



## Llywodraeth Cymru Dogfen Ymgynghori

# Diwygio Tenantiaethau Amaethyddol

Ymgynghoriad ar ddiwygio tenantiaethau a galwad am dystiolaeth ar aifeddiannu busnesau fferm a chyfyngiadau ar forgeisi dros dir wedi'i osod

Dyddiad cyhoeddi: 9 Ebrill 2019  
Camau i'w cymryd: Ymatebion erbyn 2 Gorffennaf 2019

## Trosolwg

Yn dilyn yr argymhellion a gyflwynwyd gan Grŵp y Diwydiant ar Ddiwygio Tenantiaethau (TRIG), mae'r ymgynghoriad hwn yn ceisio barn ynglŷn â diwygio a moderneiddio rheoliadau tenantiaethau amaethyddol. Er bod yr ymgynghoriad hwn yn cydreddeg ag ymgynghoriad tebyg iawn gan DEFRA, mae gwahaniaethau, felly, dylai ymatebwyr sicrhau eu bod yn ymateb i'r ymgynghoriad lle mae'r daliadau perthnasol wedi cael eu cofrestru.

Rydym hefyd yn gofyn am eich barn ynglŷn â thestunau eraill a allai fod yn rhwystr i berfformiad busnesau ffermio sydd ar osod i denantiaid trwy 'alwad am dystiolaeth', er mwyn i ni gael dealltwriaeth well o safbwyntiau tenantiaid a landlordiaid.

## Sut i ymateb

Rydym yn gwerthfawrogi eich bod yn rhoi o'ch amser i ddarllen yr ymgynghoriad hwn ac ymateb iddo.

Mae holl gwestiynau'r ymgynghoriad yn ddewisol ac eithrio'r adran 'Amdanoch chi'. Mae hon yn dangos inni a ydym wedi ymgysylltu ag ystod amrywiol ac eang o bobl. Bydd ymatebion ar ran sefydliadau'n cael eu dadansoddi ar wahân i ymatebion gan unigolion, felly mae'n bwysig ein bod yn gwybod ym mha gymhwyster yr ydych yn ymateb.

Os ydych yn ymateb ar ran sefydliad rydym yn gofyn am eich enw chi ac enw'r sefydliad. Fodd bynnag, cewch ddewis aros yn ddienw os ydych yn dymuno hynny. Cyfeiriwch at yr adran Diogelu Data i gael rhagor o wybodaeth sy'n egluro sut y caiff yr wybodaeth hon ei defnyddio.

Bydd yr ymgynghoriad yn rhedeg o 9 Ebrill tan 2 Gorffennaf 2019. Ni fydd unrhyw ymatebion sy'n dod i law ar ôl yr adeg hon yn cael eu cynnwys yn y dadansoddiad o'r ymatebion i'r ymgynghoriad.

Dywedwch wrthym beth ydych yn ei feddwl. Mae eich barn yn bwysig i ni. Bydd yn ein helpu i fireinio a llunio ein cynigion.

Dyddiad cau yr ymgynghoriad yw 2 gorffennaf 2019.

Gallwch ymateb yn unrhyw un o'r ffyrdd canlynol:

Ar-lein

Gellir gweld y ddogfen ymgynghori ar wefan Llywodraeth Cymru yn

<https://beta.gov.wales/ymgyngoriadau/>

Ysgrifennwch atom:

Y Tîm Datblygu Deddfwriaeth  
Amaethyddiaeth: Yr Isadran Datblygu Cynaliadwy  
Llywodraeth Cymru

Spa Road East  
Llandrindod  
Powys LD1 5HA

**Rhagor o  
wybodaeth a  
dogfennau  
cysylltiedig**

**Mae fersiynau o'r ddogfen hon mewn print bras,  
Braille ac mewn ieithoedd eraill ar gael ar gais.**

**Manylion cyswllt** I gael rhagor o wybodaeth:

Y Tîm Datblygu Deddfwriaeth  
Llywodraeth Cymru  
Spa Road East  
Llandrindod  
Powys LD1 5HA

[SLMenquiries@gov.wales](mailto:SLMenquiries@gov.wales)

0300 025 8303

## Y Rheoliad Cyffredinol ar Ddiogelu Data (GDPR)

Llywodraeth Cymru fydd rheolydd data unrhyw ddata personol yr ydych chi'n ei ddarparu fel rhan o'ch ymateb i'r ymgynghoriad. Mae gan Weinidogion Cymru bwerau statudol y byddant yn dibynnu arnynt i brosesu'r data personol hwn a fydd yn eu galluogi i wneud penderfyniadau doeth ynghylch sut y maent yn ymarfer eu swyddogaethau cyhoeddus. Bydd unrhyw ymateb y byddwch yn ei anfon atom yn cael ei weld yn llawn gan staff Llywodraeth Cymru sy'n delio â'r materion a drafodir yn yr ymgynghoriad hwn, neu'n cynllunio ymgynghoriadau i'r dyfodol. Lle bydd Llywodraeth Cymru'n cynnal dadansoddiad pellach o'r ymatebion i'r ymgynghoriad, yna gallai'r gwaith hwn gael ei gomisiynu i'w gyflawni gan drydydd parti achrededig (e.e. sefydliad ymchwil neu gwmni ymgynghori). Ni fydd unrhyw waith o'r fath yn cael ei wneud ond dan gontract. Mae telerau ac amodau safonol Llywodraeth Cymru ar gyfer contractau o'r fath yn gosod gofynion llym ar gyfer prosesu data personol a'i gadw'n ddiogel.

Er mwyn dangos y cynhaliwyd yr ymgynghoriad yn briodol, mae Llywodraeth Cymru yn bwriadu cyhoeddi crynodeb o'r ymatebion i'r ddogfen hon. Efallai y byddwn hefyd yn cyhoeddi'r ymatebion yn llawn. Fel arfer, bydd enw a chyfeiriad (neu ran o gyfeiriad) y person neu'r sefydliad a anfonodd yr ymateb yn cael eu cyhoeddi gyda'r ymateb. Os byddai'n well gennych i ni beidio â chyhoeddi eich enw neu gyfeiriad, dylech nodi hynny'n ysgrifenedig wrth anfon eich ymateb atom. Yna byddwn yn eu tynnu ymaith cyn cyhoeddi.

Dylech hefyd fod yn ymwybodol o'n cyfrifoldebau dan ddeddfwriaeth Rhyddid Gwybodaeth

Os caiff eich manylion eu cyhoeddi fel rhan o'r ymateb i'r ymgynghoriad yna bydd yr adroddiadau cyhoeddedig hyn yn cael eu cadw am gyfnod amhenodol. Bydd unrhyw ddata o'ch eiddo a ddelir fel arall gan Lywodraeth Cymru yn cael ei gadw am gyfnod o dair blynedd neu lai.

### Eich hawliau

O dan y ddeddfwriaeth diogelu data mae gennych hawl i'r canlynol:

- cael gwybod am y data personol a ddelir amdano a chael mynediad iddynt
- mynnu ein bod yn cywiro unrhyw wybodaeth anghywir yn y data hynny
- gwrthwynebu neu gyfyngu ar brosesu data (dan rai amgylchiadau)
- 'dileu' eich data (dan rai amgylchiadau)
- symud eich data (dan rai amgylchiadau); a
- chyflwyno cwyn i Swyddfa'r Comisiynydd Gwybodaeth, sef ein rheoleiddiwr annibynnol ar gyfer diogelu data.

I gael rhagor o fanylion am yr wybodaeth a ddelir gan Lywodraeth Cymru a'r defnydd a wneir ohoni, neu os ydych am ymarfer eich hawliau dan GDPR, gweler y manylion cysylltu isod:  
Swyddog Diogelu Data:  
Llywodraeth Cymru  
Parc Cathays  
CAERDYDD  
CF10 3NQ  
e-bost:  
DataProtectionOfficer@gov.wales

Dyma fanylion cyswllt Swyddfa'r Comisiynydd Gwybodaeth:  
Wycliffe House  
Water Lane  
Wilmslow  
Cheshire  
SK9 5AF

Ffôn: 01625 545 745 neu  
0303 123 1113  
Gwefan: <https://ico.org.uk/>

## 1. Diben yr ymgynghoriad hwn a'r alwad am dystiolaeth

- 1.1 Rydym yn ceisio eich barn ar opsiynau i ddiwygio cyfraith tenantiaethau amaethyddol yng Nghymru a allai ddileu rhwystrau canfyddedig i gynhyrchiant a hwyluso newid strwythurol yn y sector ffermio tenantiaid. Mae'r ymgynghoriad hwn yn cydreddeg ag ymgynghoriad DEFRA. Lle mae tir ar ddwy ochr y ffin, dylid ymateb i'r ymgynghoriad lle mae'r daliad wedi cael ei gofrestru.
- 1.2 Rydym hefyd yn gofyn am dystiolaeth a barn ar ddau fater a fydd yn llywio cyfeiriad polisiâu yn y dyfodol ar gyfer y sector tenantiaeth amaethyddol:
- a yw'r cyfyngiadau presennol ar forgeisi amaethyddol yn rhwystr i dirfeddianwyr sy'n dymuno gosod tir; ac
  - a oes angen cyflwyno mesurau ychwanegol fel rhan o achosion ailfeddiannu i ddiogelu busnesau fferm sydd wedi cael benthg arian ac sy'n methu â gwneud ad-daliadau ar fenthgiadau.

## 2. Cyflwyniad

### Y cefndir o ran tenantiaethau amaethyddol

- 2.1 Yng Nghymru mae tua thraean y tir amaethyddol ar osod drwy gytundebau ffurfiol ac anffurfiol. Mae'r cyfle i rentu tir amaethyddol yn cynnig modd o gael mynediad at y diwydiant ffermio ar gyfer pobl nad oes ganddynt gysylltiadau teuluol â thir neu gyfalaf i brynu tir. Mae hefyd yn galluogi ffermwyr sydd wedi ennill eu plwyf i dyfu mewn ffordd hyblyg trwy ychwanegu parseli o dir ar rent at eu busnes. Mae hefyd yn cynnig cyfleoedd hyblyg i dirfeddianwyr nad ydynt o bosibl yn dymuno ffermio'r cyfan neu ran o'u tir eu hunain roi tir ar osod i eraill, wrth barhau i gael incwm o'r tir. Mae'r hyblygrwydd hwn yn rhan allweddol o allu'r diwydiant amaethyddol i ymateb i amgylchiadau sy'n newid.
- 2.2 Caiff y berthynas rhwng landlordiaid a thenantiaid tenantiaethau amaethyddol ei rheoli'n rhannol gan delerau eu cytundebau tenantiaeth unigol, ac yn rhannol gan fframwaith deddfwriaeth tenantiaethau amaethyddol. Y ddau brif ddarn o ddeddfwriaeth sy'n rheoli tenantiaethau amaethyddol yw:
- **Deddf Daliadau Amaethyddol 1986** ("Deddf 1986"). Mae hon yn berthnasol i denantiaethau amaethyddol yr ymrwymwyd iddynt cyn 1 Medi 1995. Mae gan y tenantiaethau hyn ddiogelwch deiliadaeth am oes ac mae gan y rhan fwyaf a ddyfarnwyd cyn 12 Gorffennaf 1984 hawliau olyniaeth statudol hefyd am hyd at ddwy genhedlaeth o berthnasloedd agos cymwys ar ôl marwolaeth neu ymddeoliad y tenant sy'n dal y denantiaeth (ac eithrio cytundebau'r Ddeddf

Daliadau Amaethyddol ar gyfer ffermydd cyngor nad oes ganddynt hawliau olyniaeth statudol).

- **Deddf Tenantiaethau Amaethyddol 1995** ("Deddf 1995"). Mae hon yn berthnasol i'r rhan fwyaf o denantiaethau tir amaethyddol a ddechreuodd ar neu ar ôl 1 Medi 1995 ac fe'u hadwaenir yn gyffredinol fel **Tenantiaethau Busnesau Fferm**.

2.3 Disodlwyd Deddf 1986 gan Ddeddf Tenantiaethau Amaethyddol 1995. Roedd gan hon fframwaith symlach a mwy hyblyg i annog mwy o osodiadau amaethyddol. Felly mae nifer y cytundebau o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol yn gostwng yn naturiol ac yn ôl tueddiadau cyfredol byddant yn peidio â bod yn rhan sylweddol o'r sector gosod i denantiaid erbyn tua 2050. Mae data o arolwg Meddiannu Tir Amaethyddol Cymdeithas Ganolog y Prswyr Amaethyddol 2017 yn dynodi bod mwyafrif (76%) y tir (yng Nghymru a Lloegr) o gytundebau dan y Ddeddf Daliadau Amaethol sy'n dod i ben yn cael ei ailosod fel Tenantiaeth Busnes Fferm. Mae'n werth nodi bod llawer o ffermwr yn berchen ar dir yn ogystal â rhentu tir a lle maent yn rhentu tir gall fod ganddynt amrywiaeth o wahanol gytundebau ar waith, yn ogystal â thrwyddedau tymhorol neu bori.

2.4 Yn dilyn Brexit, mae Llywodraeth Cymru yn cynnig Rhaglen Rheoli Tir newydd i ddisodli'r Polisi Amaethyddol Cyffredin yn ei gyfanrwydd. Fel yr amlinellir yn Brexit a'n Tir (BaOL), un o egwyddorion allweddol y rhaglen newydd yw mynediad teg ar gyfer pob rheolwr tir, gan gynnwys y rhai sydd â chytundebau tenantiaeth. Mae'r ymatebion i'r ymgynghoriad ar BaOL wedi tynnu sylw at yr angen i feddwl yn ofalus am gyfraith tenantiaeth er mwyn sicrhau mynediad cyfartal at gynlluniau. Nododd hefyd bryderon ei bod yn bosibl y byddai tenant yn cael ei atal rhag manteisio ar gynlluniau newydd mewn modd annheg oherwydd hyd contractau'r cynllun, ac y dylid ystyried contractau trosglwyddadwy hefyd. Bwriad Llywodraeth Cymru yw cyhoeddi crynodeb o'r ymatebion i'r ymgynghoriad ar BaOL, ynghyd â'u hymateb nhw, ym mis Mai. Mae Llywodraeth Cymru'n bwriadu cyhoeddi dogfen ymgynghori arall cyn y Sioe Frenhinol eleni.

## **Deddfwriaeth**

2.5 Cyflwynwyd y Bil Amaethyddiaeth i'r Senedd ar 12 Medi 2018 ac mae'n rhoi pwerau newydd i Lywodraeth y DU a Llywodraeth Cymru i sicrhau parhad a gwneud newidiadau i gynlluniau cymorth amaethyddol Cymru a rhai Lloegr (yn ogystal ag ehangu rhai o'r darpariaethau i Ogledd Iwerddon).

2.6 Mae pwerau Cymru yn drosiannol ac rydym yn bwriadu cyflwyno Bil Amaethyddiaeth Cymru i'r Cynulliad Cenedlaethol maes o law. Byddwn yn ystyried y cyfrwng mwyaf priodol ar gyfer gwneud unrhyw newidiadau i denantiaethau amaethyddol sy'n ofynnol yn dilyn yr ymgynghoriad hwn.

