



Llywodraeth Cymru Dogfen Ymgynghori

Ymgynghoriad ar foderneiddio'r darpariaethau ar gyfer
atgyweirio a chynnal offer sefydlog ac iawndal ar ddiwedd
tenantiaeth mewn perthynas â Thenantiaethau Amaethyddol
yng Nghymru

Dyddiad cyhoeddi: **1 Rhagfyr 2016**
Camau i'w cymryd: Ymatebion erbyn **23 Chwefror 2017**

Trosolwg

Rydym yn gofyn am sylwadau am newidiadau arfaethedig mewn is-ddeddfwriaeth sy'n rheoli atgyweirio a chynnal offer sefydlog ac iawndal ar ddiwedd tenantiaeth, mewn perthynas â thenantiaethau amaethyddol yng Nghymru sy'n cael eu rheoli gan Ddeddf Daliadau Amaethyddol 1986.

Sut i ymateb

Gallwch gyflwyno ymateb ar-lein drwy ein gwefan:

<http://www.wales.gov.uk/consultations>

<http://www.cymru.gov.uk/ymgyngoriadau>

Fel arall, gallwch lenwi'r holiadur yn y ddogfen hon a'i anfon i:

Yr Is-adran Amaeth – Cynaliadwyedd a Datblygu
Llywodraeth Cymru
Rhodfa Padarn
Llanbadarn Fawr
Aberystwyth
Ceredigion
SY23 3UR

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

Rhagor o wybodaeth a dogfennau cysylltiedig

Mae fersiynau o'r ddogfen hon ar gael mewn print bras, Braille ac ieithoedd eraill drwy wneud cais.

Manylion cyswllt

Yr Is-adran Amaeth – Cynaliadwyedd a Datblygu
Llywodraeth Cymru
Rhodfa Padarn
Llanbadarn Fawr
Aberystwyth
Ceredigion
SY23 3UR

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

Diogelu data

Sut y byddwn yn defnyddio'r farn a'r wybodaeth a roddwch i ni

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.

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, bydd enw a chyfeiriad (neu ran o gyfeiriad) yr unigolyn neu sefydliad a anfonodd yr ymateb yn cael eu cyhoeddi gyda'r ymateb. Mae hynny'n helpu i ddangos bod yr ymgynghoriad wedi'i gynnal yn briodol. Os nad ydych yn dymuno i'ch enw a'ch cyfeiriad gael eu cyhoeddi, rhwch wybod i ni yn ysgrifenedig wrth anfon eich ymateb. Byddwn wedyn yn cuddio'ch manylion.

Mae'n bosibl y bydd yr enwau a'r cyfeiriadau y byddwn wedi'u cuddio yn cael eu cyhoeddi'n ddiweddarach, er nad yw hynny'n debygol o ddigwydd yn aml iawn. Mae Deddf Rhyddid Gwybodaeth 2000 a Rheoliadau Gwybodaeth Amgylcheddol 2004 yn caniatáu i'r cyhoedd ofyn am gael gweld gwybodaeth a gedwir gan nifer 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 dan rai amgylchiadau. Os bydd unrhyw un yn gofyn am gael gweld gwybodaeth a gadwyd yn ôl gennym, bydd 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. 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 ac yn gofyn am ei farn cyn gwneud unrhyw benderfyniad terfynol i ddatgelu'r wybodaeth.

Cyflwyniad

1. Mae tua un rhan o dair o'r tir amaethyddol yng Nghymru yn denantir. Mae tenantiaethau amaethyddol yn cael eu rheoleiddio o dan Ddeddf Daliadau Amaethyddol 1986 ("DDA") a Deddf Tenantiaethau Amaethyddol 1995 ("DTA").
2. Mae Llywodraeth Cymru yn ystyried gwneud newidiadau yn y fframwaith rheoleiddio, yn benodol mewn is-ddeddfwriaeth a gyflwynwyd o dan DDA, sy'n rheoli rhannau o'r sector tenantiaethau amaethyddol. Pwrpas y newidiadau yw diweddaru darpariaethau sydd wedi dyddio, cyflwyno mwy o hyblygrwydd a chysoni deddfwriaeth ag arferion ffermio presennol.
3. Mae'r newidiadau arfaethedig yn cyd-fynd ag agenda Llywodraeth Cymru ar Hwyluso'r Drefn sy'n ceisio sicrhau gwell rheoleiddio o fewn fframwaith priodol, gwella gwasanaethau i gwsmeriaid a chreu diwydiant sy'n barod ac yn alluog i groesawu newid er mwyn sicrhau mwy o broffidioldeb a phroffesiynoldeb.
4. Pwrpas y newidiadau sydd wedi'u hamlinellu yn y ddogfen hon yw cefnogi parhad sector tenantiaethau amaethyddol effeithlon ac effeithiol yng Nghymru. Mae'r diwygiadau i ddeddfwriaeth bresennol yn ceisio sicrhau mwy o eglurder yn y gofynion rheoliadol, fel y rhwymedigaethau rhwng y landlord a'r tenant ar gyfer offer sefydlog ar ddaliad. Bydd newidiadau arfaethedig eraill yn amlinellu dull o gyfrifo'r iawndal sy'n daladwy i denantiaid sy'n ymadael gan nad yw tenantiaid yn cael eu digolledu'n ddigonol o dan y ddeddfwriaeth bresennol am werth rhai o'r gwelliannau y maent wedi'u gwneud i'r tir. Mae'n bosibl y bydd hyn, yn ei dro, yn cymell tenantiaid i fuddsoddi yn y tir a'i ffermio'n fwy cynaliadwy ym mlynnyddoedd olaf eu tenantiaeth. Bydd yr holl newidiadau hyn yn symleiddio ac yn moderneiddio'r fframwaith deddfwriaethol sy'n rheoli daliadau amaethyddol yng Nghymru ac yn helpu busnesau fferm i ddod yn fwy proffesiynol, cydnerth a llewyrchus yn y dyfodol.
5. Yn *Symud Cymru Ymlaen* mae Llywodraeth Cymru wedi pennu'r pedwar maes lle gallwn wneud y gwahaniaeth mwyaf ym mywydau pobl Cymru, yn awr ac yn y dyfodol. Ein nod yw creu Cymru sydd:
 - yn Ffyniannus a Diogel;
 - yn Iach ac Egniol;
 - yn Uchelgeisiol ac yn Dysgu;
 - yn Unedig a Chysylltiedig.
6. Y pedwar maes hyn yw'r rhai lle bydd Llywodraeth Cymru yn gallu cyfrannu fwyaf at gyflawni'r saith nod llesiant sydd yn Neddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru), i wneud Cymru'n wlad lewyrchus, gydnerth, iachach, fwy cyfartal sy'n gyfrifol ar lefel fyd-eang ac sydd â chymunedau cydlynus a diwylliant bywiog lle mae'r Gymraeg yn ffynnu. Bydd y newidiadau sydd wedi'u cynnig isod yn helpu i gyflawni'r amcanion hyn. Yn benodol, byddant yn creu Cymru sy'n fwy ffyniannus drwy ddatblygu economi wledig sy'n cynhyrchu cyfoeth ac yn darparu cyfleoedd am waith, a gwlad sy'n gydnerth o safbwynt ecolegol, economaidd a chymdeithasol.

