

Rhif: WG38503



Llywodraeth Cymru
Dogfen Ymgynghori

Ymestyn y cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir ar gyfer 'troi allan heb fai'

Ymgynghoriad ar ymestyn y cyfnod hysbysu y mae'n rhaid i landlord ei roi i ddod â chontract i ben o dan adran 173 o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016.

Dyddiad cyhoeddi: 11 Gorffennaf 2019
Camau i'w cymryd: Ymatebion erbyn 5 Medi 2019

Trosolwg

Dyma ymgynghoriad ar gynnig i ymestyn y cyfnod hysbysu byrraf y mae'n rhaid i landlordiaid ei roi i ddeiliaid contract (tenantiaid) er mwyn eu troi allan heb fai, a hynny o ddau fis i chwe mis, ac ymestyn y cyfnod ar ddechrau'r contract lle na all landlord roi hysbysiad o'r fath, o bedwar mis i chwe mis.

Sut i ymateb

Gallwch ymateb drwy ddefnyddio'r holiadur yng nghefn y ddogfen hon, neu drwy gwblhau ffurflen ar-lein <https://llyw.cymru/ymestyn-y-cyfnod-hysbysu-byrraf-ganiateir-cyn-troi-tenant-allan-heb-fai>.

Rhagor o wybodaeth a dogfennau perthnasol

Gellir gwneud cais am fersiynau o'r ddogfen hon mewn print bras, mewn Braille neu mewn ieithoedd eraill.

Manylion cyswllt

I gael rhagor o wybodaeth:

Cyfeiriad: Yr Is-adran Polisi Tai
Llywodraeth Cymru
Llawr 2
Parc Cathays 2
Caerdydd
CF10 3NQ

E-bost: PrivateSectorHousingMailbox@llyw.cymru

Ffôn: 03000 628155

Y Rheoliad Cyffredinol ar Ddiogelu Data

Llywodraeth Cymru fydd y rheolydd data ar gyfer unrhyw ddata personol a rowch fel rhan o'ch ymateb i'r ymgynghoriad. Bydd Gweinidogion Cymru yn prosesu'r wybodaeth bersonol hon yn unol â'u pwerau statudol er mwyn gallu gwneud penderfyniadau gwybodus ynghylch sut y byddant yn arfer eu swyddogaethau cyhoeddus. Bydd unrhyw ymateb a anfonwch atom yn cael ei weld yn llawn gan staff Llywodraeth Cymru sy'n ymdrin â'r materion sy'n berthnasol i'r ymgynghoriad hwn neu wrth gynllunio ymgynghoriadau yn y dyfodol. Os bydd Llywodraeth Cymru am ddadansoddi'r ymatebion ymhellach, efallai y bydd y gwaith hwn yn cael ei wneud gan drydydd parti achrededig (er enghraifft, sefydliad ymchwil neu gwmni ymgynghori). Dim ond o dan contract y bydd gwaith o'r fath yn cael ei wneud. Mae telerau ac amodau safonol Llywodraeth Cymru ar gyfer contractau o'r fath yn nodi gofynion llym ar gyfer prosesu data personol a'u cadw'n ddiogel. Er mwyn dangos bod yr ymgynghoriad wedi'i gynnal yn briodol, mae Llywodraeth Cymru yn bwriadu cyhoeddi crynodeb o'r ymatebion i'r ddogfen hon. Mae'n bosibl y byddwn hefyd yn cyhoeddi'r ymatebion yn llawn. Fel rheol, caiff enw a chyfeiriad (neu ran o gyfeiriad) yr unigolyn neu'r sefydliad a anfonodd yr ymateb eu cyhoeddi gyda'r ymateb. Os nad ydych yn dymuno i'ch enw a'ch cyfeiriad gael eu cyhoeddi, rhoch wybod i ni'n ysgrifenedig wrth anfon eich ymateb. Byddwn wedyn yn hepgor y manylion hynny cyn cyhoeddi.

Dylech hefyd wybod am ein dyletswyddau o dan y ddeddfwriaeth Rhyddid Gwybodaeth. Os caiff eich manylion eu cyhoeddi fel rhan o'r ymateb i'r ymgynghoriad, bydd yr adroddiadau hyn yn cael eu cadw am gyfnod amhenodol. Fel arall, ni chedwir eich data gan Lywodraeth Cymru am fwy na thair blynedd.

Eich hawliau

O dan y ddeddfwriaeth diogelu data, mae gennych yr hawliau canlynol:

- yr hawl i gael gwybod am y data personol a gedwir amdanoch ac i'w gweld
- yr hawl i fynnu ein bod yn cywiro unrhyw gamgymeriadau yn y data hynny
- yr hawl i wrthwynebu (o dan amgylchiadau penodol) prosesu'ch data personol neu gyfyngu ar eu defnyddio
- yr hawl (o dan amgylchiadau penodol) i fynnu bod eich data yn cael eu 'dileu'
- yr hawl i ofyn (o dan amgylchiadau penodol) i ni drosglwyddo'ch data i gorff arall
- yr hawl i gofrestru cwyn yn Swyddfa'r Comisiynydd Gwybodaeth, sef ein rheolydd annibynnol ar gyfer diogelu data

I gael rhagor o fanylion am yr wybodaeth y mae Llywodraeth Cymru'n ei chadw a sut mae'n cael ei defnyddio, neu os hoffech arfer eich hawliau o dan y Rheoliad Cyffredinol ar Ddiogelu Data, defnyddiwch y manylion cyswllt isod:

Y Swyddog Diogelu Data:
Llywodraeth Cymru
Parc Cathays
CAERDYDD
CF10 3NQ

Dyma fanylion cyswllt Swyddfa'r Comisiynydd Gwybodaeth:

Wycliffe House
Water Lane
Wilmslow
Swydd Gaer
SK9 5AF

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

E-bost:

Data.ProtectionOfficer@llyw.cymru

Rhagair y Gweinidog

Mae Llywodraeth Cymru am i bawb fyw mewn cartref sy'n diwallu eu hanghenion ac sy'n cefnogi bywyd iach, llwyddiannus a ffyniannus. Mae cartrefi o ansawdd da yn un o gonglfeini cymdeithas dda, ac mae'n sail i unigolion a theuluoedd ffynnu ym mhob agwedd ar fywyd.

Mae'r sector rhentu'n bwysig er mwyn gwireddu'r uchelgais hwnnw. Fel Llywodraeth, rydym wedi nodi'n glir ein hymrwymiad i adeiladu tai cymdeithasol yn gyflym ac ar raddfa fawr er mwyn bodloni'r galw cynyddol amdanynt. Rydym hefyd yn cydnabod y pwysigrwydd o gael sector rhentu preifat hyfyw, sy'n cael ei reoli'n dda, i fodloni'r galw am dai yng Nghymru.

Mae'r sector rhentu'n tyfu ac mae demograffeg y rheini sy'n penderfynu rhentu yn newid, yn enwedig felly'r nifer cynyddol o deuluoedd â phlant sy'n rhentu. Er hynny, nid yw sail tenantiaethau yn rhoi'r sicrwydd angenrheidiol i deuluoedd allu teimlo'n ddiogel yn eu cartref rhent a ffynnu.

Rydym eisoes wedi gwneud llawer er mwyn sicrhau bod y sector rhentu preifat yn cael ei reoleiddio'n dda ac yn gallu cynnig cartrefi o ansawdd uchel i'r rheini sy'n dymuno rhentu. Mae ein cynllun trwyddedu landlordiaid wedi hen ennill ei blwyf, ac rydym wedi deddfu i gyfyngu ar ffioedd ar gyfer cychwyn tenantiaeth, parhau â thenantiaeth a dod â thenantiaeth i ben. Ond, mae llawer mwy eto i'w wneud, ac y dylid ei wneud. Dyna pam ein bod wedi ymrwymo i roi mwy o ddiogelwch i denantiaid yn y sector preifat. Mae'r ddogfen ymgynghori hon yn gofyn am eich barn ar ein cynigion i wneud hynny.

Mae Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 yn darparu sail newydd, syml a diwygiedig i denantiaethau preswyl yng Nghymru. Mae'n gwneud darpariaethau sylweddol er budd tenantiaid ac yn gonglfaen i'r gwaith sy'n mynd rhagddo i gynyddu diogelwch i denantiaid. Mae hefyd yn darparu ystod eang o fesurau diogelu a hawliau sy'n cefnogi tenantiaid, yn darparu eglurder a thryloywder ac yn anelu at wella safonau a diogelwch tai.

Bydd y buddiannau a ddaw yn sgil y Ddeddf yn gwella'r diogelwch i unrhyw un sy'n rhentu cartref yng Nghymru, waeth beth yw'r ddeiliadaeth na'r amgylchiadau personol. Mae'n gam allweddol er mwyn gwneud rhentu yn ddewis cadarnhaol, a'r rheswm pam fy mod i'n falch iawn o fwrw ati gyda'r darn pwysig hwn o ddeddfwriaeth. Rwy'n benderfynol o roi rhybudd o chwe mis o leiaf cyn y dyddiad gweithredu ffurfiol, a fydd yn cael ei gyhoeddi maes o law.

