



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

www.cymru.gov.uk

Llywodraeth Cymru

Papur Gwyn

Rhentu Cartrefi

Ffordd well i Gymru





Argraffwyd ar bapur wedi'i ailgylchu

ISBN argraffu 978-0-7504-9460-1

ISBN digidol 978-0-7504-9462-5

© Hawlfraint y Goron 2013

WG17986

Rhagair

Y llynedd, yn rhinwedd ei swydd fel y Gweinidog Tai, Adfywio a Threftadaeth, cyhoeddodd fy nghyd-aelod o'r Cabinet, Huw Lewis, Bapur Gwyn yn nodi cynigion ar gyfer rhaglen uchelgeisiol o ddeddfwriaeth newydd a chatau eraill y byddai'r Llywodraeth yn eu cymryd i helpu pobl i fodloni eu hanghenion o ran tai. Eisoes gwelwyd gweithredu yn sgil y papur hwnnw. Er enghraifft, er mwyn mynd i'r afael â'r prinder tai, rydym wedi buddsoddi swm ychwanegol o £29 miliwn yn 2012-13 a fydd yn ein helpu i gyflawni ein targed o 7,500 o gartrefi newydd fforddiadwy yn ystod oes y Llywodraeth hon. Rydym hefyd wedi rhoi £10 miliwn tuag at sicrhau bod 5,000 o unedau o eiddo, sydd wedi bod yn wag ers amser maith, yn addas i'w defnyddio eto gan deuluoedd y mae angen cartref arnynt.

Mae'n dda gennyf ddweud y byddwn ni'n buddsoddi hyd yn oed mwy mewn tai yn 2013-14. Bydd swm pellach o £20 miliwn ar gael er mwyn darparu rhagor o gartrefi fforddiadwy a bydd swm arall o £10 miliwn er mwyn ehangu'r cynllun hynod lwyddiannus, Troi Tai'n Gartrefi, sy'n mynd i'r afael â phroblem eiddo sydd wedi bod yn wag ers amser maith.

Yn y Papur Gwyn, esboniwyd y byddai cynigion manylach yn cael eu cyflwyno fel rhan o'r rhaglen i wella'r trefniadau ar gyfer rhentu cartrefi. Roedd mwyafrif helaeth yr ymatebwyr a gyfeiriodd yn uniongyrchol at y cynigion yn gefnogol iawn. Bydd ein cynigion yn effeithio ar bobl sy'n rhentu eu cartrefi oddi wrth awdurdodau lleol, cymdeithasau tai neu landlordiaid preifat, sy'n dod yn rhan fwyfwy pwysig o'n system dai. Er mwyn bod yn effeithiol, a chynnig yr hyblygrwydd y mae ar bobl ei angen ar adegau gwahanol yn eu bywydau, rhaid i awdurdodau lleol, cymdeithasau tai a landlordiaid preifat gydweithio hyd yn oed yn fwy agos nag o'r blaen.

Mae gan Gymru hanes hir a chloddiw o gydweithredu rhwng gwahanol ddarparwyr cartrefi rhent, ac mae'r cydweithrediad hwnnw wedi cryfhau eto yn y blynyddoedd diwethaf. Serch hynny, y gyfraith rentu sy'n sail i hyn i gyd, ac yn anffodus, mae'r gyfraith honno'n gymhleth. Weithiau mae tenantiaid a landlordiaid yn ei chael yn anodd ei deall, ac mae hynny'n peri anawsterau, nifer ohonynt yn arwain at achos llys a chostau a phryder diangen.

Mae'r ddogfen hon yn nodi ein cynigion o ran gwella'r trefniadau ar gyfer rhentu cartrefi yng Nghymru, a hynny at ddibenion ymgynghoriad cyhoeddus. Fel fy rhagflaenydd, rwyf wedi ymrwymo i wneud popeth o fewn fy ngallu i wella'r system dai yn ei chyfanrwydd; ac ar hyn o bryd, fy nod yw bwrw ymlaen i osod Bil sy'n defnyddio pwerau newydd y Cynulliad Cenedlaethol i wneud deddfwriaeth sylfaenol ddoeth ac effeithiol. Hoffwn bwysleisio ymrwymiad y Llywodraeth hon i ddarparu tai cymdeithasol ar gyfer y rheini nad oes modd bodloni eu hanghenion drwy'r farchnad dai, a hefyd i sicrhau bod y contractau rhentu perthnasol yn rhai diogel. Mae gwaith Comisiwn y Gyfraith wedi darparu seiliau cadarn i'r cynigion hyn, gan i'r Comisiwn ddatblygu corff sylweddol o dystiolaeth o ran pa welliannau sydd eu hangen a'r ffordd orau o fwrw ymlaen â nhw.

Ni fyddaf yn petruso rhag cymryd y camau eofn y mae eu hangen i wneud gwahaniaeth i fywydau pobl. Daw'r cynigion hyn â manteision i denantiaid a landlordiaid fel ei gilydd. Byddant yn symleiddio'r gyfraith tai yng Nghymru, gan wneud rhentu'n haws drwy leihau nifer y problemau sy'n debygol o godi. Bydd y cynigion yn helpu i greu system dai fwy effeithlon yng Nghymru sydd wedi ei seilio ar werthoedd megis tegwch a chyfiawnder cymdeithasol ac sy'n ddigon hyblyg i'w gwneud yn hawdd i bobl symud o un landlord i'r llall os bydd eu hamgylchiadau'n newid. Bydd y cynigion yn helpu hefyd i fynd i'r afael â rhai o'r anawsterau difrifol a allai effeithio ar fywydau pobl, megis trais domestig ac ymddygiad gwrthgymdeithasol rhai teuluoedd.

Mae'r ddogfen ymgynghori hon yn ffrwyth ymdrech fawr gan Lywodraeth Cymru ac amryw o sefydliadau eraill. Mae'r sefydliadau hyn wedi ein helpu i benderfynu ar ffurf y cynigion hyn, ac rwy'n edrych ymlaen at gael mwy o gymorth ganddynt yn y dyfodol.

P'un a ydych yn rhentu eich cartref, yn landlord, ynteu'n gweithio mewn sefydliad sy'n ymwneud â maes tai, rwy'n awyddus i gael clywed eich barn. Mae'r wybodaeth ynghylch sut y gallwch gyflwyno ymateb i'w gweld ar dudalen 13.

Gyda'n gilydd, gallwn wneud hyd yn oed mwy i helpu pobl i fodloni eu hanghenion o ran tai, rhywbeth sy'n hollbwysig o gofio'r rhan y mae cartref saff, diogel a fforddiadwy yn ei chwarae ym mywydau pob un ohonom, yn oedolion ac yn blant. Rwy'n edrych ymlaen at gael eich sylwadau a'ch awgrymiadau.



Carl Sargeant AC
Y Gweinidog Tai ac Adfywio



Cynnwys

	Crynodeb Gweithredol	7
1	Cyflwyniad	11
2	Rhentu cartref	14
3	Yr achos o blaid newid	20
4	Beth fydd yr effaith ar denantiaid?	29
5	Beth fydd yr effaith ar landlordiaid?	33
6	Trefniadau gwell as gyfer rhientu cartrefi	36
7	Rhoi'r newidiadau ar waith	49
8	Atodiad	
	Atodiad 1: Amserlen	50
	Atodiad 2: Rhestr o gwestiynau ymgynghori	51
	Atodiad 3: Cyfeiriadau	59



Crynodeb gweithredol

- 1 Yn 2011, rhoddwyd y gallu i Gynulliad Cenedlaethol Cymru wneud deddfwriaeth sylfaenol newydd. Mae hyn yn rhoi'r cyfle i Lywodraeth Cymru wneud hyd yn oed mwy i helpu pobl i fodloni eu hanghenion o ran tai. Mae'r Papur Gwyn hwn yn adlewyrchu ein dull gweithredu uchelgeisiol sy'n edrych i'r dyfodol.
- 2 Ein bwriad yw cyflwyno cynigion i wella'r gyfraith sy'n ymwneud â rhentu cartrefi. Mae'r cynigion hyn yn ddatblygiad pwysig a fydd yn dod â manteision i'r rheini sy'n rhentu ar hyn o bryd neu sy'n ystyried rhentu yn y dyfodol, ac i landlordiaid hefyd.
- 3 Cyhoeddir y ddogfen hon at ddibenion ymgynghoriad cyhoeddus er mwyn gofyn am sylwadau gan bobl sy'n rhentu eu cartrefi ar hyn o bryd, pobl a allai ystyried rhentu cartref yn y dyfodol, landlordiaid a hefyd sefydliadau sy'n gweithio ym maes tai neu mewn maes cysylltiedig.

Pam mae angen newid?

- 4 Mae mwy a mwy o bobl yn rhentu eu cartrefi. Mae llawer o resymau am hynny, gan gynnwys y sefyllfa economaidd, y ffaith bod llai o dai newydd yn cael eu hadeiladu, ac amodau llym sy'n ei gwneud yn anoddach cael morgais.
- 5 Mae rhai nodweddion da i'r trefniadau presennol ar gyfer rhentu cartref. Maent yn cynnwys y diogelwch deiliadaeth sy'n un o nodweddion rhentu cartref oddi wrth awdurdod lleol neu gymdeithas dai, a hyblygrwydd rhentu'n breifat, sydd, er enghraifft, yn golygu bod modd i bobl fyw'n agos i'w gwaith.
- 6 Fodd bynnag, mae'r gwahaniaethau presennol rhwng rhentu cartref oddi wrth awdurdod lleol, cymdeithas dai neu landlord preifat yn cyfrannu at y gwendidau yn y ffordd y mae'r system dai yn ei chyfanrwydd yn gweithio. Nid yw rhentu cartref yn cael ei gweld fel opsiwn da bob amser. Yn wir, weithiau mae'n cael ei gweld fel yr opsiwn olaf un.
- 7 Mae rhai o'r problemau sy'n codi yn peri poen a phryder diangen i bobl sy'n rhentu eu cartrefi, ac mewn rhai achosion, i landlordiaid hefyd. Gallai pob ochr wynebu costau cyfreithiol wrth geisio datrys yr anawsterau sy'n codi.
- 8 Mae'r trefniadau presennol hefyd yn golygu bod rhai pobl yn amharod i symud rhwng cartrefi sy'n eiddo i awdurdodau lleol, cymdeithasau tai, a landlordiaid preifat. Mae hyn yn amharu ar allu'r system dai yn ei chyfanrwydd i fodloni'r galw am dai. Gallai hefyd gyfyngu ar barodrwydd pobl i symud er mwyn manteisio ar gyfleoedd gwaith.
- 9 Mae llawer o'r problemau hyn yn digwydd oherwydd anghysondebau yn y gyfraith berthnasol, a hefyd rhai o'r arferion sydd wedi tyfu yn sgil y gyfraith honno. Drwy gael gwared ar y gwahaniaethau diangen rhwng y mathau o denantiaeth, gallwn greu sector tai rhent sy'n fwy effeithiol a chydgyssylltiedig.

Beth yw'r dystiolaeth bod angen newid?

- 10 Dros y blynyddoedd, oherwydd y problemau uchod, bu llawer o arbenigwyr tai a thenantiaid, a hefyd y farnwriaeth a chyfreithwyr, yn galw am wella'r gyfraith. Rydym yn ymateb yn uniongyrchol i'r galwadau hynny ac rydym yn barod i gymryd camau eofn lle nodwyd bod angen cyflwyno newidiadau er mwyn creu system dai sy'n fwy effeithlon o ran bodloni anghenion pobl.
- 11 Sail ein cynigion yw adroddiad gan Gomisiwn y Gyfraith. Mae'r adroddiad hwn yn ffrwyth rhaglen waith fanwl a gynhaliwyd dros gyfnod o bum mlynedd. Mae'n cynnwys tystiolaeth gadarn, ac fe'i lluniwyd ar ôl ymgynghori'n eang. Wrth ddatblygu'r cynigion a nodir yn y ddogfen hon, gofynnwyd i'r Comisiwn adolygu a diweddarau ei gynigion gwreiddiol, gan nodi unrhyw newidiadau a fyddai, yn eu tyb nhw, yn adlewyrchu anghenion penodol Cymru yn fwy priodol.

Beth yw'r newidiadau a gynigir?

- 12 Mae ein cynigion yn seiliedig ar fframwaith cyfreithiol newydd a ddatblygwyd gan Gomisiwn y Gyfraith. Mae iddo ddau fath o gontract rhentu:
- (i) "Contract diogel" sy'n seiliedig ar y denantiaeth ddiogel y mae awdurdodau lleol yn ei defnyddio.
 - (ii) "Contract safonol" sy'n seiliedig ar y denantiaeth fyrddaliol sicr a ddefnyddir yn y sector rhentu preifat yn bennaf.
- 13 Mae'r tenantiaethau diogel a ddefnyddir gan awdurdodau lleol ar hyn o bryd yn cael eu gweld yn gyffredinol fel y tenantiaethau sy'n rhoi'r lefel uchaf o ddiogelwch i denantiaid. Drwy eu defnyddio'n sail i'r contractau diogel newydd, rhoddir lefel uchel o ddiogelwch deiliadaeth a warchodir o dan y gyfraith. Hefyd, y contractau diogel hyn fydd yn cael eu defnyddio bob amser ar gyfer y tai cymdeithasol a ddarperir gan awdurdodau lleol a chan gymdeithasau tai. Fel hyn, bydd y 'denantiaeth gymdeithasol sengl', y bu cymaint o alw amdani, yn cael ei chreu. Ni fydd dim i atal landlordiaid preifat rhag defnyddio contractau diogel os byddant yn dewis gwneud hynny.
- 14 Bydd y contract safonol yn debyg i'r denantiaeth fyrddaliol sicr bresennol. Mae iddi lefel is o ddiogelwch deiliadaeth a warchodir gan ddeddfwriaeth, ond nid oes dim i atal landlordiaid rhag cynnig lefel uwch o ddiogelwch. Mae hynny'n adlewyrchu'r arferion presennol sydd ar waith yn aml lle mae landlord yn awyddus i gytuno ar gyfnod hirach.
- 15 Mae Llywodraeth Cymru yn parhau'n gwbl ymrwymedig i egwyddorion y denantiaeth ddiogel, ac nid oes dim yn ein cynigion sy'n tanseilio'r ymrwymiad hwnnw. Rydym hefyd yn awyddus i weld sector rhentu preifat cynaliadwy o ansawdd uchel yn cael ei ddatblygu.
- 16 Ni fydd ein cynigion yn newid y cydbwysedd o ran hawliau a chyfrifoldebau tenantiaid a landlordiaid mewn unrhyw ffordd sylfaenol, bydd y rheini'n parhau fel y maent ar hyn o bryd. Yn hytrach, eu pwrpas yw creu fframwaith cyfreithiol symlach, cliriach a mwy rhesymegol, er mwyn cael gwared ar gymhlethdodau'r gyfraith bresennol. Ein nod yw creu system deg, syml ac effeithiol ar gyfer rhentu cartref, gan sicrhau ei bod yn ddealladwy i landlordiaid ac i'r rheini sy'n rhentu eu cartrefi ar hyn o bryd ac sy'n ystyried rhentu yn y dyfodol.



Pa fanteision fydd yn deillio o'r newidiadau a gynigir?

- 17 Bydd ein cynigion yn cael gwared ar lawer o'r gwahaniaethau sy'n bodoli ar hyn o bryd rhwng y gwahanol fathau o dai rhent, gan ddarparu un fframwaith llawer symlach sy'n deg ac sy'n trin pawb yn gyfartal. Byddant yn rhoi gwybodaeth gliriach i bobl sy'n rhentu eu cartrefi o ran eu hawliau a'u rhwymedigaethau, o ran yr hyn y gallant ei ddisgwyl gan eu landlordiaid, ac o dan ba amgylchiadau y ceir dod â contract i ben.
- 18 Bydd y newidiadau hefyd yn creu mwy o hyblygrwydd i awdurdodau lleol, cymdeithasau tai a landlordiaid preifat allu gweithredu mewn gwahanol farchnadoedd rhentu lleol, gan fodloni anghenion pobl agored i niwed o ran tai, a hynny pan fyddant yn byw o dan wahanol amgylchiadau. Bydd y newidiadau'n helpu pobl i symud o dai â chymorth i dai lle gallant fyw yn annibynnol, a byddant, ar yr un pryd, yn rhoi fframwaith cyfreithiol ymarferol i'r rheini sy'n darparu'r math hwn o dai er mwyn iddynt fedru cyrraedd y nod yn hyn o beth.

Sut bydd y newidiadau'n effeithio ar bobl sy'n rhentu eu cartref

- 19 Rydym yn credu y bydd ein cynigion o fantais i denantiaid mewn llawer o ffyrdd, p'un a ydynt yn rhentu eu cartref oddi wrth awdurdod lleol, cymdeithas dai neu landlord preifat.
- 20 Bydd yn haws deall y contractau rhentu. Ar hyn o bryd, mae landlordiaid ac asiantaethau gosod eiddo yn aml yn llunio eu contractau eu hunain, sy'n golygu bod tenantiaid weithiau'n gorfod ymdopi â contract gwahanol iawn pan fyddant yn symud o un landlord i'r llall. Weithiau mae landlordiaid ac asiantaethau gosod eiddo yn ychwanegu cymalau gwahanol a allai fod yn annheg.
- 21 Bydd ein cynigion yn symleiddio ac yn safoni contractau rhentu, gan wneud y contractau a'u telerau yn llawer haws eu deall. Bydd hyn yn helpu i osgoi anghydfodau ac anawsterau rhwng tenantiaid a landlordiaid. Bydd hefyd yn helpu i osgoi'r costau cyfreithiol a allai godi wrth geisio datrys problemau.
- 22 Bydd y trefniadau newydd yn helpu mewn nifer o ffyrdd pwysig. Ymhlith pethau eraill, byddant yn:
 - (i) Helpu i sicrhau ymateb mwy effeithiol i ymddygiad gwrthgymdeithasol sy'n gysylltiedig â thai.
 - (ii) Helpu i gynnig cymorth mewn sefyllfaoedd lle mae trais domestig.
 - (iii) Sicrhau dull gweithredu mwy hyblyg wrth ymdrin â chyd-denantiaethau.
 - (iv) Ei gwneud yn haws i bobl ifanc rentu.
 - (v) Safoni hawliau olynu.
 - (vi) Safoni'r broses o droi tenantiaid allan o dai cymdeithasol am fod ganddynt ôl-ddyledion rhent difrifol, yn unol â'r sefyllfa mewn awdurdodau lleol ar hyn o bryd.
 - (vii) Sicrhau mwy o hyblygrwydd o ran rhentu am gyfnodau byr drwy gael gwared ar y moratoriwm chwe mis ar droi allan ar sail "dim bai".
 - (viii) Cynnwys rhwymedigaethau landlordiaid o ran atgyweirio yn y contract rhentu.

- 23 Rydym yn credu y bydd yr uchod, o'i weithredu fel pecyn cydlynol o fesurau, yn dod â llawer o fanteision i'r rheini sy'n denantiaid ar hyn o bryd a hefyd i denantiaid y dyfodol. Mae'n ymateb i'r galwadau sydd wedi eu gwneud ers amser i safoni hawliau tenantiaid ar draws y sector rhentu cymdeithasol ac mae'n cynnig atebion ymarferol i'r problemau cyffredin a wynebir gan denantiaid.

Sut bydd y newidiadau'n effeithio ar landlordiaid?

- 24 Credwn y bydd ein cynigion o fudd i landlordiaid mewn nifer o ffyrdd. Bydd landlordiaid hefyd yn elwa ar lawer o'r manteision a ddaw i ran y tenantiaid, yn enwedig y manteision hynny a fydd yn deillio o gael contractau rhentu a fydd yn llawer cliriach ac yn haws eu deall. Yn ganolog i'n cynigion mae'r gred bod mwy o eglurder ynghylch hawliau a chyfrifoldebau'r tenantiaid a'r landlordiaid yn allweddol i denantiaeth lwyddiannus ac i les y naill ochr a'r llall.
- 25 Dyma rai o'r newidiadau a gyflwynir yn sgil y cynigion:
- (i) Cael gwared ar y dryswch ynghylch y gwahaniaeth rhwng lesioedd a thrwyddedau.
 - (ii) Lleihau costau drwy gael gwared ar gymhlethdodau.
 - (iii) Darparu ffordd well i landlordiaid allu ymdrin ag eiddo y cefnwyd arno.
 - (iv) Galluogi landlordiaid i dynnu oddi ar y denantiaeth rywun nad yw bellach yn byw yn yr eiddo
 - (v) Rhoi sicrwydd i landlordiaid ynghylch telerau contractau.
 - (vi) Helpu i sicrhau bod tenantiaid yn deall eu cyfrifoldebau drwy ei gwneud yn ofynnol i bob landlord ddefnyddio contractau ysgrifenedig.
 - (vii) Darparu contractau enghreifftiol y gall landlordiaid eu defnyddio â hyder.
 - (viii) Ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid sicrhau nad oes unrhyw beryglon iechyd a diogelwch difrifol (Categori 1) yn yr eiddo.
 - (ix) Ei gwneud yn anoddach i landlordiaid gwael gynnig rhenti is na'r rhenti a gynnigir gan landlordiaid da.

Beth nesaf?

- 26 Bydd yr holl sylwadau a fynegir wrth ymateb i'r ymgynghoriad hwn yn cael eu hystyried wrth ddatblygu'r cynigion ymhellach. Rhwng nawr a chyflwyno'r Bil yn 2015, byddwn yn parhau i gydweithio â thenantiaid, grwpiau o denantiaid, landlordiaid a rhanddeiliaid eraill i fireinio'r cynigion ac i ystyried y ffordd orau o weithredu'r newidiadau.

Sut gallaf gyflwyno fy sylwadau?

- 27 Mae eich barn yn bwysig. Mae Pennod 1 ac Atodlen 2 yn rhoi gwybodaeth am sut y gallwch gyflwyno'ch sylwadau. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau yw 16 Awst 2013.

1. Cyflwyniad

- 1.1 Bellach, mae bron 1 o bob 3 aelwyd yn byw mewn cartref a rentir oddi wrth naill ai awdurdod lleol, cymdeithas dai neu landlordiaid preifat¹. Mae'r nifer wedi codi'n gyson dros y blynyddoedd. Er yr hoffai llawer fod yn berchen ar eu cartref eu hunain, mae marchnadoedd morgeisi llymach, anawsterau o ran cynilo'r blaendal a phroblemau o ran pa mor fforddiadwy yw eiddo, yn golygu y bydd y duedd hon yn parhau
- 1.2 O ganlyniad, mae'r sector rhentu'n dod yn rhan fwyfwy pwysig o'n cyflenwad o gartrefi. Mae hyn yn wir o ran y tai cymdeithasol mwy traddodiadol y mae awdurdodau lleol a chymdeithasau tai yn berchen arnynt, ac sy'n chwarae rhan bwysig o ran sicrhau cymhorthdal ar gyfer costau tai i bobl nad oes modd i'r farchnad dai fodloni eu hanghenion. Mae hefyd yn wir ar gyfer datblygiadau newydd gan gymdeithasau tai lle mae'r rhent yn uwch na'r lefel ar gyfer tai cymdeithasol, ond yn is na chyfraddau llawn y farchnad.
- 1.3 Rydym yn cydnabod bod y sector rhentu preifat hefyd yn gwneud cyfraniad pwysig, ac rydym wedi ymrwymo i gryfhau'r rhan y mae'n ei chwarae. Rydym yn rhagweld dyfodol lle bydd awdurdodau lleol, cymdeithasau tai a landlordiaid preifat yn gweithio ochr yn ochr i ddarparu'r cartrefi y mae ar bobl eu hangen, a hynny am rent y gallant eu fforddio.
- 1.4 Rydym am sicrhau bod mwy o gydweithio agos yn digwydd, a hynny drwy ddatblygu asiantaethau gosod eiddo cymdeithasol a mathau eraill o bartneriaethau cymdeithasol a phreifat. Ein nod cyffredinol yw sicrhau bod y gwahanol rannau o'r sector rhentu yn ategu ei gilydd a'u bod yn rhan effeithiol, a chwbl hanfodol, o'r system dai yn ei chyfanrwydd; gan greu sector sy'n deg i denantiaid a landlordiaid fel ei gilydd ac sy'n bodloni anghenion y rheini sy'n rhentu eu cartrefi.