7. Bydd y diwygiadau arfaethedig yn helpu i gynnal cymunedau ffermio cydlynus ledled Cymru ac mewn ardaloedd lle mae'r Gymraeg yn brif iaith. O ganlyniad i hyn, bydd y cynigion yn gallu cyfrannu at ddatblygu cymunedau hyfyw, diogel sydd â chysylltiadau da a fydd yn hyrwyddo ac yn diogelu treftadaeth a diwylliant.

Adran 1 – Trosolwg ar Denantiaethau Amaethyddol

8. Mae'r sector tenantiaethau amaethyddol yn hanfodol i economi wledig Cymru. Yn gyffredinol, mae tenantiaethau fferm yng Nghymru wedi'u seilio ar gytundebau ar ffurf:
 - Cytundebau trwyddedu pori tymor byr
 - Tenantiaethau wedi'u ffurfio o dan Ddeddf Daliadau Amaethyddol 1986 (DDA)
 - Tenantiaethau Busnes Fferm (TBFFau) (cytundebau tenantiaeth yn dilyn Deddf Tenantiaethau Amaethyddol 1995)
 - Tenantiaethau anysgrifenedig
9. Mae'r berthynas rhwng landlordiaid a thenantiaid o dan denantiaethau amaethyddol yn cael ei rheoli'n rhannol gan delerau eu cytundeb tenantiaeth penodol, ac yn rhannol gan ddeddfwriaeth ar denantiaethau amaethyddol. Gall y ddeddfwriaeth fod yn rhwystr drwy fod yn rhy ragnodol ac atal y landlord a'r tenant rhag dod i gytundebau sy'n addas i'w hamgylchiadau penodol. Er hynny, rhaid cydbwysu'r angen am hyblygrwydd yn erbyn yr angen i amddiffyn y ddau barti mewn ffordd briodol.
10. Mae'r newidiadau mewn is-ddeddfwriaeth sydd dan sylw yn yr ymgynghoriad hwn yn gymwys i gytundebau tenantiaeth amaethyddol a reolir gan DDA. Roedd DDA yn cydgrynhoi Deddf Daliadau Amaethyddol 1948 a deddfwriaeth arall sy'n ymwneud â daliadau amaethyddol. Roedd is-ddeddfwriaeth i ddarparu'r fframwaith manwl ar gyfer atgyweirio a chynnal offer sefydlog ac iawndal ar ddiwedd tenantiaeth wedi'i gwneud ym 1973 (a'i diwygio ym 1988) ac ym 1978 (a'i diwygio ym 1980, 1981, a 1983).
11. Mae Llywodraeth Cymru yn bwriadu diweddarau'r rheoliadau ar atgyweirio a chynnal offer sefydlog drwy gynnwys eitemau sy'n cael eu defnyddio'n gyffredin a manteisio ar y cyfle i gydgrynhoi'r ddeddfwriaeth newydd â deddfwriaeth debyg, lle bo'n briodol. Yn ogystal â hyn, mae'r ymgynghoriad yn gofyn am sylwadau ar ffyrdd llai rhagnodol o gyfrifo iawndal ar ddiwedd tenantiaeth, er mwyn cael iawndal sy'n adlewyrchu gwerth y gwelliant neu'r mater y telir iawndal amdano ar adeg terfynu'r denantiaeth. Bydd hyn yn helpu Llywodraeth Cymru i gyrraedd ei nod o gysoni deddfwriaeth ar denantiaethau amaethyddol i fwy o raddau ag arferion amaethyddol presennol drwy ddiwygio rheoliadau a gyflwynwyd gyntaf yn y 1970au.
12. Mae'r Grŵp Diwydiant Diwygio Tenantiaethau (GDDT), sef grŵp o randdeiliaid sy'n cynnwys sefydliadau allweddol sy'n cynrychioli buddiannau landlordiaid a thenantiaid amaethyddol, wedi ymwneud yn helaeth â datblygu'r cynigion sydd wedi'u cyflwyno yn yr ymgynghoriad hwn. Darperir cyngor ar faterion tenantiaeth i Lywodraeth y DU gan GDDT sy'n gorff anstatudol ac sy'n cynnwys cynrychiolwyr o'r diwydiant yng Nghymru yn ogystal â swyddogion polisi o Gymru. Mae GDDT wedi cadarnhau bod y diwygiadau hyn yn addas i'w gweithredu yng Nghymru.
13. Mae Llywodraeth y DU eisoes wedi deddfu i gyflwyno newidiadau tebyg yn dilyn ymgynghoriad cyhoeddus yn Lloegr yn 2014 i ddiwygio'r fframwaith deddfwriaethol ar gyfer tenantiaethau amaethyddol. Mae Llywodraeth Cymru yn cynnig cyflwyno newidiadau tebyg mewn rheoliadau yng Nghymru. Byddai hyn yn sicrhau bod tenantiaid a landlordiaid yng Nghymru yn dod o dan yr un gofynion rheoliadol â ffermwyr yn Lloegr ac na fyddant o dan anfantais o ran atgyweirio a chynnal offer sefydlog a chyfrifo lefel yr iawndal a'r math o waith y gellir hawlio iawndal amdano.

