

Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Crynodeb o Fil

Bil Rhentu Cartrefi (Cymru)

Mehefin 2015

Cynulliad
Cenedlaethol
Cymru

National
Assembly for
Wales



**Y Gwasanaeth
Ymchwil**

Cynulliad Cenedlaethol Cymru yw'r corff sy'n cael ei ethol yn ddemocrataidd i gynrychioli buddiannau Cymru a'i phobl, i ddeddfu ar gyfer Cymru ac i ddwyn Llywodraeth Cymru i gyfrif.

Mae'r Gwasanaeth Ymchwil yn darparu ymchwil a gwybodaeth arbenigol a ddiuedd er mwyn cefnogi Aelodau a phwyllgorau'r Cynulliad i gyflawni swyddogaethau craffu, deddfwriaethol a chynrychioliadol Cynulliad Cenedlaethol Cymru.

Mae briffiau gan Wasanaeth Ymchwil yn cael eu hysgrifennu ar gyfer Aelodau'r Cynulliad a'u staff. Mae'r awduron ar gael i drafod y papurau gydag Aelodau a'u staff ond nid yw'n bosibl rhoi cyngor i'r cyhoedd. Croesawn sylwadau ar ein briffiau; os oes gennych unrhyw sylwadau gallwch eu hanfon i'r cyfeiriad post neu e-bost isod.

Gellir cael gfael ar fersiwn electronig o'r papur ar safle'r Cynulliad Cenedlaethol yn:
www.cynulliad.cymru/ymchwil

Mae copïau printiedig hefyd ar gael:

Y Gwasanaeth Ymchwil
Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Bae Caerdydd
CF99 1NA

E-bost: Ymchwil@Cynulliad.Cymru
Twitter: [@SeneddYmchwil](https://twitter.com/SeneddYmchwil)

© Hawlfraint Comisiwn Cynulliad Cenedlaethol Cymru 2015

Ceir atgynhyrchu testun y ddogfen hon am ddim mewn unrhyw fformat neu gyfrwng cyn belled ag y caiff ei atgynhyrchu'n gywir ac na chaiff ei ddefnyddio mewn cyd-destun camarweiniol na difriol. Rhaid cydnabod mai Comisiwn Cynulliad Cenedlaethol Cymru sy'n berchen ar hawlfraint y deunydd a rhaid nodi teitl y ddogfen.

Rhif ymholiad: 15/0437
Rhif dogfen:15/026

Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Crynodeb o Fil

Bil Rhentu Cartrefi (Cymru)

Mehefin 2015

Jonathan Baxter, Helen Jones a
Stephen Boyce

Cynulliad
Cenedlaethol
Cymru

National
Assembly for
Wales



Y Gwasanaeth
Ymchwil

Cynnwys

Rhagymadrodd	1
1. Y cefndir	2
1.1. Cymhwysedd deddfwriaethol.....	2
1.2. Cefndir y Bil	2
1.3. Trefniadau presennol rhentu cartrefi yng Nghymru	2
2. Prif elfennau'r Bil	4
2.1 Contractau meddiannaeth	4
2.2 Datganiadau ysgrifenedig a chontractau enghreifftiol	5
2.3 Pobl ifanc 16 a 17 oed.....	5
2.4 Cyd-gontractau	6
2.5 Diogelwch deiliadaeth yn y sector rhentu preifat	6
2.6 Seiliau ar gyfer adennill meddiant.....	7
2.7 Ymddygiad gwrthgymdeithasol ac ymddygiad gwaharddedig	9
2.8 Amodau tai	9
2.9 Olyniaeth	9
2.10 Cefnu ar eiddo	9
3. Bil Rhentu Cartrefi (Cymru): crynodeb o'r darpariaethau	10
3.1 Rhan 1 (adrannau 1 i 6) Trosolwg	10
3.2 Rhan 2 (adrannau 7 i 29) Contractau meddiannaeth a landlordiaid	10
3.3 Rhan 3 (adrannau 30 i 88) Darpariaethau sy'n gymwys i bob contract meddiannaeth.....	11
3.4 Rhan 4 (adrannau 89 i 101) Cyflwr anheddau.....	18
3.5 Rhan 5 (adrannau 102 i 119) Darpariaethau nad ydynt ond yn gymwys i gontractau diogel.....	20
3.6 Rhan 6 (adrannau 120 i 131) Darpariaethau nad ydynt ond yn gymwys i gontractau safonol cyfnodol.....	22
3.7 Rhan 7 (adrannau 132 i 142) Darpariaethau nad ydynt ond yn gymwys i gontractau safonol cyfnod penodol	23
3.8 Rhan 8 (adrannau 143 i 145) Contractau safonol â chymorth	24
3.9 Rhan 9 (adrannau 146 i 228) Terfynu contractau meddiannaeth.....	25
3.10 Rhan 10 (adrannau 229 i 239) Darpariaethau pellach yn ymwneud â chontractau meddiannaeth.....	38
3.11 Rhan 11 (adrannau 240 i 255)	39
4. Goblygiadau Ariannol y Bil	40
5. Yr ymateb i'r Bil	43

Bil Rhentu Cartrefi (Cymru)

Rhagymadrodd

Bil Llywodraeth yw Bil Rhentu Cartrefi (Cymru) a chafodd ei gyflwyno ar 9 Chwefror 2015 gan Lesley Griffiths AC, y Gweinidog Cymunedau a Threchu Tlodi.

Mae'r Bil y diwygio'r gyfraith sy'n gymwys i gartrefi rhent yng Nghymru. Bydd y Bil yn disodli'r rhan fwyaf o'r mathau presennol o gytundebau tenantiaeth a chytundebau trwydded â dau fath newydd o **gontract meddiannaeth**.

Gwnaeth Lesley Griffiths AC [ddatganiad](#) ynghylch cyflwyno'r Bil ar 10 Chwefror 2015. Amlinellodd rai o'r rhesymau pam y mae'r Bil wedi'i lunio:

The law applying to renting has become complicated for two reasons. Firstly, there are many separate pieces of legislation applying to renting and secondly, there is also a large amount of common law, some of which dates back to feudal times.

Tanlinellodd y Gweinidog hefyd rai o'r prif broblemau yn ei barn hi ynglŷn â'r system bresennol, gan gynnwys yr hawliau gwahanol sydd gan denantiaid i gynghorau a thenantiaid i gymdeithasau tai, materion ynglŷn â chyd-denantiaethau, hawliau olynu ac anallu pobl ifanc 16 a 17 oed i gael tenantiaeth.

Yn ogystal â diwygio, cydgrynhoi a diweddarau'r gyfraith yn y maes hwn, dywedodd y Gweinidog fod y Bil yn ceisio gwneud y gyfraith yn fwy eglur a chyson, fel bod landlordiaid a 'deiliaid contract' yn eglur ynglŷn â'u hawliau a'u cyfrifoldebau. 'Deiliad contract' yw'r term a ddefnyddir yn y Bil i gyfeirio at denantiaid a thrwyddedeion sy'n dod o dan y Bil.

Mae'r Pwyllgor Busnes wedi cyfeirio'r Bil at y [Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol](#).

Ar 27 Ionawr 2015 cytunodd y Pwyllgor Busnes ar ddyddiad cau ar gyfer adroddiad Pwyllgor Cyfnod 1, sef 26 Mehefin 2015. Cytunodd y Pwyllgor Busnes hefyd y dylai trafodion Cyfnod 2 gael eu cwblhau erbyn 9 Hydref 2015, cyhyd ag y byddai'r Cynulliad yn cytuno ar egwyddorion cyffredinol y Bil.

Cynhaliodd y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol [ymgyngoriad](#) ar egwyddorion cyffredinol y Bil, a ddaeth i ben ar 27 Mawrth 2015. Dechreuodd y Pwyllgor gymryd tystiolaeth lafar ar 22 Ebrill 2015.

1. Y cefndir

1.1. *Cymhwysedd deddfwriaethol*

Mae'r Memorandwm Esboniadol yn dweud (yn adran 2) fod pwnc y Bil yn dod o fewn y rhestr o bynciau yn Rhan 1 o Atodlen 7 i *Ddeddf Llywodraeth Cymru 2008* a'i fod felly o fewn cymhwysedd y Cynulliad:

Dywed Pwnc 11 o Ran 1 o Atodlen 7 i'r Ddeddf fel a ganlyn:

Housing. Housing finance except schemes supported from central or local funds which provide assistance for social security purposes to or in respect of individuals by way of benefits. Encouragement of home energy efficiency and conservation, otherwise than by prohibition or regulation. Regulation of rent. Homelessness. Residential caravans and mobile homes.

1.2. *Cefndir y Bil*

Mae rhyw un rhan o dair o boblogaeth Cymru'n byw mewn llety rhent. Bydd y newidiadau sydd wedi'u cynnig gan Fil Rhentu Cartrefi (Cymru) yn effeithio ar bron y cyfan o'r bobl hyn a'u landlordiaid.

Bydd y Bil yn disodli'r mwyafrif o'r mathau presennol o denantiaeth a chytundebau trwyddedu â dau fath newydd o **contract meddiannaeth**. Cafodd hyn ei gynnis gyntaf yn 2006 gan Gomisiwn y Gyfraith pan gyhoeddwyd [*Renting Homes: The Final Report*](#) a [**Bil drafft**](#). Dewisodd Llywodraeth y Deyrnas Unedig beidio â bwrw ymlaen â'r argymhellion na'r bil drafft.

Yn 2013, ar gais Llywodraeth Cymru, diweddarodd Comisiwn y Gyfraith eu hadroddiad gwreiddiol. Yn [*Renting Homes in Wales*](#) canolbwyntiodd y Comisiwn ar roi'r cynigion gwreiddiol ar waith yng Nghymru. Diweddarodd y Comisiwn y cynigion hefyd yng ngoleuni rhagor o ddatganoli.

Y Bil hwn yw'r ail ddarn mawr o ddeddfwriaeth ym maes tai i ddod gerbron y Pedwerydd Cynulliad, ar ôl *Deddf Tai (Cymru) 2014*.

1.3. *Trefniadau presennol rhentu cartrefi yng Nghymru*

Ar hyn o bryd, caiff pobl yng Nghymru rentu cartref o dan amryw o denantiaethau a thrwyddedau gwahanol.

Ystâd mewn tir yw tenantiaeth. Y cyfan y mae trwydded yn ei wneud yw rhoi hawl bersonol i feddiannu, sy'n golygu na all gael ei throsglwyddo i berson arall.

Mae gan denant feddiant llwyr-gyfyngedig ar ei gartref, a gall gau pawb allan, gan gynnwys y landlord (heblaw am unrhyw hawliau sydd wedi'u cadw gan y denantiaeth, megis yr hawl i fynd i mewn i archwilio'r annedd). Nid oes gan drwyddedai feddiant llwyr-gyfyngedig o reidrwydd. Un enghraifft gyffredin o drwyddedai yw lletywr. Mae enghreifftiau eraill o drwyddedeion yn cynnwys pobl sy'n byw mewn sefydliadau gofal preswyl ac mewn rhywfaint, ond nid y cyfan, o'r llety a ddarperir yn sgil cyflogaeth.

Mae'r math o denantiaeth sydd gan denant yng Nghymru ar hyn o bryd yn dibynnu ar ba bryd y dechreuodd ei denantiaeth a phwy yw ei landlord.

Tenantiaeth ddiogel fydd gan y mwyafrif o denantiaid yr awdurdodau lleol. Yn unol â'r awgrym yn yr enw, mae hon yn cynnig deiliadaeth ddiogel. Dim ond os yw wedi torri telerau'r cytundeb y gellir gofyn i denant diogel ymadael.

Tenantiaeth gyfnodol yw tenantiaeth ddiogel, gan ddilyn y cyfnod rhentu, ac felly does dim cyfnod penodol iddi.

Efallai y caiff tenantiaid newydd i'r awdurdodau lleol denantiaeth ragarweiniol, sy'n rhoi llai o ddiogelwch o ran y ddeiliadaeth ond sy'n cael ei throï'r denantiaeth ddiogel ar yr amod bod y tenant yn cadw at y cytundeb. Os yw tenantiaid diogel wedi ymddwyn yn wrthgymdeithasol, gall eu tenantiaeth fod wedi'i hisraddio. Gall tenantiaeth ragarweiniol a thenantiaeth isradd gael eu terfynu'n gymharol hawdd gan y landlord.

At ei gilydd, tenantiaethau sicr fydd gan denantiaid Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, y cyfeirir atyn nhw'n amlach fel cymdeithasau tai. Mae tenantiaethau sicr yn rhoi cryn sicrwydd ynglŷn â'r ddeiliadaeth, yn debyg i denantiaethau diogel, er bod yna wahaniaethau. Ceir nifer fach o denantiaethau cymdeithasau tai a ddechreuodd cyn 15 Ionawr 1989 - tenantiaethau diogel fydd y rhain.

Bydd gan denantiaid newydd i gymdeithasau tai denantiaethau byrddaliol sicr, sy'n cael eu troi'n awtomatig yn denantiaethau sicr cyhyd ag y bydd y tenant wedi cadw at y cytundeb. Gall tenantiaethau sicr cymdeithasau tai gael eu hisraddio hefyd, mewn modd tebyg i denantiaethau diogel. Gall tenantiaethau byrddaliol sicr a thenantiaethau isradd gael eu terfynu'n gymharol hawdd gan y landlord.

Tenantiaeth fyrddaliol sicr fydd gan y mwyafrif o denantiaid y sector rhentu preifat. Cymharol ychydig o ddiogelwch deiliadaeth sy'n cael ei roi gan y math hwn o denantiaeth gan fod modd iddi gael ei therfynu gan y landlord drwy roi dau fis o hysbysiad heb roi rheswm. Mae'n bosibl hefyd i denantiaid y sector rhentu preifat gael tenantiaeth sicr, sydd yr un fath a'r denantiaeth sy'n cael ei rhoi gan gymdeithasau tai. Mae'n debyg y bydd gan denantiaid sydd â thenantiaeth a ddechreuodd cyn 15 Ionawr 1989 denantiaeth o dan Ddeddf Rhent 1977. Yn ogystal â rhoi deiliadaeth ddiogel, mae hyn hefyd yn dod â'r hawl i gael rhent teg.

2. Prif elfennau'r Bil

2.1 Contractau meddiannaeth

Mae'r Bil yn cynnig cyflwyno dau brif fath o gontract meddiannaeth. Bydd y rhain yn disodli bron pob tenantiaeth a thrwydded bresennol ar ddiwrnod sydd i'w gyhoeddi gan Weinidogion Cymru.

Dyma'r prif gontractau meddiannaeth:

- Y **contract diogel**, sydd wedi'i seilio ar gytundeb tenantiaeth ddiogel yr awdurdodau lleol. Dyma fydd y denantiaeth ddiodyn i landlordiaid cymunedol (er y bydd esemptiadau penodol yn gymwys). Mae Atodlen 3 yn amlinellu amgylchiadau lle gall landlord cymunedol gynnig contract safonol, yn hytrach na chontract diogel. 'Landlordiaid cymunedol' yw'r term a ddefnyddir yn y Bil ar gyfer awdurdodau lleol a chymdeithasau tai. Bydd contractau safonol bob amser yn gyfnodol (sy'n golygu nad oes dyddiad wedi'i bennu iddyn nhw ddod i ben a'u bod yn parhau o wythnos i wythnos, o fis i fis, neu'n dilyn unrhyw gyfnod rhentu arall); a'r
- **contract safonol**, sydd wedi'i seilio ar gytundeb y denantiaeth fyrddaliol sicr. Dyma fydd y denantiaeth ddiodyn yn y sector rhentu preifat. Bydd contractau safonol naill ai'n para am gyfnod penodol neu'n gyfnodol.

Bydd nifer o amrywiadau hefyd ar y contract safonol.

Bydd **contractau safonol rhagarweiniol** (gweler adran 16 ac Atodlen 4) yn disodli tenantiaethau rhagarweiniol (sydd yn aml yn cael eu galw'n denantiaethau 'dechreuol') i ddeiliaid contract i landlordiaid cymunedol. Daw'r rhain yn contractau diogel ar ôl i'r cyfnod rhagarweiniol ddod i ben. Deuddeg mis yw'r cyfnod hwnnw fel rheol, er y gall gael ei ymestyn.

Gall **contractau safonol ymddygiad gwaharddedig** gael eu gorfodi gan y llys os yw deiliad contract diogel wedi bod yn rhan o ymddygiad gwrthgymdeithasol.

Bydd y **contract safonol â chymorth** yn caniatáu i landlordiaid symud deiliaid contract i lety gwahanol ac i gau'r deiliad contract allan dros dro heb fod angen gorchymyn llys. Fydd llety mynediad uniongyrchol, megis hosteli i bobl ddigartref, byth yn dod o dan gontract meddiannaeth, er bod cymorth yn debyg o gael ei roi.

Bydd y mwyafrif o'r tenantiaethau a'r trwyddedau presennol yn troi'n gontractau meddiannaeth ond mae yna eithriadau. Yn fwyaf arbennig, bydd tenantiaethau rheoleiddiedig a grëwyd o dan *Ddeddf Rhent 1977* yn esempt. Gan hynny, fydd tenantiaethau'r *Ddeddf Rhent* ddim yn dod yn gontractau meddiannaeth. Bydd y tenantiaid hyn yn dal i gael eu hamddiffyn gan *Ddeddf 1977*, gan gynnwys yr hawl

i gael rhent teg. Mae tenantiaethau a thrwyddedau eraill sydd byth yn gontractau meddiannaeth wedi'u rhestru yn Rhan 3 o Atodlen 2 i'r Bil.

Bydd trwyddedeion sy'n rhannu llety gyda'u landlord yn parhau y tu allan i rychwant y Bil, **oni bai** bod y landlord yn dymuno cynnig contract meddiannaeth.