### **3 Cynigion i ddiwygio cyfraith tenantiaethau amaethyddol**

#### **Yr hyn yr ydym yn dymuno'i gyflawni**

3.1 Mae'r ymgynghoriad hwn yn ystyried a yw'r fframwaith polisi ar gyfer tenantiaethau amaethyddol yn addas ar gyfer y dyfodol. Bydd hyn yn galluogi tenant-ffermwyr a landlordiaid amaethyddol i ffynnu wrth inni symud i ffwrdd oddi wrth y Polisi Amaethyddol Cyffredin a chyflwyno polisi amaethyddol newydd. Rydym eisiau sicrhau nad yw cyfraith tenantiaethau'n rhwystr i allu tenantiaid a landlordiaid i addasu i newidiadau, cael mynediad at gynlluniau newydd, gwella cynhyrchiant a galluogi newid strwythurol. Rhaid taro cydbwysedd hefyd rhwng yr angen i fynd i'r afael ag unrhyw rwystrau deddfwriaethol a'r angen i ddiogelu'r ddau barti mewn modd teg a pharhau â dull hyblyg sy'n cynnal hyder yn y sector tenantiaid. Rydym eisiau clywed barn a chasglu tystiolaeth ynglŷn â'r newidiadau i bolisi tenantiaethau, deddfwriaeth, a diwylliant ac arfer yn y sector y gallai fod eu hangen i wireddu'r uchelgais hwn.

3.2 Dylai ein nodau polisi ar gyfer polisi a deddfwriaeth tenantiaethau amaethyddol:

- Ddarparu amgylchedd sy'n galluogi gwelliannau a buddsoddiad mewn cynhyrchiant cynaliadwy;
- Hwyluso newid strwythurol a chynorthwyo newydd-ddyfodiaid a ffermwyr cenhedlaeth nesaf fel bod gan y sector y sgiliau a'r doniau y mae eu hangen i ffynnu yn y dyfodol;
- Galluogi tenant-ffermwyr i gael mynediad at gyfleoedd rheoli amgylcheddol a rheoli tir newydd..

#### **Pam mae angen diwygiadau?**

3.3 Mae twf cynhyrchiant ein diwydiant ffermio ar ei hôl hi o'i gymharu â gwledydd eraill. Mae cyfradd gyfredol twf cynhyrchiant ar draws y diwydiant amaethyddiaeth yn y DU yn 0.9% y flwyddyn yn unig ar gyfartaledd. O'i gymharu, mae cyfradd y twf yn Ffrainc yn 2.5%, yn yr Unol Daleithiau yn 3.2%, gyda'r Iseldiroedd yn cyflawni cyfradd o 3.5%. Mae cynhyrchiant yr holl ffactorau ("cynhyrchiant") yn fesur o ba mor dda y mae mewnbynnau (e.e. tir, llafur, cyfalaf, peiriannau, cyflenwadau megis porthiant anifeiliaid) yn cael eu trosi'n allbynnau (e.e. cnydau, da byw, ffrwythau a llysiau) gan roi arwydd o effeithlonrwydd a chystadleurwydd diwydiant.

3.4 Ysgogydd allweddol ar gyfer gwella perfformiad o ran cynhyrchiant yw bod â phobl sy'n meddu ar y sgiliau a'r ysgogiad entrepreneuriaidd i roi syniadau newydd ar waith yn y sector. Mae rhwystrau i ymuno ac ymadael â'r sector amaethyddol yn

golygu mai ychydig iawn o newid strwythurol sydd, gan arwain at broffil ffermwyr sy'n heneiddio a chyfleoedd cyfyngedig ar gyfer newydd-ddyfodiaid, a all ddod â sgiliau, syniadau a datblygiadau arloesol i mewn i'r sector.

3.5 Yn 2017 cyflwynodd Grŵp y Diwydiant ar Ddiwygio Tenantiaethau (TRIG)<sup>1</sup> eu sylwadau ynghylch pa newidiadau y gallai fod eu hangen yn y dyfodol i helpu i wella twf cynhyrchiant a newid strwythurol yn y sector tenantiaid. Nododd TRIG nifer o feysydd o fewn deddfwriaeth tenantiaethau amaethyddol a allai fod yn rhwystrau i gynhyrchiant a newid strwythurol gan gynnwys:

- Gall darpariaethau olyniaeth yn Neddf 1986 fod yn atal ffermwyr medrus rhag cymryd daliad drosodd. Mae gan denantiaid hŷn heb unrhyw olynnydd opsiynau cyfyngedig i wireddu gwerth o'u prydles i'w helpu i ymddeol, ac felly maent yn aros ar y fferm. Gallai darparu mecanweithiau i alluogi ffermwyr hŷn i ymddeol neu symud ymlaen sicrhau bod tir ar gael i'w ffermio gan denant newydd mwy cynhyrchiol;
- Efallai fod rhai landlordiaid yn cael eu hatal rhag cynnig gosodiadau tymor hwy oherwydd y diffyg darpariaeth yn Neddf 1995 i'w galluogi i derfynu tenantiaeth yn gyflym os yw'r tenant yn torri'r contract dan rai amgylchiadau, megis peidio â thalu'r rhent;
- Efallai fod rhai landlordiaid yn cael eu hatal rhag buddsoddi mewn daliadau oherwydd y darpariaethau adolygu rhent cyfredol; ac
- Efallai fod rhai tenantiaid yn cael eu hatal rhag ceisio mynediad at gynlluniau rheoli amaethyddol a thir yn y dyfodol a chyflawni gweithgareddau a allai arwain at welliannau i gynhyrchiant a gwelliannau amgylcheddol oherwydd cymalau cyfyngol yn eu prydles.

3.6 Mae'r opsiynau ar gyfer diwygio cyfraith tenantiaethau yn yr ymgynghoriad hwn wedi'u bwriadu i fynd i'r afael â'r problemau hyn a chyrraedd ein nodau polisi, sef creu amgylchedd sy'n galluogi gwelliannau i gynhyrchiant cynaliadwy, hwyluso newid strwythurol, a sicrhau bod tenantiaid yn gallu cael mynediad at gynlluniau rheoli tir yn y dyfodol. Rhaid i unrhyw ddiwygiadau deddfwriaethol sicrhau hefyd bod y trefniadau diogelu teg angenrheidiol yn y fframwaith cyfreithiol i denantiaid a landlordiaid yn cael eu cynnal a bod hyblygrwydd a hyder yn y sector gosod yn parhau.

3.7 Hefyd, mae'n bwysig amlygu rôl perthnasoedd rhwng tenantiaid a landlordiaid o ran cyrraedd y nodau polisi yr ydym yn eu ceisio. Pan fo perthnasoedd da yn bodoli ac mae tenantiaid a landlordiaid yn deall busnesau ei gilydd, maent yn aml yn

---

<sup>1</sup> Grŵp sy'n cynghori Defra a Llywodraeth Cymru ar ran y diwydiant yw TRIG, sy'n cynnwys cynrychiolwyr o brif sefydliadau'r diwydiant ar gyfer tenant-ffermwyr a landlordiaid yn ogystal ag o broffesiynau sy'n cynghori tenantiaid a landlordiaid.

cydweithio'n effeithiol i ddatrys problemau a materion heb unrhyw angen i ddefnyddio'r fframwaith deddfwriaethol na gweithdrefnau datrys anghydfod. Y fframwaith deddfwriaethol yw'r gyfundrefn wrth gefn o hyd pan nad yw perthnasoedd yn gweithio; sy'n egluro'r angen i sicrhau ei fod yn addas yn y dyfodol ac y bydd yn ei gwneud yn bosibl cyrraedd ein nodau polisi.

3.8 O ystyried pwysigrwydd perthnasoedd rhwng landlordiaid a thenantiaid efallai y bydd rôl ar gyfer camau anneddfwriaethol, megis lledaenu arfer gorau yn y diwydiant, canllawiau, hyfforddiant a chytundebau enghreifftiol fel dewis yn lle neu ochr yn ochr â diwygio deddfwriaethol. Caiff yr opsiynau anneddfwriaethol hyn eu harchwilio ymhellach yn adran tri.

## **Ymgynghoriad – adran un: cynigion i hwyluso newid strwythurol**

Mae'r cynigion yn yr adran hon yn canolbwyntio ar ddiwygiadau i Ddeddf 1986 i helpu i hwyluso newid strwythurol yn y sector ac agor mwy o gyfleoedd ar gyfer ffermwyr cenhedlaeth nesaf entrepreneuriaidd â sgiliau i ysgogi gwelliannau i gynhyrchiant.

### **4 Cynnig ar gyfer darpariaeth newydd ar gyfer tenantiaeth aseiniadwy dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol**

#### **Y ddeddfwriaeth gyfredol, trosolwg o'r mater polisi a nod y cynigion**

- 4.1 Ar hyn o bryd mae Deddf 1986 yn darparu diogelwch deiliadaeth am oes a hawliau olyniaeth i berthnasau agos cymwys ond nid oes darpariaeth i denant aseinio'i brydles i drydydd parti os nad oes ganddo olynydd teuluol i gymryd y daliad drosodd. Mae hyn yn golygu bod rhai tenantiaid yn cael eu 'trapio' ar y daliad. Er enghraifft, yn achos tenantiaid heb olynydd teuluol, lle mae'r ffermdy yn gartref iddynt a'u gallu ariannol i ymddeol yn gyfyngedig. Yn yr achosion hyn, ni threfnir bod tir ar gael i denantiaid eraill, a all ei ffermio'n fwy cynhyrchol. Mae rhai landlordiaid yn mynd i'r afael â'r mater hwn trwy negodi â'u tenantiaid a'u helpu i ymddeol trwy brynu'r buddiant oes sy'n weddill ar y brydles a/neu roi tŷ fforddiadwy arall iddynt ar gyfer eu hymddeoliad. Nid oes gan bob landlord y moddion na'r cymhelliad i wneud hyn.
- 4.2 Gan fod daliadau dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol yn aml yn ffermydd â mwy o gyfarpar gallent ddarparu cyfleoedd busnes gwerthfawr i ffermwyr entrepreneuriaidd sy'n dymuno camu ymlaen a thyfu busnes fferm. Nod y cynigion isod yw helpu i hwyluso newid strwythurol yn sector y Ddeddf Daliadau Amaethyddol trwy alluogi tenantiaid hŷn sy'n dymuno ymddeol i wireddu gwerth ariannol o'u prydles trwy ganiatáu iddynt werthu ac aseinio'u prydles (yn amodol ar rai amodau fel y nodir isod) i denant trydydd parti newydd, gan ddatgloi'r tir i denantiaid newydd.

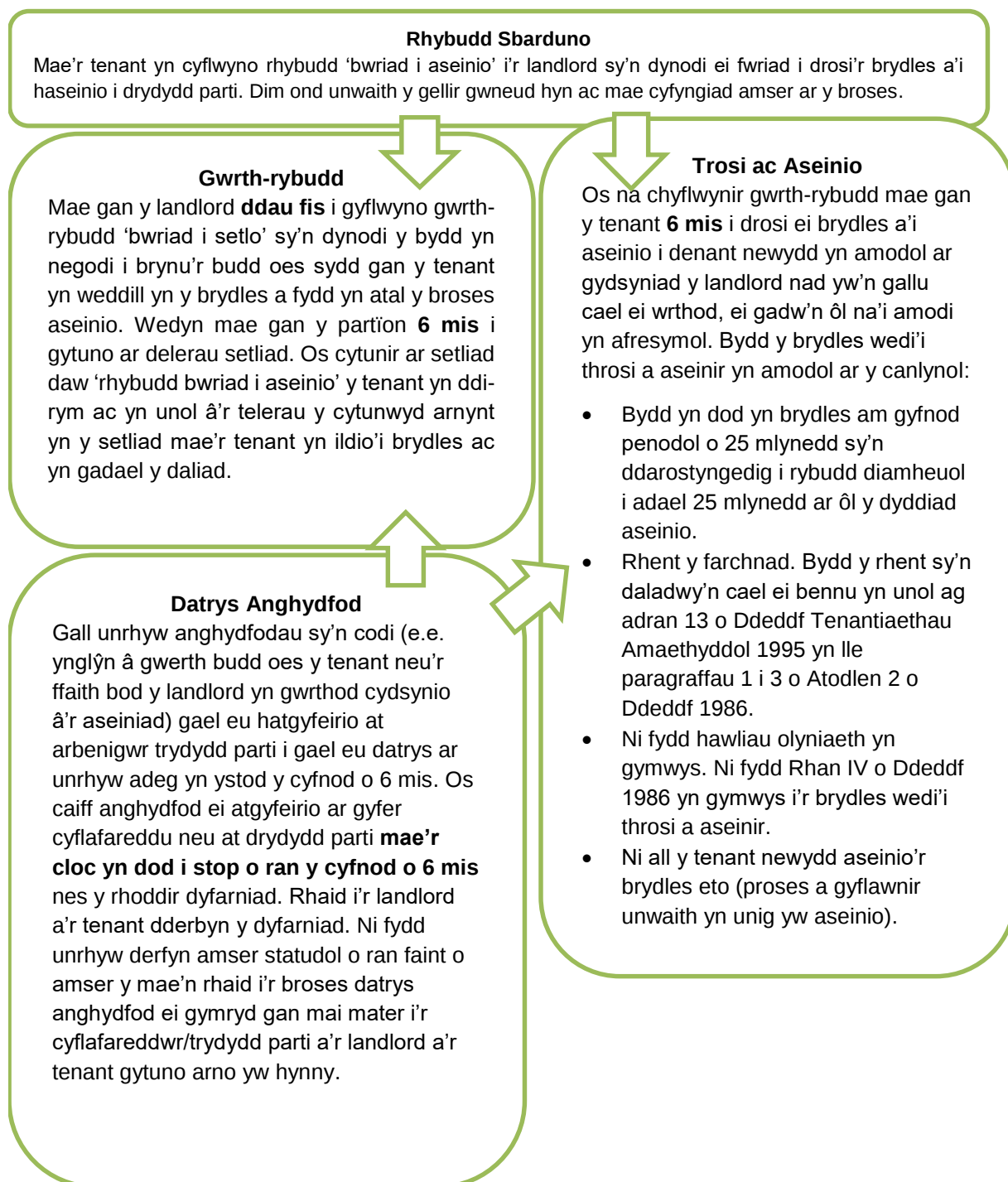
#### **Cynnig 1:**

Cynnig yw hwn i fewnosod darpariaethau newydd yn Deddf 1986 i alluogi'r tenant i aseinio'i denantiaeth (am daliad) i denant newydd. Unwaith yn unig y byddai modd arfer aseiniad a byddai'n amodol ar hawl y landlord i atal yr aseiniad trwy negodi i brynu deiliadaeth y tenant ac felly derfynu'r denantiaeth. Hefyd, adeg aseinio byddai'r denantiaeth yn amodol ar y darpariaethau newydd canlynol:

- Hawl i'r landlord gyflwyno rhybudd na ellir ei gystadlu i derfynu'r aseiniad unrhyw bryd 25 mlynedd neu fwy ar ôl dyddiad yr aseiniad (er mwyn i'r landlord allu derfynu'r denantiaeth 25 mlynedd neu fwy ar ôl yr aseiniad);
- Bydd y rhent sy'n daladwy ar gyfer y denantiaeth yn dod yn rent y farchnad agored wedi'i bennu yn unol ag adran 13 o Ddeddf Tenantiaethau Amaethyddol 1995 yn hytrach na pharagraffau 1 i 3 o Atodlen 2 i Ddeddf 1986;

- Ni fydd Rhan 4 o Ddeddf 1986 yn berthnasol (felly ni fydd hawliau olyniaeth yn berthnasol i'r denantiaeth a gaiff ei haseinio); ac
- Ni chaiff y tenant newydd aseinio'r denantiaeth eto (unwaith yn unig y ceir aseinio).

