

Y Bil Rhentu Cartrefi (Cymru)

Crynodeb o'r newidiadau a wnaed Tachwedd 2015 yng Nghyfnod 2

Cyflwyniad

Mae'r ddogfen hon yn nodi'r prif newidiadau a wnaed i'r Bil Rhentu Cartrefi (Cymru) ('y Bil') yn ystod trafodion Cyfnod 2.

Cefndir

Cyflwynwyd y Bil Rhenti Cartrefi (Cymru) ar 9 Chwefror 2015 gan Lesley Griffiths AC, y Gweinidog Cymunedau a Threchu Tlodi ("y Gweinidog").

Mae Bil yn diwygio'r gyfraith o ran rhentu cartrefi yng Nghymru. Bydd y Bil yn cyflwyno dau fath newydd o gontract meddiannaeth yn lle'r rhan fwyaf o fathau presennol o denantiaeth a chytundebau trwydded.

Cyfeiriodd y Pwyllgor Busnes y Bil at y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol ('y Pwyllgor') i graffu arno.

Ar 27 Ionawr, cytunodd y Pwyllgor Busnes mai 26 Mehefin 2015 fyddai'r terfyn amser ar gyfer adroddiad y Pwyllgor ar Gyfnod 1. Cytunodd y Pwyllgor Busnes hefyd y dylid cwblhau trafodion Cyfnod 2 erbyn 9 Hydref 2015, ar yr amod bod y Cynulliad yn cytuno ar egwyddorion cyffredinol y Bil.

Cynhaliodd y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol ymgynghoriad ar egwyddorion cyffredinol y Bil, a ddaeth i ben ar 27 Mawrth 2015. Dechreuodd y Pwyllgor glywed tystiolaeth lafar ar 22 Ebrill 2015.

Cyhoeddodd y Pwyllgor ei adroddiad Cyfnod 1 ym mis Mehefin 2015. Cyhoeddodd y Pwyllgor Materion Cyfansoddiadol a Deddfwriaethol ei adroddiad ar y Bil yn yr un mis hefyd. Cymeradwyodd y Cynulliad y Bil yng Nghyfnod 1 yn dilyn dadl ar ei egwyddorion cyffredinol yn y Cyfarfod Llawn ar 7 Gorffennaf 2015.

Dechreuodd Cyfnod 2 ar 8 Gorffennaf 2015, a chyfarfu'r Pwyllgor i ystyried a gwaredu gwelliannau ar 30 Medi a 8 Hydref 2015.

Mae rhagor o wybodaeth am y Bil (fel y'i cyflwynwyd) ar gael yn y ddogfen Crynodeb o Fil a baratowyd gan y Gwasanaeth Ymchwil.

Gwelliannau a dderbyniwyd yng Nghyfnod 2

Nodwch fod y rhifau isod yn cyfeirio at adrannau'r Bil fel y'i cyflwynwyd. Mae pob gwellant gan y Llywodraeth oni nodir yn wahanol.

Contractau enghreifftiol

– Mae gwelliant 47 (Jocelyn Davies AC) yn hepgor y geiriau, "caiff Gweinidogion", ac yn rhoi'r geiriau, "rhaid i Weinidogion", yn eu lle yn is-adran 1 o adran 29. Effaith hynny yw bod bellach yn rhaid i Weinidogion Cymru ragnodi datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol o gontractau, yn hytrach na bod hyn yn bŵer yn ôl disgrisiwn.

Cydsyniad y landlord

– Mae gwelliant 19 yn lleihau'r cyfnod o amser a roddir i landlord ystyried rhoi ei gydsyniad i ddeiliad contract o ddeufis is fis. Er enghraifft, byddai angen i landlord roi ei gydsyniad pe bai deiliad contract am ychwanegu person arall at y contract fel cyd-ddeiliad contract. Mae hyn yn effeithio ar adran 84.

– Mae gwelliant 20 yn ymwneud â sefyllfaoedd pan fydd landlord wedi gwrthod rhoi cydsyniad neu wedi rhoi cydsyniad amodol. Caiff deiliad contract ofyn i'r landlord am ei resymau dros naill ai wrthod rhoi cydsyniad neu roi cydsyniad amodol. Mae gwelliant 20 yn lleihau'r cyfnod o amser y mae'n



rhaid i landlord ymateb i ddeiliad contract o fewn iddo o ddeufis i fis. Mae hyn yn effeithio ar adran 84.

Atgyweiriadau a ffitrwydd anheddau i bobl fyw ynddynt

- Yn ôl y Gweinidog, mae gwelliant 21 yn ehangu cwmpas y rheoliadau y gellir eu gwneud o dan adran 94.
- Mae'r gwelliant yn caniatáu i faterion sy'n ymwneud â chyflwr (adran 92) gael eu hystyried wrth benderfynu a yw annedd yn ffit i bobl fyw ynddi. At hynny, gellir cyflwyno mesurau drwy reoliadau i atal annedd rhag cyrraedd pwynt lle nad yw'n ffit i bobl fyw ynddi. Mae'r Gweinidog wedi nodi y bydd darpariaeth benodol ar gyfer archwilio gosodiadau trydan yn ogystal â gofynion ar gyfer synwryddion mwg a charbon monocsid mewn rheoliadau yn y dyfodol. Awgrymodd y Gweinidog y byddai'n fodlon i reoliadau a wneir o dan adran 94 fod yn ddarostyngedig i'r weithdrefn gadarnhaol, a bydd yn cyflwyno gwelliant i'w perwyl hwnnw yng Nghyfnod 3.