Adran 2 – Cynnal, atgyweirio ac yswirio offer sefydlog

14. O dan Ddeddf Daliadau Amaethyddol 1986 (DDA), gall Gweinidogion Cymru wneud rheoliadau sy'n rhagnodi telerau ar gyfer cynnal, atgyweirio ac yswirio offer sefydlog ar ddaliad amaethyddol sy'n cael ei ddal gan denant.
15. Mae'r telerau rhagnodedig presennol wedi'u cynnwys yn Rheoliadau Amaethyddiaeth (Cynnal, Atgyweirio ac Yswirio Offer Sefydlog) 1973 fel y'u diwygiwyd ym 1988 ac maent yn cael eu galw'n "cymalau enghreifftiol". Tybir bod y cymalau enghreifftiol wedi'u hymgorffori ym mhob cytundeb tenantiaeth amaethyddol a wneir o dan DDA ac eithrio mewn achosion lle mae cytundeb ysgrifenedig wedi'i wneud sy'n gosod rhwymedigaeth ar un parti i'r cytundeb y byddai'r cymalau enghreifftiol yn ei gosod fel arall ar y parti arall.
16. Roedd Tasglu Macdonald wedi argymhell bod y cymalau enghreifftiol presennol yn cael eu diweddarau. Rydym yn bwriadu gwneud hyn drwy ddirymu a disodli Rheoliadau Amaethyddiaeth (Cynnal, Atgyweirio ac Yswirio Offer Sefydlog) 1973 fel y'u diwygiwyd gan Rheoliadau Amaethyddiaeth (Cynnal, Atgyweirio ac Yswirio Offer Sefydlog) (Diwygio) 1988.
17. Yn ogystal â hyn, rydym yn bwriadu manteisio ar y cyfle i ddiweddarau'r cymalau enghreifftiol, er mwyn symleiddio'r cyd-destun deddfwriaethol drwy gydgrynhoi'r cymalau enghreifftiol newydd â Rheoliadau Amaethyddiaeth (Terfynau Amser Amrywiol) 1959, ac i ddirymu Rheoliadau Amaethyddiaeth (Terfyn Amser) 1988.

Y polisi presennol

Cymalau enghreifftiol

18. Mae'r cymalau enghreifftiol yn dyrannu rhwng y landlord a'r tenant mewn tenantiaeth DDA y cyfrifoldeb dros gynnal ac atgyweirio offer sefydlog, eu cyfnewid o dan y rhwymedigaeth i atgyweirio, a'u hyswirio.
19. Mae offer sefydlog, yn ôl y diffiniad yn DDA, yn cynnwys:
"any building or structure affixed to land and any works on, in, over or under land, and also includes anything grown on land for a purpose other than use after severance from the land, consumption of the thing grown or of its produce, or amenity, and any reference to fixed equipment on land shall be construed accordingly;"
20. Yr egwyddor sy'n sail i'r atebolrwydd yw bod y tenant yn gyfrifol am gynnal ac atgyweirio offer sefydlog a rhannau gweithredol o ddydd i ddydd. Mae'r landlord yn gyfrifol am gadw adeiladweithiau'n gyfan drwy eu cynnal, eu hatgyweirio, eu cyfnewid a'u hyswirio rhag tân.

Rheoliadau Amaethyddiaeth (Terfynau Amser Amrywiol) 1959

21. Mae'r cymalau enghreifftiol yn darparu ar gyfer penderfynu materion sy'n codi o danynt drwy gymrodeddu. Lle mae rhwymedigaeth wedi'i throsglwyddo drwy broses o dan y statud, mae Rheoliadau Amaethyddiaeth (Terfynau Amser Amrywiol) 1959 yn darparu cyfnod o un mis pryd:

- a) y gall landlord fynnu cymrodeddu er mwyn penderfynu'r iawndal sy'n daladwy gan y tenant lle mae rhwymedigaeth dros gynnal ac atgyweirio offer sefydlog wedi'i throsglwyddo i'r landlord; neu
- b) y gall tenant fynnu cymrodeddu er mwyn penderfynu ei hawliad yn erbyn y landlord am fethiant blaenorol y landlord i gyflawni'r rhwymedigaeth i gynnal neu atgyweirio unrhyw eitem o offer sefydlog sydd wedi'i throsglwyddo i'r tenant.