Yn achos cyd-denantiaethau byddai'n rhaid i'r ddau denant gytuno ar y broses aseinio cyn ei sbarduno



4.3 O dan yr opsiwn hwn mae gan y landlord yr hawl i atal yr aseiniad trwy brynu'r buddiant oes sydd gan y tenant i adfeddiannu'r daliad. Os nad yw'n gwneud hynny ni all ddal cydsyniad â'r aseiniad yn ôl yn afresymol. O ran dyfarnu beth allai fod yn gyfystyr ag achos rhesymol neu afresymol dros ddal cydsyniad yn ôl gan landlord, mater i'r broses cyflafareddu neu arbenigwr trydydd parti benderfynu arno ym mhob achos ac amgylchiad unigol a chan ystyried y dystiolaeth fydd hynny. Yng Nghymru gellid gwneud hyn drwy Dribiwnlys Tir Amaethyddol Cymru a'r estyniad arfaethedig i'w awdurdodaeth yr ymgynghorwyd arno o fewn yr ymgynghoriad ar Reoli Adnoddau Naturiol yn Gynaliadwy. Gellir cyfeirio at hwn yn Atodiad B.

4.4 Os yw'r aseiniad yn mynd rhagddo, mae'r landlord yn cael sicrwydd ynghylch pryd y bydd y brydles yn dod i ben (gan mai prydles am gyfnod penodol o 25 mlynedd fydd hi), rhent uwch ar y farchnad a thenant-ffermwr newydd a all weld cyfle busnes ac sy'n dymuno buddsoddi mewn tenantiaeth hirdymor. Mae'r tenant sy'n ymadael yn elwa'n ariannol (naill ai am fod y landlord yn prynu'r buddiant oes sydd ar ôl ganddo yn y brydles neu am ei fod yn gwerthu'r brydles a aseindir am 25 mlynedd i'r tenant newydd) a hynny'n cyfrannu at ei ymddeoliad.

4.5 Mae Blwch 1 isod yn dynodi rhai o'r ffactorau a'r materion i'w hystyried o ran prisio buddiant y tenant a gwerth posibl y cytundeb tenantiaeth a aseiniwyd.

### **Cynnig 1a:**

Is-opsiwn i gynnig un yw hwn gyda'r nod o roi mwy o rôl i'r landlord yn y broses o ddewis y tenant newydd. Gall hyn fod yn angenrheidiol gan y gallai fod amgylchiadau lle mae'r landlord yn credu nad yw'r tenant newydd arfaethedig yn meddu ar brofiad neu gymwysterau addas neu lle nad yw ei gynlluniau ffermio'n gyson ag arferion rheolaeth amgylcheddol y landlord ar gyfer y daliad neu'r ystâd ehangach.

Byddai'r is-opsiwn hwn yn ychwanegu cam at y broses a ddisgrifir yng nghynnig 1, ac yn rhoi'r hawl i'r landlord adolygu addasrwydd y tenant newydd arfaethedig. Wedyn byddai gan y landlord hawl i ddal cydsyniad â'r aseiniad yn ôl ar y sail nad yw'r tenant arfaethedig a/neu ei gynllun busnes ar gyfer y daliad yn addas. Gallai unrhyw anghydfod ynghylch addasrwydd y tenant newydd arfaethedig gael ei atgyfeirio ar gyfer cyflafareddu neu ddyfarniad gan drydydd parti er mwyn ei ddatrys. Byddai'r ddau barti wedi'u rhwymo gan ddyfarniad y cyflafareddwr neu ddyfarniad trydydd parti.

Mae Cynigion 1 ac 1a uchod yn nodi'r egwyddorion a'r canlyniadau bras yr ydym yn ceisio'u cyflawni trwy ddull Deddf Daliadau Amaethyddol aseiniadwy. Rydym yn cydnabod bod y brosesau cysylltiedig yn gymhleth, felly, byddai angen dadansoddiad pellach ynghylch unrhyw gamau nesaf, yn amodol ar ganlyniad yr ymgynghoriad hwn.

**Cwestiwn 1: A ydych yn cytuno y bydd darpariaethau newydd i alluogi tenant i aseinio ei brydles i denant drydydd parti yn helpu i gyflawni nod y polisi i hwyluso newid strwythurol o fewn y sector Tenantiaethau Amaethyddol?**

Graddfa'r atebion – Cytuno'n Gryf, Cytuno, Ddim yn Gwybod, Anghytuno, ac Anghytuno'n Gryf

**Blwch 1: Ffactorau a materion i'w hystyried wrth brisio buddiant tenant mewn daliad o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol a gwerth tenantiaeth aseiniadwy 25 mlynedd o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol ar gyfradd rent y farchnad agored.**

**Buddiant tenant:** bydd y gwerth ariannol y gallai tenant ei gael gan landlord sy'n prynu'r buddiant sy'n weddill i ailfeddiannu perchnogaeth wag ar eiddo yn dibynnu ar yr amgylchiadau unigryw. Fodd bynnag, mae'r ffactorau canlynol yn debygol o fod yn ystyriaeth allweddol wrth brisio yn y rhan fwyaf o achosion:

- Disgwyliad oes y tenant (cyhoeddir amcangyfrifon disgwyliad oes gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol yn y Tablau Oes Cenedlaethol<sup>2</sup>)
- Y gwahaniaeth rhwng gwerth buddsoddi'r daliad gwag a gwerth buddsoddi'r daliad gosod (bydd y ddau yn dibynnu ar faint y daliad, lleoliad, ansawdd y tir ac ansawdd offer sefydlog, e.e. ffermdy, adeiladau, ac ati)

**Gwerth y farchnad o denantiaeth a aseiniwyd am 25 mlynedd o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol:** mae'n anodd iawn rhagfynegi gwerth ariannol cytundeb 25 mlynedd o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol ar gyfradd rent y farchnad agored. Bydd yn dibynnu ar amryw o ffactorau gan gynnwys yr amodau economaidd ar gyfer amaethyddiaeth ac amodau'r farchnad ar gyfer tir gosod ar y pryd, a ffactorau fel maint, lleoliad, ansawdd y tir a chyflwr y daliad a'i offer sefydlog. O dan amodau presennol y farchnad, lle mae prisiau tir yn uchel a thir gosod yn brin, mae'n bosibl y bydd ffermwyr sy'n ceisio datblygu i ddaliad mwy a sicrach yn gweld bod gwerth yn y cyfle i gael mynediad at dir am gyfnod sicr (er nad oes unrhyw dystiolaeth ar hyn o bryd bod Tenantiaethau Busnesau Fferm tymor hwy yn gofyn am rent uwch na thymor byrrach tenantiaeth gyfwerth). Hefyd, efallai y ceir sefyllfaoedd pan fydd ffermwr cyfagos yn talu mwy am fynediad diogel i dir o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol pan fyddai'n ategu neu'n ychwanegu at werth ei dir neu ei fusnes ef. Bydd y sefyllfa unigol o ran iawndal ar gyfer gwelliannau'r tenant a rhwymedigaeth ar gyfer gwaith atgyweirio dirywiad yn effeithio ar y gwerth y gallai darpar denant ei roi i gytundeb aseiniadwy o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol.

**Treth:** bydd angen i'r tenant sy'n ymadael ystyried ymlaen llaw faint o dreth a allai fod yn daliadwy (e.e. treth enillion cyfalaf, treth dir y dreth stamp, ac ati) o unrhyw gyfandaliad y gallai ei gael o landlord arall sy'n prynu'r buddiant sy'n weddill neu drwy aseiniad.

**Ymddeol:** o ran a yw cyfandaliad, naill ai drwy brynu buddiant sy'n weddill neu drwy aseiniad, yn ddigon i alluogi'r tenant presennol i ymddeol, bydd hynny'n dibynnu unwaith eto ar yr amgylchiadau unigol. Mae cost tai lleol amgen yn awgrymu mai dim ond tenantiaethau daliadau mwy fyddai'n gallu cronni gwerth digonol i fod o fudd wrth ymddeol. Os oes gan y tenant asedau eraill, fel pensiwn preifat a/neu gynilion, gallai'r gallu i gyflawni gwerth o'u cytundeb tenantiaeth fod yn gyfraniad cadarnhaol at eu pecyn ymddeol cyffredinol.

<sup>2</sup> Caiff tablau oes cenedlaethol eu llunio yn flynyddol ar gyfer y Deyrnas Unedig a'i gwledydd unigol. Maent yn darparu ystadegau disgwyliad oes cyfnodol. Disgwyliad oes cyfnodol yw'r nifer cyfartalog o flynyddoedd ychwanegol y gellir disgwyl i berson fyw os bydd yn dilyn cyfraddau marwoldeb sy'n benodol i oedran yn yr ardal benodol ac yn y cyfnod amser penodol ar gyfer gweddill ei oes. Mae'r tablau diweddaraf ar gyfer Cymru ar gael yma: <https://www.ons.gov.uk/peoplepopulationandcommunity/birthsdeathsandmarriages/lifeexpectancies/datasets/nationallifetableswalesreferencetables>

**Cwestiwn 2: Ydych chi'n cytuno â chynnig 1 i roi darpariaethau cyfreithiol newydd ar waith i alluogi tenant i aseinio'i brydles dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol i drydydd parti yn unol â'r amodau a ddisgrifir?** Graddfa'r atebion – Cytuno'n Gryf, Cytuno, Ddim yn Siŵr/Ddim yn Gwybod, Anghytuno, Anghytuno'n Gryf

**Cwestiwn 3: Ydych chi'n cytuno bod angen cynnig 1a yn ychwanegol at gynnig 1 fel bod gan landlordiaid rôl yn y broses o adolygu addasrwydd eu tenant newydd?** Graddfa'r atebion – Cytuno'n Gryf, Cytuno, Ddim yn Gwybod, Anghytuno, Anghytuno'n Gryf

**Cwestiwn 4: Rhowch sylwadau gan gynnwys tystiolaeth o fanteision a/neu effeithiau tebygol y cynigion hyn.**

## **5 Cynigion i newid hawliau olyniaeth o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol Y ddeddfwriaeth gyfredol, trosolwg o'r mater polisi a nod y cynigion**

5.1 Mae Deddf 1986 yn nodi'r amgylchiadau pan all dwy genhedlaeth o berthnasau teuluol agos olynu tenant ar ôl iddo ymddeol neu farw. Mae'r Ddeddf yn cynnwys cyfres o brofion cymhwysra ar gyfer olyniaeth, y mae'n rhaid eu bodloni. Ar hyn o bryd nid oes terfyn oedran uchaf na dyddiad terfyn i amodi pryd y gellir cyflwyno ceisiadau am olyniaeth ar ôl marwolaeth neu ymddeoliad. Ceir isafswm oedran o 65, sy'n golygu na ellir gwneud ceisiadau am olyniaeth ar ôl ymddeoliad cyn hynny. Mae hyn yn golygu bod ffermwyr yn annhebygol o feddwl am ymddeol a throsglwyddo'u cytundeb tenantiaeth cyn eu bod yn 65 oed, hyd yn oed pe baent yn dymuno gwneud. Ar y cyd â diwylliant o ffermio ymhell ar ôl oedran ymddeol, gall hyn achosi oedi cyn throsglwyddo tir i'r genhedlaeth nesaf o ffermwyr sydd â'u bryd ar gyflwyno syniadau, sgiliau a datblygiadau arloesol newydd i'r daliad.

5.2 Er mwyn datgloi gwelliannau posibl o ran cynhyrchiant a fyddai'n deillio o'r sgiliau a syniadau y gall y genhedlaeth nesaf o denant-ffermwyr eu cynnig i sector y Ddeddf Daliadau Amaethyddol mae'n bwysig cymell newid mewn ymddygiad tuag at gynllunio'n gynharach ar gyfer olyniaeth a throsglwyddo'r daliad i'r genhedlaeth nesaf yn gynharach. Mae'r cynigion a nodir isod wedi'u bwriadu i fynd i'r afael â'r materion hyn trwy gael gwared ar yr isafswm oedran o 65 ar gyfer ceisiadau am olyniaeth ar ôl ymddeoliad (fel y gellir ymgeisio am olyniaeth ar ôl ymddeoliad ar unrhyw oedran) a chael gwared ar yr holl hawliau olyniaeth pan fo'r tenant yn cyrraedd oedran sydd 5 mlynedd ar ôl oedran pensiwn y wladwriaeth.

### **Cynnig 2:**

Bydd y cynnig hwn yn diwygio Deddf 1986 trwy ddiddymu a51 (3) i gael gwared ar yr isafswm oedran o 65 o ran pryd y gellir cyflwyno ceisiadau am olyniaeth ar ôl

ymddeoliad. Byddai hyn yn golygu bod tenantiaid yn gallu penderfynu ymddeol a throsglwyddo i'w holynydd ar ôl cyrraedd unrhyw oedran.

**Cwestiwn 5: Ydych chi'n cytuno â chynnig 2 i gael gwared ar yr isafswm oedran o 65 ar gyfer ceisiadau am olyniaeth ar ôl ymddeol?** *Graddfa'r atebion – Cytuno'n Gryf, Cytuno, Ddim yn Gwybod, Anghytuno, ac Anghytuno'n Gryf*

### **Cynnig 3:**

Bydd yr opsiwn hwn yn diwygio Deddf 1986 i gael gwared ar yr hawl i berthnasau teuluol agos wneud cais am olyniaeth i denantiaeth o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol pan fo'r tenant cyfredol yn cyrraedd oedran sydd bum mlynedd ar ôl oedran pensiwn y wladwriaeth. Er enghraifft, os mai 67 yw oedran pensiwn y wladwriaeth, ni fyddai hawliau olyniaeth ar ôl marwolaeth ac ymddeoliad ar gael mwyach i olynwyr teuluol posibl pan fo'r tenant cyfredol yn cyrraedd 73 mlwydd oed.

Gan fod trafodaethau ynghylch olyniaeth a phenderfyniadau ynghylch dyfodol busnes teuluol yn gallu bod yn gymhleth a chymryd amser i'w hystyried, os penderfynir bwrw ymlaen â'r opsiwn hwn rydym yn cynnig y dylai fod cyfnod rhybudd o 8 mlynedd cyn ei fod yn dod i rym. Bydd hyn yn rhoi digon o amser i fusnesau baratoi ar gyfer y newid a gwneud y gwaith angenrheidiol i gynllunio ar gyfer olyniaeth cyn y cyrhaeddir yr oedran terfyn.

**Cwestiwn 6: Ydych chi'n cytuno â chynnig 3 i gael gwared ar hawliau olyniaeth pan fo'r tenant yn cyrraedd oedran sydd bum mlynedd ar ôl oedran pensiwn y wladwriaeth?** *Graddfa'r atebion – Cytuno'n Gryf, Cytuno, Ddim yn Gwybod, Anghytuno, ac Anghytuno'n Gryf*

**Cwestiwn 7: Sut y dylid mynd ati i gael gwared ar unrhyw hawliau olyniaeth yn achos cyd-denantiaethau?** Er enghraifft pan fo cyd-denantiaid o wahanol oedran, a ddylai'r terfyn oedran (pan fydd olyniaeth yn peidio â bod) fod yn gysylltiedig ag oedran y tenant ieuengaf?