Bodloni anghenion pobl o ran tai

- 1.5 Mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo i wneud popeth o fewn ei gallu i fodloni anghenion pobl o ran tai. Roedd y Papur Gwyn ar Dai² yn pennu rhaglen uchelgeisiol o gamau deddfwriaethol ac anneddfwriaethol i'w cymryd er mwyn gwneud gwahaniaeth i fywydau pobl. Cafodd dderbyniad da. Ers iddo gael ei gyhoeddi, mae amrywiaeth o gamau wedi eu cymryd mewn perthynas â'n tri phrif flaenoriaeth, sef darparu mwy o gartrefi fforddiadwy, gwella ansawdd cartrefi sy'n bodoli eisoes, a gwella effeithiolrwydd y gwasanaethau sy'n ymwneud â thai.
- 1.6 Mae'r camau yr ydym yn eu cymryd yn cynnwys gwella'r gwasanaethau a'r cymorth sydd ar gael i rai o'n pobl fwyaf agored i niwed, a hefyd helpu pobl i ymdopi ag effeithiau polisi Llywodraeth y DU ar ddiwygio'r system les. Rydym eisoes wedi buddsoddi £29 miliwn ychwanegol mewn creu tai fforddiadwy newydd a £10 miliwn mewn sicrhau bod mwy o adeiladau gwag yn barod i gael eu defnyddio eto³. Byddwn yn parhau i chwilio am ragor o gyfleoedd i fuddsoddi ac i gydweithio â sefydliadau eraill i ddatblygu modelau newydd arloesol ar gyfer ariannu rhagor o gartrefi fforddiadwy.
- 1.7 Mae ein nod o wella ansawdd bywyd pobl yn un ehangach ond yr un mor bwysig. Felly, rydym hefyd yn cymryd camau i ddatrys problemau sy'n bwysig i bobl, fel mynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol rhai teuluoedd a gweld gwireddu'r manteision iechyd a lles a allai ddeillio o gael tai gwell.

- 1.8 Nid ydym, fel Llywodraeth Cymru, yn rheoli pob agwedd ar y system dai. Fodd bynnag, heblaw am elfennau penodol, fel y rheini sy'n ymwneud ag adeiladu tai ar gyfer y marchnadoedd preifat, rydym wedi ymrwymo i sicrhau bod y system dai yn ei chyfanrwydd yn gweithio'n dda i bobl. Ein nod yw sicrhau bod y system yn gallu ymateb i'w hanghenion, ac i'r newidiadau sy'n digwydd heddiw yn sgil ffactorau economaidd a ffactorau eraill. Rydym hefyd am sicrhau bod y system yn un mor effeithiol ac effeithlon â phosibl, a'i bod yn bodloni anghenion pobl wrth i'r anghenion hynny newid yng nghwrs eu bywydau. Rhaid helpu pobl i fyw mor annibynnol â phosibl, drwy ddarparu tai fforddiadwy o ansawdd da a chael y gorau o'r adnoddau prin sydd ar gael i ni. Yn wir, dyma rai o'r prif gyfrifoldebau sydd gennym, yn ein tyb ni.

Y ddogfen hon

- 1.9 Mae'r ddogfen hon yn disgrifio'r achos o blaid newid y trefniadau ar gyfer rhentu cartrefi yng Nghymru. Mae wedyn yn egluro'r dystiolaeth dros gyflwyno newidiadau, ynghyd â'r gwelliannau a ddaw i ran tenantiaid a landlordiaid yn sgil y newidiadau hynny. Mae'n disgrifio ein cynigion ar gyfer y ddeddfwriaeth newydd yr ydym yn bwriadu ei chyflwyno.
- 1.10 Mae'r ddogfen hon wedi ei chyhoeddi at ddibenion ymgynghori. Mae'n gofyn am sylwadau gan bobl sy'n rhentu eu cartref ar hyn o bryd neu sy'n ystyried rhentu cartref yn y dyfodol, a hefyd gan landlordiaid a sefydliadau sy'n gweithio ym maes tai neu mewn maes cysylltiedig.
- 1.11 Mae **Pennod 2** yn nodi cyd-destun y cynigion ar gyfer deddfwriaeth newydd. Mae'r cynigion yn deillio o weledigaeth Llywodraeth Cymru o ran creu sail gyfreithiol deg, syml ac effeithiol ar gyfer rhentu cartrefi yng Nghymru. Mae **Pennod 3** yn edrych ar y rhesymau dros gyflwyno newidiadau ac ar y goblygiadau ymarferol i'r tenantiaethau perthnasol. Mae hefyd yn ystyried y problemau sy'n codi o dan y trefniadau presennol, gan dynnu ar y gwersi a ddysgwyd yn sgil y diwygiadau a gyflwynwyd mewn mannau eraill. Mae **Pennodau 4 a 5** yn egluro sut y bydd y newidiadau arfaethedig yn effeithio ar denantiaid ac ar landlordiaid.
- 1.12 Mae **Pennod 6** yn disgrifio prif elfennau'r cynigion. Hefyd, mae'n pwysleisio sut y maent yn gysylltiedig â blaenoriaethau eraill Llywodraeth Cymru, megis mynd i'r afael â thrais domestig ac ymddygiad gwrthgymdeithasol. Mae **Pennod 7** yn amlinellu ein syniadau ynghylch sut y byddwn yn gweithredu Deddf newydd os bydd y Bil arfaethedig yn cael ei basio gan y Cynulliad Cenedlaethol. Mae'n cynnwys trefniadau ar gyfer parhau i gydweithio ag eraill, fel sy'n digwydd eisoes gyda'r rheini sydd â diddordeb yn y ddeddfwriaeth arfaethedig.
- 1.13 Mae **Atodiad 1** yn rhoi amlinelliad o'r amserlen ar gyfer y Bil, ac mae **Atodiad 2** yn nodi cyfres o gwestiynau y byddai'n ddefnyddiol cael ymatebion iddynt. Yn olaf, mae **Atodiad 3** yn rhestru'r ffynonellau gwybodaeth yr ydym wedi eu defnyddio i lunio cynnwys y Papur Gwyn hwn.

Eich sylwadau

- 1.14 Rydym yn credu y bydd y cynigion a nodir yn y ddogfen hon yn gwella'r system dai drwy wneud rhentu cartref yn broses decach, haws a chliriach i'r tenant ac i'r landlord



fel ei gilydd. Yn ystod y misoedd nesaf, byddwn yn mireinio'n cynigion, gan ystyried y manylion o ran sut y bydd y ddeddfwriaeth arfaethedig yn gweithio'n ymarferol, effeithiau ein cynigion, a'r ffordd orau o weithredu'r ddeddfwriaeth.

- 1.15 Mae eich barn ar y cynigion hyn yn bwysig i ni. P'un a ydych yn rhentu eich cartref ar hyn o bryd neu'n ystyried rhentu yn y dyfodol, rydym yn awyddus i glywed gennych. Rydym hefyd yn awyddus i glywed gan landlordiaid a sefydliadau sy'n gweithio ym maes tai neu mewn meysydd y mae tai yn berthnasol iddynt. Mae gwybodaeth yn **Atodiad 2** i'ch helpu i ymateb i'r ymgynghoriad. Gallwch gyflwyno'ch sylwadau mewn amryw o ffyrdd:

Ar-lein: <http://www.cymru.gov.uk/ymgyngoriadau>

E-bost: rentinghomes@wales.gsi.gov.uk

Post: Y Papur Gwyn ar Rentu Cartrefi,
Llywodraeth Cymru,
Yr Is-adran Polisi Tai,
Rhyd-y-car,
Merthyr Tudful
CF48 1UZ

- 1.16 Bydd yr ymgynghoriad yn dod i ben ar 16 Awst 2013.

- 1.17 Bydd unrhyw ymateb a anfonwch atom yn cael ei weld yn llawn gan staff Llywodraeth Cymru sy'n gweithio ar y materion y mae'r ymgynghoriad hwn yn ymdrin â nhw. Mae'n bosibl y bydd aelodau eraill o staff Llywodraeth Cymru yn gweld yr ymateb hefyd, er mwyn eu helpu i gynllunio ymgynghoriadau ar gyfer y dyfodol.

- 1.18 Mae Llywodraeth Cymru yn bwriadu cyhoeddi crynodeb o'r ymatebion i'r ddogfen hon. Mae'n bosibl hefyd y byddwn yn cyhoeddi'r ymatebion yn llawn. Fel arfer, cyhoeddir enw a chyfeiriad (neu ran o gyfeiriad) yr unigolyn neu'r sefydliad a anfonodd yr ymateb, gan fod hynny'n dangos i'r ymgynghoriad gael ei gynnal yn y modd priodol. Os nad ydych yn dymuno i'ch enw a'ch cyfeiriad gael eu cyhoeddi, rhowch wybod i ni'n ysgrifenedig wrth anfon eich ymateb, a byddwn yn sicrhau, cyn cyhoeddi'r ymatebion, nad oes modd gweld yr wybodaeth honno.

- 1.19 Mae'n bosibl y caiff yr enwau a'r cyfeiriadau hyn, na fydd modd eu gweld, eu cyhoeddi yn nes ymlaen. Er enghraifft, mae Deddf Rhyddid Gwybodaeth 2000 yn caniatáu i'r cyhoedd wneud cais i gael gweld gwybodaeth a gedwir gan lawer o gyrff cyhoeddus, gan gynnwys Llywodraeth Cymru. Mae hynny'n cynnwys gwybodaeth sydd heb ei chyhoeddi. Fodd bynnag, mae'r gyfraith hefyd yn caniatáu i ni gadw gwybodaeth yn ôl o dan rai amgylchiadau. Os bydd unrhyw un yn gofyn am gael gweld gwybodaeth a gadwyd yn ôl gennym, bydd yn rhaid i ni benderfynu a ydym am ei rhyddhau ai peidio. Os bydd rhywun wedi gofyn i ni beidio â chyhoeddi ei enw a'i gyfeiriad, bydd hynny'n ffaith bwysig i ni ei chadw mewn cof wrth wneud penderfyniad. Fodd bynnag, fe allai fod rheswm pwysig dros orfod datgelu enw a chyfeiriad unigolyn, er ei fod wedi gofyn i ni beidio â'u cyhoeddi. Byddem yn cysylltu â'r unigolyn cyn datgelu unrhyw wybodaeth a chyn gwneud unrhyw benderfyniad.

2. Rhentu cartref

- 2.1 Mae cartrefi fforddiadwy a boddhaol yn hanfodol er mwyn i bobl fedru byw bywydau iach a chynhyrchiol mewn cymunedau diogel, cryf, cynhwysol a theg. P'un a yw rhywun yn berchen ar ei gartref neu'n ei rentu, ni ddylai hynny wneud unrhyw wahaniaeth i les yr unigolyn hwnnw.
- 2.2 Fodd bynnag, ar hyn o bryd, mae cyfran sylweddol uwch o'r bobl sy'n rhentu eu cartref yn teimlo'n llai bodlon ar eu bywyd o gymharu â'r rheini sy'n berchen-feddianwyr. Yn yr arolwg lles cenedlaethol a gynhaliwyd yn 2012, dywedodd bron un o bob tri o'r rheini a oedd yn rhentu nad oeddent yn fodlon iawn ar eu bywydau, o gymharu ag un o bob pump o berchen-feddianwyr⁴.

Y trefniadau presennol

- 2.3 Mae gan y trefniadau presennol ar gyfer rhentu cartrefi nifer o gryfderau. Mae'r cryfderau hynny'n cynnwys y diogelwch deiliadaeth sy'n un o nodweddion rhentu cartref oddi wrth awdurdod lleol neu gymdeithas dai, a'r hyblygrwydd sy'n deillio o rentu'n breifat, sydd, er enghraifft, yn caniatáu i bobl fyw'n agos i'w gwaith.
- 2.4 Fodd bynnag, mae llawer o bobl yn gweld gwahaniaethau mawr rhwng rhentu eu cartref oddi wrth awdurdod lleol, cymdeithas dai neu landlord preifat. Mae rhai o'r gwahaniaethau hyn yn rhai go iawn, megis am faint o amser y mae ganddynt hawl i fyw yn y tŷ. Mae rhai gwahaniaethau'n dod i'r amlwg drwy hap a damwain, gan arwain at sefyllfa lle mae pobl yn eu cael eu hunain yn byw drws nesaf i'w gilydd dan amgylchiadau tebyg iawn, ond eu bod, serch hynny, yn gorfod cadw at y telerau gwahanol iawn sydd yn eu contractau rhentu. Weithiau mae gwahaniaethau eraill hefyd, er enghraifft, o ran ansawdd y llety. Mae'r problemau sy'n codi yn sgil y gwahaniaethau hyn yn gallu fod yn destun pryder diangen i'r rheini sy'n rhentu eu cartref, ac mewn rhai achosion, i landlordiaid hefyd. Weithiau, mae'r ddwy ochr yn gorfod talu costau cyfreithiol i ddatrys y problemau hyn.
- 2.5 Oherwydd y gwahaniaethau hyn:
- (i) Nid yw rhentu cartref yn cael ei ystyried yn opsiwn da bob amser.
 - (ii) Ystyrir rhentu weithiau fel yr opsiwn olaf un yn hytrach nag fel opsiwn rhesymol.
 - (iii) Mae rhai pobl yn amharod i symud rhwng cartrefi sy'n eiddo i awdurdodau lleol, cymdeithasau tai, a landlordiaid preifat. Mae hyn yn amharu ar allu'r system dai yn ei chyfanrwydd i fodloni'r galw am dai. Gallai'r gwahaniaethu hefyd wneud pobl yn llai parod i symud er mwyn manteisio ar gyfleoedd gwaith.
- 2.6 Mae llawer o'r problemau yn codi yn sgil anghysondebau yn y gyfraith, a hefyd rhai o'r arferion sydd wedi tyfu yn ei sgil. Drwy gael gwared ar y gwahaniaethau diangen rhwng y mathau o denantiaeth, ein nod yw creu sector tai rhent sy'n fwy effeithiol a chydgyssylltiedig. Mae hyn yn arbennig o bwysig gan fod nifer yr aelwydydd sy'n rhentu yn parhau i dyfu.



Mae rhentu'n dod yn fwyfwy pwysig

- 2.7 Ar hyn o bryd, mae oddeutu 30 y cant o aelwydydd yng Nghymru yn rhentu eu cartref oddi wrth landlord preifat neu landlord cymdeithasol (awdurdod lleol neu gymdeithasol dai). Fodd bynnag, er 1996-97, mae'r sector rhentu preifat wedi tyfu i fwy na dwywaith ei faint bryd hynny, o 7 y cant i 14 y cant o'r holl anheddau. Mae'r rhagolygon yn awgrymu y bydd y sector preifat yn parhau i dyfu'n gyflym, gyda rhai'n amcangyfrif y bydd yn cyfrif am oddeutu 20 y cant o holl anheddau'r DU erbyn 2020⁵.
- 2.8 Ar hyn o bryd, amcangyfrifir bod 16 y cant o'r holl anheddau yn dai cymdeithasol. Er 2001, mae nifer yr anheddau a rentir oddi wrth awdurdodau lleol wedi haneru ac mae'r nifer a rentir oddi wrth gymdeithasu tai wedi mwy na dyblu yn ystod yr un cyfnod. Y prif reswm am hyn yw bod nifer mawr o dai wedi eu trosglwyddo'n wirfoddol i gymdeithasau tai gan un ar ddeg o'r ddau ar hugain o awdurdodau lleol yng Nghymru.
- 2.9 Ar yr un pryd, mae cyfran y tai sy'n eiddo i berchen-feddianwyr wedi bod yn lleihau. Heddiw, mae'r gyfran honno oddeutu 70 y cant o'r holl anheddau.
- 2.10 O safbwynt y Llywodraeth, mae'r ffaith bod rhentu cartrefi'n dod yn fwyfwy pwysig, yn enwedig rhentu cartrefi yn y sector preifat, yn cyfiawnhau'r angen i weithredu. Mae'n hollbwysig bod yr opsiwn o rentu cartref yn opsiwn derbyniol, a'i fod yn cael ei weld felly hefyd. Rhaid i'r trefniadau fod yn glir ac yn ddealladwy, yn deg i'r landlordiaid ac i'r tenantiaid fel ei gilydd, gyda'r holl landlordiaid ac asiantaethau gosod eiddo yn mabwysiadu arferion cyfoes a phriodol.

Ein gweledigaeth

- 2.11 Mae gallu'r Cynulliad Cenedlaethol i wneud deddfwriaeth sylfaenol, a gafodd ei estyn yn sgil cynnal refferendwm yn 2011, yn rhoi'r cyfle i Lywodraeth Cymru wneud hyd yn oed mwy i helpu pobl i fodloni eu hanghenion o ran tai. Mae'r cynigion a nodir yn y Papur Gwyn hwn yn adlewyrchu ein dull gweithredu uchelgeisiol sy'n edrych i'r dyfodol. Maent yn ddatblygiad arwyddocaol a fydd yn dod â manteision i'r rheini sy'n rhentu ar hyn o bryd ac sy'n ystyried rhentu yn y dyfodol, ac i landlordiaid hefyd.
- 2.12 Dros y blynyddoedd, bu llawer o alwadau am wella'r gyfraith ar rentu cartrefi. Mae'r galwadau hyn wedi dod oddi wrth arbenigwyr tai, tenantiaid, y farnwriaeth a chyfreithwyr. Rydym yn ymateb yn uniongyrchol i'r galwadau hynny, ac rydym yn barod i gymryd camau eofn lle nodwyd bod angen cyflwyno newidiadau er mwyn creu system dai fwy effeithiol.
- 2.13 Bydd y newidiadau a gynigir gennym yn gwella sut mae'r system dai yn ei chyfanrwydd yn gweithio, a byddant yn fodd hefyd i wella'i gallu i fodloni gwahanol anghenion pobl o ran tai. Mae Llywodraeth Cymru yn parhau'n gwbl ymrwymedig i egwyddorion y denantiaeth ddiogel ac nid oes dim yn ein cynigion sy'n tanseilio'r ymrwymiad hwnnw. Yn wahanol i rai o rannau eraill y DU, nid ydym yn bwriadu cyflwyno syniadau fel tenantiaethau cyfnod penodedig sy'n rhoi cyfyngiadau ar yr amser y caiff unigolion aros mewn tai cymdeithasol. Rydym yn credu y bydd y rheini sy'n byw mewn tai cymdeithasol, yn eu plith y bobl fwyaf agored i niwed, yn cael cyfle llawer tecach i wella eu sefyllfa yn y tymor hir os byddant yn cael gwneud hynny o sefyllfa o ddiogelwch yn hytrach nag o sefyllfa o fygythiad.

- 2.14 Rydym hefyd wedi ymrwymo'n llwyr i ddatblygu sector rhentu preifat cynaliadwy, o ansawdd uchel. Mae llawer o landlordiaid preifat da, ond rydym yn gwybod hefyd nad yw lleiafrif bach ond sylweddol ohonynt yn cyrraedd y safonau disgwylidig. Nid yw arferion rhai landlordiaid, na chyflwr yr eiddo sydd gan rai ohonynt, yn dderbyniol. Bydd datblygiad arall, a fydd yn un perthnasol iawn, yn cael ei gyflwyno drwy gyfrwng ein Bil Tai yn nes ymlaen eleni. Mae'n fwriad gennym sefydlu cynllun cofrestru a thrwyddedu gorfodol ar gyfer pob landlord ac asiantaeth sy'n gosod ac yn rheoli eiddo preifat. Bydd hynny'n helpu i foderneiddio'r sector rhentu preifat, gan wella arferion a threfniadau ar gyfer landlordiaid a thenantiaid. Bydd y cynigion yn y Papur Gwyn hwn yn adeiladu ar y seiliau hynny, gan ddangos ein hymrwymiad i wneud popeth o fewn ein gallu i wella bywydau pobl.
- 2.15 Ni fydd ein cynigion yn newid, mewn unrhyw ffordd sylfaenol, y cydbwysedd o ran hawliau a chyfrifoldebau tenantiaid a landlordiaid. Bydd y rheini'n parhau fel y maent ar hyn o bryd. Pwrpas y cynigion yw creu fframwaith cyfreithiol symlach, cliriach a mwy rhesymegol, a chael gwared ar gymhlethdodau'r gyfraith bresennol. Ein nod yw creu sail gyfreithiol deg, syml ac effeithiol ar gyfer rhentu cartref, gan sicrhau ei bod yn ddealladwy i landlordiaid, i'r bobl sy'n rhentu eu cartrefi ar hyn o bryd, a hefyd i'r rheini sy'n ystyried rhentu yn y dyfodol.
- 2.16 Oherwydd y cyfyngiadau ar ein pwerau datganoledig, nid ydym yn cael cynnig y cymhellion trethi sydd ar gael mewn gwledydd eraill i'r rheini sy'n rhoi eiddo preifat ar rent am gyfnodau hir⁶. Fodd bynnag, rydym yn awyddus i annog pobl i fuddsoddi mewn tai rhent preifat, a chan fod Cymru yn rhan o farchnad dai ehangach, rydym yn awyddus i sicrhau nad ydym yn creu unrhyw rwystrau a fyddai'n atal hynny. Yn hytrach, rydym o'r farn y bydd y fframwaith cyfreithiol symlach a'r hyblygrwydd ychwanegol a fydd yn deillio o'r cynigion hyn yn annog pobl i fuddsoddi.
- 2.17 Yn ogystal â datblygu dulliau eraill o gydweithredu, rydym hefyd yn awyddus i annog pobl i ddatblygu asiantaethau gosod eiddo cymdeithasol, lle mae landlordiaid preifat yn rhoi eu heiddo ar rent am gyfnodau hir drwy awdurdodau lleol a chymdeithasau tai. Rydym yn credu y bydd y fframwaith cyfreithiol symlach yr ydym yn ei gynnig yn gymorth yn hynny o beth.
- 2.18 Bydd ein cynigion hefyd yn ategu'r ymrwymiad yn y Papur Gwyn ar Dai i hyrwyddo tai cydweithredol yng Nghymru. Mae gan dai cydweithredol y potensial i wneud cyfraniad sylweddol, ac felly byddwn yn sicrhau y bydd ein fframwaith cyfreithiol newydd ar gyfer rhentu yn hybu twf yn nifer y tai o'r fath a fydd ar gael.
- 2.19 Bu nifer o ymdrechion i wella'r trefniadau ar gyfer rhentu cartrefi mewn mannau eraill yn y DU, ac mae'r rheini'n cael eu crynhoi ym Mhennod 3. Yn 2006, cyhoeddodd Comisiwn y Gyfraith 'Rhentu Cartrefi'⁷, adroddiad a luniwyd yn sgil cynnal astudiaeth fanwl o'r maes. Ni weithredwyd ei gynigion gan y Llywodraeth a oedd mewn grym yn y DU ar y pryd, ond serch hynny maent yn parhau'n berthnasol iawn. Mewn gwirionedd, o ystyried y twf yn y sector rhentu preifat a'r newidiadau ym maes tai cymdeithasol, maent bellach hyd yn oed yn fwy perthnasol i'n hymdrechion i greu system dai effeithiol ac effeithlon.