Rheoliadau Amaethyddiaeth (Terfyn Amser) 1988

22. Lle'r oedd y telerau mewn cytundeb tenantiaeth wedi cael eu hamrywio gan Rheoliadau Amaethyddiaeth (Cynnal, Atgyweirio ac Yswirio Offer Sefydlog) (Diwygio) 1988 mewn perthynas â thenantiaeth nad yw'n ysgrifenedig neu sydd yn ysgrifenedig ond heb ddarparu ar gyfer un neu ragor o'r materion y mae DDA yn pennu bod cytundebau tenantiaeth ysgrifenedig i ddarparu ar eu cyfer, roedd cymrodeddwr a oedd yn ystyried achos a gyfeiriwyd ar gyfer cymrodeddu o fewn tri mis wedi i'r cymalau enghreifftiol ddod i rym yn gorfod diystyru'r amrywiad a wnaed gan y cymalau enghreifftiol newydd.

Ystyriaethau/rhesymau dros y cynigion

Cymalau enghreifftiol

- 23. Cafodd y cymalau enghreifftiol eu gwneud ym 1973 a'u diwygio ym 1988. Credir eu bod wedi dyddio am nad ydynt yn rhagnodi telerau ar gyfer cynnal, cyfnewid ac atgyweirio offer sefydlog sy'n cael eu defnyddio'n gyffredin yn awr, fel systemau gwres canolog, ac ar gyfer technolegau sydd wedi datblygu ers drafftio'r rheoliadau.
- 24. Hefyd mae nifer o rwymedigaethau presennol lle byddai disgrifiad mwy manwl yn diffinio'r rhwymedigaeth yn well neu'n caniatáu ffordd fwy ymarferol a rhesymol o ddyrannu rhwymedigaethau rhwng y landlord a'r tenant.
- 25. Nid yw capiau ariannol wedi'u diweddarau er 1988 ac nid ydynt yn adlewyrchu costau presennol y rhwymedigaethau dan sylw.
- 26. Mae'n ofynnol i'r tenant adnewyddu pob teilsen neu lechen do sydd wedi torri neu gracio a gosod teils neu lechi yn lle rhai sydd wedi llithro a chael eu difrodi hyd at derfyn o £100 ym mhob blwyddyn o'r denantiaeth. Nid yw'r terfyn hwn wedi cynyddu gyda chwyddiant.
- 27. Ar hyn o bryd, os bydd y landlord yn methu â chyfnewid eitem yn unol â'i rhwymedigaeth o fewn tri mis ar ôl cael hysbysiad ysgrifenedig am yr angen i'w chyfnewid gan y tenant, gall y tenant gyfnewid yr eitem ac adennill costau rhesymol. Mae terfyn ar y costau am gyfnewid y gall y tenant eu hadennill sy'n gyfwerth â'r rhent am flwyddyn neu £2000, pa un bynnag sydd leiaf mewn perthynas â

chyfanswm y costau am gyfnewid yr holl eitemau. Gall y tenant adennill y swm hwnnw yn ystod pob blwyddyn o'r denantiaeth nes bod cost yr holl waith wedi'i hadennill yn llawn. Mewn cyferbyniad â hyn, mae'r tenant yn gallu adennill costau rhesymol am atgyweiriadau heb gap blynyddol.

Rheoliadau Amaethyddiaeth (Terfynau Amser Amrywiol) 1959

28. Mae angen symleiddio'r cyd-destun deddfwriaethol. I'r perwyl hwnnw, byddai'n fuddiol cydgrynhoi'r rheoliadau uchod â'r cymalau enghreifftiol.

Rheoliadau Amaethyddiaeth (Terfyn Amser) 1988

29. Roedd y rheoliadau hyn yn darparu trefniadau trosiannol ar gyfer cyfnod o dri mis ym 1988 felly nid oes eu hangen bellach a gellir eu dirymu. Fodd bynnag, mae'n bosibl y bydd angen trefniadau trosiannol tebyg pan ddaw'r cymalau enghreifftiol newydd i rym.

Newidiadau arfaethedig

Cymalau enghreifftiol – ychwanegu rhwymedigaethau newydd

30. Rydym yn cynnig y bydd y rhwymedigaethau newydd canlynol yn cael eu cynnwys i ddarparu ar gyfer datblygiadau a gafwyd ers drafftio'r cymalau enghreifftiol gwreiddiol:
- i. Corslwyni – y landlord i'w hatgyweirio/cyfnewid, y tenant i'w cadw'n glir ac mewn cyflwr da.
 - ii. Systemau slyri, silwair ac elifion – y landlord i'w hatgyweirio a'u cyfnewid, y tenant i'w cadw'n glir ac mewn cyflwr da.
 - iii. Offer sefydlog yn cynhyrchu trydan/gwres/pŵer e.e. paneli solar, pypiau gwres a thyrbinau gwynt – y landlord i'w cyfnewid, y tenant i'w hatgyweirio.
 - iv. Pibellau tanwydd, tanciau olew a nwy a thanciau sefydlog sy'n dal nwy a phetrolewm hylifedig – y landlord i'w cyfnewid, y tenant i'w hatgyweirio.
 - v. Systemau synhwyro tân, carbon monocsid, mwg a'u tebyg – y landlord i'w hatgyweirio a'u cyfnewid ar y sail bod rhaid iddo gyflawni ei rwymedigaethau o dan y polisi yswiriant tân. Gan fod y rhwymedigaeth hon yn ymwneud ag iechyd a diogelwch, darperir ar gyfer eu hatgyweirio a'u cyfnewid gan y tenant, gyda'r gallu i adennill costau rhesymol.
 - vi. Pypiau radon – y landlord i'w cyfnewid, y tenant i'w hatgyweirio.
 - vii. Inswleiddio ar gyfer toeau, waliau a phibellau etc – y landlord i'w gyfnewid, y tenant i'w atgyweirio.
 - viii. Systemau trin da byw a dipiau defaid – y landlord i'w cyfnewid, y tenant i'w hatgyweirio.
 - ix. Argloddiau llifogydd – y landlord i'w hatgyweirio a'u cyfnewid.
 - x. Teils a phibellau ar gyfer system draenio caeau – y landlord i'w hatgyweirio a'u cyfnewid, y tenant i gadw draenau caeau a'u hallfeydd yn glir.
 - xi. Arwyddion a hysbysiadau – y tenant i'w hatgyweirio a'u cyfnewid.

