Senedd Cymru

**Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai**

# Adroddiad ar Femorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Atodol (Rhif 2) y Bil Hawliau Rhentwyr

Mawrth 2025

## 1. Y cefndir

**1.** Cyflwynwyd y Bil Hawliau Rhentwyr ("y Bil") yn Nhŷ'r Cyffredin ar 11 Medi 2024. Ar 26 Medi 2024, gosododd Llywodraeth Cymru Femorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol ("y Memorandwm") ar gyfer y Bil. Gwnaethom gyflwyno adroddiad ar y Memorandwm ar 7 Ionawr 2025.

**2.** Ar 22 Ionawr 2025, gosododd Jayne Bryant AS, Ysgrifennydd y Cabinet dros Lywodraeth Leol a Thai, Femorandwm Atodol Rhif 2 ("Memorandwm Rhif 2") mewn perthynas â'r Bil. Ar 28 Ionawr 2025, cyfeiriodd y Pwyllgor Busnes Femorandwm Rhif 2 at y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai ("y Pwyllgor") a'r Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad i'w ystyried, gan nodi bod angen cyflwyno adroddiad arno erbyn 7 Mawrth 2025.

## 2. Memorandwm Rhif 2

**3.** Mae Memorandwm Rhif 2 yn gofyn am gydsyniad mewn perthynas â 2 o'r 47 gwelliant a gyflwynwyd gan Lywodraeth y DU i'w trafod yng Nghyfnod Adrodd Tŷ'r Cyffredin. Mae'r gwelliannau wedi'u labelu Gov 51 a Gov 52, ac maent

yn diwygio cymal 102 o'r Bil sy'n ymwneud â throseddau o fethu â chael trwyddedau ar gyfer tai amlfeddiannaeth a thai.

## Darpariaethau y ceisir cydsyniad ar eu cyfer

**4.** Mae Cymal 102 o'r Bil, 'Unlicensed HMOs and houses: offences', yn diwygio adrannau 72 a 95 o Ddeddf Tai 2004, sy'n darparu ar hyn o bryd fod troseddau'n cael eu cyflawni gan berson sydd â rheolaeth ar eiddo neu sy'n rheoli eiddo, sy'n dŷ amlfeddiannaeth neu sy'n ddarostyngedig i drwyddedu dethol, os nad oes ganddo'r drwydded ofynnol. Bwriad 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 o'r fath neu sydd â rheolaeth arno.

**5.** Mae gwelliannau Gov 51 a Gov 52 yn gwneud darpariaeth mewn perthynas â'r amddiffyniadau i'r troseddau hynny. Mae'r gwelliannau'n 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/tŷ, i brofi ar ei ben ei hun amddiffyniad i'r drosedd. Mae hyn yn berthnasol i'r drosedd o fethu â chael trwydded ar gyfer tŷ amlfeddiannaeth a hefyd y drosedd o fethu â chael trwydded o dan Ran 3 o Ddeddf Tai 2004.

**6.** Mae paragraff 17 o Femorandwm Rhif 2 yn dweud:

> *"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."*

**7.** Mae paragraff 16 yn nodi y bydd yn amddiffyniad os bydd y person yn 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,
- ei fod wedi cymryd pob cam rhesymol ymarferol i sicrhau bod y tŷ amlfeddiannaeth wedi'i drwyddedu o dan Ran 2/y tŷ wedi'i drwyddedu o dan Ran 3, neu
- fod ganddo ryw esgus rhesymol arall dros fethu â sicrhau bod y tŷ amlfeddiannaeth/tŷ wedi'i drwyddedu.

**8.** Mae Memorandwm Rhif 2 yn esbonio, drwy gyfeirio at gyfraith achosion, y posibilrwydd y gallai landlordiaid ddianc rhag camau gorfodi ar gyfer troseddau trwyddedu drwy arwyddo i golli cyfrifoldeb am drwyddedu drwy eu cytundeb tenantiaeth gyda'r landlord uniongyrchol, a dibynnu wedyn ar yr amddiffyniad esgus rhesymol. Dywed yr Ysgrifennydd Cabinet ym Memorandwm Rhif 2:

> *"Er nad oes gennyf dystiolaeth o broblemau helaeth yng Nghymru, rwy'n ymwybodol bod y mathau hyn o drefniadau yn bodoli."*

# 3. Trafodaethau'r Pwyllgor

**9.** Gwnaethom drafod Memorandwm Rhif 2 yn ein cyfarfod ar 5 Chwefror 2025. Nodwn fod Memorandwm Rhif 2 yn nodi bod y darpariaethau 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."

**10.** Rydym yn ailddatgan y farn a fynegwyd gennym yn ein hadroddiad ar y Memorandwm, sef ein bod yn cefnogi amcanion polisi'r ddeddfwriaeth hon. Er gwaethaf y pryderon a nodwyd gennym yn yr adroddiad hwnnw, rydym yn cydnabod pwysigrwydd deddfu'n gyflym, a'i bod yn ymddangos mai defnyddio Bil gan Lywodraeth y DU i ddeddfu yw'r ffordd gyflymaf o wneud hynny. Felly, rydym yn argymell y dylai'r Senedd roi ei chydsyniad i Lywodraeth y DU ddeddfu ar y materion datganoledig hyn.

**Argymhelliad 1.** Rydym yn argymell y dylai'r Senedd roi ei chydsyniad i Lywodraeth y DU ddeddfu ar y materion datganoledig hyn.