2.2 Datganiadau ysgrifenedig a chontractau enghreifftiol

Ar hyn o bryd, does gan denant neu drwyddedai ddim hawl i gael datganiad ysgrifenedig o'i gontract. Mae hyn yn effeithio'n bennaf ar denantiaid y sector rhentu preifat. Heb gontract ysgrifenedig, gall fod yn aneglur yn aml beth yw telerau sylfaenol y contract. Bydd y Bil yn sicrhau bod gan bob deiliad contract hawl i gael datganiad ysgrifenedig o delerau ei gontract. Mae llawer o landlordiaid yn debyg o ddefnyddio'r **contract enghreifftiol** priodol a drefnir gan Lywodraeth Cymru. Mae [ymgyngoriad](#) wedi'i gynnal eisoes ar ffurf y contractau enghreifftiol hyn.

Bydd telerau craidd penodol yn gymwys i bob math o gontract meddiannaeth. Bydd y rhain yn cael eu hadnabod fel **darpariaethau sylfaenol**. Mae Atodlen 1 i'r Bil yn darparu nifer o dablau sy'n rhestru'r holl ddarpariaethau sylfaenol sy'n gymwys i bob math o gontract.

Bydd **darpariaethau atodol**, sydd i'w nodi gan Weinidogion Cymru mewn rheoliadau, hefyd yn cael eu hymgorffori yn y contract oni bai bod yna gytundeb i beidio â gwneud hynny rhwng y landlord a deiliad y contract. Fe allan nhw gael eu hymgorffori ar ffurf ddiwygiedig hefyd.

Gall **telerau ychwanegol** gael eu negodi a'u cytuno rhwng y landlord neu'r landlordiaid a deiliad neu ddeiliaid y contract.

Yn ychwanegol at delerau'r contract, rhaid hefyd i'r datganiad ysgrifenedig nodi **materion allweddol** y contract. Mae hyn yn cynnwys cyfeiriad yr annedd a'r rhent.

2.3 Pobl ifanc 16 a 17 oed

Mae'r gyfraith ar hyn o bryd yn golygu na chaiff pobl ifanc dan oed ddal ystâd gyfreithiol mewn tir. Mae hynny'n golygu na chaiff person ifanc 16 neu 17 oed ddal tenantiaeth, er y caiff ddal trwydded. Os bydd landlord yn ceisio rhoi tenantiaeth i berson 16 neu 17 oed, mae'r gyfraith yn dweud y bydd y landlord yn dal y denantiaeth mewn ymddiriedaeth ar ran y person ifanc dan oed.

Mae hyn yn creu anawsterau i landlordiaid, yn enwedig landlordiaid cymunedol, sy'n ceisio helpu pobl ifanc i sicrhau llety neu ei gadw. Er enghraifft, gall person ifanc fod wedi gorfod ymadael â'r cartref teuluol er lles ei ddiogelwch, neu gall fod rhiant wedi marw a bod y person ifanc am ymgymryd â'r denantiaeth er mwyn cael aros yn y cartref teuluol.

Mae'r Bil yn ceisio mynd i'r afael â'r rhwystrau cyfreithiol hyn drwy ddarparu nad yw'r gyfraith bresennol yn atal rhywun 16 neu 17 oed rhag dal contract meddiannaeth o dan y Bil.

2.4 *Cyd-gontractau*

Ar hyn o bryd, gall cyd-gontractau godi anawsterau ymarferol i landlordiaid a thenantiaid fel ei gilydd. Er enghraifft, yn achos tenantiaid, caiff y naill barti derfynu'r cytundeb heb gydsyniad y llall. Mae hefyd yn angenrheidiol i'r landlord derfynu'r cytundeb cyfan hyd yn oed os mai dim ond un meddiannwr y mae am ei weld yn ymadael. Gall hyn fod yn anhawster penodol o ran tor perthynas, ond hefyd mewn cysylltiad â thair amlfeddiannaeth (HMOs).

Bydd y Bil yn caniatáu i bartion gael eu hychwanegu at y contract a'u tynnu oddi arno heb ddod â'r contract cyfan i ben. Mae'r Bil hefyd yn sicrhau y bydd rhaid i bob meddiannwr weithredu ar y cyd i derfynu'r cytundeb.

2.5 *Diogelwch deiliadaeth yn y sector rhentu preifat*

Diogelwch deiliadaeth cyfyngedig sydd gan denantiaid byrddaliol sicr ar hyn o bryd. Er hynny, chaiff llys ddim gwneud gorchymyn adennill meddiant o dan adran 21 o *Ddeddf Tai 1988* i fod yn effeithiol yn gynt na chwe mis ar ôl i'r denantiaeth ddechrau. Cyfeirir at hyn yn aml fel y 'moratoriwm chwe mis'. Ni fydd y Bil yn dyblygu'r ddarpariaeth hon, ac felly ni fydd gan ddeiliaid contract safonol hawl i aros yn yr eiddo am chwe mis oni bai bod ganddyn nhw gontract cyfnod penodol sy'n parhau o leiaf gyhyd â hynny.

O dan gynigion y Bil, os yw'r contract yn un cyfnodol o'r cychwyn, yr adeg gynharaf y gallai achos i adennill meddiant ddechrau fyddai ar ôl i ddeiliad y contract fod yn yr annedd am ddau fis. Mae hynny'n rhagdybio bod y landlord yn cyflwyno'r hysbysiad ar unwaith ar ddechrau'r contract.

Mae'r sefyllfa hon yn cyferbynnu â gwelliant sydd yn yr arfaeth i *Ddeddf Tai 1988* a wnaed gan *Ddeddf Dadreoleiddio 2015*. Mae'r gwelliant hwnnw'n cadw ac yn cryfhau'r moratoriwm yn Lloegr.

Bydd gan berson sydd wedi cael llety yn y sector rhentu preifat gan awdurdod lleol sy'n cyflawni ei ddyletswydd lawn ynglŷn â digartrefedd, hawl o hyd i gael contract cyfnod penodol sy'n para am chwe mis o leiaf (adran 76(4)(c), *Deddf Tai (Cymru) 2014*). Er hynny, os yw'r awdurdod yn rhoi cymorth i sicrhau llety, y cyfan sy'n orfodol yw ei bod yn 'debygol' y bydd y llety ar gael am o leiaf chwe mis.

2.6 Seiliau ar gyfer adennill meddiant

Mae'r Bil yn gwneud y seiliau y caiff landlord wneud cais am adennill meddiant odany'n nhw yn delerau mewn contractau meddiannaeth. Ar hyn o bryd, mae'r seiliau ar gyfer adennill meddiant wedi'u rhestru yn y ddeddfwriaeth, ond nid yw'n ofynnol i'r rhain gael eu hatgynhyrchu mewn cytundeb tenantiaeth. Mae'r Memorandwm Esboniadol yn nodi chwe 'sail' dros adennill meddiant.

- Torri contract;
- Rhesymau'n ymwneud â rheoli'r ystâd;
- Hysbysiad gan ddeiliad y contract;
- Hysbysiad gan y landlord;
- Hysbysiad gan y landlord o dan gontract cyfnod penodol;
- Ôl-ddyledion rhent difrifol.

Ceir nifer o seiliau gorfodol dros adennill meddiant yn y Bil. Pan fydd sail orfodol yn cael ei phrofi, yma mae'n rhaid i'r llys roi meddiant. Er hynny, mae hyn yn dibynnu ar hawliau deiliad y contract o dan y Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol (hawliau confensiwn). Mae hawliau confensiwn eraill yn berthnasol i landlordiaid. Yr hawliau mwyaf perthnasol yw:

- Erthygl 6: Yr hawl i achos llys teg; ac
- Erthygl 8: Hawl i barch tuag at fywyd preifat, bywyd teuluol a'r cartref;
- Erthygl 14: Gwahardd gwahaniaethu; ac
- Erthygl 1 o Brotocol 1.

Mae Erthygl 8 yn hawl amodol a all gael ei chodi fel amddiffyniad yn erbyn cais am feddiant. Mae'r Comisiwn Cydraddoldeb a Hawliau Dynol yn rhoi rhagor o esboniad ar ei [wefan](#):

Mae Erthygl 8 yn hawl amodol. Mae hyn yn golygu na allwch amharu â'r hawl, er enghraifft, trwy orfodi pobl i adael eu cartrefi, oni bai eich bod yn gweithredu er lles diogelwch cenedlaethol, diogelwch y cyhoedd neu les economaidd y wlad, i atal anrhefn neu drosedd, neu i ddiogelu iechyd neu foesau, neu i ddiogelu hawliau a rhyddid eraill. Rhaid eich bod yn gweithredu yn unol â'r gyfraith ac nad oes modd llai ymwthiol o gyflawni eich nod.

Mae Erthygl 1 o Brotocol 1 (A1P1) yn amddiffyn mwynhad person ar ei eiddo. Er hynny, gall y gyfraith amddifadu person o'i eiddo cyfreithiol er lles y cyhoedd, ar yr amod ei fod yn bodloni egwyddorion cyfreithiol rhyngwladol. Er nad oes gan landlordiaid cymunedol hawliau o dan A1P1, mae gan landlordiaid breifat hawliau odani. Yng nghyd-destun y Bil hwn, mae hyn yn berthnasol gan fod y seiliau ar gyfer adennill meddiant yn cyfyngu ar allu'r landlord i adennill ei eiddo.

O ran contractau diogel, **dim ond un sail absoliwt neu orfodol** sydd dros adennill meddiant. Dyma'r sail sydd wedi'i hamlinellu yn adran 164, hysbysiad deiliad y contract, lle mae deiliad y contract wedi rhoi hysbysiad ond heb ymadael â'r eiddo.

Ar hyn o bryd, caiff awdurdodau lleol a chymdeithasau tai wneud cais am feddiant ar sail orfodol dros feddiant, ond nid yw'r seiliau y caiff y naill landlord a'r llall eu defnyddio yr un fath. Yn achos awdurdodau lleol, mae'r unig sail orfodol dros feddiant yn ymwneud ag ymddygiad gwrthgymdeithasol. Dim ond ers 2014 y mae hon ar gael, yn sgil cychwyn *Deddf Ymddygiad Gwrthgymdeithasol, Troseddau a Phlisma 2014*. Mae nifer o seiliau gorfodol ar gael i gymdeithasau tai, ond yn ymarferol dim ond y sail sy'n ymwneud ag ôl-ddyledion rhent difrifol sy'n debyg o gael ei defnyddio'n rheolaidd.

Ar hyn o bryd, mae cymdeithasau tai yn cael gofyn am feddiant o dan Sail 8 yn Atodlen 2 i *Ddeddf Tai 1988* lle mae gan denant ôl-ddyledion rhent difrifol. Mae sail 8 yn sail orfodol sydd wedi'i seilio ar ôl-ddyledion rhent difrifol ac felly mae'r rhaid i'r llys roi meddiant os caiff y sail ei phrofi. Ni chaiff y llys gymryd amgylchiadau unigol y tenant i ystyriaeth. Mae rhai cymdeithasau tai, yn arbennig felly y rhai sydd wedi'u creu yn sgil trosglwyddo stoc, wedi cytuno'n gyffredinol i beidio â rhoi hysbysiad ar dir Sail 8. **Nid yw'r Bil** yn dyblygu'r sail hon yn achos contractau meddiannaeth diogel. Er hynny, **fe fydd** sail orfodol ar gyfer ôl-ddyledion rhent difrifol ar gael yn achos contractau safonol (adran 179).

Bydd contractau safonol hefyd yn destun 'hysbysiad landlord'. Yn y bôn, mae'r hysbysiad hwn yn disodli'r hysbysiad o dan adran 21 o *Ddeddf Tai 1988*. Dau fis yw cyfnod yr hysbysiad ac mae'n rhaid i'r llys wneud gorchymyn adennill meddiant oni bai bod amddiffyniad llwyddiannus yn cael ei gyflwyno, a hwnnw wedi'i seilio ar naill ai:

- Hawliau confensiwn; neu
- Droï allan yn ddialgar.

Bydd llys yn cael ystyried a yw landlord yn ceisio troi deiliad contract safonol allan er mwyn iddo osgoi ei rwymedigaethau i wneud gwaith trwsio ac i sicrhau bod yr eiddo yn ffit i bobl fyw ynddo.

Yn wahanol i hysbysiad adran 21, bydd hysbysiad landlord o dan y Bil hwn yn aros mewn grym am ddau fis yn unig ar ôl y dyddiad y daw'n effeithiol: mae hysbysiad adran 21 yn parhau'n ddilys am gyfnod amhenodol.

2.7 Ymddygiad gwrthgymdeithasol ac ymddygiad gwaharddedig

Bydd pob contract yn cynnwys teler a fydd yn gwahardd ymddygiad gwrthgymdeithasol. Os bydd deiliad contract yn torri'r teler hwn, gallai gael ei droi allan ar sail torri contract. Fel arall, os landlord cymunedol yw'r landlord, gallai'r contract gael ei ddisodli gan gontract safonol ymddygiad gwaharddedig. Mae hwnnw i bob pwrpas yn dyblygu'r gyfraith bresennol ynglŷn â thenantiaethau isradd. Mae'r diffiniad o ymddygiad gwrthgymdeithasol a ddefnyddir yn y Bil yn gymharol eang ac mae'n cynnwys nid yn unig ymddygiad deiliad y contract, ond ymddygiad meddianwyr eraill ac ymwelwyr hefyd.

2.8 Amodau tai

Mae'r Bil yn ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid gadw eu heiddo mewn cyflwr da gan sicrhau ei fod yn ffit i bobl fyw ynddo.

Cynnig gwreiddiol Llywodraeth Cymru oedd cynnwys teler ym mhob contract meddiannaeth yn gwahardd presenoldeb perygl categori 1, fel y mae'n cael ei nodi gan asesiad y System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai (HHSRS). Dull asesu yw'r HHSRS sy'n cael ei ddefnyddio gan weithwyr proffesiynol iechyd yr amgylchedd sydd wedi'u hyfforddi i archwilio anheddau preswyl. Nid yw'n debyg y gallai llygwyr adnabod a chategoreiddio peryglon yn gywir heb gael ei hyfforddi yn yr HHSRS. Mae'r Bil yn cynnig dull newydd, yn sgil pryderon y byddai'r cynnig gwreiddiol yn gofyn am nifer fawr o archwiliadau gan yr awdurdodau lleol. Gan hynny, mae'r Bil yn caniatáu i Weinidogion Cymru ragnodi ystyr 'ffit i bobl fyw ynddo' drwy gyfeirio at y perygl yn yr HHSRS.

Mae adran 92 o'r Bil yn ymwneud â rhwymedigaeth y landlord i wneud gwaith trwsio. I raddau helaeth mae'n ailddatgan adran 11 o Ddeddf Landlord a Tenant 1985, sy'n gymwys ar hyn o bryd.

2.9 Olyniaeth

Bydd y Bil yn symleiddio'r trefniadau presennol ynglŷn ag olyniaeth; sef trefniadau sy'n amrywio ar draws y mathau o denantiaeth. Caniateir uchafswm o ddwy olyniaeth i gontract meddiannaeth.

Gan ddilyn darpariaeth debyg yn y ddeddfwriaeth yn yr Alban, bydd gofalwyr di-dâl yn cael hawliau i olynu tenantiaethau diogel.

2.10 Cefnu ar eiddo

Nid yw'r gyfraith bresennol yn gwneud darpariaeth i landlord ddod â thenantiaeth i ben yn gyflym os yw'n credu bod y tenant wedi cefnu ar y fangre. Mae'r Bil yn cynnig gweithdrefn a fydd yn caniatáu i landlord adennill meddiant eiddo heb fod angen sicrhau gorchymyn adennill meddiant gan y llys.

3. Bil Rhentu Cartrefi (Cymru): crynodeb o'r darpariaethau

3.1 *Rhan 1 (adrannau 1 i 6) Trosolwg*

Mae Rhan 1 yn rhoi trosolwg o'r Bil.

3.2 *Rhan 2 (adrannau 7 i 29) Contractau meddiannaeth a landlordiaid*

Mae Rhan 2 o'r Bil ym ymdrin â chontractau meddiannaeth.

Bydd contractau meddiannaeth yn cynnwys **darpariaethau sylfaenol** a fydd yn cael eu nodi ar wyneb y Bil, **darpariaethau atodol** sydd i'w nodi mewn rheoliadau a wneir gan Weinidogion Cymru, ac unrhyw **delerau ychwanegol** y bydd y landlord neu'r landlordiaid a deiliad neu ddeiliaid y contract yn eu negodi ac yn cytuno arnyn nhw. Mae'n rhaid hefyd i **faterion allweddol**, megis cyfeiriad yr eiddo, y rhent a'r cyfnodau rhentu, gael eu nodi yn y contract hefyd.

Adrannau 18 i 22

Bydd y darpariaethau sylfaenol yn cael eu hymgorffori yn y cytundeb oni bai bod yna gytundeb rhwng y landlord a deiliad y contract i beidio â gwneud, a bod peidio â'u hymgorffori yn arwain at wella sefyllfa deiliad y contract. Mae'r un peth yn wir o ran unrhyw addasiad ar y darpariaethau sylfaenol yn yr ystyr bod rhaid i'r addasiad wella sefyllfa deiliad y contract. Er hynny, rhaid i rai darpariaethau sylfaenol craidd beidio â chael eu hepgor o'r cytundeb na'u haddasu. Pan fydd darpariaeth sylfaenol yn rhan o gontract meddiannaeth, bydd yn cael ei mynegi yn y contract fel 'teler sylfaenol'.

Caiff Gweinidogion Cymru wneud rheoliadau i ddarparu bod unrhyw ddarpariaeth mewn deddfwriaeth yn deler sylfaenol mewn contractau meddiannaeth. Mae'r Nodiadau Esboniadol yn awgrymu y bydd hyn yn caniatáu i hawliau a fydd yn codi o ddeddfwriaeth yn y dyfodol ddod yn ddarpariaethau sylfaenol mewn contractau meddiannaeth.

Adrannau 23 i 25

Bydd darpariaethau atodol yn cael eu hymgorffori fel telerau yn y contract oni bai bod yna gytundeb rhwng y landlord a deiliad y contract i beidio â gwneud, neu gallant gael eu hymgorffori ar ffurf ddiwygiedig. Unwaith eto, rhaid cael cytundeb rhwng y partion. Mae'r Memorandwm Esboniadol yn awgrymu'r rhwymedigaeth i dalu Treth Gyngor a biliau cyfleustodau fel enghreifftiau o ddarpariaethau atodol.

