

Memorandwm Esboniadol ar gyfer Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Pennu Rhent) (Contractau wedi eu Trosi) (Cymru) 2022

Mae'r Memorandwm Esboniadol hwn wedi cael ei baratoi gan Grŵp Newid Hinsawdd a Materion Gwledig Llywodraeth Cymru, ac fe'i gosodir gerbron y Senedd ar y cyd â'r is-ddeddfwriaeth uchod ac yn unol â Rheol Sefydlog 27.1.

Datganiad y Gweinidog

Mae'r Memorandwm Esboniadol hwn yn fy marn i yn rhoi darlun teg a rhesymol o effaith ddisgwyliedig Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Pennu Rhent) (Contractau wedi eu Trosi) (Cymru) 2022. Rwy'n fodlon bod y manteision yn cyfiawnhau'r costau tebygol

Julie James
Y Gweinidog Newid Hinsawdd
18 Gorffennaf 2022

RHAN 1

1. Disgrifiad

Diben y rheoliadau hyn yw cadw hawl sydd ar gael ar hyn o bryd i denantiaid penodol sydd â thenantiaeth sicr neu fyrddaliol sicr: sef y gallu i gyfeirio hysbysiad amrywio rhent oddi wrth eu landlord at Bwyllgor Asesu Rhenti i geisio penderfyniad ar rent.

Bydd y rheoliadau hyn yn darparu, pan fydd tenantiaethau presennol sy'n cynnwys darpariaeth o'r fath yn trosi'n gontractau meddiannaeth, y bydd yr hawl hwn yn parhau, ac, fel sy'n digwydd ar hyn o bryd, y bydd Pwyllgor Asesu Rhenti yn gallu ystyried amrywiaeth o ffactorau i benderfynu beth, yn ei farn ef, sy'n rhent priodol ar gyfer yr annedd. Unwaith eto, fel gyda'r trefniadau presennol, oni bai bod y landlord a'r tenant yn cytuno fel arall, y rhent a bennir gan y Pwyllgor Asesu Rhenti fydd y rhent sy'n daladwy o dan y contract.

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

Dim.

3. Y cefndir deddfwriaethol

Pan ddaw Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 ("Deddf 2016") i rym, bydd tenantiaethau sicr a byrddaliol sicr presennol yn trosi'n gontractau meddiannaeth diogel neu safonol. Mae adrannau 104 a 123 o Ddeddf 2016 yn caniatáu i landlordiaid amrywio rhent contractau safonol diogel a chyfnodol yn y drefn honno drwy roi hysbysiad i ddeiliaid contract sy'n nodi rhent newydd i ddod i rym ar y dyddiad a bennir yn yr hysbysiad. Gall amrywiad rhent, o dan y darpariaethau hyn, ddigwydd ar uchafswm o unwaith bob 12 mis.

Efallai na fydd rhai cytundebau tenantiaeth sicr a byrddaliol sicr presennol yn cynnwys cyfnod amrywio rhent. Os felly, mae adran 13 o Ddeddf Tai 1988 yn caniatáu i'r landlord gyhoeddi hysbysiad yn hysbysu'r tenant am amrywiad rhent a phryd y bydd yn dod i rym. Os yw'r tenant yn credu bod yr amrywiad yn afresymol, gall ofyn i Bwyllgor Asesu Rhenti benderfynu ar lefel briodol o rent ar gyfer yr annedd. Mae'r Pwyllgor Asesu Rhenti yn pennu rhent ar gyfer yr annedd drwy wneud cymariaethau ag eiddo eraill, yn seiliedig ar ragdybiaethau penodol. Gall y rhent a bennir gan y Pwyllgor fod yn uwch, yn is, neu'r un peth â'r rhent a gynigir yn yr hysbysiad a gyhoeddwyd gan y landlord.

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

Nid oes darpariaeth yn Neddf 2016 i alluogi deiliaid contract i geisio penderfyniad rhent gan dribiwnlys. Fodd bynnag, cafodd pŵer i wneud rheoliadau ei gynnwys yn Neddf 2016 i gadw'r trefniadau presennol ar gyfer y tenantiaethau sicr a byrddaliol sicr hynny a fydd yn trosi'n gontractau meddiannaeth.

