

Rhif: WG39931



Llywodraeth Cymru
Ymgynghoriad – crynodeb o'r ymatebion

Ymestyn y cyfnod hysbysu byrraf 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

Ionawr 2020

Cynnwys

Cyflwyniad	1
Methodoleg	1
Trosolwg o'r Ymatebion	1
Trosolwg manwl o'r ymatebion yn ôl y cwestiynau yn y ddogfen ymgynghori.	2
Casgliad	38

Crynodeb o'r ymatebion i'r ymgynghoriad ar ymestyn y cyfnod byrraf ar gyfer 'troi allan heb fai'

1. Cyflwyniad

Yn ein [hymgyngghoriad diweddar](#) ar gynyddu'r cyfnod hysbysu byrraf ar gyfer 'troi allan heb fai', gwnaethom geisio barn rhanddeiliaid ar nifer o newidiadau y mae Llywodraeth Cymru yn bwriadu eu gwneud i Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 drwy ddiwygio deddfwriaeth, cyn iddi ddod i rym yn ddiweddarach yn ystod tymor y Senedd bresennol.

Bwriedir i'r cynigion y gwnaethom ymgynghori arnynt roi mwy o sicrwydd deiliadaeth i ddeiliaid contract sy'n rhentu eu cartref oddi wrth landlord yng Nghymru, gan sicrhau ar yr un pryd y gall landlordiaid adennill meddiant o'u heiddo mewn modd rhagweladwy ac amserol pan fydd ganddynt reswm dilys dros wneud hynny. Er mai ar y sector rhentu preifat – lle mae tenantiaethau wedi bod yn llai sicr yn hanesyddol – y mae'r cynigion yn debygol o effeithio fwyaf, byddai rhai o'r newidiadau hyn hefyd yn effeithio ar landlordiaid cymunedol a'r rhai sy'n rhentu oddi wrthynt.

2. Methodoleg

Gofynnodd y ddogfen ymgynghori 39 o gwestiynau ar draws naw maes cyffredinol ar amrywiaeth o bynciau a materion allweddol sy'n berthnasol i gynyddu'r cyfnod byrraf ar gyfer 'troi allan heb fai'. Bwriadwyd iddo gasglu barn amrywiaeth o randdeiliaid er mwyn helpu i lywio'r ffordd orau ymlaen.

Cyhoeddwyd yr ymgynghoriad ar wefan Llywodraeth Cymru a dosbarthwyd gwybodaeth amdano ac am sut i ymateb yn eang a'i rhannu drwy'r cyfryngau cymdeithasol a thrwy e-bost. Mae crynodeb o'r themâu allweddol a gododd o'r digwyddiadau ymgysylltu hyn wedi'i gynnwys yn y ddogfen hon.

At hynny, yn ystod y cyfnod ymgynghori, cyfarfu swyddogion Llywodraeth Cymru â sawl rhanddeiliad allweddol er mwyn trafod y cynigion yn fanylach. Mae'r safbwyntiau a fynegwyd yn ystod y cyfarfodydd hynny hefyd wedi'u hystyried fel rhan o'r gwaith dadansoddi sydd wedi llywio'r adroddiad hwn ar yr ymatebion a gafwyd.

3. Trosolwg o'r ymatebion

Cawsom 855 o ymatebion i'r ymgynghoriad o amrywiaeth o sectorau.

Cafwyd y mwyafrif o'r ymatebion gan landlordiaid unigol (82%) neu asiantiaid gosod eiddo (6%). Nid yw hyn yn annisgwyl am fod [Rhentu Doeth Cymru](#) yn cadw manylion cyswllt pob landlord cofrestredig ac asiant trwyddedig yng Nghymru ac am fod y cofnodion hynny wedi'u defnyddio i hysbysu'r sector am yr ymgynghoriad. At hynny, cyflwynodd pob un o'r prif sefydliadau sy'n cynrychioli landlordiaid a phob un o'r prif sefydliadau aelodaeth i landlordiaid ymatebion, ynghyd â nifer o landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ac awdurdodau lleol a sefydliadau ambarél cysylltiedig.

Er nad oes unrhyw system gyfatebol i Rhentu Doeth Cymru ar gyfer cysylltu â thenantiaid unigol, roedd Shelter Cymru a Gwasanaeth Cyngori ar Gyfranogiad Tenantiaid (TPAS) Cymru yn gallu defnyddio gwaith arolygu roddent wedi'i wneud eu hunain gyda'u rhanddeiliaid eu hunain i lywio eu hymatebion i'r ymgynghoriad.

