MEMORANDWM CYDSYNIAD DEDDFWRIAETHOL

Y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad a Rhydd-ddaliad

1. Gosodir y memorandwm cydsyniad deddfwriaethol hwn o dan Reol Sefydlog 29.2. O dan Reol Sefydlog 29, rhaid gosod memorandwm cydsyniad deddfwriaethol, a gellir cyflwyno cynnig cydsyniad deddfwriaethol, gerbron Senedd Cymru[1] os bydd Bil Llywodraeth y DU yn gwneud darpariaeth mewn perthynas â Chymru at unrhyw ddiben sy'n dod o dan gymhwysedd deddfwriaethol y Senedd neu sy'n newid y cymhwysedd hwnnw.

2. Cyflwynwyd y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad a Rhydd-ddaliad ("y Bil") yn Nhŷ'r Cyffredin ar 27 Tachwedd. Mae'r Bil i'w weld yn: Leasehold and Freehold Reform Bill publications - Parliamentary Bills - UK Parliament.

Amcan(ion) y Polisi

3. Yr amcanion polisi a nodwyd gan Lywodraeth y DU yw:
   Amend the rights of tenants under long residential leases to acquire the freeholds of their houses, to extend the leases of their houses or flats, and to collectively enfranchise or manage the buildings containing their flats, to give such tenants the right to reduce the rent payable under their leases to a peppercorn, to regulate charges and costs payable by residential tenants, to regulate residential estate management and to regulate rent charges.

Crynodeb o'r Bil

4. Noddir y Bil gan yr Adran Ffyniant Bro, Tai a Chymunedau.

5. Mae prif ddarpariaethau'r Bil yn cwmpasu:
   - Cynyddu cyfnod estyniad safonol lles ar gyfer tai a fflatiau i 990 o flynyddoedd (o 90 o flynyddoedd ar gyfer fflatiau a 50 o flynyddoedd ar gyfer tai), a gostwng rhent tir i hedyn pupur (dim gwerth ariannol) ar ôl talu premiwm.
   - Dileu'r 'gwerth cyfunol' fel y'i gelwir.
   - Dileu'r gofyniad i lesddeiliad newydd fod wedi bod yn berchen ar ei dŷ neu ei fflat am ddwy flynedd cyn y gall gael budd o'r newidiadau hyn.
   - Cynyddu'r terfyn 'amhreswyl' o 25% sy'n gymwys i eiddo defnydd cymysg, ac a all atal lesddeiliaid mewn adeiladau lle ceir cymysgedd o gartrefi a defnyddiau eraill fel siopau a swyddfeydd, rhag prynu eu rhydd-ddaliad neu gymryd rheolaeth dros eu hadeiladau.

[1] Noder, yn unol â pholisi Llywodraeth Cymru, rydym yn cyfeirio at y ddeddfwrfa yng Nghymru fel "Senedd Cymru" y tro cyntaf ac fel "y Senedd" ar ôl hynny oni fydd y cyd-destun yn nodi fel arall.

- Gofyn am dryloywder ynglŷn â thaliadau gwasanaeth lesddeiliaid
- Cyflwyno ffioedd gweinyddu tryloyw yn lle comisiynau yswiriant adeiladau i asiantiaid rheoli a landlordiaid.[2]
- Dileu'r rhagdybiaeth y dylai lesddeiliaid dalu costau cyfreithiol eu landlordiaid wrth herio arferion gwael.
- Rhoi'r un hawliau gwneud iawn i berchenogion tai rhydd-ddaliadol ar ystadau preifat a deiliadaeth gymysg ag i lesddeiliaid

6. Mae darpariaethau'r Bil sy'n ymwneud â rhyddfreinio a'r hawl i reoli yn rhoi'r diwygiadau sydd o fudd i lesddeiliaid a argymhellwyd gan Gomisiwn y Gyfraith ar waith yn ei brosiectau ar lesddaliadau. Gofynnodd Llywodraeth y DU a Llywodraeth Cymru i Gomisiwn y Gyfraith ystyried sut i wella'r hawliau presennol hyn i lesddeiliaid. Y cylch gorchwyl ar gyfer y prosiect hawl i reoli oedd hwyluso a symleiddio'r broses o arfer yr hawl. Ar gyfer rhyddfreinio, sy'n disgrifio estyniad i les a chaffael rhydd-ddaliadau unigol a chyfunol, roedd ei gylch gwaith yn cynnwys:
   - symleiddio'r ddeddfwriaeth;
   - gwella mynediad i ryddfreinio;
   - archwilio opsiynau i leihau'r premiwm (pris) sy'n daladwy i ryddfreinio; a
   - gwneud rhyddfreinio yn haws, yn gyflymach ac yn fwy costeffeithiol.

7. Gofynnwyd i Gomisiwn y Gyfraith hefyd ystyried sut i adfywio trefniadau cyfunddaliad, sy'n debycach i rydd-ddaliad, fel opsiwn amgen yn lle lesddaliadau ar gyfer adeiladau amlfeddiannaeth. Fodd bynnag, nid yw'r argymhellion hyn yn rhan o'r Bil fel y'i cyflwynwyd.

8. Roedd gwaith Comisiwn y Gyfraith yn cynnwys ymgynghoriad helaeth ledled Cymru a Lloegr ar faterion yn ymwneud â'r gyfraith bresennol a datrysiadau posibl, cyn cyhoeddi ei adroddiadau ar y prosiectau yn 2020.[3]

9. Ym mis Ionawr 2021, cyhoeddodd Llywodraeth y DU ei hymateb i ystyriaeth Comisiwn y Gyfraith o opsiynau i leihau'r premiwm sy'n daladwy i ryddfreinio ynghyd â rhai o'r argymhellion ar ryddfreinio yn fwy cyffredinol.[4] Cyhoeddodd ei bwriad i gyflwyno'r diwygiadau canlynol:
   - rhoi hawl i bob lesddeiliad estyn ei les 990 o flynyddoedd heb unrhyw rent tir, gan ddileu'r anghysondebau rhwng y cyfundrefnau sy'n gymwys i lesddeiliaid fflatiau a thai ar hyn o bryd;
   - pennu terfyn ar y faint o rent tir a ddefnyddir wrth gyfrifo'r premiwm rhyddfreinio;
   - cyflwyno dull cyfrifo ar-lein i'w gwneud yn haws i lesddeiliaid ganfod faint y bydd yn ei gostio i ryddfreinio;

[2] Yn y ddogfen hon, cyfeiriaf at 'landlord' i ddynodi rhydd-ddeiliad neu lesddeiliad uwch mewn trefniadau lesddaliad, er mwyn osgoi unrhyw ddryswch â'r defnydd o rydd-ddeiliad i ddisgrifio perchenogion tai sy'n talu taliadau rheoli ystad sy'n ddarostyngedig i Ran 4 o'r bil.
[3] Lesddaliadau a chyfunddaliadau preswyl - Comisiwn y Gyfraith
[4] Government reforms make it easier and cheaper for leaseholders to buy their homes - GOV.UK (www.gov.uk)

- diddymu'r gofyniad i dalu gwerth cyfunol fel rhan o'r premiwm wrth ryddfreinio les sy'n agosáu at ddiwedd ei chyfnod; a
- chaniatáu i lesddeiliaid gytuno ar gyfyngiad gwirfoddol ar ddatblygiad yn y dyfodol i leihau'r 'gwerth datblygu' sy'n daladwy yn y premiwm.

10. Ym mis Ionawr 2022, lansiodd Llywodraeth y DU ymgynghoriad ar y cyd gan Lywodraeth y DU a Llywodraeth Cymru ar argymhellion a wnaed gan Gomisiwn y Gyfraith nad ymgynghorwyd arnynt yn benodol. Cyhoeddwyd yr ymateb ar y cyd i'r ymgynghoriad ar 27 Tachwedd 2023[5]. Roedd yr ymgynghoriad yn gofyn am safbwyntiau ynghylch a ddylai Llywodraeth y DU a Llywodraeth Cymru dderbyn argymhellion Comisiwn y Gyfraith i wneud y canlynol:
    - Codi'r terfyn amhreswyl ar gyfer rhyddfreinio ar y cyd;
    - Codi'r terfyn amhreswyl ar gyfer ceisiadau hawl i reoli;
    - Cyflwyno terfyn amhreswyl ar gyfer caffaeliad rhydd-ddaliadau unigol;
    - Cyflwyno adlesau gorfodol fel rhan o gaffaeliadau rhydd-ddaliadol ar y cyd;
    - Newid hawliau pleidleisio cyfunddaliad mewn eiddo rhanberchenogaeth; a
    - Cyflwyno gofynion i ddarparu gwybodaeth wrth werthu eiddo cyfunddaliad.