- 2.20 Fel rhan o'n hymgyrch i wella ein system dai, rydym wedi astudio gwaith Comisiwn y Gyfraith yn ofalus iawn. Rydym wedi dod i'r casgliad y byddai cynigion y Comisiwn yn sail gadarn ar gyfer y newidiadau a fyddai'n gwireddu ein gweledigaeth ni.

Sail ein cynigion

- 2.21 Mae ein cynigion wedi eu seilio ar adroddiad 'Rhentu Cartrefi' gan Gomisiwn y Gyfraith. Roedd yr adroddiad yn ffrwyth rhaglen waith gynhwysfawr a barodd am bum mlynedd. Ynddo, gwnaed argymhellion i ddiwygio'r gyfraith ar rentu cartrefi, a hynny'n seiliedig ar dystiolaeth gadarn ac ar ôl ymgynghori'n eang
- 2.22 Mae Cyfrol 1 o adroddiad Comisiwn y Gyfraith yn egluro sut y byddai'r cynllun yn gweithio'n ymarferol. Mae Cyfrol 2 yn disgrifio Bil drafft. Er hwylustod, mae'r ddau adroddiad ar gael drwy glicio ar y dolenni ar ein gwefan (www.cymru.gov.uk/rhentucartrefi).
- 2.23 Felly, mae ein cynigion yn seiliedig ar y fframwaith cyfreithiol a ddatblygwyd gan Gomisiwn y Gyfraith. Mae'r fframwaith hwnnw'n nodi dau fath o gontract:
- (i) "Contract diogel" sy'n seiliedig ar y denantiaeth ddiogel a ddefnyddir gan awdurdodau lleol. Dylai hyn roi sicrwydd i denantiaid tai cymdeithasol nad oes unrhyw fwriad i gyflwyno contractau cyfnod penodedig, fel sydd wedi digwydd mewn rhannau eraill o'r DU.
 - (ii) "Contract safonol" sy'n seiliedig ar y denantiaeth fyrddaliol sicr a ddefnyddir yn y sector rhentu preifat yn bennaf.
- 2.24 Wrth ddatblygu ein cynigion, rydym wedi cydweithio'n agos â llawer o sefydliadau gwahanol ym maes tai, yn ogystal â rhai y tu allan i'r maes hwnnw. Aethom ati am y tro cyntaf i nodi'n diddordeb mewn defnyddio argymhellion Comisiwn y Gyfraith yn sail i'n cynigion ni mewn dogfen ymgynghori a gyhoeddwyd ym mis Rhagfyr 2011⁸. Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr yn cytuno bod diwygio'r gyfraith ar denantiaeth yn flaenoriaeth, a chyfeiriodd rhai ohonynt yn uniongyrchol at waith Comisiwn y Gyfraith, gan gyflwyno sylwadau fel a ganlyn:

"Rydyn ni'n gryf o blaid symleiddio'r gyfraith ar denantiaeth, a hynny mewn ffordd radical, a buon ni'n cydweithio'n agos â Chomisiwn y Gyfraith yn y maes hwn dros y deng mlynedd diwethaf. Rydyn ni o'r farn y byddai mabwysiadu cynigion Comisiwn y Gyfraith yng Nghymru yn gweddnwedd effeithlonrwydd y system dai yn ei chyfanrwydd." (Shelter Cymru a'r Ganolfan Cyngor ar Bopeth)

"Mae croeso arbennig i'r ffocws ar ddiwygio deiliadaeth. Mae Sefydliad Tai Siartredig Cymru wedi galw am fwy o hyblygrwydd o ran deiliadaeth tai yng Nghymru, ac mae'r Bil Tai yn gyfle go iawn i sicrhau bod hynny'n cael ei wireddu. Rydyn ni'n cymeradwyo'n arbennig y ffaith y bydd tenantiaethau'n cael eu diwygio yn y sector cymdeithasol a phreifat yn unol â chynigion Comisiwn y Gyfraith yn 'Rhentu Cartrefi' 2006." (Sefydliad Tai Siartredig Cymru)

"Rydyn ni'n credu y dylai'r Bil Tai ymgorffori cynigion Comisiwn y Gyfraith ar ddiwygio deiliadaeth." (Gwasanaeth Ymgynghorol Cyfranogiad Tenantiaid Cymru)

- 2.25 Cafodd ein cynigion ar gyfer diwygio tenantiaethau eu hamlinellu yn y Papur Gwyn ar Dai², a gyhoeddwyd ym mis Mai 2012. Yn ein gwaith paratoi, nodwyd y manteision a fyddai'n deillio o ddiwygio tenantiaethau yn y tymor hir. Yn gyntaf, bu datblygiadau ym maes y gyfraith ers i Gomisiwn y Gyfraith gyhoeddi ei gynigion yn 'Rhentu Cartrefi' yn 2006. Mae'n bwysig felly ein bod yn cymryd amser i sicrhau bod ein cynigion yn ystyried y datblygiadau hynny; er enghraifft, y newidiadau a welwyd yn ddiweddar yn y gyfraith tai yn sgil heriau'n seiliedig ar hawliau dynol mewn achosion o droi allan. Yn ail, bydd y cynigion yn effeithio'n uniongyrchol ar bron pawb sy'n rhentu cartref yng Nghymru, sef cyfran sylweddol o'r boblogaeth. Drwy bennu amserlen hirach, bydd modd sicrhau ein bod yn cael trafodaeth mor eang â phosibl â'r holl randdeiliaid perthnasol.
- 2.26 Yng ngoleuni'r uchod, penderfynodd Llywodraeth Cymru y byddai'n briodol ymestyn yr amserlen ar gyfer datblygu'r Bil. O ganlyniad, cafwyd hyd i le ar gyfer ail Fil yn rhaglen ddeddfwriaethol Llywodraeth Cymru, a hwnnw'n ymwneud â'r trefniadau ar gyfer rhentu cartrefi. Unwaith eto, roedd yr ymatebion i'r Papur Gwyn yn dangos cefnogaeth gref i'r hyn a oedd yn cael ei gynig².
- 2.27 Oherwydd yr amser a oedd wedi mynd heibio ers i Gomisiwn y Gyfraith gyhoeddi ei adroddiad, gofynnwyd i'r Comisiwn adolygu ei gynigion, a'u diweddarau. Roedd y broses adolygu yn un gydweithredol a oedd yn elwa ar drafodaethau â llawer o sefydliadau gwahanol a oedd yn cynrychioli ystod eang o fuddiannau ym maes tai. Mae'r Comisiwn wedi cyhoeddi adroddiad ar ôl dadansoddi ei waith a llunio'i gasgliadau⁹. Mae'r adroddiad i'w weld ar ein gwefan: www.cymru.gov.uk/rhentucartrefi.
- 2.28 Comisiwn y Gyfraith sydd biau'r dadansoddiad a'r casgliadau yn yr adroddiad hwnnw. Mae rhwydd hynt i Lywodraeth Cymru eu derbyn a'u haddasu. Byddwn yn penderfynu ar ffurf derfynol y ddeddfwriaeth ar ôl ystyried ymhellach yr ymatebion i'r Papur Gwyn hwn a'r casgliadau sy'n deillio ohono.
- 2.29 Mae rhagor o fanylion am ein cynigion ar gyfer deddfwriaeth newydd i'w gweld ym Mhennod 6.

Ymateb i heriau eraill

- 2.30 Er ein bod wedi ymrwymo i wella'r system dai yn ei chyfanrwydd, mae rhai heriau y tu allan i reolaeth uniongyrchol Llywodraeth Cymru.
- 2.31 Mae polisïau Diwygio Lles Llywodraeth y DU, sy'n cynnwys newidiadau i Fudd-daliadau Tai, a chyflwyno Credyd Cynhwysol, yn cael effaith fawr ar y system dai, a byddant yn parhau i wneud hynny. Rydym yn cymryd hyn i gyd i ystyriaeth. Bydd rhai o'r elfennau yn ein cynigion, er enghraifft, y bwriad i'w gwneud yn haws dechrau cyd-denantiaethau a dod â hwy i ben, yn helpu'r system dai, a hefyd denantiaid unigol, i ymdopi â'r heriau sydd o'n blaenau.
- 2.32 Yn ogystal â'r polisïau Diwygio Lles, mae'n bosibl hefyd y gallai'r hinsawdd economaidd, y cyfyngiadau llymach ar arian cyhoeddus, a'r cynnydd yng nghostau byw, arwain at sefyllfa lle bydd mwy o bobl mewn perygl o fod yn ddigartref. Mae'n flaenoriaeth gennym wneud popeth o fewn ein gallu i atal digartrefedd yn y lle cyntaf, ac yna ymateb yn effeithiol iddo os bydd yn digwydd. Bydd y cynigion i gyflwyno deddfwriaeth newydd drwy gyfrwng ein Bil Tai yn cryfhau'r camau y gallwn eu cymryd yn hyn o beth.



Bydd y Bil yn caniatáu i awdurdodau lleol gyflawni eu dyletswydd i ddarparu cartref i bobl ddigartref drwy ddod o hyd i lety ar eu cyfer yn y sector rhentu preifat. Mae'r cynigion a nodir yn y Papur Gwyn hwn yn berthnasol hefyd, oherwydd y byddant yn helpu i sicrhau bod y sector rhentu preifat yn cael ei ddefnyddio'n effeithiol. Bydd ein cynigion yn sicrhau bod y contract rhentu yn un teg a thryloyw, a byddant yn helpu i amddiffyn pobl ar adegau yn eu bywydau pan allent fod yn arbennig o agored i niwed.

- 2.33 Bydd ein cynigion hefyd yn helpu i fynd i'r afael â dau fater arall sy'n bwysig iawn oherwydd yr effaith negyddol y maent yn gallu'i chael ar fywydau pobl. Y materion hynny yw mynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol rhai pobl, er mwyn sicrhau y caiff eu cymdogion fwynhau byw yn eu cartrefi eu hunain, a hefyd helpu'r rheini sy'n dioddef trais domestig. Mae rhagor o wybodaeth am y materion hyn i'w gweld yn nes ymlaen yn y ddogfen hon.

3. Yr achos o blaid newid

- 3.1 Mae'r gyfraith yn elfen gwbl hanfodol o'r system dai ac o effeithlonrwydd y system honno. Ar hyn o bryd, mae'r gyfraith honno'n gymhleth, ac mae sawl math gwahanol o denantiaeth ar gyfer tai cymdeithasol a'r sector rhentu preifat. Mae'r sefyllfa honno'n ganlyniad i newidiadau a wnaed, y naill ar ôl y llall, dros y blynyddoedd, i'r gyfraith sy'n ymwneud â thai. Yn fynych, mae'r gyfraith yn anodd ei deall, a gall arwain at ddryswch ymhlith landlordiaid a thenantiaid ynghylch eu hawliau a'u cyfrifoldebau¹⁰.
- 3.2 Mae anghydfod yn codi'n aml rhwng tenantiaid a landlordiaid am fod dryswch ynghylch telerau'r denantiaeth neu ynghylch rhwymedigaethau'r naill ochr a'r llall. Yn fynych, gall anghydfod o'r fath arwain at achos llys. Gall anghydfod godi hefyd oherwydd cyflwr yr eiddo neu oherwydd ymddygiad rhai landlordiaid neu denantiaid.
- 3.3 Fel y nodwyd yn gynt, mae'r amryfal fathau o denantiaethau sydd ar gael yn y sectorau gwahanol yn gallu golygu bod pobl yn gyndyn o symud o un math o landlord i'r llall, sy'n cyfyngu ar eu dewis o gartref. Gall y gyfraith bresennol ar gyd-denantiaethau achosi anawsterau hefyd mewn achosion o gam-drin domestig neu pan fydd cyplau'n gwahanu. Ar adegau, er enghraifft, pan fydd perthynas yn chwalu, yn hytrach na chynnig ffordd fwy ystyrlon o ddatrys y sefyllfa, yr hyn y mae'r gyfraith yn ei wneud, mewn gwirionedd, yw rhoi unigolion mewn perygl o golli eu cartrefi. Mae'r galw ac, yn wir, yr angen am dai cymorthdaledig yn fwy o lawer na'r cyflenwad sydd ar gael, ac o'r herwydd, mae gan y sector rhentu preifat, erbyn hyn, ran gynyddol bwysig i'w chwarae mewn datrys sefyllfaoedd o'r fath. Mae angen i'r gyfraith gefnogi hynny. Rydym am ddefnyddio'r stoc tai presennol yn y ffordd orau bosibl, ond ar yr un pryd, rydym hefyd am roi sicrwydd rhesymol i bobl sy'n rhentu eu cartrefi.
- 3.4 Mae'r gyfraith tai bresennol wedi tueddu i ganolbwyntio ar bwy yw'r landlord yn hytrach na chanolbwyntio ar y tir sy'n gyffredin rhwng y naill ochr a'r llall; hynny yw, y berthynas rhwng y landlord a'r tenant. Canlyniad hynny yw bod materion yn fwy cymhleth o lawer nag y mae angen iddynt fod, gyda threfniadau cyfreithiol gwahanol yn berthnasol i bob math gwahanol o landlord.
- 3.5 Mewn gwirionedd, dim ond dau fath o gontract rhentu a ddefnyddir ar hyn o bryd: cytundeb diogel ar gyfer meddiannu eiddo yn yr hirdymor; a chytundeb cyfnod byrrach y gellir dod ag ef i ben yn gymharol hawdd. Mae awdurdodau lleol, cymdeithasau tai a landlordiaid preifat yn defnyddio'r ddau fath mewn rhyw ffordd neu'i gilydd. Dylai'r gyfraith adlewyrchu hynny, yn ein barn ni. Rydym o'r farn hefyd y bydd un fframwaith cyfreithiol yn annog landlordiaid cymdeithasol a phreifat i gydweithio'n agosach ac y bydd hynny o fudd i denantiaid.
- 3.6 Ar ôl cynnal trafodaethau â llawer o sefydliadau gwahanol, mae wedi dod i'r amlwg bod angen diwygio'r cyfreithiau sy'n gymwys i dai rhent. Credwn ei bod yn bryd i ni fynd i'r afael â'r broblem hon drwy symleiddio'r cyfreithiau sy'n ymwneud â rhentu cartref. Rydym o'r farn hefyd y dylid cryfhau'r gofynion cyfreithiol o ran darparu contractau rhentu, y dylai'r contractau hynny fod yn fwy cyson ar draws pob math o gartrefi rhent, ac y dylent gynnwys yr holl wybodaeth y mae ei hangen ar y landlordiaid ac ar y tenantiaid.



- 3.7 Yng ngoleuni'r uchod, rydym wedi ystyried yn ofalus iawn yr angen i ddiwygio tenantiaethau. Rydym wedi edrych eto ar gynigion Comisiwn y Gyfraith, sy'n ffrwyth llafur pum mlynedd o waith. Seiliwyd y cynigion hynny ar symleiddio'r gyfraith, gan roi eglurder a hyblygrwydd i denantiaid yn ogystal ag i landlordiaid. Mae hyblygrwydd yn arbennig o bwysig os ydym am sicrhau system dai fwy effeithiol.

Mae'r trefniadau presennol yn gymhleth

- 3.8 Mae'r gyfraith gyfredol sy'n sail i'r broses rhentu cartref yn gymhleth iawn. Mae sawl math gwahanol o denantiaeth yn bosibl. Mae'r rhestr isod o denantiaethau statudol yn seiliedig ar wybodaeth yn adroddiad ymgynghori Comisiwn y Gyfraith¹¹, ac mae'n disgrifio'r prif fathau sydd ar gael:
- (i) **Tenantiaethau Diogel:** Mae'r math hwn o denantiaeth¹² yn rhoi diogelwch deiliadaeth yn y tymor hir, ac erbyn hyn, dim ond awdurdod lleol a gaiff gynnig tenantiaeth o'r fath. Mae gan denantiaethau a grëwyd gan gymdeithasau tai rhwng 1980 a 1989 statws cyfreithiol deuol, oherwydd eu bod yn denantiaethau diogel ac yn denantiaethau Deddf Rhenti (at ddibenion rheoleiddio rhenti). Yn ogystal â hynny, gall trwydded a roddir gan awdurdod lleol fod yn denantiaeth ddiogel hefyd (neu, os yw hynny'n gymwys, yn denantiaeth ragarweiniol).
 - (ii) **Tenantiaethau rhagarweiniol:** Mae tenantiaethau rhagarweiniol¹³ hefyd yn fath penodol o denantiaeth a roddir gan awdurdodau lleol yn unig. Unwaith y caiff y math hwn o denantiaeth ei fabwysiadu gan awdurdod, rhaid i bob tenantiaeth newydd fod yn un ragarweiniol, p'un a yw tenantiaeth o'r fath yn briodol ar gyfer tenant penodol ai peidio. Fel rheol, bydd tenantiaethau rhagarweiniol yn para blwyddyn, gan droi'n tenantiaethau diogel wedyn. Yn ystod y cyfnod rhagarweiniol, mae perygl i'r tenant gael ei droi allan yn orfodol os nad yw'n bodloni amodau penodol¹³.
 - (iii) **Tenantiaethau Isradd:** Cafodd y tenantiaethau hyn eu cyflwyno gan Ddeddf Ymddygiad Gwrthgymdeithasol 2003 a dim ond i denantiaid awdurdodau lleol y maent yn gymwys. Cânt eu creu drwy gyfrwng gorchymyn llys ac maent yn troi tenantiaeth ddiogel yn denantiaeth isradd. Yn ystod y cyfnod pan fo'r denantiaeth wedi'i hisraddio, sy'n para blwyddyn fel arfer, mae perygl i'r tenant gael ei droi allan yn orfodol.
 - (iv) **Tenantiaethau Sicr:** Cafodd tenantiaethau sicr eu cyflwyno o dan Ddeddf Tai 1988. Maent yn rhoi cryn ddiogelwch deiliadaeth i denantiaid ac maent yn debyg i denantiaethau diogel, er nad ydynt yn union yr un peth â hwy. Fe'u defnyddir yn bennaf gan gymdeithasau tai ond hefyd gan rai landlordiaid preifat.
 - (v) **Tenantiaethau Byrddaliol Sicr:** Math o denantiaeth sicr, ond nad yw mor ddiogel â'r denantiaeth honno. Erbyn hyn, dyma'r denantiaeth "ddiofyn" ar gyfer y sector rhentu preifat. Mae cymdeithasau tai yn ei defnyddio hefyd ac yn eu hachos hwy, dyna sy'n cyfateb i denantiaethau rhagarweiniol ac isradd.

- (vi) **Tenantiaethau Ymyriad Teuluol:** Cyflwynwyd y tenantiaethau hyn gan Ddeddf Tai ac Adfywio 2008 ac maent yn gysylltiedig â darparu gwasanaethau cymorth yng nghyswllt ymddygiad gwrthgymdeithasol. Bwriedir iddynt gael eu defnyddio pan fo'r bobl sydd ar yr aelwyd yn cael eu symud fel y bo modd cynnig cymorth dwys iddynt. Fel yn achos tenantiaethau isradd, mae'r tenantiaid mewn perygl o gael eu troi allan yn orfodol. Hyd yma, ni chyflwynwyd tenantiaethau ymyriad teuluol yng Nghymru ond cynigir eu bod yn cael eu cynnwys o fewn cwmpas y Bil Rhentu Cartrefi.
- (vii) **Tenantiaethau Deddf Rhenti:** Tenantiaethau yw'r rhain a grëwyd cyn i Ddeddf Tai 1988 ddod i rym ar 15 Ionawr 1989. Fel yn achos tenantiaid diogel a thenantiaid sicr, mae gan bobl sy'n denantiaid o dan y Ddeddf Rhenti ddiogelwch deiliadaeth. Mae tenantiaethau cymdeithasau tai a grëwyd cyn 1989 yn cael eu trin fel tenantiaethau Deddf Rhenti at ddibenion rheoleiddio rhenti teg.

3.9 Dyna'r mathau mwy cyffredin o denantiaeth sydd ar gael ac, o'r herwydd, arnynt hwy, yn aml, y canolbwyntir wrth drafod y mater hwn. Ond mae'r rhain, hyd yn oed, yn adlewyrchu'r cymhlethdod sydd ohoni ac sy'n cyfrannu at yr anhawster y mae pobl yn ei gael wrth ddeall y trefniadau ar gyfer rhentu cartref. Mae'r mathau gwahanol o denantiaeth, a'r amodau sy'n gysylltiedig â hwy, yn golygu hefyd fod pobl yn gyndyn o symud rhwng gwahanol fathau o landlordiaid, yn awdurdodau lleol, yn gymdeithasau tai neu'n landlordiaid preifat, wrth rentu cartrefi.

3.10 Mae'r darlun llawn, fodd bynnag, yn fwy cymhleth byth, fel y nodir isod, lle rhestrir y mathau eraill o denantiaeth sydd ar gael (er na fyddai pob un ohonynt yn dod o fewn cwmpas ein cynigion, am nad ydynt yn denantiaethau preswyl neu oherwydd yr ymdrinnir â hwy mewn cynlluniau statudol eraill):

- (i) Gosod eiddo busnes (yr ymdrinnir ag ef yn Neddf Landlord a Tenant 1954).
- (ii) Daliadau amaethyddol (yr ymdrinnir â hwy yn Neddf Daliadau Amaethyddol 1986).
- (iii) Anheddau a osodir gyda chryn dipyn o dir arall (eithriad o dan adran 6 o Ddeddf Rhenti 1977).
- (iv) Lesoedd hir (sy'n fwy nag 21 mlynedd).
- (v) Cartrefi symudol (yr ymdrinnir â hwy yn Neddf Cartrefi Symudol 1983).
- (vi) Gosod eiddo gan sefydliadau addysgol i fyfyrwyr.
- (vii) Gosod eiddo gwyliau.
- (viii) Llety clwm.
- (ix) Mangreoedd trwyddedig.
- (x) Gosod llety y mae ei angen ar weinidog crefydd.
- (xi) Eiddo y mae ei werth ardrethol yn uwch na lefelau penodol.
- (xii) Eiddo y mae'r rhent ar ei gyfer yn uwch na lefelau penodol.
- (xiii) Eiddo y mae'r rhent ar ei gyfer yn is na lefelau penodol, neu eiddo na chodir unrhyw rent amdano neu rent isel yn unig (fel arfer, trefniadau lesddaliadol sy'n gymwys i eiddo o'r fath yn hytrach na chontractau rhentu byrrach).