Cymalau enghreifftiol – disgrifiad mwy manwl o rwymedigaethau presennol neu newid mewn rhwymedigaeth bresennol

31. Mae'r eitemau isod eisoes wedi'u cynnwys yn y cymalau enghreifftiol ond rydym yn cynnig un ai disgrifiad mwy manwl o'r rhwymedigaethau er mwyn cael ffordd fwy ymarferol o ddyrannu rhwymedigaethau rhwng y landlord a'r tenant, neu newid yn y rhwymedigaeth rhwng y landlord a'r tenant.
- xii. Ehangu prif waliau a waliau allanol i gynnwys fframiau strwythurol, cladin a phlastr mewnol – y landlord i'w hatgyweirio a'u cyfnewid.
 - xiii. Y landlord sy'n gyfrifol ar hyn o bryd am gyrn a photiau simnai – rydym yn cynnig ehangu hyn i gynnwys leinin simneiau, lleoedd tân, cefnau tân a brics tân, y byddai'r landlord yn atebol am eu hatgyweirio a'u cyfnewid.
 - xiv. Rydym yn bwriadu ehangu toeau i gynnwys ymylon bondo, estyll ffasgia a bondoeau gan wneud y landlord yn gyfrifol am yr holl waith atgyweirio a chyfnewid. Mewn perthynas â'r gwaith hwn, rydym yn cynnig y bydd y landlord yn gallu adennill hanner y costau rhesymol oddi wrth y tenant ond, os bydd y gwaith wedi'i gwblhau cyn pumed flwyddyn y denantiaeth, y bydd y swm y gall y landlord ei adennill oddi wrth y tenant yn gyfyngedig i un rhan o ddeg o gostau rhesymol o'r fath am bob blwyddyn sydd wedi mynd heibio rhwng dechrau'r cytundeb tenantiaeth a chwblhau'r gwaith.
 - xv. Dodrefn drysau a ffenestri yn cynnwys gwydr, amnewidion gwydr, cyrt ffenestri, unedau gwydr wedi'u selio – y tenant i'w hatgyweirio fel y mae ar hyn o bryd ond yn awr yn gyfrifol am gyfnewid eitemau o'r fath os na ellir eu hatgyweirio. Mae hyn yn trosglwyddo'r atebolrwydd dros gyfnewid dodrefn drysau a ffenestri na ellir eu hatgyweirio o'r landlord i'r tenant.
 - xvi. Systemau cyflenwi trydan yn cynnwys byrddau defnyddwyr heblaw am switshis, socedi a ffitiadau goleuadau – y landlord i'w cynnal/atgyweirio/cyfnewid. Mae hyn yn newid yr atebolrwydd am atgyweirio fel mai'r landlord sy'n llwyr gyfrifol am y system cyflenwi trydan heblaw am eitemau y mae'n haws i'r tenant eu hatgyweirio neu gyfnewid am ei bod yn rhwydd mynd atynt, sef switshis, socedi a ffitiadau goleuadau. Mae hyn yn cyd-fynd â'r newid sydd wedi'i gynnig yn y paragraff isod.
 - xvii. Switshis, socedi a ffitiadau goleuadau trydanol – y tenant i'w cynnal/atgyweirio a'u cyfnewid pan na ellir atgyweirio eitem. Ar hyn o bryd, y tenant sy'n gyfrifol am atgyweirio'r system drydanol. O dan ein cynnig, bydd rhwymedigaeth y tenant ar gyfer atgyweirio yn ymwneud â socedi, switshis a ffitiadau goleuadau yn unig a bydd yn gyfrifol am gyfnewid yr eitemau hyn os na ellir eu hatgyweirio.
 - xviii. Rydym yn credu bod y gyfraith yn darparu eisoes ar gyfer ceginau gosod o dan rwymedigaeth y tenant ar gyfer “repair and keep and leave clean and in good tenantable repair, order and condition the farmhouse, cottages and farm building together with all fixtures and fittings...” a rhwymedigaeth y landlord i gyfnewid. Mae'n well gennym beidio â chynnwys yr eitem hon ond rydym yn gofyn a fyddai mantais mewn cyfeirio ati'n benodol yn y cymalau enghreifftiol.
 - xix. Rydym yn cynnig ychwanegu gatiâu a drysau gerddi/buarthau at y rhestr o rwymedigaethau ac yn cynnig mai'r tenant fydd yn atebol am eu hatgyweirio a'r landlord fydd yn atebol am eu cyfnewid. Mewn perthynas â'r gwaith hwn, bydd y landlord yn gallu adennill hanner y costau rhesymol oddi wrth y tenant ond, os bydd y gwaith wedi'i gwblhau cyn pumed flwyddyn y denantiaeth, bydd y swm y gall y landlord ei adennill oddi wrth y tenant yn gyfyngedig i un rhan o ddeg o gostau rhesymol o'r fath am bob blwyddyn sydd wedi mynd heibio rhwng dechrau'r cytundeb tenantiaeth a chwblhau'r gwaith.