**Cwestiwn 8: Ydych chi'n cytuno, pe rhoddir cynnig 3 ar waith, y byddai'n angenrheidiol neu'n briodol caniatáu 8 mlynedd yn dilyn deddfiad y newid deddfwriaethol cyn iddo ddod i rym?** *Graddfa'r atebion – Cytuno'n Gryf, Cytuno, Ddim yn Gwybod, Anghytuno, ac Anghytuno'n Gryf*

**Cwestiwn 9: Os nad ydych yn cytuno bod 8 mlynedd yn gyfnod priodol nodwch pa gyfnod fyddai'n briodol, os o gwbl, yn eich barn chi.**

**Cwestiwn 10: Rhowch sylwadau gan gynnwys tystiolaeth sydd gennych o fanteision ac effeithiau tebygol y cynigion hyn.**

## **6. Tenantiaethau ymddeol ffermydd cyngor**

### **Y ddeddfwriaeth gyfredol, trosolwg o'r mater polisi a nod y cynigion**

6.1 Dros y blynyddoedd diwethaf mae darpariaethau Deddf 1986 wedi dyddio o'i gymharu â newidiadau polisi i oedran pensiwn y wladwriaeth. Ar hyn o bryd mae Deddf 1986 yn galluogi awdurdodau lleol sy'n landlordiaid ffermydd cyngor i gyflwyno rhybudd ymddeol i adael pan fo'u tenant yn cyrraedd 65 oed fel bod y fferm yn gallu cael ei hailosod i newydd-ddyfodiad (fel y nodir yn Atodlen 3 Achos A). Fodd bynnag, mae newidiadau diweddar i oedran pensiwn y wladwriaeth yn golygu nad 65 fydd yr oedran penodedig mwyach. O 2019 bydd oedran pensiwn y wladwriaeth yn codi i 66 erbyn mis Hydref 2020 ac mae codiadau pellach yn yr arfaeth i'w godi i 67 rhwng 2026 a 2028.

6.2 Felly mae'r oedran penodedig o 65 ar gyfer rhybuddion ymddeol i adael mewn perthynas â thenantiaethau ymddeol ffermydd cyngor bellach wedi dyddio o'i gymharu â pholisi oedran pensiwn y wladwriaeth. Mae hyn yn golygu y gellid cyflwyno rhybudd ymddeol i denant fferm gyngor adael cyn ei fod yn gymwys i godi pensiwn y wladwriaeth a allai adael bwlch yn ei incwm pensiwn am rai blynyddoedd. Nod y cynnig isod yw diweddarau Deddf 1986 i sicrhau bod y darpariaethau sy'n gymwys i rybuddion ymddeol ffermydd cyngor yn cael eu cadw'n gyson â'r polisi cyfredol ar pensiwn y wladwriaeth.

#### **Cynnig 4:**

Cynnig yw hwn i ddiwygio atodlen 3 Achos A o Ddeddf 1986 fel nad yw rhybudd ymddeol i adael ond yn gallu cael ei gyflwyno gan landlord yr Awdurdod Lleol i denant fferm gyngor pan fo wedi cyrraedd yr oedran cynharaf y gall gael pensiwn y wladwriaeth.

**Cwestiwn 11: Ydych chi'n cytuno â chynnig 4 i ddiwygio cyfraith tenantiaeth fel nad yw rhybuddion ymddeol i adael ffermydd cyngor ond yn gallu cael eu cyflwyno pan fo'r tenant wedi cyrraedd oedran cyfredol pensiwn y wladwriaeth?**

Graddfa'r atebion – Cytuno'n Gryf, Cytuno, Ddim yn Gwybod, Anghytuno, ac Anghytuno'n Gryf

**Cwestiwn 12: A oes unrhyw oblygiadau gweithredol neu oblygiadau eraill y mae angen eu hystyried yn y cynnig hwn o ran cyd-denantiaeth?**

## 7. Newid y meini prawf o ran cymhwysra ar gyfer olyniaeth: diddymu'r prawf uned fasnachol a diweddarau'r prawf addasrwydd

### Y ddeddfwriaeth gyfredol, trosolwg o'r mater polisi a nod y cynigion

7.1 Mae Deddf 1986 yn darparu hawliau olyniaeth i ddaliadau dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol ar ôl marwolaeth neu ymddeoliad y tenant ar gyfer hyd at ddwy genhedlaeth o berthnasau teuluol agos yn amodol ar rai profion cymhwysra penodol a nodir yn y Ddeddf. Un o'r profion cymhwysra yw'r **'Prawf Uned Fasnachol'** sy'n nodi na all yr ymgeisydd olynio tenantiaeth dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol os yw eisoes yn meddiannu uned fasnachol o dir amaethyddol (gan fod ganddo eisoes fusnes fferm masnachol). Caiff uned fasnachol ei diffinio yn Neddf 1986 fel uned o dir sy'n gallu cynhyrchu incwm blynyddol cyfartalog sy'n hafal i o leiaf cyfartaledd enillion dau weithiwr amaethyddol llawn-amser dros ugain oed. Nid yw'r prawf hwn bellach yn cyd-fynd ag amcanion polisi cyfredol gwella cynhyrchiant ffermio trwy roi anogaeth i drosglwyddo tir i ddwylo ffermwyr masnachol medrus (ni waeth a ydynt eisoes yn meddiannu busnes fferm ai peidio). Felly gall fod angen ymyrryd i gael gwared ar y rhwystr rheoleiddiol hwn fel bod ffermwyr masnachol cynhyrchiol yn gallu olynio tenantiaeth daliadau dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol yn y dyfodol.

7.2 Prawf cymhwysra arall ar gyfer olyniaeth yw'r **'Prawf Addasrwydd'** sy'n datgan bod rhaid i'r Tribiwnlys<sup>3</sup> sy'n asesu ceisiadau am olyniaeth benderfynu a yw'r ymgeisydd yn berson addas i fod yn denant y daliad. Wrth wneud penderfyniad mae Deddf 1986 yn cyfarwyddo'r Tribiwnlys i roi sylw i'r 'holl faterion perthnasol' gan gynnwys hyfforddiant yr ymgeisydd a'i brofiad ymarferol ym maes amaethyddiaeth, ei iechyd corfforol a'i sefyllfa ariannol a barn y landlord ynglŷn ag addasrwydd yr ymgeisydd.

7.3 Mae Llywodraeth Cymru yn credu nad yw'r prawf hwn yn pennu ond lefel isel iawn o addasrwydd. Er enghraifft, nid yw'n cynnwys y gofyniad i ddarpar denantiaid ddangos bod ganddynt sgiliau rheoli busnes da sy'n gysylltiedig â gwella perfformiad fferm. O ystyried pwysigrwydd gwella cystadleuaeth a chynhyrchiant ffermydd, gall fod yn bwysig moderneiddio'r prawf addasrwydd i bennu safonau cymhwysedd busnes uwch yn y dyfodol. Y nod wrth foderneiddio'r prawf addasrwydd fyddai sicrhau bod ymgeiswyr olyniaeth yn meddu ar y sgiliau a'r priodoleddau i ymgymryd â daliad dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol.

---

<sup>3</sup> Y Tribiwnlys yw'r Tribiwnlys Haen Gyntaf (Siambwr Eiddo) Siambwr Tir Amaethyddol a Draenio  
<https://www.gov.uk/courts-tribunals/first-tier-tribunal-property-chamber>

7.4 Nod y cynigion isod yw sicrhau y gall tenantiaid sy'n llwyddiannus yn fasnachol ac yn fedrus olynu tenantiaeth daliadau o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol trwy gael gwared ar y rhwystrau rheoleiddio a moderneiddio meini prawf cymhwysedd olyniaeth.

### **Cynnig 5:**

Cynnig yw hwn i ddiddymu a36 (3) (b) ac a50 (2) (b) o Ddeddf 1986 i gael gwared ar y Prawf Uned Fasnachol o ddarpariaethau olyniaeth, fel y byddai perthynas deuluol agos sydd eisoes yn meddiannu fferm fasnachol, er enghraifft, yn gymwys i olynu tenantiaeth daliad o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol yn y dyfodol (os yw'n bodloni'r darpariaethau cymhwysra eraill a nodir yn Neddf 1986). Byddai'r holl ddarpariaethau a rheoliadau sy'n ymwneud â'r Prawf Uned Fasnachol yn cael eu diddymu hefyd, er enghraifft cael gwared ar y gofyniad i Lywodraeth Cymru osod y Gorchymyn Unedau Cynhyrchu a darparu asesiadau o incwm blyneddol net gan na fyddai angen y rhain mwyach.

**Cwestiwn 13: Ydych chi'n cytuno â chynnig 5 i gael gwared ar y prawf uned fasnachol?** *Graddfa'r atebion – Cytuno'n Gryf, Cytuno, Ddim yn Gwybod, Anghytuno, ac Anghytuno'n Gryf*

### **Cynnig 6:**

Cynnig yw hwn i ddisodli'r darpariaethau cyfredol o ran prawf addasrwydd â Phrawf Cymhwysedd Busnes newydd, trwy ddiwygio a39(2) a disodli a39(8) o Ddeddf 1986 fel bod yn rhaid i'r Tribiwnlys ystyried y materion canlynol wrth benderfynu a yw'r tenant sy'n ymgeisio yn gymwys ac yn addas i olynu'r denantiaeth:

- Y gellid disgwyl yn rhesymol y byddai'r ymgeisydd (heb ystyried cynigion rhent) yn cael ei roi ar y rhestr fer ar gyfer y denantiaeth gan y landlord pe byddai'n ymgeisio mewn cystadleuaeth agored;
- Lefel hyfforddiant, profiad, gallu a sgiliau rheoli busnes amaethyddol yr ymgeisydd;
- Iechyd, sefyllfa ariannol a chymeriad yr ymgeisydd;
- Cymeriad a lleoliad y daliad;
- Telerau'r denantiaeth;
- Darpariaeth a safon offer y landlord;
- Barn y landlord ar addasrwydd yr ymgeisydd; ac
- Y disgwyliad y bydd y daliad yn cael ei ffermio'n fasnachol i safon uchel o gynhyrchu effeithlon a gofal am yr amgylchedd ac yn cael ei gadw mewn cyflwr sy'n ei gwneud yn bosibl cynnal y safonau hynny yn y dyfodol.

7.5 Os bwrir bwrw ymlaen â'r newid hwn rydym yn cydnabod y bydd angen digon o amser ar olynwyr posibl i baratoi ar gyfer y newid hwn; felly rydym yn cynnig y dylai fod cyfnod rhybudd o dair blynedd cyn bod y newid yn dod i rym.

**Cwestiwn 14: Ydych chi'n cytuno â chynnig 6 i foderneiddio'r prawf addasrwydd?**  
Graddfa'r atebion – Cytuno'n Gryf, Cytuno, Ddim yn Gwybod, Anghytuno, ac Anghytuno'n Gryf

**Cwestiwn 15: Ydych chi'n cytuno bod 3 blynedd yn ddigon o amser cyn i'r newid arfaethedig i'r prawf addasrwydd ddod i rym? Ydw/Nac ydw. Os nad ydych, faint o amser ydych chi'n meddwl sy'n angenrheidiol ac yn briodol?**

**Cwestiwn 16: Rhwng unrhyw sylwadau ychwanegol gan gynnwys unrhyw dystiolaeth sydd gennych o fanteision ac effeithiau tebygol y cynigion hyn.**

## **8. Moderneiddio ac estyn hawliau olyniaeth**

### **Y ddeddfwriaeth gyfredol, trosolwg o'r mater polisi a nod y cynigion**

8.1 Mae Deddf 1986 yn darparu hawliau i hyd at ddwy genhedlaeth o berthnasau agos cymwys olynw i'r daliad dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol. Nid yw'r diffiniad o berthynas agos wedi cael ei ddiweddarw am nifer o flynyddoedd ac mae rhai rhanddeiliaid yn y diwydiant yn ystyried ei fod wedi dyddio o'i gymharu â strwythurau teuluol modern. Mae'r diffiniad cyfredol o berthynas agos yn cynnwys gŵr, gwraig, brawd, chwaer neu bartner sifil i'r tenant a'i blant neu'r rhai a gaiff eu trin fel plant gan y tenant mewn perthynas â phriodas neu bartneriaeth sifil. Nid yw'n cynnwys plant i bartner sy'n cyd-fyw â'r tenant na'r rhai a gaiff eu trin fel plant gan y tenant mewn perthynas â threfniant cyd-fyw. Mae hyn yn golygu nad yw plant sydd wedi tyfu a gweithio ar y fferm fel rhan o'r busnes teuluol ond nad yw eu rhieni'n briod nac mewn partneriaeth sifil yn gallu olynw i'r denantiaeth. Gall fod achos dros ddiweddarw'r darpariaethau a'u gwneud yn fwy eglur fel bod gan blant (a'r rhai a gaiff eu trin fel plant) cyplau sy'n cyd-fyw yr un hawliau olyniaeth â phlant cyplau sy'n briod ac mewn partneriaeth sifil. Y nod yw moderneiddio'r diffiniad o berthynas agos a'i wneud yn fwy eglur fel bod gan blant (a'r rhai a gaiff eu trin fel plant) cyplau sy'n cyd-fyw yr un hawliau olyniaeth â phlant cyplau sy'n briod ac mewn partneriaeth sifil.

8.2 Hefyd, nid yw'r diffiniad cyfredol o berthynas agos yn cynnwys nithod, neiaint nac wyrion y tenant. Hyd yn oed os ydynt wedi ymwneud yn agos â'r busnes fferm gan weithio ynddo nid ydynt yn gymwys i olynw i denantiaeth o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol. Gall fod achos dros ystyried estyn y diffiniad o berthynas agos i gynnwys nithod, neiaint ac wyrion er mwyn ei gwneud yn bosibl i olyniaeth neidio cenhedlaeth fel bod aelodau iau o'r teulu'n gallu olynw i'r denantiaeth a pharhau i dyfu a gwella'r busnes fferm teuluol.

## **Cynnig 7:**

Mae'r cynnig yn un i ddiwygio a35 (2) (d) ac a49 (3) (d) o Ddeddf 1986 i gynnwys plant neu'r rhai a gaiff eu trin fel plant gan y tenant mewn perthynas â phriodas neu bartneriaeth sifil **a threfniant cyd-fyw**. Byddai hyn yn golygu y byddai plant (neu'r rhai a gaiff eu trin fel plant) partneriaid sy'n cyd-fyw yn gymwys yn y dyfodol i olynu tenantiaeth daliad dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol (ar yr amod eu bod yn bodloni'r profion cymhwysra eraill a nodir yn Neddf 1986). Gellid hefyd ystyried cynnwys partner sy'n cyd-fyw â'r tenant yn y diffiniad o berthynas agos fel bod gan y partner yr un hawliau olyniaeth â phâr priod neu bâr mewn partneriaeth sifil. Er nad oes unrhyw ddiffiniad cyfreithiol o gyd-fyw, byddai'n rhai i gais yn yr achos hwn (fel ym mhob achos) byddai'n rhaid bodloni profion cymhwysra eraill, gan gynnwys y prawf bywoliaeth sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r ymgeisydd-olynydd fod wedi gweithio ar y daliad am 5 mlynedd neu fwy (adran 36(3)(a) o Ddeddf 1986).

**Cwestiwn 17: Ydych chi'n cytuno y dylid cynnwys partner y tenant sy'n cyd-fyw yn y diffiniad o berthynas agos y tenant, fel y byddai'r partner hwnnw yn gallu gwneud cais i olynu tenantiaeth daliad o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol?**

**Cwestiwn 18: Ydych chi'n cytuno â chynnig 7 i ymestyn y diffiniad o berthynas agos fel bod plant (neu'r rhai a gaiff eu trin fel plant) partneriaid sy'n cyd-fyw yn gallu ymgeisio i olynu i ddaliad o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol?** Graddfa'r atebion – Cytuno'n Gryf, Cytuno, Ddim yn Gwybod, Anghytuno, ac Anghytuno'n Gryf

## **Cynnig 8:**

Cynnig yw hwn i ddiwygio ac ymestyn a35(2) ac a49(3) o Ddeddf 1986 i gynnwys nithod, neiaint ac wyrion y tenant mewn perthynas â phriodas, partneriaeth sifil a threfniant cyd-fyw fel y byddent yn gymwys i ymgeisio i olynu tenantiaeth daliad o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol yn y dyfodol.