11. Rwyf wedi bod yn glir y byddwn, gan adeiladu ar waith Comisiwn y Gyfraith a nododd welliannau i'r gyfraith yng Nghymru a Lloegr, ac yn dilyn cydsyniad y Senedd i Ddeddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir) 2022, yn ceisio sicrhau bod rhagor o ddiwygiadau lesddaliadau'n cael eu gwneud ar sail Cymru a Lloegr mewn meysydd lle ceir cytundeb, a lle bydd diwygiadau o fudd i lesddeiliaid yng Nghymru. Nododd gwaith ymchwil ar ran Llywodraeth Cymru, a gyhoeddwyd yn 2021, fod y materion sy'n effeithio ar lesddeiliaid yng Nghymru yr un fath â'r rhai sy'n effeithio ar lesddeiliaid yn Lloegr, ac y byddai'r datrysiadau a oedd yn cael eu harchwilio gan Lywodraeth y DU o fudd i lesddeiliaid yng Nghymru yn yr un modd[6]. Oherwydd hyn, rwyf wedi gofyn i'r rhannau o'r Bil nad ydynt yn deillio o waith Comisiwn y Gyfraith, ond sy'n gwella hawliau lesddeiliad, gael eu gwneud ar sail Cymru a Lloegr. Rwyf o'r farn ei bod yn briodol bod: newidiadau i'r gyfundrefn costau cyfreithiol; gofynion ychwanegol ynglŷn â thryloywder mewn perthynas â thaliadau gwasanaeth; a chyfyngiadau ar gymryd comisiynau ar gyfer trefnu yswiriant adeiladau mewn blociau lesddaliad, yn welliannau cadarnhaol o'r fath i lesddeiliaid yng Nghymru.

12. Mae'r Bil hefyd yn mynd i'r afael â materion sy'n effeithio ar rydd-ddeiliaid sy'n gorfod talu taliadau ystadau am waith cynnal a chadw datblygiadau tai. Roedd y mater hwn yn destun cais am dystiolaeth yn 2020[7]. Roedd yr ymatebion yn pwysleisio teimladau cryf y rhai sy'n gorfod talu taliadau o'r fath, ond nad oes ganddynt lawer o ddylanwad ar lefel y taliadau na'r

---

[5] Leasehold valuation, enfranchisement and the right to manage - GOV.UK (www.gov.uk)
[6] Ymchwil i werthu a defnyddio prydlesi yng Nghymru | LLYW.CYMRU
[7] Taliadau ystadau ar ddatblygiadau tai | LLYW.CYMRU

gweithgareddau y maent yn talu amdanynt, ac nad oes ganddynt hawl gyfreithiol i herio'r taliadau ar hyn o bryd. Fy marn i yw y dylai darpariaethau yn y Bil hwn sy'n cyflwyno gofynion am dryloywder wrth weinyddu taliadau o'r fath, ynghyd â hawl i herio pa mor rhesymol ydynt, hefyd yn mynd i'r afael â mater sy'n peri pryder sylweddol yng Nghymru.

13. Mae'r Bil yn diwygio deddfwriaeth cyfraith lesddaliad bresennol yng Nghymru a Lloegr, yn enwedig Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad 1967, Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol 1993, Deddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002 a Deddf Landlordiaid a Thenantiaid 1985.

14. Mae'r Bil hefyd yn diwygio cylch gwaith y Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau datganoledig.

Darpariaethau yn y Bil y mae angen cydsyniad yn eu cylch

15. Yn fy marn i, mae'r Bil cyfan yn gwneud darpariaeth mewn perthynas â Chymru, at ddiben sydd o fewn cymhwysedd deddfwriaethol y Senedd, sef tai. Yn yr adran hon, rhoddaf drosolwg o ddarpariaethau'r Bil sy'n ysgogi'r gofyniad am gydsyniad yn fy marn i.

Rhan 1 – Rhyddfreinio ac estyn lesddaliadau

16. Mae Rhan 1 o'r Bil yn gwneud newidiadau i'r cyfundrefnau rhyddfreinio sy'n gymwys i lesddeiliaid tai a fflatiau. Ymhlith y newidiadau hyn mae'r canlynol: sicrhau bod rhyddfreinio yn bosibl i fwy o lesddeiliaid; cyflwyno estyniad les safonol newydd ar gyfer 990 o flynyddoedd am rent hedyn pupur; a chyflwyno dull newydd o gyfrifo'r premiwm sy'n daladwy, i sicrhau y gellir rhagweld cost rhyddfreinio'n haws.

Cymhwysedd ar gyfer rhyddfreinio ac estyniad – cymalau 1-4 ac Atodlen 1

17. Mae'r cymalau hyn yn diwygio Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad 1967 a Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol 1993 i gynyddu mynediad at hawliau i ryddfreinio, drwy ddiwygio neu ddileu cyfyngiadau sy'n cyfyngu ar nifer y lesddeiliaid a all gymhwyso ar hyn o bryd. Caiff y meini prawf cymhwyso i lesddeiliaid sydd am ryddfreinio eu diwygio i ddileu'r gofyniad i lesddeiliaid fflatiau a thai fod yn berchen ar eu heiddo eu hunain am ddwy flynedd cyn gallu estyn eu les neu brynu eu rhydd-ddaliad. Caiff cyfyngiadau ar geisiadau rhyddfreinio a wneir mwy nag unwaith eu dileu hefyd, a chaiff y terfyn amhreswyl ar adeiladau i gymhwyso ar gyfer rhyddfreinio ar y cyd ei godi o 25% i 50%. Mae Atodlen 1 yn nodi'r cyfyngiadau penodol ar fod yn gymwys i ryddfreinio sy'n cael eu dileu.

Effeithiau rhyddfreinio – cymalau 5-6

18. Mae cymal 5 yn diwygio Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol 1993 i symleiddio ac egluro'r broses ryddfreinio ar y cyd lle ceir lesoedd canolraddol, drwy bennu pa lesoedd y caiff neu y mae'n rhaid i brynwr a enwebir eu caffael wrth wneud cais, gan gynnwys i ba raddau y dylid caffael eiddo rhannau cyffredin ac atodynnau. Bydd hyn yn rhoi mwy o sicrwydd ynghylch yr hyn y gellir ei gynnwys mewn cais, ac felly bydd yn lleihau'r posibilrwydd o ymgyfreitha â landlord, gan leihau'r costau posibl i'r lesddeiliaid dan sylw.

19. Mae cymal 6 yn cyflwyno hawl newydd i lesddeiliaid sy'n arfer hawliau rhyddfreinio ar y cyd i ofyn i'r landlord gymryd adles o unedau nad ydynt yn cymryd rhan yn y broses ryddfreinio. Mae rôl i'r tribiwnlys priodol (y Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau yng Nghymru) wrth bennu telerau'r les y mae'n rhaid i'r landlord eu derbyn mewn achosion o'r fath. Caiff hyn yr effaith o leihau'r premiwm sy'n daladwy ar gyfer rhyddfreinio ar y cyd, sy'n golygu ei bod yn bosibl y gall mwy o lesddeiliaid ystyried arfer yr hawl.

Effeithiau estyniad – cymalau 7-8

20. Mae'r cymalau hyn yn diwygio Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad 1967 a Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol 1993 i gyflwyno hawl newydd i estyniad les o 990 o flynyddoedd am rent tir hedyn pupur. Caiff hyn yr effaith o safoni'r estyniad les sydd ar gael i lesddeiliaid fflatiau a thai, y rhoddir hawliau gwahanol iddynt mewn deddfwriaeth bresennol. Mae'r darpariaethau hyn hefyd yn dod â lesoedd estynedig ar dai yn unol â rhai fflatiau, a hefyd yn unol â lesoedd newydd, lle nad oes rhent tir sy'n fwy na hedyn pupur, neu ddim gwerth ariannol yn ofynnol, yn dilyn Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir) 2022. Mae'r newidiadau hyn yn gwella gwerth estyniad y les i lesddeiliad, gan roi sicrwydd ynghylch yr hyn y dylai'r les newydd ei gynnwys, sicrwydd deiliadaeth a fforddiadwyedd hirdymor.