- (xiv) Trwyddedau elusendai.
- (xv) Anheddau ar dir a gaffaelwyd at ddibenion datblygu.
- (xvi) Llety a ddarperir at ddibenion dros dro, gan gynnwys tai ar gyfer pobl ddigartref, ceiswyr lloches, pobl sy'n dechrau swyddi, mathau penodol eraill o lety a ddarperir am gyfnodau byr, a llety dros dro a ddarperir tra bo gwaith yn cael ei wneud.
- (xvii) Tenantiaethau'r Goron.

3.11 I grynhoi, felly, mae'r fframwaith cyfreithiol sy'n sail i denantiaethau yn gymhleth iawn. Mae hyn yn peri problemau i denantiaid ac i landlordiaid. Yn aml, mae angen ceisio barn gyfreithiol a chymryd camau cyfreithiol er mwyn datrys problemau, ac mae costau sylweddol yn gysylltiedig â hynny. Bwriad y gyfraith yw diogelu tenantiaid a landlordiaid, ond nid yw'n llwyddo i wneud hynny bob amser. Un o'i hamcanion eraill yw rheoli ymddygiad, ond ni ellir dylanwadu ar bobl os nad ydynt yn deall¹¹. Anwybodaeth o'r gyfraith sydd i gyfrif am lawer o'r anghydfod sy'n codi mewn perthynas â chontractau rhentu. Treulir cryn amser a gwarir symiau sylweddol o arian ar lunio contractau ac ar ddatrys problemau. Mae'r ffaith nad yw contract rhentu ysgrifenedig yn ofynnol o dan y gyfraith yn ffactor sy'n cymhlethu'r sefyllfa ymhellach. Er bod contract a ddrafftwyd yn wael yn creu anawsterau, gall y ffaith nad oes unrhyw gontract ysgrifenedig o gwbl arwain at broblemau hyd yn oed mwy sylfaenol.

Problemau sy'n wynebu pobl

3.12 Ein prif nod yw gwella'r trefniadau ar gyfer rhentu cartrefi, a hynny i'r tenantiaid ac i'r landlordiaid fel ei gilydd. Nid ar chwarae bach yr ydym yn cyflwyno deddfwriaeth sylfaenol newydd. Mae angen cryn ymdrech ac amser er mwyn gwneud hynny. Rydym, fodd bynnag, yn barod i fynd â'r maen i'r wal yn hynny o beth er mwyn gwella'r sefyllfa. Mae'r enghreifftiau isod yn dangos rhai o'r anawsterau sy'n wynebu pobl am fod y gyfraith bresennol sy'n ymwneud â thai mor gymhleth.

Astudiaeth Achos A: Cyflwynodd landlord hysbysiad cymryd meddiant i'w denant ar y sail ei fod yn denant byrddaliol sicr. Roedd y tenant wedi llofnodi contract rhentu byrddaliol sicr ym 1999. Fodd bynnag, am fod y tenant wedi meddiannu'r eiddo'n barhaus er 1988, roedd yn cael ei ddiogelu o dan Ddeddf Rhenti 1977. Amddiffynnwyd ei achos yn llwyddiannus ond, gan nad oedd unrhyw gontract rhentu ysgrifenedig, ac eithrio'r un a lofnodwyd ym 1999, achoswyd mwy o ddryswch i'r landlord presennol, i'r tenant ac i'r llys. Byddai cyflwyno system denantiaeth symlach, ynghyd â chontractau ysgrifenedig gorfodol ac iddynt delerau safonol, yn fodd i leihau dryswch o'r fath.

Astudiaeth achos B: Llwyddodd Shelter Cymru i amddiffyn tenant rhag cais cymryd meddiant a gyflwynwyd gan gymdeithas dai er mwyn troi tenant byrddaliol sicr allan o dan adran 21 o Ddeddf Tai 1988. Roedd cymal yn y contract rhentu a ddrafftwyd gan y gymdeithas ynghylch sut y gellid dod â'r denantiaeth i ben, ac roedd hynny'n golygu bod y gymdeithas, drwy amryfusedd, wedi contractio allan o ddarpariaethau adran 21. O'r herwydd, nid oedd y cais cymryd meddiant yn ddilys.

Gellid bod wedi osgoi'r canlyniad hwnnw drwy ddefnyddio telerau safonol mewn contractau rhentu. Mae'r gymdeithas wedi mynd ati ers hynny i ddiweddarau ei gontract byrddaliol sicr er mwyn adfer darpariaethau adran 21, sy'n golygu bod adran 21 yn gymwys i denantiaid newydd ond nid i denantiaid sydd eisoes yn rhai byrddaliol sicr.

Astudiaeth achos C: Roedd landlord wedi drafftio ei gontract rhentu ei hun ac wedi cynnwys cymalau ar ddod â'r denantiaeth i ben nad oedd yntau na'r tenant yn eu deall. Pan aeth y landlord ati i geisio meddiant, collodd ei achos, a hynny am fod y contract wedi'i ddrafftio mor wael. Gellid bod wedi osgoi'r canlyniad hwnnw pe bai contractau enghreifftiol ar gael i landlordiaid.

Astudiaeth achos D: Aeth cymdeithas dai ati i geisio troi unigolyn allan ar y sail ei fod yn meddiannu'r eiddo o dan drwydded. Dadleuwyd, yn llwyddiannus, bod yr unigolyn, mewn gwirionedd, yn denant byrddaliol sicr. Roedd rhan o'r achos yn troi ar ddarparu gwasanaethau yn yr eiddo ac a oedd hynny'n tanseilio meddiant llwyr-gyfyngedig ai peidio. Mae hwn yn fater cymhleth i lys benderfynu arno, ac yn un y byddai angen cryn amser i'w ystyried. Byddai cyflwyno contractau rhentu safonol yn golygu na fyddai angen ystyried materion o'r fath.

Astudiaeth achos E: O dan y gyfraith sydd ohoni, mae'n anodd iawn tynnu enw cyd-denant oddi ar denantiaeth a roddwyd gan awdurdod lleol hen ganiatâd yr unigolyn hwnnw a heb orchymyn llys. Mynnodd un unigolyn fod ei henw yn parhau ar y contract rhentu er na fu'n byw yn yr eiddo ers rhyw ddeng mlynedd. O'r herwydd, pe bai'r cyd-denant a oedd yn dal i fyw yn yr eiddo yn marw, byddai ei bartner hirdymor newydd a oedd yn cyd-fyw ag ef yn yr eiddo yn cael ei gwneud yn ddigartref. Byddai mwy o hyblygrwydd wrth ymdrin â chyd-denantiaethau yn fodd i atal canlyniad o'r fath.

Astudiaeth achos F: Gall y gyfraith bresennol olygu hefyd ei bod yn anos mynd i'r afael ag achosion o drais domestig. Cafodd gŵr ei arestio gan yr heddlu yn dilyn honiadau'n ymwneud â thrais domestig. Gwrthododd wedyn â rhoi caniatâd i'w enw gael ei dynnu oddi ar y denantiaeth. Roedd ei gyn-wraig am gyfnewid eiddo a symud i rywle arall. Fodd bynnag, nid oedd modd iddi wneud hynny heb gael gorchymyn llys. Yr unig ddewis arall a oedd ar gael iddi oedd dod â'r denantiaeth i ben ei hun, gan ei gwneud ei hun yn ddigartref.

Astudiaeth achos G: Roedd un o gleientiaid Shelter Cymru mewn perthynas un rhyw ac yn byw mewn cartref a oedd yn eiddo i awdurdod lleol. Gadawodd ei phartner a chyflwynodd hysbysiad i'r perwyl ei bod am ddod â'i thenantiaeth i ben. Cafodd y cleient ei hun, a oedd yn agored i niwed ac yn dioddef o iselder ysbryd difrifol, hysbysiad i ymadael oddi wrth yr awdurdod lleol yn syth wedyn. Nid oedd modd i Shelter Cymru herio'r hysbysiad i ymadael oherwydd, ar hyn o bryd, unwaith y bydd un tenant yn cyflwyno hysbysiad, mae dymuniadau'r tenant sy'n parhau i fyw yn yr eiddo yn amherthnasol. Yn gyfreithiol, mae hawl gan y cyngor i gymryd meddiant. Y canlyniad yn yr achos hwn oedd bod yn rhaid i'r cleient wneud cais digartrefedd.



- 3.13 Mae'r enghreifftiau hyn yn dangos pam y derbynnir yn eang bod y gyfraith bresennol ar rentu cartref yn anfoddhaol. Mae'r gyfraith wedi esblygu dros gyfnod o 150 o flynyddoedd a mwy, ac nid yw'r newidiadau a wnaed, y naill ar ôl y llall, wedi bod yn rhai ôl-weithredol. Canlyniad hynny yw'r amrywiaeth eang o berthnasau cyfreithiol gwahanol sy'n bodoli rhwng landlordiaid a thenantiaid. Mae tenantiaethau'n amrywio'n fawr, gan ddibynnu ar bryd y dechreuasant ac ar statws y landlord o dan sylw¹¹.
- 3.14 Cymhlethwyd y sefyllfa gan y modd yr aed ati yn y gorffennol i newid y ddeddfwriaeth bob yn dipyn neu gan ganolbwyntio ar sectorau penodol yn unig. Ar brydiau, arweiniodd hynny at sefyllfa lle'r oedd gofyn i landlordiaid yn y sector preifat roi mwy o ddiogelwch deiliadaeth nag awdurdodau lleol, a lle'r oedd cymdeithasau tai yn cael eu trin fel awdurdodau lleol at ddibenion diogelwch deiliadaeth ond fel landlordiaid preifat at ddibenion pennu rhenti. Ymdrechwyd i ddod â gwahanol ddarnau o ddeddfwriaeth at ei gilydd ond tameidiog, o hyd, yw'r darlun cyffredinol. Canlyniad hynny yw dryswch ac annhegwch, sydd hefyd yn cael effaith andwyol ar effeithlonrwydd y sector rhentu a'r rhan y mae'n ei chwarae yn y system dai yn gyffredinol.

Galwadau i ddiwygio cyfraith tai

- 3.15 Ym 1994, fel rhan o adolygiad pellgyrhaeddol a gynhaliwyd ganddo i reolau trefniadaeth sifil¹⁴, ac a oedd yn canolbwyntio ar fynediad at gyfiawnder, cost ymgyfreitha a chymhlethdod, tynnodd yr Arglwydd Woolf, sef yr Arglwydd Brif Ustus ar y pryd, sylw at yr angen i ddiwygio cyfraith tai yn sylfaenol, gan ddatgan mai effaith gyfyngedig yn unig a gâi diwygiadau trefniadol. Aeth yn ei flaen i ddweud y gallai diwygio'r gyfraith sylwedd ar dai wneud mwy na dim arall i leihau costau ac oedi, ac mai prif achos yr anawsterau yn hyn o beth oedd cymhlethdod y gyfraith sylwedd ei hun.
- 3.16 Yn 2009, cyflwynodd yr Arglwydd Ustus Jackson adroddiad am yr adolygiad a gynhaliwyd ganddo i gostau ymgyfreitha sifil¹⁵. Dywedodd fod deddfwriaeth yn ystod yr ugeinfed ganrif a'r unfed ganrif ar hugain, o Ddeddf Rhenti a Llog Morgeisi (Cyfyngiadau) 1915 i Ddeddf Tai ac Adfywio 2008, wedi ychwanegu fframwaith statudol cymhleth at y gyfraith a oedd eisoes yn bod ac a oedd yn dyddio'n ôl i'r cyfnod ffiwdal. Aeth yn ei flaen i ddweud bod llawer o Ddeddfau presennol Senedd y DU yn hir, yn gymhleth, ac, yn enwedig yn ystod y blynyddoedd diwethaf, yn rhai a gafodd eu drafftio'n wael.
- 3.17 At hynny, yn sgil datblygiadau yn y gyfraith tai, mae modd bellach herio penderfyniadau gan ddarparwyr tai cymdeithasol i geisio adfeddu eiddo, a hynny ar sail cymesuredd o dan Erthygl 8 o'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol. Mae'r cysyniad hwn o gymesuredd wedi dod yn fater pwysig i'r llysoedd wrth iddynt ystyried achosion ceisio meddiant. Drwy fynd ati i ddiwygio'r gyfraith ar denantiaethau tai, byddai cyfle i sicrhau bod y datblygiadau hynny hefyd yn cael eu hystyried.
- 3.18 Cafwyd dadleuon cyfreithiol cryf o blaid diwygio. Maent yn pwysleisio cymhlethdod aruthrol y cyfreithiau presennol sy'n ymwneud â thai, sy'n rhai na all neb ond y cyfreithwyr mwyaf medrus lywio'u ffordd drwyddynt¹⁶. Dadleuant o blaid newidiadau radical, dros ddrafftio mewn iaith glir, a thros ddileu pwyntiau technegol diangen fel y bo modd sicrhau arbedion enfawr o ran amser barnwrol a chostau cyfreithiol.

Ein hamcanion

3.19 Credwn y bydd ein cynigion ar gyfer y Bil Rhentu Cartrefi yn ein helpu i gyflawni'r amcanion a ganlyn:

- (i) Mwy o hyblygrwydd o ran y ffordd y mae'r sector rhentu'n gweithio, a hynny er mwyn rhoi mwy o ddewis i denantiaid ac i ddarpar denantiaid.
- (ii) Creu sefyllfa lle mae'r gwahanol rannau o'r sector cymdeithasol yn cael eu trin yn yr un modd, a lle mae'r sector preifat yn cael ei drin yn yr un modd â'r sector cymdeithasol, drwy fabwysiadu dull 'landlord-niwtral'.
- (iii) Gwneud y sector rhentu preifat yn fwy cynaliadwy ac o fewn cyrraedd haws i bob tenant.
- (iv) Sicrhau cydbwysedd rhwng hyrwyddo deiliadaeth gymysg fel ffordd o gyfrannu at gymunedau cynaliadwy, a diogelu'r stoc tai cymdeithasol.
- (v) Symleiddio'r ddeddfwriaeth bresennol er mwyn rhoi mwy o sicrwydd i denantiaid, landlordiaid a gwasanaethau cymorth tai.
- (vi) Sicrhau eglurder ynghylch y berthynas contractiol rhwng landlordiaid a thenantiaid er mwyn osgoi sefyllfa lle mae anghydfod yn codi oherwydd anwybodaeth y naill ochr neu'r llall.
- (vii) Sicrhau, wrth fynd ati i ddiwygio, ein bod yn osgoi canlyniadau anfwriadol ac nad ydym yn rhoi'r bobl hynny sydd yn yr angen mwyaf o dan unrhyw anfantais.

Pwy fyddai'r cynigion yn effeithio arnynt?

3.20 Bydd ein cynigion o ddiddordeb i'r unigolion a'r sefydliadau a ganlyn:

- (i) Pobl sy'n denantiaid i awdurdodau lleol a chymdeithasau tai ar hyn o bryd ac a fydd yn denantiaid iddynt yn y dyfodol.
- (ii) Pobl sy'n denantiaid i landlordiaid preifat ar hyn o bryd ac a fydd yn denantiaid iddynt yn y dyfodol.
- (iii) Awdurdodau lleol.
- (iv) Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a chymdeithasau tai eraill.
- (v) Landlordiaid preifat.
- (vi) Unigolion a sefydliadau annibynnol sy'n darparu gwasanaethau cymorth tai.
- (vii) Sefydliadau eraill yn y trydydd sector.
- (viii) Benthycwyr.
- (ix) Y llysoedd.
- (x) Cyfreithwyr.
- (xi) Ymgynghorwyr.
- (xii) Cyrff cynrychiadol.
- (xiii) Cyrff proffesiynol.



- 3.21 Rydym wrthi ar hyn o bryd yn gweithio gydag amrywiaeth eang o sefydliadau a grwpiau i nodi sut y gallai'r Bil effeithio ar bobl ac ar sefydliadau. Caiff asesiad llawn o effaith ei baratoi i gyd-fynd â'r Bil adeg ei gyflwyno i'r Cynulliad Cenedlaethol.

Diwygiadau mewn rhannau eraill o'r DU

- 3.22 Fel y nodir uchod, mae'r sefyllfa statudol sy'n sail i denantiaethau yng Nghymru yn seiliedig ar hyn o bryd ar gyfreithiau sy'n gymwys i Gymru a Lloegr, sef, yn bennaf, Deddf Rhenti 1977 a Deddfau Tai 1985, 1988 a 1996. Mae'r sefyllfa yng Ngogledd Iwerddon ac yn yr Alban yn dra gwahanol. Aeth Lloegr ati'n ddiweddar hefyd i gyflwyno newidiadau na fyddant yn gymwys i Gymru. Nodir y datblygiadau allweddol perthnasol isod.

Gogledd Iwerddon

- 3.23 Mae gan Ogledd Iwerddon gyfran ychydig yn is na Chymru o anheddau sy'n eiddo i berchen-feddiannwyr, ynghyd â sector rhentu preifat sydd fymryn yn fwy. Mae ganddi gyfran debyg o dai cymdeithasol. Cafodd holl denantiaethau'r cynghorau eu trosglwyddo i Weithrediaeth Tai Gogledd Iwerddon adeg ei sefydlu ym 1971. Ar hyn o bryd, mae'n rheoli oddeutu 90,000 o gartrefi. Mae tua 30 o gymdeithasau tai yn rheoli ychydig dros 28,000 o gartrefi. Ar wahân i ychydig iawn o eithriadau, cafodd pob tenantiaeth gymdeithasol ei chynnig ar yr un sail gyfreithiol er 1983. Felly, un system o denantiaethau cymdeithasol sydd ar gael yng Ngogledd Iwerddon.
- 3.24 Cyflwynwyd dulliau o reoli rhenti, ynghyd â diogelwch deiliadaeth, yn y sector preifat yng Ngogledd Iwerddon yn ystod y Rhyfel Byd Cyntaf. Yn yr un modd ag mewn rhannau eraill o'r DU, y bwriad oedd mai cam dros dro fyddai hynny, ar adeg o argyfwng. Gwelwyd cyfres o Ddeddfau Cyfyngu ar Renti tan 1978 pan gyflwynwyd Gorchymyn Rhenti (Gogledd Iwerddon). Cyflwynwyd y Gorchymyn hwnnw fel y bo modd mynd i'r afael â'r ffaith bod cyflwr y stoc rhentu preifat yn dirywio. Unwaith eto, fel mewn mannau eraill, roedd lefelau isel o renti wedi arwain at sefyllfa lle nad oedd gwaith atgyweirio a chynnal a chadw yn cael ei wneud, gan achosi dirywiad ac esgeulustod pellach (barnwyd nad oedd hanner y stoc yn ffit). Er 1978, gwelwyd gostyngiad cyflym yn nifer y tenantiaethau a warchodir o dan y Ddeddf Rhenti. Darparodd Gorchymyn Tenantiaethau Sector Preifat (Gogledd Iwerddon) 2006 strwythur newydd ar gyfer y sector rhentu preifat yng Ngogledd Iwerddon. Ymhlith rhai o brif nodweddion y Gorchymyn hwnnw y mae ffocws ar sicrhau bod eiddo yn ffit i bobl fyw ynddo; dileu tenantiaethau gwarchodedig; a gofyniad i ddarparu contract ysgrifenedig gorfodol sy'n cynnwys rhwymedigaethau'r landlord o ran atgyweirio.

Yr Alban

- 3.25 O'i chymharu â Chymru, mae ychydig yn llai o berchen-feddiannaeth yn yr Alban, mae ei sector rhentu preifat yn llai, a'i sector rhentu cymdeithasol yn fwy. Er hynny, mae'r tueddiadau cyffredinol yn debyg, yn enwedig felly y twf a welwyd yn y sector rhentu preifat yn ystod y blynyddoedd diwethaf.
- 3.26 Aed ati ddegawd yn ôl, o dan Ddeddf Tai (Yr Alban) 2001, i ddiwygio'r sector tai cymdeithasol yn sylweddol. Cyflwynodd y Ddeddf honno Denantiaeth Ddiogel yr Alban, sef un math o denantiaeth gymdeithasol ar draws awdurdodau lleol a chymdeithasau tai. Ymhlith y newidiadau eraill a gyflwynwyd oedd newidiadau i hawliau tenantiaid, pŵer i Lywodraeth yr Alban gyhoeddi contractau enghreifftiol, datganiad statudol ar

rwymedigaethau landlordiaid o ran atgyweirio, a threfniadau cliriach ar gyfer amrywio'r contract. Roedd y Ddeddf yn fodd hefyd i sefydlu Tenantiaeth Ddiogel Fer yr Alban. Defnyddir y denantiaeth honno mewn ffordd debyg i'r tenantiaethau rhagarweiniol ac isradd sydd ar gael yng Nghymru a Lloegr. Trosglwyddwyd yr holl denantiaid a oedd gan yr awdurdodau lleol a'r cymdeithasau tai ar y pryd i'r fframwaith newydd ar 30 Medi 2002.

- 3.27 Mae Tenantiaeth Ddiogel yr Alban yn rhoi hawl olynw i bartner neu i aelod arall o'r aelwyd sy'n byw yn yr eiddo. Gall gofalwr fod yn gymwys hefyd os yw wedi byw yn yr eiddo ac os yw wedi ildio ei gartref ei hun er mwyn gwneud hynny. Dim ond dwy olyniaeth a ganiateir. Mae ystyriaeth yn cael ei rhoi ar hyn o bryd i gyfnodau cymhwyso at ddibenion olynw, a hynny am fod pryder y gallai unigolyn symud i mewn i eiddo am gyfnod byr er mwyn olynw i'r denantiaeth.
- 3.28 Mae sail gyfreithiol y sector preifat yn yr Alban yn debyg i'r sail gyfreithiol ar ei gyfer yng Nghymru a Lloegr. Cyflwynwyd tenantiaeth sicr, yn ogystal â thenantiaeth sicr fer, o dan Ddeddf Tai (Yr Alban) 1988. Fodd bynnag, mae gwahaniaethau allweddol rhyngddynt o ran sut y maent yn gweithio. Er enghraifft, mae'n ofynnol o dan y gyfraith i'r landlord roi contract ysgrifenedig i'r tenant. Dim ond os yw'r tenant yn gwneud cais i'r perwyl hwnnw y mae'n rhaid gwneud hynny yng Nghymru a Lloegr, a hyd yn oed wedyn, dim ond telerau cyfyngedig iawn a gynhwysir yn y contract hwnnw. O dan Ddeddf Tai Rhent Preifat (Yr Alban) 2011, cyflwynwyd gofyniad newydd ar landlordiaid i ddarparu pecyn gwybodaeth ar gyfer pob tenant newydd a fyddai'n cael tenantiaeth sicr neu denantiaeth sicr fer. Mae'r pecyn hwnnw'n rhoi gwybodaeth am y denantiaeth, y tŷ a'r landlord ac am hawliau a chyfrifoldebau'r tenant a'r landlord.