Bydd y dull a ddefnyddir yn y rheoliadau hyn yn caniatáu i'r trefniadau presennol barhau, lle bydd Pwyllgor Asesu Rhenti yn driwlynlys y gall deiliad contract wneud cais iddo am benderfynu ar rent.

Mae'r rheoliadau hefyd yn nodi'r trefniadau gweithredol a gweithdrefnol y mae'n rhaid i'r Pwyllgor eu dilyn wrth gyflawni ei swyddogaethau, a'r ffactorau y mae'n rhaid iddo eu hystyried wrth wneud penderfyniad, sy'n ailadrodd y trefniadau presennol.

5. Ymgynghoriad

O ystyried natur gul a thechnegol y rheoliadau hyn, â'r diben syml i gadw'r rheoliadau presennol, penderfynwyd nad oedd angen cynnal ymgynghoriad traddodiadol. Yn hytrach, rhannwyd yr Offeryn Statudol drafft â grŵp o randdeiliaid allweddol a chanddynt ddiddordeb yn y materion hyn, a chafodd eu safbwyntiau eu hystyried wrth lunio'r rheoliadau terfynol.

RHAN 2 – ASESIAD EFFAITH RHEOLEIDDIOL

6. Yr Opsiynau

Opsiwn 1. Gwneud y Rheoliadau

Mae paragraff 15(2) o Atodlen 12 i Ddeddf 2016 yn dweud bod rhaid i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau sy'n galluogi deiliaid contract contractau meddiannaeth penodol (contractau wedi'u trosi perthnasol) wedi derbyn hysbysiad o amrywiad yn y rhent, i wneud cais i berson neu bersonau asesu eu rhent. Ar hyn o bryd Pwyllgorau Asesu Rhent wedi'u trefnu gan Dribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru yw'r mecanwaith ar gyfer gwneud penderfyniadau o'r fath yng Nghymru. Mae'r Tribiwnlys yn cynnal amrediad o swyddogaethau, a bach yw'r rhan mae Pwyllgorau Asesu Rhenti yn ei chwarae yn y gwaith hwn (yn ystod y pum mlynedd diwethaf dim ond 12 apêl y flwyddyn, ar gyfartaledd, a gafodd eu hystyried).

Wrth weithredu Deddf 2016, bwriad Gweinidogion Cymru o'r dechrau un oedd y dylai Pwyllgor Asesu Rhenti wedi'i greu gan Dribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru yn parhau i weithredu fel y person neu bersonau rhagnodedig, ac felly yn cadw ei swyddogaeth bresennol mewn perthynas â phennu rhenti ar gyfer y contractau wedi'u trosi hynny y mae'r rheoliadau hyn yn berthnasol iddynt. Yr unig opsiwn arall posibl yn lle cadw'r trefniadau presennol fyddai rhagnodi corff gwahanol i weithredu fel y person neu bersonau rhagnodedig. Fodd bynnag, i wneud hyn byddai angen cymorth ychwanegol gan Lywodraeth Cymru, a byddai hyn yn arwain at darfu ar y ddarpariaeth bresennol. Gan fod Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru yn parhau i gyflawni ei swyddogaeth wrth bennu rhenti mewn modd boddhaol, nid oes sail resymegol dros ystyried opsiwn o'r fath.

A chan fod hyn yn golygu y bydd y status quo yn parhau, mewn gwirionedd nid oes unrhyw gostau neu fanteision ychwanegol yn gysylltiedig â'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl yn parhau i weithredu fel y person neu bersonau rhagnodedig, ac yn parhau i gyflawni ei swyddogaeth wrth bennu rhenti mewn perthynas â'r contractau wedi'u trosi y mae'r rheoliadau hyn yn berthnasol iddynt.

Dyma felly yw'r opsiwn a ffefrir.

Opsiwn 2. Gwneud dim.