Gallai hyn ymestyn meddiannaeth teulu'r tenant ar y daliad am lawer o flynyddoedd, ac rydym yn cynnig, yn achos nithod, neiaint ac wyrion y dylai'r hawl olyniaeth newydd fod yn gyfyngedig i brydles dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol am gyfnod penodol o 25 mlynedd a bod am rent y farchnad (fel y byddai'r rhent sy'n daladwy'n ddarostyngedig i adran 13 o Ddeddf Tenantiaethau Amaethyddol 1995 yn lle paragraffau 1 i 3 o Atodlen 2 o Ddeddf 1986). Byddai hyn yn rhoi cyfle newydd i berthnasau o genhedlaeth iau barhau â'r busnes teuluol gan roi sicrwydd i'r landlord ynghylch pryd y byddai'r denantiaeth yn dod i ben a budd ar ffurf rhent sy'n seiliedig ar y farchnad.

**Cwestiwn 19: Ydych chi'n cytuno â chynnig 8 i ymestyn y diffiniad o berthynas agos fel y gallai nithod, neiaint ac wyrion y tenant ymgeisio i olynu daliadau dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol yn y dyfodol?**

**Cwestiwn 20: A oes unrhyw oblygiadau gweithredol ynghlwm wrth gynigion 7 ac 8 y mae angen inni eu hystyried ar gyfer cyd-denantiaethau?**

**Cwestiwn 21: Rhowch sylwadau gan gynnwys unrhyw dystiolaeth sydd gennych o fanteision ac effeithiau tebygol yn sgil cynigion 7 ac 8.**

## **Adran Dau: Cynigion i Hwyluso Cynhyrchiant, Buddsoddiadau a Gwelliannau Amgylcheddol**

### **9. Cymalau cyfyngol mewn prydles i o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol Y ddeddfwriaeth gyfredol, trosolwg o'r mater polisi a nod y cynigion**

- 9.1 Mae Deddf 1986 yn gosod y fframwaith a ddefnyddiwyd i negodi a chytuno ar brydles i unigol rhwng landlordiaid a'r tenantiaid o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol. Cafodd y rhan fwyaf o brydles i dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol eu hysgrifennu a'u cytuno dros ugain mlynedd yn ôl, ac mae llawer yn cynnwys cymalau cyfyngol safonol gan landlordiaid i atal y tenant rhag cyflawni gweithgareddau a allai newid offer sefydlog y landlord neu ddefnydd tir ar y daliad heb i'r tenant gael cydsyniad y landlord â'r gweithgaredd yn gyntaf (e.e. codi neu addasu adeiladau, buddsoddi mewn offer sefydlog newydd, ysgwyddo cyfrifoldeb am dir arall neu arallgyfeirio i weithgareddau nad ydynt yn rhai amaethyddol megis rheoli tir yn amgylcheddol).
- 9.2 Mae llawer o landlordiaid a thenantiaid yn gallu cydweithio'n effeithiol i negodi a goresgyn materion mewn perthynas â chymalau cyfyngol heb yr angen i ddefnyddio prosesau datrys anghydfod. Er enghraifft, mae tenantiaid yn aml yn gweithio gyda'u landlordiaid i gytuno ar gynlluniau arallgyfeirio ac i'w galluogi i ymrwymo i gynlluniau amgylcheddol. Rydym yn deall nad yw hyn o bosibl yn wir ar gyfer pob tenantiaeth ac y gall rhai tenantiaid gael bod cymalau cyfyngol a ysgrifennwyd flynyddoedd lawer yn ôl bellach yn rhwystr i'w gallu i ddatblygu busnes cynhyrchiol a hyfyw yn y dyfodol. Hefyd, wrth i ni adael y PAC a symud tuag at bolisiau amaethyddol newydd efallai y bydd rhai tenantiaid yn cael bod cymalau cyfyngol yn cyfyngu ar eu gallu i gyfranogi'n llawn mewn cyfleoedd a gynigir gan gynlluniau yn y dyfodol, megis y rhai sydd wedi'u bwriadu i wella cynhyrchiant ffermio neu reolaeth amgylcheddol ar dir, os nad yw eu landlord yn fodlon cydsynio â'r gweithgareddau dan sylw.
- 9.3 Nid oes unrhyw ddarpariaethau cyffredinol yn Neddf 1986 sy'n galluogi tenant neu landlord ddefnyddio proses datrys anghydfod i herio cymal cyfyngol yn eu prydles. Ar hyn o bryd, yr unig ddarpariaeth sy'n galluogi'r naill barti neu'r llall i amrywio telerau eu prydles yw'r un mewn perthynas â mater penodol faint o dir y mae'n rhaid ei gadw fel tir pori parhaol (a nodir yn Adran 14 o Ddeddf 1986 'variation of terms of tenancies as to permanent pasture').
- 9.4 Gall fod yn briodol darparu mecanwaith newydd i denantiaid a landlordiaid allu herio cymalau cyfyngol fesul achos unigol lle mae'r naill barti neu'r llall o'r farn eu bod yn rhwystr afresymol i fynediad at gynlluniau yn y dyfodol i helpu i wella cynhyrchiant ffermio a darparu nwyddau cyhoeddus.

**Cwestiwn 22: Ydych chi'n cytuno bod cymalau cyfyngol mewn prydlesi o dan y Ddeddf Daliadau Amgylcheddol yn broblem y mae angen mynd i'r afael â hi?**

Graddfa'r atebion – Cytuno'n Gryf, Cytuno, Ddim yn Gwybod, Anghytuno, ac Anghytuno'n Gryf

**Cynnig 9:**

Bydd yr opsiwn hwn yn mewnosod darpariaeth newydd yn Neddf 1986 i alluogi'r naill barti neu'r llall (landlord neu tenant) sy'n ystyried bod ei weithgarwch wedi'i gyfyngu gan gymal yn eu cytundeb tenantiaeth i gyflwyno rhybudd i'r parti arall yn cyfeirio'r cyfyngiad hwnnw yn eu cytundeb tenantiaeth i broses datrys anghydfod (naill ai cyflafareddu neu ddyfarniad gan drydydd parti). Bydd unrhyw anghydfod yn cael ei ddatrys yn unol ag a yw'r amrywiad arfaethedig i'r cytundeb tenantiaeth a'r gweithgarwch y bwriedir ei gyflawni'n rhesymol, gan gynnwys a fydd y gweithgaredd/amrywiad yn:

- Ei gwneud yn bosibl ffermio'r daliad yn llawn ac yn effeithlon a/neu wella cynhyrchiant ffermio; neu'n
- Sicrhau gwelliannau amgylcheddol; neu'n
- Ei gwneud yn bosibl cael mynediad at gynlluniau cyllid amaethyddol a chynlluniau rheoli tir yn amaethyddol; ac yn
- Cadw cymeriad y daliad heb ei newid neu ei niweidio'n sylweddol

**Cwestiwn 23: Ydych chi'n cytuno â chynnig 9 i'w gwneud yn bosibl i gymalau cyfyngol mewn prydlesi o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol gael eu herio trwy broses datrys anghydfod?** Graddfa'r atebion – Cytuno'n Gryf, Cytuno, Ddim yn Gwybod, Anghytuno, ac Anghytuno'n Gryf

**Cwestiwn 24: Rhwch sylwadau ychwanegol gan gynnwys tystiolaeth sy'n dynodi i ba raddau y gall cymalau cyfyngol fod yn broblem neu beidio a manteision ac effeithiau tebygol y cynnig hwn.**

## **10. Cael Gwared ar Rwystrau i Fuddsoddiadau gan Landlordiaid mewn Daliadau o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol**

### **Y ddeddfwriaeth gyfredol, trosolwg o'r mater polisi a nod y cynigion**

10.1 Mae Deddf 1986 yn darparu hawliau i'r landlord neu'r tenant ofyn am adolygu'r rhent bob tair blynedd. Mae'r darpariaethau adolygu rhent cyfredol yn golygu bod risg, os yw'n cyllido buddsoddiad yn y daliad (er enghraifft i uwchraddio offer sefydlog a seilwaith), y bydd y landlord yn colli unrhyw adenillion economaidd ar y buddsoddiad hwnnw trwy'r broses adolygu rhent statudol. Y rheswm dros hyn yw bod unrhyw daliadau am adenillion ar fuddsoddiad y cytunwyd arnynt rhwng y landlord a'r tenant yn gallu cael eu hystyried ar hyn o bryd yn un o rwymedigaethau'r denantiaeth ac yn gallu cael eu hystyried yn berthnasol i unrhyw achos dros ostwng y rhent. Mae adborth gan randdeiliaid yn y diwydiant yn dynodi y gallai hyn fod yn atal landlordiaid rhag buddsoddi mewn daliadau dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol. Nod y cynnig isod yw cael gwared ar y rhwystr deddfwriaethol hwn trwy sicrhau bod yr adenillion ar fuddsoddiad landlord yn y daliad yn cael ei hepgor yn benodol o ystyriaethau adolygu rhent yn y dyfodol. Gall hyn helpu i ddatgloi buddsoddiad landlordiaid yn sector y Ddeddf Daliadau Amaethyddol gan helpu i sbarduno gwelliannau mewn cynhyrchiant a gallai fod yn arbennig o ddefnyddiol lle nad yw'r tenant yn gallu cael mynediad yn rhwydd at ffynonellau eraill ar gyfer cyllid buddsoddi.

**Cwestiwn 25: Ydych chi'n cytuno y gall y darpariaethau adolygu rhent o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol fod yn rhwystr i fuddsoddiadau gan landlordiaid mewn daliadau o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol?** Graddfa'r atebion – Cytuno'n Gryf, Cytuno, Ddim yn Gwybod, Anghytuno, ac Anghytuno'n Gryf

**Cynnig 10:** Bydd y cynnig hwn yn diwygio Adran 3 o Atodlen 2 i Ddeddf 1986 (darpariaethau adolygu rhent statudol) i ychwanegu darpariaethau newydd sy'n cyfarwyddo'r cyflafareddwr neu'r arbenigwr trydydd parti i ddiystyru'r canlynol yn glir wrth gwblhau'r broses pennu rhent.

- Gwelliannau sydd wedi cael eu hariannu'r llwyr neu'n rhannol gan y landlord, a
- Taliadau sy'n ddyledus gan y tenant i'r landlord o dan gytundeb ysgrifenedig sydd i dalu enillion i'r landlord am unrhyw gyllid mae wedi darparu (yn llwyr neu'r hollol) i wneud gwelliant i'r daliad.

10.2 Yn ogystal, bydd darpariaethau Deddf 1986 yn cael eu diwygio i egluro y dylai unrhyw welliant o ganlyniad i fuddsoddi gan y landlord gael ei ystyried yn welliant gan y landlord ar ddiwedd y denantiaeth.

**Cwestiwn 26:** Ydych yn cytuno â chynnig 10 i ddiystyru enillion y landlord ar fuddsoddiad wrth ystyried adolygiadau rhent? Graddfa'r atebion – Cytuno'r Gryf, Cytuno, Ddim yn Gwybod, Anghytuno ac Anghytuno'n gryf

### **11. Cyflwyno Rhybuddion Byr i Adael ar gyfer Tenantiaethau Busnes Fferm Newydd o Ddeng Mlynedd neu Fwy**

#### **Y ddeddfwriaeth gyfredol, trosolwg o'r mater polisi a nod y cynigion**

- 11.1 Mae ffermio'n fusnes hirdymor ac mae adborth gan rai o randdeiliaid y diwydiant yn dynodi bod diffyg cyfle i denantiaid gael mynediad at osodiadau tymor hwy, er enghraifft deng mlynedd neu'n hwy. Gall hyn olygu nad oes gan denantiaid y diogelwch y mae ei angen arnynt i wneud buddsoddiadau tymor hwy mewn arferion rheoli tir yn gynaliadwy a gwelliannau i gynhyrchiant. Mae data diweddar o Arolwg Meddiannu Tir Amaethyddol Cymdeithas Ganolog y Priswyr Amaethyddol 2017<sup>4</sup> yn dynodi mai bron 4 blynedd yw hyd cyfartalog Tenantiaethau Busnes Fferm, a thrwy hepgor gosodiadau tymhorol o flwyddyn neu lai mae'r cyfartaledd ychydig dan 5 mlynedd. Roedd daliadau sy'n fwy ac sydd â chyfarpar gwell, megis y rhai â thŷ ac adeiladau, yn cael eu gosod am gyfnodau hwy ac ar gyfartaledd am 9 mlynedd.
- 11.2 Mae'n bosibl mai un o'r rhesymau bod landlordiaid yn gyndyn o ymrwymo i gytundebau tymor hwy (heb gymal terfynu gan y landlord) yw'r gweithdrefnau maith y mae'n rhaid eu dilyn i ddirwyn tenantiaeth i ben os yw'r tenant yn methu â chyflawni'r cytundeb, megis peidio â thalu'r rhent. Felly mae tenantiaid yn fwy tebygol o geisio am denantiaethau byrrach neu gynnwys cymal terfynu gan y landlord i leihau eu hamlygiad i'r risg y bydd tenant yn diffygdalu. Hefyd, efallai y bydd rhai landlordiaid yn dymuno'r hyblygrwydd i fynd ati o bosibl i ddatblygu rhan o'r daliad at ddefnydd nad yw'n amaethyddol yn y dyfodol, a'u bod yn amharod felly i gynnig cyfnodau hwy oherwydd gweithdrefnau terfynu maith.
- 11.3 Mae Deddf 1995 yn darparu y gall tenantiaeth am gyfnod penodol o ddwy flynedd neu fwy gael ei therfynu os yw'r naill barti neu'r llall yn rhoi o leiaf 12 mis o rybudd yn ysgrifenedig i'r llall. Os nad yw'r denantiaeth yn cael ei therfynu mewn modd dilys, mae'n parhau i fod yn denantiaeth gyfnodol statudol o flwyddyn i flwyddyn. I derfynu tenantiaeth gyfnodol o'r fath, rhaid i'r landlord neu'r tenant roi o leiaf 12 mis o rybudd cyn dyddiad terfyn y denantiaeth gyfnodol. Yr unig ddull cyfreithiol arall sydd gan y landlord o ddiweddu'r denantiaeth ac adfer meddiant ar y daliad (e.e. pan fo'r tenant wedi torri'r contract) yw cyflwyno cais i'r llys trwy ddefnyddio gweithdrefnau fforffedu a all fod yn broses faith, gostus ac ansicr iddynt. Yr adborth gan randdeiliaid yn y diwydiant yw bod y gweithdrefnau terfynu maith hyn yn gweithredu fel anghymhelliaid i landlordiaid osod daliadau am gyfnodau hwy.

---

<sup>4</sup> Arolwg Meddiannu Tir Amaethyddol Blyneddol Prydain Fawr 2017

11.4 Nod polisi'r cynnig isod yw annog rhagor o landlordiaid i gynnig gosodiadau tymor hwy o ddeng mlynedd neu fwy trwy ddarparu gweithdrefnau terfynu byrrach iddynt o dan amgylchiadau penodol, er enghraifft pan na thalwyd y rhent, neu pan fo'r landlord wedi marw, neu pan fo ganddo ganiatâd cynllunio i ddatblygu rhan o'r daliad at ddefnydd nad yw'n amaethyddol. Nod y polisi yw hwyluso ac annog buddsoddiad mewn gwella cynhyrchiant a chanlyniadau amaethyddol yn y sector tenantiaid trwy gynyddu'r gosodiadau tymor hwy sydd ar gael (sy'n rhoi mwy o ddiogelwch i denantiaid wneud y buddsoddiadau hynny) trwy unioni anghymhelliad deddfwriaethol a chael gwared ar y risg i landlordiaid sy'n gysylltiedig â gosodiadau amaethyddol tymor hwy.