Pris sy'n daladwy am ryddfreinio neu estyniad – cymalau 9-11 ac atodlenni 2-5

21. Mae'r cymalau hyn yn diwygio Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad 1967 a Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol 1993 i nodi sut y dylid cyfrifo'r premiwm sy'n daladwy i ryddfreinio.

22. Mae Atodlen 2 yn nodi sut y dylid cyfrifo gwerth marchnadol yr eiddo. Yn gyffredinol, heblaw am rai enghreifftiau a restrir yn yr Atodlen, dylid defnyddio'r dull prisio safonol i bennu gwerth rhydd-ddaliad perthnasol sy'n cael ei gaffael neu'r les sy'n cael ei hestyn. Mae'r dull prisio safonol yn cynnwys adio'r symiau sy'n deillio o'r ddau gyfrifiad canlynol:
    1) Pennu'r ‘gwerth tymor’, sef gwerth cyfredol hawl y landlord i gael rhent tir am weddill cyfnod y les. Caiff y rhent tir a ddefnyddir i bennu'r gwerth tymor ei gyfyngu i ‘rent blynyddol tybiannol’ o 0.1% o werth marchnadol rhydd-ddaliad yr eiddo yn y rhan fwyaf o achosion. Mae hyn yn cyfyngu ar effaith rhent tir uchel a/neu sy'n codi ar y broses o gyfrifo'r premiwm.

Mae rhai eithriadau cyfyngedig i hyn, lle dylid defnyddio'r rhent tir gwirioneddol yn lle hynny, a nodir yn yr Atodlen. Mae'r broses o gyfrifo'r gwerth tymor yn dibynnu ar y ‘gyfradd gyfalafu gymwys’ sy'n trosi incwm o rent tir yn y dyfodol yn werth cyfredol. Caiff y gyfradd hon ei rhagnodi mewn rheoliadau gan yr Ysgrifennydd Gwladol, a rhaid iddi gael ei hadolygu bob deng mlynedd.

2) Pennu'r ‘gwerth ôl-feddiannu’, sef gwerth cyfredol disgwyliad y landlord i gaffael gwerth rhydd-ddaliadol yr eiddo yn y dyfodol. Dylid defnyddio cyfrifiadau gwahanol, yn dibynnu a yw'r lesddeiliad yn arfer hawl caffael rhydd-ddaliadol neu hawl i estyn y les. Mae'r broses o gyfrifo'r gwerth ôl-feddiannu yn dibynnu ar y ‘gyfradd taliadau gohiriedig gymwys’ sy'n trosi gwerth ôl-feddiannu'r rhydd-ddaliad yn y dyfodol yn werth cyfredol. Caiff y gyfradd hon ei rhagnodi mewn rheoliadau gan yr Ysgrifennydd Gwladol, a rhaid iddi gael ei hadolygu bob deng mlynedd.

23. Mae Atodlen 3 yn nodi'r amgylchiadau pan fydd math arall o ddigolledu yn daladwy, a sut y dylid cyfrifo hyn. Mae Atodlen 4 yn rhoi darpariaeth ddehongli ar gyfer Atodlenni 2 a 3. Mae Atodlen 5 yn cynnwys diwygiadau i Ddeddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad 1967 a Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol 1993 sy'n ganlyniadol ar gymal 11 ac Atodlenni 2-4.

24. Mae'r dull prisio newydd a ragnodir yn rhoi diwedd ar y defnydd o werth ‘cyfunol’ a ‘gobaith’ sy'n daladwy ar hyn o bryd wrth arfer hawliau rhyddfreinio ar lesoedd sydd â llai na 80 o flynyddoedd yn weddill. Mae'r gwerthoedd hyn yn cynyddu'r premiwm sy'n daladwy mewn achosion o'r fath yn sylweddol, a gall effeithio'n andwyol ar werth eiddo, y gallu i gael morgais, ac o ganlyniad i hynny, gallu perchenogion tai i symud ar adeg o'u dewis i eiddo sy'n fwy addas ar eu cyfer.

25. Bydd y gyfundrefn brisio newydd yn symleiddio cymhlethdod y gyfraith bresennol. Drwyddi, bydd lesddeiliaid yn gallu rhagfynegi'n fwy cywir y gost o ryddfreinio ac i leihau'r tebygolrwydd y gall lesddeiliaid gael eu trechu gan fynediad landlordiaid i gael cyngor a chynrychiolaeth arbenigol gostus, a all gyfrannu at negodi premiwm uwch, ynghyd ag ychwanegu at gostau nad ydynt yn gostau ymgyfreitha.

26. Bydd sicrhau dull dibynadwy a gwrthrychol o gyfrifo'r premiwm hefyd yn lleihau'r posibilrwydd y bydd angen ymgyfreitha a chostau dilynol. Bydd rhagnodi'r cyfraddau cyfalafu a gohirio yn golygu y bydd modd datblygu dull cyfrifo ar-lein, cysyniad a fyddai'n helpu lesddeiliaid i bwyso a mesur rhinweddau cymharol arfer hawliau rhyddfreinio ym marn Comisiwn y Gyfraith.

Costau rhyddfreinio ac estyniad – cymalau 12-13

27. Mae'r cymalau hyn yn diwygio Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad 1967 a Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol 1993 i'w gwneud yn ofynnol i bob parti dalu ei gostau ei hun yn ystod ceisiadau

rhyddfreinio, heblaw mewn amgylchiadau penodol. Mae hyn yn golygu diwygiad sylweddol i'r gyfundrefn bresennol lle mae'n ofynnol i lesddeiliaid dalu costau eu landlordiaid yr eir iddynt yn rhesymol nad ydynt yn gostau ymgyfreitha mewn nifer o amgylchiadau. Gall y costau hyn fod yn sylweddol ac yn rhwystr i arfer hawliau rhyddfreinio. Mae'r darpariaethau newydd yn golygu mai dim ond mewn achosion penodol y gall y landlord hawlio costau. Pan fydd y landlord yn gallu hawlio costau, bydd cyfyngiadau drwy reoliadau, a wneir gan Weinidogion Cymru yng Nghymru, sy'n rhagnodi uchafsymiau at ddibenion penodol. Mae rôl i'r Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau benderfynu a oes costau yn daladwy mewn amgylchiadau penodol.

Awdurdodaeth y llys sirol a thribiwnlysoedd – cymal 14-17

28. Mae'r cymalau hyn yn diwygio Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad 1967 a Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol 1993 i drosglwyddo awdurdodaeth o'r llys sirol i'r tribiwnlys ar gyfer mathau penodol o achosion. Ar hyn o bryd, caiff rhai mathau o anghydfodau eu gwrando gan y llys sirol ac eraill gan y tribiwnlys, sefyllfa y nododd Comisiwn y Gyfraith ei bod yn ddianghenraid o gymhleth, dryslyd a chostus. Mae'r cymalau hyn yn gweithredu ei argymhelliad y dylai anghydfodau a materion gael eu gwrando a'u datrys gan y tribiwnlys, a fyddai'n gwneud pethau'n symlach, yn lleihau costau ac yn arbed amser.

Awdurdodaeth yr Uchel Lys – cymal 18

29. Yn unol â throsglwyddo awdurdodaeth i'r tribiwnlys, mae'r cymal hwn yn diwygio Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad 1967 a Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol 1993 i sicrhau nad yw'r Uchel Lys yn ymwneud â'r materion hynny y penderfynir arnynt gan y tribiwnlys erbyn hyn, ac eithrio pan wneir cais i herio penderfyniad y tribiwnlys.

Rhyddfreinio ac estyniad:diwygiadau amrywiol a chanlyniadol – cymal 19 ac Atodlen 6

30. Mae cymal 19 yn cyflwyno Atodlen 6, sy'n nodi diwygiadau amrywiol i Ddeddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad 1967 a Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol 1993 a deddfwriaeth arall sy'n ganlyniadol ar y diwygiadau eraill a wneir yn Rhan 1 o'r Bil.