Rydym yn ddiolchgar i bob unigolyn a sefydliad a roddodd o'u hamser i ymateb ynghylch y mater pwysig hwn, ac mae Llywodraeth Cymru'n edrych ymlaen at barhau i weithio'n agos ac yn adeiladol gyda rhanddeiliaid ledled Cymru wrth i ni symud ymlaen gyda cham nesaf ein deddfwriaeth Rhentu Cartrefi.

Mae'r testun italig yn gyfieithiadau o ddyfyniadau uniongyrchol gan ymatebwyr.

4. Crynodeb o'r ymatebion i gwestiynau penodol

Deiliaid Contract

Cwestiwn 2: A ydych wedi cael eich troi allan yn ystod y ddwy flynedd ddiwethaf?

Cwestiwn 3: Os ydych, a roddwyd rheswm i chi?

Cwestiwn 4: Os rhoddwyd rheswm, beth oedd hyn?

Cwestiwn 5: Disgrifiwch effaith cael eich troi allan arnoch.

- Mae 35% o'r 31 o denantiaid a ymatebodd wedi cael eu troi allan yn ystod y ddwy flynedd ddiwethaf.
- Rhoddwyd rheswm i 90% o'r tenantiaid hyn dros y penderfyniad i'w troi allan.

Os rhoddwyd rheswm, beth oedd hyn.

O'r tenantiaid a atebodd y cwestiwn hwn, y prif reswm a roddwyd gan landlordiaid oedd eu bod am adennill meddiant o'i eiddo i'w werthu. Nododd rhai tenantiaid fod ganddynt ôl-ddyledion rhent neu broblemau eraill gyda'u tenantiaeth.

Disgrifiwch effaith cael eich troi allan arnoch.

Roedd y mwyafrif o'r ymatebwyr o'r farn bod cael eu troi allan wedi cael effaith sylweddol a negyddol arnynt. Defnyddiwyd y gair 'gofidus' gan nifer o'r ymatebwyr.

- *Roeddwn i'n wynebu bod yn ddigartref am nad oedd gennyf yr incwm i dalu rhent mis arall ynghyd â'r bond, ffi'r asiantaeth a chostau symud (a hynny cyn talu biliau a chael arian i fyw a bwyta am y mis).*
- *Roedd hyn yn peri gofid mawr i mi am fy mod wedi bod yn byw yno ers 9 mlynedd ac wedi buddsoddi arian mewn lloiau newydd a gwelliannau eraill.*

- *O ganlyniad i hyn, daeth llawer o bobl i edrych ar yr eiddo (rhai ohonynt ar fyr rybudd) a rhoddwyd rhybudd i ni ymadael pan oedd tri mis ar ôl o'n contract chwe mis. Tarfwyd cryn dipyn ar ein bywydau personol gan y bobl a ddaeth i edrych ar yr eiddo a'r ffaith bod angen i ni chwilio am le newydd i'w rentu.*

Landlordiaid neu asiantiaid gosod eiddo

Cwestiwn 6: A ydych wedi rhoi hysbysiad adran 21 yn ystod y ddwy flynedd ddiwethaf?

Cwestiwn 7: Os ydych, esboniwch pam

Cwestiwn 8: 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 9: Dywedwch wrthym am unrhyw heriau y gwnaethoch eu hwynebu wrth gymryd meddiant o'r eiddo.

- Mae 34% o'r 723 o landlordiaid preifat a ymatebodd i'r cwestiwn hwn wedi rhoi hysbysiad adran 21 yn ystod y ddwy flynedd ddiwethaf.
- Mae 60% o'r 10 o landlordiaid cymdeithasol a ymatebodd wedi rhoi hysbysiad adran 21 yn ystod y ddwy flynedd ddiwethaf.
- Mae 86% o'r 51 o asiantiaid gosod eiddo a ymatebodd wedi rhoi hysbysiad adran 21 yn ystod y ddwy flynedd ddiwethaf.

Rhesymau dros roi hysbysiad adran 21

Y prif reswm a roddwyd am roi hysbysiad oedd bod angen i gael gwared ar denant anaddas cyn gynted â phosibl. Y rhesymau mwyaf cyffredin oedd ystyried bod y tenant yn anaddas neu bod problemau gyda'r denantiaeth fel methiant i dalu rhent neu ddifrod i'r eiddo. Ymhlith yr ymatebion a gafwyd gan landlordiaid preifat roedd awydd i werthu'r eiddo hefyd yn gyffredin.