Gwrthodwyd gwelliant 128 (Peter Black AC).

Byddai wedi ei gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru gyflwyno rheoliadau o dan adran 94(1), yn hytrach na roi pŵer iddynt. Fodd bynnag, dywedodd y Gweinidog ei bod yn fodlon ar gynnig Peter Black mewn egwyddor, ond ei bod yn credu y gallai fod angen newid geiriad ei welliant arfaethedig. Ymrwymodd i gyflwyno geiriad newydd yng Nghyfnod 3.

- Mae gwelliant 65 yn diwygio adran 97 ac yn sicrhau nad yw dyletswydd landlord i sicrhau bod yr eiddo yn ffit i bobl fyw ynddo ar ddechrau'r contract yn ddibynnol ar fod wedi cael gwybod am unrhyw ddiffygion gan berson arall. Nododd y Gweinidog y bydd gan y landlord fynediad at annedd cyn iddi gael ei meddiannu gan ddeiliad contract ac felly gellir disgwyl iddo sicrhau ei bod yn ffit i bobl fyw ynddi, a dylid gwneud hynny.
- Mae gwelliant 24 yn diwygio adran 99 i'w gwneud yn glir y gall deiliad contract ddod ag achos

cyfreithiol yn erbyn ei landlord mewn cysylltiad ag unrhyw anaf, colled neu ddifrod a ddiodefir ganddo o ganlyniad i fethiant y landlord i gydymffurfio â naill ai'r rhwymedigaethau o ran atgyweirio neu'r rhai o ran ffitrwyd annedd i bobl fyw ynddi.

Amrywio contract cyfnodol safonol

- Mae gwelliannau 26,27 a 34 yn atal landlord rhag amrywio telerau contract cyfnodol safonol os yw'r gofynion o ran blaendal neu wybodaeth wedi'u torri. Maent yn diwygio adrannau 126 a 200. Gan fod yr hysbysiad amrywio yn gweithredu hefyd fel hysbysiad i derfynu'r contract (os nad yw deiliad y contract yn cytuno â'r amrywiad), gallai landlordiaid diegwyddor fod wedi manteisio ar y bwlch hwn yn y ddarpariaeth drwy gynnig amrywiadau afresymol er mwyn dod â'r contract i ben.

Moratoriwm chwe mis

- Roedd gwelliannau 141 (Peter Black AC) a 166 (Jocelyn Davies AC) yn ymwneud â chael gwared ar y moratoriwm chwe mis.

Ni chynigiwyd gwelliant 141 ar ôl i'r Gweinidog roi sicrwydd y byddai'n cyflwyno gwelliant â geiriad newydd yng Nghyfnod 3 a fyddai'n cynnal y moratoriwm. **Ni chytunwyd** ar welliant 166, a fyddai wedi cynyddu'n sylweddol hawliau deiliaid contract i aros yn eu cartrefi.

Roedd argymhelliad 11 o'r adroddiad Cyfnod 1 yn argymhell cadw'r moratoriwm.

Gwahardd dros dro o lety â chymorth

- Mae gwelliant 29 yn mewnosod adran newydd, sef adran 146. Mae'r adran newydd yn ei gwneud yn ofynnol i landlord roi sylw i unrhyw ganllawiau a ddyroddir gan Weinidogion Cymru cyn gwahardd deiliad contract o lety â chymorth.

Cytunodd y Gweinidog i ystyried yng Nghyfnod 3 a ellid rhoi dyletswydd ar y landlord i sicrhau bod trefniadau'n cael eu gwneud i sicrhau bod rhywle arall y gallai'r person a waharddwyd aros.



Cyd gontractau

- **Ni chynigiwyd** gwelliant 138 (Peter Black AC). Byddai wedi ei gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru ragnodi cyfnod gofynnol o rybudd pe bai cyd-ddeiliad contract am dynnu'n ôl o gontract. Fodd bynnag, cytunodd y Gweinidog i ystyried y mater hwn ymhellach yng Nghyfnod 3 ac, efallai, ailgyflwyno gwelliant.

Rheoliadau

- Derbyniwyd gwelliant 159 (Peter Black AC), sy'n gwneud rheoliadau sy'n cynnwys darpariaethau sylfaenol o ran contractau sy'n ddarostyngedig i'r weithdrefn gadarnhaol. Mae hyn yn effeithio ar adran 253.

Y camau nesaf

Mae clercod Gwasanaeth y Pwyllgorau Polisi a Deddfwriaeth wedi paratoi fersiwn ddiwygiedig o'r Bil sydd ar gael i'w darllen yma.

Dechreuodd Cyfnod 3 ar 9 Hydref 2015 (y diwrnod ar ôl cwblhau trafodion Cyfnod 2). Cynhelir trafodion Cyfnod 3 yn y Cyfarfod Llawn ar 10 Tachwedd 2015 i ystyried gwelliannau i'r Bil (fel y'i diwygiwyd yng Nghyfnod 2). Y terfyn amser ar gyfer gosod gwelliannau yn y cyfnod adrodd yw 3 Tachwedd 2015.

Rhagor o wybodaeth

I gael rhagor o wybodaeth am y Bil, cysylltwch â'r prif glerc cyfrifol, **Sarah Beasley**.



Cynulliad
Cenedlaethol
Cymru

National
Assembly for
Wales