Cadw cyfraith bresennol at ddibenion penodol – cymal 20

31. Mae'r cymal hwn yn cadw hawliau rhyddfreinio presennol mewn rhai amgylchiadau (h.y. pan fydd y lesddeiliad yn dewis dibynnu ar y ddeddfwriaeth gynharach), gan gadw'r sail brisio ar gyfer cyfrifo rhai premiymau o dan adran 9(1) o Ddeddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad 1967.

Rhan 2 – Hawliau eraill lesddeiliaid hir

32. Mae Rhan 2 yn cyflwyno rhagor o welliannau ar gyfer lesddeiliaid gan gynnwys hawl newydd iddynt gael amrywiad i leihau rhent tir i hedyn pupur heb estyn hyd y les, newidiadau i ehangu mynediad at yr hawl i reoli a newid awdurdodaeth ar gyfer achosion lesddaliadau i'r tribiwnlys.

Hawl newydd i ddisodli rhent â rhent hedyn pupur – cymal 21 ac Atodlen 7

33. Mae cymal 21 yn cyflwyno Atodlen 7, sy'n sefydlu hawl newydd i lesddeiliaid, sydd eisoes â les gyda 150 o flynyddoedd yn weddill, i ddisodli'r rhent tir presennol yn eu les â hedyn pupur neu ddim gwerth ariannol, wrth dalu premiwm. Mae hyn yn golygu y gall lesddeiliaid nad oes angen iddynt estyn eu les hefyd fanteisio ar yr hawl newydd i les heb unrhyw rent tir yn daladwy. Bydd y premiwm sy'n daladwy i arfer yr hawl newydd hon yn is na'r hyn a fyddai wedi bod yn ofynnol i ychwanegu 990 o flynyddoedd pellach i'r les. Cyfrifir y premiwm sy'n daladwy drwy gyfeirio at y dull prisio safonol newydd (gweler uchod).

34. Mae Atodlen 7 yn amlinellu'r hyn y mae'r hawl yn ei olygu, pwy sy'n gymwys a'r broses o arfer eu hawl. Mae'r prosesau a amlinellir yn cynnwys rôl i'r tribiwnlys priodol (y Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau yng Nghymru) lle nad yw landlord yn ymateb i hawl, fel y caiff yr holl lesddeiliaid arfer yr hawl. Ceir hefyd bwerau gwneud rheoliadau i'r Ysgrifennydd Gwladol weithredu'r hawl newydd hon.

Yr hawl i reoli – cymalau 22-25

35. Mae cymal 22 yn diwygio Deddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith 2002 i gynyddu'r terfyn amhreswyl ar adeiladau i gymhwyso ar gyfer yr hawl i reoli o 25% i 50%. Yn unol â'r cynnydd yn y terfyn amhreswyl ar gyfer rhyddfreinio ar y cyd, mae hyn yn cynyddu nifer yr adeiladau cymwys, ac felly gyfran y lesddeiliaid a all gymhwyso i arfer yr hawl.

36. Mae cymal 23 yn diwygio Deddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith 2002 yn unol â'r newidiadau a amlinellir yng nghymalau 12-13 uchod (mewn perthynas â chostau rhyddfreinio nad ydynt yn gostau ymgyfreitha), fel y bydd pob parti sy'n cymryd rhan yn talu'r costau, ac eithrio o dan amgylchiadau penodol lle gall y tribiwnlys priodol (y Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau yng Nghymru) orchymyn y dylai rhai o gostau'r landlord yr eir iddynt yn rhesymol gael eu talu gan aelodau'r cwmni hawl i reoli. Bydd y newid hwn yn gwneud y costau nad ydynt yn gostau ymgyfreitha sy'n gysylltiedig â gwneud cais yn rhatach ac yn fwy rhagweladwy, a all annog mwy o lesddeiliaid i arfer yr hawl i reoli.

37. Yn unol â'r broses o symud achosion o'r llys i'r tribiwnlys mewn rhan arall o'r Bil, mae cymal 24 yn darparu i'r tribiwnlys weithredu yn lle'r llys sirol at ddibenion adran 107 o Ddeddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith 2002 (gorfodi rhwymedigaethau), ac mae cymal 25 yn darparu na ellir mynd ag achosion o dan Bennod 1 o Ran 2 o Ddeddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith 2002 i'r Uchel Lys, heblaw am herio penderfyniad y tribiwnlys.

Nod symud achosion yw ei gwneud yn haws i ddeall pwy sydd â'r cyfrifoldeb i benderfynu ar geisiadau, er mwyn gwneud pethau'n symlach, lleihau costau i lesddeiliaid ac i arbed amser.

Rhan 3 – Rheoleiddio lesddaliadau

38. Mae Rhan 3 yn cynnwys gwell amddiffyniadau i lesddeiliaid y mae'n rhaid iddynt dalu taliadau gwasanaeth, drwy wella tryloywder gwybodaeth am daliadau gwasanaeth, gan roi diwedd ar yr arfer o godi comisiynau i drefnu yswiriant adeiladau a delir gan lesddeiliaid, ei gwneud yn ofynnol i restrau o daliadau gweinyddol gael eu cyhoeddi, a diwygiadau i'r gyfundrefn costau cyfreithiol i leihau'r costau a wynebir gan lesddeiliaid sy'n herio eu taliadau gwasanaeth.

Taliadau gwasanaeth – cymalau 26-30

39. Mae cymal 26 yn diwygio darpariaethau taliadau gwasanaeth Deddf Landlordiaid a Thenantiaid 1985 i gynnwys lesddeiliaid sy'n talu taliadau gwasanaeth penodedig mewn rhai elfennau o'r gyfundrefn a amlinellir yn y bennod honno o'r Ddeddf, lle mae ond yn gymwys i daliadau amrywiadwy ar hyn o bryd.

40. Mae cymal 27 yn diwygio Deddf Landlordiaid a Thenantiaid 1985 i gyflwyno gofyniad i archebion am dâl mewn perthynas â thaliadau gwasanaeth gael eu rhoi ar ffurf benodedig, gyda gwybodaeth benodedig, ac mewn modd penodedig Caiff materion penodedig eu nodi mewn rheoliadau gan yr awdurdod priodol sef Gweinidogion Cymru yng Nghymru. Pan na fo archeb am dâl yn bodloni'r gofynion penodedig, ni fydd telerau les sy'n gysylltiedig â pheidio â thalu taliadau gwasanaeth yn gymwys. Bydd y newid hwn yn helpu i sicrhau bod gan lesddeiliaid fynediad at wybodaeth ychwanegol am y taliadau gwasanaeth y mae'n rhaid iddynt eu talu, a fydd yn eu helpu i ddeall yn well a ydynt yn briodol ac yn rhesymol.

41. Mae cymal 28 yn diwygio Deddf Landlordiaid a Thenantiaid 1985 i gyflwyno gofyniad ar y landlord neu ei gynrychiolydd i roi datganiad ysgrifenedig blynyddol o'r cyfrif ar ffurf ac mewn modd penodedig. Rhaid i'r landlord hefyd roi adroddiad i'r tenant mewn perthynas â thaliadau gwasanaeth sy'n codi yn ystod y cyfnod, ac unrhyw fater arall a nodir gan yr awdurdod priodol y mae'n debygol y bydd o ddiddordeb i lesddeiliaid. Caiff materion penodedig eu nodi mewn rheoliadau gan yr awdurdod priodol sef Gweinidogion Cymru yng Nghymru. Bydd y newid hwn yn sicrhau ymhellach fod lesddeiliaid yn cael diweddariadau rheolaidd ar sut y caiff eu taliadau gwasanaeth eu llunio, a materion eraill a all fod yn berthnasol wrth iddynt ystyried a yw'r gweithgareddau rheoli a gynhelir gan eu landlord neu gynrychiolydd yn rhesymol.