Adrannau 26 i 28

Bydd **materion allweddol**, megis cyfeiriad yr eiddo, y rhent a'r cyfnodau rhentu, hefyd yn cael eu nodi. Bydd rhagor o faterion allweddol o ran contractau safonol hefyd yn pennu unrhyw gyfnod penodol, ac unrhyw gyfnodau pan na chaniateir i ddeiliad y contract feddiannu'r fangre. Gallai'r mater olaf hwn fod yn arbennig o berthnasol i lety myfyrwyr yn ystod cyfnod gwyliau'r haf.

Bydd unrhyw ddarpariaethau eraill yn y contract yn cael eu hadnabod fel telerau ychwanegol. Mae'r Nodiadau Esboniadol yn awgrymu y gallai'r rhain gynnwys materion fel cadw anifeiliaid anwes.

Adran 29

Bydd landlordiaid yn cael defnyddio'r contract enghreifftiol priodol a bennir gan Weinidogion Cymru. Cafwyd [ymgyngoriad](#) eisoes ar ffurf a chynnwys y contractau. Ni fydd defnyddio'r contractau hyn yn orfodol, ond fe fyddan nhw'n ateb gofynion statudol y deddfwriaeth.

3.3 Rhan 3 (adrannau 30 i 88) Darpariaethau sy'n gymwys i bob contract meddiannaeth

Adrannau 30 i 42

Bydd gan ddeiliaid contract hawl i gael datganiad ysgrifenedig (yn y bôn, y telerau y maen nhw'n meddiannu'r fangre odanyn nhw) o dan adran 31 o'r Bil. Rhaid i hwn gael ei ddarparu cyn pen 14 diwrnod ar ôl i'r fangre gael ei meddiannu. Ar hyn o bryd, does gan denantiaid a thrwyddedeion ddim hawl i gael datganiad ysgrifenedig o'r contract, er y dylai tenantiaeth am gyfnod penodol o fwy na thair blynedd gael ei gwneud mewn ysgrifen.

Bydd methu darparu datganiad ysgrifenedig (adran 34) yn golygu bod y landlord yn atebol i dalu tâl digolledu i ddeiliad y contract o dan adran 87. Mae lefel y tâl digolledu wedi'i gosod ar yr hyn sy'n cyfateb i rent diwrnod am bob diwrnod nad yw'r datganiad ysgrifenedig wedi'i ddarparu, hyd at uchafswm o ddau fis o rent. Gall hyn gael ei gynyddu os oedd methiant y landlord yn 'fwriadol' a gall llog gael ei godi os na chaiff y tâl digolledu ei dalu. Mae adran 88 yn caniatáu i ddeiliad y contract osod y tâl digolledu yn erbyn ei rent (hynny yw ei dynnu o'r rhent). Mae sancsiynau ar gael hefyd os darperir datganiadau ysgrifenedig anghyflawn neu anghywir.

Darperir y caiff deiliad y contract droi at y llys i gael datganiad o delerau ei gontract o dan nifer o amgylchiadau:

- Pan nad oes datganiad ysgrifenedig wedi'i ddarparu neu pan fo datganiad anghyflawn wedi'i ddarparu;
- Pan fo datganiad anghywir wedi'i ddarparu, caiff deiliad y contract ofyn i'r llys roi datganiad o delerau ei contract.

Pan fo landlord cymunedol yn rhoi hysbysiad ei fod yn bwriadu rhoi contract safonol, ond ei fod drwy gamgymeriad yn rhoi datganiad ysgrifenedig ar gyfer tenantiaeth ddiogel, caiff y llys gywiro hyn.

Mae adran 39 yn darparu bod rhaid i'r landlord roi cyfeiriad i ddeiliad y contract ar gyfer cyflwyno dogfennau. Gallai hyn fod yn gyfeiriad asiant. Mae methu darparu'r wybodaeth hon yn golygu bod y landlord yn atebol i dalu tâl digolledu o rent diwrnod am bob diwrnod nad yw'r wybodaeth wedi'i darparu, hyd at ddau fis o rent. Gallai llogau gael eu hysgwyddo hefyd os yw'r wybodaeth yn dal heb gael ei darparu ar ôl y cyfnod hwn o ddau fis.

Mae adran 41 yn darparu bod raid i bob dogfen sy'n ymwneud â'r contract fod mewn ysgrifen. O dan y gyfraith bresennol, does dim gofyniad o'r fath.

Ni fydd darpariaethau contract meddiannaeth yn orfodadwy nes bod y landlord wedi rhoi datganiad ysgrifenedig i ddeiliad y contract, neu nes y dyddiad meddiannu, p'un bynnag sydd gyntaf.

Adrannau 43 i 47: Blaendaliadau a Chynlluniau Blaendaliadau

Cyflwynodd *Deddf Tai 2004* amddiffyniad ar gyfer blaendaliadau tenantiaeth ar gyfer tenantiaethau byrddaliol sicr. Does dim amddiffyniad ar gyfer blaendaliadau mewn mathau eraill o denantiaeth. Mae'r Bil yn ymestyn y trefniadau amddiffyn i bob contract meddiannaeth. Ar hyn o bryd, i denantiaethau byrddaliol sicr yn unig y maen nhw'n gymwys.

Dim ond **arian** neu **warrant** (megis gwarant bwrdd bondiau neu warrant awdurdodau lleol) a all gael eu rhoi fel blaendal. Allai blaendal ddim cael ei roi ar ffurf eitemau gwerthfawr fel oriawr neu gar. Pe bai'r landlord yn cymryd eitem werthfawr fel blaendal, gallai deiliad y contract geisio ei hadennill o dan adran 44.

Mae adran 45 yn ei gwneud yn ofynnol i flaendaliadau tenantiaeth gael eu trin a'u trafod yn unol â chynllun blaendaliadau awdurdodedig. Mae Atodlen 5 yn nodi gofynion ychwanegol ynglŷn â blaendaliadau, gan gynnwys gofyniad bod rhaid i Weinidogion Cymru drefnu bod cynlluniau blaendaliadau tenantiaeth addas ar gael. O dan y trefniadau presennol, y sector preifat sy'n darparu'r cynlluniau hyn.

Adrannau 48 i 53: Cyd-ddeiliaid contract a chyd-landlordiaid

Mae'r Memorandwm Esboniadol yn tynnu sylw at rai o anawsterau'r gyfraith bresennol wrth ymdrin â thenantiaethau ar y cyd. Mae problemau penodol yn codi wrth geisio tynnu enw parti o'r cytundeb neu ychwanegu enw parti ato.

Lle ceir tenantiaeth gyfnodol (sef un sydd heb gyfnod penodol neu lle mae'r cyfnod penodol wedi dod i ben) mae'r gyfraith bresennol yn golygu y bydd un cyd-denant yn terfynu'r denantiaeth gyfan drwy roi hysbysiad. Mae hyn yn gallu golygu bod y parti sydd wedi aros yn yr eiddo yn mynd yn ddigartref.

Mae adran 48 yn cadarnhau bod pob cyd-ddeiliad contract yn gwbl atebol am gyflawni pob rhwymedigaeth sy'n ddyledus tuag at y landlord. Mae hyn yn ailddatgan y gyfraith bresennol. Mae adran 49 yn caniatáu i ddeiliad contract ychwanegu deiliad contract arall at y contract meddiannaeth, ond dim ond gyda chytundeb y landlord, er mai mewn modd "rhesymol" yn unig y caiff hwnnw wrthod cydsynio.

Ceir nifer o ddarpariaethau yn y Bil i ddeiliad y contract sicrhau cydsyniad y landlord. Dim ond os yw'n rhesymol gwneud hynny y caniateir i'r cydsyniad hwnnw gael ei ddal yn ôl. Mae'r Bil yn gwneud darpariaeth ynglŷn â phenderfynu ar yr hyn sy'n rhesymol yn adran 84 ac yn Atodlen 6. Trafodir y ddau isod.

Mae adran 52 yn ymdrin â sefyllfaoedd lle mae cyd-ddeiliad contract yn marw "neu'n peidio â bod yn barti i'r contract am ryw reswm arall". Mae'n dweud bod gan weddill y cyd-ddeiliaid contract "hawl lwyr i'r holl hawliau i dan y contract". O ran sefyllfaoedd lle mae cyd-ddeiliad yn **tynnu'n ôl** o'r contract drwy roi hysbysiad, gweler isod.

Mae adran 53 yn cadarnhau, fel yn achos cyd-ddeiliaid contract, fod cyd-landlordiaid hefyd yn gyd-atebol am bob rhwymedigaeth o dan y contract.

Adran 54: Yr hawl i feddiannu

Mae adran 54 yn deler sylfaenol ym mhob contract ac mae i bob pwrpas yn ddatganiad o hawl bresennol deiliad y contract yn y gyfraith gyffredin i gael mwynhad didramgwydd. Mae'r Bil yn ceisio gosod hyn mewn statud am y tro cyntaf. Yn y bôn, mae hyn yn golygu bod rhaid i'r landlord beidio ag ymyrryd â hawl deiliad y contract i feddiannu'r eiddo. Mae hyn yn cynnwys methu â chydymffurfio â rhwymedigaethau i'w drwsio.

Adrannau 55 i 56: Ymddygiad gwrthgymdeithasol ac ymddygiad gwaharddedig arall

Mae Llywodraeth Cymru wedi dweud mai sicrhau ei bod yn haws ymdrin ag ymddygiad gwrthgymdeithasol ym maes tai yw un o amcanion y Bil. Bydd hyn yn cael ei symud ymlaen drwy nifer o adrannau yn y Bil, sef yn bennaf adrannau 55 i 56, ond hefyd adrannau 48 i 53, sy'n ymdrin â chyd-gontractau. Bwriad y Bil yw cynnig ymagwedd fwy hyblyg at gyd-gontractau. Bydd hyn yn arbennig o berthnasol mewn sefyllfaoedd sy'n cynnwys camdriniaeth ddomestig lle mae'n gallu bod yn angenrheidiol tynnu enw parti o'r cytundeb heb ddod â'r contract i ben ar gyfer y meddiannwr arall.

Mae Llywodraeth Cymru'n credu y bydd gosod teler ar ymddygiad gwaharddedig yn eglur ym mhob contract, ynghyd ag esboniad eglur o ganlyniadau torri'r teler, yn helpu i leihau ymddygiad gwrthgymdeithasol ac felly'n arwain at lai o droi allan.

Mae'r adrannau hyn yn y Bil yn creu gwaharddiad cyffredinol i atal deiliad y contract rhag ymgymryd ag ymddygiad gwrthgymdeithasol, neu fygwth ymgymryd ag ymddygiad gwrthgymdeithasol. Mae deiliad y contract wedi'i wahardd hefyd rhag caniatáu i berson arall sy'n byw yn yr annedd ymgymryd ag ymddygiad gwrthgymdeithasol, ei gymell neu ei annog i ymgymryd ag ymddygiad gwrthgymdeithasol. Mae hyn yn cynnwys ymddygiad sy'n effeithio ar berson arall sy'n byw yn yr eiddo, person arall sy'n byw yn yr ardal, neu berson sy'n ymweld â'r ardal. Mae'r gwaharddiad yn gymwys hefyd i ymddygiad a gyfeirir at y landlord neu at rywun sy'n gweithredu ar ran y landlord (e.e. ei staff neu ei asiant).

Ceir gwaharddiad ar ddefnyddio'r fangre, neu fygwth ei defnyddio, gan ddeiliad y contract at ddibenion troseddol. Mae'r gwaharddiad hwn yn gymwys hefyd i unrhyw person arall y mae deiliad y contract yn caniatáu iddo ddefnyddio'r fangre at ddibenion troseddol, neu'n ei gymell neu ei annog i'w defnyddio felly.

Bydd adran 55 yn deler sylfaenol ym mhob contract, ac ni chaniateir ei addasu na'i hepgor. Er hynny, fe all adran 55 gael ei diwygio drwy reoliadau. Caiff landlord ddefnyddio achos o dorri'r teler hwn fel sail ar gyfer adennill meddiant o'r fangre. Trafodir hyn isod.

Cafodd *Deddf Tai 1985* a *Deddf Tai 1988* eu diwygio'n ddiweddar gan *Ddeddf Ymddygiad Gwrthgymdeithasol, Troseddau a Phlisma 2014* i gyflwyno seiliau gorfodol newydd (sydd hefyd yn cael eu galw'n seiliau absoliwt) ar gyfer adennill meddiant mewn perthynas ag ymddygiad gwrthgymdeithasol. Pan wneir cais am feddiant o dan adran 55 o'r Bil, mater i'r llys fydd arfer ei ddisgresiwn a ddylai roi gorchymyn adennill meddiant ai peidio. Ni fydd sail absoliwt gyfatebol ar gyfer adennill meddiant.

Delio

Teitl Pennod 8 o Ran 3 yw 'Delio'. Mae'r term yn cael ei ddefnyddio yn adroddiad terfynol Comisiwn y Gyfraith ac mae'n cael ei ddefnyddio yn y Bil hefyd. Mae'n cyfeirio at sut y caiff deiliad contract 'ddelio' â'i gontract. Mae hyn yn cynnwys:

- creu tenantiaeth neu drwydded sy'n rhoi'r hawl i feddiannu'r annedd;
- trosglwyddo; a
- morgeisio neu arwystlo mewn modd arall.

Adrannau 57 i 58: Hawliau i ddelio â chontract meddiannaeth

Nid yw'r Bil yn caniatáu i ddeiliad y contract 'ddelio' â'i gontract meddiannaeth heblaw mewn modd a ganiateir gan y contract ei hun neu gan Orchymyn Eiddo Teuluol, sy'n cynnwys gorchymyn i drosglwyddo tenantiaeth a wneir gan y llys o dan *Ddeddf Cyfraith Deuluol 1996*.

Pan ganiateir i ddeiliad y contract ddelio, ond bod arno angen cydsyniad y landlord, dim ond ar sail resymol y caniateir i'r cydsyniad hwnnw gael ei ddal yn ôl. Fel mewn sefyllfaoedd eraill lle mae angen cydsyniad y landlord, mae'r Bil yn diffinio'r hyn y gellir barnu ei fod yn rhesymol.

Adrannau 59 i 68: Is-osod

Mae nifer o adrannau yn y Bil yn ymdrin ag is-osod. Maen nhw'n arbennig o gymhleth a thechnegol.

Does dim teler sylfaenol yn y Bil sy'n caniatáu i ddeiliad y contract wneud is-gontract meddiannaeth gyda pherson arall. Er hynny, fe **allai** teler ychwanegol roi'r hawl honno. Mae'r Bil yn amlinellu sut y byddai contract isfeddiannaeth yn gweithio. Mae'r Bil yn cyfeirio at y person sy'n dal y contract isfeddiannaeth fel yr **isddeiliad**. Mae landlord deiliad y contract yn cael ei adnabod fel y **prif landlord**. Mae contract y prif landlord gyda deiliad y contract yn cael ei adnabod fel y **prif gontract**.

Pan geir contract isfeddiannaeth sy'n dod i ben yr un pryd â'r prif gontract (sef y cytundeb rhwng deiliad y contract a'r prif landlord) mae adran 60 yn cadarnhau bod y contract isfeddiannaeth yn gontract ar wahân. Mae hynny'n golygu nad yw'r contract gwreiddiol wedi'i drosglwyddo i'r isddeiliad. Nid yw'r Memorandwm Esboniadol yn esbonio pam mae hyn yn angenrheidiol. Er hynny, ceir rhywfaint o eglurhad yn ail ymgynghoriad Comisiwn y Gyfraith, [*Renting Homes 2: Co-occupation, Transfer and Succession*](#):

Under the law of landlord and tenant, one of the conditions for the creation of a lease is that there must always be a reversion. This means a period of time during which the landlord can resume possession of the property. Where a tenant attempts to create a sub-lease of the whole of the remaining term of a fixed term lease, so that there is no reversionary period left, this is deemed by operation of law to amount to an assignment of the original lease.

Pan fo contract isfeddiannaeth yn cael ei wneud â chydysyniad y landlord, ond bod cydsyniad y landlord wedi'i roi o dan amodau na chydymffurfiwyd â nhw, mae'r contract yn dal yn ddilys. Er hynny, mae'r landlord yn cael dewis trin y contract isfeddiannaeth fel contract safonol cyfnodol (hyd yn oed os bwriadwyd iddo fod yn gontract safonol diogel neu'n gontract safonol cyfnod penodol). Mae hynny'n golygu bod modd dod â'r contract i ben yn haws.

Mae'r Bil yn gwneud darpariaeth ar gyfer yr hyn sy'n digwydd i'r contract isfeddiannaeth pan ddaw'r prif gontract i ben. Gallai hynny ddigwydd, er enghraifft, pe bai deiliad y contract yn rhoi hysbysiad i'r prif landlord. Pan fo hynny'n digwydd, bydd y contract isfeddiannaeth yn parhau. Er hynny, fydd y contract isfeddiannaeth ddim yn parhau os yw'r prif gontract wedi dod i ben am mai contract safonol cyfnod penodol ydoedd. Os bydd y contract isfeddiannaeth yn parhau, nid yw'r prif landlord a'r isddeiliad yn atebol i'w gilydd o ran unrhyw doriad ar y contract isfeddiannaeth cyn diwedd y prif gontract. Er hynny, pe bai toriad (gan y naill barti neu'r llall) yn parhau ar ôl diwedd y prif gontract mae'n bosibl y byddai yna rwymedigaeth.

Pan fo'r prif landlord yn dymuno gwneud cais am feddiant yn erbyn deiliad contract, rhaid iddo roi hysbysiad i'r isddeiliad yn datgan ei fod yn gwneud cais am feddiant, ac ar ba sail y mae'r cais yn cael ei wneud.