Fodd bynnag, nid yw'r gwelliannau hyn - er yn sylweddol - yn mynd i'r afael yn llawn â'r pryderon a godwyd gan rai unigolion a chyrff cynrychioladol, sef pryderon am ddefnyddio 'troi allan heb fai'. Yn ei ffurf bresennol, mae adran 173 o'r Ddeddf yn parhau i ganiatáu i landlord geisio meddiant gyda dau fis o rybudd yn unig, heb achos o dor-contract, yn yr un ffordd ac y defnyddir hysbysiadau adran 21 ar hyn o bryd.

Mae rhesymau dilys i landlord geisio adennill meddiant. Felly, mae'n rhaid i ni sicrhau bod unrhyw newid yn y gyfraith yn cydbwysu hawliau'r tenant a'r landlord. Mae'n hollbwysig ein bod yn cael y cydbwysedd cyfreithiol a'r cydbwysedd moesol yn iawn.

Mae'r ymgynghoriad hwn yn ceisio'ch barn ar gynigion i ddiwygio'r Ddeddf Rhentu Cartrefi er mwyn:

- ymestyn y **cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir** o dan hysbysiad adran 173 o **ddau fis i chwe mis**; a
- **chyfyngu ar y gallu i roi hysbysiad o'r fath tan chwe mis ar ôl dyddiad rhoi'r contract** (yn hytrach na phedwar mis fel sydd yn y Ddeddf ar hyn o bryd.)

Yn amodol ar ganlyniad yr ymgynghoriad hwn ac argaeledd amser deddfu, bydd y cynnig hwn yn gwireddu'r holl fuddiannau a ragwelwyd yn y Ddeddf, ynghyd â chyfnod hysbysu hirach pe bai landlord angen ceisio adennill meddiant o'r eiddo pan nad yw'r tenant wedi torri'r contract.

Mae lle rydych yn byw yn cael dylanwad mawr ar eich bywyd. Mae sector rhentu preifat o ansawdd da ac ymroddedig yn hanfodol i fynd i'r afael â'r heriau rydym yn eu hwynebu yng Nghymru ym maes tai. Rwy'n credu bod cydbwysedd da yn y cynigion sydd yn yr ymgynghoriad hwn, sy'n bodloni'r angen am gydbwysedd da rhwng sicrwydd deiliadaeth a hawliau'r landlordiaid i adennill meddiant o'u heiddo petaent angen gwneud hynny.

Os daw'r cynigion hyn yn rhan o Ddeddf Rhentu Cartrefi diwygiedig, byddwn yn cadw llygaid ar eu heffaith er mwyn i ni allu gweld a yw'r newidiadau wedi gwella sicrwydd i denantiaid yn ddigonol neu a oes angen gwneud mwy yn y dyfodol.

Rwy'n gadarn yn fy mwriad i wneud rhentu yn opsiwn cadarnhaol, ac yn annog tenantiaid a landlordiaid i fod yn rhan o'r broses ymgynghori hon er mwyn ein helpu i lunio'r cynnig.

Beth yw'r ymgynghoriad hwn?

Mae'r sector rhentu yng Nghymru yn rhan greiddiol o'r tirlun tai, ac yn darparu dros 400,000 o gartrefi¹. Mae rhentu'n prysur ddod yn ateb hirdymor i nifer cynyddol o bobl o bob cefndir. Cydnabu Llywodraeth Cymru fod cartrefi o ansawdd da, sy'n fforddiadwy a hygyrch, yn gam cyntaf i unigolion a theuluoedd allu creu dyfodol diogel a llwyddiannus a chyflawni eu potensial yn llawn. Mae cael cartref diogel a sefydlog yn gallu dod â lluo o fanteision o ran iechyd, dysgu a ffyniant i unigolion a theuluoedd, tra'n darparu sylfaen ar gyfer cymunedau cydlynus.

Mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo i ddarparu'r cydbwysedd cywir rhwng cymorth a rheoleiddio yn y sector rhentu ac i sicrhau bod rhentu cartref yn opsiwn sy'n rhoi diogelwch mwy, lle mae tenantiaid yn deall eu hawliau a'u cyfrifoldebau ac yn cael cymorth i gael mynediad atynt a thawelwch meddwl y bydd y landlordiaid y maent yn rhentu ganddynt yn eu trin yn deg.

Mae Llywodraeth Cymru eisoes wedi gweithredu i gyrraedd y nodau hyn, gan gynnwys drwy:

- gyflwyno deddfwriaeth i sicrhau bod holl denantiaethau pob cartref a rentir yn breifat yn cael ei reoli gan landlord neu asiant trwyddedig. Mae trwyddedu, sy'n digwydd trwy Rhentu Doeth Cymru, yn sicrhau bod y landlord neu'r asiant yn "addas a phriodol" i ddal trwydded ac wedi cwblhau hyfforddiant ar eu rolau a'u cyfrifoldebau fel landlordiaid.
- cyflwyno deddfwriaeth, ar ffurf Deddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) 2019, a fydd yn gwella mynediad at rentu a fforddiadwyedd rhentu yn y sector preifat, trwy ei gwneud yn drosedd codi unrhyw dâl ar ddeiliad contract (tenant) nad yw'n daliad a bennir fel 'taliad a ganiateir' yn y Ddeddf. Mae hynny'n golygu na chodir tâl ar ddeiliad contract am bethau fel ymweliadau yng nghwmni rhywun, derbyn rhestr eiddo, llofnodi contract, neu adnewyddu tenantiaeth.
- sicrhau, pan fydd Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 ('Deddf 2016') yn weithredol, y bydd yn gwneud y broses o rentu cartref yn haws o lawer. Mae'r trefniadau newydd yn ail-lunio'r gyfraith tai mewn perthynas â rhentu gan wella'r diogelwch i denantiaid a thrwyddedeion, y cyfeirir atynt fel 'deiliaid contractau' o dan Ddeddf 2016. Ymysg y gwelliannau amrywiol i'r gyfraith bresennol fydd y canlynol: bydd contractau ysgrifenedig yn nodi'r hawliau a'r cyfrifoldebau perthnasol yn glir, a bydd trefniadau newydd ar gyfer contractau ar y cyd a fydd yn atal un parti mewn contract ar y cyd rhag gweithredu heb awdurdod y llall i ddod â'r contract i ben, a fydd felly'n atal digartrefedd anfwriadol. Ceir rhagor o wybodaeth am Ddeddf 2016 yn nes ymlaen yn yr ymgynghoriad.

¹ Amcangyfrifon o'r stoc anheddau yng Nghymru 2016/17:

<https://statscymru.llyw.cymru/Catalogue/Housing/Dwelling-Stock-Estimates/dwellingstockestimates-by-localauthority-tenure>

Mae sicrhau bod pawb sy'n rhentu yng Nghymru yn gallu manteisio ar Ddeddf 2016 yn flaenoriaeth i Lywodraeth Cymru. Felly, mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo i weithredu'r Ddeddf gyfan yn llawn cyn gynted â phosibl.

Troi allan heb fai

Ni fydd gweithredu Deddf 2016, fodd bynnag, yn dileu gallu'r landlord o dan y gyfraith bresennol i roi rhybudd o ddau fis er mwyn dod â chontract i ben, hyd yn oed os nad oes bai ar y tenant. Gellir rhoi hysbysiad o'r fath ar hyn o bryd o dan adran 21 o Ddeddf Tai 1988 ('Deddf 1988').

Er mwyn defnyddio gweithdrefn hysbysu adran 21, mae landlord yn rhoi rhybudd o ddau fis i'r tenant o'i fwriad i geisio adennill meddiant. Unwaith y bydd cyfnod yr hysbysiad wedi dod i ben, ac os nad yw'r tenant wedi gadael, gall landlord gyflwyno hawliad meddiant i'r llys neu wneud cais am orchymyn troi allan. Nid oes rhaid i landlord nodi unrhyw fai ar y tenant fel rheswm dros adennill meddiant o'r eiddo, ac felly cyfeirir at y broses hon yn aml fel 'troi allan heb fai'. Gan fod hwn yn sail orfodol, sy'n golygu nad oes gan y llys ddisgresiwn i ystyried a ddylid rhoi meddiant ai peidio, os yw'r landlord wedi dilyn y weithdrefn gywir, ac nad oes unrhyw gyfyngiadau perthnasol yn gymwys, mae'n ofynnol i'r llys wneud gorchymyn adennill meddiant ar gyfer yr eiddo.

Defnyddir hysbysiadau adran 21 i ddod â thenantiaethau byrddaliadol sicr i ben. Mae hyn yn cynnwys tenantiaethau byrddaliadol sicr cyfnodol a thenantiaethau byrddaliadol sicr cyfnod penodol. Mae 'tenantiaeth gyfnodol' yn gontract sy'n rhedeg o gyfnod rhentu i gyfnod rhentu, yn fisol gan amlaf, ac mae'n parhau hyd nes y bydd y deiliad contract neu'r landlord yn dod â'r contract i ben. Mae 'contract tymor penodol' yn gontract sy'n rhedeg am gyfnod penodedig, y cytunwyd arno gan y deiliad contract a'r landlord ar ddechrau'r contract. Ni all y naill barti na'r llall derfynu'r contract hyd nes y daw i ben, oni bai bod y ddwy ochr yn cytuno i wneud hynny, bod y cymal terfynu (os oes un) yn cael ei ddefnyddio, neu bod un parti wedi torri'r contract.

