Senedd Cymru
Y Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad

Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Atodol (Memorandwm Rhif 2) Llywodraeth Cymru ar y Bil Hawliau Rhentwyr

Mawrth 2025

senedd.cymru

1. Cefndir

1. Cyflwynwyd y Bil Hawliau Rhentwyr[1] (y Bil) i Dŷ'r Cyffredin a chafodd ei ddarlleniad cyntaf ar 11 Medi 2024. Noddir y Bil gan y Weinyddiaeth Tai, Cymunedau a Llywodraeth Leol.

2. Mae'r Nodiadau Esboniadol i'r Bil fel y'i cyflwynwyd yn nodi fel a ganlyn:

> *"The objective of the Bill is to ensure private renters not only have access to a secure and decent home but that they can exercise their rights to challenge poor treatment and bad practice. Landlords should retain the confidence to repossess their properties where they have good reason to but with suitable safeguards for tenants who may lose their home."*[2]

3. Mae enw hir y Bil yn nodi diben y Bil fel a ganlyn:

> *"... make provision changing the law about rented homes, including provision abolishing fixed term assured tenancies and assured shorthold tenancies; imposing obligations on landlords and others in relation to rented homes and temporary and supported accommodation; and for connected purposes."*[3]

4. Cwblhaodd y Bil ei daith drwy Dŷ'r Cyffredin ar 14 Ionawr 2025, a chafodd ei ddarlleniad cyntaf yn Nhŷ'r Arglwyddi ar 15 Ionawr 2025.[4] Ar adeg cytuno ar yr adroddiad hwn, roedd y Bil wedi cael ei ail ddarlleniad yn Nhŷ'r Arglwyddi.

Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Llywodraeth Cymru

5. Mae Rheolau Sefydlog 29.1 a 29.2 yn darparu ei bod yn ofynnol gosod memorandwm cydsyniad deddfwriaethol pan fydd Bil perthnasol sydd gerbron Senedd y DU yn gwneud darpariaeth o ran Cymru sy'n gysylltiedig â materion datganoledig.

[1] Y Bil Hawliau Rhentwyr, fel y'i cyflwynwyd (Bil 8)
[2] Nodiadau Esboniadol i'r Bil Hawliau Rhentwyr, fel y'i cyflwynwyd, paragraff 1
[3] Y Bil Hawliau Rhentwyr, fel y'i cyflwynwyd, tudalen 1
[4] Y Bil Hawliau Rhentwyr, fel y'i dygwyd o Dŷ'r Cyffredin (Bil 60 Tŷ'r Arglwyddi)

6. Ar 26 Medi 2024, gosododd Jayne Bryant AS, Ysgrifennydd y Cabinet dros Lywodraeth Leol a Thai (yr Ysgrifennydd Cabinet), Femorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol (y Memorandwm) mewn perthynas â'r Bil.[5]

7. Cytunodd y Pwyllgor Busnes y dylai'r Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad, a'r Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, adrodd ar y Memorandwm erbyn 29 Tachwedd 2024.[6] Yn dilyn hynny, estynnodd y Pwyllgor Busnes y terfyn amser i 10 Ionawr 2025,[7] yn dilyn cais gan y Pwyllgor.[8]

8. Gwnaethom ystyried y Memorandwm yn ein cyfarfod ar 21 Hydref 2024,[9] cynnal sesiwn dystiolaeth gyda'r Ysgrifennydd Cabinet ar 18 Tachwedd 2024,[10] a gofyn cwestiynau pellach drwy ohebiaeth.[11]

9. Gwnaethom gyflwyno adroddiad ar y Memorandwm (ein hadroddiad cyntaf) ar 30 Ionawr 2025.[12]

Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Atodol (Memorandwm Rhif 2) Llywodraeth Cymru

10. Ar 22 Ionawr 2025, gosododd yr Ysgrifennydd Cabinet Femorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Atodol gerbron y Senedd mewn perthynas â'r Bil.[13]

11. Cytunodd y Pwyllgor Busnes y dylai'r Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad, a'r Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, gyflwyno adroddiad ar Femorandwm Rhif 2 erbyn 7 Mawrth 2025.[14]