Pan fo'r prif landlord yn gwneud cais am feddiant yn erbyn deiliad y contract, mae'n cael gofyn i'r llys roi gorchymyn adennill meddiant estynedig yn erbyn yr isddeiliad. Does dim trafodaeth ar y cefndir polisi ynglŷn â'r cynnig hwn yn y Memorandwm Esboniadol.

Os yw'r isddeiliad yn credu bod deiliad y contract wedi cefnu ar y contract, mae'r Bill yn gwneud darpariaeth i'r llys drosglwyddo hawliau a rhwymedigaethau deiliad y contract i'r prif landlord. Mae'r weithdrefn sy'n gorfod cael ei dilyn, sy'n cynnwys nifer o ddulliau diogelu, wedi'i hamlinellu yn adran 66. Mae adran 67 yn darparu rhwymedi i ddeiliad y contract os nad yw wedi cefnu ar y contract. Caiff deiliad y contract ofyn i'r llys wneud datganiad bod y prif gontract yn parhau.

Adrannau 69 i 72: Trosglwyddo

Mae'r Bil yn caniatáu i gontract meddiannaeth gael ei drosglwyddo â chydysyniad y landlord (os yw'r contract yn gofyn am y cydsyniad hwnnw). Nid yw'n gymwys mewn sefyllfaoedd lle mae unig ddeiliad contract wedi marw. Mae'r Nodiadau Esboniadol yn awgrymu y gallai'r pŵer hwn gael ei ddefnyddio pan fo deiliad contract oedrannus yn dymuno trosglwyddo'i gontract i aelod o'r teulu cyn mynd i mewn i ofal preswyl.

Mae adran 114 yn egluro bod yr hawl i drosglwyddo contract meddiannaeth yn deler sylfaenol mewn contractau diogel yn unig.

Adrannau 73 i 83: Olyniaeth

Mae'r Bil yn anelu at ddarparu ymagwedd fwy cyson at hawliau olynu. Ar hyn o bryd, mae hawliau olynu'n amrywio'n sylweddol rhwng gwahanol fathau o denantiaeth. Yn benodol, ceir gwahaniaethau rhwng hawliau tenantiaid diogel a thenantiaid sicr.

O dan y Bil, pan fo unig ddeiliad contract yn marw, caniateir i berson arall olynu i'r contract, ond mae yna eithriadau. Ni chaiff person o dan 16 oed olynu i'r contract (gan na all fod yn ddeiliad contract), nac ychwaith neb yr oedd ganddo gontract isfeddiannaeth ar gyfer y cyfan neu ran o'r annedd ar unrhyw adeg yn ystod y 12 mis blaenorol. Os bydd cyd-ddeiliad contract yn marw, does dim olyniaeth gan y bydd y cyd-ddeiliaid contract eraill yn dal yn bartïon i'r contract drwy eu statws fel goroeswyr.

Pan fo contract cyfnod penodol yn cynnwys darpariaeth i'r contract gael ei drosglwyddo wrth i ystâd deiliad y contract gael ei gweinyddu, ni fydd yna hawl i olynu.

Heblaw'r eithriadau hyn, bydd person yn gymwys i olynu os yw naill ai yn **olynydd â blaenoriaeth** neu'n **olynydd wrth gefn** i ddeiliad y contract.

Olynydd â blaenoriaeth yw priod, partner sifil neu bartner dibriod deiliad y contract, ar yr amod ei fod yn meddiannu'r annedd fel ei unig gartref neu ei brif gartref pan fu farw deiliad y contract. Ni chaiff neb fod yn olynydd â blaenoriaeth pan olynodd deiliad y contract i'r contract fel olynydd â blaenoriaeth. Er hynny, o dan yr amgylchiadau hyn mae'n dal yn bosibl y gallai priod, partner sifil neu bartner dibriod i ddeiliad y contract fod yn gymwys i'w olynu fel olynydd wrth gefn.

Olynydd wrth gefn yw rhywun sy'n aelod o deulu deiliad y contract a oedd yn meddiannu'r annedd fel ei unig gartref neu ei brif gartref pan fu farw deiliad y contract. Pan fo'r aelod o'r teulu yn berson heblaw'r priod, y partner sifil neu'r partner dibriod, ceir amod ychwanegol y mae'n rhaid ei fodloni. Yr amod yw eu bod nhw, drwy gydol y 12 mis cyn i ddeiliad y contract farw, naill ai'n meddiannu'r annedd neu'n byw gyda deiliad y contract.

O dan rai amgylchiadau, gall **gofalwr** fod yn gymwys fel olynydd wrth gefn. Fyddai hyn ddim yn cynnwys person sy'n cael ei gyflogi i roi gofal. I fod yn gymwys, rhaid i'r person fod wedi rhoi gofal ar unrhyw adeg yn ystod y 12 mis blaenorol i naill ai deiliad y contract neu aelod o deulu'r person hwnnw a oedd yn byw gyda deiliad y contract. Yn ychwanegol, mae'n rhaid ei fod wedi bod yn byw, drwy gydol y 12 mis blaenorol, yn yr annedd, neu'n byw gyda deiliad y contract.

Mae'n rhaid bod y gofalwr heb annedd arall y mae ganddo hawl i'w meddiannu fel cartref.

Caniateir olyniaeth arall pan oedd yna olynnydd â blaenoriaeth. Does dim modd cael olyniaeth arall pan oedd y deiliad contract presennol yn olynnydd wrth gefn ei hun. Mae hyn i bob pwrpas yn cyfyngu nifer yr olyniaethau i ddwy.

Mewn rhai achosion, bydd mwy nag un person sy'n gymwys i olynu. Yma, bydd olynnydd â blaenoriaeth yn cymryd y flaenoriaeth dros olynnydd wrth gefn. Pan geir mwy nag un olynnydd cymwys, caiff y partiön benderfynu ymysg ei gilydd pwy fydd yn olynu, ac os na allan nhw gytuno bydd y landlord yn penderfynu. Caniateir apêl i'r llys yn erbyn unrhyw benderfyniad a wneir gan y landlord.

Adrannau 84 i 86: Cydsyniad y landlord

Pan fo angen cydsyniad y landlord ar gyfer unrhyw deler mewn contract meddiannaeth, mae'r adrannau hyn yn y Bil yn amlinellu pa bryd y caniateir i'r cydsyniad hwnnw gael ei wrthod. Maen nhw hefyd yn caniatáu i'r landlord ofyn am ragor o wybodaeth, cyn belled ag y bo'n rhesymol gofyn amdani, oddi wrth ddeiliad y contract cyn gwneud ei benderfyniad.

Pan fo cydsyniad yn cael ei wrthod, mae gan y person a ofynnodd am wybodaeth hawl i ofyn am ddatganiad ysgrifenedig o resymau'r landlord.

Pan na fo landlord yn ymateb i'r cais o gwbl, trinnir y cydsyniad fel pe bai wedi'i roi pan fydd cyfnod o ddau fis wedi mynd heibio.

Pan fo cydsyniad wedi'i wrthod, mae adran 85 yn caniatáu i'r person a ofynnodd am y cydsyniad ofyn i'r llys wrthdroi'r penderfyniad ar y sail ei fod yn afresymol.

Mae'r Bil yn caniatáu i rai mathau o gydsyniad gael eu rhoi'n ôl-syllol, ac eithrio pan fo'n ymwneud ag ychwanegu deiliaid contract neu â throsglwyddo'r contract.

Adrannau 87 i 88: Digolledu

Ceir nifer o ddarpariaethau yn y Bil sy'n gofyn i'r landlord dalu tâl digolledu i ddeiliad y contract. Mae hyn yn cynnwys methu rhoi datganiad ysgrifenedig/contract. Mae'r tâl digolledu'n cael ei seilio ar swm dyddiol y rhent sy'n ddyledus. O dan rai amgylchiadau, os oedd y methiant yn fwriadol, gallai'r tâl digolledu gael ei ddyblu os yw'r llys o'r farn bod hynny'n addas.

Mae adran 88 yn caniatáu i unrhyw dâl digolledu sy'n ddyledus gael ei osod yn erbyn rhwymedigaeth deiliad y contract i dalu rhent, gan ganiatáu i'r tâl digolledu gael di dynnu o'r rhent i bob pwrpas.

3.4 Rhan 4 (adrannau 89 i 101) Cyflwr anheddau

Mae'r rhan hon o'r Bil ym ymdrin â rhwymedigaeth y landlord i sicrhau bod cyflwr yr annedd yn "ffit i bobl fyw ynddi". Mae'n gymwys i bob contract diogel, pob contract safonol a phob contract cyfnod penodol sy'n cael ei wneud am gyfnod o lai na saith mlynedd.

Bwriad gwreiddiol Llywodraeth Cymru oedd cael teler safonol mewn contractau meddiannaeth a fyddai'n gwahardd bodolaeth perygl Categori Un, fel y mae wedi'i nodi o dan asesiad y System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai (HHSRS). Chafodd dim camau eu cymryd ynglŷn â hyn oherwydd pryderon ynghylch y baich posibl a allai gael ei osod ar yr awdurdodau lleol i gynnal yr asesiadau hyn.

Erbyn hyn mae'r Bil yn dilyn trywydd arall. Mae'n ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid sicrhau bod eiddo yn ffit i bobl fyw ynddo. Ar hyn o bryd, ceir yr unig ofyniad statudol bod rhaid i annedd fod yn ffit i bobl fyw ynddi yn *Neddf Landlord aTenant 1985*. Mae'r darpariaethau yn y Ddeddf honno'n gymwys i anheddau ar rent isel iawn yn unig, sef o dan £52 y flwyddyn ar hyn o bryd, sy'n golygu nad yw'n gymwys i'r un denantiaeth i bob pwrpas. Bydd y Bil yn ymestyn y gofyniad hwn ac yn moderneiddio'r gyfraith. Yn benodol, bydd Gweinidogion Cymru'n cael gwneud rheoliadau a fydd yn pennu safonau y mae'n rhad eu bodloni o dan y Bil, a chaiff y rheoliadau hynny gyfeirio at yr HHSRS.

Bydd landlordiaid o dan rwymedigaeth gyffredinol hefyd i gadw'r annedd mewn cyflwr da, fel sy'n wir ar hyn o bryd o dan adran 11 o *Ddeddf Landlord aTenant 1985*.

Mae'r Bil yn gosod rhai cyfyngiadau ar rwymedigaeth bosibl y landlord. Er enghraifft, does dim rhwymedigaeth i ailadeiladu'r annedd os caiff ei dinistrio gan dân neu lifogydd. Ni fyddai'n ofynnol i landlord wneud gwaith ar yr eiddo ychwaith os yw'n an-ffit i fyw ynddo oherwydd gweithred neu ddiffyg gweithred gan ddeiliad y contract (neu feddiannwr arall).

Mae adran 101 yn anghymhwysu cysyniadau'r gyfraith gyffredin o 'gwast' ac 'ymddwyn fel tenant' ar gyfer contractau meddiannaeth. Yn y cyd-destun hwn, ystyr, 'gwast' yw difrod neu niwed sy'n cael eu hachosi gan weithredoedd neu esgeulustod gan ddeiliad y contract. Ystyr 'ymddwyn fel tenant' yw gofalu am yr eiddo ar lefel feunyddiol, er enghraifft newid bylbiau golau. Mae'r Memorandwm Esboniadol yn nodi:

"Rhagwelir y gwneir darpariaeth atodol drwy reoliadau, a fydd yn ei gwneud yn ofynnol fod deiliad contract yn gofalu am yr annedd ac unrhyw osodiadau a ffitiadau sydd ynddi."

Er hynny, bydd telerau mewn contractau presennol sy'n ymdrin â gwast ac ymddwyn fel tenant yn parhau'n effeithiol (adran 237) ar ôl i'r rheiny droi'n gontractau meddiannaeth. Gan hynny bydd angen teler atodol mewn contractau meddiannaeth i ymdrin â'r materion hyn. Oherwydd hynny, byddai'n bosibl i landlord hepgor y teler hwn o'r contract pe bai'n dymuno. Ceir un enghraifft o sut y gallai'r teler edrych yn y contract enghreifftiol arfaethedig yr ymgynghorodd Llywodraeth Cymru yn ei gylch ([para 35 - "Eich cyfrifoldeb chi"](#)).

3.5 *Rhan 5 (adrannau 102 i 119) Darpariaethau nad ydynt ond yn gymwys i gontractau diogel*

I gontractau diogel yn unig y mae Rhan 5 o'r Bil yn gymwys. Dim ond yn unol â'r darpariaethau yn y Bil y caniateir i gontract diogel gael ei amrywio, neu drwy ddeddfwriaeth arall

Bydd un amrywiad cyffredin yn ymwneud â **lefelau rhent**. Mae adran 104 yn caniatáu i'r rhent gael ei amrywio bob blwyddyn dro roi dau fis o hysbysiad i ddeiliad y contract. Ar hyn o bryd, dim ond pedair wythnos o hysbysiad am gynnydd yn y rhent y mae gan denantiaid diogel hawl i'w cael. Er nad oes gweithdrefn ffurfiol i denantiaid diogel herio cynnydd yn y rhent, mae tenantiaid sicr a thenantiaid byrddaliol sicr yn cael herio'u rhent nhw drwy'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl. Does dim darpariaeth yn y Bil hwn ynglŷn â herio cynnydd yn y rhent.

Mae adran 105 yn caniatáu amrywio "cydnabyddiaeth arall" heblaw rhent. Gallai hyn gynnwys, er enghraifft, lafur pan fo person yn cael llety fel rhan o'i gyflogaeth. Gall hyn gael ei amrywio naill ai drwy gytundeb rhwng y partïon neu drwy roi dau fis o hysbysiad.

Â rhai eithriadau, gall telerau sylfaenol gael eu hamrywio drwy gytundeb rhwng y landlord a'r tenant. Does dim modd amrywio rhai darpariaethau sylfaenol, megis y cymal ymddygiad gwaharddedig. Mae Tabl 3 yn Atodlen 1 i'r Bil yn dangos pa ddarpariaethau sylfaenol sy'n gorfod cael eu hymgorffori mewn contractau diogel heb eu hamrywio. Pan fydd yna amrywiad, mae'n rhaid iddo wella sefyllfa deiliad y contract. Nid yw'r Bil yn pennu sut y penderfynir ar hyn.

Gall telerau eraill yn y contract (sef telerau atodol a thelerau ychwanegol) gael eu hamrywio naill ai drwy gytundeb neu drwy i'r landlord roi hysbysiad i ddeiliad y contract. Does dim gofyniad bod rhaid i'r amrywiad wella sefyllfa deiliad y contract.

O dan adran 109, mae gan ddeiliad y contract hawl i gael datganiad ysgrifenedig o'r telerau yn y contract sydd wedi'u hamrywio, neu gopi o'r contract meddiannaeth sy'n cynnwys y telerau sydd wedi'u hamrywio, o fewn 14 diwrnod ar ôl yr amrywiad. Mae'r landlord yn atebol i dalu tâl digolledu i ddeiliad y contract os bydd yn methu cydymffurfio â'r gofyniad hwn.

Mae adran 111 yn caniatáu i gyd-ddeiliad contract dynnu'n ôl o gontract heb derfynu'r contract i weddill deiliaid y contract. Rhaid i'r deiliad contract sy'n dymuno ymadael roi hysbysiad tynnu'n ôl i'r landlord. Does dim cyfnod hysbysiad byrraf wedi'i ragnodi yn y Bil, ond mae adran 112 yn caniatáu i Weinidogion Cymru ragnodi un os byddan nhw'n dewis.

Mae adran 113 yn caniatáu i ddeiliaid contract diogel gymryd lletywyr. Mae lletywyr wedi'u diffinio yn adran 241. Does dim angen caniatâd y landlord i wneud hyn. Mae hyn yn dyblygu adran 93 o Ddeddf Tai 1985 sy'n rhoi'r un hawl i denantiaid diogel.

Mae adrannau 114 a 115 yn caniatáu i ddeiliad y contract drosglwyddo'r contract i ddarpar olynydd â chydsyniad y landlord. Mae darpar olynydd yn rhywun a fyddai'n gymwys i olynu i'r denantiaeth o dan adran 74 pe bai deiliad y contract yn marw. Mae hyn yn dyblygu hawliau presennol tenantiaid diogel, ac yn ychwanegu hawliau i ofalwyr.

Mae adrannau 116 a 117 yn caniatáu i gontractau diogel gael eu troi'n **gontractau safonol ymddygiad gwaharddedig** os oes ymddygiad gwrthgymdeithasol wedi bod yn groes i adran 55. Mae'r adran honno o'r Bil yn cynnwys y cymal ar ymddygiad gwaharddedig a bydd hyn yn deler sylfaenol ym mhob contract. Mae'r opsiwn o droi contract diogel yn gontract safonol ymddygiad gwaharddedig yn rhoi dewis arall i landlordiaid yn lle troi allan ac i raddau helaeth mae'n dyblygu'r darpariaethau ar gyfer **tenantiaethau isradd** o dan y gyfraith bresennol.

Mae Atodlen 7 yn amlinellu manylion sut i wneud cais am orchymyn o dan adran 116, telerau contract safonol ymddygiad gwaharddedig a materion sy'n ymwneud â'r cyfnod prawf.

Dim ond pan fyddai'r llys wedi rhoi gorchymyn adennill meddiant fel arall y bydd cais gan landlord i'r llys i ofyn am osod contract safonol ymddygiad gwaharddedig. Yn y bôn, mae'n ddewis arall yn lle troi rhywun allan. Rhaid i'r landlord gytuno hefyd i ddarparu rhaglen o gymorth cymdeithasol sy'n anelu at atal ymddygiad gwaharddedig. Bydd Gweinidogion Cymru yn cael cyhoeddi canllawiau ar y gwasanaethau sydd i'w cynnwys yn y cymorth hwnnw. Er hynny, hyd yn oed pan fo'r amodau hyn wedi'u bodloni, rhaid i'r llys gael ei fodloni ei bod yn rhesymol gwneud y gorchymyn.

