# DATGANIAD YSGRIFENEDIG

# GAN

# LYWODRAETH CYMRU

|  |  |
| --- | --- |
| **TEITL** | **Canlyniad yr ymgynghoriad ar Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 – Cyfnodau Hysbysu ar gyfer Contractau sydd wedi’u Trosi a gosod rheoliadau cysylltiedig** |
| **DYDDIAD** | **10 Tachwedd 2022** |
| **GAN** | **Julie James, y Gweinidog Newid Hinsawdd** |

Daw Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 i rym ar 1 Rhagfyr 2022. Ymysg pethau eraill, bydd y Ddeddf yn gwella sicrwydd deiliadaethau ar gyfer rhentwyr drwy estyn y cyfnod hysbysu y mae’n rhaid i landlordiaid ei roi wrth geisio adfeddu eu heiddo mewn amgylchiadau pan nad yw’r rhentwr ar fai.

Ar 20 Medi, cyhoeddais [Ddatganiad Ysgrifenedig](https://llyw.cymru/datganiad-ysgrifenedig-ymgynghoriad-ar-ddeddf-rhentu-cartrefi-cymru-2016-cyfnodau-hysbysu-ar-gyfer) gan gadarnhau ymgynghoriad ynghylch cynnig i gymhwyso cyfnodau hysbysu di-fai chwe mis o hyd i denantiaethau presennol sy’n trosi i gontractau meddiannaeth o dan y Ddeddf, gan ddod i rym o 1 Mehefin 2023 (mae’r cyfnod hysbysu chwe mis eisoes yn gymwys i gontractau newydd sy’n dechrau o 1 Rhagfyr).

Hyrwyddwyd yr ymgynghoriad yn uniongyrchol ymysg landlordiaid drwy Rhentu Doeth Cymru ac yn y cyfryngau cenedlaethol. Cynhaliwyd digwyddiadau ymgynghori hefyd mewn cydweithrediad â Chymdeithas Genedlaethol Landlordiaid Preswyl a Gwasanaeth Ymgynghorol Cyfranogiad Tenantiaid Cymru.

Cafwyd ychydig dros 1400 o ymatebion cyflawn i’r ymgynghoriad, gyda thros 90% ohonynt gan landlordiaid preifat ac asiantiaid gosod eiddo. Rwy’n ddiolchgar i bawb am roi o’u hamser i ymateb. Roedd y mwyafrif helaeth o landlordiaid ac asiantiaid gosod eiddo yn erbyn cymhwyso cyfnodau hysbysu chwe mis o hyd i denantiaethau presennol. O’r rhai hynny oedd yn gytûn, roedd y mwyafrif yn ffafrio gweithredu’r newid yn ddiweddarach. Gwnaeth y Gymdeithas Genedlaethol Landlordiaid Preswyl wrthwynebu’r estyniad, ond pe bai cytundeb iddo, awgrymodd y Gymdeithas y dylid ei oedi am hyd at ddwy flynedd. Ar y llaw arall, roedd yr holl denantiaid a chyrff cynrychioli tenantiaid a ymatebodd i’r ymgynghoriad o blaid yr estyniad arfaethedig, gyda’r mwyafrif yn dadlau y dylid ei gymhwyso o 1 Rhagfyr yn hytrach na 1 Mehefin 2023.

Roedd y cynnig i estyn y cyfnod hysbysu di-fai i chwe mis wastad am greu safbwyntiau hynod gyferbyniol. Gan nodi safbwyntiau’r landlordiaid a’r asiantiaid hynny a ymatebodd, rwyf i wedi penderfynu bod y manteision cymdeithasol ac unigol sy’n deillio o’r estyniad yn gorbwyso’r effeithiau negyddol ar landlordiaid unigol, yn enwedig gan ystyried cyfnodau hysbysu byrrach, mis neu lai o hyd, sy’n gymwys pan fo contract wedi’i dorri. Er hynny, rwyf i hefyd yn ymwybodol na chafodd landlordiaid y cyfle i ystyried y cynnig o ran cytuno ar gontractau newydd cyn cyhoeddi’r ymgynghoriad. Serch y galwadau gan gynrychiolwyr tenantiaid i gyflwyno’r cyfnod hysbysu di-fai estynedig cyn gynted â phosibl, credaf ei fod yn briodol sicrhau rhagor o amser i landlordiaid gynllunio na fyddai cymhwyso’r newid ar 1 Rhagfyr yn ei ganiatáu iddynt. Mae hyn hefyd yn cyd-fynd â’r ymrwymiad cyffredinol a wnaethpwyd gennym o ran rhoi hysbysiad o chwe mis i faterion pwysig sy’n ymwneud â gweithredu Deddf 2016. Felly, rwyf i wedi penderfynu bwrw ymlaen â chymhwyso’r estyniad o 1 Mehefin 2023. Credaf fod hyn yn sicrhau cydbwysedd rhesymol rhwng hawliau tenantiaid a hawliau landlordiaid. I roi effaith i fy mhenderfyniad, rwyf i heddiw wedi gosod [rheoliadau](https://busnes.senedd.cymru/mgIssueHistoryHome.aspx?IId=40352) gerbron y Senedd. Bydd y rheoliadau hynny yn cael eu trafod cyn y daw Deddf 2016 ei hun i rym ar 1 Rhagfyr.