---

[5] Llywodraeth Cymru, Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol, y Bil Hawliau Rhentwyr, 26 Medi 2024

[6] Y Pwyllgor Busnes, Amserlen ar gyfer ystyried: Y Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol ar y Bil Hawliau Rhentwyr, Hydref 2024

[7] Y Pwyllgor Busnes, Amserlen ar gyfer ystyried: Y Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol ar y Bil Hawliau Rhentwyr, Tachwedd 2024

[8] Llythyr oddi wrth Cadeirydd y Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad, 1 Tachwedd 2024

[9] Y Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad, 21 Hydref 2024

[10] Y Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad, 18 Tachwedd 2024

[11] Llythyr at Ysgrifennydd y Cabinet dros Lywodraeth Leol a Thai, 27 Tachwedd 2024; Llythyr oddi wrth Ysgrifennydd y Cabinet dros Lywodraeth Leol a Thai, 16 Rhagfyr 2024

[12] Y Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad, Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Llywodraeth Cymru ar y Bil Hawliau Rhentwyr, Ionawr 2025

[13] Llywodraeth Cymru, Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Atodol (Memorandwm Rhif 2) y Bil Hawliau Rhentwyr, 22 Ionawr 2025

[14] Y Pwyllgor Busnes, Amserlen ar gyfer ystyried: Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Atodol (Memorandwm Rhif 2) ar y Bil Hawliau Rhentwyr, 28 Ionawr 2025

Darpariaeth y mae angen cydsyniad y Senedd ar ei chyfer

12. Mae cymal 102[15] o'r Bil 'Unlicensed HMOs and houses: offences' yn diwygio adrannau 72 a 95 o *Deddf Tai 2004*. Ar hyn o bryd, mae'r adrannau hyn yn darparu bod troseddau'n cael eu cyflawni gan berson sydd â rheolaeth o eiddo neu sy'n rheoli eiddo, sef tŷ amlfeddiannaeth (HMO) neu sydd yn ddarostyngedig i drwyddedu dethol ac nad oes ganddo'r drwydded ofynnol. Mae trwyddedu dethol yn gynllun lle mae rhaid i bob landlord preifat sy'n gweithredu o fewn ardal a ddynodwyd gan yr awdurdod lleol gael trwydded awdurdod lleol.

13. Diben cymal 102 yw ehangu'r troseddau hynny a chau bwlch mewn ymateb i bryderon y gallai uwchlandlordiaid (a rhai landlordiaid uniongyrchol) osgoi cyflawni troseddau drwy ddod y tu allan i gwmpas y personau hynny sy'n rheoli eiddo perthnasol neu sydd â rheolaeth arno.

14. Mae Llywodraeth Cymru yn ceisio cydsyniad ar gyfer dau welliant y cytunwyd arnynt yn y Cyfnod Adrodd yn Nhŷ'r Cyffredin sy'n gwneud darpariaeth mewn perthynas ag amddiffyniadau i'r troseddau hynny. Ym Memorandwm Rhif 2, mae Ysgrifennydd y Cabinet yn datgan:

> "*Gwelliant GOV 51 Mae'r gwelliant hwn yn darparu na all landlord o dan gytundeb tenantiaeth neu drwydded i feddiannu ddibynnu ar deler o dan y cytundeb hwnnw neu'r drwydded honno ynghylch meddiannaeth yr adeilad, neu ran o'r adeilad, i brofi ar ei ben ei hun amddiffyniad i'r drosedd o fethu â chael trwydded ar gyfer tŷ amlfeddiannaeth.*
>
> *Gwelliant GOV 52 Mae'r gwelliant hwn yn darparu na all landlord o dan gytundeb tenantiaeth neu drwydded i feddiannu ddibynnu ar deler o dan y cytundeb hwnnw neu'r drwydded honno ynghylch meddiannaeth y tŷ i brofi ar ei ben ei hun amddiffyniad i'r drosedd o fethu â chael trwydded o dan Ran 3 o Ddeddf Tai 2004.*"[16]

15. O ran safbwynt Llywodraeth y DU, dywed yr Ysgrifennydd Cabinet:

> *"Cysylltodd Llywodraeth y DU â Llywodraeth Cymru ar 13 Tachwedd 2024 i esbonio'r gwelliannau arfaethedig, ac i ofyn*

