Rhentu Cartrefi

Ffordd well i Gymru

Canllaw i Bapur Gwyn Llywodraeth Cymru

Llywodraeth Cymru
Welsh Government

www.cymru.gov.uk

Pam mae angen newid?

Heddiw, mae rhentu cartref yn opsiwn sy'n dod yn fwyfwy pwysig. Mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo i greu system dai hyblyg, effeithlon ac ymatebol sy'n helpu pobl i fodloni eu hanghenion o ran tai.

Mae bron i 1 o bob 3 aelwyd yn rhentu eu cartref oddi wrth awdurdod lleol, cymdeithas dai neu landlord preifat. Mae'r gyfraith ar gyfer rhentu cartref yn gymhleth, ac yn aml mae hynny'n peri problemau rhwng tenantiaid a landlordiaid. Rydym am sicrhau bod y gyfraith yn haws i bawb ei deall.

Mae llawer o bobl, gan gynnwys tenantiaid, arbenigwyr tai, barnwyr a chyfreithwyr, wedi dweud bod angen gwella'r gyfraith ar rentu tai. Ar hyn o bryd, mae'r rheini sy'n rhentu oddi wrth gymdeithasau tai a chynghorau lleol yn cael contractau rhentu gwahanol sydd â hawliau gwahanol. Rydym yn credu y dylai'r contractau hyn fod yr un fath.

Rydym yn parhau wedi ymrwymo i egwyddorion tai cymdeithasol a'r denantiaeth ddiogel, sy'n cynnig y lefel uchaf o ddiogelwch i denantiaid ar hyn o bryd. Nid ydym yn bwriadu cyflwyno'r 'denantiaeth hyblyg' cyfnod penodedig ar gyfer tai cymdeithasol, fel sydd wedi digwydd yn Lloegr.

Mae'r sector rhentu preifat hefyd yn gynyddol bwysig, ond nid oes ganddo ddelwedd dda. Rydym o'r farn y byddai contractau rhentu clir, sy'n egluro hawliau a chyfrifoldebau, yn helpu landlordiaid preifat a'u tenantiaid.

Mae ein cynigion yn seiliedig ar argymhellion a wnaed gan Gomisiwn y Gyfraith. Cafodd yr argymhellion eu hadolygu i sicrhau eu bod yn bodloni anghenion pobl yng Nghymru. I gael rhagor o wybodaeth, ewch i'n gwefan:
http://wales.gov.uk/topics/housingandcommunity/housing/rentingbill/?skip=1&lang=cy.

Wrth ddatblygu ein cynigion, rydym wedi gweithio'n agos gyda llawer o sefydliadau gwahanol sy'n cynrychioli tenantiaid a landlordiaid, a hefyd sefydliadau sy'n gweithio ym maes tai ac mewn meysydd cysylltiedig. Rydym wedi ystyried yr ymchwil berthnasol, gan gynnwys ymchwil a wnaed gan Lais Defnyddwyr Cymru, ac rydym wedi edrych ar newidiadau sydd wedi eu cyflwyno mewn rhannau eraill o'r DU.

Sut bydd ein cynigion yn effeithio ar denantiaid a landlordiaid?

Os bydd Cynulliad Cenedlaethol Cymru yn pasio'r Bil Rhentu Cartrefi, bydd y rhan fwyaf o gontractau tenantiaeth dai yn newid i fod yn un o ddau brif fath o gontract:

- 'Contract diogel', sy'n seiliedig ar y denantiaeth ddiogel a ddefnyddir gan awdurdodau lleol, ac a fydd yn cael ei ddefnyddio gan gynghorau a chymdeithasau tai ar gyfer tai tymor hir yn bennaf.
- 'Contract safonol', a fydd yn debyg i'r denantiaeth fyrddaliol sicr a ddefnyddir yn bennaf yn y sector rhentu preifat.