- xx. Rydym yn cynnig ehangu boeleri, ffyrnau cegin a gratiau i gynnwys systemau gwres canolog, twymwyr tanddwr, cyfarpar a ffyrnau gwresogi – y landlord i'w cyfnewid, y tenant i'w hatgyweirio.
- xxi. Pibellau dŵr tanddaearol – bydd darpariaeth i'r tenant gael cyflawni'r gwaith angenrheidiol heb hysbysu'r landlord ymlaen llaw ac iddo allu adennill hyd at £2,000 am bob digwyddiad. Ni fydd hyn yn lleihau effaith y ddarpariaeth bresennol bod y tenant yn gallu cyflwyno hysbysiad ysgrifenedig i'r landlord yn galw arno i wneud y gwaith ac, os na fydd y landlord wedi gwneud y gwaith hwnnw o fewn wythnos, bod y tenant yn gallu gwneud y gwaith ac adennill y gost resymol.

Cymalau enghreifftiol – cynyddu neu ddileu capiau ariannol

- 32. Mae'r cymalau enghreifftiol presennol yn ei gwneud yn ofynnol i denantiaid adnewyddu teils sydd wedi torri neu gracio neu osod teils yn lle teils sydd wedi llithro ar doeau hyd at gost o £100. Rydym yn cynnig cynyddu hyn i £500 yn unol â'r costau cyfredol am atgyweiriadau o'r fath.
- 33. Ar hyn o bryd, mae'r cymalau enghreifftiol yn gosod terfyn ar allu'r tenant i adennill costau am gyfnewid eitemau mewn blwyddyn benodol oddi wrth y landlord, ac mae gallu'r tenant i adennill y costau cyfnewid hynny yn gyfyngedig i swm sy'n gyfwerth â'r rhent am flwyddyn neu £2000, pa un bynnag sydd leiaf mewn perthynas â chyfanswm y gost am gyfnewid yr holl eitemau. Gall y tenant adennill y swm hwnnw yn ystod pob blwyddyn o'r denantiaeth nes bod cost yr holl waith wedi'i hadennill yn llawn. Mewn cyferbyniad â hyn, mae'r tenant yn gallu adennill costau rhesymol am atgyweiriadau yn llawn ar y dechrau.
- 34. Er y gellid cymryd y cam syml o gynyddu'r terfyn o £2000 i £10,000 i adlewyrchu'r cynnydd mewn costau ers gosod y cap ym 1988, ffordd fwy cyson o weithredu fyddai cysoni gallu'r tenant i adennill costau am gyfnewid eitemau â'r polisi presennol ar adennill costau am waith atgyweirio. Byddai hyn yn cael gwared â'r angen am osod capiau yn gyfan gwbl.

Crynodeb o'r cynigion

- 35. Rydym yn gofyn am sylwadau ar newidiadau arfaethedig mewn is-ddeddfwriaeth sy'n rheoli'r atebolrwydd am atgyweirio a chynnal offer sefydlog, ac iawndal ar ddiwedd tenantiaeth, mewn perthynas â thenantiaethau amaethyddol yng Nghymru sy'n cael eu rheoli gan Ddeddf Daliadau Amaethyddol 1986 ("DDA").
- 36. Rydym yn ymgynghori ar:
 - Newidiadau yn y cymalau enghreifftiol sydd:
 - yn ychwanegu rhwymedigaethau newydd;
 - yn darparu disgrifiad mwy manwl o rwymedigaethau er mwyn cael ffordd fwy ymarferol o ddyrannu rhwymedigaethau rhwng y landlord a'r tenant, neu newid y rhaniad presennol yn yr atebolrwydd rhwng y landlord a'r tenant;
 - yn cynyddu neu ddileu capiau ariannol.
 - Cydgrynhoi'r cymalau enghreifftiol â Rheoliadau Amaethyddiaeth (Terfynau Amser Amrywiol) 1959 a dirymu Rheoliadau Amaethyddiaeth (Terfyn Amser) 1988.

- Cydgrynhoi Rheoliadau Amaethyddiaeth (Terfynau Amser Amrywiol) 1959 â'r cymalau enghreifftiol er mwyn symleiddio'r ddeddfwriaeth sy'n rheoli tenantiaethau amaethyddol.

37. Ni fydd y cymalau enghreifftiol yn gosod rhwymedigaeth ar y landlord mewn perthynas â gwelliannau gan y tenant neu offer sefydlog y tenant.

38. Rydym yn cynnig dirymu Rheoliadau Amaethyddiaeth (Terfyn Amser) 1988 gan eu bod yn ddiangen yn awr. Y cwestiwn dan sylw yw a fyddwn yn darparu trefniadau trosiannol wrth gyflwyno'r cymalau enghreifftiol newydd arfaethedig sy'n debyg i'r rheini a ddarparwyd gan Reoliadau Amaethyddiaeth (Terfyn Amser) 1988. Hynny yw, lle mae'r telerau mewn cytundeb tenantiaeth yn cael eu hamrywio gan y cymalau enghreifftiol arfaethedig newydd mewn perthynas â thenantiaeth nad yw'n ysgrifenedig neu sydd yn ysgrifenedig ond heb ddarparu ar gyfer un neu ragor o'r materion y mae DDA yn pennu bod cytundebau tenantiaeth ysgrifenedig i ddarparu ar eu cyfer, mae cymrodeddwr neu drydydd parti sy'n ystyried achos a gyfeiriwyd ar gyfer cymrodeddu neu benderfyniad gan drydydd parti o fewn tri mis wedi i'r cymalau enghreifftiol arfaethedig newydd ddod i rym yn gorfod diystyru'r amrywiad a wnaed gan y cymalau enghreifftiol newydd.