[15] Cymal 105 o'r Bil a gafodd ei ail ddarlleniad yn Nhŷ'r Arglwyddi
[16] Memorandwm Rhif 2, paragraffau 8 a 9

am gytundeb Gweinidogol i wneud y newidiadau mewn perthynas â Chymru."[17]

Safbwynt Llywodraeth Cymru

16. Mae'r Ysgrifennydd Cabinet yn nodi ym Memorandwm Rhif 2 bod darpariaethau yn y Bil wedi codi o ganlyniad i ddyfarniad gan y Goruchaf Lys[18] a'u bod yn:

> *"… cau bwlch sy'n caniatáu i landlordiaid eiddo sy'n is na'r safon guddio y tu ôl i strwythurau rheoli cymhleth i osgoi sancsiynau. Er nad oes gennyf dystiolaeth o broblemau helaeth yng Nghymru, rwy'n ymwybodol bod y mathau hyn o drefniadau yn bodoli."*[19]

17. Ychwanegodd yr Ysgrifennydd Cabinet:

> *"Yn dilyn dyfarniad diweddar gan yr Uwch Dribiwnlys, Kumar v. Kolev [2024] rwyf o'r farn y bydd uwchlandlordiaid yn dal i allu dianc yn rhy hawdd rhag camau gorfodi ar gyfer troseddau trwyddedu drwy arwyddo i golli cyfrifoldeb am drwyddedu drwy eu cytundeb tenantiaeth gyda'r landlord uniongyrchol ac yna dibynnu ar yr amddiffyniad esgus rhesymol.*
>
> *Mae gwelliannau Gov 51 a Gov 52 yn diwygio cymal 102 o'r Bil sy'n diwygio adrannau 72 a 95 o Ddeddf Tai 2004 i sicrhau, at ddibenion is-adrannau newydd (4B) a (3B) o'r adrannau hynny, yn y drefn honno, nad yw teler yn y cytundeb tenantiaeth neu'r drwydded i feddiannu sy'n ymwneud â meddiannaeth yr adeilad sy'n dŷ amlfeddiannaeth neu'n dŷ ar ei ben ei hun yn amddiffyniad o dan unrhyw un neu ragor o baragraffau(a) i (c) o is-adrannau newydd (4B) a (3B). Felly, mewn achos am drosedd o dan is-adrannau (1)(b), mae'n amddiffyniad os yw'r person hwnnw'n profi nad oedd yn gwybod, a bod ganddo esgus rhesymol dros beidio â gwybod, fod yr adeilad yn dŷ amlfeddiannaeth/bod y tŷ yn un y mae Rhan 3 yn gymwys iddo, wedi cymryd pob cam rhesymol ymarferol i sicrhau bod y tŷ amlfeddiannaeth wedi'i drwyddedu o dan Ran 2/y tŷ wedi'i*

[17] Memorandwm Rhif 2, paragraff 10
[18] Memorandwm Rhif 2, paragraff 13
[19] Memorandwm Rhif 2, paragraff 12

drwyddedu o dan Ran 3, neu fod ganddo ryw esgus rhesymol arall dros fethu â sicrhau bod y tŷ amlfeddiannaeth/tŷ wedi'i drwyddedu.

Y bwriad yw bod yn rhaid i uwchlandlordiaid gymryd camau i oruchwylio eu heiddo a'u trefniant rhentu i rentu yn barhaus i sicrhau ei fod yn cydymffurfio â'r gofyniad i ddal trwydded ac yn parhau i gydymffurfio â'r gofyniad hwnnw, os oes angen un. Mae'r gwelliannau yn atal uwchlandlordiaid rhag dibynnu ar gymalau cytundebol fel amddiffyniad mewn achos am drosedd o fethu â thrwyddedu tŷ amlfeddiannaeth neu dŷ pan fo angen gwneud hynny o dan Rannau 2 neu 3 o Ddeddf 2004.”[20]