Yn ogystal, hoffwn ddiweddaru’r Aelodau ynghylch hynt y gwaith o weithredu Deddf 2016. Yn ddiweddar, rwyf i wedi gwneud tair set o reoliadau o dan y weithdrefn gymeradwyo negyddol. Maent fel a ganlyn:

* [Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Pennu Rhent) (Contractau wedi eu Trosi) (Cymru) (Diwygio) 2022](https://busnes.senedd.cymru/mgIssueHistoryHome.aspx?IId=40282), a wnaed ar 24 Hydref mewn ymateb i sylwadau’r Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a’r Cyfansoddiad. Diolchaf i’r Pwyllgor am eu sylwadau;
* [Rheoliadau Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (Diwygiadau Canlyniadol i Is-ddeddfwriaeth) (Diwygio) 2022](https://busnes.senedd.cymru/mgIssueHistoryHome.aspx?IId=40281), a wnaed ar 24 Hydref mewn ymateb i sylwadau’r Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a’r Cyfansoddiad. Diolchaf i’r Pwyllgor am eu sylwadau; a
* [Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Ffitrwydd Annedd i Bobl Fyw Ynddi) (Diwygio) (Cymru) 2022](https://busnes.senedd.cymru/mgIssueHistoryHome.aspx?IId=40285), sy’n diweddaru cyfeiriad at Safon Brydeinig sydd bellach wedi dyddio ar gyfer rheoliadau weirio, yn ogystal ag estyn y cyfnod amser sydd gan landlord i roi adroddiad i’r deiliad contract yn dilyn archwiliad diogelwch trydanol o 7 i 14 o ddiwrnodau (yr ail yn enwedig mewn ymateb i bryderon a godwyd gan ddarparwyr tai cymdeithasol mawr).

Yn dilyn cytundeb y Senedd ar 8 Tachwedd i [Reoliadau Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (Diwygiadau Canlyniadol) 2022](https://busnes.senedd.cymru/mgIssueHistoryHome.aspx?IId=40081), sy’n diwygio deddfwriaeth sylfaenol yn sgil darpariaethau Deddf 2016, rwyf bellach wedi gwneud y rheoliadau hynny. Ymhellach i hynny, rwyf hefyd wedi gwneud [Rheoliadau Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (Arbedion a Darpariaethau Trosiannol) 2022](https://busnes.senedd.cymru/mgIssueHistoryHome.aspx?IId=40351). Ni fyddai wedi bod yn bosibl gwneud y rhain cyn y rheoliadau diwygio canlyniadol.

I gloi, wrth baratoi at weithredu’r Ddeddf, hoffwn gydnabod yr ymdrechion sylweddol sy’n cael eu gwneud, yn enwedig gan landlordiaid yn y sectorau rhentu cymdeithasol a phreifat, gan asiantiaid gosod eiddo a chan nifer o gyrff cynrychioli tenantiaid a landlordiaid. Fel yr wyf wedi ei ddatgan eisoes, mae gweithredu Deddf 2016 yn cynrychioli newid radical i gyfraith tai a fydd yn gwella sicrwydd deiliadaethau a diogelwch tenantiaid. Bydd hefyd yn symleiddio cyfraith tai a’i gwneud yn glir i landlordiaid. Rydym ar hyn o bryd yn comisiynu gwerthusiad annibynnol o Ddeddf 2016. Er y bydd unrhyw newid o’r maint hwn yn anochel yn golygu problemau cychwynnol, heb os, credaf y bydd Deddf 2016 yn gosod sail ar gyfer sector rhentu sy’n fwy llwyddiannus a sefydlog yn y blynyddoedd i ddod.