Lloegr

- 3.29 Cyflwynwyd math arall o denantiaeth, sef y "denantiaeth hyblyg", ar gyfer tenantiaid tai cymdeithasol o dan y darpariaethau yn Neddf Lleoliaeth 2011 a oedd yn ymwneud â thai. Yr hyn a olygir wrth denantiaeth hyblyg yw tenantiaeth cyfnod penodedig nad yw'n llai na dwy flynedd (caiff landlordiaid bennu cyfnod hwy os dymunant). Gellir newid tenantiaethau rhagarweiniol a thenantiaethau isradd yn denantiaethau hyblyg hefyd unwaith y daw'r cyfnod rhagarweiniol neu'r cyfnod israddio i ben. Ar ddiwedd y cyfnod penodedig, rhaid i'r llys wneud gorchymyn cymryd meddiant er mwyn troi'r tenant allan, cyhyd ag y bo'r llys hwnnw'n fodlon bod y denantiaeth wedi dod i ben.
- 3.30 Yr hyblygrwydd sy'n cael ei gyflwyno yn Lloegr, felly, yw'r hyblygrwydd i landlord cymdeithasol gynnig tenantiaethau cyfnod penodedig. Os yw'r landlord o'r farn, ar ôl i'r cyfnod hwnnw ddod i ben, nad yw amgylchiadau'r tenant yn golygu ei fod bellach yn deilwng i gael cartref cymdeithasol, caiff y landlord ddod â'r denantiaeth i ben. Nid yw Llywodraeth Cymru yn bwriadu cyflwyno'r math hwn o denantiaeth.

Dysgu oddi wrth eraill

- 3.31 Rydym wedi mynd ati'n ofalus i ystyried sut y mae'r gwledydd cartref eraill yn gweithredu yn hyn o beth, ac i ystyried hefyd y newidiadau a wnaed. Credwn eu bod yn cynnig profiad gwerthfawr y gallwn fanteisio arno. Buom yn ystyried eu dulliau gweithredu hwy, ynghyd â'r egwyddorion sy'n sail i'r dulliau hynny, wrth lunio'n cynigion ni, gan gyplysu'r dulliau a'r egwyddorion hynny â'n gwerthoedd ni, sef tegwch, cydraddoldeb a chyfiawnder cymdeithasol. Fe'u cyplyswyd hefyd ag ymrwymiad cadarn i wella'r system dai yn ei chyfanrwydd.



Beth fydd yr effaith ar denantiaid?

4. Beth fydd yr effaith ar denantiaid?

- 4.1 Credwn y bydd ein cynigion o fudd i denantiaid mewn nifer o ffyrdd, pa un a fyddant yn rhentu eu cartref oddi wrth awdurdod lleol, oddi wrth gymdeithas dai neu oddi wrth landlord preifat. Bydd rhai o'r manteision hynny'n ganlyniad uniongyrchol i'r ddeddfwriaeth ei hun, tra bydd eraill yn deillio o ddatblygiadau a fydd yn bosibl o dan y fframwaith newydd.
- 4.2 Yn 2012, bu Llais Defnyddwyr Cymru yn holi tenantiaid a landlordiaid ynghylch newid y trefniadau ar gyfer rhentu cartref. Er bod yr ymchwil yn canolbwyntio ar rentu oddi wrth landlordiaid preifat, mae llawer o'r canfyddiadau yn berthnasol hefyd i bobl sy'n rhentu oddi wrth awdurdodau lleol neu gymdeithasau tai.
- 4.3 Roedd yr ymchwil yn fodd i gael clywed barn amrywiaeth eang o denantiaid, asiantaethau gosod eiddo a landlordiaid preifat. Roedd hefyd yn ystyried ymchwil arall a wnaed yn y maes. Roedd y tenantiaid yn cynnwys:
 - (i) Pobl a oedd ar incwm isel neu'n ddi-waith
 - (ii) Rhieni unigol
 - (iii) Pobl hŷn
 - (iv) Pobl o grwpiau du a lleiafrifoedd ethnig, a ffoaduriaid
 - (v) Pobl ar incwm uchel
 - (vi) Myfyrwyr
 - (vii) Teuluoedd â phlant
 - (viii) Pobl ifanc broffesiynol
- 4.4 Un o ganfyddiadau allweddol yr ymchwil oedd nad yw tenantiaid yn deall eu contractau rhentu. Roeddent yn teimlo nad oeddent yn cael digon o amser i ddarllen y contract cyn ei lofnodi, neu'n dweud mai dim ond bwrw golwg frysiog drosto y byddent yn ei wneud am ei fod yn rhy hir neu'n rhy anodd ei ddeall. O'r herwydd, dywedodd rhai o'r tenantiaid nad oeddent yn deall yr hyn yr oeddent yn ei lofnodi ac nad oeddent yn sylweddoli pa mor bwysig ydoedd. Teimlai rhai ohonynt mai nhw oedd ar fai yn hynny o beth.
- 4.5 Ar hyn o bryd, mae tenantiaid yn gallu dod ar draws contractau gwahanol bob tro y byddant yn symud o un landlord i'r llall. Gall landlordiaid ac asiantaethau gosod eiddo ychwanegu cymalau gwahanol hefyd, a allai fod yn annheg. Un enghraifft o gymal o'r fath yw tenant a ganfu fod ei landlord wedi cyfyngu ar faint o ynni y câi ei ddefnyddio i wresogi ei gartref, gan ganiatáu iddo wneud hynny am awr y dydd yn unig.
- 4.6 Bydd ein cynigion yn fodd i symleiddio ac i safoni contractau rhentu, gan wneud y contract ei hun a'r telerau penodol a fydd ynddo yn haws eu deall.
- 4.7 Un o gynigion Comisiwn y Gyfraith yn ei adroddiad oedd y dylid cyflwyno contractau enghreifftiol, ac aeth Llais Defnyddwyr Cymru ati, wrth gynnal ei ymchwil, i roi prawf ar y contract enghreifftiol safonol. Roedd tenantiaid a darpar denantiaid yn teimlo bod y contract hwnnw yn glir ac yn ddealladwy. Teimlent hefyd y byddent yn cael eu trin yn decach oherwydd y byddai'n rhaid i delerau'r contract gydymffurfio â'r ddeddfwriaeth. Ar ben hynny, byddent yn gwybod, wrth symud, beth fyddent yn ei gael cyn mynd ati i lofnodi.

- 4.8 Rhoddodd Llais Defnyddwyr Cymru groeso hefyd i'r awgrymiadau gweledol i helpu tenantiaid a gynhwyswyd yn y contractau enghreifftiol, megis y 'wynebaw siriol', a'r gallu i ychwanegu cymalau, megis caniatáu anifeiliaid anwes. Nodwyd y byddai'n bwysig ymgynghori'n drylwyr am y contract enghreifftiol er mwyn sicrhau bod tenantiaid yn deall eu hawliau a'u cyfrifoldebau. Teimlwyd hefyd y byddai'n fuddiol pe bai'r contractau enghreifftiol yn cynnwys tudalen yn crynhoi'r wybodaeth allweddol, a phe baent hefyd yn nodi'n glir yn union lle yr ychwanegwyd cymalau.
- 4.9 Mae llety o ansawdd gwael yn problem hefyd yn y sector rhentu preifat; yn benodol felly, problemau sy'n gysylltiedig ag oerfel, tamprwydd a llwydni. O dan ein cynigion ni, bydd yn ofynnol i bob landlord, fel un o amodau'r contract rhentu, sicrhau nad oes unrhyw beryglon iechyd a diogelwch Categori 1 yn yr eiddo. Bydd hyn yn ategu'r pwerau sydd gan yr awdurdodau lleol ar hyn o bryd, o dan y System Mesur Iechyd a Diogelwch Tai, i weithredu pan welant fod perygl Categori 1 mewn eiddo.
- 4.10 Mater arall a ddaeth i'r amlwg yn yr ymchwil a wnaed gan Llais Defnyddwyr Cymru oedd bod tenantiaid, yn aml, yn ei chael yn anodd cael gafael ar y cymorth a'r cyngor priodol os oes problem gyda'u tenantiaeth. Un o'n cynigion yn y Papur Gwyn 'Cartrefi i Gymru' oedd y dylid mynd ati i sefydlu gwasanaeth cyngor tai sydd â brand cenedlaethol ac sy'n cael ei ddarparu'n lleol. Credwn y bydd gan fframwaith cyfreithiol llawer cliriach, hawdd ei ddeall ar gyfer rhentu cartref gyfraniad pwysig i'w wneud yn hyn o beth, oherwydd y bydd o gymorth mawr i wasanaethau cyngor tai wrth iddynt ymateb i ymholiadau gan denantiaid. Mae'n fwriad gennym ddatblygu cyfres o ganllawiau i ategu'r cynigion yn Rhentu Cartrefi ac, ar sail profiad yr Alban o gyflwyno diwygiadau tebyg, rydym o'r farn y bydd hynny'n gwneud cyfraniad o bwys at wella dealltwriaeth ac at leihau biwrocratiaeth a chostau cyfreithiol.
- 4.11 Rydym o'r farn y bydd ein cynigion o fudd i denantiaid ac, mewn rhai achosion, i bobl eraill sy'n byw yn y cyffiniau, mewn nifer o ffyrdd eraill hefyd, yn eu plith:
- Ymateb mwy effeithiol i ymddygiad gwrthgyrddedol gan rai tenantiaid.** Rydym yn bwriadu cyflwyno teler "ymddygiad gwaharddedig" ym mhob contract rhentu. Bydd hyn yn fodd i sicrhau bod tenantiaid yn ymwybodol o'u cyfrifoldebau tuag at y landlord a'u cymdogion. Gallai torri'r teler hwn arwain at achos cymryd meddiant. Gwelwyd, yn ystod ein trafodaethau gyda rhanddeiliaid, eu bod yn gadarn o blaid teler o'r fath.
 - Mynd i'r afael â cham-drin domestig.** Byddai'r teler "ymddygiad gwaharddedig" a grybwyllir uchod yn cwmpasu cam-drin domestig hefyd. Ar hyn o bryd, y sefyllfa arferol yw bod yn rhaid i'r unigolyn sy'n cael ei gam-drin ddod â'r denantiaeth i ben er mwyn i'r landlord fedru troi'r sawl sy'n cam-drin allan. Mae hynny'n golygu bod y dioddefwr mewn perygl o gael ei wneud yn ddigartref. Bydd ein cynigion yn fodd i newid y sefyllfa honno. Mae gweithredu fel hyn yn ategu'n cynigion i gyflwyno deddfwriaeth i roi terfyn ar drais yn erbyn menywod ac ar gam-drin domestig¹⁷.
 - Ffordd fwy hyblyg o weithredu mewn perthynas â chyd-denantiaethau.** Mae'r gyfraith bresennol ar gyd-denantiaethau yn haearnidd a gall fod yn anodd ei deall. Os yw cyd-denant yn hysbysu landlord ei fod yn gadael y denantiaeth, yna mae'n dod â'r denantiaeth i ben yn awtomatig ar gyfer y cyd-denantiaid eraill hefyd. Gall hynny olygu bod y tenantiaid eraill hynny mewn sefyllfa



fregus iawn, oherwydd y gallai'r landlord wrthod rhoi tenantiaeth arall iddynt, gan olygu y byddent mewn perygl o fod yn ddigartref. Bydd ein cynigion yn mynd i'r afael â hyn a byddant, ar yr un pryd, yn fodd i gryfhau ymhellach ein hymrwymiad i atal digartrefedd. O dan ein cynigion ni, bydd cyd-denant yn gallu cyflwyno hysbysiad i'r landlord ac i'r tenantiaid eraill yn datgan ei fod yn bwriadu gadael, gan roi amser i'r tenant(iaid) sy'n dal i fyw yn yr eiddo ddod o hyd i rywun yn ei le.

- d. **Rhentu gan bobl ifanc.** Ar hyn o bryd, nid yw pobl 16 a 17 oed yn gallu rhentu eiddo ar yr un sail â phobl 18 oed a hŷn. Gall hynny fod o anfantais wrth iddynt geisio dod o hyd i gartref. Rydym am sicrhau cydraddoldeb i bobl ifanc drwy eu galluogi i rentu ar yr un sail ag oedolion.
- e. **Safoni hawliau olynu.** Mae'n fwriad gennym safoni'r trefniadau ar gyfer olynu i denantiaeth cymdeithas dai neu awdurdod lleol ar ôl i'r tenant farw. Rydym yn bwriadu hefyd roi hawl olynu i ofalwyr sydd wedi bod yn byw yn yr eiddo ers o leiaf 12 mis. Credwn fod hyn yn beth synhwyrol i'w wneud mewn cymdeithas sy'n heneiddio lle mae angen i ni hyrwyddo sefyllfa lle mae pobl yn cael gofal a chefnogaeth i fyw'n annibynnol.
- f. **Dileu'r gofyniad i droi tenantiaid cymdeithasau tai allan yn orfodol am fod ganddynt ôl-ddyledion rhent difrifol (gofyniad y cyfeirir ato fel "sail 8" yn y maes tai).** Rydym yn credu mewn trin pawb yn gyfartal. Dylai fod gan denantiaid cymdeithasau tai ac awdurdodau lleol yr un hawliau a chyfrifoldebau. Ar hyn o bryd, mae'n rhaid i lys droi tenantiaid cymdeithasau tai allan os yw'r landlord yn gallu profi bod gan y tenantiaid hynny ddau fis neu fwy o ôl-ddyledion rhent. Nid yw nifer o gymdeithasau tai yn defnyddio'r sail hon er mwyn troi tenantiaid allan, ac nid yw ar gael o gwbl i awdurdodau lleol sy'n landlordiaid. Yn ein barn ni, mae'r dystiolaeth yn dangos na ddylai dileu "Sail 8" for yn broblem fawr.
- g. **Dileu'r "moratoriwm chwe mis ar droi allan".** Ar hyn o bryd, nid yw'r llysoedd yn gallu cyflwyno gorchymyn i'r perwyl bod tenantiaeth yn y sector preifat yn cael ei meddu ar sail 'dim bai' yn ystod chwe mis cyntaf y denantiaeth honno. Am fod y rhan fwyaf o landlordiaid preifat yn mynnu bod tenantiaid yn ymrwmo i gontract sy'n para o leiaf chwech neu ddeuddeng mis, a'r contract hwnnw'n un nad yw'r weithdrefn 'dim bai' ar gael ar ei gyfer p'un bynnag, bydd dileu'r moratoriwm yn cael llai o effaith nag a feddylir ar yr olwg gyntaf. Credwn y bydd dileu'r moratoriwm o fudd i denantiaid sydd am rentu yn y tymor byr yn unig, sy'n rhywbeth y mae angen i bobl ei wneud ar brydiau. Lle bo hynny'n briodol, er enghraifft, er mwyn rhoi sicrwydd i bobl ddigartref yn y sector preifat, bydd modd o hyd bennu'r cyfnod byrraf y bydd y contract ar gyfer y denantiaeth yn parhau.
- h. **Cynnwys rhwymedigaethau'r landlordiaid o ran atgyweirio yn y contract rhentu.** Er na fydd y rhwymedigaethau hyn, sy'n deillio o Ddeddf Landlord a Tenant 1985, yn newydd, bydd gofyn eu cynnwys mewn pob contract rhentu. Law yn llaw â'r gofyniad i landlordiaid sicrhau nad oes unrhyw beryglon iechyd a diogelwch difrifol, bydd cynnwys y rhwymedigaethau hyn yn helpu tenantiaid i fynnu eu hawl i fyw mewn cartref diogel sydd mewn cyflwr rhesymol. Bydd o gymorth i sicrhau bod ansawdd llety rhent yn gwella'n gyffredinol, a bydd o fudd hefyd i iechyd a lles pobl.



Beth fydd yr effaith ar denantiaid?

- 4.12 Credwn y bydd y camau uchod, o'u gweithredu mewn ffordd gydlynol, o fudd mawr i denantiaid ar hyn o bryd ac yn y dyfodol. Ymateb yw'r cynigion hyn i alwadau a wnaed ers tro i safoni hawliau tenantiaid ar draws y sector rhentu cymdeithasol. Maent yn atebion ymarferol i broblemau cyffredin sy'n wynebu tenantiaid.



Beth fydd yr effaith ar landlordiaid?

5. Beth fydd yr effaith ar landlordiaid?

- 5.1 Credwn y bydd ein cynigion yn dod â llawer o fanteision i landlordiaid. Bydd nifer o'r manteision i denantiaid, yn enwedig y rheini sy'n deillio o gael contractau rhentu sy'n llawer cliriach ac yn haws eu deall, yn berthnasol i landlordiaid hefyd. Yr hyn sy'n ganolog i'n cynigion yw'r gred bod mwy o eglurder ynghylch hawliau a chyfrifoldebau'r tenantiaid a'r landlordiaid fel ei gilydd yn allweddol i denantiaeth lwyddiannus ac i les y naill ochr a'r llall.
- 5.2 Ategir ein barn yn hyn o beth gan ymchwil annibynnol¹⁸ a gynhaliwyd ymhlith amryw o landlordiaid preifat a oedd yn amrywio o ran faint o adeiladau ac o ran faint o flynyddoedd o brofiad yr oedd ganddynt. Roeddent yn rhentu eu heiddo i wahanol fathau o bobl, gan gynnwys pobl ar fudd-dal tai, pobl ifanc broffesiynol, teuluoedd ifanc a myfyrwyr. Cymerodd nifer o asiantaethau gosod eiddo ran yn yr ymchwil honno hefyd.
- 5.3 Er bod y landlordiaid a'r asiantaethau gosod eiddo yn teimlo, yn gyffredinol, fod ganddynt ddealltwriaeth dda o'u contractau cyfredol, mynegwyd pryderon ganddynt am 'landlordiaid damweiniol' ee, unigolion sydd wedi etifeddu eiddo ond sydd wedi penderfynu ei roi ar rent yn hytrach na'i werthu. Yn aml, nid oedd gan y landlordiaid hynny fawr o ddealltwriaeth o gontractau rhentu.
- 5.4 Canfu'r astudiaeth hefyd fod landlordiaid ar eu hennill os oes gan denantiaid ddealltwriaeth dda o'u sefyllfa. Yn ôl yr asiantaethau gosod eiddo, gallai'r ffaith nad yw tenant yn deall ei gontract beri problemau, yn enwedig felly pan fydd y denantiaeth yn dod i ben. Credwn fod hyn yn cefnogi'r achos o blaid contractau enghreifftiol sydd wedi eu geirio'n glir. Cafodd landlordiaid ac asiantaethau gosod eiddo hefyd weld y contractau enghreifftiol a ddatblygwyd gan Gomisiwn y Gyfraith. Er iddynt ddweud eu bod yn fodlon â'r contractau yr oedd ganddynt ar hyn o bryd, roedd cryn gefnogaeth hefyd i'r contractau enghreifftiol. Dyma rai o'u sylwadau:

'Byddai'n ardderchog, mae cymaint [o gontractau] ar gael, ar yr amod ei fod yn deg ac yn ddiduedd' (landlord sy'n berchen ar eiddo yng Nghymru, Essex a Sbaen, aelod o Gymdeithas Genedlaethol Landlordiaid Cymru).

'Byddwn, byddwn yn ei ddefnyddio, mae'n hawdd i'w ddilyn, mae yno'n barod a gallwch ei lawrlwytho a'i argraffu a gallwch ddweud wrth denantiaid "dyma gontract cymeradwy safonol"' (landlord, Caerdydd, tri eiddo).

'Byddai cael contract cenedlaethol safonedig yn golygu bod yr asiantaeth yn gwybod cynnwys pob contract. Byddai o fudd i'r tenant a'r landlord gan y bydd popeth yn safonol ac yn swyddogol (asiant gosod, Cymru gyfan, yn rhoi 1,300 eiddo ar osod bob blwyddyn, aelod o amryfal gyrff yn y diwydiant).

'Credaf ei fod yn gwneud synnwyr cael cytundeb tenantiaeth y cytunir arno ar gyfer y ddwy ochr ac mae digon o ddeddfwriaeth i ddweud wrthyh beth y gellir ei gynnwys a beth na ellir ei gynnwys' (asiant gosod, Cymru gyfan, yn rhoi 200 eiddo ar osod bob blwyddyn, aelod o amryfal gyrff yn y diwydiant).

- 5.5 Yn ogystal â'r manteision a ddaeth i'r amlwg yng nghanfyddiadau'r ymchwil, credwn y bydd landlordiaid ar eu hennill hefyd yn y ffyrdd a ganlyn:
- Cael gwared ar y dryswch ynghylch y gwahaniaeth rhwng les/trwydded.** Gwelwyd bod y gyfraith bresennol yn peri anawsterau i landlordiaid yn hyn o beth. Yn fynych, mae rhai ohonynt wedi bod o'r farn eu bod yn rhoi trwydded i feddiannu eiddo ond, oherwydd bod natur y feddiannaeth honno'n bodloni amodau penodol, dyfarniad y llys oedd mai les oedd dan sylw, a bod gan denantiaid lawer mwy o hawliau o'r herwydd. Bydd ein cynigion yn fodd i roi diwedd ar sefyllfa sydd, yn aml, yn achosi camddealltwriaeth ymhlith landlordiaid.
 - Lleihau costau drwy gael gwared ar gymhlethdodau.** Bydd y fframwaith cyfreithiol symlach a mwy tryloyw yr ydym yn ei gynnig yn fodd, dros gyfnod, i leihau costau landlordiad. Credwn y bydd yr arbedion hynny'n ganlyniad i ddau beth. Yn gyntaf, bydd modd osgoi'r gost o lunio contractau rhentu pwrpasol a cheisio cyngor cyfreithiol er mwyn cael cadarnhad bod y contractau hynny'n cydymffurfio â'r gyfraith bresennol. Yn ail, dylai mwy o eglurder ynghylch hawliau a chyfrifoldebau olygu y bydd llai o anghydfodau a chostau cyfreithiol. Drwy gynnwys yr holl wybodaeth bwysig yn y contract enghreifftiol, bydd modd sicrhau bod landlordiaid yn deall ac yn dilyn y gweithdrefnau priodol, a bydd yn fodd hefyd i leihau'r risg o heriau cyfreithiol.
 - Ymdrin ag achosion o gefnu ar eiddo.** Yn anffodus, bydd tenantiaid, ar brydiau, yn cefnu ar eu cartrefi heb roi gwybod i'r landlord ymlaen llaw, gan adael y landlord hwnnw mewn sefyllfa anodd iawn. Ar hyn o bryd, rhaid i landlordiad fynd i'r llys er mwyn adennill meddiant o'r eiddo. O dan ein cynigion ni, bydd yn haws i landlord adennill meddiant, ond bydd y cynigion hynny'n sicrhau, ar yr un pryd, bod buddiannau'r tenant yn cael eu hystyried hefyd, a bod cydbwysedd yn hynny o beth. Bydd y landlord yn gallu mynd ati i ddiogelu'r eiddo a chyflwyno hysbysiad yn rhoi rhybudd ei fod yn bwriadu dod â'r denantiaeth i ben ymhen pedair wythnos, ac ni fydd yn rhaid iddo wneud cais am orchymyn llys er mwyn gwneud hynny.
 - Galluogi landlordiaid i dynnu cyd-denant sydd wedi gadael eiddo oddi ar y denantiaeth.** Bydd landlordiad yn gallu tynnu cyd-denant oddi ar y denantiaeth os ydynt yn credu nad yw'r unigolyn yn byw yno bellach. Unwaith eto, fel yn achos cefnu ar eiddo, byddai'n rhaid cyflwyno hysbysiad i roi pedair wythnos o rybudd, ond dylai fod yn ffordd synhwyrol o ddatrys rhai o'r problemau a grybwyllwyd uchod.
 - Rhoi sicrwydd i landlordiaid ynghylch telerau contractau.** Mae'n cynigion yn darparu ar gyfer cynnwys telerau contractiol penodol yn y Bil arfaethedig. A bwrw bod landlordiaid yn cadw at y telerau hynny, mae hynny'n golygu y byddant yn cydymffurfio â'r gyfraith ac na fydd modd iddynt gael eu herio o dan Reoliadau Telerau Annheg mewn Contractau Defnyddwyr 1999. Yn y gorffennol, mae heriau o'r fath wedi peri cryn ddryswch ac ansicrwydd, felly credwn y bydd landlordiaid yn croesawu'r eglurder a ddaw yn sgil ein cynigion.