**Cwestiwn 27: Ydych chi'n cytuno y bydd darparu gweithdrefnau terfynu byrrach newydd ar gyfer Tenantiaethau Busnes Fferm o ddeng mlynedd neu fwy yn annog rhagor o landlordiaid i gynnig gosodiadau tymor hwy gan hwyluso ac annog mwy o denantiaid i fuddsoddi mewn gwella cynhyrchiant a'r amgylchedd?** Graddfa'r atebion – Cytuno'n Gryf, Cytuno, Ddim yn Gwybod, Anghytuno, ac Anghytuno'n Gryf

**Cwestiwn 28: A oes unrhyw opsiynau eraill y dylem eu hystyried a fyddai'n annog landlordiaid i gynnig gosodiadau tymor hwy?**

#### **Cynnig 11:**

Cynnig yw hwn i fewnosod darpariaethau yn Neddf 1995 i roi hawliau newydd i landlordiaid sy'n gosod Tenantiaethau Busnes Fferm newydd am gyfnod o ddeng mlynedd neu fwy a heb gymal terfynu gan y landlord, i gyflwyno rhybuddion byrrach i adael (fel dewis arall i fforffedu ond nid yn ei le) o dan yr amgylchiadau penodol a nodir isod:

- **Diffyg talu rhent:** pan nad yw'r tenant wedi talu'r rhent yn unol â'r cytundeb, bydd y landlord yn gallu cyflwyno rhybudd i dalu a rhybudd i adael, gan roi i'r tenant **ddau fis i dalu'r rhent a 3 mis i adael** (gellir cyfuno'r rhybudd i dalu a'r rhybudd i adael a'u cyflwyno yr un pryd). Bydd hawl gan y tenant i gyflwyno gwrthrybudd o hyd at **1 mis** ar ôl rhybudd y landlord i dalu, yn herio atebolrwydd a/neu yn gofyn am fwy o amser o hyd at **3 mis** i dalu'r rhent. Bydd y rhybudd i adael yn dod i rym 3 mis ar ôl ei gyflwyno, oni bai bod y tenant yn talu'r rhent o fewn y cyfnod o 2 fis neu'n gwneud cais am fwy o amser cyn i'r rhybudd i adael ddod i rym, pan ganiateir hyd at 3 mis arall. Gellir atgyfeirio anghydfodau at broses gyflafareddu neu ddyfarniad gan drydydd parti o fewn 1 mis i wrthrybudd y tenant, a bydd effaith y rhybudd i adael yn cael ei hatal dros dro yn ystod y cyfnod o ddatrys yr anghydfod.
- **Marwolaeth y tenant:** os yw'r tenant yn marw bydd y landlord yn gallu cyflwyno **rhybudd o 12 mis i adael** i derfynu'r cytundeb ac adfer meddiant ar y daliad. O dan yr amgylchiadau hyn ni fydd y rhybudd o 12 mis i adael yn gysylltiedig â dyddiad terfyn y denantiaeth gyfnodol. Bydd hyn yn rhoi amser i gynrychiolwyr y tenant ymadawedig gau pen y mwdwl ar faterion a

throsoglwyddo'r daliad yn ôl i'r landlord o fewn y cyfnod o 12 mis. Mae gan gynrychiolwyr y tenant un mis o ddyddiad cyflwyno rhybudd y landlord i atgyfeirio anghydfodau i broses gyflafareddu neu ddyfarniad gan drydydd parti a/neu wneud cais am ragor o amser. Byddai effaith y rhybudd i adael yn cael ei hatal dros dro yn ystod y cyfnod datrys anghydfod.

- **Caniatâd cynllunio ar gyfer defnydd nad yw'n amaethyddol:** Os oes gan y landlord ganiatâd cynllunio a'i fod yn dymuno tynnu rhan o'r tir allan o'r daliad ar gyfer datblygiad nad yw'n amaethyddol bydd yn gallu cyflwyno **rhybudd o 6 mis i adael i'r tenant** sy'n ei gyfarwyddo i adael y tir y rhoddwyd caniatâd cynllunio ar ei gyfer. Rhaid bod gan y landlord ganiatâd cynllunio ar gyfer defnydd nad yw'n amaethyddol a chaiff unrhyw ffermdy sy'n gartref i'r tenant ei hepgor o'r darpariaethau newydd hyn. Pan fo gan y landlord ganiatâd cynllunio ar gyfer defnydd nad yw'n amaethyddol ar ran o dir y daliad yn unig, gellir cyflwyno rhybudd rhannol i adael dim ond os oes cymal yn y cytundeb tenantiaeth i ganiatáu hynny. Mae gan y tenant un mis o ddyddiad cyflwyno rhybudd y landlord i adael, i atgyfeirio anghydfodau i broses gyflafareddu neu ddyfarniad gan drydydd parti a/neu wneud cais am fwy o amser. Bydd effaith y rhybudd i adael yn cael ei hatal dros dro yn ystod y cyfnod datrys anghydfod. Disgwylir y dylai darpariaethau iawndal statudol fod ar gael i'r tenant i wneud yn iawn am y golled tir a'r effaith ar ei fusnes. Mae gennym ddiddordeb yn eich barn am y sail fwyaf priodol ar gyfer dyfarnu iawndal o dan yr amgylchiadau hyn.

11.5 Mae diddordeb gennym hefyd yn eich barn ynghylch a ddylid ystyried toriadau difrifol o gytundeb y denantiaeth ar ran y tenant, yn ogystal â diffyg talu rhent, mewn unrhyw ddarpariaethau newydd ar gyfer rhybuddion byrrach i adael. Er enghraifft, os digwydd y bydd y tenant yn mynd yn fethdalwr, yn isosod rhan o'r tir neu'r tir cyfan sy'n destun y cytundeb tenantiaeth, neu os ceir unrhyw doriad difrifol arall pan ddylai'r tenant gael rhybudd i'w adfer, ac os nad yw'n ei adfer, ei fod yn cael rhybudd i adael.

**Cwestiwn 29: Ydych chi'n cytuno â chynnig 11 i ddarparu gweithdrefnau rhybudd byrrach i adael ar gyfer Tenantiaethau Busnes Fferm newydd o ddeng mlynedd neu fwy dan amgylchiadau penodol, sef marwolaeth y tenant, diffyg talu rhent a phan fo gan y landlord ganiatâd cynllunio i ddatblygu tir ar y daliad at ddefnydd nad yw'n amaethyddol?** Graddfa'r atebion ar gyfer pob un o'r amgylchiadau – Cytuno'n Gryf, Cytuno, Ddim yn Gwybod, Anghytuno, ac Anghytuno'n Gryf

**Cwestiwn 30: Yn ogystal â diffyg talu rhent, a ddylid cynnwys unrhyw doriadau difrifol eraill o'r cytundeb gan y tenant mewn unrhyw ddarpariaethau yn y dyfodol ar gyfer rhybuddion byrrach i adael?** Dylid / Na ddylid

**Ac os ydych yn credu y dylid, rhestrwch y toriadau y dylid eu cynnwys a'r cyfnodau rhybudd y dylid eu gweithredu dan yr amgylchiadau hynny.**

**Cwestiwn 31: Pa faterion ac egwyddorion y dylid eu hystyried wrth gyfrifo iawndal i denantiaid y cyflwynwyd rhybudd i adael tir iddynt o ganlyniad i ganiatâd cynllunio at ddefnydd nad yw'n amaethyddol?**

**Cwestiwn 32: Rhowch sylwadau ychwanegol, gan gynnwys tystiolaeth, o fuddion ac effeithiau tebygol cynnig 11.**

## **12. Amserlen ar gyfer defnyddio proses datrys anghydfod trydydd parti mewn adolygiadau rhent o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol (cywiriad technegol)**

### **Y ddeddfwriaeth gyfredol, trosolwg o'r mater polisi a nod y cynigion**

12.1 Cynhaliodd Llywodraeth Cymru ymgynghoriad ar ymestyn awdurdodaeth Tribiwnlys Tir Amaethyddol (Cymru) yn rhan o'r "Bwrw Ymlaen â Rheoli Adnoddau Naturiol Cymru yn Gynaliadwy" ehangach yn 2017. Gofynnwyd am farn ynghylch a ddylid ymestyn awdurdodaeth Tribiwnlys Tir Amaethyddol Cymru i gynnwys anghydfodau a nodir ar hyn o bryd yn rhai i'w hatgyfeirio i'r broses gyflafareddu o dan Ddeddf Daliadau Amaethyddol 1986.

12.2 O dan ddarpariaethau presennol y Ddeddf Daliadau Amaethyddol, nodir mai Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig yw'r corff statudol ar gyfer darparu gwasanaethau cyflafareddu. Er mwyn galluogi Tribiwnlys Tir Amaethyddol Cymru i ysgwyddo swyddogaethau ychwanegol sy'n destun proses gyflafareddu ar hyn o bryd, byddai angen diwygio'r Ddeddf Daliadau Amaethyddol.

12.3 Mae'r bennod yn "Bwrw Ymlaen â Rheoli Adnoddau Naturiol Cymru yn Gynaliadwy" wedi'i hatodi i'r ymgynghoriad hwn (Atodiad B) a byddai Llywodraeth Cymru yn croesawu unrhyw sylwadau ychwanegol ar hyn.

### **Cynnig 12**

Cynnig yw hwn i fwrw ymlaen â'r diwygiadau gweithdrefnol a ddisgrifir isod (I – IV) a argymhellwyd gan arbenigwyr yn y diwydiant i wella gweithrediad y darpariaethau olyniaeth yn Neddf 1986:

- I. Galluogi olyniaethau y cytunir arnynt heb wneud cais i'r Tribiwnlys<sup>5</sup>:** cynnig yw hwn i ddiwygio adran 37 o Ddeddf 1986 ac adran 4 o Ddeddf 1995 fel bod olyniaeth y cytunir arno gan y ddau barti ac a gofnodir fel hynny yn y dyfodol (heb fod wedi gwneud cais i'r Tribiwnlys am yr olyniaeth honno) yn cael ei diogelu a'i hystyried i fod yn olyniaeth. Mae hyn yn ehangu'r opsiynau i bartion sy'n barod i gytuno ar olyniaeth trwy sicrhau y gall cytundeb ysgrifenedig gwirfoddol wedi'i lunio'n briodol rhyngddynt gael ei ystyried yn olyniaeth heb fod angen gwneud cais i'r Tribiwnlys. Bydd hyn yn arbed amser a chostau i'r ddau barti ac i'r Tribiwnlys.

---

<sup>5</sup> Y Tribiwnlys yw'r Tribiwnlys Haen Gyntaf (Siambr Eiddo) Siambr Tir Amaethyddol a Draenio <https://www.gov.uk/courts-tribunals/first-tier-tribunal-property-chamber>

- II. **Cael gwared ar rwystrau technegol i gyd-olyniaethau:** cynnig yw hwn i ddiwygio adran 37 o Ddeddf 1986 fel bod y darpariaethau yn y dyfodol yn cydnabod yn benodol y gall y tenant blaenorol fod yn gyd-denant yn y denantiaeth olynol. Ar hyn o bryd, nid yw hyn yn cael ei ystyried yn olyniaeth hyd yn oed os yw pob parti yn bwriadu hynny. Mae hyn yn cyfyngu ar y cyfleoedd am gytundebau ymarferol rhwng partïon pan werthfawrogir ymlyniad parhaus y tenant blaenorol. Bydd y newid hwn yn cael gwared ar y rhwystrau technegol i drefniadau olyniaeth ymarferol.
- III. **Egluro'r sefyllfa o ran gŵr gweddw tenant sydd wedi marw:** cynnig yw hwn i ddiwygio adran 36(4) o Ddeddf 1986 sy'n darparu'n benodol ar gyfer gwraig tenant sydd wedi marw fel ei bod yn cyfeirio at bob priod sy'n goroesi (h.y. gŵr neu wraig) a phartneriaid sifil yn y dyfodol. Diweddariad technegol bach yw hwn er mwyn helpu i egluro'r darpariaethau o ran dynion a menywod sy'n bartner i denant sydd wedi marw.
- IV. **Gwella'r broses rhwng oedi dyfarniadau'r Tribiwnlys ynghylch olyniaeth a gweithrediad hawliadau diwedd tenantiaeth:** gall ceisiadau olyniaeth fod yn gymhleth weithiau a gall gymryd amser maith i roi dyfarniad arnynt. Gall hyn arwain at sgil-ffeithiau ar drefniadau a hawliadau diwedd tenantiaeth. Mae'r cynnig hwn yn ceisio mynd i'r afael â hyn trwy ddiwygio adran 43 (cyfyngiadau ar weithrediad rhybudd i adael ar adeg marwolaeth y tenant) ac adran 44 (darpariaethau ar gyfer y landlord i gael caniatâd y Tribiwnlys i weithredu rhybudd i adael) o Ddeddf 1986. Pan fo dyfarniad Tribiwnlys o ran cais olyniaeth yn hwyr, byddai'r amgylchiadau canlynol yn berthnasol:
- Pan fo'r Tribiwnlys wedi gwrthod cais olyniaeth dylai'r darpariaethau ganiatáu i'r Tribiwnlys bennu cyfnod o amser pan all yr ymgeisydd aros ar dir y daliad yn unig er mwyn ei adael mewn modd trefnus (pan fo'r ymgeisydd yn gofyn am hyn)
  - Os bydd oedi i benderfyniad y Tribiwnlys, bydd y partïon yn parhau i allu gwneud hawliadau diwedd tenantiaeth gorfodadwy a gall y terfynau amser ar gyfer y gweithdrefnau i osodiadau'r tenant barhau i weithio.

**Cwestiwn 33: Ydych chi'n cytuno â chynnig 12 i gyflwyno diwygiadau gweithdrefnol i wella gweithrediad y darpariaethau olyniaeth yn Neddf 1986?**

**Cwestiwn 34: Rhwch sylwadau ychwanegol, gan gynnwys tystiolaeth, o fuddion ac effeithiau tebygol y diwygiadau gweithdrefnol hyn. Testun Rhydd.**

## **Yr ymgynghoriad: Adran 3 – Opsiynau Anneddfwriaethol**

### **13. Opsiynau Anneddfwriaethol**

13.2 Gellir datrys llawer o'r mathau o anghydfodau y mae'r cynigion yn yr ymgynghoriad hwn yn ceisio mynd i'r afael â nhw (yn arbennig o ran ymddeoliad, olyniaeth a chymalau cyfyngol), mewn llawer o achosion, trwy drafodaeth a chytundeb rhwng landlordiaid a thenantiaid. Mae rôl gweithwyr proffesiynol sy'n cynghori landlordiaid a thenantiaid yn bwysig hefyd wrth ddod o hyd i ddatrysiadau.

13.2.1 Gallai mwy o gyfnewid gwybodaeth, canllawiau ac astudiaethau achos yn rhoi manylion sut y mae landlordiaid a thenantiaid wedi cyflawni datrysiadau llwyddiannus helpu. Gallai'r rhain gael eu hystyried fel dewis yn lle'r cynigion i ddiwygio cyfraith tenantiaethau os gallant gyflawni'r un canlyniadau'n fwy effeithiol, neu gallent weithio ochr yn ochr â newidiadau deddfwriaethol i wella'r modd y cyrhaeddir ein nodau polisi.