Ar ddiwedd y contract tymor penodol, os yw'r tenant yn parhau i feddiannu, gellir rhoi contract cyfnod penodol arall neu gontract cyfnodol yn ei le. Gall landlord roi hysbysiad adran 21 i'r tenant ddau fis cyn i'r cyfnod tymor penodol ddod i ben, sy'n golygu y gellir meddiannu'r eiddo ar ôl i'r cyfnod penodol ddod i ben. Er hynny, mae'n fwy cyffredin i hysbysiad adran 21 gael ei roi yn ystod tenantiaeth fyrddaliadol sicr gyfnodol. Gellir rhoi tenantiaethau byrddaliadol sicr cyfnodol ar ddechrau cyfnod meddiannu ond, fel y nodwyd uchod, gallai godi ar ôl i unrhyw gyfnod penodol cychwynnol ddod i ben. Gellir rhoi hysbysiad adran 21 ar unrhyw adeg yn ystod contract cyfnodol, er na fydd y llys yn gwneud gorchymyn adennill meddiant sy'n dod i rym o fewn chwe mis cyntaf tenantiaeth newydd.

Yn aml, defnyddir hysbysiadau adran 21 hefyd mewn achosion o dor-contract. Hynny oherwydd bod landlordiaid yn dweud bod y broses yn gallu bod yn gyflymach na thrwy

ddwyn hawliad ar un o'r seiliau eraill o dan Ddeddf 1988, ac mae gwell sicrwydd o gael canlyniad na fyddai fel arall.

Bydd Deddf 2016 yn disodli adran 21 o Ddeddf 1988 gyda darpariaeth newydd o dan adran 173, a fydd yn gymwys i'r contractau meddiannaeth safonol cyfnodol. O wneud hynny, bydd hefyd yn rhoi cyfyngiadau ychwanegol ar 'droi allan heb fai', yn enwedig mewn cysylltiad â 'throi allan dialgar' pan fo'r landlord yn rhoi hysbysiad er mwyn osgoi gwneud gwaith atgyweirio.

Er hynny, bydd modd i landlord adennill meddiant o hyd o dan adran 173 heb fod angen rheswm penodol yn ymwneud â thor-contract. Mae'r cyfnod hysbysu o ddau fis sy'n gymwys ar gyfer hysbysiad adran 173 wedi'i bennu yn adran 174 o'r Ddeddf.

Mae Deddf 2016 yn darparu mecanwaith ar wahân i ddod â chontract safonol cyfnod penodol i ben (sy'n gyfwerth â thenantiaeth fyrddaliadol sicr cyfnod penodol). Nodir hyn o dan adran 186 o'r Ddeddf ac, er ei fod hefyd yn ei gwneud yn ofynnol rhoi rhybudd o ddau fis i derfynu contract, ni ellir ei gwneud yn ofynnol i ddeiliad contract ildio meddiant cyn bod y cyfnod penodol wedi dod i ben, neu o fewn chwe mis o'r dyddiad meddiannu (y diwrnod yr oedd gan y deiliad contract hawl i ddechrau meddiannu'r eiddo).

Er gwaethaf y mesurau diogelu ychwanegol o dan Ddeddf 2016, mae Llywodraeth Cymru'n cydnabod bod y ffaith bod landlord yn gallu dod â chontract i ben gydag ond dau fis o rybudd yn tanseilio sicrwydd deiliadaeth ac yn gallu achosi anhawster, caledi a hyd yn oed yn arwain at ddigartrefedd mewn rhai achosion.

Mae'r ymgynghoriad hwn yn gofyn barn ar y manteision a'r peryglon o ymestyn y cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir ar gyfer hysbysiad adran 173 o ddau fis i chwe mis, a hefyd ar gyfyngu ar y gallu i roi hysbysiad o'r fath tan chwe mis ar ôl y 'dyddiad meddiannu' sydd yn y contract. Pedwar mis sydd wedi'i bennu yn y Ddeddf ar hyn o bryd.

Byddai hyn yn gwella sicrwydd deiliadaeth trwy ddyblu'r amser cyn bod modd i landlord geisio adennill meddiant o chwe mis i flwyddyn cyn belled nad oes achos o dor-contract. Bydd hefyd yn sicrhau y bydd gan ddeiliaid contractau chwe mis bob amser, yn hytrach na dau fis, i ddod o hyd i gartref newydd pan roddir hysbysiad adran 173.

Gofynnir hefyd am eich barn ar ddileu'r gallu i roi hysbysiad adran 173 o fewn cyfnod o chwe mis ar ôl i unrhyw hysbysiad adran 173 blaenorol y mae'r landlord wedi'i roi i'r deiliaid contract ddod i ben (er mwyn atal arfer lle mae landlordiaid yn cyflwyno hysbysiad adran 173 'rhag ofn' y byddant am ei ddefnyddio).

Ceisir barn hefyd ar ddileu gallu landlord i roi hysbysiad, o dan adran 186, yn ystod contract cyfnod penodol safonol (i adennill meddiant ar ôl i'r cyfnod penodol ddod i ben) ac ar ddefnyddio cymalau terfynu mewn contractau safonol cyfnod penodol.

Pwysigrwydd y sector rhentu yng Nghymru

Yn ôl amcangyfrifon yr Arolwg Blynnyddol o'r Boblogaeth, mae cyfran yr aelwydydd yn y sector rhentu preifat yng Nghymru wedi cynyddu o 9 y cant (118,000 o aelwydydd) yn 2007 i 13 y cant (176,000 o aelwydydd) yn 2017. Mae ffigurau Rhentu Doeth Cymru hyd yn oed yn uwch, gyda thros 200,000 o eiddo wedi'u cofnodi ar y gofrestr a gedwir ganddynt. O'u cyfuno â'r sector rhentu cymdeithasol, lle'r oedd y ffigur yn 15 y cant (230,000 o aelwydydd) yn 2017, gallwn weld bod bron i draean o'r aelwydydd yng Nghymru yn rhentu eu cartref. Y sector rhentu preifat yw'r unig ddeiliadaeth sydd wedi tyfu dros y cyfnod hwn (o 4 y cant).

Mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo i ymateb i'r heriau o sicrhau bod gan bob dinesydd fynediad at dai addas, ac mae'n cymryd nifer o gamau sy'n mynd ymhell y tu hwnt i'r sector rhentu preifat. Mae hyn yn cynnwys parhau i fuddsoddi mewn darparu tai cymdeithasol, gydag ymrwymiad i adeiladu 20,000 yn fwy o gartrefi fforddiadwy erbyn 2021.

Demograffeg y sector rhentu preifat

Yn y gorffennol, roedd y sector rhentu preifat yn cael ei ystyried yn bennaf fel sector a oedd yn darparu llety hyblyg i fyfyrwyr ac aelwydydd un person ifanc yn bennaf, yr oedd hyblygrwydd yn bwysig iddynt. Yn fwy diweddar, fodd bynnag, mae tystiolaeth yn awgrymu bod y sector yn datblygu'n ddewis tai mwy prif ffrwd ar gyfer ystod ehangach o aelwydydd. Mae'r sector rhentu preifat bellach yn darparu tai ar gyfer ystod eang o oedrannau. Dangosodd yr Arolwg Blynnyddol o'r Boblogaeth fod y nifer uchaf o aelwydydd yn y sector rhentu preifat yn y band oedran 25 i 34 oed (57,000), ac yna 35 i 44 oed (36,000), a'r band isaf oedd 75 oed a throsodd (8000)². Mae nifer y teuluoedd â phlant sy'n byw mewn llety rhent yn y Deyrnas Unedig hefyd wedi cynyddu o 94% yn y degawd diwethaf, gydag oddeutu hanner y plant yn cael eu geni i deuluoedd sy'n rhentu'n breifat yn 2016-17³. Golyga hyn y bydd llawer o blant bellach yn treulio nifer o'u blynnyddoedd ffurfiannol mewn llety rhent preifat.

Ar yr un pryd, mae'r ffigurau presennol sydd ar gael yng Nghymru yn dangos bod yr aelwydydd yn y sector rhentu preifat yn heneiddio, gyda chyfran yr aelwydydd o dan 45 oed wedi gostwng 8% rhwng 2013 a 2017, a'r aelwydydd 45 i 64 oed a 65 i 74 oed wedi cynyddu o 1% dros yr un cyfnod⁴. Mae hyn yn awgrymu bod llawer o bobl naill ai'n aros

²Dyfynnir yn adroddiad y Swyddfa Ystadegau Gwladol (2018) *UK Private Rented Sector* <https://www.ons.gov.uk/economy/inflationandpriceindices/articles/ukprivaterentedsector/2018#things-you-need-to-know>

³The Parent Rent Trap, Papur Polisi'r Royal London: <https://www.royallondon.com/siteassets/site-docs/media-centre/policy-papers/the-parent-rent-trap-policy-paper---royal-london.pdf>

⁴ Adroddiad y Swyddfa Ystadegau Gwladol (2018) *UK Private Rented Sector* <https://www.ons.gov.uk/economy/inflationandpriceindices/articles/ukprivaterentedsector/2018#things-you-need-to-know>

yn y sector am gyfnod hwy neu'n treulio cyfnodau o amser yn y sector yn nes ymlaen yn eu bywydau. Nid yw hyn yn golygu, fodd bynnag, bod pobl yn treulio'r amser hwnnw mewn un eiddo - dangosodd canlyniadau Arolwg Cenedlaethol Cymru 2016-17 fod 33% o aelwydydd yn y sector rhentu preifat wedi byw yn eu heiddo presennol am lai na 12 mis ac 19% rhwng blwyddyn a dwy flynedd⁵.