Pan gaiff cais ei gymeradwyo gan y Llys, bydd y contract safonol ymddygiad gwaharddedig yn gontract am gyfnod o 12 mis, er y gall hyn gael ei ymestyn i 18 mis. Os yw'n para am fwy na 18 mis, mae'n awtomatig yn troi'n gontract diogel eto. Tra bo'r contract yn gontract safonol ymddygiad gwaharddedig caiff y landlord wneud cais am adennill meddiant o dan adran 172 drwy roi'r hysbysiad landlord neu hysbysiad adennill meddiant ar unrhyw sail sy'n gymwys i gontractau safonol cyfnodol. Mae adran 150 yn rhoi hawl i ddeiliad y contract ofyn i'w landlord adolygu'r penderfyniad i roi hysbysiad os caiff yr hysbysiad ei gyflwyno o dan adran 172 (hysbysiad landlord) neu adran 179 (ôl-ddyledion rhent difrifol).

Bydd gan ddeiliaid contract diogel hawl o hyd i gyfnewid eu contractau â deiliaid contract eraill o dan adrannau 118 a 119 o'r Bil.

Fel ar hyn o bryd, mae'n rhaid yn gyntaf iddyn nhw sicrhau cydsyniad y landlord cyn i unrhyw gyfnewid fynd yn ei flaen. Dim ond os yw'n rhesymol y caniateir i'r cydsyniad hwnnw gael ei ddal yn ôl, neu i amodau gael eu gosod. Mae Atodlen 6 i'r Bil yn amlinellu'r hyn sy'n rhesymol. Mae'r Memorandwm Esboniadol yn tanlinellu sut mae Llywodraeth Cymru'n credu y bydd y weithdrefn bresennol ar gyfer cyfnewid yn cael ei gwella gan y Bil hwn:

O dan adran 92 o Ddeddf 1985, mae tenantiaid diogel gydag awdurdodau lleol a thenantiaid sicr gyda landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn cael cyfnewid eu tenantiaethau. Bydd y Bil yn cadw hynny ar gyfer deiliaid contractau diogel landlordiaid cymunedol. Fodd bynnag, mae'r drefn bresennol yn eithaf anhyblyg. Os oes mwy na dwy denantiaeth yn rhan ohoni, rhaid i'r tenant olaf yn y gadwyn gyfnewid symud i'r eiddo y bydd y cyntaf yn ei adael. Mae'r Bil ar y llaw arall yn caniatáu cadwyn syml o drosglwyddiadau a allai olygu eiddo gwag bob pen i'r gadwyn. Ni chaniateir trosglwyddo heb gytundeb y landlord.. (para 117 o'r ME)

3.6 Rhan 6 (adrannau 120 i 131) Darpariaethau nad ydynt ond yn gymwys i gontractau safonol cyfnodol

Bydd adran 121 o ddiddordeb yn benodol i fyfyrwyr a landlordiaid (gan gynnwys sefydliadau addysgol) sy'n gosod i fyfyrwyr. Mae adran 121 yn caniatáu i landlord bennu cyfnodau pryd na chaiff deiliad y contract feddiannu'r fangre. Yn achos myfyrwyr, gallai hynny fod yn ystod cyfnod gwyliau'r haf pan fo'r llety yn aml yn cael ei ddefnyddio at ddibenion eraill.

Mae adrannau 122 i 127 yn ymdrin ag amrywio contractau safonol cyfnodol. Mae'r ymagwedd yn debyg iawn i'r ymagwedd ar gyfer contractau diogel cyfnodol. Dim ond yn unol â'r darpariaethau yn y Bil y caniateir i gontract gael ei amrywio, neu o ganlyniad i ddeddfwriaeth arall.

Mae'r Bil yn caniatáu i'r rhent gael ei amrywio bob blwyddyn, ar yr amod bod dau fis o hysbysiad yn cael eu rhoi i ddeiliad y contract. Gall amrywiadau eraill ar delerau'r contract gael eu gwneud drwy gytundeb rhwng landlord a deiliad y contract. Fel arall, caiff y landlord ddilyn y weithdrefn yn adran 126 i gynnig amrywiad **heb gytundeb** drwy gyflwyno hysbysiad i ddeiliad y contract. Mae'r hysbysiad hwn hefyd yn gyfystyr â hysbysiad o dan adran 172, sy'n golygu y caiff y landlord gychwyn achos adennill meddiant os na fydd deiliad y contract yn cydsynio i'r amrywiad. Er hynny, dim ond os yw adran 172 wedi'i hymgorffori fel un o delerau'r contract y byddai hyn yn gymwys.

Mae'r cyfyngiadau ar amrywiadau yn dyblygu'r sefyllfa ynglŷn â deiliad contract diogel a amlinellir yn adran 108. Mae hyn yn golygu na chaniateir i rai darpariaethau sylfaenol gael eu hamrywio o gwbl, ac y caniateir i eraill gael eu hamrywio cyhyd ag y bydd yr amrywiad "yn gwella sefyllfa deiliaid y contract". Gall telerau eraill gael eu hamrywio cyhyd â'u bod yn gydnaws â darpariaethau sylfaenol. Mae Tabl 4 yn Atodlen 1 i'r Bil yn darparu manylion y darpariaethau y caniateir eu hamrywio.

Pan fo'r telerau'n cael eu hamrywio, rhaid i'r landlord roi manylion y newidiadau mewn ysgrifen. Bydd methu gwneud hynny'n golygu bod y landlord yn atebol i dalu tâl digolledu i ddeiliad y contract.

Adrannau 130 a 131: Cyd-ddeiliaid contract yn tynnu'n ôl

Mae'r adrannau hyn yn dyblygu adrannau 111 a 112 sy'n gymwys i gontractau diogel.

Caiff cyd-ddeiliad contract dynnu'n ôl o'r contract heb derfynu'r contract i'r meddianwyr eraill. Mae hyn yn golygu y bydd gweddill y meddianwyr yn dal yn ddeiliaid contract. O dan y gyfraith bresennol, bydd hysbysiad oddi wrth un tenant yn dod â chyd-denantiaeth gyfnodol i ben. Bydd angen i'r hysbysiad tynnu'n ôl roi unrhyw gyfnod hysbysu gofynnol y mae adran 131 yn gofyn amdano i'r landlord. Rhaid i'r meddiannwr sydd wedi'i rhoi'r hysbysiad a'r landlord roi gwybod hefyd i weddill y meddianwyr fod hysbysiad tynnu'n ôl wedi'i gyflwyno.

3.7 Rhan 7 (adrannau 132 i 142) Darpariaethau nad ydynt ond yn gymwys i gontractau safonol cyfnod penodol

Mae'r darpariaethau hyn yn debycaf o effeithio ar feddianwyr yn y sector rhentu preifat; y rhai a fyddai ar hyn o bryd yn cael tenantiaeth fyrddaliol sicr am gyfnod penodol.

Mae adran 133 yn caniatáu i gontract safonol cyfnod penodol bennu na chaniateir i eiddo gael ei feddiannu am gyfnodau penodol. Fe allai hyn greu goblygiadau, er enghraifft, ar gyfer llety myfyrwyr. Bydd llawer o fyfyrwyr, yn arbennig y rhai sy'n byw yn y sector rhentu preifat, yn talu ernes dros gyfnod yr haf, heb feddiannu'r llety mewn gwirionedd. Gall hyn arwain at ymrafael rhwng y landlord a'r tenant.

Mae adrannau 134 i 137 o'r Bil yn cynnwys darpariaethau ar gyfer amrywio contractau safonol cyfnod penodol. Maen nhw'n ymdrin ag amrywiadau mewn modd tebyg i gontractau diogel a chontractau safonol cyfnodol. Fel yn achos contractau eraill sy'n cael eu creu gan y Bil, dim ond drwy gytundeb rhwng y landlord a deiliad y contract neu drwy newid y gyfraith y caniateir i gontract safonol cyfnod penodol gael ei amrywio. Unwaith eto, fel yn achos contractau eraill, mae yna gyfyngiadau ar amrywio rhai darpariaethau sylfaenol. Dim ond os ceir newid yn y gyfraith y caniateir i rai gael eu hamrywio; dim ond os yw hynny'n gwella sefyllfa deiliaid y contract y gall eraill gael eu hamrywio. Mae Tabl 5 yn Atodlen 1 i'r Bil yn amlinellu'r darpariaethau sylfaenol sy'n gymwys i gontractau safonol cyfnod penodol.

Bydd yn ofynnol i'r landlord roi datganiad ysgrifenedig o unrhyw amrywiad o fewn 14 diwrnod. Gallai hyn gael ei wneud, er enghraifft, drwy roi copi o'r contract meddiannaeth sy'n cynnwys y telor neu'r telerau a amrywiwyd. Os na fydd y landlord yn cydymffurfio â'r gofyniad hwn, byddai gan ddeiliad y contract hawl i gael tâl digolledu.

Mae adran 138 yn caniatáu i gyd-ddeiliad contract dynnu'n ôl o gontract safonol cyfnod penodol os yw'r contract yn cynnwys cymal terfynu. Er hynny, does dim gofyniad bod rhaid i'r contract gynnwys cymal terfynu. Mae cymal terfynu'n deler mewn contract sy'n caniatáu iddo gael ei ddirwyn i ben yn gynnar gan un parti neu gan y ddau barti.

Mae adrannau 139 i 142 yn ymdrin â throsglwyddo contractau. Mae hawl deiliad contract cyfnod penodol i drosglwyddo'r contract yn dibynnu ar yr hyn sydd yn y contract. Does dim hawl statudol i drosglwyddo'r math hwn o gontract.

Mae adran 139 yn caniatáu i gontract meddiannaeth cyfnod penodol gynnwys darpariaeth sy'n caniatáu i'r contract gael ei drosglwyddo i berson arall pan fydd unig ddeiliad contract yn marw.

Mae adran 140 yn caniatáu trosglwyddiad a orfodir, ond dim ond pan fo'r contract yn darparu ar gyfer hynny. Byddai hynny'n caniatáu i un neu ragor o gyd-ddeiliaid contract ei gwneud yn ofynnol i weddill deiliaid y contract drosglwyddo'r contract. Caiff y deiliad contract sy'n gofyn am y trosglwyddiad ofyn i'r llys wneud gorchymyn yn ei gwneud yn ofynnol i'r cyd-ddeiliaid contract eraill ymuno â'r trosglwyddiad.

Caiff cyd-ddeiliad contract drosglwyddo'i hawliau o dan y contract i berson arall hefyd o dan y darpariaethau yn adran 141. Er hynny, dim ond â chydysyniad cyd-ddeiliaid eraill y contract y bydd gan y person y trosglwyddir y contract iddo hawl i feddiannu'r contract.

Mae adran 142 yn caniatáu i fuddiant cyd-ddeiliad contract yn y contract gael ei drosglwyddo i berson arall ar ôl iddo farw.

3.8 Rhan 8 (adrannau 143 i 145) Contractau safonol â chymorth

Mae'r Bil yn hepgor darparwyr tai o'r gofyniad bod rhaid rhoi contract meddiannaeth pan fwriedir i'r llety gael ei ddefnyddio am chwe mis neu lai (Rhan 5 o Atodlen 2). Ar ôl y chwe mis cychwynnol bydd y contract yn awtomatig yn dod yn gontract safonol â chymorth, er y gall y cyfnod o chwe mis gael ei ymestyn. Bydd landlordiaid cymunedol ac elusennau cofrestredig yn cael rhoi contractau safonol â chymorth ar gyfer llety â chymorth. Mae hyn yn debyg i gontract safonol, ond â dwy hawl ychwanegol i landlordiaid: symudedd a gwahardd dros dro.

Mae “llety â chymorth” yn llety lle mae gwasanaethau cymorth yn cael eu darparu. Diffinnir “gwasanaethau cymorth” yn adran 143 i gynnwys:

- cymorth i reoli neu oresgyn dibyniaeth,
- cymorth i ddod o hyd i gyflogaeth neu lety arall, a
- rhoi cymorth i rywun sy’n ei chael hi’n anodd byw yn annibynnol oherwydd oed, afiechyd, anabledd neu unrhyw reswm arall.

Mae adran 144 yn amlinellu’r ddarpariaeth ‘symudedd’. Mae’n caniatáu i landlord symud deiliad contract safonol a chymorth i lety arall yn yr un adeilad.

Mae adran 145 yn caniatáu i’r landlord (neu rywun sy’n gweithredu ar ei ran) wahardd deiliad contract safonol â chymorth o’r fangre am hyd at 48 awr heb orchymyn llys. Dim ond pan fo’r deiliad contract wedi defnyddio trais yn erbyn unrhyw berson yn yr annedd, wedi gwneud rhywbeth sy’n creu risg o niwed sylweddol i unrhyw berson neu wedi ymddwyn mewn modd “sy’n amharu’n ddifrifol” ar allu preswlydd arall yn y llety i fanteisio ar y cymorth y caniateir i’r pŵer hwn gael ei ddefnyddio. Dim ond tair gwaith mewn cyfnod o chwe mis y caniateir i’r pŵer gwahardd hwn gael ei ddefnyddio.

Does dim hawl i ddeiliad y contract apelio os caiff ei wahardd o’r fangre.

Yn wreiddiol, cynigiodd y Papur Gwyn Rhentu Cartrefi y byddai contract safonol â chymorth yn cael ei droi’n awtomatig yn gontract diogel ar ôl cyfod o ddwy flynedd. Nid yw’r cynnig hwn yn y Bil.

3.9 Rhan 9 (adrannau 146 i 228) Terfynu contractau meddiannaeth

Mae Rhan 9 o’r Bil yn ymdrin â therfynu contractau meddiannaeth.

Adrannau 146 i 150: Trosolwg a darpariaethau rhagarweiniol

Dim ond o dan yr amgylchiadau a nodir ym Mhenodau 3 i 5 a 7 o Ran 9 y caiff landlord geisio adennill meddiant. Mae’r Penodau hyn yn nodi’r seiliau ar gyfer adennill meddiant. Mae’r tabl yn adran 146 yn dangos pa seiliau sy’n gymwys i bob math o gontract meddiannaeth.

Dim ond yn unol â’r darpariaethau sylfaenol perthnasol sy’n gymwys i’r math hwn o gontract neu yn unol ag unrhyw ddeddf arall y caniateir i gontractau meddiannaeth gael eu terfynu. Er hynny, nid yw hyn yn atal y contract rhag cael ei ddiddymu gan y naill barti neu’r llall nac yn atal cyfraith llesteirio rhag gweithredu. Mae digwyddiad llesteirio yn un sy’n digwydd ar ôl i’r contract gael ei ffurfio ac sydd y tu allan i reolaeth y ddau barti, er enghraifft, lle mae annedd wedi’i dinistrio gan dân neu lifogydd.

Mae adran 149 yn ymdrin â hysbysiadau adennill meddiant ac yn pennu'r wybodaeth y mae'n rhaid iddyn nhw ei chynnwys. Mae hyn gryn dipyn yn llai gorchmynnol nag ar hyn o bryd lle ceir hysbysiadau rhagnodedig i geisio adennill meddiant.

Mae adran 150 yn gwneud darpariaeth benodol ynglŷn â chontractau safonol ymddygiad gwaharddedig a hefyd contractau safonol rhagarweiniol. Pan fo landlord yn rhoi hysbysiad i ddeiliad contract o dan naill ai adran 179 (ôl-ddyledion rhent difrifol) neu adran 172 (sail hysbysiad landlord) yna mae gan ddeiliad y contract hawl i ofyn i'r landlord **gynnal adolygiad o'i benderfyniad** i roi'r hysbysiad hwnnw.

Adrannau 151 i 155: Terfynu heb hawliad meddiant

Mae'r adrannau hyn yn ffurfio Pennod 2 o Ran 9 ac maen nhw'n gymwys i bob contract meddiannaeth.

Mae adran 151 yn caniatáu i ddeiliad y contract derfynu'r contract meddiannaeth cyn i'w hawl i feddiannu'r annedd ddechrau, ond dim ond os nad yw eto wedi cael datganiad ysgrifenedig o'r contract. O dan yr amgylchiadau hyn, byddai gan ddeiliad y contract hawl i gael unrhyw flaendal neu rent a dalwyd o dan y contract yn ôl. Er hynny, ar ôl iddo gael datganiad ysgrifenedig, mae'n rhaid iddo gydymffurfio â'r gofynion arferol ynglŷn â therfynu contract meddiannaeth.

Gall contract meddiannaeth gael ei derfynu hefyd drwy gytundeb rhwng deiliad y contract a'r landlord (adran 152).

Mae adran 153 yn caniatáu i'r contract gael ei derfynu gan ddeiliad y contract os ceir tor contract ymwrthodol gan y landlord. Mae'r Nodiadau Esboniadol yn awgrymu y byddai enghreifftiau o dor contract ymwrthodol mor ddifrifol nes eu bod yn cyfiawnhau terfynu'r contract yn cynnwys tynnu gwasanaethau yn ôl (megis y cyflenwad dŵr) neu ganiatáu i'r adeilad ddadfeilio'n ddifrifol.

Mae adran 154 yn darparu y daw'r contract i ben fis ar ôl i unig ddeiliad contract farw neu, pan gaiff y landlord hysbysiad gan gynrychiolwyr deiliad y contract ei fod wedi marw, os yw hynny'n gynt. O dan y gyfraith bresennol, nid yw tenantiaeth yn dod i ben yn awtomatig am fod y tenant wedi marw. Nododd Comisiwn y Gyfraith rai o'r anawsterau y mae hyn yn eu codi yn ei [ymgyngoriad ym mis Tachwedd 2002](#):

...on the death of a tenant, the obligations of the tenancy continue unless the tenancy is formally brought to an end by the former tenant's successors (for example, by notice to quit or surrender) or by the landlord.

This can be awkward for all concerned. The landlord is unable to regain possession without terminating the lease, but is not to know whether the deceased tenant left a will or who may have been named as executors in it. The estate may eventually find it is liable for ongoing rent for a property which was not necessarily being used. It is particularly a problem on

intestacy, where the administrators do not take the interest until the grant of administration by the court.

Ond ar y llaw arall, fe fydd trwydded yn dod i ben os bydd y trwyddedai'n marw.