13.3 Mae opsiynau'n cynnwys

#### **Cynllunio ar gyfer Ymddeoliad/Olyniaeth**

- Datblygu canllawiau ac astudiaethau achos o fuddion cynllunio ar gyfer olyniaeth ac ymddeoliad cynnar, gan gynnwys datrysiadau ymddeol wedi'u negodi ar gyfer tenantiaid hyn o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol nad oes olynnydd ganddynt.
- Cyfeirio at ffynonellau cyngor i annog rhagor o denantiaid i ystyried trosglwyddo'r daliad i'r genhedlaeth nesaf yn brydlon a newid y diwylliant o ffermio ymhell y tu hwnt i oedran ymddeol;
- Codi ymwybyddiaeth o sut y gellir defnyddio newidiadau i hawliau datblygu amaethyddol a ganiateir i alluogi tîrfeddianwyr i ddatblygu tai ar gyfer gweithwyr gwledig;
- Codi ymwybyddiaeth o'r newidiadau i'r Fframwaith Polisi Cynllunio Cenedlaethol sy'n cefnogi datblygiad anheddau ar wahân lle mae angen gweithwyr gwledig, gan gynnwys y rhai sy'n cymryd y rhan fwyaf o reolaeth busnes y fferm, i fyw yn barhaol neu'n agos at eu lle gwaith yng nghefn gwlad;
- Datblygu canllawiau ac astudiaethau achos o sut y gall negodi arwain at ddatrysiadau i anghydfodau olyniaeth sy'n cynnig manteision i'r ddau barti. Gallai hyn gynnwys arweiniad ar negodi telerau ildio tenantiaeth o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol gan fynd ati ar yr un pryd i gytuno ar Denantiaeth Busnes Fferm hirdymor newydd ag olynnydd y tenant na fyddai'n gymwys i'w olyn fel arall o bosibl (e.e. ŵyr neu wyres/nith/nai i'r tenant neu berthynas sydd eisoes yn ffermwr masnachol).

#### **Cymalau cyfyngol**

- Datblygu canllawiau arferion gorau, astudiaethau achos a thelerau enghreifftiol i ddangos sut y gall landlordiaid a thenantiaid gydweithio i adolygu a chytuno i

amrywio cyfyngiadau mewn cytundebau o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol. Gallai hyn ganolbwyntio ar sefyllfaoedd lle gall cyfyngiadau atal cynhyrchiant neu welliannau amgylcheddol, neu gyfyngu ar allu'r naill barti neu'r llall i gael mynediad at gynlluniau rheoli tir amgylcheddol neu amaethyddol yn y dyfodol.

#### **Tenantiaethau Busnes Fferm tymor hwy**

- Codi ymwybyddiaeth o fanteision posibl cytundebau Tenantiaeth Busnes Fferm tymor hwy i landlordiaid a thenantiaid. Datblygu canllawiau arferion gorau, astudiaethau achos a chytundebau enghreifftiol i annog defnydd mwy creadigol o'r fframwaith Tenantiaethau Busnes Fferm ar gyfer tenantiaethau tymor hwy yn hytrach na threfnu cytundebau tymor byrrach yn ddiofyn.

#### **Cwestiwn 35: Ydych chi'n cytuno y dylai'r opsiynau anneddfwriaethol a nodir uchod gael eu hystyried fel ffordd o gyrraedd ein nodau polisi, sef:**

- **hwyluso newid strwythurol yn y sector tenantiaid?** Cytuno'n Gryf, Cytuno, Ddim yn Gwybod, Anghytuno, ac Anghytuno'n Gryf
- **ei gwneud yn bosibl cyflwyno gwelliannau o ran cynhyrchiant yn y sector tenantiaid?** Cytuno'n Gryf, Cytuno, Ddim yn Gwybod, Anghytuno, ac Anghytuno'n Gryf
- **ei gwneud yn bosibl cyflwyno gwelliannau amgylcheddol yn y sector tenantiaid?** Cytuno'n Gryf, Cytuno, Ddim yn Gwybod, Anghytuno, ac Anghytuno'n Gryf

#### **Cwestiwn 36: A ddylai'r opsiynau anneddfwriaethol a nodir uchod gael eu hystyried fel dewis arall yn lle'r cynigion i ddiwygio cyfraith tenantiaethau a nodir yn yr ymgynghoriad hwn neu gael eu hystyried yn ychwanegol at y cynigion i ddiwygio cyfraith tenantiaethau? Ateb ar ffurf blychau ticio amlddewis 'Yn lle diwygio cyfraith tenantiaeth / Ochr yn ochr â diwygio cyfraith tenantiaeth / y naill na'r llall / ddim yn gwybod'**

#### **Cwestiwn 37: Rhwch sylwadau gan gynnwys tystiolaeth o fanteision ac effeithiau tebygol yr opsiynau anneddfwriaethol a restrir ac unrhyw opsiynau eraill y dylid eu hystyried yn eich tyb chi.**

## **Adran Pedwar: galwad am dystiolaeth**

### **14. Galwad am dystiolaeth o effaith cyfyngiadau ar forgeisi dros dir wedi'i osod Cefndir a throsolwg o'r mater**

- 14.2 O 1 Medi 1995, mae Adran 31 o Ddeddf Tenantiaethau Amaethyddol 1995 wedi cyfyngu ar allu tirfeddiannwr â morgais dros ei dir amaethyddol i roi unrhyw denantiaethau ar y tir hwnnw heb gael caniatâd yn gyntaf gan ei fenthyciwr morgais.
- 14.3 Mae gennym ddiddordeb mewn casglu tystiolaeth ac enghreifftiau o'r rhesymau pam mae cyfyngiadau o'r fath ar dir amaethyddol a forgeisiwyd yn angenrheidiol i fanciau a benthycwyr. Mae gennym hefyd ddiddordeb mewn casglu tystiolaeth sy'n dynodi i ba raddau y gallai cyfyngiadau o'r fath ar forgeisi fod yn rhwystr ac yn anghymhelliad i osod tir amaethyddol ac felly gyfyngu ar gyfleoedd ar gyfer tenantiaethau amaethyddol yn y dyfodol.
- 14.4 Os oes tystiolaeth bod cyfyngiadau ar forgeisi'n rhwystr i osod tenantiaethau amaethyddol gall fod achos dros archwilio'r opsiwn o ddiddymu adran 31 o Ddeddf Tenantiaethau Amaethyddol 1995 fel bod modd yn y dyfodol i dirfeddianwyr sy'n ymrwymo i gytundeb morgais dros dri amaethyddol roi tenantiaethau dros y tir hwnnw heb fod angen cael caniatâd gan eu benthyciwr morgais. Mae gennym ddiddordeb mewn archwilio manteision ac effeithiau posibl yr opsiwn hwn i'r sector ariannol ac i dirfeddianwyr/landlordiaid amaethyddol.

**Cwestiwn 38: Rhowch dystiolaeth neu enghreifftiau sy'n egluro pam ei bod yn bwysig ac yn angenrheidiol i fenthycwyr morgeisi gyfyngu ar allu tirfeddiannwr i roi tenantiaethau amaethyddol ar y tir a forgeisiwyd?**

**Cwestiwn 39: A oes gennych dystiolaeth neu enghreifftiau i ddynodi a yw'r cyfyngiadau morgais cyfredol ar gyfer gosod tir yn rhwystr sy'n atal tirfeddianwyr rhag cynnig tenantiaethau amaethyddol?**

**Cwestiwn 40: Ydych chi'n cytuno y dylid ystyried diddymu adran 31 o Ddeddf Tenantiaethau Amaethyddol 1995 fel bod modd i dirfeddianwyr roi tenantiaethau amaethyddol ar dir a forgeisiwyd heb ganiatâd blaenorol eu benthyciwr morgais yn y dyfodol? Ateb Cytuno'n Gryf, Cytuno, Ddim yn Gwybod, Anghytuno, Anghytuno'n Gryf**

**Cwestiwn 41: Rhowch unrhyw sylwadau ychwanegol gan gynnwys tystiolaeth o effeithiau tebygol ystyried cael gwared ar gyfyngiadau morgais ar osod tir yn y dyfodol.**

## **15 Galwad am dystiolaeth o weithdrefnau sy'n ymwneud ag ailfeddiannu busnesau fferm**

### **Cefndir**

Mae llawer o fusnesau fferm yn dibynnu ar fenthyciadau a chyllid y mae'n rhaid ei ad-dalu – i dalu costau dechrau busnes newydd, i ariannu'r broses o ehangu'r busnes neu i fuddsoddi mewn offer a seilwaith newydd, neu i dalu costau busnes parhaus. Mae'r sector amaethyddol yn faes pwysig o ran gweithgarwch busnes i ddiwydiant Gwasanaethau Ariannol y DU. Ar ddiwedd mis Rhagfyr 2017, roedd cyfanswm stoc benthyciadau gan fanciau'r DU i'r sector amaethyddol oddeutu £15.5 biliwn, cynnydd o bron £600 miliwn o'i gymharu â blwyddyn cyn hynny<sup>6</sup>.

Ond gall proffidioldeb y sector amaethyddol fod yn arbennig o sensitif i ffactorau allanol, megis tywydd garw, achosion o glefydau, a newidiadau sylweddol i gost mewnbynnau cynhyrchu neu werth allbynnau. Mae'r ffactorau hyn a ffactorau eraill yn cynyddu'r risg na fydd lefelau cynhyrchu amaethyddol, ac felly incwm ffermydd, yn cyd-fynd â'r hyn a ragfyngwyd. I fusnesau fferm sy'n dibynnu ar fenthyciadau a chyllid y mae'n rhaid ei ad-dalu, gall effeithiau'r ffactorau allanol hyn gynyddu'r risg y byddant, hyd yn oed dros dro, yn methu ag ateb gofynion ad-dalu.

### **Achosion ailfeddiannu**

Yn achos ad-daliadau ar fenthyciadau a gollwyd, mae'r broses i fenthycwyr adfer dyledion yn dibynnu ar statws y sawl sy'n cael y benthyciad a diben y benthyciad. Pan nad yw cwmnïau'n gallu gwneud ad-daliadau ar fenthyciadau, mae ganddynt y cyfle i'r cwmni gael ei achub trwy ei roi yn nwylo gweinyddwyr. Nid yw'r un opsiwn ar gael i fusnesau anghorfforedig. Mae llawer o fusnesau llai yn anghorfforedig, ac mae hyn yn arbennig o gyffredin i fusnesau amaethyddol, lle mae llawer o ffermwyr yn unig fasnachwyr neu bartneriaethau.

Mae'r trefniadau'n wahanol i berchentywyr â morgeisi. Mae darpariaethau a nodir yn Neddf Gweinyddu Cyfiawnder 1970 yn golygu mai dim ond os yw'r llys yn rhoi caniatâd trwy orchymyn ailfeddiannu y mae benthycwyr morgeisi'n gallu ailfeddiannu cartref. Mae gan y llys nifer o opsiynau i roi cyfle pellach i ddeiliad y morgais wneud ad-daliadau cyn y gall achosion troi allan ddechrau. Gallai hyn gynnwys newid y swm rheolaidd a delir i'r benthyciwr, neu ohirio'r taliad nesaf.

---

<sup>6</sup> Banc Lloegr, Tabl Bankstats A8.1

## **Busnesau fferm**

Wrth inni ddechrau symud allan o'r PAC ac i mewn i'n polisi ffermio ar gyfer y dyfodol, mae'n amserol ystyried a yw trefniadau presennol ar gyfer ailfeddiannu busnesau fferm yn briodol ac yn deg i'r naill barti a'r llall. Gall fod achos dros ystyried cyflwyno mesurau ychwanegol i ddarparu cyfle ychwanegol i fusnesau fferm ateb gofynion ad-dalu cyn y cychwynnir unrhyw achos ailfeddiannu.

Un opsiwn posibl ar gyfer creu diogelwch ychwanegol i fusnesau fferm yw ei gwneud yn ofynnol i fenthycwyr gyflwyno cais i lys am orchymyn meddiannu cyn eu bod yn gallu cychwyn achos ailfeddiannu. Byddai hyn yn galluogi'r llys i ystyried unrhyw amgylchiadau esgusodol ac o bosibl rhoi rhagor o amser i'r busnes fferm ateb y gofynion ad-dalu gan ddibynnu ar y dystiolaeth yn unrhyw achos penodol.

**Cwestiwn 42: A oes gennych dystiolaeth neu enghreifftiau i ddynodi bod busnesau fferm yn arbennig o agored i'r bygythiad o ailfeddiannu eu tir amaethyddol neu y gallant fod yn y dyfodol?**

**Cwestiwn 43: A oes unrhyw wahaniaethau neu effeithiau y dylid eu hystyried o ran gweithdrefnau ac arferion ailfeddiannu tir amaethyddol o'u cymharu â gweithdrefnau ac arferion ailfeddiannu asedau mewn sectorau eraill pan nad yw busnesau wedi'u hymgorffori?**

**Cwestiwn 44: Ydych chi'n credu y dylid cyflwyno mesurau ychwanegol i roi diogelwch ychwanegol i berchnogion tir amaethyddol fel rhan o achosion ailfeddiannu, yn debyg i'r rhai a roddir i berchnogion tai annedd?** Graddfa: Cytuno'n Gryf, Cytuno, Ddim yn Gwybod, Anghytuno, Anghytuno'n Gryf

**Cwestiwn 45: Rhwch unrhyw sylwadau ychwanegol, gan gynnwys tystiolaeth o'r effeithiau a buddion tebygol yn sgil ystyried newidiadau polisi i gryfhau diogelwch cyfreithiol i berchnogion tir amaethyddol o ran gweithdrefnau ailfeddiannu.**

**Cwestiwn 46: Oes tystiolaeth i awgrymu bod busnesau fferm yn arbennig o agored i gael eu hadfeddiannu, neu y gallent fod yn y dyfodol?**

**Cwestiwn 47: Ydych yn credu bod angen cyflwyno mesurau diogelu ychwanegol ar gyfer busnesau fferm fel rhan o achosion adfeddiannu?** Graddfa'r atebion – Cytuno'r Gryf, Cytuno, Ddim yn Gwybod, Anghytuno ac Anghytuno'n gryf

**Cwestiwn 48: Os ydych yn credu bod angen mesurau diogelu ychwanegol, pa fesurau diogelu ychwanegol y dylid eu rhoi ar waith yn eich barn chi?**

### **Beth sy'n digwydd nesaf?**

Y dyddiad cau ar gyfer yr ymgynghoriad hwn yw hanner nos ar **2 Gorffennaf 2019**. Bydd ymatebion sy'n dod i law erbyn y dyddiad hwn yn cael eu dadansoddi a'u hystyried gan Weinidogion Cymru wrth ystyried y cynigion i ddiwygio cyfraith tenantiaethau amaethyddol. Bydd yr ymatebion i'r ymgynghoriad yn cael eu cyhoeddi. Os nad ydych am i'ch ymateb chi gael ei gyhoeddi, gwnewch hynny'n glir yn eich ymateb os gwelwch yn dda. Bydd dadansoddiad cryno o'r ymatebion i'r ymgynghoriad yn cael ei gyhoeddi o fewn 12 wythnos i ddiwedd yr ymgynghoriad hwn.