Beth fydd yr effaith ar landlordiaid?

- f. **Ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid roi contractau ysgrifenedig.** Mae'r rhan fwyaf o landlordiaid yn rhoi contractau ysgrifenedig, ond nid dyna'r sefyllfa ym mhob achos. Er mwyn rhentu'n llwyddiannus, credwn fod yn rhaid wrth eglurder ynghylch hawliau a chyfrifoldebau'r tenantiaid a'r landlordiaid. O'r herwydd, bydd yn ofynnol i landlordiaid roi contract ysgrifenedig i denantiaid ymhen pythefnos o'r diwrnod cyntaf y byddant yn meddiannu eiddo. Bydd y contractau enghreifftiol statudol a ddarperir gennym o gymorth mawr yn hyn o beth. Os na fydd y landlord yn cydymffurfio â'r gofyniad hwn, gallai hynny olygu y byddai'n ofynnol iddo ddigolledu'r tenant. Byddai swm yr iawndal a fyddai'n daladwy yn cyfateb i'r rhent dyddiol ar gyfer pob diwrnod dan sylw, gan ddechrau ar ddyddiad meddiannu'r eiddo a pharhau tan y dyddiad y darperid y contract ysgrifenedig (yn ddarostyngedig i uchafswm a fyddai'n cyfateb i ddau fis o rent).
- g. **Sicrhau nad oes unrhyw beryglon difrifol i iechyd a diogelwch.** Bydd un o amodau'r contract rhentu yn ei gwneud yn ofynnol i bob landlord sicrhau nad oes unrhyw beryglon iechyd a diogelwch Categori 1 yn yr eiddo, fel y'u diffinnir o dan y System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai. Mae'r gofyniad hwn yn ategu'r ddyletswydd sydd ar awdurdodau lleol ar hyn o bryd i weithredu os gwelir bod perygl Categori 1 mewn unrhyw eiddo. Byddai peryglon Categori 1 yn cynnwys oerni eithriadol, tamprwydd a llwydni, risgiau carbon monocsid a thân.

6. Trefniadau gwell ar gyfer rhentu cartrefi

- 6.1 Mae'r ymchwil a wnaed gennym i'r angen am newid, a'r trafodaethau a gynhaliwyd gyda'r llu o sefydliadau a grwpiau gwahanol sydd â diddordeb yn y trefniadau ar gyfer rhentu cartref, wedi bod yn fodd i ddwyn ein sylw at y materion allweddol sy'n bwysig i bobl. Ceir crynodeb o'r materion hynny isod, ynghyd â throsolwg o'n cynigion.

Trosolwg

- 6.2 Mae'n cynigion yn seiliedig ar y fframwaith cyfreithiol newydd a ddatblygwyd gan Gomisiwn y Gyfraith. Mae ynddo ddau fath o gontract:
- (i) "Contract diogel" sy'n seiliedig ar y denantiaeth ddiogel a roddir gan awdurdodau lleol ar hyn o bryd. Dylai hyn roi sicrwydd i denantiaid tai cymdeithasol nad oes unrhyw fwriad i gyflwyno tenantiaethau cyfnod penodedig a gyflwynwyd mewn ardaloedd eraill yn y Deyrnas Unedig.
 - (ii) "Contract safonol" sy'n seiliedig ar y denantiaeth fyrddaliol sicr a ddefnyddir yn y sector rhentu preifat yn bennaf.
- 6.3 Byddai'n ofynnol i awdurdodau lleol a chymdeithasau tai ymrwymo i gontractau diogel. Dim ond o dan yr un amgylchiadau ag ar hyn o bryd y byddent yn gallu darparu contractau safonol, er enghraifft, at ddibenion prawf neu ar ôl gorchymyn llys os torrwyd amod yn ymwneud ag ymddygiad gwrthgymdeithasol. Credwn y bydd mabwysiadu'r un fframwaith cyfreithiol yn fodd i greu perthynas ddwy ffordd well o lawer rhwng awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol eraill, boed yn rhai cofrestredig ai peidio. Byddai cynnwys landlordiaid preifat yn yr un fframwaith yn helpu hefyd i ddatblygu partneriaethau newydd rhwng landlordiaid yn y sector cymdeithasol a'r sector preifat mewn perthynas â darparu tai rhent cymdeithasol.
- 6.4 Mae cynigion Comisiwn y Gyfraith yn hyn o beth yn cynnig llawer mwy o bosibiliadau o ran datblygu mentrau tai newydd. Er enghraifft, rhoi cyfleoedd i landlordiaid cymdeithasol weithredu mewn sectorau newydd o'r farchnad dai. Byddai modd hefyd ddefnyddio'r contractau enghreifftiol arfaethedig ar y cyd â chynlluniau rhannu ecwiti.
- 6.5 Roedd cynigion Comisiwn y Gyfraith yn canolbwyntio'n agos ar y berthynas thwng y landlord a'r tenant, gan sicrhau bod hawliau a rhwymedigaethau'r naill ochr a'r llall yn cael eu nodi mewn contract ysgrifenedig clir. Rhagwelwyd y byddai hyn yn fodd i sicrhau mwy o broffesiynoldeb ymhlith landlordiaid preifat a'u hasiantau; nid dim ond ymhlith y landlordiaid hynny â phortffolios eiddo mawr ond hefyd ymhlith y rhai 'hobi' neu 'ddamweiniol'. Drwy bwysleisio bod angen i'r naill ochr gydnabod hawliau a chyfrifoldebau'r llall, mae'r cynigion yn fodd i wella'r berthynas rhwng tenantiaid a landlordiaid. Er y cydnabuwyd y gallai fod rhai costau cychwynnol, y teimlad oedd y dylai'r costau cyffredinol leihau'n gyflym ac y dylai'r costau cyfreithiol a'r costau cydymffurfio fod gryn dipyn yn is.
- 6.6 Gwnaeth Comisiwn y Gyfraith argymhellion penodol ar gyfer tai â chymorth hefyd. Cafodd y cynigion hynny eu datblygu mewn partneriaeth â'r sector tai â chymorth, gan gynnwys nifer o sefydliadau yng Nghymru. Barnwyd bod y cynigion yn cynnig fframwaith cyfreithiol a fyddai'n helpu pobl i symud tuag at fyw'n annibynnol.



- 6.7 Cynigiwyd hefyd y dylai contractau a thrwyddedau rhentu a oedd eisoes yn bod gael eu troi'n gontractau sicr neu safonol, fel y byddai'n briodol, pan ddeuai darpariaethau'r Bil i rym. Byddai hynny'n fodd i atal y cynnydd di-ben-draw a welwyd yn y gorffennol yn y mathau gwahanol o denantiaeth.
- 6.8 I grynhoi, felly, byddai'n cynigion:
- (i) Yn dileu'r gwahaniaethau sy'n bodoli ar hyn o bryd rhwng gwahanol fathau o dai rhent, gan ddarparu un fframwaith llawer symlach, a fyddai'n deg ac yn trin pawb yn gyfartal.
 - (ii) Yn darparu gwybodaeth gliriach i bobl sy'n rhentu eu cartrefi am eu hawliau a'u rhwymedigaethau, am yr hyn y gallent ei ddisgwyl gan eu landlordiaid, ac o dan ba amgylchiadau y gellid dod â chontractau i ben.
 - (iii) Yn rhoi mwy o hyblygrwydd i awdurdodau lleol, cymdeithasau tai, a landlordiaid preifat weithredu mewn marchnadoedd rhentu lleol gwahanol ac i fodloni anghenion tai pobl o dan amgylchiadau gwahanol, gan gynnwys y rheini y mae angen tai arnynt am eu bod yn weithwyr allweddol.
 - (iv) Yn helpu pobl sy'n agored i niwed i symud o dai â chymorth i dai lle byddent yn byw yn annibynnol, gan roi fframwaith cyfreithiol ymarferol i'r rheini sy'n darparu tai o'r fath fedru cyrraedd y nod hwnnw.
 - (v) Yn golygu y byddai rhagor o opsiynau ar gael er mwyn sicrhau bod y sector rhentu yn chwarae rhan briodol wrth greu a chynnal cymunedau cynaliadwy.
- 6.9 Mae'r achos o blaid diwygio tenantiaethau yn un sy'n bod ers tro. Mae cydnabyddiaeth eang ymhlith sefydliadau sy'n gweithio ym maes tai bod yr amcanion sy'n sail i gynigion Comisiwn y Gyfraith yn rhai priodol i Gymru.
- 6.10 Nid oes cytundeb barn ynghylch pa mor gyflym y dylid cyflwyno'r newidiadau. Rydym yn cydnabod hynny, ac mae'n fater yr ydym am ei ystyried yn ofalus iawn. Rydym yn awyddus, felly, i wrando ar safbwyntiau pobl ynghylch sut y gellid rhoi'r newidiadau hyn ar waith, yn ogystal â chael clywed eu barn am y cynigion eu hunain.

Y "Contract Diogel"

- 6.11 Mae'r contract diogel wedi'i seilio'n agos ar y tenantiaethau diogel na all neb ond yr awdurdodau lleol eu cynnig ar hyn o bryd. Bydd gan gontractau diogel lefel uchel o ddiogelwch deiliadaeth a warchodir gan y gyfraith. Dyma fydd y 'safon aur' o ran diogelwch deiliadaeth, a byddant yn cael eu defnyddio mewn ffordd gyson ar draws awdurdodau lleol a chymdeithasau tai. At hynny, ni fydd dim i atal landlordiaid preifat rhag rhoi contractau diogel i denantiaid os byddant yn dewis gwneud hynny. Mae hyn yn bwysig oherwydd, ar hyn o bryd, mae oddeutu 1 o bob 10 tenantiaeth breifat yn denantiaeth sicr sy'n cynnig lefel uchel o ddiogelwch, ac mae hynny'n rhywbeth yr ydym yn awyddus i'w hyrwyddo.
- 6.12 Rydym yn cynnig y contract hwn am amryw o resymau. Yn gyntaf, credwn y dylai tenantiaid awdurdodau lleol a chymdeithasau tai fod yn gallu rhentu eu cartrefi ar

sail deg a chyfartal. Yn ail, rydym am ddileu unrhyw rwystrau a allai atal pobl rhag dewis symud o un landlord i'r llall, er mwyn byw yn nes at eu gwaith neu at ysgolion, er enghraifft. Yn drydydd, drwy gyflwyno contract â thelerau statudol sy'n gymwys ar draws Cymru gyfan, bydd modd datblygu canllawiau cliriach a mwy cyson er mwyn mynd i'r afael â materion cyffredin sy'n peri pryder, er enghraifft, ymddygiad gwrthgymdeithasol sy'n gysylltiedig â thai.

Y "Contract Safonol"

- 6.13 Mae'r contract safonol yn debyg i'r denantiaeth fyrddaliol sicr bresennol. Mae'n cynnig lefel isel o ddiogelwch deiliadaeth sy'n cael ei warchod o dan ddeddfwriaeth, ond nid oes dim i atal landlordiaid rhag cynnig lefel uwch o ddiogelwch. Mae hyn yn adlewyrchu'r arferion a welir ar hyn o bryd, lle mae landlordiad, yn aml, yn awyddus i gytuno i rentu am gyfnodau hirach am fod hynny'n fodd i sicrhau nad yw eiddo'n sefyll yn wag cyhyd. Bydd, er hynny, yn cynnig mwy o hyblygrwydd, er enghraifft, yn achos rhywun a fydd yn symud i ardal newydd i weithio neu i astudio ac y bydd arno angen llety am gyfnod byr yn unig.
- 6.14 Bydd y contract safonol yn cael ei ddefnyddio hefyd gan awdurdodau lleol a chymdeithasau tai ar gyfer cytundebau tymor byr, megis cyfnod prawf ar ddechrau tenantiaeth neu pan fo contract diogel yn cael ei israddio i gontract safonol oherwydd ymddygiad gwrthgymdeithasol.
- 6.15 Gall contractau safonol fod naill ai'n rhai cyfnod penodedig neu'n rhai cyfnodol, a fydd yn parhau o un cyfnod rhentu i'r nesaf. Yn achos contractau safonol yn unig, bydd modd hefyd gytuno ar gyfnodau penodedig lle na cheir meddiannu'r eiddo; diben hynny fydd galluogi prifysgolion, er enghraifft, i gytuno ar gontractau meddiannu ar gyfer y flwyddyn academiaidd yn ei chyfanrwydd ond gan ganiatáu hefyd i'r llety gael ei ddefnyddio ar gyfer cynadleddau yn ystod cyfnodau o wyliau.
- 6.16 Rydym yn cynnig hyn am y rhesymau a ganlyn. Yn gyntaf, mae'n bodloni anghenion sector gwahanol a deinamig o'r farchnad rentu, gan ddarparu telerau enghreifftiol statudol ar yr un pryd er mwyn sicrhau tegwch a thryloywder. Yn ail, bydd yn fodd i sicrhau bod y cynllun yn cynnwys cynifer o'r mathau presennol o denantiaeth ag y bo modd, gan sicrhau'r manteision mwyaf posibl. Yn drydydd, yn yr un modd â chontractau diogel, bydd contractau safonol enghreifftiol yn sicrhau cysondeb, a bydd hynny, yn ei dro, yn golygu y gellir mynd ati lunio canllawiau cliriach o lawer ynghylch ystyr y telerau. Bydd hynny hefyd o gymorth i'r rheini sy'n cynnig gwasanaethau cyngor a chymorth i denantiaid ac i landlordiaid.

Mynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol

- 6.17 Yn anffodus, gall ymddygiad gwrthgymdeithasol ychydig o denantiaid neu aelwydydd unigol achosi cryn straen a diflastod i lawer. Mae Llywodraeth Cymru yn ymrwymedig i sicrhau bod ffyrdd effeithiol ar gael i annog pobl i beidio ag ymddwyn yn y fath fodd yn y lle cyntaf, ac yna i fynd i'r afael ag ymddygiad o'r fath yn effeithiol os yw yn digwydd, a hynny er mwyn i bobl fedru byw yn eu cartrefi heb ofni y bydd rhywrai'n achosi niwsans neu'n aflonyddu arnynt. Ar hyn o bryd, mae awdurdodau lleol, cymdeithasau tai a landlordiaid preifat i gyd yn mynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol mewn



ffyrdd gwahanol, rhai ohonynt yn fwy effeithiol na'i gilydd. Wrth ddatblygu'n cynigion, gofynasom i Gomisiwn y Gyfraith ystyried sut y byddai'r cynigion hynny'n cyd-fynd â deddfwriaeth arfaethedig Llywodraeth y DU ar ymddygiad gwrthgymdeithasol⁹.

- 6.18 Un o fanteision gweithredu cynigion Comisiwn y Gyfraith yw y byddai pob tenantiaeth, boed yn y sector cyhoeddus neu yn y sector preifat, yn cynnwys teler 'Ymddygiad Gwaharddedig'. Yn ogystal ag ymddygiad gwrthgymdeithasol a throeddau casineb, byddai ymddygiad gwaharddedig yn cynnwys trais domestig, a drafodir mewn mwy o ddyfnder isod. Mae'r teler ymddygiad gwaharddedig y bwriedir ei gyflwyno i'w weld isod:

"Ymddygiad Gwaharddedig":

Ni chaiff deiliad contract [tenant] ddefnyddio, na bygwth defnyddio trais yn erbyn person sy'n byw yn gyfreithlon yn y fangre, na gwneud dim sy'n peri risg o niwed sylweddol i berson o'r fath.

Ni chaiff deiliad contract ymddwyn, na bygwth ymddwyn mewn ffordd a allai achosi niwsans neu annifyrrwch:

- i berson sy'n byw yng nghyffiniau'r fangre; neu
- i berson sy'n cymryd rhan mewn gweithgarwch cyfreithlon yn y fangre neu yng nghyffiniau'r fangre.

Ni chaiff deiliad contract ddefnyddio, na bygwth defnyddio'r fangre, nac unrhyw rannau cymunol y mae hawl ganddo i'w defnyddio o dan y contract, at ddibenion troseddol.

Ni chaiff deiliad y contract gymell, annog na chaniatáu i eraill sy'n preswyllo yn y fangre neu'n ymweld â hi, weithredu yn y ffyrdd hyn neu gymell, annog neu ganiatáu i unrhyw berson weithredu fel y crybwyllir uchod.

- 6.19 Yn ystod trafodaethau a gynhaliwyd gyda chynrychiolwyr Grŵp Ymddygiad Gwrthgymdeithasol Cymru Gyfan, gwelwyd bod cefnogaeth gref i'r syniad o fabwysiadu ffordd gyson o fynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol ar draws pob math o dai rhent. Wrth benderfynu ar ffurf derfynol y teler, bydd angen sicrhau cydbwysedd rhwng geiriad a fydd yn ddigon i gwmpasu'r ystod eang o ymddygiad gwrthgymdeithasol a all ddigwydd, ac a fydd hefyd, ar yr un pryd, yn ddealladwy i denantiaid ac i landlordiaid.
- 6.20 Wrth gwrs, un o fanteision cynnwys yr un teler Ymddygiad Gwaharddedig ym mhob contract fydd y modd y bydd yn caniatáu i ni ddatblygu canllawiau Cymru gyfan ar yr hyn y mae'r teler yn ei olygu a sut y gellir ei orfodi'n effeithiol.
- 6.21 Byddai torri'r teler Ymddygiad Gwaharddedig yn arwain at achos cymryd meddiant gan y landlord. Ond, yn eithriadol, yn yr achos hwn, gellid cychwyn yr achos cymryd meddiant ar yr un diwrnod ag y byddai'r landlord yn cyflwyno'r hysbysiad cymryd meddiant. Byddai'r landlord hefyd yn gallu gwneud cais i'r llys am waharddeb a fyddai'n gwahardd y tenant rhag torri'r teler eto, a gellid cysylltu pŵer i arestio â'r waharddeb. Hefyd, gallai landlord cymdeithasol neu elusen gofrestredig wneud cais am orchymyn gwahardd.

- 6.22 Awgrymwyd y dylai rhywun sydd yn destun gorchymyn neu waharddeb ymddygiad gwrthgymdeithasol, neu rywun sydd wedi bod yn destun iddynt, gael ei anghymhwyso rhag bod yn olynydd wrth gefn, hynny yw, ni fyddai'r bobl hyn yn gallu cymryd tenantiaeth pan fyddai'r tenant presennol yn marw. Byddem yn falch o gael derbyn sylwadau ar yr hyn sy'n cael ei awgrymu uchod, gan gynnwys a ddylai cosb o'r fath fod â chyfyngiad amser ynghlwm wrthi. Os felly, am ba hyd y dylai'r cyfyngiad amser hwnnw barhau?
- 6.23 Mater arall i'w ystyried yw a ddylai torri'r teler Ymddygiad Gwaharddedig arwain at sefyllfa lle y byddai tenant yn cael ei droi allan yn orfodol neu yn ôl disgrisiwn gan lys barn. Soniwyd ynghynt bod y gyfraith achosion diweddar a Deddf Cydraddoldeb 2010 yn golygu bod modd i orchymyn troi allan yn orfodol gael ei herio ar y sail na fyddai tynnu cartref person oddi arno yn ymateb cymesur, yn enwedig ym maes tai cymdeithasol. Mae'r sefyllfa hon yn golygu y gallai ymddangos, mewn egwyddor, mai troi allan gorfodol ar sail ymddygiad gwrthgymdeithasol yw'r ymateb cryfaf un ond, yn ymarferol, gallai arwain at broses hirfaith. Nid yw hyn yn helpu neb yn y pen draw, yn enwedig y sawl sy'n dioddef effeithiau'r ymddygiad.
- 6.24 Yn hytrach na throi tenant allan yn orfodol, cynigiodd Comisiwn y Gyfraith y byddai modd mynd i'r afael â hyn drwy ddefnyddio disgrisiwn strwythuredig tynn iawn. Bwriad hyn yw rhoi'r gallu i'r llys wneud penderfyniad ar unrhyw amddiffyniad o dan Erthygl 8 o'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol a Deddf Cydraddoldeb 2010, ond dim mwy na hynny. Golyga hyn y byddai'n rhaid i lys ganiatáu gorchymyn cymryd meddiant pan fyddai'n penderfynu ar achos o dorri'r teler Ymddygiad Gwaharddedig cyhyd ag y byddai'r ffeithiau'n cael eu gwneud yn glir ac oni bai y byddai caniatáu'r gorchymyn cymryd meddiant yn ymateb anghymesur. Byddai'r hyn sy'n gymesur yn fater i'w benderfynu ar ddyddiad y gwrandawriad cymryd meddiant, felly byddai ymddygiad y tenant ar ôl i'r achos ddechrau yn berthnasol. Byddai'n rhoi ystyriaeth i amgylchiadau personol y tenant ac felly'n mynd i'r afael â'r materion yr ymdrinnir â hwy yn Erthygl 8 a'r Ddeddf Cydraddoldeb. Credwn y byddai mabwysiadu'r dull hwnnw, mewn gwirionedd, yn arwain at ganlyniadau cyflymach sy'n sicrach na mabwysiadu sail orfodol, ond hoffem glywed eich barn am hyn.

Mynd i'r afael â cham-drin domestig

- 6.25 Soniwyd uchod y byddai teler Ymddygiad Gwaharddedig yn ymdrin â thrais domestig hefyd. Mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo i fynd i'r afael â thrais domestig, fel y nodir yn y Papur Gwyn ar ddeddfwriaeth i roi terfyn ar drais yn erbyn menywod a cham-drin domestig¹⁷. Llywiwyd y Papur Gwyn hwnnw gan grŵp gorchwyl a gorffen a oedd yn cynnwys rhanddeiliaid ac a wnaeth yr argymhelliaid canlynol mewn perthynas â thai:

"Gweithredu gweithdrefnau troi allan a symud o denantiaeth cadarn ar gyfer y rhai sydd wedi cyflawni trais, gan ddefnyddio'r safon profi sifil. Dylai tenantiaethau newydd nodi'n glir fod unrhyw fath o drais yn erbyn menywod neu gam-drin domestig yn gyfystyr ag achos o dorri tenantiaeth gan y sawl a oedd wedi cyflawni'r trais fel y gellir, yn achos tenantiaethau ar y cyd, droi allan un parti."



- 6.26 Mae'n cynigion ni yn rhoi ateb effeithiol i'r argymhelliad hwn. Yn gyntaf, os torrir teler Ymddygiad Gwaharddedig mewn unrhyw ffordd, canolbwyntir ar gymryd camau yn erbyn y tramgwyddwr yn hytrach na'r dioddefwr. Fel arfer, o dan y gyfraith tai gyfredol, mae'r dioddefwr yn cael ei orfodi i ddod â'r denantiaeth i ben er mwyn i'r tramgwyddwr gael ei droi allan. Yn ail, y safon profi sifil fydd yn gymwys i argymhellion Rhentu Cartrefi. Yn drydydd, mae'r teler yn cyfeirio'n benodol at drais yn erbyn rhywun sy'n byw yn yr eiddo. Byddai hyn yn disodli'r sail gyfredol ar gyfer troi allan am gam-drin domestig, sydd, yn nhyb rhai, wedi cael ei ddrafftio'n wael.