Mae cyfran sylweddol o'r aelwydydd o fewn y sector rhentu preifat hefyd yn 'aelwydydd incwm isel', a 37% ohonynt ag incwm net o £15,000 neu lai y flwyddyn (o gymharu â 30% yn yr Alban a 21% yn Lloegr)⁶. Canfu Arolwg Cenedlaethol Cymru 2018 fod 22% o rentwyr preifat yn cael budd-dal tai⁷. Yn ogystal, nododd 36% o'r aelwydydd a oedd mewn perygl o fod yn ddigartref ac yn ceisio cymorth o dan Ddeddf Tai (Cymru) 2014 mai colli llety rhent oedd y prif reswm dros wneud hynny⁸.

Felly, mae'r sector yn darparu cartref i amrywiaeth eang o bobl, gan gynnwys pobl a all fod yn agored i niwed ac, yn gynyddol, i deuluoedd â phlant. O gofio hyn, mae darparu diogelwch digonol i bobl sy'n byw yn y sector rhentu preifat tra eu bod yn rhentu yn allweddol i sicrhau bod y sector yn chwarae rhan lawn wrth gyflawni'r uchelgais sydd gennym yng Nghymru o ran tai: sef tai diogel a sefydlog sy'n galluogi pobl i gyrraedd eu potensial llawn.

Gweithredu Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016

Bydd Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 yn disodli'r darnau cymhleth o ddeddfwriaeth sy'n bodoli ar hyn o bryd ym maes tai â fframwaith cyfreithiol tecach a symlach. Bydd yn ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid ddarparu datganiad ysgrifenedig o'r contract meddiannaeth sy'n amlinellu hawliau a chyfrifoldebau landlordiaid a'r rheini sy'n rhentu oddi wrthynt ('deiliaid y contract') yn eglur.

Bydd Deddf 2016 yn gwella'r sefyllfa o ran sicrwydd deiliadaeth ac yn cydbwysu hawliau a chyfrifoldebau landlordiaid a deiliaid contractau, gan helpu i fynd i'r afael â heriau demograffeg y sector rhentu preifat fel y nodwyd uchod. Bydd y Ddeddf hefyd yn helpu i sicrhau'r manteision canlynol i bawb sy'n rhentu yng Nghymru:

Y gofyniad i ddarparu datganiad contract ysgrifenedig - Bydd rhentu yng Nghymru yn symlach. Bydd y Ddeddf yn sicrhau bod landlord yn darparu datganiad ysgrifenedig o'r contract meddiannaeth i deiliad y contract. Bydd contractau enghreifftiol ar gael i bawb ar-lein. Bydd y contractau meddiannaeth newydd o dan Rhentu Cartrefi yn disodli'r gymysgedd ddryslyd sy'n bodoli ar hyn o bryd o gytundebau tenantiaeth a thrwyddedu, a byddant yn golygu bod rhai deiliaid contract yn cael contract ysgrifenedig

⁵Arolwg Cenedlaethol Cymru (2018): Dangosydd canlyniadau

https://gweddiill.gov.wales/statistics-and-research/national-survey/?tab=el_home&topic=housing&lang=cy

⁶ Adroddiad y Swyddfa Ystadegau Gwladol (2018) *UK Private Rented Sector*

⁷ <https://www.ons.gov.uk/economy/inflationandpriceindices/articles/ukprivaterentedsector/2018#tenants>

⁸ StatsCymru - Digartrefedd yng Nghymru 2016-17

<https://gweddiill.gov.wales/docs/statistics/2017/170727-homelessness-2016-17-cy.pdf>

am y tro cyntaf.

Gwelliannau o ran cyd-gontractau - Bydd modd ychwanegu neu ddileu enw deiliad contract heb fod angen dod â'r contract i ben i bawb, fel sy'n wir ar hyn o bryd ar gyfer cyd-denantiaethau. Hefyd, ni fydd modd bellach i un deiliad contract benderfynu dod â'r contract i ben ar ei liwt ei hun. Bydd hyn yn help mawr i osgoi digartrefedd. Bydd hyn hefyd yn helpu'r rheini sy'n dioddef cam-drin domestig, drwy ei gwneud yn bosibl troi'r sawl sy'n cyflawni'r cam-drin allan, heb ddod â'r contract i ben i'r dioddefwr.

Gwell hawliau olynu - Bydd hyn yn ei gwneud yn haws i deulu deiliad y contract a'r sawl sy'n ddibynnol arno aros yn eu cartref os bydd deiliad y contract yn marw, neu'n trosglwyddo neu'n ildio'r contract. Bydd darpariaethau'r Ddeddf yn caniatáu hyd at ddau achos o olyniaeth o fewn y contract. Gall yr 'olynydd â blaenoriaeth' fod yn gymar, yn bartner sifil neu'n unigolyn sydd mewn perthynas gyfatebol. Yna, gall aelod arall o'r teulu fod yn olynydd i'r contract os yw'n bodloni'r amod sy'n berthnasol i aelodau o'r teulu. Caiff hawl olynu newydd i ofalwyr ei chreu hefyd a fydd yn sicrhau diogelwch mwy i lawer o'r 370,000 o ofalwyr nad ydynt yn cael eu talu yng Nghymru⁹.

Pa mor ffit yw eiddo i bobl fyw ynddo - Bydd landlordiaid yn gorfod sicrhau bod yr annedd yn ffit i bobl fyw ynddi. Bydd hyn yn golygu bod y landlord yn gorfod ystyried ystod ehangach o faterion wrth asesu a yw eiddo yn ffit i bobl fyw ynddo, gan gynnwys tri gofyniad penodol a fydd yn ddisgwyliedig gan landlordiaid yn sgil y rheoliadau:

- Larymau mwg
- Larymau carbon monocsid
- Prawf diogelwch trydanol, o leiaf bob pum mlynedd.

Gweithdrefn newydd ar gyfer eiddo gadawedig - Bydd hyn yn golygu bod landlordiaid yn gallu adennill meddiant o eiddo gadawedig heb orchymyn llys, sy'n golygu na fydd eiddo yn wag am gyfnod mor hir.

Llety â chymorth - Am y tro cyntaf, bydd yna delerau clir yn ymwneud â meddiannaeth y rheini sydd mewn llety â chymorth, a fydd yn help iddynt ddeall a manteisio ar eu hawliau.

Adran 21 o Ddeddf Tai 1988 ac Adran 173 o'r Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru)

Mae Llywodraeth Cymru am sicrhau lefel ddigonol o ddiogelwch i'r rheini sy'n rhentu eu cartrefi, ac mae'n cydnabod bod y cyfnod hysbysu cyfredol o ddau fis cyn troi tenant allan heb fai yn tanseilio hyn yn ddifrifol. Ymhlith y problemau y mae tenantiaid yn eu hwynebu ar hyn o bryd mae ymdeimlad o ansicrwydd, y ffaith nad oes hawl ganddynt i herio'r hysbysiad na'u 'hamddiffyn' eu hunain, gwybod y gallent gael eu gorfodi i symud o fewn dau fis, y gost i'r tenant o orfod symud, a'r cyfnod byr sydd ganddynt i ddod o hyd i gartref newydd a pharatoi i symud.

⁹ <https://www.carersuk.org/wales/about-us/facts-and-figures>

Mae hysbysiadau adran 21 yn bryder pellach, mewn perthynas â throi allan dialgar, gan y gallai landlord droi tenant allan, neu fygwth gwneud hynny, mewn ymateb i ymgais gan y tenant i ddal y landlord i'w gyfrifoldeb i atgyweirio. Mae Llywodraeth Cymru wedi cydnabod y broblem hon, ac eraill, drwy'r mesurau diogelu canlynol sy'n ymwneud â'r defnydd o hysbysiadau adran 173 o dan Ddeddf 2016:

- ❖ **Diogelu tenantiaid rhag cael eu troi allan er mwyn dial:** Cyn troi tenant allan heb fai, bydd yn rhaid ystyried y mesurau sy'n diogelu tenantiaid rhag cael eu troi allan er mwyn dial. Mae hyn yn golygu y bydd llys yn gallu gwrthod caniatáu i landlord adennill meddiant o eiddo os yw o'r farn mai gwneud hynny er mwyn dial y mae, hy mae'r landlord am adennill meddiant o'r eiddo er mwyn osgoi gorfod cymryd camau i atgyweirio neu wella'r eiddo ar ôl i ddeiliad y contract wneud cwyn neu wneud cais am i rywbeth gael ei atgyweirio, neu dynnu sylw at gwestiwn sy'n ymwneud â pha mor ffit i bobl fyw ynddo yw'r eiddo.
- ❖ **Cyfyngiadau amser ar hysbysiadau:** Yn wahanol i hysbysiadau adran 21 o dan Ddeddf 1988, nid yw hysbysiadau adran 173 yn benagored. Wedi rhoi'r rhybudd gofynnol o ddau fis i ddeiliad y contract bod y contract yn dod i ben, rhoddir dau fis i landlord o'r dyddiad y bwriedir dod â'r contract i ben i gyflwyno hawliad meddiant i'r llys. Os na fydd y landlord yn cymryd unrhyw gamau ar ôl y dyddiad y bwriedir dod â'r contract i ben yn unol â hysbysiad adran 173, bydd angen darparu hysbysiad adran 173 newydd. Mae hyn yn mynd i'r afael yn uniongyrchol â'r sefyllfa bresennol lle gall tenant deimlo bod hysbysiad adran 21 yn fygythiad parhaus.
- ❖ **Cyfyngiadau ar hysbysiadau:** Ni all landlord roi hysbysiad adran 173 os yw wedi methu â darparu datganiad contract ysgrifenedig i ddeiliad y contract neu cyn diwedd y cyfnod cyfyngedig (6 mis), gan ddechrau pan ddarparwyd y datganiad ysgrifenedig hwnnw yn y pen draw. Mae yna gyfyngiadau eraill hefyd yn bodoli eisoes ar roi hysbysiad adran 173, ee lle nad yw'r adnau wedi'i ddiogelu.

Bydd y cyfyngiadau ychwanegol hyn mewn perthynas â throi tenant allan heb fai o dan Ddeddf 2016 yn mynd i'r afael â llawer o'r pryderon sydd gan rai ar hyn o bryd, ee tenantiaid yn cael eu troi allan am wneud cwyn, a'r hapddefnydd y mae landordiaid yn ei wneud o hysbysiadau o'r fath fel 'polisi yswiriant'.

Diwygio'r cyfnod hysbysu sy'n berthnasol i hysbysiad adran 173

Rhaid i unrhyw newidiadau i drefniadau adennill meddiant ystyried hefyd hawliau'r landlord i'w eiddo. Efallai y bydd angen i landlord adennill meddiant o'i eiddo am bob math o resymau, ee am fod angen iddo fyw yno ei hun neu ddarparu cartref i aelod o'r teulu.

Mae'n rhaid ystyried hefyd hawl landlord i adennill meddiant o'i eiddo mewn achos lle bydd contract wedi'i dorri, ee ôl-ddyledion rhent neu ddifrod i'r eiddo a wnaed gan ddeiliad y contract. O dan Ddeddf 2016, gellir hawlio meddiant oherwydd materion o'r fath drwy gyflwyno hysbysiad o dan adran 157 ar sail tor-contract (sy'n disodli yn fras hysbysiad cymryd meddiant adran 8 o dan Ddeddf Tai 1988) neu adran 181 yn achos ôl-ddyledion rhent difrifol.

Fodd bynnag, hyd yn oed o dan y trefniadau diwygiedig o dan adran 173 yn ei ffurf bresennol, bydd deiliaid contract yn parhau i fod mewn sefyllfa lle gallent orfod delio â hysbysiad cymryd meddiant dau fis heb fai.

O dderbyn hysbysiad cymryd meddiant adran 173, byddai disgwyl iddynt symud cyn diwedd y cyfnod hysbysu dau fis. Mae hwn yn gam mawr mewn bywyd y mae angen cynllunio ar ei gyfer, a chydabyddir ei fod yn creu straen. Mae'r ardal lle mae rhywun yn byw yn cael effaith fawr ar bopeth arall mewn bywyd, ac mae'n bwysig bod pobl yn cael amser i ddewis ar sail yr hyn sydd orau iddynt, nid dim ond yr hyn sydd ar gael ar y funud olaf.

Mae Llywodraeth Cymru am ddod o hyd i'r cydbwysedd iawn unwaith eto rhwng yr hawliau a'r cyfrifoldebau hyn mewn ffordd sy'n gwella'r sefyllfa o ran sicrwydd deiliadaeth, ond gan warchod hawl landlord i allu adennill meddiant o'i eiddo. Bydd hyn yn help i sicrhau bod y farchnad rentu yn gweithio'n effeithiol, gan ddarparu tai da a chyfleus i gyfran fawr o'r boblogaeth.

Mae Llywodraeth Cymru o'r farn y gall gwneud newidiadau i'r ffordd y mae adran 173 yn gweithio helpu i sicrhau'r cydbwysedd hwn.

Ni fydd ymestyn y cyfnod hysbysu yn effeithio ar allu benthyccwr morgeisi i adennill meddiant o eiddo lle mae'r landlord wedi methu â thalu morgais, er, fel ag yn achos landlordiaid yn gyffredinol, bydd y cyfnod hysbysu yn hirach nag ar hyn o bryd. Ni ystyrir y bydd hyn yn sylfaenol andwyol i weithredu elfen prynu-i-osod y farchnad rentu.

Cynnig: Ymestyn y cyfnodau hysbysu byrraf a ganiateir o dan adran 174

Bydd y Ddeddf Rhentu Cartrefi, unwaith y caiff ei gweithredu, yn darparu ar gyfer dod o hyd i gydbwysedd rhwng hawlau landlordiaid a deiliaid contractau a mwy o sicrwydd deiliadaeth i ddeiliaid contractau. Fodd bynnag, mae Llywodraeth Cymru am ddarparu ar gyfer diogelwch mwy byth.

Rydym felly am gael eich barn am ein cynnig i:

Cynigion ynghylch contractau cyfnodol:

- *Ymestyn y cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir, fel y'i rhagnodir o dan adran 174, sy'n berthnasol i hysbysiad adran 173 i adennill meddiant o eiddo, o **ddau fis i chwe mis**.*
- *Cyfyngu ar hawl landlord rhag rhoi hysbysiad adran 173 o fewn chwe mis cyntaf contract safonol cyfnodol. Ar hyn o bryd, pedwar mis yw'r hyn a nodir yn y Ddeddf.*
- *Gosod cyfyngiad amser o chwe mis ar roi hysbysiad adran 173 ar ôl i gyfnod hysbysiad blaenorol ddod i ben.*

Cynigion ynghylch contractau cyfnod penodol:

- *Dileu gallu landlord i ddod â chontract safonol cyfnod penodol i ben o dan adran 186.*
- *Gosod cyfyngiadau ar ddefnyddio cymalau terfynu.*

Ymestyn y cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir o ddau fis i chwe mis

Cynigir y newid hwn gan fod Llywodraeth Cymru o'r farn bod dau fis o rybudd yn gyfnod rhy fyr i ddeiliad contract allu dod o hyd i gartref arall ar ôl cael ei droi allan. Mae hyn yn arbennig o wir pan fydd unigolyn yn sâl neu pan fydd angen i deulu wneud trefniadau i newid ysgol eu plant.

Ni fydd ymestyn y cyfnod hysbysu yn diddymu hawl landlord i adennill meddiant o'i eiddo, a bydd deiliaid y contract yn dal i orfod talu'r rhent yn ystod y cyfnod hysbysu, felly ni fyddai landlordiaid ar eu colled yn ariannol ar y sail honno. Ni fyddai gofyn i'r landlord barhau i ddarparu ei eiddo i ddeiliad contract ei rentu os yw wedi torri'r contract mewn rhyw ffordd, ee peidio â thalu ei rent, gan fod modd adennill meddiant o'r eiddo drwy ffyrdd eraill. Yn benodol, gellid hawlio meddiant o dan adran 157 (tor-contract) ac adran 181 (ôl-ddyledion rhent difrifol).

Byddai cynyddu hyd y cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir i chwe mis yn rhoi'r amser a'r cyfle sydd ei angen ar ddeiliaid contractau i wneud y canlynol:

- *Dod o hyd i lety arall addas o fewn yr un gymuned neu ardal os ydynt yn dymuno gwneud hynny. Mae cael dau fis yn unig i wneud trefniadau o'r fath yn cynyddu'r tebygolrwydd o orfod cymryd 'unrhyw' lety, yn hytrach na'r llety gorau. Mae hyn yn cyfrannu at orfodi pobl i adael nid dim ond yr eiddo, ond y gymuned hefyd, yn ddiangen felly.*

- *Trefnu i wneud newidiadau i becynnau gofal lle mae unigolyn neu rywun y mae unigolyn yn byw gydag ef yn sâl efallai, neu lle mae angen gofal a chymorth, ac angen symud i awdurdod lleol neu ardal bwrdd iechyd arall.*
- *Gwneud trefniadau i geisio osgoi newid ysgol plentyn, neu wneud trefniadau ar gyfer y newid lle bo angen neu lle bo'n ddymuniad.*
- *Cynilo i dalu am gost symud a chyflawni'r holl dasgau gweinyddol angenrheidiol, gan gynnwys cysylltu ag asiantaethau cymorth neu fudd-dal tai lle bo'n briodol.*
- *Cynllunio'n gyffredinol ar gyfer symud o amgylch eu bywyd bob dydd, gan gynnwys ymrwymadau gwaith a theulu, mewn ffordd sy'n debycach i'r rheini sy'n gwerthu eu cartref.*

Ymestyn y cyfyngiad sy'n atal landlord rhag rhoi hysbysiad adran 173 o fewn pedwar mis cyntaf contract meddiannaeth

Ar hyn o bryd, mae adran 175 o Ddeddf 2016 yn atal landlord rhag rhoi hysbysiad adran 173 yn ystod pedwar mis cyntaf y contract. Mae Llywodraeth Cymru o'r farn bod pedwar mis yn gyfnod rhy fyr ar ddechrau contract i ddeiliaid contractau allu mwynhau byw yn eu cartref newydd heb y posibilrwydd o gael hysbysiad, hyd yn oed pe bai'r cyfnod hysbysu ei hun yn cael ei ymestyn i chwe mis. Felly, argymhellir ymestyn y cyfnod cyfyngu o bedwar mis i chwe mis.