42. Mae cymal 29 yn diwygio Deddf Landlordiaid a Thenantiaid 1985 i gyflwyno hawl newydd i lesddeiliaid gael mathau penodol eraill o

wybodaeth benodedig ar gais, gan gynnwys darpariaethau i'w gwneud yn ofynnol i landlordiaid ofyn am wybodaeth gan eraill lle na fydd ganddynt yr wybodaeth eu hunain. Caiff yr awdurdod priodol (Gweinidogion Cymru yng Nghymru), drwy reoliadau, nodi pa fath o wybodaeth y gellir gofyn amdani, a'r broses o wneud cais ac ymateb, gan gynnwys amserlenni i gyflwyno ymateb. Bydd hyn yn sicrhau y gall lesddeiliaid gael gwybodaeth berthnasol am eu hadeilad, gan gynnwys manylion fel asesiadau risg, cynlluniau cynnal a chadw, cronfeydd ad-dalu ac ati. Eto, bydd hyn yn helpu lesddeiliaid i ystyried yn well a ydynt yn fodlon ar y gweithgareddau rheoli a gynhelir mewn perthynas â'u heiddo.

43. Mae cymal 30 yn diwygio Deddf Landlordiaid a Thenantiaid 1985 i roi pwerau i'r tribiwnlys priodol (y Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau yng Nghymru) orfodi'r darpariaethau taliadau gwasanaeth newydd, gan gynnwys dyfarnu iawndal o hyd at £5000. Gall y terfyn ar iawndal gael ei ddiwygio gan yr awdurdod priodol (Gweinidogion Cymru yng Nghymru), i adlewyrchu newidiadau yng ngwerth arian.

Yswiriant – cymalau 31-32

44. Mae cymal 31 yn diwygio Deddf Landlordiaid a Thenantiaid 1985 i gyfyngu'r costau y gellir eu hadennill drwy dâl gwasanaeth mewn perthynas â threfnu yswiriant. Dim ond cyfrannu at ‘daliad yswiriant a ganiateir’ y bydd yn ofynnol i lesddeiliaid ei wneud, a all gael ei ddiffinio mewn rheoliadau gan yr awdurdod priodol (Gweinidogion Cymru yng Nghymru). Gall lesddeiliaid wneud cais i'r tribiwnlys (y Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau yng Nghymru) os codwyd ‘cost yswiriant eithriedig’ arnynt a'u bod wedi'i thalu, sef costau na chânt eu priodoli i ‘daliad yswiriant a ganiateir’ neu a gaiff eu priodoli i daliadau a wnaed, neu a wneir, i drefnu neu reoli yswiriant (er enghraifft, comisiynau a chymhelliadau ariannol). Gall y tribiwnlys orchymyn y dylid talu iawndal o hyd at deirgwaith y swm a dalwyd. Caiff teler ei ymhlygu mewn lesoedd i'w gwneud yn amlwg y gall landlordiaid godi tâl ar lesddeiliaid am eu cyfran o gostau yswiriant.

45. Mae cymal 32 yn diwygio'r Atodlen i Ddeddf Landlordiaid a Thenantiaid 1985 (‘Hawliau Tenantiaid mewn Perthynas i Yswiriant’). Mae paragraff newydd 1A yn ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid gael a rhoi gwybodaeth benodedig benodol i lesddeiliaid am yr yswiriant a drefnwyd ganddynt, o fewn cyfnod penodedig. Caiff yr awdurdod priodol (Gweinidogion Cymru yng Nghymru), drwy reoliad, nodi'r manylion hyn, ynghyd â'r ffurf a'r modd y dylid darparu'r wybodaeth, ynghyd ag unrhyw eithriadau o'r gofynion hyn. Mae paragraff newydd 1B yn nodi'r gofynion newydd i bartïon eraill roi gwybodaeth i landlordiaid pan fyddant yn gwneud cais i gyflawni rhwymedigaethau newydd o dan 1A. Caiff yr awdurdod priodol (Gweinidogion Cymru yng Nghymru), drwy reoliadau, nodi'r cyfnod y dylid darparu'r wybodaeth. Mae paragraff newydd 1C yn caniatáu i'r tribiwnlys (y Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau yng Nghymru) orfodi'r darpariaethau newydd hyn, ac i ddyfarnu iawndal o hyd at £5000. Gall y terfyn ar

iawndal gael ei ddiwygio gan yr awdurdod priodol (Gweinidogion Cymru yng Nghymru), i adlewyrchu newidiadau yng ngwerth arian.

46. Mae'r newidiadau hyn yn egluro costau a manylion yswiriant, ac yn rhoi terfyn ar yr arfer, a gydnabyddir gan yr Awdurdod Ymddygiad Ariannol, o godi comisiynau mawr heb eu datgelu sy'n chwyddo costau yswiriant i lesddeiliaid.[8] Bydd lesddeiliaid yn gallu herio unrhyw achosion o godi costau eithriedig, a bydd yn haws iddynt weld manylion yr yswiriant y mae'n ofynnol iddynt gyfrannu ato.

Taliadau gweinyddol – cymal 33

47. Mae cymal 33 yn diwygio Atodlen 11 i Ddeddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002 i gyflwyno gofyniad newydd ar landlordiaid i gyhoeddi a rhoi rhestr o daliadau gweinyddol i'w tenantiaid ar gyfer unrhyw adeilad lle mae ganddynt denantiaid, yn nodi beth yw'r taliadau, neu sut y cânt eu cyfrifo. Os bydd y taliadau'n newid, rhaid iddynt ddiweddaru a chyhoeddi'r rhestr newydd. Caiff yr awdurdod cenedlaethol priodol (Gweinidogion Cymru yng Nghymru) wneud rheoliadau mewn perthynas â'r gofyniad newydd hwn, er enghraifft, i bennu ffurf a chynnwys y rhestr o daliadau gweinyddol. Dim ond os bydd taliadau gweinyddol yn gyson â'r rhestr a gyhoeddwyd y byddant yn daladwy. Gall y tribiwnlys (y Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau yng Nghymru) orfodi'r darpariaethau newydd hyn a dyfarnu iawndal o hyd at £1000. Gall y terfyn ar iawndal gael ei ddiwygio gan yr awdurdod priodol (Gweinidogion Cymru yng Nghymru), i adlewyrchu newidiadau yng ngwerth arian).

48. Bydd y darpariaethau hyn yn rhoi gwell gwybodaeth i lesddeiliaid ynghylch costau posibl taliadau gweinyddol, y canfyddir nad ydynt yn ddigon tryloyw neu nad ydynt yn rhoi gwerth am arian.[9] Drwy ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid fod yn agored ynghylch pa gostau sy'n gymwys gall hynny helpu lesddeiliaid i ddeall y costau sy'n gysylltiedig â chamau disgresiynol y gallant eu cymryd wrth fyw yn eu heiddo (e.e. ffioedd a ganiateir ar gyfer addasiadau), neu a all fod yn rhan o ystyriaethau darpar brynwr wrth benderfynu a fydd yn prynu eiddo.

Costau ymgyfreitha – cymalau 34-35

49. Mae cymal 34 yn diwygio Deddf Landlordiaid a Thenantiaid 1985 i atal landlordiaid rhag ailgodi costau ymgyfreitha fel rhan o dâl gwasanaeth amrywiadwy neu dâl gweinyddol, oni chaiff orchymyn gan y tribiwnlys (y Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau yng Nghymru) y dylid ailgodi costau fel hyn. Caiff yr awdurdod priodol (Gweinidogion Cymru yng Nghymru) bennu rheoliadau unrhyw faterion y dylai'r tribiwnlys eu hystyried wrth benderfynu a ddylid gwneud gorchymyn ai peidio, ynghyd â manylion eraill am y math hwn o gais.

---

[8] FCA sets out multi-occupancy leasehold insurance reforms | FCA

[9] Ymchwil ar ran Llywodraeth Cymru: Ymchwil i Werthu a Defnyddio Prydlesi yng Nghymru (llyw.cymru), gweler y casgliadau, paragraff 7.20.

50. Mae cymal 35 yn diwygio Deddf Landlordiaid a Thenantiaid 1985 i gyflwyno hawl newydd i lesddeiliaid hawlio eu costau ymgyfreitha oddi wrth eu landlord, wrth gymryd camau cyfreithiol perthnasol yn ei erbyn. Caiff yr awdurdod priodol (Gweinidogion Cymru yng Nghymru) bennu mewn rheoliadau unrhyw faterion y dylai'r llys neu'r tribiwnlys eu hystyried wrth benderfynu a ddylid gwneud gorchymyn i ddyfarnu costau.