Mwy o hyblygrwydd wrth ymdrin â chyd-denantiaethau

- 6.27 Mae'r gyfraith tai gyfredol yn hynod anhyblyg wrth drafod cyd-denantiaid. Er enghraifft, os bydd un o'r cyd-denantiaid yn cyflwyno hysbysiad i ymadael, bydd yn dod â'r contract i ben i'r holl gyd-denantiaid eraill. Ar hyn o bryd, o ganlyniad i ddiwygiadau lles Llywodraeth y DU, disgwylir i nifer y cyd-denantiaethau godi. Felly, rydym am ei gwneud yn haws i ychwanegu enwau unigolion at gyd-denantiaethau ac i ddileu enwau unigolion ohonynt.
- 6.28 Mae'n cynigion yn cyflawni hyn drwy drafod pob cyd-denant fel unigolyn, cyn belled â bod modd gwneud hynny. Cynigiwn y byddai cyd-denant, o dan gontract diogel neu gontract safonol, yn gallu rhoi hysbysiad i'r landlord ac i'r cyd-denantiaid eraill yn rhoi gwybod iddynt am ei fwriad i dynnu'n ôl o'r denantiaeth. Byddai'r cyfnod hysbysu yn galluogi'r cyd-denantiaid eraill (a fyddai'n atebol i dalu'r rhent yn ei gyfanrwydd) i gael y cyfle i ddod o hyd i rywun yn ei le.
- 6.29 Elfen arall o'n cynigion yw caniatáu i'r landlord ddod â thenantiaeth un o'r cyd-denantiaid i ben heb ddod â'r denantiaeth i ben i bawb. Efallai y bydd gofyn am hyn os bydd un o'r cyd-denantiaid wedi gadael yr eiddo ond bod y cyd-denantiaid a fydd ar ôl am barhau â'r denantiaeth. Byddai gofyn i'r landlord gyflwyno hysbysiad o fwriad i ddileu enw'r unigolyn o'r denantiaeth, ac unwaith y byddai'r landlord wedi ei fodloni na fyddai'r unigolyn yn dychwelyd, gallai'r landlord ddod â meddiannaeth y person hwnnw i ben. Os credir bod tenant wedi gadael yr eiddo'n barhaol, byddai modd i'r tenant sydd ar ôl yn yr eiddo gyflwyno hysbysiad o'i fwriad i wneud cais i ddileu enw'r person hwnnw o'r denantiaeth.
- 6.30 Bydd yr hyblygrwydd hwn wrth ymdrin â chyd-denantiaethau yn ategu'r cynigion arfaethedig i fynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol a thrais domestig. O weld y ddau gynnig ochr yn ochr, credwn eu bod yn cynnig ffordd fwy ymarferol o lawer i gyflawni amcanion polisi pwysig a'u bod yn cynnig hyblygrwydd sy'n adlewyrchu anghenion cymdeithas.

Mynd i'r afael ag achosion o gefnu ar eiddo

- 6.31 Problem gyffredin i landlordiaid yw bod tenant yn cefnu ar eiddo. Yn y sefyllfa hon mae'r tenant yn gadael yr eiddo ac yn cefnu ar ei rwymedigaethau o dan y contract. Fodd bynnag, mae'n bwysig nad oes cyfle i landlordiaid diegwyddor fanteisio ar y ffaith ein bod yn ei gwneud yn haws i landlordiaid adfeddu eiddo.
- 6.32 Byddai'n cynigion yn galluogi landlord i ddiogelu'r eiddo a byddent yn sefydlu gweithdrefn ac ynddi gyfnodau hysbysu penodol i landlord fedru adfeddu eiddo'n gyfreithlon heb fod angen mynd i'r llys.

Rhentu gan bobl ifanc

- 6.33 Mae newidiadau diweddar i reoliadau budd-dal tai gan Lywodraeth y DU yn golygu bod pobl ifanc yn wynebu heriau penodol yn y farchnad rhentu. Mae hyn yn dwysáu problemau sy'n cael eu hachosi drwy wahardd yn gyfreithlon bobl 16 a 17 mlwydd oed rhag dal yr un fath o denantiaeth â'r rheini sy'n 18 mlwydd oed ac yn hŷn. Mae hyn yn golygu bod llawer o landlordiaid yn gwrthod rhentu i'r grŵp oedran hwn ar hyn o bryd.
- 6.34 Hefyd, mae'r gyfraith sy'n ymwneud â chyd-denantiaethau yn ei gwneud hi'n anodd i bobl ifanc rannu tŷ neu fflat. Yn benodol, mae'r rheolau ynghylch dod â thenantiaethau i ben yn peri gofid. Cyfeirir at y rheolau hyn yn yr enghreifftiau uchod. Ar hyn o bryd, gall un cyd-denant ddod â chontract rhentu cyfan i ben, ac mae hyn yn golygu bod yn rhaid cytuno ar denantiaeth newydd bob tro y mae tenant yn gadael. Mae hyn felly yn peryglu diogelwch deiliadaeth y tenantiaid sydd ar ôl gan nad yw'r landlord yn gorfod cynnig tenantiaeth newydd.
- 6.35 Byddai'r argymhellion yn Rhentu Cartrefi yn fodd i oresgyn y broblem hon drwy drin tenantiaid sy'n 16 ac yn 17 mlwydd oed yn yr un modd yn union â'r rheini sy'n 18 mlwydd oed ac yn hŷn, a thrwy drin pob tenant yn unigol.

Cysondeb o ran hawliau olynu ledled Cymru

- 6.36 Un o brif amcanion Rhentu Cartrefi yw ceisio dileu gwahaniaethau diangen rhwng contractau rhentu pobl sy'n byw mewn amgylchiadau tebyg iawn i'w gilydd. Un o'r gwahaniaethau hynny yw'r gallu sydd gan bartneriaid ac aelodau o deulu i gymryd tenantiaeth awdurdod lleol neu denantiaeth cymdeithas dai ar ôl i'r tenant farw. Hawl olynu yw'r enw ar y gallu hwn.
- 6.37 Ar hyn o bryd, gall aelod o deulu fod yn olynydd i denantiaeth ddiogel awdurdod lleol os yw'r aelod hwnnw wedi bod yn byw yn yr eiddo ers o leiaf flwyddyn. Er hynny, o dan Ddeddf Tai 1988, mae'r hawl olynu ar gyfer tenantiaid cymdeithasau tai yn fwy cyfyngedig. Mae'n cynnwys priod neu bartner sifil y tenant yn unig. Nid ydym yn credu bod rheswm da dros beidio â chael yr un hawliau olynu i denantiaid awdurdodau lleol a thenantiaid cymdeithasau tai.
- 6.38 Byddai'r argymhellion yn Rhentu Cartrefi yn safoni hawliau olynu a hefyd yn eu hestyn i ymdrin ag olynu gan ofalwr tymor hir sydd wedi bod yn byw yn yr eiddo ers o leiaf 12 mis fel ei unig gartref. Dylid nodi bod yr hawliau olynu yn Lloegr wedi'u safoni o dan Ddeddf Lleoliaeth 2011, ond gan gyfyngu olyniaeth i briod neu bartner sifil yn unig¹⁹.
- 6.39 O dan ein cynigion ni, pan fydd cyd-denant yn marw cyn cyd-denant arall, yna, fel ar hyn o bryd, bydd y contract tenantiaeth yn aros gyda'r person sydd wedi goroesi, a hynny o dan egwyddor goroesedd. Yn ddarostyngedig i'r egwyddor goroesedd, bydd dau fath o olynydd. Gelwir y cyntaf o'r rhain yn 'olynydd â blaenoriaeth'. Mae'n cael ei ddiffinio fel priod neu bartner sifil sydd wedi bod yn byw yn yr eiddo fel ei unig gartref cyn marwolaeth y tenant. Ni ellir cael mwy nag un olynydd â blaenoriaeth.
- 6.40 Gelwir yr ail fath o olynydd yn 'olynydd wrth gefn'. Aelod o'r teulu neu bartner yw hwn sydd wedi bod yn byw yn yr eiddo ers o leiaf 12 mis cyn marwolaeth deiliad y contract (ni fyddai'r cyfnod cymhwyso yn berthnasol i briod na phartner sifil). Hefyd byddai rhywun sydd wedi byw yn yr eiddo fel ei unig gartref yn ystod y deuddeng



mis cyn i ddeiliad y contract farw, i ofalu amdano, yn gymwys. Credwn fod galluogi gofawyr i fod yn olynwyr i denantiaeth yn briodol mewn cyfnod lle mae'r boblogaeth yn heneiddio. Rydym hefyd am annog trefniadau gofal synhwyrol. Fodd bynnag, mae'r cynigion yn cydnabod pwysigrwydd gallu'r landlordiaid cymdeithasol i reoli eu stoc tai. Felly, mewn achosion yn ymwneud ag olynwyr wrth gefn yn unig, gallai'r landlordiaid wneud cais i adfeddu'r eiddo am ei fod yn cael ei dan-feddiannu; hynny yw, pan fo mwy o ystafelloedd gwely yn y tŷ nag y mae eu hangen ar y teulu. Byddai'n rhaid i landlord gymryd y camau hynny rhwng chwe mis a deuddeng mis ar ôl marwolaeth deiliad y contract.

6.41 Mae'r enghreifftiau isod yn dangos sut y byddai'r trefniadau olyniaeth hyn yn gweithio yn ymarferol⁷.

Enghraifft 1

Alan oedd unig ddeiliad y contract gwreiddiol ac roedd yn briod â Barbara. Roedd Barbara yn byw yn yr eiddo pan fu Alan farw. Barbara fyddai'r olynnydd â blaenoriaeth a hi fyddai deiliad y contract.

Wedi hynny, mae Charles yn symud at Barbara i fyw. Mae'n byw gyda hi fel pe baent yn ŵr a gwraig. Ni allai Charles ddod yn olynnydd â blaenoriaeth ar farwolaeth Barbara, oherwydd mai Barbara oedd yr olynnydd â blaenoriaeth mewn perthynas â'r contract meddiannu.

Byddai Charles yn olynnydd wrth gefn ar farwolaeth Barbara. Charles fyddai deiliad newydd y contract, hyd yn oed pe na fyddai wedi bod yn byw gyda Barbara nac yn yr eiddo am 12 mis cyn ei marwolaeth, cyn belled â'i fod yn byw yno ar farwolaeth Barbara. Pan fyddai Charles yn marw, ni fyddai modd cael rhagor o olynwyr mewn perthynas â'r contract.

Enghraifft 2

Debbie yw deiliad y contract gwreiddiol, ac mae'n byw gyda'i phartner sifil, Emma, a merch Emma, sef Fiona, sy'n oedolyn. Ar farwolaeth Debbie, byddai Emma yn olynnydd â blaenoriaeth, a hi fyddai deiliad y contract. Ar farwolaeth Emma, roedd Fiona wedi bod yn byw gyda Debbie ac Emma drwy gydol y 12 mis cyn hynny. Felly Fiona fyddai'r olynnydd wrth gefn, a hi fyddai deiliad y contract. Pan fyddai Fiona yn marw, ni fyddai modd cael rhagor o olynwyr mewn perthynas â'r contract.

Enghraifft 3

George yw unig ddeiliad contract ar fflat sy'n eiddo i gymdeithas dai. Mae ieuchyd George yn fregus ac mae mewn gwrth o oedran. Mae ei gymydog, Henry yn symud i mewn ato i ofalu amdano. Wrth wneud hynny, rhaid i Henry ildio'r fflat yr oedd yn ei rentu gan y gymdeithas dai (gan fod un o delerau'r contract yn ei gwneud yn ofynnol i Henry fyw ynddo fel ei unig gartref neu ei brif gartref). Ar farwolaeth George, 15 mis wedyn, mae Henry yn olynnydd wrth gefn i'r contract ar fflat George. Pan fo Henry yn marw nid oes modd cael rhagor o olynwyr mewn perthynas â'r contract.

Dileu'r gallu i droi tenantiaid cymdeithasau tai allan yn orfodol ar sail ôl-ddyledion rhent difrifol

- 6.42 Mae gwahaniaeth mawr rhwng tenantiaethau cymdeithasau tai a thenantiaethau awdurdodau lleol o ran ar ba seiliau y ceir troi tenant allan am ôl-ddyledion rhent sy'n gyfwerth ag wyth wythnos neu ddeufis o rent. Ym maes tai, yr enw cyffredin ar hyn yw "sail 8". Cynigiwn fod sail 8 yn cael ei dileu er mwyn sicrhau cydraddoldeb ar draws y contractau diogel o fewn y sector tai cymdeithasol.
- 6.43 Ar hyn o bryd, yn achos tenant awdurdod lleol, nid oes rheidrwydd ar lys, yn ôl y gyfraith, i wneud gorchymyn i droi tenant allan oherwydd bod yr awdurdod lleol wedi profi bod gan y tenant hwnnw ôl-ddyledion rhent. Mewn achos fel hwn, mae gan y llys ddisgresiwn i ystyried unrhyw ffactorau lliniarol, fel anawsterau wrth gael budd-dal tai, ac i benderfynu a oes cyfiawnhad priodol dros droi tenant allan. Er hynny, yn achos tenant i gymdeithas dai, nid oes disgresiwn gan lys i ystyried a oes cyfiawnhad priodol dros droi tenant allan. Yn hytrach, os profir bod sail dros gymryd meddiant, mae'n rhaid i lys droi'r tenant allan. Gelwir hyn yn 'sail orfodol' dros gymryd meddiant.
- 6.44 Soniwyd eisoes am effaith cyfraith achosion sy'n datblygu'n barhaus ym maes tai, a hynny yng nghyd-destun troi allan ar sail ymddygiad gwrthgymdeithasol. Mae'r gyfraith achosion yn gymwys yma hefyd. Mae unrhyw sail lle gall y wladwriaeth (gan gynnwys landlordiaid cymdeithasol) droi rhywun allan o'i gartref yn debygol o fod yn groes i hawl yr unigolyn i gael y llys i ystyried a fyddai troi allan yn ymateb cymesur ai peidio.
- 6.45 Rydym yn cydnabod y bydd rhai o'r cymdeithasau tai a'r rhai sy'n benthyg iddynt yn poeni y bydd colli'r gallu i droi tenant allan yn orfodol ar sail ôl-ddyledion rhent difrifol yn ei gwneud yn anos iddynt reoli eu cyllid, yn enwedig mewn hinsawdd economaidd ansicr ac yng ngoleuni polisiau Diwygio Lles Llywodraeth y DU. Wedi dweud hynny, dim ond cyfran o gymdeithasau tai yng Nghymru sy'n defnyddio'r sail orfodol hon ar hyn o bryd. Yn 2010-11, dim ond 17 o blith 1,340 o orchmynion cymryd meddiant a wnaed ar sail orfodol mewn perthynas â thenantiaethau sicr cymdeithasau tai lle'r oedd y tenantiaid ar ei hôl hi o ran talu rhent. Mae'n amlwg hefyd fod y cymdeithasau tai nad ydynt yn defnyddio sail 8 ar hyn o bryd yn dal i allu cadw lefelau ôl-ddyledion rhent o dan reolaeth. Felly, er ein bod yn cadw llygad ar y problemau ychwanegol sy'n cael eu creu gan y polisiau Diwygio Lles, nid ydym yn ystyried bod dileu'r sail orfodol hon yn rhwym o gael effaith sylweddol.
- 6.46 Roedd cymharu ffigurau ôl-ddyledion rhent awdurdodau lleol ag ôl-ddyledion rhent cymdeithasau tai yn ymarfer buddiol iawn hefyd. Dyma oedd y sefyllfa ar 31 Mawrth 2012: roedd canran y tenantiaethau awdurdod lleol lle'r oedd gan y tenantiaid lai nag 13 wythnos o ôl-ddyledion rhent yn 29 y cant (nid yw'r ffigur wedi newid er 2008-09), ac roedd y ffigur cyfatebol ar gyfer tenantiaethau cymdeithasau tai yn 31 y cant. Roedd y ffigurau ar gyfer ôl-ddyledion rhent o 13 wythnos neu fwy yr un fath i'r ddau, sef 2 y cant. Mae'r ffigurau hyn yn dangos nad yw awdurdodau lleol o dan unrhyw anfantais o ran cadw ôl-ddyledion rhent tenantiaid o dan reolaeth o beidio â chael y sail orfodol hon i droi tenantiaid allan. Mae'n werth nodi hefyd fod tystiolaeth o'r Alban yn dangos nad yw gwneud yr un newid drwy gyflwyno Tenantiaeth Ddiogel yr Alban wedi arwain at fwy o ôl-ddyledion rhent yno.



- 6.47 Felly, er mwyn cael cydraddoldeb o ran y telerau ar gyfer troi tenantiaid landlordiaid cymdeithasol allan oherwydd ôl-ddyledion rhent, ac i sicrhau ein bod yn cydymffurfio â chyfraith hawliau dynol, credwn ei bod yn briodol dileu gallu'r cymdeithasau tai i droi tenantiaid allan yn orfodol ar sail ôl-ddyledion rhent difrifol.

Dileu'r moratoriwm chwe mis ar droi allan ar sail "dim bai"

- 6.48 Yn yr argymhellion gan Gomisiwn y Gyfraith yn 2006, cynigiwyd y dylid dileu rheol yn ymwneud â throï allan ar sail "dim bai", sef y 'moratoriwm chwe mis ar droi allan' fel y'i disgrifiwyd ganddynt. Ar hyn o bryd, mae hwn yn atal llysoedd rhag dod â thenantiaeth fyrddaliol sicr yn y sector preifat i ben cyn diwedd chwe mis cyntaf y contract. Cynigiwyd y newid hwn fel y bo modd cymhwyso'r cynllun Rhentu Cartrefi mor eang â phosibl ac i ganiatáu hyblygrwydd ychwanegol pan fo unigolion am rentu'n breifat am gyfnodau byr.
- 6.49 Un o'r prif ddadleuon dros fabwysiadu'r dull hwn yw bod Comisiwn y Gyfraith wedi gweld bod landlordiaid, yn gyffredinol, yn gosod eiddo am gyfnodau sy'n para o leiaf chwe mis neu ddeuddeng mis. Mewn achosion fel hyn, nid yw'r moratoriwm yn berthnasol. Ni allai'r Comisiwn weld rheswm pam na fyddai landlordiaid yn dymuno parhau i osod eiddo ar y sail honno, oherwydd bod landlordiaid am gadw'u tenantiaid cyhyd ag y bo modd er mwyn osgoi colli incwm mewn cyfnodau pan fo'r eiddo'n wag.
- 6.50 Mae'r sector rhentu preifat hefyd yn amrywiol iawn o ran y bobl y mae'n darparu cartrefi ar eu cyfer. Am lety tymor byr y mae llawer ohonynt yn chwilio, beth bynnag. Yn 2007, tynnodd adolygiad Rugg²⁰ sylw at y ffaith bod teuluoedd yn y chwartelau incwm uwch yn fwy tebygol o fod wedi bod yn byw yn eu cartrefi presennol am ddwy flynedd neu lai na hynny. Mae hyn yn awgrymu eu bod yn symud tai mewn perthynas â swyddi. Yn aml, roedd y teuluoedd sydd yn y chwartelau incwm isaf yn byw yn yr un eiddo am gyfnodau hir: roedd 36 y cant o'r teuluoedd sydd yn y chwartelau incwm isaf wedi aros yn eu heiddo presennol am bum mlynedd neu fwy o gymharu â 12 y cant o'r teuluoedd yn y chwartelau incwm uwch. Mae ffigurau mwy diweddar a baratowyd gan y Gymdeithas Asiantaethau Gosod Preswyl yn dangos bod pobl yn y DU, ar gyfartaledd, yn aros mewn tenantiaeth breifat am gyfnodau hirach, a bod y cyfnod hwnnw wedi codi o oddeutu pymtheng mis yn 2005 i dros 19 mis yn 2012. Gwelwyd y cynnydd mwyaf ar ôl 2010.
- 6.51 Yn ogystal â thynnu sylw at y ffaith mai'r tenantiaid eu hunain sy'n dod â thenantiaethau i ben gan amlaf, dadleuodd adroddiad Rugg fod rhesymau penodol, fel arfer, dros ddod â thenantiaeth i ben yn groes i ddymuniad y tenant. Rhesymau penodol fel ôl-ddyledion rhent, materion yn ymwneud ag ymddygiad gwrthgymdeithasol a bod ansawdd yr eiddo'n peri i'r denantiaeth fod yn anghynaliadwy.
- 6.52 Roedd Comisiwn y Gyfraith wedi cydnabod bod diogelwch deiliadaeth yn fater pwysig ond teimlent mai'r ffordd orau o fynd i'r afael â'r mater hwn oedd wrth ganolbwyntio ar hawliau contractiol y tenant a'r landlord yn hytrach nag ar hawliau statudol. Tynnwyd sylw at yr asiantaethau gosod eiddo cymdeithasol sy'n cael eu datblygu gan awdurdodau lleol ac eraill. Mae'r asiantaethau hyn yn llunio cytundebau i roi cartref i unigolion am gyfnodau hirach o dan gontract.

- 6.53 Byddai hyn yn gymwys hefyd mewn perthynas â'r cynnig yn y Papur Gwyn ar Dai i alluogi awdurdodau lleol i gyflawni eu dyletswydd i roi tai i'r digartref drwy ddod o hyd i denantiaeth breifat ar eu cyfer. Felly, byddai cyfnod contractiol o chwe mis (neu'n hirach o bosibl) yng nghyswllt cyflawni'r ddyletswydd honno yn amddiffyn yr unigolyn rhag cael ei droi allan. Y prif bwynt yw mai polisi fyddai'n pennu hyd y contract yn hytrach na bod gofyn dibynnu ar ddarpariaeth statudol anhyblyg.
- 6.54 Felly mae'r cynigion hyn yn creu'r gallu i deilwra telerau contract i fodloni amcanion polisi penodol o ran amddiffyn pobl sy'n agored i niwed, gan beidio â chreu rhwystrau a fyddai'n atal y sector cyhoeddus rhag darparu'r hyblygrwydd y mae eraill yn ei geisio.