Byddai hyn, ynghyd â'r cyfnod hysbysu estynedig o chwe mis, yn rhoi o leiaf deuddeg mis o ddiogelwch deiliadaeth i ddeiliad contract o dan gontract newydd. Mae Llywodraeth Cymru'n credu bod o leiaf blwyddyn o ddiogelwch deiliadaeth yn bwysig i ddeiliaid contractau. Mae hefyd yn gyfnod meddiannu gofynnol defnyddiol er mwyn i ddeiliad y contract allu cofrestru'n hyderus ar gyfer cyfleustodau neu wasanaethau eraill sy'n tueddu i fod yn seiliedig ar gontractau blwyddyn.

Terfynau amser pellach ar gyfer rhoi hysbysiad adran 173 o dan gontract safonol cyfnodol

Ar hyn o bryd, o dan Ddeddf 2016, bydd unrhyw hysbysiad adran 173 a roddir gan landlord ac na chaiff ei weithredu o fewn dau fis o ddyddiad yr hysbysiad, yn dod i ben. Bydd angen i'r landlord roi'r hysbysiad eto os yw'n dymuno troi deiliad y contract allan. Mae cyfnod hysbysu o ddeufis yn unig yn golygu mai ychydig iawn o gymhelliant sydd i landlord barhau i adnewyddu'r hysbysiad hwn. Fodd bynnag, pe bai'r cyfnod hysbysu'n cael ei ymestyn i chwe mis, gallai landlord fod yn fwy tebygol o roi hysbysiad bob chwe mis fel mesur rhagofalus, fel bod modd gwneud hawliad meddiant o fewn cyfnod byrrach o amser o bosibl os byddai angen. Byddai arfer o'r fath yn golygu bod hysbysiad troi allan yn gwmwl dros bennau deiliaid contractau yn barhaol.

Mae Llywodraeth Cymru o'r farn y dylai landlord ond roi hysbysiad cymryd meddiant i ddeiliad contract os yw wir yn bwriadu hawlio meddiant. Felly, cynigir bod landlord sy'n rhoi hysbysiad adran 173, ac nad yw wedyn yn gwneud hawliad meddiant o fewn y cyfnod perthnasol, yn cael ei atal rhag rhoi hysbysiad adran 173 pellach am chwe mis ar ôl i'r hysbysiad blaenorol ddod i ben.

Byddai gosod cyfyngiad amser o chwe mis ar roi hysbysiad adran 173 pellach ar ôl i hysbysiad blaenorol ddod i ben yn sicrhau bod landlordiaid ond yn rhoi hysbysiad pan fo'i angen, gan gynyddu'r diogelwch i ddeiliaid contractau.

Dileu gallu landlord i ddod â chontract safonol cyfnod penodol i ben o dan adran 186

Ar hyn o bryd, o dan adran 186 o Ddeddf 2016, gall landlord roi hysbysiad o ddau fis o leiaf i'w gwneud yn ofynnol i ddeiliad contract ildio meddiant o'r eiddo. Ond ni all yr hysbysiad ei gwneud yn ofynnol i'r deiliad contract ildio meddiant cyn diwedd y cyfnod penodol, neu o fewn chwe mis o'r dyddiad meddiannu (y diwrnod y byddai hawl gan y deiliad contract fynd i'r eiddo). Os nad yw'r deiliad contract yn gadael ar y dyddiad a nodir yn yr hysbysiad (sef y dyddiad y mae'r cyfnod penodol yn dod i ben fel arfer, ond gallai fod yn hwyrach), gall y landlord wneud cais i'r llys i adennill meddiant.

Byddai gadael y ddarpariaeth hon yn ei lle ac ymestyn y cyfnod hysbysu i chwe mis ar gyfer hysbysiad adran 173, yn creu sefyllfa lle gallai landlord osgoi'r diogelwch a gynigir ar gyfer contractau safonol cyfnodol.

Hynny oherwydd pe bai'r cyfnod hysbysu ar gyfer contract safonol cyfnodol yn cael ei ymestyn i chwe mis, gallai landlord ystyried bod contractau cyfnod penodol byr yn opsiwn mwy ffafriol. Gallai hyn leihau'n sylweddol neu yn wir negyddu'r manteision i ddeiliaid contract o ymestyn y cyfnod hysbysu o dan adran 173. Ni fyddai'r deiliad contract yn cael budd o'r diogelwch mwy na'r cyfnodau hysbysu estynedig pe bai landlord yn dewis cynnig contract cyfnod penodol byr y gellir ei derfynu (ar ôl diwedd y cyfnod penodol) drwy roi dau fis o rybudd.

Un opsiwn amgen posibl fyddai ymestyn y cyfnod hysbysu o dan adran 186 i chwe mis er mwyn darparu'r un cyfnod hysbysu a'r hyn a gynigir ar gyfer hysbysiad adran 173. Fodd bynnag, er y byddai hyn yn rhoi cyfnod hysbysu estynedig i ddeiliad contract, mae'n bosibl y ceir canlyniad annerbyniol o hyd o ran diogelwch. Hynny yw, gallai landlord ystyried bod cynnig contract cyfnod penodol am chwe mis yn unig yn opsiwn mwy ffafriol, gan y byddai'n caniatáu i'r landlord roi hysbysiad o chwe mis i ddod â'r contract i ben cyn gynted ag y mae'r contract wedi dechrau. Er na fydd y landlord o reidrwydd yn gweithredu i droi deiliad contract allan ar ôl i'r cyfnod hwnnw ddod i ben, ond yn rhoi cyfnod penodol o chwe mis arall, byddai hyn yn dal i danseilio diogelwch y deiliaid contract.

Felly, cynigir dileu gallu landlord i roi hysbysiad i ddod â chontract cyfnod penodol i ben o dan adran 186. Bydd hyn yn golygu os yw deiliad contract yn dewis peidio â gadael yr eiddo ar ddiwedd y cyfnod penodol, y byddai'r contract yn cael ei ddisodli gan gontract safonol cyfnodol yn awtomatig (o dan adran 184).

Ac eithrio mewn sefyllfa lle mae contract wedi'i dorri, bydd landlord sy'n dymuno troi allan deiliaid contract sy'n parhau i feddiannu ar ddiwedd y cyfnod penodol, yn gorfod rhoi hysbysiad adran 173 er mwyn terfynu'r contract safonol cyfnodol newydd, a fyddai'n ddarostyngedig i'r cyfnod hysbysu diwygiedig o chwe mis.

Dylid nodi y byddai sicrhau bod deiliad contract wedi ymrwymo am gyfnod penodol drwy ddefnyddio contract safonol cyfnod penodol yn golygu y gall landlord barhau i elwa ar y sicrwydd incwm a ddaw o gontract cyfnod penodol.

Pe bai'r landlord a'r deiliad contract yn cytuno ar gyfnod penodol cychwynnol byr, er enghraifft pedwar mis, byddai dal yn ofynnol i'r landlord aros am gyfnod o chwe mis o leiaf o'r dyddiad meddiannu cyn gallu rhoi hysbysiad adran 173. Bydd yn hyn sicrhau y bydd y deiliad contract yn cael o leiaf deuddeg mis o ddiogelwch, waeth beth yw hyd y contract cyfnod penodol

cychwynnol.

Cymalau terfynu

Mae cymalau terfynu'n caniatáu i landlord neu ddeiliad contract ddod â chontract cyfnod penodol i ben ar adeg y cytunir arno. Mae defnyddio cymal terfynu i ddod â chontract meddiannaeth cyfnod penodol i ben yn codi pryderon tebyg i'r rheini a ddisgrifir ar gyfer dod â chontract meddiannaeth cyfnod penodol i ben drwy ddefnyddio hysbysiad adran 173. Er nad ydynt yn rhan awtomatig o bob contract cyfnod penodol, gall y naill barti a'r llall ofyn am eu cynnwys. Gallai pennu cymalau terfynu olygu bod landlord yn osgoi'r newidiadau arfaethedig a wnaed i'r trefniant ar gyfer dod â chontract cyfnod penodol i ben. Er enghraifft, gellid rhoi contract cyfnod penodol am dair blynedd sy'n galluogi landlord i roi hysbysiad adennill meddiant bob chwe mis. Felly, mae angen ystyried y defnydd o gymalau terfynu yn y dyfodol o dan Ddeddf Cartrefi 2016, ac mae'r ymgynghoriad hwn yn gofyn am sylwadau ar y mater.