Gyda'i gilydd, bydd y contractau hyn yn disodli nifer o wahanol fathau o gontractau rhentu a ddefnyddir ar hyn o bryd. Byddant yn helpu i sicrhau cydraddoldeb a hyblygrwydd ar draws y gwahanol fathau o dai rhent. Byddwn yn helpu landlordiaid a thenantiaid trwy gyhoeddi enghreifftiau o gontractau a fydd yn egluro, mewn iaith glir, delerau hanfodol y contract diogel a'r contract safonol.

Yn ogystal â gwneud y gyfraith yn haws ei deall, y manteision eraill a fydd yn deillio o'r cynigion hyn fydd:

- Ymateb yn fwy effeithiol i gam-drin domestig ac ymddygiad gwrthgymdeithasol trwy gynnwys teler 'ymddygiad gwaharddedig' ym mhob contract
- Cael gwared ar y gwahaniaethau o ran y rhesymau dros droi allan denantiaid sy'n rhentu oddi wrth gymdeithasau tai, gan wneud y rhesymau hynny'n gyson â rhesymau cynghorau lleol.
- Ei gwneud yn haws i bobl ymuno â chontractau cyd-denantiaeth neu eu gadael.
- Trefniadau haws ar gyfer rhentu tymor byr.
- Helpu pobl ifanc trwy ei gwneud yn haws i bobl ifanc 16 oed ac 17 oed rentu cartref.
- Safoni'r hawl i gymryd tenantiaeth cymdeithas dai neu denantiaeth cyngor pan fydd y tenant presennol yn marw, gan hefyd roi hawl newydd i ofalwyr preswyl tymor hir.
- Cynnwys gofyniad ym mhob contract i'r perwyl bod yn rhaid i'r landlord gynnal a chadw'r eiddo a sicrhau nad oes ynddo unrhyw beryglon difrifol i iechyd a diogelwch.
- Lleihau costau trwy gael fframwaith cyfreithiol symlach.
- Ei gwneud yn haws i landlordiaid adennill eiddo y cefnwyd arno.
- Ei gwneud yn anoddach i landlordiaid gwael gynnig rhenti is na'r rhenti a gynigir gan landlordiaid da.

Sut a phryd bydd y newidiadau hyn yn digwydd?

Rydym yn awyddus i sicrhau bod pawb yn cael y cyfle i ddeall y newidiadau a rhoi eu barn arnynt. Dyna pam rydym yn cynnal yr ymgynghoriad. Nid yw'n debygol y bydd Cynulliad Cenedlaethol Cymru yn ystyried y Bil Rhentu Cartrefi cyn 2015.

Os bydd y Cynulliad yn pasio'r Bil, mae'n bosibl y bydd y Bil yn cael effaith rywbryd tua diwedd 2015 neu ddechrau 2016. Rydym yn cynnig y byddai'r holl denantiaethau tai presennol, ar ddiwrnod penodedig, yn newid yn awtomatig i un o'r ddau fath newydd o gontract rhentu. Ni fyddai angen i landlordiaid gyflwyno contractau newydd ar unwaith er mwyn i'r newid hwn gael effaith. Ni fydd unrhyw newid i'r "hawl i brynu" neu'r "hawl i gaffael" sydd gan denantiaid cynghorau a chymdeithasau tai.

Mae eich barn yn bwysig inni

P'un a ydych yn rhentu eich cartref, yn ystyried rhentu eich cartref yn y dyfodol, neu'n landlord neu sefydliad sy'n gweithio ym maes tai, rydym yn awyddus i gael eich sylwadau. Mae fersiwn lawn o'r Papur Gwyn ar gael yn: http://wales.gov.uk/consultations/?lang=cy.

Bydd yr ymgynghoriad yn dod i ben ar 16 Awst 2013. Mae'n bosibl y bydd yr ymatebion i'r ymgynghoriad yn cael eu cyhoeddi. Rydym yn croesawu sylwadau ar bob agwedd ar ein cynigion, ond rydym yn arbennig o awyddus i gael ymatebion i nifer o gwestiynau allweddol a nodir yn Atodiad 2 o'r Papur Gwyn. Mae'r wybodaeth berthnasol ar gael ar ein gwefan. 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