CWESTIYNAU ALLWEDDOL:

- I. **Ydych chi'n fodlon ar ychwanegu'r rhwymedigaethau sydd wedi'u cynnig at y cymalau enghreifftiol?**
- II. **Ydych chi'n fodlon bod y rhwymedigaeth ar gyfer ceginau gosod yn glir neu ydych chi'n credu bod angen cyfeirio'n benodol at geginau gosod yn y cymalau enghreifftiol?**
- III. **Ydych chi'n fodlon ar yr eitemau rydym yn cynnig eu cynnwys yn y rhwymedigaethau presennol ac ar y telerau rhagnodedig ar gyfer cynnal, atgyweirio a chyfnewid?**
- IV. **Ydych chi'n fodlon ar y cynnydd arfaethedig yn y cap ariannol?**
- V. **Ydych chi'n fodlon ar y ddarpariaeth i ganiatáu i denantiaid adennill eu costau rhesymol am gyfnewid eitemau mewn un taliad, yn hytrach na bod y tenant yn gorfod adennill swm hyd at derfyn penodol ar gyfer pob blwyddyn o'r denantiaeth nes bydd cost resymol y gwaith dan sylw wedi'i hadennill yn llawn?**
- VI. **Ydych chi'n fodlon ar y cynnig i gydgrynhoi'r ddeddfwriaeth?**
- VII. **Ydych chi'n credu bod angen cyfnod trosiannol? Os ydych, rhowch eich rhesymau.**

Adran 3 – Iawndal

39. Mae DDA yn darparu ar gyfer yr hawl i iawndal sy'n daladwy i denant ar ôl terfynu tenantiaeth amaethyddol ac ar gyfer y ffordd o fesur yr iawndal hwnnw. Mae DDA yn darparu rhestr gynhwysfawr o welliannau a materion sy'n ymwneud â hawliau tenantiaid y mae iawndal yn daladwy i denantiaid amdanynt.

Y polisi presennol

40. Mae Rheoliadau Amaethyddiaeth (Cyfrifo Gwerth ar gyfer Iawndal) 1978 (fel y'u diwygiwyd) ("y Rheoliadau Iawndal") yn cynnwys darpariaethau manwl ar gyfer y dull o gyfrifo'r swm sy'n ddyledus i denant fferm sy'n ymadael ar gyfer yr eitemau sydd wedi'u rhestru yn Atodlen 8 i DDA. Mae'r Rheoliadau Iawndal hefyd yn cynnwys tablau sy'n rhagnodi'r gwerthoedd ar gyfer talu iawndal am asid ffosfforig, potash, tail buarth a brynwyd a'r gwerth gwrteithiol sy'n weddill mewn mathau penodol o borthiant. Cafodd y Rheoliadau Iawndal ei diwygio ddiwethaf ym 1983, a chafodd y tablau prisio eu diweddarau bryd hynny.
41. Mae talu iawndal i denant sy'n ymadael am werth tir sydd wedi'i wrteithio neu gnydau sydd wedi'u gadael yn cymell y tenant i ffermio mewn ffordd gynaliadwy ym mlynnyddoedd olaf y tenantiaeth, ac felly'n helpu tenant newydd os yw ei tenantiaeth yn dechrau'n rhy hwyr yn y flwyddyn i drin y tir yn effeithiol neu gywiro unrhyw ddiffygion yn statws y pridd.

Ystyriaethau/rhesymau dros y cynigion

42. Cafodd y Rheoliadau Iawndal eu diwygio ddiwethaf ym 1983 felly nid ydynt yn digolledu am werth mewnbynnau i'r tir ar y prisiau marchnad presennol. Er enghraifft, mae gwerth gwrteithiol gwrtiaith a phorthiant a dreuliwyd ar y daliad wedi'u seilio ar gost gwrteithiau nitrogen, potash a ffosffad ar ddiwedd y 1970au. Ers hynny mae prisiau gwrtiaith wedi bod yn gyfnewidiol iawn ac wedi codi'n sylweddol. Felly nid yw tenantiaid sy'n ymadael yn cael eu digolledu'n ddigonol am eu mewnbynnau ac felly nid ydynt yn cael eu cymell i gynnal y tir ar ddiwedd y tenantiaeth.
43. Ar hyn o bryd, nid yw DDA yn ei gwneud yn ofynnol i'r landlord dalu iawndal am fuddion a gafwyd drwy ddefnyddio:
- mewnbynnau sydd heb gael eu prynu (fel sgil-gynhyrchion o gnydau gwastraff sydd wedi'u defnyddio mewn gweithfeydd treulio anaerobig a'u gwasgaru ar y tir wedyn);
 - elfennau hybrin penodol nad ydynt fel arfer yn cael eu hystyried yn "wrtiaith";
 - cyflyrwyr pridd yn cynnwys compost;
 - tail a gynhyrchir gan rywogaethau penodol o dda byw.
44. Felly nid yw tenantiaid sy'n ymadael yn cael eu digolledu am eu mewnbynnau ac felly nid ydynt yn cael eu cymell i gynnal y tir ar ddiwedd y tenantiaeth.

Newidiadau arfaethedig

45. Mae DDA yn darparu y bydd tenant sy'n ymadael yn cael ei ddigolledu am "*Application to land of purchased manure and fertiliser, whether organic or inorganic*".