18. Daw'r Ysgrifennydd Cabinet i'r casgliad a ganlyn:

“Yn fy marn i, mae'n briodol cymeradwyo'r gwelliannau i'r Bil hwn ar gyfer y DU. Mae'r gwelliannau yn sicrhau na all uwchlandlordiaid ddibynnu ar gymalau cytundebol i osgoi cydymffurfio â'r gofynion trwyddedu o dan Rannau 2 a 3 o Ddeddf Tai 2004. Felly, rwy'n argymell y dylai Senedd Cymru gefnogi'r cynigion a rhoi ei chydsyniad.”[21]

2. Ystyriaeth y Pwyllgor

19. Gwnaethom ystyried Memorandwm Rhif 2 yn ein cyfarfod ar 10 Chwefror 2025.[22]

20. Cytunwyd ar ein hadroddiad ar 3 Mawrth 2025.[23]

Ein barn ni

21. Nodwn asesiad Llywodraeth Cymru o'r gwelliannau i'r Bil y mae angen cydsyniad y Senedd ar eu cyfer, fel y nodir ym Memorandwm Rhif 2.

22. Nodwn hefyd safbwynt Llywodraeth y DU o ran cydsyniad.

---

[20] Memorandwm Rhif 2, paragraffau 15 i 17
[21] Memorandwm Rhif 2, paragraff 19
[22] Y Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad, 10 Chwefror 2025
[23] Y Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad, 3 Mawrth 2025

Argymhelliad 1. Rydym yn cytuno ag asesiad Llywodraeth Cymru fod angen cydsyniad y Senedd ar gyfer y dau welliant, fel y nodir ym Memorandwm Rhif 2, a hynny yn unol â Rheol Sefydlog 29.

23. Roedd paragraffau 63 i 69 o'n hadroddiad cyntaf yn tynnu sylw at dystiolaeth gan yr Ysgrifennydd Cabinet a oedd yn nodi na fu fawr o ymgynghori â rhanddeiliaid Cymru ynghylch y darpariaethau perthnasol yn y Bil.

24. Nodwn ddatganiad yr Ysgrifennydd Cabinet ym Memorandwm Rhif 2, sef "Er nad oes gennyf dystiolaeth o broblemau helaeth yng Nghymru, rwy'n ymwybodol bod y mathau hyn o drefniadau yn bodoli."

25. Mae'n ymddangos nad oes tystiolaeth glir i gadarnhau'r angen am y newidiadau yng Nghymru. Fodd bynnag, rydym yn cydnabod y gallai ymgynghori priodol fod wedi arwain at ganlyniad a oedd yn cydnabod manteision y newidiadau ac yn eu croesawu. Serch hynny, credwn ei bod yn bwysig sicrhau bod sail dystiolaeth gadarn ar gyfer y darpariaethau a gynigir wrth ddeddfu.

26. Yn fwy cyffredinol, mae'r diffyg ymgynghori ymddangosiadol â rhanddeiliaid Cymru ar y darpariaethau perthnasol yn y Bil yn tynnu sylw at bwynt pwysig. Efallai y byddai ymgynghoriad o'r fath wedi tynnu sylw at faterion yng Nghymru nad ydynt yn codi yn Lloegr. Drwy ddefnyddio Bil Llywodraeth y DU a gyflwynwyd i Senedd y DU yn hytrach na Bil Llywodraeth Cymru a gyflwynwyd i'r Senedd, collwyd cyfle i ddeddfu mewn ffordd sy'n bodloni, ac sydd wedi'i deilwra i anghenion Cymru, sef egwyddor allweddol sy'n sail i ddatganoli.

27. Felly, rydym yn ailddatgan y pwyntiau a wnaethom yn ein hadroddiad cyntaf, sef bod y darpariaethau ar gyfer Cymru yn efelychu'r darpariaethau a gynlluniwyd yn wreiddiol ar gyfer Lloegr gyda rhai addasiadau, ac y gallai gwaith craffu manwl ar Fil Llywodraeth Cymru yn y Senedd fod wedi arwain at ddeddfwriaeth well, fwy gwybodus.[24]

[24] Y Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad, Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Llywodraeth Cymru ar y Bil Hawliau Rhentwyr, Ionawr 2025, paragraffau 124 a 138