**Yn ystod yr ymgynghoriad, os oes gennych unrhyw ymholiadau, cysylltwch ag: [SLMEnquiries@gov.wales](mailto:SLMEnquiries@gov.wales)**

### **Ffurflen Ymateb i'r Ymgynghoriad**

Eich enw:

Sefydliad (os yn berthnasol):

e-bost / rhif ffôn:

Eich cyfeiriad:

## **Atodiad A**

### **Crynodeb o'r Cwestiynau**

Cwestiwn 1: Ydych chi'n cytuno y bydd darpariaethau cyfreithiol newydd i alluogi tenant i aseinio'i brydles i denant trydydd parti yn helpu i gyrraedd y nod polisi i hwyluso newid strwythurol yn sector y Ddeddf Daliadau Amaethyddol? Graddfa'r atebion – Cytuno'n Gryf, Cytuno, Ddim yn Siŵr/Ddim yn Gwybod, Anghytuno, Anghytuno'n Gryf

Cwestiwn 2: Ydych chi'n cytuno â chynnig 1 i roi darpariaethau cyfreithiol newydd ar waith i alluogi tenant i aseinio'i brydles dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol i drydydd parti yn unol â'r amodau a ddisgrifir? Graddfa'r atebion – Cytuno'n Gryf, Cytuno, Ddim yn Siŵr/Ddim yn Gwybod, Anghytuno, Anghytuno'n Gryf

Cwestiwn 3: Ydych chi'n cytuno bod angen cynnig 1a yn ychwanegol at gynnig 1 fel bod gan landlordiaid rôl yn y broses o adolygu addasrwydd eu tenant newydd? Graddfa'r atebion – Cytuno'n Gryf, Cytuno, Ddim yn Gwybod, Anghytuno, Anghytuno'n Gryf

Cwestiwn 4: Rhowch sylwadau gan gynnwys tystiolaeth o fanteision a/neu effeithiau tebygol y cynigion hyn.

Cwestiwn 5: Ydych chi'n cytuno â chynnig 2 i gael gwared ar yr isafswm oedran o 65 ar gyfer ceisiadau am olyniaeth ar ôl ymddeol? Graddfa'r atebion – Cytuno'n Gryf, Cytuno, Ddim yn Gwybod, Anghytuno, ac Anghytuno'n Gryf

Cwestiwn 6: Ydych chi'n cytuno â chynnig 3 i gael gwared ar hawliau olyniaeth pan fo'r tenant yn cyrraedd oedran sydd bum mlynedd ar ôl oedran pensiwn y wladwriaeth? Graddfa'r atebion – Cytuno'n Gryf, Cytuno, Ddim yn Gwybod, Anghytuno, ac Anghytuno'n Gryf

Cwestiwn 7: Sut y dylid mynd ati i gael gwared ar unrhyw hawliau olyniaeth yn achos cyd-denantiaethau? Er enghraifft pan fo cyd-denantiaid o wahanol oedran, a ddylai'r terfyn oedran (pan fydd olyniaeth yn peidio â bod) fod yn gysylltiedig ag oedran y tenant ieuengaf?

Cwestiwn 8: Ydych chi'n cytuno, pe rhoddid cynnig 3 ar waith, y byddai'n angenrheidiol neu'n briodol caniatáu 8 mlynedd yn dilyn deddfiad y newid deddfwriaethol cyn iddo ddod i rym, i roi cyfle i gynllunio olyniaeth? Graddfa'r atebion – Cytuno'n Gryf, Cytuno, Ddim yn Gwybod, Anghytuno, ac Anghytuno'n Gryf

Cwestiwn 9: Os nad ydych yn cytuno bod 8 mlynedd yn gyfnod priodol nodwch pa gyfnod fyddai'n briodol, os o gwbl, yn eich barn chi.

Cwestiwn 10: Rhowch sylwadau gan gynnwys tystiolaeth sydd gennych o fanteision ac effeithiau tebygol y cynigion hyn.

Cwestiwn 11: Ydych chi'n cytuno â chynnig 4 i ddiwygio cyfraith tenantiaeth fel nad yw rhybuddion ymddeol i adael ffermydd cyngor ond yn gallu cael eu cyflwyno pan fo'r tenant wedi cyrraedd oedran cyfredol pensiwn y wladwriaeth? Graddfa'r atebion – Cytuno'n Gryf, Cytuno, Ddim yn Gwybod, Anghytuno, ac Anghytuno'n Gryf

Cwestiwn 12: A oes unrhyw oblygiadau gweithredol neu oblygiadau eraill y mae angen eu hystyried yn y cynnig hwn o ran cyd-denantiaeth?

Cwestiwn 13: Ydych chi'n cytuno â chynnig 5 i gael gwared ar y prawf uned fasnachol? Graddfa'r atebion – Cytuno'n Gryf, Cytuno, Ddim yn Gwybod, Anghytuno, ac Anghytuno'n Gryf

Cwestiwn 14: Ydych chi'n cytuno â chynnig 6 i foderneiddio'r prawf addasrwydd? Graddfa'r atebion – Cytuno'n Gryf, Cytuno, Ddim yn Gwybod, Anghytuno, ac Anghytuno'n Gryf

Cwestiwn 15: Ydych chi'n cytuno bod 3 blynedd yn ddigon o amser cyn i'r newid arfaethedig i'r prawf addasrwydd ddod i rym? Ydw/Nac ydw. Os nad ydych, faint o amser ydych chi'n credu sy'n angenrheidiol ac yn briodol?

Cwestiwn 16: Rhowch unrhyw sylwadau ychwanegol gan gynnwys unrhyw dystiolaeth sydd gennych o fanteision ac effeithiau tebygol y cynigion hyn.

Cwestiwn 17: Ydych chi'n cytuno y dylid cynnwys partner y tenant sy'n cyd-fyw yn y diffiniad o berthynas agos y tenant, fel y byddai'r partner hwnnw yn gallu ymgeisio i olynu tenantiaeth daliad o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol?

Cwestiwn 18: Ydych chi'n cytuno â chynnig 7 i ymestyn y diffiniad o berthynas agos fel bod plant (neu'r rhai a gaiff eu trin fel plant) partneriaid sy'n cyd-fyw yn gallu ymgeisio i olynu tenantiaeth daliad o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol?

Cwestiwn 19: Ydych chi'n cytuno â chynnig 8 i ymestyn y diffiniad o berthynas agos fel y gallai nithod, neiaint ac wyrion y tenant ymgeisio i olynu tenantiaeth daliadau dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol yn y dyfodol?

Cwestiwn 20: A oes unrhyw oblygiadau ynghlwm wrth gynigion 7 ac 8 ar gyfer cyd-denantiaethau y mae angen i ni eu hystyried?

Cwestiwn 21: Rhowch sylwadau gan gynnwys unrhyw dystiolaeth sydd gennych o fanteision ac effeithiau tebygol yn sgil cynigion 7 ac 8.

Cwestiwn 22: Ydych chi'n cytuno bod cymalau cyfyngol mewn prydles i o dan y Ddeddf Daliadau Amgylcheddol yn broblem y mae angen mynd i'r afael â hi? Graddfa'r atebion – Cytuno'n Gryf, Cytuno, Ddim yn Gwybod, Anghytuno, ac Anghytuno'n Gryf

Cwestiwn 23: Ydych chi'n cytuno â chynnig 9 i'w gwneud yn bosibl i gymalau cyfyngol mewn prydlesi o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol gael eu herio trwy broses datrys anghydfod? Graddfa'r atebion – Cytuno'n Gryf, Cytuno, Ddim yn Gwybod, Anghytuno, ac Anghytuno'n Gryf

Cwestiwn 24: Rhwch sylwadau ychwanegol gan gynnwys tystiolaeth sy'n dynodi i ba raddau y gall cymalau cyfyngol fod yn broblem neu beidio a manteision ac effeithiau tebygol y cynnig hwn.

Cwestiwn 25: Ydych chi'n cytuno y gall y darpariaethau adolygu rhent o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol fod yn rhwystr i fuddsoddiadau gan landlordiaid mewn daliadau o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol? Graddfa'r atebion – Cytuno'n Gryf, Cytuno, Ddim yn Gwybod, Anghytuno, ac Anghytuno'n Gryf

Cwestiwn 26: Ydych yn cytuno â chynnig 10 i ddiystyru enillion y landlord ar fuddsoddi wrth ystyried adolygiadau rhent? Graddfa'r atebion – Cytuno'r Gryf, Cytuno, Ddim yn Gwybod, Anghytuno ac Anghytuno'n gryf

Cwestiwn 27: Ydych chi'n cytuno y bydd darparu gweithdrefnau terfynu byrrach newydd ar gyfer Tenantiaethau Busnes Fferm o ddeng mlynedd neu fwy yn annog rhagor o landlordiaid i gynnig gosodiadau tymor hwy gan hwyluso ac annog mwy o denantiaid i fuddsoddi mewn gwella cynhyrchiant a'r amgylchedd? Graddfa'r atebion – Cytuno'n Gryf, Cytuno, Ddim yn Gwybod, Anghytuno, ac Anghytuno'n Gryf

Cwestiwn 28: A oes unrhyw opsiynau eraill y dylem eu hystyried a fyddai'n annog landlordiaid i gynnig gosodiadau tymor hwy?

Cwestiwn 29: Ydych chi'n cytuno â chynnig 11 i ddarparu gweithdrefnau rhybudd byrrach i adael ar gyfer Tenantiaethau Busnes Fferm newydd o ddeng mlynedd neu fwy o dan amgylchiadau penodol, sef marwolaeth y tenant, diffyg talu rhent a phan fo gan y landlord ganiatâd cynllunio i ddatblygu tir ar y daliad at ddefnydd nad yw'n amaethyddol? Graddfa'r atebion ar gyfer pob un o'r amgylchiadau – Cytuno'n Gryf, Cytuno, Ddim yn Gwybod, Anghytuno, ac Anghytuno'n Gryf

Cwestiwn 30: Yn ogystal â diffyg talu rhent, a ddylid cynnwys unrhyw doriadau difrifol eraill o'r cytundeb gan y tenant mewn unrhyw ddarpariaethau yn y dyfodol ar gyfer rhybuddion byrrach i adael? Dylid / Na ddylid

Ac os ydych yn meddwl y dylid, rhestrwch y toriadau y dylid eu cynnwys a'r cyfnodau rhybudd y dylid eu gweithredu o dan yr amgylchiadau hynny.

Cwestiwn 31: Pa faterion ac egwyddorion y dylid eu hystyried wrth gyfrifo iawndal i denantiaid y cyflwynwyd rhybudd i adael tir iddynt o ganlyniad i ganiatâd cynllunio at ddefnydd nad yw'n amaethyddol?

Cwestiwn 32: Rhowch sylwadau ychwanegol, gan gynnwys tystiolaeth, o fuddion ac effeithiau tebygol cynnig 11.

Cwestiwn 33: Ydych chi'n cytuno â chynnig 12 i gyflwyno diwygiadau gweithdrefnol i wella gweithrediad y darpariaethau olyniaeth yn Neddf 1986?

Cwestiwn 34: Rhowch sylwadau ychwanegol, gan gynnwys tystiolaeth, o fuddion ac effeithiau tebygol y diwygiadau gweithdrefnol hyn. Testun Rhydd.

Cwestiwn 35: Ydych chi'n cytuno y dylai'r opsiynau anneddfwriaethol a nodir uchod gael eu hystyried fel ffordd o gyrraedd ein nodau polisi, sef:

hwyluso newid strwythurol yn y sector tenantiaid? Cytuno'n Gryf, Cytuno, Ddim yn Gwybod, Anghytuno, ac Anghytuno'n Gryf

ei gwneud yn bosibl i gyflwyno gwelliannau o ran cynhyrchiant yn y sector tenantiaid? Cytuno'n Gryf, Cytuno, Ddim yn Gwybod, Anghytuno, ac Anghytuno'n Gryf

ei gwneud yn bosibl i gyflwyno gwelliannau amgylcheddol yn y sector tenantiaid? Cytuno'n Gryf, Cytuno, Ddim yn Gwybod, Anghytuno, ac Anghytuno'n Gryf

Cwestiwn 36: A ddylai'r opsiynau anneddfwriaethol a nodir uchod gael eu hystyried fel dewis arall yn lle'r cynigion i ddiwygio cyfraith tenantiaethau a nodir yn yr ymgynghoriad hwn neu gael eu hystyried yn ychwanegol at y cynigion i ddiwygio cyfraith tenantiaethau? 'Yn lle diwygio cyfraith tenantiaeth / Ochr yn ochr â diwygio cyfraith tenantiaeth / y naill na'r llall / ddim yn gwybod'

Cwestiwn 37: Rhowch sylwadau, gan gynnwys tystiolaeth o fanteision ac effeithiau tebygol yr opsiynau anneddfwriaethol a restrir ac unrhyw opsiynau eraill y dylid eu hystyried yn eich tyb chi.

Cwestiwn 38: Rhowch dystiolaeth neu enghreifftiau sy'n egluro pam mae'n bwysig ac yn angenrheidiol i fenthycwyr morgeisi gyfyngu ar allu tirfeddiannwr i roi tenantiaethau amaethyddol ar y tir a forgeisiwyd?

Cwestiwn 39: A oes gennych dystiolaeth neu enghreifftiau i ddynodi a yw'r cyfyngiadau morgais cyfredol ar gyfer gosod tir yn rhwystr sy'n atal tirfeddianwyr rhag cynnig tenantiaethau amaethyddol?

Cwestiwn 40: Ydych chi'n cytuno y dylid ystyried diddymu adran 31 o Ddeddf Tenantiaethau Amaethyddol 1995 fel bod modd i dirfeddianwyr roi tenantiaethau amaethyddol ar dir a forgeisiwyd heb ganiatâd blaenorol eu benthyciwr morgais yn y dyfodol? Ateb Cytuno'n Gryf, Cytuno, Ddim yn Gwybod, Anghytuno, Anghytuno'n Gryf

Cwestiwn 41: Rhowch unrhyw sylwadau ychwanegol, gan gynnwys tystiolaeth o effeithiau tebygol ystyried cael gwared ar gyfyngiadau morgais ar osod tir yn y dyfodol.

Cwestiwn 42: A oes gennych dystiolaeth neu enghreifftiau i ddynodi bod busnesau fferm yn arbennig o agored i'r bygythiad o ailfeddiannu eu tir amaethyddol neu y gallant fod yn y dyfodol?

Cwestiwn 43: A oes unrhyw wahaniaethau neu effeithiau y dylid eu hystyried o ran gweithdrefnau ac arferion ailfeddiannu tir amaethyddol o'u cymharu â gweithdrefnau ac arferion ailfeddiannu asedau mewn sectorau eraill pan nad yw busnesau wedi'u hymgorffori?

Cwestiwn 44: Ydych chi'n credu y dylid cyflwyno mesurau ychwanegol i roi diogelwch ychwanegol i berchnogion tir amaethyddol yn rhan o achosion ailfeddiannu, yn debyg i'r rhai a roddir i berchnogion tai annedd? Graddfa: Cytuno'n Gryf, Cytuno, Ddim yn Gwybod, Anghytuno, Anghytuno'n Gryf

Cwestiwn 45: Rhowch unrhyw sylwadau ychwanegol, gan gynnwys tystiolaeth o'r effeithiau a buddion tebygol yn sgil ystyried newidiadau polisi i gryfhau diogelwch cyfreithiol i berchnogion tir amaethyddol o ran gweithdrefnau ailfeddiannu.

Cwestiwn 46: Oes tystiolaeth i awgrymu bod busnesau fferm yn arbennig o agored i gael eu hadfeddiannu, neu y gallent fod yn y dyfodol?

Cwestiwn 47: Ydych yn credu bod angen cyflwyno mesurau diogelu ychwanegol ar gyfer busnesau fferm fel rhan o achosion adfeddiannu? Graddfa'r atebion – Cytuno'r Gryf, Cytuno, Ddim yn Gwybod, Anghytuno ac Anghytuno'n gryf

Cwestiwn 48: Os ydych yn credu bod angen mesurau diogelu ychwanegol, pa fesurau diogelu ychwanegol y dylid eu rhoi ar waith yn eich barn chi?