Gwella'r fframwaith cyfreithiol ar gyfer tai â chymorth

- 6.55 Hefyd, rydym yn cynnig gwneud darpariaeth arbennig ar gyfer tai â chymorth. Mae tai â chymorth yn rhoi llety i rai o aelodau mwyaf difreintiedig ein cymdeithas ac i'r aelodau hynny o'n cymdeithas sy'n cael eu hallgáu. Er hynny, nid yw'r fframwaith cyfreithiol presennol yn cydnabod yr heriau penodol a allai godi yn yr amgylchiadau hyn.
- 6.56 Byddai'r newidiadau hyn yn rhoi offerynnau rheoli ychwanegol i helpu darparwyr tai â chymorth (gan gynnwys elusennau) i reoli'r rheini y maent yn eu helpu yn ystod dwy flynedd gyntaf eu tenantiaeth; a hynny mewn ffordd ddiogel. Gelwir y cyfnod hwn o ddwy flynedd yn 'gyfnod rheoli manylach'. Yn ystod y cyfnod rheoli manylach, byddai gan ddarparwyr tai â chymorth y gallu i ddefnyddio dau offeryn rheoli penodol, sef gwahardd a symudedd.
- 6.57 Mae'r offeryn rheoli cyntaf y cyfeirir ato uchod yn caniatáu i ddarparwyr tai â chymorth wahardd meddiannydd am gyfnod o hyd at 48 awr, heb fod angen gofyn i lys am waharddeb. Ni allai gwaharddiad o'r fath ddigwydd fwy na theirgwaith o fewn unrhyw gyfnod o chwe mis. Byddai gofyn cael gwaharddeb llys i wahardd am fwy na 48 awr. Dyma'r sefyllfaoedd a fyddai'n cyfiawnhau gwahardd dros dro:
- (i) os yw'r meddiannydd wedi defnyddio trais yn erbyn unrhyw un yn yr eiddo;
 - (ii) os yw'r meddiannydd yn gwneud rhywbeth yn yr eiddo sy'n creu perygl o niwed sylweddol i rywun; neu
 - (iii) os yw'r meddiannydd yn ymddwyn mewn ffordd sy'n amharu'n ddifrifol ar allu preswlydd arall yn y llety â chymorth a ddarperir gan y landlord i gael budd o'r cymorth a ddarperir.
- 6.58 'Symudedd' fyddai enw'r ail offeryn rheoli. Byddai'r offeryn hwn yn caniatáu i ddarparwyr symud meddiannydd i lety amgen o fewn yr adeilad. Er enghraifft, byddai modd defnyddio ystafell gerllaw ystafell y rheolwr preswyl er mwyn cadw golwg ar newydd-ddyfodiaid, a allai gael eu symud wedyn. Hefyd, byddai'n caniatáu i breswylwyr sy'n anghydweld â'i gilydd gael eu hadleoli i osgoi gorfod gwahardd neu droi'r tenantiaid hynny allan.
- 6.59 Mewn rhai amgylchiadau gellid estyn y cyfnod rheoli manylach heibio i'r cyfnod o ddwy flynedd.
- 6.60 Byddai llety y bwriedir iddo gael ei rentu am bedwar mis neu lai na hynny yn parhau i weithredu o dan y trefniadau presennol ond unwaith y byddai'r cyfnod hwnnw o bedwar mis wedi dod i ben, byddai'r darpariaethau yn Rhentu Cartrefi yn gymwys.



Trefniadau gwell ar gyfer rhentu cartrefi

- 6.61 Pan gyhoeddwyd cynigion Comisiwn y Gyfraith ynghylch tai â chymorth yn 2006, cafwyd cryn gefnogaeth gan randdeiliaid o Gymru a oedd yn gyfarwydd â'r maes hwn. Rydym wedi trafod y cynigion gyda'r rhanddeiliaid eto yn ddiweddar ac ymddengys eu bod yn parhau i gefnogi'r cynigion yn gryf. Er hynny, mae materion y byddem yn croesawu sylwadau arnynt. Er enghraifft: a yw gwahardd dros dro am 48 awr yn waharddiad digon hir (o gofio bod modd cael gwaharddiad hirach drwy gael gwaharddeb); a yw'r cyfyngiad o dri gwaharddiad mewn chwe mis yn briodol; a ddylid ystyried amgylchiadau penodol sy'n gwneud pobl ifanc yn agored i niwed wrth ddatblygu'r cynigion; ac a yw diffyg llety addas yn rheswm arall dros estyn y cyfnod rheoli manylach? Wrth ffurfio barn derfynol ar y materion hyn, bydd rhaid, wrth reswm, ddod o hyd i gydbwysedd rhwng hawliau'r meddiannydd unigol a gallu'r darparydd i reoli'r llety'n effeithiol.

Ymdrin â Thenantiaethau'r Ddeddf Rhenti

- 6.62 Tenantiaethau sy'n mynd yn ôl cyn dyddiau cyflwyno'r drefn tenantiaethau sicr a thenantiaethau byrddaliol sicr ym 1989 yw Tenantiaethau'r Ddeddf Rhenti. Yn ogystal â bod yn gymwys i'r sector rhentu preifat, mae cryn dipyn o denantiaethau'r Ddeddf Rhenti yn cael eu rheoli gan gymdeithasau tai. Fel y disgrifir uchod, maent yn rhoi diogelwch deiliadaeth tebyg i denantiaethau sicr a thenantiaethau diogel, ac mae'r rhent a godir yn dod o dan y drefn rhenti teg.
- 6.63 Yn aml, mae ansawdd y llety rhentu preifat o dan Denantiaethau'r Ddeddf Rhenti yn wael iawn oherwydd diffyg cymhelliad i'r landlordiaid fuddsoddi yn yr eiddo. Fodd bynnag, ar ôl pwyso â mesur, cynigiodd Comisiwn y Gyfraith y dylid eithrio'r tenantiaethau hyn o fframwaith Rhentu Cartrefi. Gwnaed hynny oherwydd teimlid ei bod yn well gan y tenantiaid beidio â gweld y rhent yn codi, er gwaethaf ansawdd y llety. Credwn fod yr eithriad hwn yn parhau i fod yn briodol yn achos tenantiaid y sector rhentu preifat.
- 6.64 Er hynny, wth drafod gyda rhanddeiliaid, mae'n ymddangos y gallai cynnwys tenantiaethau'r Ddeddf Rhenti yn fframwaith Rhentu Cartrefi ddod â manteision yn eu sgil. Mae proses weinyddol hirfaith yn gysylltiedig â'r drefn pennu rhenti teg a sefydlwyd er mwyn diogelu tenantiaid, ond yn achos y tenantiaethau uchod, mae'r broses honno'n un ddiangen gan fod y rhenti teg a gyfrifir yn uwch, yn gyffredinol, na'r rhent a godir gan y gymdeithas dai yn y pen draw. Byddem yn falch o glywed eich barn am yr awgrym hwn.

Casgliadau

- 6.65 Credwn y bydd ein cynigion, a luniwyd ar sail ymchwil yn seiliedig ar dystiolaeth, ac sydd wedi ystyried barn llawer o sefydliadau a grwpiau cynrychiadol gwahanol, yn gwella'r trefniadau ar gyfer rhentu cartrefi yng Nghymru. Byddant yn helpu i wella'r dewis i'r rheini sy'n rhentu, ac yn gwneud y sefyllfa'n fwy eglur. Byddant yn rhoi cydraddoldeb i bobl sy'n rhentu mewn amgylchiadau tebyg ac yn dod â mwy o hyblygrwydd i alluogi pobl i fanteisio ar gyfleoedd newydd.
- 6.66 Mae manteision i'r landlord ac i'r tenant fel ei gilydd. Mae'r manteision hynny'n deillio o gael contract rhentu sy'n nodi mewn iaith glir beth yw hawliau a chyfrifoldebau pob parti. Hefyd, bydd gwneud y fframwaith cyfreithiol yn llawer cliriach o gymorth i leihau anghydfodau ac ymglyfreitha posibl.



Trefniadau gwell ar gyfer rhentu cartrefi

- 6.67 Fel y crybwyllwyd eisoes, mae'n rhaid i ni bwysleisio nad yw'r cysyniad o denantiaeth sicr mewn tai cymdeithasol yng Nghymru yn cael ei ddileu. A dweud y gwir, bydd yn cael ei gryfhau gan ein cynigion i sicrhau bod tenantiaethau cymdeithasau tai a thenantiaethau cyngor yn cyd-fynd â'i gilydd. Er hynny, rydym yn ymwybodol bod rhai am i'n cynigion fynd ymhellach na hynny ac i roi mwy o sicrwydd i denantiaid yn y sector rhentu preifat, naill ai drwy ddileu rhentu tymor byr yn gyfan gwbl neu drwy gyflwyno cyfnod rhentu gofynnol o ddwy flynedd neu bedair blynedd, dyweder.
- 6.68 Rydym yn deall pam mae rhai yn galw am hyn ond rydym yn poeni y gallai gweithredu yn y fath fodd gael effeithiau pellgyrhaeddol, na ellid eu rhagweld, ar y system dai. Efallai na fyddai hynny, yn y pen draw, yn fuddiol i'r tenantiaid. Er enghraifft, pe byddem yn ei gwneud yn ofynnol o dan y gyfraith i gynnig cyfnodau rhentu hirach yn y sector preifat, mae perygl y byddai eiddo'n cael ei dynnu oddi ar y farchnad rentu, gan ddwysáu'r problemau presennol. Mewn ardaloedd lle y mae galw uchel am dai rhent, gallai hefyd annog rhentu'n anghyfreithlon, gan arwain at sefyllfa lle y byddai landlordiaid diegwyddor yn gallu cymryd mantais o'r unigolion hynny yn ein cymdeithas sydd fwyaf agored i niwed. Credwn y bydd ein cynigion yn gwneud llawer i wella sefyllfa'r rheini sy'n rhentu'n breifat ac rydym am sicrhau bod y manteision hynny'n gymwys i bawb sy'n rhentu cartref. Er enghraifft, un o'r gofynion ar landlordiaid fydd sicrhau nad oes peryglon iechyd a diogelwch Categori 1²¹ yn yr eiddo. Byddai'r peryglon hynny'n cynnwys oerni eithriadol, tamprwydd a llwydni, risgiau carbon monocsid a thân.



7. Rhoi'r newidiadau ar waith

- 7.1 Er mwyn cadw pethau'n syml ac yn eglur, cynigiodd Comisiwn y Gyfraith y dylai'r cynigion a nodir yn yr adroddiad Rhentu Cartrefi gwreiddiol gael eu rhoi ar waith mewn un cam mawr. Ar ddyddiad rhagnodedig, byddai'r holl denantiaethau a'r trwyddedau a fyddai eisoes yn bodoli yn newid i gontract diogel neu gontract safonol, pa un bynnag fyddai'n briodol. Mae'n bwysig pwysleisio nad oes dim yn y cynigion hyn a fyddai'n newid hawl tenant i brynu na hawl tenant i gaffael yr eiddo oddi wrth awdurdod lleol neu gymdeithas dai.
- 7.2 Nid ydym yn credu bod angen, o safbwynt cyfreithiol, ei gwneud yn ofynnol i denantiaid lofnodi contractau rhentu newydd, oherwydd y byddai pob tenantiaeth yn newid yn awtomatig i'r fframwaith newydd ar y dyddiad penodol. Wrth gwrs, mae'n arfer da gofyn i denantiaid lofnodi contractau rhentu newydd. Dengys yr hyn sy'n digwydd yn yr Alban bod hyn yn rhoi cyfleoedd i fynd i'r afael â materion eraill yn ymwneud â'r denantiaeth ar yr un pryd, materion fel cadarnhau bod y tenant iawn yn dal i feddiannu'r eiddo. Er hynny, rhoddodd hyn faich gweinyddol ar landlordiaid ac rydym yn cadw hynny mewn cof.
- 7.3 Gan gydnabod y buddiannau ehangach a fyddai'n dod yn sgil y broses lofnodi, rydym am sicrhau bod y broses honno'n cael ei rheoli mewn modd sy'n lleihau unrhyw faich gweinyddol diangen. Byddwn yn ystyried dull o wneud hynny fesul cam, gan drefnu bod contractau enghreifftiol ar gael cyn y dyddiad penodedig ar gyfer rhoi'r newidiadau ar waith. Byddwn yn rhoi ystyriaeth i'r sylwadau a ddaw i law oddi wrth randdeiliaid am y mater hwn.
- 7.4 Bydd goblygiadau i denantiaid, i landlordiaid, i ddarparwyr gwasanaethau cymorth ac i fenthycwyr ac eraill yn sgil ein cynigion, ac rydym am sicrhau bod y nifer mwyaf posibl yn cael gwybod amdanynt a'u bod yn deall sut y bydd y cynigion yn effeithio arnynt. Rydym am iddynt gael cyfle i gyflwyno'u sylwadau hefyd.
- 7.5 Rydym yn cydnabod y bydd effeithiau tymor byr, gan gynnwys costau, mewn rhai achosion, yn sgil rhoi'r newidiadau ar waith. Er hynny, rhaid ystyried y rhain yng ngoleuni'r budd tymor hir i denantiaid a landlordiaid fel ei gilydd, heb sôn am y buddiannau tymor hir i'r system dai yn ei chyfanrwydd. Bydd ein gwaith gyda'r rhanddeiliaid yn parhau yn ystod yr ymgynghoriad ar y ddogfen hon ac ar ôl hynny.
- 7.6 Ar hyn o bryd, ni allwn fod yn fanwl iawn ynghylch yr amserlen ar gyfer cyflwyno'r gyfraith newydd a'r newidiadau a ddaw yn ei sgil. Yn gyntaf oll, bydd y Bil yn destun craffu gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru ac yna bydd yn rhaid iddo gael ei basio. Ar yr un pryd, dymunwn roi cymaint o wybodaeth â phosibl i alluogi pobl i gynnig sylwadau ac awgrymiadau a allai fod o help wrth roi'r cynigion ar waith. O'r herwydd, mae amserlen fras yn amlinellu gwahanol gyfnodau'r Bil i'w gweld yn Atodlen 1.
- 7.7 Edrychwn ymlaen at gael eich sylwadau ar yr ymgynghoriad hwn a'ch ymateb i'r cwestiynau sydd i'w gweld yn Atodiad 2.



Atodiad 1:

Atodiad 1: Amserlen Fras

20 Mai 2013	Cyhoeddi'r Papur Gwyn ar Rentu Cartrefi
Mai - Awst 2013	Ymgynghoriad cyhoeddus ar y cynigion
16 Awst 2013	Diwedd y cyfnod ymgynghori
Hydref 2013	Dadansoddi'r ymatebion
Gaeaf 2013	Cyhoeddi crynodeb o'r ymatebion i'r ymgynghoriad
2014	Datblygu'r cynigion ymhellach a thrafod gyda rhanddeiliaid
2015	Cyflwyno'r Bil Rhentu Cartrefi i Cynulliad Cenedlaethol Cymru*
2015	Cynulliad Cenedlaethol Cymru yn craffu ar y Bil*

* mae'r union amseriad yn dibynnu ar amserlen y Cynulliad

Atodiad 2: Rhestr o gwestiynau ymgynghori

Rydym yn croesawu sylwadau ar bob agwedd ar ein cynigion ac mae gennym ddiddordeb penodol mewn ymatebion i'r cwestiynau a ganlyn. Mae rhifau'r paragraffau yn nodi lle mae'r adran berthnasol yn y Papur Gwyn yn dechrau.

Enw:							
Sefydliad (os yn berthnasol):							
Cyfeiriad e-bost:							
Rhif ffôn:							
Cyfeiriad:							
Ticiwch i nodi a ydych yn denant neu'n landlord:	Tenant:		Landlord:		Arall (nodwch):		
Cwestiwn 1						Ticiwch	
Ydych chi o blaid ein cynigion i newid y fframwaith cyfreithiol ar gyfer rhentu cartref?						Ydw	Nac ydw
Rhowch esboniad cryno.							
Cwestiwn 2						Ticiwch	
Ydych chi'n cytuno y dylai'r contract diogel fod yn seiliedig ar y denantiaeth ddiogel a gynigir gan yr awdurdodau lleol ar hyn o bryd (paragraff 6.11)?						Ydw	Nac ydw
Cwestiwn 3						Ticiwch	
Ydych chi'n cytuno y dylai'r contract safonol fod yn seiliedig ar y denantiaeth fyrddaliol sicr sydd ar gael ar hyn o bryd (paragraff 6.13)?						Ydw	Nac ydw
Rhowch esboniad cryno.							



Cwestiwn 4	Ticiwch ym mhob achos	
Ydych chi o blaid y cynigion sy'n gysylltiedig â phob un o'r materion a ganlyn:		
a) Mynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol rhai teuluoedd (paragraff 6.17)	Ydw	Nac ydw
Rhowch esboniad cryno.		
b) Mynd i'r afael â cham-drin domestig (paragraff 6.25)	Ydw	Nac ydw
Rhowch esboniad cryno.		
c) Mwy o hyblygrwydd wrth ymdrin â chyd-denantiaethau (paragraff 6.27).	Ydw	Nac ydw
Rhowch esboniad cryno.		
d) Achosion lle mae tenantiaid yn cefnu ar eiddo (paragraff 6.31)	Ydw	Nac ydw
Rhowch esboniad cryno.		
e) Rhentu gan bobl ifanc (paragraff 6.33)	Ydw	Nac ydw
Rhowch esboniad cryno.		

f) Safoni hawliau olynu (paragraff 6.36)	Ydw	Nac ydw
Rhowch esboniad cryno.		
g) Safoni'r broses o droi tenantiaid allan am fod ganddynt ôl-ddyledion rhent (paragraff 6.42)	Ydw	Nac ydw
Rhowch esboniad cryno.		
h) Ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid sicrhau nad oes unrhyw beryglon Categori 1 o dan y System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai (paragraff 5.5(g))	Ydw	Nac ydw
Rhowch esboniad cryno.		
i) Dileu'r moratoriwm chwe mis ar droi allan ar sail 'dim bai' (paragraff 6.48)	Ydw	Nac ydw
Rhowch esboniad cryno.		
j) Sefydlu fframwaith cyfreithiol ar gyfer tai â chymorth (paragraff 6.55)	Ydw	Nac ydw
Rhowch esboniad cryno.		



k) Cynnwys tenantiaethau Deddf Rhenti a gynigir gan gymdeithasau tai o fewn fframwaith Rhentu Cartrefi (paragraff (6.62)	Ydw	Nac ydw
Rhowch esboniad cryno.		
Cwestiwn 5		
Yn eich barn chi, pa rai o blith yr elfennau a restrir yn Nghwestiwn 4 uchod yw'r pwysicaf ar gyfer pobl sy'n rhentu eu cartref?		
Darperir y blwch isod er mwyn i chi fedru cyflwyno unrhyw sylwadau ychwanegol sydd gennych.		
Mae'n bosibl y bydd ymatebion i ymgynghoriadau yn cael eu cyhoeddi – naill ai ar y rhyngrwyd neu mewn adroddiad. Os hoffech i ni gadw'ch enw'n gyfrinachol, ticiwch y blwch:		
Os ydych yn ymateb ar ran eich sefydliad, ticiwch y blwch:		
Ticiwch os ydych chi neu'ch sefydliad yn barod i ni gysylltu â chi mewn perthynas â datblygu'r Bil Rhentu Cartrefi:		

Atodiad 3: Cyfeiriadau

- ¹ Y Swyddfa Ystadegau Gwladol (2012): *Tabl Cyfrifiad 2011 QS403EW: Deiliadaeth - Pobl, awdurdodau unedol yng Nghymru*. Ar gael ar-lein yn: www.ons.gov.uk/ons/rel/census/2011-census/key-statistics-and-quick-statistics-for-electoral-divisions-and-output-areas-in-wales/rft---qs403ew.xls
- ² Llywodraeth Cymru (2012) *Cartrefi i Gymru – Papur Gwyn ar gyfer Bywyd Gwell a Chymunedau Gwell*. Mae'r Papur Gwyn a chrynodeb o'r ymatebion ar gael ar-lein yn: <http://wales.gov.uk/consultations/housingcommunity/housewhitepaper/?lang=cy>
- ³ Llywodraeth Cymru (2012) *Defnyddio arian y Cynllun Troi Tai'n Gartrefi i addasu adeiladau gwag*. Ar gael ar-lein yn: <http://wales.gov.uk/newsroom/housingandcommunity/2012/121116hih/?skip=1&lang=cy>
- ⁴ Y Swyddfa Ystadegau Gwladol (2012) *Measuring National Well-being - Where we Live*. Ar gael ar-lein yn: www.ons.gov.uk/ons/rel/wellbeing/measuring-national-well-being/where-we-live/art-where-we-live.html#tab-Tenure-and-housing-stock
- ⁵ Pattison B, Diacon D & Vine J (2010) *Tenure Trends in the UK Housing System*. Y Sefydliad ar gyfer Adeiladu a Thai Cymdeithasol. Ar gael ar-lein yn: www.bshf.org/published-information/publication.cfm?thePubID=46C4A5EA-15C5-F4C0-99C662FE48B048B9
- ⁶ Scanlon K. & Kochan B. (golygyddion) (2011) *Towards a sustainable private rented sector – the lessons from other countries*. LSE Llundain
- ⁷ Comisiwn y Gyfraith (2006) *Renting Homes: The Final Report, Vols. 1 & 2*. Law Com 297
Ar gael ar-lein yn: <http://lawcommission.justice.gov.uk/areas/renting-homes.htm>
- ⁸ Llywodraeth Cymru (2011) *Cwrdd â'r Her Tai: Creu consensws ar gyfer gweithredu*. Mae'r ddogfen ymgynghori a chrynodeb o'r ymatebion ar gael ar-lein yn: <http://wales.gov.uk/consultations/housingcommunity/housingchallenge/?lang=cy>
- ⁹ Comisiwn y Gyfraith (2013) *Rhentu cartrefi yng Nghymru*. Ar gael ar-lein yn: <http://lawcommission.justice.gov.uk/areas/renting-homes.htm>
- ¹⁰ Y Swyddfa Masnachu Teg (2013) *The Lettings Market*. OFT1479. Ar gael ar-lein yn: www.of.gov.uk/OFTwork/publications/publication-categories/reports/consumer-protection
- ¹¹ Comisiwn y Gyfraith (2002) *Renting Homes: Consultation 1 Status and Security*. Law Com 162
- ¹² Deddf Tai 1985
- ¹³ Deddf Tai 1996
- ¹⁴ Yr Arglwydd Woolf (1996) *Access to Justice*. Ar gael ar-lein yn: www.dca.gov.uk/civil/final/index.htm
- ¹⁵ Yr Arglwydd Ustus Jackson (2009) *Review of Civil Litigation Costs*. TSO Ar gael ar-lein yn: <http://www.judiciary.gov.uk/publications-and-reports/review-of-civil-litigation-costs/index>
- ¹⁶ The Times, Law Section (25 Gorffennaf 2000) Erthygl ar ddiwygio tenantiaethau gan Nic Madge, a oedd, ar y pryd, yn farnwr rhanbarth yn Llys Sirol Gorllewin Llundain ac sydd bellach yn Farnwr Cylchdaith.
- ¹⁷ Llywodraeth Cymru (2012) *Ymgynghoriad ar ddeddfwriaeth i roi terfyn ar drais yn erbyn menywod a thrais domestig*. Ar gael ar-lein yn: <http://wales.gov.uk/consultations/housingcommunity/vawwhitepaper/?skip=1&lang=cy>
- ¹⁸ Llais Defnyddwyr Cymru (2012) *Eu tŷ nhw, eich cartref chi – y sector rhentu preifat yng Nghymru*. Ar gael ar-lein yn: <http://wales.gov.uk/topics/housingandcommunity/housing/rentingbill/?skip=1&lang=cy>
- ¹⁹ Wilson W (2012) *Succession rights and social housing*. Llyfrgell Tŷ'r Cyffredin Ar gael ar-lein: www.parliament.uk/briefing-papers/SN01998
- ²⁰ Rugg J & Rhodes D (2007) *The private rented sector: its contribution and potential*. Prifysgol Efrog
- ²¹ Fel y'u diffinnir o dan y System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai a gyflwynwyd gan Ddeddf Tai 2004