Mae hon yn sefyllfa anarferol, yn gymaint ag y byddai'r opsiwn 'Gwneud dim' yn golygu newid polisi mwy sylweddol na'r opsiwn a ffefrir. Mae hyn oherwydd, ar ôl ei weithredu, pe na bai deiliad contract a chanddo gontract meddiannaeth perthnasol wedi'i drosi yn gallu atgyfeirio hysbysiad amrywiad rhent i dribiwnlys, byddai mewn sefyllfa llai ffafriol nag y mae ar hyn o bryd. Ni fyddai canlyniad o'r fath yn ddymunol.

Mae'n werth nodi hefyd os na wneir y Rheoliadau hyn, byddai Gweinidogion Cymru yn torri'r ddyletswydd y mae Deddf 2016 yn ei rhoi arnynt i wneud y Rheoliadau hyn.

Am y rhesymau hyn cafodd yr opsiwn hwn ei ddiystyru.

7. Asesu'r Gystadleuaeth

Ni ddisgwylir i'r Rheoliadau hyn gael effaith ar lefelau cystadlu yng Nghymru nac ar gystadleurwydd busnesau Cymru. Wrth wneud penderfyniadau bydd pwyllgorau'n parhau i ystyried gwerth rhenti anheddau tebyg, sy'n cael eu gosod ar delerau tebyg.

8. Adolygu ar ôl gweithredu

Bydd y gwaith o weithredu'r Rheoliadau hyn yn cael ei fonitro a'i werthuso fel rhan o brosiect gwerthuso annibynnol a gafodd ei gomisiynu ar gyfer Deddf 2016. Bydd y gwerthusiad yn cynnwys gwerthuso prosesau ac effeithiau. Bydd y broses werthuso, a fydd yn elfen fwy rheolaidd o'r astudiaeth, yn ystyried y ffordd mae landlordiaid yn gweithredu'r ddeddfwriaeth, gan nod enghreifftiau o arferion da a'r hyn sy'n gweithio'n dda. Bydd hefyd yn ystyried unrhyw broblemau ac anawsterau mae rhanddeiliaid wedi'u profi, fel y gellir cymryd camau i'w datrys yn gynnar. Defnyddir y canfyddiadau i wella'r ffordd mae'r ddeddfwriaeth newydd yn cael ei mabwysiadu gan gynnwys, yn bwysig, defnyddio contractau enghreifftiol. Bydd y gwerthusiad o'r effaith yn ystyried effaith/effeithiau'r ddeddfwriaeth newydd yn erbyn yr effeithiau y bwriedir i Ddeddf 2016 eu cael.

Bydd rhaglen i fonitro a gwerthuso gweithgareddau'n cael ei datblygu i ganiatáu adroddiadau flwyddyn ar ôl i'r ddeddfwriaeth ddod i rym, ac ar adegau priodol ar ôl hynny.

Bydd y gwerthusiad yn defnyddio dulliau ansoddol a meintiol. Gall dulliau meintiol gynnwys:

- (i) Defnyddio gwybodaeth sydd ar y we am y ddeddfwriaeth newydd.
- (ii) Pa mor aml mae contractau enghreifftiol yn cael eu lawrlwytho i'w defnyddio gan landlordiaid.
- (iii) Gwybodaeth landlordiaid am eu hawliau a'u rhwymedigaethau (arolwg sampl)
- (iv) Gwybodaeth deiliaid contract am eu hawliau a'u rhwymedigaethau (arolwg sampl).
- (v) Barn landlordiaid a'u profiadau o'r ddeddfwriaeth newydd.
- (vi) Barn deiliaid contract a'u profiadau o'r ddeddfwriaeth newydd.
- (vii) Nifer y ceisiadau am gymorth gan asiantaethau.
- (viii) Natur y ceisiadau am gyngor gan asiantaethau.
- (ix) Nifer yr achosion llys.
- (x) Rheswm/rhesymau dros fynd ag achosion i'r llys.

Byddai'r wybodaeth uchod, ac unrhyw wybodaeth arall y nodir ei bod yn berthnasol i'r broses werthuso, yn cael ei chymharu a'i chyferbynnu â'r data sylfaenol a gasglwyd cyn i'r ddeddfwriaeth newydd ddod i rym.