Sectorau Penodol

Tra bo'r ddogfen ymgynghori hon yn canolbwyntio ar y sector rhentu preifat, gan mai dyma'r sector y bydd unrhyw newidiadau'n cael yr effaith fwyaf arno, rhaid ystyried y sector rhentu cymdeithasol ac is-sectorau penodol o'r sector rhentu preifat yn ystod y broses ymgynghori ac wrth ddatblygu cynigion manwl.

Er na effeithir braidd ddim ar y sector rhentu cymdeithasol gan y cynigion hyn, mae mathau penodol o denantiaeth lle y mae cwestiwn troi tenant allan heb fai yn berthnasol (tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol a thenantiaethau isradd). Mae felly'n bwysig deall ac ystyried effaith unrhyw newidiadau mewn trefniadau troi allan heb fai ar y sector hwn.

Un is-sector o'r sector rhentu preifat sy'n debygol o fod â phryderon arbennig yw'r un sy'n ymwneud â llety sy'n eiddo i brifysgolion. Bydd angen i ni wybod pa effaith y bydd unrhyw newidiadau'n ei chael yn y maes hwn ac unrhyw faes arall ag anghenion neilltuol.

Ystyriaethau pellach

Mae'r ymgynghoriad hwn hefyd yn dymuno clywed eich barn ynghylch y materion canlynol:

- **Diogelu tenantiaid ymhellach rhag cael eu troi allan er mwyn dial:** Pan fo landlord wedi ceisio defnyddio hysbysiad, a hwnnw wedi'i herio gan ddeiliad y contract a phan fo llys wedi penderfynu bod y landlord wedi gweithredu mewn modd dialgar, cynigir cyfyngiad pellach. Byddai hwn yn atal y landlord rhag rhoi

hysbysiad adran 173 newydd am gyfnod o chwe mis o ddyddiad penderfyniad y llys. Byddai hyn yn lleihau'r perygl y byddai'r landlord, y cafwyd ei fod wedi ymddwyn mewn modd dialgar, yn gwneud y gwaith atgyweirio ac yna'n rhoi hysbysiad adran 173 arall yn fuan wedyn.

- **Methiant i gydymffurfio â'r ddeddfwriaeth bresennol:** Mae Llywodraeth Cymru o'r farn ei bod yn bwysig fod landlordiaid yn cydymffurfio â deddfwriaeth ac mae'n ystyried y posibilrwydd o gyfyngu ar yr hawl i roi hysbysiad adran 173 pan nad yw landlord wedi cydymffurfio â deddfwriaeth berthnasol benodol. Dyma gyfle i godi safonau ymhellach yn y sector ac i sicrhau bod y deiliad contract cyfredol ac unrhyw ddeiliad contract yn y dyfodol yn byw mewn eiddo o safon ddiogel a phriodol. Mae Tystysgrifau Diogelwch Nwy a Thystysgrifau Perfformiad Ynni yn feysydd allweddol i'w hystyried yma. Mae'n bosibl y bydd dull gweithredu o'r fath hefyd yn help i sicrhau y cydymffurfir yn llwyr â rhai safonau eraill hefyd.

Adolygu

Petai'r cynigion hyn yn cael eu cynnwys mewn unrhyw ddeddfwriaeth ddiwygio, ac yn y pen draw'n cael eu hymgorffori o fewn Deddf 2016, bydd eu heffaith ar y sectorau rhentu preifat a chymdeithasol yn cael ei hadolygu'n rheolaidd er mwyn inni allu nodi effeithiau'r polisi ar y farchnad rent, a yw wedi rhoi mwy o ddiogelwch i ddeiliaid contractau ac a oes angen gwneud rhagor.

Cwestiynau ymgynghori

Mae mwyafrif y cwestiynau yn yr ymgynghoriad hwn yn berthnasol i'r holl ymatebwyr, ond mae rhai'n benodol ar gyfer landlordiaid (preifat neu gymdeithasol), asiantiaid gosod eiddo, neu 'ddeiliaid contract'. Deiliad contract yw'r enw newydd ar gyfer tenant o dan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016.

Sut y byddech yn disgrifio'ch hun?

Deiliad contract (tenant) yn y sector rhentu preifat

Deiliad contract (tenant) yn y sector rhentu cymdeithasol

Landlord preifat

Landlord cymdeithasol

Asiant gosod eiddo

Rhanddeiliad neu grŵp cynrychiadol

Awdurdod lleol

Arall (disgrifiwch)

Eich profiad o'r broses droi allan bresennol

Deiliaid Contract

Cwestiwn 1: A ydych wedi cael eich troi allan yn ystod y ddwy flynedd ddiwethaf?

YDW / NAC YDW

Cwestiwn 2: Os ydych, a roddwyd rheswm i chi?

DO / NADDO

Cwestiwn 3: Os rhoddwyd rheswm, beth oedd hyn?

Cwestiwn 4: Disgrifiwch effaith cael eich troi allan arnoch.

Landlordiaid neu asiantiaid gosod eiddo

Cwestiwn 1: A ydych wedi rhoi hysbysiad adran 21 yn ystod y ddwy flynedd ddiwethaf?

YDW / NAC YDW

Cwestiwn 2: Os ydych, esboniwch pam

Cwestiwn 3: Os nad ydych, a ydych wedi cymryd meddiant o eiddo yn ystod y cyfnod hwnnw gan ddefnyddio gweithdrefn arall ac, os felly, beth oedd y weithdrefn a pham y gwnaethoch ddefnyddio'r dull gweithredu hwnnw?

Cwestiwn 4: Dywedwch wrthym am unrhyw heriau y gwnaethoch eu hwynebu wrth gymryd meddiant o'r eiddo.

Cynnig Llywodraeth Cymru mewn perthynas ag ymestyn y cyfnodau hysbysu byrraf a ganiateir o dan gontract safonol cyfnodol

*Dylai **pob ymatebydd** ateb y cwestiynau hyn*

Y cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir ar gyfer adran 173 o dan Ddeddf 2016 yw dau fis, sy'n debyg i'r hysbysiadau adran 21 presennol. Mae Llywodraeth Cymru'n cynnig ymestyn y cyfnod hwn i chwe mis.

Cwestiwn 1: A ydych yn cytuno â'r cynnig hwn?

Ydw/Nac ydw/Ddim yn gwybod

Cwestiwn 2: Esboniwch pam.

Cwestiwn 3: Sut ydych chi'n credu y bydd cyfnod hysbysu hirach yn effeithio arnoch? Ystyriwch yr effeithiau cadarnhaol a negyddol.

Cynnig ynghylch pryd y caniateir rhoi hysbysiad adran 173 o dan gontract safonol cyfnodol

Gwnaed camgymeriad yn y cwestiwn yma drwy sôn am 'gontractau cyfnod penodol' yn hytrach nag am 'gontractau safonol cyfnodol'. Mae hyn bellach wedi ei gywiro

*Dylai **pob ymatebydd** ateb y cwestiynau hyn*

O dan Ddeddf 2016, ni chaniateir i landlord roi hysbysiad adran 173 yn ystod pedwar mis cyntaf contract meddiannaeth newydd, yn dechrau ar y dyddiad pan y gall y deiliad contract feddiannu'r annedd. Ein cynnig ni yw i ymestyn y cyfnod hwn o bedwar mis i chwe mis, cyn bod y Ddeddf yn cael ei gweithredu.

Byddai hyn, ynghyd â'r cyfnod hysbysu estynedig o chwe mis yn golygu y byddai gan ddeiliaid contract a ddechreuodd gontract newydd y sicrwydd o allu aros yn eu cartref am o leiaf 12 mis, ar yr amod na thorwyd y contract.

Cwestiwn 1: A ydych yn cytuno â'n cynnig i ymestyn y cyfnod pan na chaniateir rhoi hysbysiad adran 173 o bedwar mis i chwech?

Ydw/Nac ydw/Ddim yn gwybod

Cwestiwn 2: Esboniwch pam.

Cwestiwn 3: Pa effaith fyddai'r newid hwn yn ei chael arnoch? Ystyriwch yr effeithiau cadarnhaol a negyddol.

Cynnig i osod cyfyngiadau amser pellach ar roi hysbysiad adran 173 o dan gontract safonol cyfnodol

*Dylai **pob ymatebydd** ateb y cwestiynau hyn*

Ar hyn o bryd, ni fyddai unrhyw beth yn rhwystro landlord neu asiant rhag rhoi hysbysiad adran 173 bob chwe mis, fel y gallent droi'r tenant allan yn y chwe mis nesaf, petaent yn dewis gwneud hynny. Byddai hyn yn golygu bod modd osgoi gofynion y cyfnod hysbysu estynedig y mae Llywodraeth Cymru'n ei gynnig a byddai'n golygu na fyddai gan ddeiliad contract fawr ddim sicrwydd yn ystod y denantiaeth oherwydd byddai hysbysiad troi allan yn fygythiad parhaus.

Er mwyn osgoi hyn, mae Llywodraeth Cymru'n cynnig gosod cyfyngiad o chwe mis ar ail-roi hysbysiad adran 173 wedi i'r un blaenorol ddod i ben.

