

**MEMORANDWM CYDSYNIAD DEDDFWRIAETHOL ATODOL
(MEMORANDWM RHIF 2)**

BIL HAWLIAU RHENTWYR

1. Gosodir y memorandwm cydsyniad deddfwriaethol hwn o dan Reol Sefydlog 29.2. Mae Rheol Sefydlog 29 yn rhagnodi bod rhaid gosod memorandwm cydsyniad deddfwriaethol, ac y caniateir cyflwyno cynnig cydsyniad deddfwriaethol, gerbron Senedd Cymru os bydd Bil yn Senedd y DU yn gwneud darpariaeth mewn perthynas â Chymru at unrhyw ddiben sydd o fewn cymhwysedd deddfwriaethol y Senedd neu sy'n addasu'r cymhwysedd hwnnw.
2. Cyflwynwyd y Bil Hawliau Rhentwyr ("y Bil") yn Senedd y DU, Tŷ'r Cyffredin, ar 11 Medi 2024.
3. Gosodais femorandwm cydsyniad deddfwriaethol ar 26 Medi. Gellir ei weld [yma](#).
4. Yn dilyn hynny, cyflwynodd Llywodraeth y DU 47 o welliannau ar 8 Ionawr 2025 (sydd i'w gweld [yma](#)) i'w hystyried yng Nghyfnod Adrodd Tŷ'r Cyffredin. Mae dau o'r gwelliannau yn gwneud darpariaeth sy'n dod o fewn cymhwysedd deddfwriaethol y Senedd, fel y manylir ym mharagraffau 8 a 9.

Amcanion Polisi

5. Amcanion polisi datganedig Llywodraeth y DU yw cyflawni ymrwymiad maniffesto'r Llywodraeth i drawsnewid profiadau rhentwyr preifat, gan gynnwys drwy ddiddymu achosion troi allan adran 21 a chyflwyno Safon Cartrefi Gweddus gadarn yn y sector am y tro cyntaf. Amcan y Bil yw sicrhau bod rhentwyr preifat nid yn unig yn gallu cael gafael ar gartref diogel a gweddus ond eu bod hefyd yn gallu arfer eu hawliau i herio triniaeth wael ac arferion gwael. Dylai landlordiaid barhau i fod â'r hyder i adfeddu eu heiddo pan fo ganddynt reswm da dros wneud hynny ond gyda mesurau diogelu addas ar waith ar gyfer tenantiaid a all golli eu cartref.

Crynodeb o'r Bil

6. Noddir y Bil gan y Weinyddiaeth Tai, Llywodraeth Leol a Chymunedau.
7. Mae prif ddarpariaethau'r Bil yn cwmpasu'r canlynol:
 - Diddymu achosion 'troi allan heb fai' adran 21, gan olygu nad oes bygythiad o droi allan mympwyol a chan roi mwy o sicrwydd i denantiaid.
 - Cryfhau hawliau ac amddiffyniadau tenantiaid er mwyn herio arferion cosbedigol megis codiadau rhent afresymol a chynigion rhent.

- Rhoi'r hawl i denantiaid ofyn am gael cadw anifail anwes, y mae'n rhaid i landlordiaid ei ystyried ac na allant ei wrthod yn afresymol.
- Cymhwyso Safon Cartrefi Gweddus i'r sector rhentu preifat er mwyn rhoi cartrefi mwy diogel sy'n cynnig gwell gwerth am arian i rentwyr a chael gwared ar gartrefi o ansawdd gwael mewn cymunedau lleol, y mae eu heffaith yn andwyol.
- Creu cronfa ddata ddigidol ar gyfer y sector rhentu preifat er mwyn dwyn ynghyd wybodaeth allweddol ar gyfer landlordiaid, tenantiaid a chynghorau.
- Darparu ar gyfer cyflwyno gwasanaeth ombwdsmon newydd a fydd yn darparu penderfyniadau cyflym, teg, diduedd a rhwymol i denantiaid.
- Ei gwneud hi'n anghyfreithlon i landlordiaid wahaniaethu yn erbyn tenantiaid sy'n cael budd-daliadau neu sydd â phlant wrth ddewis gosod eu heiddo.
- Cryfhau pwerau gorfodi awdurdodau lleol ac ehangu cosbau ariannol, y gall cynghorau gadw'r elw ohonynt a'i ddefnyddio at ddibenion camau gorfodi yn y dyfodol.
- Ehangu gorchmynion ad-dalu rhent yn sylweddol, gan gynnwys eu hymestyn i droseddau newydd, gan wneud uwchlandlordiaid a chyfarwyddwyr cwmnïau yn atebol.