51. Ar hyn o bryd, gall lesddeiliaid gael eu hatal rhag gweithredu yn unol â'u hawliau, er enghraifft i herio rhesymoldeb taliadau gwasanaeth, oherwydd y gall eu landlord ailgodi costau ymgyfreitha ar lesddeiliaid. O ganlyniad, gall landlordiaid gysylltu â chwnsler cyfreithiol o safon sy'n codi costau mawr gan wybod ei bod yn debygol y bydd y lesddeiliad yn talu'r gost, sy'n gwella eu siawns o ennill achos, ac yn atal lesddeiliaid rhag dwyn achos os na fyddant yn siŵr y gallant fforddio talu'r costau hynny. Nodir bod yr anghydbwysedd yn broblem yn nhrosolwg Comisiwn y Gyfraith o'i waith prosiect ar lesddaliadau.[10]

52. Mae'r diwygiadau sylweddol hyn yn gwrthdroi'r rhagdybiaeth bod yn rhaid i lesddeiliaid dalu costau eu landlordiaid ac na allant adhawlio eu costau eu hunain. Bydd hyn yn lleihau'r costau i lesddeiliaid sy'n arfer eu hawliau cyfreithiol, a gall atal landlordiaid rhag dilyn arferion gwael y byddai'n annhebygol, ym marn eu landlordiaid, y byddai eu lesddeiliaid yn gallu eu herio.

Cyffredinol – cymal 36-38 ac Atodlen 8

53. Mae'r cymalau hyn ac Atodlen 8 yn gwneud darpariaeth yn ganlyniadol ar y Rhan hon o'r Bil.

Rhan 4 – Rheoleiddio gwaith rheoli ystadau

54. Mae Rhan 4 yn cyflwyno mesurau diogelwch cyfreithiol newydd i rydd-ddeiliaid y mae'n rhaid iddynt dalu taliadau rheoli ystadau.

Diffiniadau allweddol – cymal 39

55. Mae'r cymal hwn yn nodi'r diffiniadau cyfreithiol sy'n sail i'r rheoleiddiad newydd ar gyfer gweithgareddau rheoli ystadau yn y Rhan hon o'r Bil.

Cyfyngu ar daliadau rheoli ystadau – cymalau 40-44

56. Mae'r cymalau hyn yn nodi gofyniad newydd bod yn rhaid i daliadau rheoli ystadau adlewyrchu costau perthnasol, rhaid iddynt fod yn daliadau yr eir iddynt yn rhesymol, a lle yr eir iddynt mewn perthynas â gwasanaethau neu waith, bod yn rhaid iddynt fod o safon resymol. Rhaid i waith sy'n

---

[10] In more detail: the future of home ownership gweler 1.28(6).

costio mwy na ‘swm priodol’ fod yn ddarostyngedig i ofyniad i ymgynghori, y caiff manylion yr ymgynghoriad eu pennu mewn rheoliadau gan yr Ysgrifennydd Gwladol. Ni ellir codi taliadau am y costau yr aed iddynt fwy na 18 mis yn flaenorol oni bai bod hysbysiad cynharach wedi'i roi. Rhoddir pwerau i'r tribiwnlys priodol (y Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau yng Nghymru) orfodi'r gyfundrefn newydd.

57. Mae'r gyfundrefn newydd hon yn rhoi hawliau i rydd-ddeiliaid, a arferai fod â chyfle cyfyngedig ac aneffeithiol iawn o herio unrhyw daliadau yr oedd yn rhaid iddynt eu talu. Mae'r hawliau i rydd-ddeiliaid yn adlewyrchu'r hawliau presennol i lesddeiliaid, ac maent wedi'u nodi yn Neddf Landlordiaid a Thenantiaid 1985. Mae hyn yn welliant sylweddol yn hawliau rhydd-ddeiliaid y mae'n rhaid iddynt dalu taliadau rheoli ystadau, a fydd bellach yn gallu herio taliadau a dwyn y rheini sy'n rheoli eu hystadau i gyfrif.

Hawliau yn ymwneud â thaliadau rheoli ystadau – cymalau 45-49

58. Mae'r cymalau hyn yn amlinellu gofynion newydd i archebion am dâl mewn perthynas â thaliadau rheoli ystadau fod ar ffurf ac mewn modd penodol, i adroddiadau blynyddol gael eu paratoi a'u darparu ac i'r rhai sy'n gyfrifol am godi taliadau rheoli ystadau i ymateb i geisiadau penodol am wybodaeth. Caiff manylion y gofynion eu pennu mewn rheoliadau gan yr Ysgrifennydd Gwladol. Rhoddir pwerau gorfodi i'r tribiwnlys priodol (y Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau yng Nghymru).

59. Mae'r darpariaethau hyn yn rhoi'r un hawliau estynedig i dderbyn a gofyn am wybodaeth fwy tryloyw am daliadau i rydd-ddeiliaid, â'r rhai i lesddeiliaid yn Rhan 3 o'r Bil. Bydd gan rydd-ddeiliaid fynediad at wybodaeth fanylach o lawer am reoli eu hystadau. O ganlyniad, byddant yn fwy gwybodus wrth ystyried a ddylent arfer eu hawliau newydd i herio taliadau a gwaith ar sail rhesymoldeb.

Taliadau gweinyddol – cymalau 50-54

60. Mae'r cymalau hyn yn cyflwyno gofynion ar y rhai sy'n codi taliadau rheoli ystadau i gyhoeddi a rhoi rhestr o'r taliadau gweinyddol i'r talai, gan nodi pa daliadau sy'n daladwy, ynghyd â'r swm neu'r dull cyfrifo ar gyfer pob taliad. Os bydd y taliadau'n newid, rhaid iddynt ddiweddaru a chyhoeddi'r rhestr newydd. Caiff yr awdurdod priodol (Gweinidogion Cymru yng Nghymru) wneud rheoliadau mewn perthynas â'r gofyniad newydd hwn, er enghraifft, nodi ffurf a chynnwys y rhestr o daliadau gweinyddol. Dim ond os bydd taliadau gweinyddol yn gyson â'r rhestr a gyhoeddwyd y byddant yn daladwy. Gall y tribiwnlys (y Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau yng Nghymru) orfodi'r darpariaethau newydd hyn a dyfarnu iawndal o hyd at £1000. Gall y terfyn ar iawndal gael ei ddiwygio gan yr awdurdod priodol (Gweinidogion Cymru yng Nghymru), i adlewyrchu newidiadau yng ngwerth arian.

61. Mae'r darpariaethau hyn yn sicrhau bod y rheoliad newydd ar gyfer taliadau rheoli ystadau yn cyd-fynd â'r gyfundrefn well sy'n gymwys i daliadau gwasanaeth lesddaliad. Bydd hyn yn helpu i sicrhau bod perchenogion tai rhydd-ddaliadol yn ymwybodol o'r costau posibl y gallant eu hwynebu mewn perthynas ag, er enghraifft, ceisiadau am wybodaeth am y taliad sy'n ofynol wrth werthu tŷ, neu mewn perthynas â chaniatadau y mae'n ofynnol iddynt eu cael.

Codau arferion rheoli – cymal 55

62. Mae'r cymal hwn yn diwygio adran 87 o Ddeddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol 1993 i ehangu cwmpas arferion rheoli y caiff awdurdod perthnasol (Gweinidogion Cymru yng Nghymru) gymeradwyo cod arferion rheoli ar eu cyfer, i gynnwys rheoli ystadau. Er nad yw'r codau a gymeradwyir o dan y ddeddfwriaeth hon yn gyfrwymol, mae unrhyw godau ymarfer a gymeradwyir yn dystiolaeth dderbyniol mewn achos llys neu dribiwnlys perthnasol a chânt eu hystyried gan y llys neu'r tribiwnlys wrth ystyried yr achos.

63. Bydd y diwygiad yn y cymal hwn yn caniatáu i Weinidogion Cymru gymeradwyo codau ymarfer mewn perthynas â rheoli ystadau, a ddylai wella safon ymddygiad yn y sector, a thrwy hynny wella profiad perchenogion tai y mae'n rhaid iddynt dalu taliadau. Gellir newid a diweddaru'r codau a gaiff eu cymeradwyo i fynd i'r afael yn briodol â newidiadau mewn arferion ac yn y diwydiant dan sylw dros amser.