Cwestiwn 1: A ydych yn cytuno â'r cynnig hwn?

Ydw/Nac ydw/Ddim yn gwybod

Cwestiwn 2: Esboniwch pam.

Cwestiwn 3: Pa effaith fyddai'r newid hwn yn ei chael arnoch? Ystyriwch yr effeithiau cadarnhaol a negyddol.

Cynnig i ddileu gallu landlord i ddod â chontract safonol cyfnod penodol i ben o dan adran 186

Ar hyn o bryd, o dan adran 186 o Ddeddf 2016, gall landlord roi hysbysiad o ddau fis o leiaf i'w gwneud yn ofynnol i ddeiliad contract ildio meddiant o'r eiddo. Ond ni all yr hysbysiad ei gwneud yn ofynnol i'r deiliad contract ildio meddiant cyn diwedd y cyfnod penodol, neu o fewn chwe mis o'r dyddiad meddiannu (y diwrnod y byddai hawl gan y deiliad contract fynd i'r eiddo). Os nad yw'r deiliad contract yn gadael ar y dyddiad a nodir yn yr hysbysiad (sef y dyddiad y mae'r cyfnod penodol yn dod i ben fel arfer, ond gallai fod yn hwyrach), gall y landlord wneud cais i'r llys i adennill meddiant.

Byddai gadael y ddarpariaeth hon yn ei lle ac ymestyn y cyfnod hysbysu i chwe mis ar gyfer hysbysiad adran 173, yn creu sefyllfa lle gallai landlord osgoi'r diogelwch a gynigir ar gyfer contractau safonol cyfnodol.

Hynny oherwydd pe bai'r cyfnod hysbysu ar gyfer contract safonol cyfnodol yn cael ei ymestyn i chwe mis, gallai landlord ystyried bod contractau cyfnod penodol byr yn opsiwn mwy ffafriol. Gallai hyn leihau'n sylweddol neu yn wir negyddu'r manteision i ddeiliaid contract o ymestyn y cyfnod hysbysu o dan adran 173. Ni fyddai'r deiliad contract yn cael budd o'r diogelwch mwy na'r cyfnodau hysbysu estynedig pe bai landlord yn dewis cynnig contract cyfnod penodol byr y gellir ei derfynu (ar ôl diwedd y cyfnod penodol) drwy roi dau fis o rybudd.

Felly, cynigir dileu gallu landlord i roi hysbysiad i ddod â chontract cyfnod penodol i ben o dan adran 186. Bydd hyn yn golygu os yw deiliad contract yn dewis peidio â gadael yr eiddo ar ddiwedd y cyfnod penodol, y byddai'r contract yn cael ei ddisodli gan gontract safonol cyfnodol yn awtomatig (o dan adran 184).

Ac eithrio mewn sefyllfa lle mae contract wedi'i dorri, bydd landlord sy'n dymuno troi allan deiliaid contract sy'n parhau i feddiannu ar ddiwedd y cyfnod penodol, yn gorfod rhoi hysbysiad adran 173 er mwyn terfynu'r contract safonol cyfnodol newydd, a fyddai'n ddarostyngedig i'r cyfnod hysbysu diwygiedig o chwe mis.

Cwestiwn 1: A ydych yn cytuno â'r cynnig hwn?

Ydw / Nac ydw / Ddim yn gwybod

Cwestiwn 2: Dywedwch pam.

Cwestiwn 3: Pa effaith fyddai'r newid hwn yn ei chael arnoch? Ystyriwch yr effeithiau cadarnhaol a negyddol.

Defnyddio cymalau terfynu

Mae cymalau terfynu yn caniatáu i landlord neu ddeiliad contract ddod â chontract cyfnod penodol i ben ar adeg y cytunir arni. Er nad ydynt yn rhan o bob contract cyfnod penodol yn awtomatig, gall y naill barti neu'r llall ofyn am iddynt gael eu cynnwys. Lle bydd landlord yn cynnwys cymalau terfynu, gallai olygu bod modd osgoi gofynion cynigion ynghylch ymestyn cyfnod sicrwydd deiliadaeth. Er enghraifft, gallai landlord greu contract cyfnod penodol o dair blynedd lle mae ganddo'r hawl i ganslo bob chwe mis.

Mae angen ystyried y defnydd o gymalau terfynu yn y dyfodol, felly, o dan Ddeddf Rhentu Cartrefi 2016. Dyma dair ffordd bosibl o wneud hynny:

- Cyfyngu ar y nifer o gymalau terfynu a/neu pa mor aml y ceir eu defnyddio mewn contract cyfnod penodol.
- Pennu cyfnod gofynnol cyn y ceir defnyddio cymal terfynu.
- Atal y defnydd o gymalau terfynu.

*Mae'r cwestiynau hyn ar gyfer **Deiliaid contractau**:*

Cwestiwn 1: A oes cymal terfynu yn eich contract cyfredol neu a oedd cymal terfynu mewn unrhyw gontract a fu gennych yn ystod y ddwy flynedd ddiwethaf?

Oes/Oedd / Nac oes/Nac oedd / Ddim yn gwybod

Cwestiwn 2: Os oes/oedd, a ddaethpwyd i gytundeb ar y cymal gyda'ch landlord neu a oedd yn rhan ofynnol o'r contract?

Cwestiwn 3: A ydych wedi gorfod gadael eiddo am fod eich landlord neu eich asiant wedi gweithredu cymal terfynu?

Cwestiwn 4: A ydych wedi defnyddio cymal terfynu eich hun er mwyn dod â chytundeb tenantiaeth i ben?

Ydw / Nac ydw

Cwestiwn 5: Os ydych, esboniwch ychydig ar yr amgylchiadau a arweiniodd at hynny.

Cwestiwn 6: Yn gyffredinol, pa mor fuddiol, yn eich barn chi, yw parhau i ddefnyddio cymalau terfynu? Beth yw'r anfanteision?

*Mae'r cwestiynau hyn ar gyfer **Landlordiaid ac Asiantiaid Gosod Eiddo***

Cwestiwn 1: Pa mor aml rydych chi'n cynnwys cymalau terfynu yn eich contractau?

Byth / Weithiau / Yn aml / Bob amser

Cwestiwn 2: Os ydych yn cynnwys cymalau terfynu, a ydych wedi gweithredu un o fewn y ddwy flynedd ddiwethaf?

Ydw / Nac ydw

Cwestiwn 3: Os ydych, esboniwch ychydig ar yr amgylchiadau a arweiniodd at hynny.

Cwestiwn 4: Yn gyffredinol, pa mor fuddiol, yn eich barn chi, yw parhau i ddefnyddio cymalau terfynu?

Cwestiwn 5: Pa gwestiynau y byddai cyfyngu ar y defnydd o gymalau terfynu yn eu codi?

Cwestiwn 6: Pa gwestiynau y byddai diddymu cymalau terfynu yn eu codi?

Cynnig ynghylch diogelu tenantiaid ymhellach rhag cael eu troi allan er mwyn dial

*Dylai **pob ymatebydd** ateb y cwestiynau hyn*

Mae Llywodraeth Cymru yn cynnig, lle bydd llys yn tybio bod hysbysiad wedi'i roi o dan adran 173 o Ddeddf 2016 er mwyn dial (ee er mwyn osgoi gwneud gwaith atgyweirio y tynnwyd sylw'r landlord ato gan ddeiliad contract), y dylai'r landlord gael ei atal rhag rhoi hysbysiad arall o dan adran 173 am chwe mis.

Cwestiwn 1: A ydych yn cytuno â'r cynnig hwn?

Ydw / Nac ydw / Ddim yn gwybod

Cwestiwn 2: Dywedwch pam.

Cwestiwn 3: Pa effaith fyddai'r newid hwn yn ei chael arnoch? Ystyriwch yr effeithiau cadarnhaol a negyddol.

Cynnig ynghylch methiant i gydymffurfio â'r ddeddfwriaeth bresennol

*Dylai **pob ymatebydd** ateb y cwestiynau hyn*

Mae Llywodraeth Cymru yn ystyried cyflwyno cyfyngiadau ychwanegol ar unrhyw landlord sydd am roi hysbysiad lle mae wedi methu â chydymffurfio â deddfwriaeth berthnasol. Bydd hyn yn help i godi safonau o fewn y sector ac yn sicrhau bod deiliaid contractau yn byw mewn eiddo

sydd o safon ddiogel a phriodol. Ymhlith y meysydd allweddol i'w hystyried yn hyn o beth mae cydymffurfio â'r gofynion o ran Tystysgrifau Diogelwch Nwy a Thystysgrifau Perfformiad Ynni.

Cwestiwn 1: A ydych yn cytuno â'r cynnig hwn mewn egwyddor?

Ydw / Nac ydw / Ddim yn gwybod

Cwestiwn 2: Dywedwch pam.

Cwestiwn 3: A oes unrhyw faterion eraill y dylid eu cynnwys o fewn y ddarpariaeth hon, yn eich barn chi?

Mae'n debyg y caiff yr ymatebion i'r ymgynghoriad eu gwneud yn gyhoeddus, ar y rhyngrwyd neu mewn adroddiad. Os byddai'n well gennych i'ch ymateb aros yn gyfrinachol, ticiwch yma:

☐