Gwelliannau yn y Cyfnod Adrodd y mae angen cydsyniad ar eu cyfer

8. **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.
9. **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.

Barn Llywodraeth y DU ar yr angen am gydsyniad

10. Cysylltodd Llywodraeth y DU â Llywodraeth Cymru ar 13 Tachwedd 2024 i esbonio'r gwelliannau arfaethedig, ac i ofyn am gytundeb Gweinidogol i wneud y newidiadau mewn perthynas â Chymru.

Y rhesymau dros wneud y darpariaethau hyn ar gyfer Cymru yn y Bil Rhentwyr (Diwygio)

11. Roedd y memorandwm cydsyniad deddfwriaethol a osodais wrth gyflwyno'r Bil yn cynnwys darpariaethau a oedd yn gymwys yng Nghymru mewn perthynas â Thai Amlfeddiannaeth i sicrhau y gellir cymryd camau

yn erbyn landlordiaid uwch mewn perthynas â throseddau trwyddedu ynghylch Tai Amlfeddiannaeth.

12. Mae'r darpariaethau hyn 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.
13. Deilliodd y darpariaethau yn y Bil fel y'u cyflwynwyd o ddyfarniad y Goruchaf Lys yn [Rakusen v Jepsen & Ors \[2023\]](#) a oedd yn dal na allai uwchlandlordiaid gael gorchmynion ad-dalu rhent wedi'u gwneud yn eu herbyn. Mae'n sicrhau na all uwchlandlordiaid guddio y tu ôl i fodel perchenogaeth gymhleth ("Rhentu i Rentu") er mwyn osgoi dyletswyddau a osodir ar landlordiaid gan Ddeddf Tai 2004 mewn perthynas â Thai Amlfeddiannaeth.
14. Cynlluniau "Rhentu i Rentu" yw pan fo perchennog eiddo neu uwchlandlord yn cytuno i rentu neu lesio ei eiddo i endid arall, fel arfer ar gyfradd islaw'r farchnad yn gyfnewid am rent 'gwarantedig', ni waeth a yw'r eiddo'n cael ei feddiannu ai peidio. Weithiau gall hyn gymhlethu'r darlun o ran sefydlu pwy sydd â'r cyfrifoldebau cyfreithiol dros gydymffurfio â chyfraith tai.
15. Yn dilyn dyfarniad diweddar gan yr Uwch Dribiwnlys, [Kumar v. Koley \[2024\]](#) 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.
16. 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 drwyddedu o dan Ran 3, neu fod ganddo ryw esgus rhesymol arall dros fethu â sicrhau bod y tŷ amlfeddiannaeth/tŷ wedi'i drwyddedu.
17. Y bwriad yw bod yn rhaid i uwchlandlordiaid gymryd camau i oruchwyllo 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.

Goblygiadau ariannol

18. Ni nodwyd unrhyw oblygiadau ariannol hyd yma pe bai'r darpariaethau hyn yn gymwys yng Nghymru.

Casgliad

19. 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 argymhell y dylai Senedd Cymru gefnogi'r cynigion a rhoi ei chydysyniad.

Jayne Bryant AS

**Ysgrifennydd y Cabinet dros Lywodraeth Leol, Tai a Chynllunio
Ionawr 2025**