Ni fydd y contract meddiannaeth yn dod i ben os oes person arall yn gymwys i olynu deiliad y contract o dan adran 74. Os bydd Gorchymyn Eiddo Teuluol yn ei gwneud yn ofynnol i'r contract gael ei drosglwyddo i berson arall, ymdrinnir â'r contract yn unol â'r gorchymyn hwn. Diffinnir Gorchymynion Eiddo Teuluol yn adran 248 ac maent yn cynnwys amryw o orchmynion a all gael eu gwneud gan y llys, gan gynnwys y rhai sy'n gysylltiedig ag achosion ysgaru.

Bydd contractau sy'n drwyddedau'n dod i ben yn awtomatig os bydd y landlord yn marw. Yn achos tenantiaeth, mae'n breinio yn ystâd y landlord.

Adrannau 156 i 161: Terfynu pob contract meddiannaeth

Mae adran 156 yn caniatáu i'r landlord geisio hawlio'r annedd os yw'r contract wedi'i dorri gan ddeiliad y contract. Sail ddewisol yw hon sy'n gymwys i bob contract meddiannaeth. Os yw'r landlord wedi'i ddarbwylllo i wneud y contract o ganlyniad i ddatganiad ffug gan ddeiliad y contract neu rywun sy'n gweithredu ar ei ran, mae adran 157 yn egluro bod hynny hefyd yn dor contract. Dim ond os yw'n rhesymol gwneud hynny y caiff y llys roi meddiant ar y sail hon. Rhaid penderfynu ar yr hyn sy'n rhesymol yn unol ag Atodlen 9.

Un mis o'r dyddiad y mae'r landlord yn rhoi hysbysiad i ddeiliad y contract fydd cyfnod yr hysbysiad fel rheol pan fo'r landlord yn ceisio hawlio meddiant o dan adran 156. Er hynny, pan hawlir meddiant ar y sail bod adran 55 wedi'i thorri, sef teler ymddygiad gwaharddedig (gan gynnwys ymddygiad gwrthgymdeithasol), gall achos adennill meddiant gychwyn ar yr un diwrnod y bydd y landlord yn rhoi hysbysiad i ddeiliad y contract. Rhaid i'r landlord gychwyn achos o fewn cyfnod o chwe mis ar ôl rhoi hysbysiad fan bellaf.

Mae adran 159 yn caniatáu i'r landlord geisio hawlio meddiant ar sail rheoli'r ystâd. Mae'r naw sail wedi'u nodi yn Rhan 1 o Atodlen 8. Maen nhw'n gymwys i bob contract meddiannaeth. Mae'r naw sail wedi'u crynhoi yn y tabl isod:

Sail A	Gwaith adeiladu - Mae'r landlord yn bwriadu gwneud gwaith i ddymchwel neu ailadeiladu'r annedd neu wneud gwaith ar yr annedd neu ar dir sy'n cael ei drin fel rhan o'r annedd ac ni all wneud hynny'n rhesymol heb adennill meddiant.
Sail B	Cynlluniau ailddatblygu - mae'r annedd mewn ardal sy'n ddarostyngedig i gynllun ailddatblygu a gymeradwywyd. Mae cynlluniau'n cael eu cymeradwyo o dan Ran 2 o Atodlen 8 i'r Bil.
Sail C	Elusennau - mae galwedigaeth deiliad y contract yn gwrthdaro ag amcanion

	yr elusen.
Sail D	Annedd sy'n addas i bobl anabl – does neb yn byw yn yr annedd mwyach y mae arno angen annedd wedi'i haddasu.
Sail E	Cymdeithasau tai ac ymddiriedolaethau tai: pobl y mae'n anodd eu cartrefu – naill ai lle nad oes neb yn byw yn yr annedd y mae'n 'anodd ei gartrefu' neu lle mae deiliad y contract wedi cael cynnig contract diogel gan yr awdurdodau lleol a bod ar y landlord angen yr annedd i gael ei meddiannu gan berson y mae'n 'anodd ei gartrefu'. Mae person yn 'anodd ei gartrefu' os yw amgylchiadau'r person hwnnw (heblaw ei amgylchiadau ariannol) yn ei gwneud yn arbennig o anodd i'w angen am gartref gael ei ddiwallu.
Sail F	Grwpiau o anheddau i bobl sydd ag anghenion arbennig – does neb sydd ag anghenion arbennig yn byw yn yr annedd mwyach ac mae ar y landlord angen yr annedd ar gyfer person o'r fath. Rhaid i'r annedd fod yn rhan o grŵp ehangach o anheddau sydd wedi'u bwriadu ar gyfer pobl sydd ag anghenion arbennig a rhaid bod gwasanaeth cymdeithasol neu gyfleuster arbennig ar gael yn agos i helpu'r meddianwyr.
Sail G	Olynwyr wrth gefn – mae deiliad y contract wedi olynu'r contract meddiannaeth o dan adran 73 ac mae'r llety'n helaethach na'r hyn y mae arno angen rhesymol amdano.
Sail H	Cyd-ddeiliaid contract - mae cyd-ddeiliad contract naill ai wedi tynnu'n ôl neu wedi'i wahardd o'r contract ac mae'r llety'n helaethach na'r hyn y mae angen rhesymol amdano ar weddill deiliaid y contract neu, os landlord cymunedol yw'r landlord, os nad yw gweddill deiliaid y contract yn ateb meini prawf y landlord ynglŷn â dyrannu.
Sail I	Rhesymau sylweddol eraill yn ymwneud â rheoli ystâd. Gallai hyn ymwneud â'r cyfan neu ran o annedd, anheddau eraill yn yr ardal, neu anheddau eraill a ddefnyddir at ddibenion tebyg.

Un mis yw cyfnod yr hysbysiad ar gyfer pob un o'r seiliau a rhaid i unrhyw achos i adennill meddiant gael ei gychwyn o fewn chwe mis.

Pan fo hysbysiad yn cael ei roi ar Sail G, ni chaniateir i'r hysbysiad gael ei roi cyn bod cyfnod o chwe mis wedi mynd heibio ar ôl i'r landlord gael gwybod am farwolaeth y deiliad contract blaenorol **neu** ar ôl cyfnod o 12 mis – gan adael cyfnod o chwe mis i bob pwrpas pan gaiff landlord gyflwyno hysbysiad.

Ni chaniateir i hysbysiad ar Sail H (pan fo cyd-ddeiliad contract wedi ymadael neu wedi'i wahardd) gael ei roi ar ôl i gyfnod o chwe mis fynd heibio o'r diwrnod y daeth rhwymedigaethau'r cyd-ddeiliad contract sydd wedi ymadael o dan y contract i ben.

Dim ond pan fo'n rhesymol gwneud hynny a phan fo wedi'i fodloni bod llety addas arall ar gael i ddeiliad y contract (neu y bydd ar gael) y caiff llys roi meddiant ar un o'r seiliau rheoli ystâd. Os bydd y llys yn rhoi meddiant, rhaid i'r landlord dalu costau symud rhesymol deiliad y contract, ac eithrio pan roddir meddiant ar Sail A neu Sail B.

Adrannau 162 i 166: Terfynu contractau diogel (hysbysiad deiliad y contract)

Rhaid i ddeiliad contract diogel roi o leiaf bedair wythnos o hysbysiad i ddod â'r contract i ben. Mae hyn yn dyblygu'r gofynion presennol.

Pan fo deiliad contract yn rhoi hysbysiad, ond ei fod yn methu ymadael â'r fangre ar y dyddiad sydd wedi'i ddatgan, caiff y landlord geisio adennill meddiant. Mae'n rhaid i'r llys roi meddiant, yn ddarostyngedig i unrhyw amddiffyniad ar sail hawliau deiliad y contract o dan y Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol (fel y trafodir ym mharagraff 3.6) uchod. **Dyma'r unig sail orfodol ar gyfer adennill meddiant ar gyfer contractau diogel, ac nid yw'n gymwys ar hyn o bryd.**

Mae'r landlord yn dal yn gorfod cyflwyno hysbysiad i ddeiliad y contract os yw'n bwriadu ceisio adennill meddiant ar y sail hon, ac mae'n rhaid iddo wneud hynny o fewn cyfnod o ddau fis ar ôl y dyddiad yr oedd deiliad y contract i fod i ildio'r meddiant. Fel yn achos hysbysiadau eraill sy'n cael eu rhoi gan y landlord, bydd yn dirwyn i ben chwe mis ar ôl cael ei gyflwyno.

O dan adran 166, caiff deiliad y contract dynnu'r hysbysiad yn ôl cyn i'r contract ddod i ben. Er hynny, does dim rhaid i'r landlord dderbyn hynny a chaiff wrthwynebu tynnu'r hysbysiad yn ôl o fewn cyfnod rhesymol. Er enghraifft, efallai fod y landlord eisoes wedi cytuno i osod yr annedd i feddianwyr newydd.

Adrannau 167 i 182: Terfynu contractau safonol cyfnodol a chontractau safonol cyfnod penodol: diwedd y cyfnod penodol

Bydd y darpariaethau hyn yn effeithio'n bennaf ar bobl sy'n byw yn y sector rhentu preifat y mae ganddyn nhw denantiaethau byrddaliol sicr cyfnodol fel arfer o dan y rheolau presennol.

Caiff deiliad y contract derfynu'r contract drwy roi o leiaf bedair wythnos o hysbysiad i'r landlord. Mae hyn yn debyg i'r trefniadau presennol, ond does dim darpariaeth bod rhaid i'r hysbysiad ddod i ben ar ddiwrnod penodol, er enghraifft diwrnod y rhent. Dyna'r gofyniad yn y gyfraith gyffredin. Gall y gofyniad hwnnw yn y gyfraith gyffredin fod yn arbennig o anghyfleus i denantiaid sy'n talu eu rhent yn fisol gan y gall y diwrnod rhent canlynol fod bron dau fis i ffwrdd.

Fel yn achos contractau diogel, a fydd bob amser yn gyfnodol, mae'r landlord yn dal yn cael adennill meddiant os yw deiliad y contract yn methu ildio'r meddiant. Mae adrannau 169 i 171 yn dyblygu adrannau 164 i 166 a drafodwyd uchod.

Mae adrannau 172 a 173 yn fras yn dyblygu adran 21 o *Ddeddf Tai 1988* yn yr ystyr eu bod yn darparu sail ar gyfer adennill meddiant 'heb fai'. Dyma'r ddarpariaeth sy'n cael ei defnyddio'n gyffredin gan landlordiaid i derfynu tenantiaethau byrddaliol sicr. Does dim angen i adran 172 gael ei hymgorffori yn y contract meddiannaeth os yw'r partion yn dewis peidio â gwneud. Mae'r Bil yn galw hysbysiad sy'n cael ei roi o dan adran 172 yn 'hysbysiad landlord'. Dau fis yw cyfnod yr hysbysiad. Yn wahanol i adran 21 o *Ddeddf 1988*, does dim gofyniad y dylai'r hysbysiad ddod i ben ar ddiwrnod penodol neu ddefnyddio ffurfeiriad penodol. Mae'r gofynion hynny wedi arwain at ddryswch parhaus i denantiaid a landlordiaid. Yn wahanol i adran 21 o *Ddeddf 1988*, mae amddiffyniad ar gael i ddeiliad y contract pan all ddangos ei fod yn cael ei droi allan oherwydd dial (adran 213).

Ceir nifer o amgylchiadau pan na chaiff landlord roi hysbysiad o dan adran 172:

- Pan nad yw'r landlord wedi rhoi datganiad ysgrifenedig o'i contract i ddeiliad y contract. Mae'r cyfyngiad hwn yn dal yn gymwys am gyfnod o chwe mis ar ôl i'r datganiad ysgrifenedig gael ei ddarparu;
- Pan nad yw'r landlord wedi rhoi gwybodaeth i ddeiliad y contract o dan adran 39 o'r Bil (sy'n cynnwys cyfeiriad y landlord);
- Pan yw'r landlord wedi cymryd sicrwydd heblaw arian neu warant fel blaendal (er enghraifft gemwaith) a'i fod heb ei ddychwelyd. Byddai hyn yn groes i adran 43;
- Pan nad yw'r landlord wedi cydymffurfio â gofynion i ddiogelu blaendal deiliad y contract, sy'n cynnwys y gofynion cychwynnol ynglŷn â chynllun a rhoi gwybodaeth i ddeiliad y contract.

Ar ôl i hysbysiad o dan adran 172 ddod i ben, mae gan y landlord gyfnod o ddau fis pryd y caiff gychwyn achos adennill meddiant. Nid yw hysbysiadau adran 21 yn dod i ben o dan y gyfraith bresennol. Gan hynny, caiff landlord gychwyn achos fisoedd lawer neu flynyddoedd ar ôl i hysbysiad adran 21 ddod i ben. Nid yw'n anghyffredin i landlord neu asiant gyflwyno hysbysiad adran 21 ar yr union ddiwrnod y mae tenantiaeth yn dechrau, gyda'r tenant yn byw o dan y bygythiad o gychwyn achos adennill meddiant heb ragor o hysbysiad cyn gynted ag y bydd yr hysbysiad yn dod i ben. Fydd hyn ddim yn wir o dan y cynigion yn y Bil hwn. Cyn bo hir, bydd newidiadau a gafwyd yn *Neddf Dadreoleiddio 2015* yn cyflwyno terfynau amser ynglŷn â hysbysiadau adran 21 yn Lloegr.

Caiff landlord dynnu hysbysiad yn ôl o dan adran 172, ond caiff deiliad y contract ddewis peidio â derbyn hynny, er enghraifft, os yw wedi dod o hyd i lety arall.

Bydd ôl-ddyledion rhent difrifol yn dal yn sail orfodol dros adennill meddiant yn achos contractau safonol cyfnodol. Ystyr ôl-ddyledion rhent difrifol yw dau fis o ôl-ddyledion os yw'r rhent yn ddyledus bob mis neu wyth wythnos o ôl-ddyledion

os yw'r cyfnod rhentu'n fyrrach. Pan fo'r rhent yn ddyledus bob chwarter neu bob blwyddyn, mae'r Bil hefyd yn darparu diffiniad o ôl-ddyledion rhent difrifol. Mae'r darpariaethau hyn yn dyblygu Sail 8 o Atodlen 2 i *Ddeddf Tai 1988*.

Rhaid i'r llys wneud gorchymyn adennill meddiant pan fo wedi'i fodloni:

- bod gan ddeiliad y contract ôl-ddyledion rhent difrifol pan gafodd yr hysbysiad ei gyflwyno; a
- bod gan ddeiliad y contract ôl-ddyledion rhent difrifol wrth i'r llys wrando'r hawliad meddiant.

Unwaith eto, mae hyn yn dyblygu'r Sail 8 presennol. Rhaid i'r landlord roi o leiaf 14 diwrnod o hysbysiad i ddeiliad y contract ei fod yn bwriadu ceisio adennill meddiant o dan adran 172. Pan fo gan ddeiliad y contract naill ai contract safonol rhagarweiniol neu gontract safonol ymddygiad gwaharddedig, un mis yw cyfnod yr hysbysiad. Rhaid i achos adennill meddiant gael ei gychwyn o fewn cyfnod o chwe mis ar ôl i'r hysbysiad gael ei roi. Ar hyn o bryd, mae'r hysbysiad cyfatebol o dan adran 8 o *Ddeddf Tai 1988* yn gofyn bod achos adennill meddiant yn cychwyn o fewn 12 mis ar ôl i'r hysbysiad gael ei gyflwyno (mae hyn yn gymwys i bob sail dros adennill meddiant, nid dim ond y rhai sy'n ymwneud ag ôl-ddyledion rhent difrifol).

Mae adrannau 181 a 182 yn berthnasol pan oedd deiliad contract yn meddiannu'r annedd i ddechrau o dan delerau contract safonol cyfnod penodol sydd wedi dod i ben.

Os bydd deiliad contract yn parhau i feddiannu'r annedd ar ôl i'r cyfnod penodol ddod i ben, yna caiff ef a'r landlord eu trin fel pe baen nhw wedi gwneud **contract safonol cyfnodol newydd** o dan adran 182(2). Mae hyn yn dyblygu'r ddarpariaeth bresennol yn *Neddf Tai 1988* lle mae tenantiaethau cyfnodol statudol yn codi ar ôl i gyfnod penodol ddod i ben. Pan fo landlord wedi rhoi hysbysiad yn ystod y cyfnod penodol, caiff ddibynnu ar yr hysbysiad hwnnw i gychwyn achos ar ôl i'r contract droi'n gontract cyfnodol o dan adran 182(2). Mae gan y landlord hawl hefyd i ddibynnu ar ddigwyddiadau a ddigwyddodd cyn diwedd y cyfnod penodol wrth iddo roi hysbysiad adennill meddiant.

Er hynny, ni fydd adran 182(2) yn effeithiol pan gytunwyd ar gontract newydd, a'i fod yn dechrau yn union ar ôl i'r cyfnod penodol ddod i ben.

Adrannau 183 i 197: Terfynu contractau safonol cyfnod penodol

Mae adran 183 yn caniatáu i landlord gyflwyno dau fis o hysbysiad i ddeiliad contract cyfnod penodol i'w gwneud yn ofynnol iddo ildio meddiant o'r annedd. Caniateir i'r hysbysiad hwn gael ei gyflwyno ar unrhyw adeg hyd at ddiwrnod olaf y cyfnod penodol. Rhaid i'r dyddiad a bennir yn yr hysbysiad fod ar ôl diwrnod olaf y cyfnod penodol. Ni chaiff y landlord gychwyn achos i adennill meddiant cyn

diwedd y cyfnod penodol, ar yr amod bod yr hysbysiad wedi'i roi i ddeiliad y contract ddau fis ynghynt.

Rhaid i'r llys wneud gorchymyn adennill meddiant ar yr amod bod yr hysbysiad cywir wedi'i roi i ddeiliad y contract.

Mae adran 184 yn dyblygu adran 179 ac yn caniatáu i landlord geisio adennill meddiant yn ystod cyfnod penodol pan geir ôl-ddyledion rhent difrifol. Rhaid i'r landlord roi 14 diwrnod o hysbysiad i ddeiliad y contract ei fod yn bwriadu ceisio adennill meddiant. Rhaid i'r hawliad meddiant gael ei wneud i'r llys o fewn chwe mis.