46. Gan fod iawndal yn cael ei dalu am eitemau a brynwyd yn unig, nid oes cydnabyddiaeth am werth sydd wedi'i gyfrannu drwy drefniadau eraill, er enghraifft, y sgil-gynhyrchion o gnydau gwastraff y daethpwyd â nhw i'r daliad i'w defnyddio mewn gweithfa treulio anaerobig ar y daliad y gellir eu defnyddio i wrteithio'r tir.
47. Ar ben hynny, nid oes cydnabyddiaeth ar hyn o bryd am werth elfennau hybrin (er bod y Rheoliadau lawndal yn darparu ar gyfer Copor a Magnesiwm ar wahân ar hyn o bryd) nad ydynt yn cael eu hystyried yn "wrtaiith" fel arfer, nac am gyflyrwyr pridd gan gynnwys compost.
48. Rydym yn cynnig y dylid digolledu tenant sy'n ymadael am fewnbynau, elfennau hybrin ac ystod ehangach o ddeunyddiau llesol sydd heb eu prynu.
49. Mae DDA yn darparu y bydd tenant sy'n ymadael yn cael ei ddigolledu am "*Consumption on the holding of corn (whether produced on the holding or not) or of cake or other feeding stuff not produced on the holding, by horses, cattle, sheep, pigs or poultry*". Ers drafftio'r ddarpariaeth hon, mae ffermio wedi arallgyfeirio i gynnwys mathau eraill o dda byw fel ceirw, camelidau a rhywogaethau eraill a all roi gwerth gwrteithiol i'r daliad nad yw iawndal yn daladwy amdano ar hyn o bryd.
50. Rydym yn cynnig y bydd DDA yn cael ei diwygio i gynnwys ceirw a chamelidau a rhywogaethau eraill a all fod yn dda byw amaethyddol yn awr.
51. Mae Llywodraeth Cymru wedi ymgynghori â GDDT ac yn credu bod y ddarpariaeth yn DDA ar gyfer mesur iawndal yn ddigonol ac nad oes angen rhagnodi dull manwl o'i gyfrifo mewn is-ddeddfwriaeth (fel y gwneir ar hyn o bryd). Byddai hyn yn caniatáu i'r partion setlo hawliad mewn ffordd hyblyg sy'n adlewyrchu prisiau marchnad cyfredol.
52. Felly rydym yn cynnig y bydd y Rheoliadau lawndal yn cael eu dirymu. Yn lle hynny, bydd iawndal yn cael ei gyfrifo ar y sail sydd wedi'i phennu yn DDA sef mai swm yr iawndal am unrhyw welliant neu fater a amlinellwyd yn y Ddeddf fydd "*value of the improvement or matter to an incoming tenant*". Ni fydd dull o gyfrifo iawndal yn cael ei ragnodi mewn is-ddeddfwriaeth.

CWESTIYNAU ALLWEDDOL

- VIII. Ydych chi'n cytuno y dylai'r tenant gael ei ddigolledu am fewnbynau sydd heb gael eu prynu, elfennau hybrin yn ychwanegol at gopor a magnesiwm, a deunydd llesol arall fel cyflyrwyr pridd?
- IX. Ydych chi'n cytuno ei bod yn briodol bod yr iawndal sy'n daladwy i denant sy'n ymadael am y gwerth gwrteithiol o dreulio grawn a phorthiant a brynwyd yn cynnwys y gwerth o unrhyw anifeiliaid a gedwir ar y daliad i ddibenion amaethyddol?
- X. Ydych chi'n cytuno â'r cynnig i ddileu'r dull a ragnodwyd ar gyfer cyfrifo iawndal a'r tablau sy'n pennu gwerth uned nwyddau h.y. dirymu Rheoliadau Amaethyddiaeth (Cyfrifo Gwerth ar gyfer iawndal) 1978 (fel y'u diwygiwyd)?

**Ffurflen Ymateb
i'r
Ymgynghoriad**

Eich enw:

Sefydliad (os yw'n gymwys):

e-bost / rhif ffôn:

Eich cyfeiriad:

Cwestiwn XI: Hoffem wybod eich barn am yr effeithiau y bydd y cynigion hyn yn eu cael ar yr iaith Gymraeg, yn benodol ar:

- i) cyfleoedd i bobl ddefnyddio'r Gymraeg
- ii) ar drin y Gymraeg yn union mor ffafriol â'r Saesneg.

Pa effeithiau a fyddai'n codi yn eich barn chi? Sut y gallai effeithiau cadarnhaol gael eu cynyddu, neu effeithiau negyddol eu lliniaru?

Cwestiwn XII: Hefyd eglurwch sut rydych yn credu y gellid llunio neu newid y polisi arfaethedig er mwyn sicrhau:

- i) effeithiau cadarnhaol neu effeithiau mwy cadarnhaol ar gyfleoedd i bobl ddefnyddio'r iaith Gymraeg ac ar drin y Gymraeg yn union mor ffafriol â'r Saesneg
- ii) nad oes effeithiau niweidiol ar gyfleoedd i bobl ddefnyddio'r iaith Gymraeg ac o ran trin y Gymraeg yn union mor ffafriol â'r Saesneg.

Cwestiwn XIII: Rydym wedi gofyn nifer o gwestiynau penodol. Os hoffech godi unrhyw faterion cysylltiedig nad ydym wedi'u trafod yn benodol, nodwch y rhain yn y lle isod:

Rhowch eich sylwadau yma:

Mae ymatebion i ymgynghoriadau'n debygol o gael eu cyhoeddi, ar y rhyngwrwyd neu mewn adroddiad. Os yw'n well gennych i'ch ymateb fod yn ddi-enw, ticiwch y blwch hwn:

☐