Cyffredinol – cymalau 56-57

64. Mae cymal 56 yn cadarnhau bod y gyfundrefn newydd yn gymwys i waith rheoli ystadau a gyflawnir gan neu ar ran adrannau'r llywodraeth. Mae cymal 57 yn diffinio termau a ddefnyddir yn y Rhan hon.

Rhan 5 – Taliadau rhent – cymalau 58-59

65. Mae Rhan 5 yn gwneud newidiadau pwysig i'r rhwymedïau cyfreithiol sydd ar gael lle mae rhent-daliadau heb eu talu yn y gorffennol, sy'n cael effaith andwyol ar berchenogion tai ar hyn o bryd.

66. Mae cymal 58 yn diwygio'r diffiniad o 'rent-dal ystadau" yn Neddf Rhent-daliadau 1977 i gynnwys gwelliannau.

67. Mae cymal 59 yn diwygio'r rhwymedïau sydd ar gael drwy Ddeddf Cyfraith Eiddo 1925 am beidio â thalu rhent-daliadau yn y gorffennol, h.y. y rhai a grëwyd cyn pasio Deddf Rhent-daliadau 1977, y cyfeirir atynt yn awr fel 'rhent-daliadau a reoleiddir'. Mae'r darpariaethau newydd a ychwanegwyd i Ddeddf Cyfraith Eiddo 1985 yn ei gwneud yn ofynnol i hysbysiad ôl-ddyledion gael ei roi cyn dechrau camau gorfodi ac maent yn nodi'r manylion y mae'n rhaid iddynt gael eu cynnwys ar archeb am dâl. Caiff taliadau gweinyddol eu cyfyngu drwy reoliadau a wneir gan yr

Ysgrifennydd Gwladol. Mae'r newidiadau hefyd yn cael gwared ar rwymedïau sydd ar gael o dan Ddeddf Cyfraith Eiddo 1925 i adennill neu gymell taliad o rent-daliadau a reoleiddir, ynghyd â dileu'r posibilrwydd o greu rhent-dal newydd o rent-dal a reoleiddir sydd eisoes yn bodoli. Mae'r newidiadau olaf hyn yn gymwys o ddyddiad cyflwyno'r Bil i Senedd y DU.

68. Mae'r newidiadau hyn yn mynd i'r afael â rhwymedïau llym sydd ar gael pan fydd rhent-daliadau hanesyddol yn gymwys i eiddo, a all, ar hyn o bryd, olygu y bydd perchennog tŷ yn colli ei gartref am ôl-ddyledion cymharol fach o'r taliadau, hyd yn oed oes os na roddwyd archeb am y taliad. Er fy mod yn deall mai anaml y cymerir camau mor eithafol, mae'r posibilrwydd y gallai camau gael eu cymryd yn cael effaith andwyol ar allu perchenogion tai i gael morgais neu i barhau i werthu eiddo sy'n destun taliadau o'r fath.

Rhan 6 – Cyffredinol – cymalau 60-65

69. Mae Rhan 6 o'r Bil yn cynnwys dehongliad ychwanegol, manylion pwerau i wneud darpariaeth ganlyniadol, pwerau i wneud rheoliadau, graddau, cychwyn a theitl byr.

Pwerau i wneud is-ddeddfwriaeth

70. Yn fy nisgrifiad o ddarpariaethau'r Bil uchod, rwyf wedi nodi lle y gellir gweld y pwerau i wneud is-ddeddfwriaeth. Rwyf wedi crynhoi'r pwerau yn y tabl yn atodiad 1 isod.

Gofyniad am gydsyniad

Yn fy marn i, mae holl gynnwys y Bil hwn yn cynrychioli darpariaeth at ddiben sydd o fewn cymhwysedd y Senedd, sef tai, ac felly mae angen cydsyniad deddfwriaethol y Senedd. Hefyd, mae sawl darpariaeth yn diwygio gweithrediad y Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau, sydd hefyd yn gofyn am gydsyniad y Senedd.

71. O ystyried hyn, yn fy marn i, mae angen cydsyniad deddfwriaethol ar gyfer holl gymalau'r Bil.

Safbwynt Llywodraeth y DU ar yr angen am gydsyniad

72. Mae gwahaniaeth barn rhyngof fi a barn Llywodraeth y DU ar yr angen am gydsyniad y Senedd ar gyfer darpariaethau yn y Bil. Mae Lee Rowley AS, y Gweinidog Tai, wedi ysgrifennu ataf i nodi, ym marn Llywodraeth y DU, bod angen cydsyniad y Senedd ar gyfer y cymalau a'r atodlenni canlynol:

- Cymalau 5, 6, 8, 42, 44 a 49, ac Atodlenni 1, 5 a 7. Mae hyn dim ond i'r graddau y mae'r darpariaethau hyn yn berthnasol i weithdrefn y Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau, am eu bod, fel arall, yn berthnasol i'r cyfyngiad cyfraith breifat.
- Cymalau 12-18, 23-38 a 51-56. Mae'r darpariaethau hyn fel arfer yn ymwneud â'r weithdrefn costau yn y Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau (sy'n dribiwnlys datganoledig), rheoliad tâl gwasanaeth, gwahardd comisiynau yswiriant adeiladau, a herio taliadau gweinyddol ar gyfer ystadau rhydd-ddaliadol. Yn ein barn ni, nid yw'r darpariaethau hyn yn ymwneud ag unrhyw gyfyngiadau na materion a gedwir yn ôl yn Neddf Llywodraeth Cymru.
- Cymal 62. Mae hwn yn nodi'r weithdrefn ar gyfer rheoliadau yn y Ddeddf. Mae hefyd yn darparu y gall yr Ysgrifennydd Gwladol yn Lloegr a, lle y bo'n gymwys, Gweinidogion Cymru yng Nghymru, wneud darpariaeth ganlyniadol, atodol, gysylltiedig, drosiannol neu arbed ar gyfer rheoliadau a nodir yn y Ddeddf.
- Atodlen 8. Mae hyn dim ond i'r graddau y mae'r Atodlen hon yn diwygio Deddf Tai (Cymru) 2014 (sy'n ganlyniadol ar Gymal 30(2)), am mai diben yr Atodlen fel arall yw diwygio cyfraith bresennol i gyfeirio at ddarpariaethau newydd a gyflwynir gan y Bil, neu ddiddymu cyfraith.

Rhesymau dros wneud y darpariaethau hyn i Gymru yn y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad a Rhydd-ddaliad

73. Rwyf wedi bod yn glir fy mod yn credu ei bod yn briodol ceisio cael deddfwriaeth ar y cyd rhwng Cymru a Lloegr er mwyn diwygio cyfraith lesddaliad. Yn fy marn i, bydd hyn yn lleihau cymhlethdod ac yn gwneud y gyfraith mor eglur a chydlynol â phosibl ac yn sicrhau bod y system ddiwygiedig decach newydd yn gymwys i bawb.

74. Rwyf wedi amlinellu uchod lle ceir gwahaniaeth barn rhyngof fi a Gweinidogion Llywodraeth y DU ar y graddau y gallai'r Senedd ddeddfu ar gyfer y darpariaethau yn y Bil hwn. Pe baem am gael Bil i Gymru yn unig er mwyn cyflawni'r un nodau, a'i fod yn cael ei herio am nad yw o fewn cymhwysedd, gallai hyn arwain at oedi sylweddol cyn sicrhau'r budd y byddai dinasyddion yng Nghymru yn ei gael o ganlyniad i'r newidiadau. Mae gweithredu ar y cyd yn osgoi'r risg hon.

75. Hefyd, yn fy marn i, mae rhyng-gysylltedd a chyffredinrwydd y gyfraith yn y maes hwn yn golygu ei bod fwyaf effeithiol a phriodol i ddarpariaeth ar gyfer Cymru a Lloegr gael ei datblygu ar yr un pryd yn yr un offeryn deddfwriaethol.

76. Yn yr un modd, o ystyried cymhlethdod y ddeddfwriaeth bresennol ar lesddaliadau, byddai dull gweithredu cydlynol a chyson yn fuddiol i Gymru a Lloegr, yn enwedig o ystyried bod Cymru a Lloegr yn rhannu rhanbarth poblog iawn ar y ffin.