Bydd rhai contractau'n cynnwys 'cymalau terfynu' sy'n fodd i barti ddod â'r cytundeb i ben yn gynnar. Rhaid i hysbysiad gan ddeiliad contract i landlord sy'n dibynnu ar gymal terfynu roi o leiaf bedair wythnos o hysbysiad. Os bydd deiliad y contract yn rhoi hysbysiad, ond na fydd yn symud allan, caiff y landlord geisio adennill meddiant. Mae hon yn sail orfodol ac felly mae'n rhaid i'r llys roi meddiant. Ceir cyfyngiadau penodol, a rhaid i'r landlord gyflwyno hysbysiad o fewn dau fis o'r dyddiad yr oedd deiliad y contract yn bwriadu ildio meddiant, wedyn cychwyn achos adennill meddiant o fewn chwe mis.

Mae landlordiaid hefyd yn cael rhoi hysbysiad o dan gymal terfynu pan fo hwnnw o'i blaid. Dau fis yw'r cyfnod byrraf ar gyfer yr hysbysiad. Er hynny, mae adrannau 193 a 194 yn dyblygu adrannau 174 a 175. Mae hynny'n golygu na fydd landlord yn cael rhoi hysbysiad o dan amgylchiadau:

- lle nad yw wedi cydymffurfio â'r gofynion i roi gwybodaeth i ddeiliad y contract (gan gynnwys datganiad ysgrifenedig o'r contract); a/neu
- lle nad yw wedi cydymffurfio â'r gofynion ynghylch unrhyw flaendal neu sicrwydd sydd wedi'u cymryd oddi ar ddeiliad y contract.

Pan fo gan y landlord hawl i roi hysbysiad, caiff deiliad y contract amddiffyn unrhyw hawliad meddiant ar y sail bod y landlord yn ei droi allan er mwyn dial. Pan nad yw'n droi allan er mwyn dial, rhaid i'r llys wneud gorchymyn adennill meddiant. Rhaid i unrhyw hawliad meddiant gael ei wneud o fewn cyfnod o ddau fis ar ôl i'r hysbysiad ddod i ben.

Adrannau 198 a 199: Adolygiad gan landlord o benderfyniad i roi hysbysiad yn ei gwneud yn ofynnol ildio meddiant

Mae'r adrannau hyn yn gymwys i landlordiaid cymunedol a deiliaid contract sydd â naill ai contractau safonol rhagarweiniol neu gontractau safonol ymddygiad gwaharddedig yn unig. Pan fo'r landlord wedi rhoi hysbysiad o dan adran 172 (sef dau fis o hysbysiad) neu ar sail ôl-ddyledion rhent difrifol, caiff deiliad y contract wneud cais i'r landlord gynnal adolygiad o'i benderfyniad. Mae gan ddeiliad y contract 14 diwrnod ar ôl cael yr hysbysiad i wneud cais am adolygiad.

Mae gan y landlord ddisgresiwn i ganiatáu cyfnod hirach. Caiff Gweinidogion Cymru wneud rheoliadau i ragnodi'r weithdrefn sydd i'w dilyn mewn cysylltiad ag unrhyw adolygiad.

Adrannau 200 i 204: Hawliadau meddiant: pwerau'r llys

Mae'r adrannau hyn yn gymwys i bob contract meddiannaeth.

Mae adran 200 yn dweud na chaiff y llys wrando hawliad meddiant os nad yw'r landlord wedi cydymffurfio â'r cyfyngiadau gwahanol (megis cyflwyno hysbysiad i ddeiliad y contract) a osodir gan y Bil. Er hynny, mae gan y llys bŵer hefyd i anwybyddu'r gofyniad hwn os yw o'r farn ei bod yn rhesymol gwneud hynny. Mae hyn yn dyblygu'r gofynion presennol ynglŷn â thenantiaethau sicr, byrddaliol sicr a diogel.

Mae adran 201 yn nodi'r adrannau o'r Bil y caniateir i lys wneud gorchymyn adennill meddiant odanyn nhw. Bydd y contract yn dod i ben naill ai ar y diwrnod y daw'r gorchymyn yn effeithiol neu, os yw'n hwyrach, pan fydd deiliad y contract yn ildio meddiant – a all fod pan gaiff y gorchymyn ei weithredu (sef pan fydd beili'r llys yn troi deiliaid y contract allan). Caiff llys orchymyn bod rhaid i landlord gynnig contract meddiannaeth newydd i rai, ond nid y cyfan, o ddeiliaid y contract.

Mae gan berson sydd â 'hawliau cartref', er enghraifft person sy'n byw yn eiddo ei bartner yn ystod achos ysgaru, hawl i fod yn barti mewn unrhyw achos.

Os bydd landlord yn sicrhau gorchymyn adennill meddiant ar sail camliwio neu gelu ffeithiau perthnasol, mae'n bosibl y bydd gan ddeiliad y contract hawl i gael tâl digolledu.

Adrannau 205 i 207: Hawliadau meddiant: pwerau'r llys mewn perthynas â seiliau yn ôl disgresiwn

Mae'r adrannau hyn yn sicrhau mai dim ond ar sail tor contract neu ar y seiliau rheoli ystâd y caiff llys wneud gorchymyn adennill meddiant, a hynny pan fo'n rhesymol gwneud hynny. Mae adran 207 yn rhoi ystod eang o bwerau i'r llys er mwyn iddo ddewis gwaredu achos yn y ffordd fwyaf priodol: gohirio achos neu ohirio'r dyddiad y daw gorchymyn adennill meddiant yn effeithiol. Rhaid i unrhyw benderfyniad a wneir gan y llys fod yn rhesymol. Pan fo gorchymyn yn cael ei wneud, bydd gan y llys bŵer i ohirio'r gorchymyn cyn iddo gael ei roi ar waith. Er enghraifft, gallai gorchymyn gael ei ohirio ar y sail bod deiliad contract yn lleihau ei ôl-ddyledion rhent. Mae hyn i raddau helaeth yn dyblygu'r pwerau presennol sydd gan y llysoedd o ran seiliau dewisol dros adennill meddiant.

Yn achos tor contract, mae'r llys yn dal yn cael gwneud gorchymyn adennill meddiant hyd yn oed os nad yw'r tenant yn torri'r contract mwyach cyn i'r hawliad meddiant gael ei wneud neu ar yr adeg honno. Pan ofynnir am orchymyn ar seiliau rheoli ystâd, mae'n rhaid hefyd i'r llys fod wedi'i fodloni bod llety addas arall ar gael.

Yn yr adrannau hyn, mae 'rhesymol' wedi'i ddiffinio gan Atodlen 9 i'r Bil. Ymysg ystyriaethau eraill, rhaid i'r llys roi sylw i effaith ei benderfyniad ar bob parti, gan gynnwys trydydd partion megis pobl sy'n byw yn yr ardal. Rhaid i'r llys beidio â rhoi sylw i'r ffaith bod deiliad y contract yn debyg o fod â hawl i gael cymorth gan yr awdurdodau lleol o dan y ddeddfwriaeth ar ddiartrefedd.

Adrannau 208 i 210: Hawliadau meddiant: pwerau'r llys mewn perthynas â sail absoliwt

Mae'r adrannau hyn yn gymwys i gontractau diogel yn unig ac maen nhw'n ymwneud ag amgylchiadau lle mae deiliad y contract wedi rhoi hysbysiad i'r landlord, ond nad yw wedi ymadael â'r eiddo. Rhaid i'r llys wneud gorchymyn adennill meddiant, ond caiff deiliad y contract ofyn i'r llys adolygu penderfyniad y landlord i wneud hawliad meddiant cyn i'r gorchymyn gael ei wneud.

Adrannau 211 i 215 Hawliadau meddiant: pwerau'r llys mewn perthynas â seiliau absoliwt

Mae'r adrannau hyn yn gymwys i'r seiliau absoliwt (neu orfodol) dros adennill meddiant yn unig.

Pan fo landlord yn rhoi hysbysiad am ei fod yntau wedi cael hysbysiad gan ddeiliad y contract, ond bod deiliad y contract wedi methu ymadael â'r annedd, mae'n rhaid i'r llys wneud gorchymyn adennill meddiant. Rhaid hefyd i'r llys wneud gorchymyn adennill meddiant pan fo'r landlord wedi rhoi hysbysiad i ddeiliad y contract y dylai ymadael â'r annedd ar ddiwedd y cyfnod penodol.

Pan fo'r landlord wedi rhoi hysbysiad landlord o dan adran 172 (os yw'r contract yn un cyfnodol) neu adran 195 (o oes cymal terfynu mewn contract cyfnod penodol) rhaid i'r llys roi meddiant hefyd. Er hynny, pan fo'r llys o'r farn bod y penderfyniad i droi allan wedi'i wneud er mwyn dial (o dan adran 213), caiff wrthod gwneud gorchymyn adennill meddiant. Mae'r penderfyniad i droi allan yn ddialgar yn un sydd wedi'i fwriadu i alluogi'r landlord i osgoi ei rwymedigaethau i drwsio'r eiddo a sicrhau ei fod yn ffit i bobl fyw ynddo. Bydd Deddf Dadreoleiddio 2015 yn cyflwyno darpariaethau i atal troi allan dialgar yn Lloegr, er eu bod yn bur wahanol i'r cynigion yng Nghymru. Rhaid hefyd i'r llys wneud gorchymyn pan geir ôl-ddyledion rhent difrifol.

Byddai gorchymyn adennill meddiant yn effeithiol fel rheol 14 diwrnod ar ôl y gwrandawriad. Er hynny, gall y dyddiad y daw'r gorchymyn yn effeithiol gael ei ohirio am hyd at chwe wythnos ar ôl i'r gorchymyn gael ei wneud, ond dim ond os yw'r llys wedi'i fodloni y byddai deiliad y contract yn dioddef caledi eithriadol.

Pan fo hawliad meddiant yn cael ei wneud ar sail hysbysiad deiliad y contract, hysbysiad landlord neu ôl-ddyledion rhent difrifol, a bod y landlord yn landlord cymunedol, caiff deiliad y contract wneud cais i'r llys am adolygiad o benderfyniad y landlord i geisio adennill meddiant. Mae hyn yn gymwys hefyd pan fo penderfyniad y landlord i wneud hawliad yn destun adolygiad barnwrol.

Adrannau 216 i 220: Cefnu

O dan y gyfraith bresennol, does dim gweithdrefn benodol y caiff landlord ei defnyddio i adennill meddiant annedd y mae'n credu bod y tenant wedi cefnu arni. Mewn llawer o achosion, bydd landlord yn gofyn am orchymyn adennill meddiant gan y llysoedd a dim byd arall. Gall y broses gymryd misoedd. Y cyfan y bydd landlordiaid eraill yn ei wneud yw cymryd meddiant ar y fangre, gan fentro cael eu cyhuddo o droi allan yn anghyfreithlon a wynebu hawliad posibl am dâl digolledu, neu hyd yn oed erlyniad troseddol.

Mae'r Bil yn cynnig proses newydd ar gyfer adennill meddiant mangre heb fod angen gorchymyn llys a heb y risg o ganlyniadau i'r landlord.

Dim ond pan geir teler yn y contract bod rhaid i ddeiliad y contract feddiannu'r annedd fel ei unig gartref neu ei brif gartref y byddai'r weithdrefn hon ar gael i landlord.

Mae'r weithdrefn yn ei gwneud yn ofynnol i'r landlord roi hysbysiad i ddeiliad y contract yn dweud ei fod yn credu y cefnwyd ar yr annedd a'i fod yn bwriadu dod â'r contract i ben ar y sail honno. Rhaid i'r hysbysiad ei gwneud yn ofynnol i ddeiliad y contract roi gwybod i'r landlord mewn ysgrifen cyn diwedd cyfnod rhybuddio os nad yw wedi cefnu ar yr annedd. Pedair wythnos yw'r cyfnod rhybuddio. Bydd gan Weinidogion Cymru bŵer i newid y cyfnod hwn. Rhaid i'r landlord wneud ymholiadau yn ystod y cyfnod rhybuddio i'w fodloni ei hun fod deiliad y contract wedi cefnu ar yr annedd mewn gwirionedd. Ar ddiwedd y cyfnod rhybuddio, caiff y landlord derfynu'r contract drwy roi hysbysiad arall i ddeiliad y contract. Mae gan unrhyw letywr neu isddeiliad hawl i gael copïau o'r ddau hysbysiad y cyfeirir atyn nhw uchod.

O dan adran 220 caiff landlord fynd i'r annedd ar unrhyw adeg, gan ddefnyddio grym rhesymol os oes ei angen, os yw'n credu'n rhesymol y cefnwyd arni a hynny er mwyn ei sicrhau neu i ddiogelu ei chynnwys a'i gosodion a'i ffitiadau.

Pan fo landlord wedi adennill meddiant yn unol â'r amlinelliad uchod, caiff Gweinidogion Cymru wneud rheoliadau ynglŷn â sut i drin unrhyw feddiannau sydd wedi'u gadael ar y fangre gan ddeiliad y contract. Gall hyn gynnwys ei gwneud yn ofynnol i ddeiliad y contract dalu costau'r landlord.

Bydd gan ddeiliad contract gyfnod o chwe mis pryd y caiff herio'r ffaith bod landlord wedi defnyddio'r weithdrefn cefnu. Dim ond ar seiliau penodol y caniateir her, sef:

- na roddodd y landlord hysbysiad, neu y methodd wneud ymholiadau digonol;
- bod yna reswm da pam nad ymatebodd i'r hysbysiad;
- nad oedd gan y landlord seiliau digonol dros gredu y cefnwyd ar yr eiddo ar ôl i'r cyfnod rhybuddio ddod i ben.

Os bydd y llys yn derbyn bod deiliad y contract wedi profi unrhyw rai o'r seiliau, caiff adfer y contract, ei gwneud yn ofynnol i'r landlord ddarparu llety addas arall neu wneud unrhyw orchymyn arall y mae'n credu ei fod yn addas.

Adrannau 221 i 227: Cyd-ddeiliaid contract: gwahardd a therfynu

Bydd yr adrannau hyn yn gymwys i bob contract meddiannaeth.

Mae adran 221 yn darparu gweithdrefn sy'n caniatáu i landlord dynnu enw cyd-ddeiliad contract oddi ar y contract pan nad yw'n meddiannu'r annedd a phan nad yw'n bwriadu meddiannu'r annedd. Mae'n debyg ar lawer ystyr i'r weithdrefn ar gyfer eiddo y cefnwyd arno. Er hynny, mae'n cymryd mwy o amser. Ar ôl cyfnod rhybuddio o bedair wythnos, rhaid i'r landlord roi hysbysiad arall i ddod â'i hawliau o dan y contract i ben. Mae cyd-ddeiliad y contract yn peidio â bod yn barti i'r contract wyth wythnos ar ôl yr hysbysiad hwnnw.

Mae adran 222 yn darparu rhwymedïau i gyd-ddeiliad y contract os yw'n anghytuno â honiad y landlord. Mae'r rhain yn debyg i'r rhwymedïau sydd ar gael i ddeiliad contract yr amheuir ei fod wedi cefnu ar yr annedd ond, yn yr achos hwn, dim ond y cyfnod o wyth wythnos sydd gan gyd-ddeiliad y contract i wneud cais i'r llys.

Mae adran 223 yn caniatáu i un cyd-ddeiliad contract derfynu hawliau a rhwymedigaethau cyd-ddeiliad contract arall os nad yw'r person arall hwnnw'n meddiannu'r annedd ac nad yw'n bwriadu ei meddiannu. Mae'r weithdrefn sydd i'w dilyn yn debyg i'r weithdrefn lle mae'r landlord yn dymuno tynnu enw cyd-ddeiliad contract oddi ar y contract. Er hynny, mae'n rhaid i'r deiliad contract sy'n dymuno aros yn yr annedd wneud cais i'r llys ar ôl i'r cyfnod rhybuddio ddod i ben os yw'n dymuno terfynu hawliau a rhwymedigaethau'r deiliaid contract arall o dan y contract.

Fe ellid cael sefyllfaoedd lle mae cyd-ddeiliad contract wedi bod yn absennol o annedd am fod cyd-ddeiliad contract arall wedi torri adran 55 - ymddygiad gwaharddedig. Gallai hynny gynnwys, er enghraifft, sefyllfaoedd sy'n cynnwys camdriniaeth ddomestig. Mewn achosion fel hyn, ni chaiff y llys wneud gorchymyn yn terfynu hawliau a rhwymedigaethau'r cyd-ddeiliaid contract sy'n absennol o dan y contract.

Pan fo'r llys yn gwneud gorchymyn, mae gan y cyn gyd-ddeiliad contract gyfnod o chwe mis i wneud cais i'r llys os yw'n dymuno herio'r penderfyniad.

Pan fo cyd-ddeiliad contract wedi torri'r teler ymddygiad gwaharddedig yn y contract, caiff y landlord gymryd camau i dynnu enw'r person hwnnw oddi ar y contract. Rhaid i'r landlord roi hysbysiad i'r cyd-ddeiliad contract ei fod yn bwriadu ceisio adennill meddiant ar y sail hon, a rhaid rhoi gwybod i bob cyd-ddeiliad contract arall. Raid i'r cais i'r llys gael ei wneud o fewn chwe mis ar ôl i'r hysbysiad gael ei gyflwyno.

Mae adran 227 yn egluro mai dim ond pan fo holl ddeiliaid y contract yn gweithredu gyda'i gilydd ac yn rhoi hysbysiad y caniateir i gyd-gontract gael ei derfynu. Mae hyn yn wahanol i'r gyfraith bresennol sy'n caniatáu i un cyd-denant derfynu tenantiaeth gyfnodol.

