol hefyd gan ddarpariaethau Deddf 2019, sy'n golygu bod Deddf 2016 eisoes wedi'i newid. Nid ydym wedi ein hargyhoeddi o rinweddau'r dull hwn, yn bennaf oherwydd problemau sy'n ymwneud â hygyrchedd y gyfraith, a drafodir ymhellach isod.

74. Rydym hefyd am dynnu sylw at y cyfnod amser rhwng y dyddiad y daeth Deddf 2016 i rym a'r dyddiad y daeth ei darpariaethau i rym. Bydd deddfwriaeth a basiwyd yn y Pedwerydd Cynulliad yn cychwyn yn ystod y Chweched Senedd; mae hyn yn afreolaidd ac nid yw'n enghraifft o waith deddfu da.

75. Mae'r dull anarferol a fabwysiadwyd gan y Gweinidog yn destun pryder oherwydd ei effaith bosibl ar hygyrchedd deddfwriaeth bwysig a fydd yn effeithio ar nifer sylweddol o bobl yng Nghymru.

76. Yn ei hymateb dywedodd y Gweinidog mai dim ond cyrchu fersiwn gyfredol o Ddeddf 2016 fydd ei angen ar ddinasyddion Cymru, a dyma'r union beth sy'n peri pryder inni. Nodwn fod y Gweinidog wedi dweud bod Llywodraeth Cymru yn gweithio'n agos gyda legislation.gov.uk i sicrhau y gellir ymgorffori diwygiadau i ddeddfwriaeth sylfaenol sy'n bodoli eisoes yn gyflym ac yn y ddwy iaith. Er bod hyn i'w groesawu, nid yw'n glir pryd a sut y cyflawnir hyn.

77. Yn y cyfamser, bydd y Gweinidog yn ymwybodol y gallai dod o hyd i fersiwn gyfoes o Ddeddf 2016 fod yn dasg anodd i ddeiliad contract nodweddiadol yng Nghymru nad oes ganddo fynediad at wasanaethau tanysgrifio masnachol fel Westlaw a LexisNexis.

78. Yn ein barn ni, mae'r dull a fabwysiadwyd gan y Gweinidog, a chymhlethdod y dirwedd ddeddfwriaethol o ganlyniad i hyn, yn rhoi cyfiawnhad pellach am werthusiad amserol o'r angen i gydgrynhoi cyfraith tai yng Nghymru yn llawn.

79. O ran y cydbwysedd rhwng y manylion ar wyneb y Bil a'r hyn sydd mewn is-ddeddfwriaeth, nodwn fod y Bil yn cynnwys chwe phŵer i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau, ac un pŵer i Weinidogion Cymru wneud gorchymyn.

80. Nodwn fod pob un o'r chwe phŵer i wneud rheoliadau yn y Bil yn bwerau Harri VIII. Nid ydym yn croesawu'r defnydd o gymaint o bwerau Harri VIII, yn bennaf oherwydd bod y Bil ei hun yn diwygio Deddf sydd heb ei chychwyn eto. Serch hynny, rydym o'r farn ei bod yn briodol bod y pwerau hyn i wneud rheoliadau yn ddarostyngedig i'r weithdrefn gadarnhaol.

81. O ran y pŵer unigol i Weinidogion Cymru wneud gorchymyn, o dan adran 17(2) o'r Bil, nodwn fod y pŵer hwn yn darparu ar gyfer cychwyn darpariaethau'r

Bil. Nodwn hefyd y gall gorchymyn a wneir o dan adran 17(2) o'r Bil wneud darpariaeth ddarfodol, drosiannol neu arbed. Rydym o'r farn y bydd angen monitro'r defnydd o'r pŵer hwn.

82. Mae cylch gwaith ein pwyllgor yn cynnwys ystyried materion sy'n ymwneud â chyfiawnder yng Nghymru. Yn ystod y misoedd diwethaf, rydym wedi ystyried y system gyfiawnder yng Nghymru mewn mwy o fanylder.

83. Nodwn y sylwadau gan y Gweinidog ynghylch yr effaith ar y system gyfiawnder ac rydym yn cydnabod ei thystiolaeth bod y Weinyddiaeth Gyfiawnder wedi cytuno â chasgliad yr Asesiad o'r Effaith ar Gyfiawnder a wnaed gan Lywodraeth Cymru, y bydd y ddeddfwriaeth newydd yn cael braidd ddim effaith dros amser ar lwyth achosion system y llysoedd yng Nghymru.

84. Serch hynny, nodwn fod y Gweinidog wedi derbyn ei bod yn debygol y bydd cynnydd yn nifer yr hawliadau lle bydd angen gwrandawladau gan landlordiaid preifat o ganlyniad i'r Bil. Rydym yn cytuno â'r Gweinidog ar y pwynt hwn ac yn credu bod system y llysoedd yn debygol iawn o weld cynnydd yn ei llwyth gwaith.

85. Rhaid osgoi oedi posib i achosion llys o ganlyniad i lwyth gwaith uchel a diffyg capasiti yn y system. Ni ddylai system y llysoedd arwain at gostau uchel a rhaid rhoi pwyslais ar yr angen i ddod ag achosion i ben mewn da bryd. Mae hyn yn arbennig o bwysig oherwydd yr effaith y bydd y Bil yn ei chael ar hawl landlordiaid i gael mynediad at eu heiddo eu hunain.

86. Credwn y byddai'n werth archwilio a oes rôl i dribiwnlys annibynnol a phenodol er mwyn mynd i'r afael â'r mater hwn. Gallai tribiwnlys o'r fath, ymhlith pethau eraill, ystyried hawliadau meddiant a wneir gan landlordiaid.

Argymhelliad 4. Dylai'r Gweinidog ymchwilio i'r angen am dribiwnlys tai pwrpasol yng Nghymru, a dylid rhoi gwybod i'r Senedd am ganlyniad yr ymchwiliad hwnnw.