77. Yn olaf, mae egwyddorion Prif Weinidog Cymru ynglŷn ag argymell rhoi cydsyniad ar gyfer darpariaethau ym Miliau'r DU yn cyfeirio at annoethineb Llywodraeth Cymru pe bai'n mabwysiadu rheol hunanymwadiad. Yn fy marn i, byddai peidio â manteisio ar y cyfle a ddaw yn sgil y Bil hwn yn bolisi o'r fath.

78. Er bod darpariaethau'r Bil hwn yn welliannau cadarnhaol iawn i berchenogion tai yng Nghymru, yn fy marn i, mae anghytundeb clir â Llywodraeth y DU o hyd o ran i ba raddau y mae darpariaethau unigol o fewn cymhwysedd deddfwriaethol y Senedd, ac i ba raddau y dylai Gweinidogion Cymru allu arfer pwerau i wneud is-ddeddfwriaeth sy'n deillio o'r Bil. Rwyf wrthi'n ymgysylltu â Llywodraeth y DU i fynd i'r afael â'r mater hwn, a byddaf yn rhoi'r diweddaraf i'r Senedd ar hynt fy nhrafodaethau maes o law.

Goblygiadau ariannol

79. Mae'r Bil hwn yn gwneud darpariaeth sylweddol mewn perthynas â'r Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau datganoledig, a fydd yn effeithio ar ei bwerau a'i lwyth achosion. Mae gwaith yn mynd rhagddo i asesu'r effaith bosibl ar y tribiwnlys ac i ddeall beth fydd goblygiadau ariannol yr effaith honno.

80. Mae Llywodraeth y DU wedi paratoi Asesiad Effaith ar gyfer y Bil sy'n cwmpasu goblygiadau ehangach y Bil yn ei gyfanrwydd, gan gynnwys yr effeithiau ar Gymru. Rwyf ar ddeall y caiff hwn ei gyhoeddi cyn hir.

Casgliad

81. Yn fy marn i, mae'n briodol ymdrin â'r darpariaethau hyn ym Mil y DU oherwydd y bydd hyn yn lleihau cymhlethdod, yn gwneud y gyfraith mor eglur a chydlynol â phosibl ac yn sicrhau bod y system ddiwygiedig decach newydd yn gymwys i bawb.

Julie James AS
Y Gweinidog Newid Hinsawdd
12 Rhagfyr 2023

Atodiad 1 - Pwerau i wneud is-ddeddfwriaeth

Ble	Disgrifiad	Arferadwy gan	Gweithdrefn
Cymal 12	Costau rhyddfreinio o dan Ddeddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad 1967 – costau a ragnodwyd	Gweinidogion Cymru mewn perthynas â Chymru a'r Ysgrifennydd Gwladol mewn perthynas â Lloegr	Negyddol
Cymal 13	Costau rhyddfreinio o dan Ddeddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol 1993 – costau a ragnodwyd	Gweinidogion Cymru mewn perthynas â Chymru a'r Ysgrifennydd Gwladol mewn perthynas â Lloegr	Negyddol
Cymal 27	Archebion tâl mewn perthynas â thaliadau gwasanaeth – ffurf, cynnwys, proses ac ati	Awdurdod priodol (Gweinidogion Cymru yng Nghymru)	Negyddol
Cymal 28	Cyfrifon ac adroddiadau blynyddol – ffurf, cynnwys ac ati	Awdurdod priodol (Gweinidogion Cymru yng Nghymru)	Negyddol
Cymal 29	Hawl i gael gwybodaeth ar gais – mathau o wybodaeth, proses ac ati	Awdurdod priodol (Gweinidogion Cymru yng Nghymru)	Negyddol
Cymal 30	Gorfodi dyletswyddau sy'n ymwneud â thaliadau gwasanaeth – uchafswm yr iawndal	Awdurdod priodol (Gweinidogion Cymru yng Nghymru)	Negyddol
Cymal 31	Taliad yswiriant a ganiateir – diffiniad	Awdurdod priodol (Gweinidogion Cymru yng Nghymru)	Cadarnhaol
Cymal 32	Dyletswydd i ddarparu gwybodaeth am yswiriant – gwybodaeth benodedig, cyfnod penodedig, ffurf,	Awdurdod priodol (Gweinidogion Cymru yng Nghymru)	Negyddol

	modd, eithriadau ac ati; uchafswm yr iawndal		
Cymal 33	Rhestrau o daliadau gweinyddol – ffurf, cynnwys, cyhoeddi ac ati	Awdurdod priodol (Gweinidogion Cymru yng Nghymru)	Negyddol
Cymal 34	Costau ymgyfreitha – materion i'w hystyried gan y tribiwnlys	Awdurdod priodol (Gweinidogion Cymru yng Nghymru)	Negyddol
Cymal 35	Hawl tenantiaid i hawlio costau ymgyfreitha – materion i'w hystyried gan y tribiwnlys	Awdurdod priodol (Gweinidogion Cymru yng Nghymru)	Negyddol
Cymal 42	Cyfyngu ar daliadau rheoli ystadau – 'swm priodol', gofynion ymgynghori	Ysgrifennydd Gwladol	Negyddol
Cymal 45	Archebion am dâl – ffurf, cynnwys, proses ac ati	Ysgrifennydd Gwladol	Negyddol
Cymal 46	Adroddiadau blynyddol – ffurf, cynnwys, proses ac ati	Ysgrifennydd Gwladol	Negyddol
Cymal 47	Hawl i ofyn am wybodaeth – math o wybodaeth, proses, eithriadau ac ati	Ysgrifennydd Gwladol	Negyddol
Cymal 48	Ceisiadau o dan adran 47 – cyfnod penodedig ar gyfer ymateb i geisiadau	Ysgrifennydd Gwladol	Negyddol
Cymal 49	Gorfodi adrannau 45 i 48 – terfyn ar iawndal	Awdurdod priodol (Gweinidogion Cymru yng Nghymru)	Negyddol
Cymal 50	Taliadau gweinyddol – diffiniad	Awdurdod priodol (Gweinidogion Cymru yng Nghymru)	Cadarnhaol
Cymal 51	Dyletswydd rheolwyr ystadau i gyhoeddi rhestrau o daliadau gweinyddol – ffurf, cynnwys, proses ac ati	Awdurdod priodol (Gweinidogion Cymru yng Nghymru)	Negyddol
Cymal 52	Gorfodi adran 51 – terfyn ar iawndal	Awdurdod priodol (Gweinidogion	Dim gweithdrefn

		Cymru yng Nghymru)	
Cymal 59	Rheoleiddio rhwymedïau ar gyfer ôl-ddyledion rhent-daliadau – cyfyngu ar daliadau gweinyddol	Ysgrifennydd Gwladol	Negyddol
Cymal 61	Y pŵer i wneud darpariaeth ganlyniadol	Ysgrifennydd Gwladol	Cadarnhaol ar gyfer diwygiadau i ddeddfwriaeth sylfaenol, negyddol ar gyfer diwygiadau i is-ddeddfwriaeth
Cymal 64	Cychwyn, darpariaeth drosiannol neu arbed	Ysgrifennydd Gwladol	Dim gweithdrefn yn gymwys
Atodlen 1 9(e)	Diwygiad canlyniadol i Ddeddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad 1967 – Pŵer i ychwanegu cyrff at y rhai sydd o fewn ystyr 'awdurdod lleol'	Ysgrifennydd Gwladol	Negyddol
Atodlen 2 24(7) / 25(5)	Dull prisio safonol – rhagnodi 'cyfradd ohirio gymwys'	Ysgrifennydd Gwladol	Negyddol
Atodlen 2 36(1)	Dull prisio safonol – rhagnodi 'cyfradd gyfalafu gymwys'	Ysgrifennydd Gwladol	Negyddol
Atodlen 7 12(1)	Hawl i amrywio les i ddisodli rhent â rhent hedyn pupur – ffurf, cynnwys, proses ac ati	Ysgrifennydd Gwladol	Dim gweithdrefn wedi'i nodi
Atodlen 8	Diwygio'r pwerau presennol i wneud rheoliadau yn Neddf Landlordiaid a Thenantiaid 1985 er mwyn eu cymhwyso at yr 'awdurdod priodol'.	Awdurdod priodol (Gweinidogion Cymru mewn perthynas â Chymru)	