Ar hyn o bryd gall rhai cytundebau tenantiaeth gynnwys **cymal fforffedu** sy'n nodi pwerau cyfreithiol y landlord i derfynu'r denantiaeth. Mae'r cymalau hyn wedi'u beirniadu, yn fwyaf arbennig gan y Swyddfa Masnachu Teg, am y gallen nhw fod yn gamarweiniol. Maen nhw'n aml yn dweud y caiff landlord fynd eto i'r annedd os ceir tor contract, gan awgrymu nad oes angen gorchymyn llys - er bod angen un. Mae'r Bil yn anghymhwyso'r elfen hon o'r gyfraith bresennol. Ni fydd landlordiaid yn cael cyflwyno Rhybudd i Ymadael, sy'n cael ei ddefnyddio'n gyffredin i derfynu tenantiaeth gyfnodol. Yn hytrach, bydd landlordiaid yn dibynnu ar ddarpariaethau yn y Bil er mwyn adennill meddiant unrhyw eiddo y maen nhw'n ei osod.

3.10 Rhan 10 (adrannau 229 i 239) Darpariaethau pellach yn ymwneud â contractau meddiannaeth

Adrannau 229 a 230

Mae adrannau 229 a 230 yn ymwneud â phobl ifanc. O dan y darpariaethau yn y Bil, caiff person ifanc 16 neu 17 oed fod yn ddeiliad contract. O dan y gyfraith bresennol, chaiff person ifanc 16 neu 17 oed ddim dal tenantiaeth.

Adrannau 231 a 232

Bydd landlordiaid cymunedol o dan rwymedigaeth o dan adran 232 i ymgynghori â deiliaid contract ar faterion rheoli tai perthnasol. Er hynny, mae rhent a thaliadau gwasanaeth wedi'i hepgor yn benodol o'r gofyniad hwn. Bydd yn ofynnol i landlordiaid cymunedol gyhoeddi datganiad o'r trefniadau sydd ganddyn nhw ar gyfer ymgynghori.

Adrannau 233 a 234

Mae adrannau 233 a 234 yn egluro trefniadau ymarferol ynglŷn â hysbysiadau a dogfennau eraill y mae'n ofynnol iddyn nhw gael eu rhoi neu eu gwneud o dan ddarpariaethau yn y Bil. Rhaid i hysbysiadau fod mewn ysgrifen, a hynny o bosibl ar ffurf a ragnodir gan Weinidogion Cymru. Gall yr hysbysiad gael ei anfon yn electronig os yw'r derbynnydd wedi cytuno i dderbyn hysbysiadau yn y ffurf honno. Bernir bod yr hysbysiad wedi'i roi i ddeiliad y contract os yw wedi'i adael yn yr annedd sy'n destun y contract, neu wedi'i bostio yno. Gallai gael ei anfon hefyd i gyfeiriad busnes neu gyfeiriad preswyl arall, neu unrhyw gyfeiriad arall a bennir gan ddeiliad y contract fel cyfeiriad addas.

Adran 235

Pan fo'r landlord yn derbyn taliadau rhent oddi wrth dresmaswr, mae contract cyfnodol safonol yn cael ei greu ddau fis ar ôl i'r taliad cyntaf gael ei wneud. Er hynny, ni fydd hyn yn gymwys os bydd y landlord yn cychwyn achos adennill meddiant cyn diwedd y cyfnod hwnnw o ddau fis.

Adrannau 236 i 239

Mae'r adrannau hyn ymysg y rhai mwyaf arwyddocaol yn y Bil. Nhw sy'n penderfynu beth fydd yn digwydd i gontractau presennol: tenantiaethau a thrwyddedau presennol.

Bydd y Bil yn effeithio ar nifer o denantiaethau gwahanol, gan gynnwys tenantiaethau diogel, sicr a byrddaliol sicr. Ni fydd y tenantiaethau hyn yn dod i ben, ond yn cael eu trosi'n gontractau meddiannaeth newydd yn unol ag adran 237 ac Atodlen 11.

3.11 Rhan 11 (adrannau 240 i 255)

Mae'r adrannau terfynol hyn yn rhoi deongliadau ac amryw o ddiffiniadau. Mae adran 250 yn darparu mynegai i'r termau a ddefnyddir yn y Bil.

Mae adran 251 yn cymhwyso'r Bil at y Goron. Mae Ystâd y Goron yn gosod sawl eiddo preswyl yng Nghymru.

Mae adran 252 yn rhoi pwerau i Weinidogion Cymru i wneud **unrhyw ddarpariaethau canlyniadol a throsiannol** sydd yn eu barn nhw'n angenrheidiol i roi ei heffaith lawn i unrhyw ddarpariaeth yn y Bil. Bydd hyn yn cynnwys diwygio deddfwriaeth bresennol.

Mae Rhan 11 o'r Bil yn dod yn effeithiol drannoeth y diwrnod y mae'n cael y Cydsyniad Brenhinol. Bydd gweddill y Bil yn cychwyn ar ddiwrnod a bennir gan Weinidogion Cymru.

4. Goblygiadau Ariannol y Bil

Mae Asesiad Effaith Rheoleiddiol manwl wedi'i gynnwys yn y Memorandwm Esboniadol. Mae'n cynnig tri opsiwn a ystyriwyd ar gyfer y Bil ynghyd â chostau a manteision pob opsiwn, gan asesu i ba raddau y mae'n cyflawni nodau'r Bil.

Yr amcangyfrif ynglŷn ag opsiwn 1, sef opsiwn 'gwneud dim' lle mae'r gyfraith bresennol ynglŷn â thair ar gyfer tenantiaethau preifat a thenantiaethau rhentu cymdeithasol yn parhau, yw na fydd yna gostau ychwanegol. Gan hynny, bydd costau cynnal y trefniadau presennol megis yr £1.64 miliwn y flwyddyn sy'n cael ei wario ar achosion llys i symud tenantiaid o'u cartrefi, yn parhau. Mae Llywodraeth Cymru yn disgwyl i'r gost hon godi wrth i'r farchnad rentu ehangu os na roddir y Bil ar waith.

Byddai opsiwn 2 yn gwella'r trefniadau presennol ar gyfer tenantiaethau yn y sector preifat ac yn cymryd camau i hybu arferion da drwy drefniadau gwirfoddol, ac amcangyfrifir y byddai hyn yn costio o leiaf £1.9 miliwn rhwng 2015-16 a 2019-20.

Opsiwn 3 (yr opsiwn a ffefrir), sef cyfuno a symleiddio'r ddeddfwriaeth ar rentu cartrefi yng Nghymru, yw'r drutaf o'r opsiynau posibl drwyddi draw, sef amcangyfrif o £12.9 miliwn o leiaf rhwng 2015-16 a 2019-20. Costau trosiannol yw'r rhan fwyaf o'r costau hyn (£10.7 miliwn) a bydd y rhain yn syrthio ar landlordiaid preifat yn 2016-17, pan ddaw'r Bil i rym.

Costau ychwanegol a manteision yr opsiwn a ffefrir

Mae Tabl 1 yn rhoi crynodeb o'r costau ychwanegol a fydd yn codi o roi'r ddeddfwriaeth ar waith. Nodir rhagor o fanylion am y prif gostau sydd wedi'u hamcangyfrif o dan y tabl. **Mae ffigurau'r costau ychwanegol yn y tabl wedi'i nodi fel isafswm y costau ychwanegol, gan nad oes manylion yn yr RIA am gyfanswm y costau ychwanegol i ddarparwyr cyngor am dai yn y trydydd sector. Oherwydd hynny, bydd y Bil yn costio o leiaf cymaint â hyn.** Yn hytrach, mae costau enghreifftiol wedi'u rhoi ar gyfer un darparwr cyngor a gwybodaeth am dai, sef Cyngor ar Bopeth. Mae'r RIA yn dweud y byddai'r ffigurau hyn yn cynyddu, gan ddibynnu ar faint o ddarparwyr cyngor eraill fyddai'n cymryd y camau hyn.

O ran y manteision, fel yn achos y mwyafrif o Filiau, nid yw'r rhain wedi'u mesur yn yr RIA. Er hynny, mae'r RIA yn dweud y bydd y Bil yn dod ag eglurder i'r gyfraith ar rentu cartrefi, a fydd o les i landlordiaid ac i denantiaid. Mae'r meysydd lle gallai manteision ariannol godi drwy arbedion yn cynnwys lleihau costau'r sectorau iechyd, addysg a chyflogaeth yn sgil ymdopi â dadfeiliad, yr amcangyfrifir ar hyn o bryd eu bod yn £168 miliwn y flwyddyn ledled Cymru. Ar ben hynny, mae'r RIA yn dweud y disgwylir i nifer yr achosion ynglŷn ag adennill meddiant cartrefi sydd wedi'u meddiannu yn gostwng ar ôl i'r Bil gael ei gyflwyno. Gallai hynny greu effaith ar nifer yr achosion adennill meddiant ynglŷn â chartrefi ar rent sy'n dod gerbron y llysoedd, sy'n costio tua £1.64 miliwn y flwyddyn.

Tabl 1: Costau ychwanegol yr opsiwn a ffefrir (opsiwn 3), 2015-16 i 2019-20

Costau	2015-16	2016-17	2017-18	2018-19	2019-20	Cyfanswm
Llywodraeth Cymru						
Staff polisi a chyfreithiol	0	333,000	184,000	184,000	184,000	885,000
Cyfathrebu	0	100,000	20,000	20,000	20,000	160,000
Hyfforddi a Datblygu	0	30,000	20,000	0	0	50,000
Gwerthuso	0	10,000	25,000	15,000	0	50,000
Cyfanswm costau Llywodraeth Cymru	0	473,000	249,000	219,000	204,000	1,145,000
Landlordiaid Preifat						
Ymgyswddo	0	7,680,000	0	0	0	7,680,000
Cyngor Cyfreithiol	0	2,400,000	0	0	0	2,400,000
Trosi i'r contract enghreifftiol	0	608,855	8,960	8,960	8,960	635,735
Cyfanswm costau Landlordiaid Preifat	0	10,688,855	8,960	8,960	8,960	10,715,735
Landlordiaid Cymunedol						
Ymgyswddo - cyfreithwyr awdurdodau lleol	0	18,000	0	0	0	18,000
Ymgyswddo - Landlordiaid Cymunedol	0	69,000	0	0	0	69,000
Cyngor cyfreithiol - pob Cymdeithas Tai	0	35,000	0	0	0	35,000
Trosi contractau Landlordiaid Cymunedol	0	538,356	0	0	0	538,356
Cyfanswm Costau Landlordiaid Cymunedol	0	660,356	0	0	0	660,356
Costau enghreifftiol ar gyfer un darparwr mawr o'r trydydd sector						
Hyfforddi a datblygu	0	23,000	0	0	0	23,000
Diweddarau gwybodaeth	0	45,000	0	0	0	45,000
Cyfanswm costau enghreifftiol ar gyfer un darparwr mawr o'r trydydd sector	0	68,000	0	0	0	68,000
Gweithwyr Cyfreithiol Proffesiynol						
Ymgyswddo	346,000	0	0	0	0	346,000
Cyfanswm costau Gweithwyr Cyfreithiol Proffesiynol	346,000	0	0	0	0	346,000
Isafswm costau ychwanegol	346,000	11,890,211	257,960	227,960	212,960	12,935,091

Ffynhonnell: Cyfrifiadau Gwasanaeth Ymchwil Cynulliad Cenedlaethol Cymru, [Memorandwm Esboniadol – Bil Rhentu Cartrefi \(Cymru\)](#)

Costau sy'n syrthio ar landlordiaid

Mae'r rhan fwyaf o'r costau ychwanegol sy'n gysylltiedig â'r Bil yn syrthio ar **landlordiaid preifat, sef cyfanswm o £10.7 miliwn rhwng 2015-16 a 2019-20.** Costau trosiannol a fydd yn cael eu hysgwyddo yn 2016-17 yw'r rhan fwyaf o bell ffordd o'r rhain. Mae'r **costau ymgwyddo o £7.7 miliwn** yn cyfeirio at yr amser a dreulir gan yr amcangyfrif o 80,000 o landlordiaid yn y sector preifat yng Nghymru yn deall y trefniadau newydd, sef amcangyfrif o un diwrnod i bob landlord. Yn ychwanegol, mae'r RIA yn amcangyfrif y bydd tua 20% o landlordiaid preifat yn gofyn am gyngor cyfreithiol wrth drosi contractau i'r math newydd o gontract. **Amcangyfrifir y bydd hyn yn costio £2.4 miliwn yn 2016-17 ar y sail bod ar landlordiaid angen un awr o gyngor cyfreithiol am gost gyfartalog o £150 yr awr.** Mae gweddill y costau y rhagwelir y bydd landlordiaid preifat yn eu hysgwyddo yn ymwneud â llunio'r contractau newydd, **sef amcangyfrif o ryw £635,000** rhwng 2016-17 a 2019-20.

Bydd landlordiaid cymunedol (cymdeithasau tai ac awdurdodau lleol sydd wedi cadw eu stoc dai) **yn ysgwyddo costau ychwanegol o ryw £660,000** rhwng 2015-16 a 2019-20. Costau trosiannol sy'n gysylltiedig ag ymgwyddo â'r ddeddfwriaeth newydd, cyngor cyfreithiol i gymdeithasau tai a throsi'r contractau presennol yw'r holl gostau hyn.

Costau sy'n syrthio ar Lywodraeth Cymru

Bydd Llywodraeth Cymru'n ysgwyddo amcangyfrif o £1.145 miliwn o gostau ychwanegol rhwng 2015-16 a 2019-20 o ganlyniad i'r Bil. Mae'r rhain yn bennaf yn gostau staff ar gyfer tîm polisi canolig i fawr a gweithwyr cyfreithiol proffesiynol i weithio ar is-ddeddfwriaeth, cynnal ymgynghoriadau, datblygu contractau enghreifftiol a chodi ymwybyddiaeth o'r Ddeddf ar ôl iddi gael y Cydsyniad Brenhinol. Bydd costau eraill Llywodraeth Cymru'n cynnwys costau heblaw costau staff sy'n gysylltiedig â chyfathrebu, cynnal gweithgareddau hyfforddi a datblygu ledled Cymru, a chlорианну effaith y ddeddfwriaeth.

5. Yr ymateb i'r Bil

Ar 11 Chwefror, gwnaeth Lesley Griffiths AC, y Gweinidog Cymunedau a Threchu Tlodi, [ddatganiad](#) i gyflwyno Bil Rhentu Cartrefi (Cymru).

Dywedodd fod angen i'r fframwaith cyfreithiol cymhleth presennol ynglŷn â rhentu gael ei ddiwygio ac y byddai fframwaith cyfreithiol newydd yn mynd i'r afael â phroblemau anghydraddoldeb a thegwch yn y system bresennol, er enghraifft lle mae cyd-gontractau'n galluogi un person i derfynu tenantiaeth yr holl bartion neu lle mae pobl ifanc 16 a 17 oed yn dymuno rhentu ar yr un sail â thenantiaid dros 18 oed.

Mae'r Bil wedi'i seilio ar ddau fath o gontract sy'n ceisio adlewyrchu'r ddau brif fath o rentu: rhentu hirdymor yn y sector rhentu cymdeithasol a rhentu byrdymor yn y sector preifat yn bennaf. Dywedodd y Gweinidog hefyd y bydd y Bil yn sefydlu fframwaith cyfreithiol ar gyfer llety â chymorth am y tro cyntaf.

Mae'r cynigion yn y Bil wedi'u seilio ar waith a wnaed gan Gomisiwn y Gyfraith.

Mynegodd **Mark Isherwood** (Gweinidog yr Wrthblaid Geidwadol dros Gymunedau a Thai) nifer o bryderon. Roedd y rhain yn cynnwys y cwestiwn a fyddai'r contractau rhent newydd yn ddigon hyblyg i addasu at amgylchiadau unigol, a'r ffaith bod y Bil yn dileu'r 'moratoriwm chwe mis' sy'n cyfyngu gallu landlordiaid yn y sector preifat i adennill meddiant yn ystod chwe mis cyntaf tenantiaeth fyrddaliol sicr. Roedd Shelter a Chyngor ar Bopeth yn credu y byddai dileu'r moratoriwm yn effeithio ar ddiogelwch deiliadaeth i bobl yn y sector rhentu preifat. Roedd Mark Isherwood yn gofidio hefyd ynghylch llais a hawliau tenantiaid mewn eiddo a oedd mewn cyflwr gwael.

Gofynnodd **Jocelyn Davies** ar ran Plaid Cymru am gynnwys dulliau rheoli rhent yn y Bil. Nid oedd yn credu bod y Bil yn mynd yn ddigon pell o ran gofynion ynglŷn â chynnal-a-chadw ac y dylai gynnwys dyletswydd ar landlordiaid i gynnal eiddo yn ôl safon ddechau. Roedd hefyd yn credu bod angen darpariaethau ynghylch diogelwch trydanol.

Atebodd y **Gweinidog** y gallai rheoli rhent greu canlyniadau anfwriadol o ran lleihau'r cymhelliant i fuddsoddi mewn tai.

Ar ran Llafur Cymru, gofynnodd **Mike Hedges** i'r Gweinidog ddweud sut y byddai'r ddyletswydd ar landlordiaid i gynnal-a-chadw eiddo'n cael ei gorfodi a sut y byddai contract i berson o dan 18 oed yn effeithiol. Atebodd y **Gweinidog** y byddai'r Bil yn rhoi'r un statws i gontractau rhentu pobl ifanc 16 ac 17 oed â'r rhai i bobl dros 18 oed.

Roedd **Peter Black** yn pryderu ynghylch dileu'r moratoriwm chwe mis a'r effaith bosibl ar ddiogelwch deiliadaeth i bobl ddi-gartref a fyddai'n cael eu hailgartrefu gan awdurdodau lleol yn y sector preifat. Roedd yn awyddus hefyd i'r Bil daro cydbwysedd rhwng hyblygrwydd mewn tenantiaethau a diogelwch i denantiaid, ac yn gofidio ynglŷn â chymorth i denantiaid mewn anghydfod â'u landlordiaid. Roedd am weld gwiriadau rheolaidd ar ddiogelwch trydanol ac am i ganfodyddion carbon monocsid fod yn orfodol.