Landlordiaid preifat

- *Peidio â thalu rhent ac wedyn gadarnhad o ddifrod helaeth i'r eiddo gan y Tenant. Gwrthododd y tenant yn lân â thalu rhent neu gymryd rhan mewn unrhyw drafodaethau y bwriadwyd iddynt ei helpu i dalu'r rhent misol – dyfyniad rheolaidd y tenant "nid fy mhroblem i yw eich rhent, yr unig beth sy'n bwysig i mi yw cadw to uwch fy mhen".*
- *Peidiodd y tenant â thalu rhent ddeufis cyn diwedd y denantiaeth, ac roedd ganddo ôl-ddyledion rhent ar gyfer y tri mis blaenorol. Cynigiodd adran 21 ffordd amgen o adennill meddiant yn lle gweithdrefn adran 8. Ar ôl hynny,*

gadawodd y tenant yr eiddo er iddo ddweud y byddai'n talu'r rhent a oedd yn ddyledus. Roedd adran 21 yn amhrisiadwy o ran fy ngalluogi i adennill meddiant o'r eiddo yn y sefyllfa hon.

- Bu'n rhaid i mi werthu'r eiddo o ganlyniad uniongyrchol i adran 24 o'r Ddeddf Cyllid a oedd yn golygu nad oeddwn yn gallu fforddio ei gadw. Bu'n rhaid i mi droi allan deulu o bedwar a oedd wedi bod yn byw yn y tŷ ers 9 mlynedd ac a oedd wedi bod yn talu rhent a oedd £100 islaw gwerth y farchnad bob mis.*

Landlordiaid Cymdeithasol

- Pan fetho popeth arall. Er bod eu tenantiaeth yn cael ei rheoli'n uniongyrchol roedd y tenantiaid yn ymddwyn yn wrthgymdeithasol ac nid oedd eu hymddygiad wedi gwella. Dim ond yn dilyn sawl rhybudd ac ymdrechion eraill i gynorthwyo'r teulu y rhoddwyd hysbysiadau. Yn y rhan fwyaf o achosion methodd y tenantiaid ag ymgysylltu. Penderfynwyd bod anghenion y preswylwyr eraill yn drech na hawliau'r tenantiaid i'r llety.*
- Ôl-ddyledion parhaus a/neu ymddygiad gwrthgymdeithasol.*

Asiantiaid Gosod Eiddo

- Troi allan denant nad oedd wedi bod yn gofalu am eiddo ac nad oedd yn ymateb i unrhyw ohebiaeth.*
- Y rhan fwyaf o'r amser rhoddwyd Hysbysiad am fod y tenant ddeufis ar ei hôl hi gyda'r rhent. Roedd canran lai i'w phriodoli i achosion lle roedd y landlord am adennill meddiant o'r eiddo, naill ai i'w werthu neu er mwyn symud yn ôl i fyw ynddo ei hun.*
- Peidio â thalu rhent, difrod i'r eiddo gan y tenant, eiddo a fydd yn cael ei roi ar y farchnad i'w werthu ac mae'r landlord am gymryd meddiant gwag ohono ymlaen llaw, eiddo y mae angen i'r landlord wneud gwaith arno ac mae angen cymryd meddiant gwag ohono er mwyn i'r gwaith hwnnw gael ei wneud.*

Gweithdrefnau i adennill meddiant

Cyfeiriodd y mwyafrif helaeth o'r ymatebion at ddefnyddio hysbysiad adran 21 i adennill meddiant, cyfeiriodd rhai ymatebion at ddefnyddio naill ai gweithdrefn adran 8 neu ffurf arall o negodi gyda'r tenant er mwyn iddo adael.

Landlordiaid preifat

- Rwyf wedi bod yn landlord ers 16 mlynedd ac rwy'n amcangyfrif, mewn 6% o achosion, fy mod wedi defnyddio Hysbysiad adran 21. Dw i erioed wedi mynd â hysbysiad adran 8 i'r Llys (er i mi baratoi un unwaith). Mewn tua 4% o achosion rwyf wedi negodi dod â'r denantiaeth i ben. Mae'r gweddill wedi dod*

i ben drwy rybudd a roddwyd i mi gan denantiaid am fod eu hamgylchiadau wedi newid am un o nifer o resymau. Mae gennyf tua 50 o dystlythyrau sy'n graddio'r eiddo a minnau fel landlord, y mae llawer ohonynt yn llawn canmoliaeth, a ddychwelwyd gan denantiaid fel rhan o'u proses diwedd tenantiaeth.

- Bu'n rhaid i mi gyflwyno Hysbysiad adran 8 am fod fy nhenantiaid ddeufis ar ei hôl hi gyda'r rhent! Gweithiais gyda hwy a rhoddais flwyddyn iddynt ad-dalu'r ôl-ddyledion wrth iddynt dalu eu rhent presennol.*
- Drwy negodi â'r tenant. Roedd y tenant ... yn achosi niwsans sŵn i gymdogion gyda'r nos. Roedd ganddo gariad a oedd yn cadw sŵn gan aflonyddu ar gymdogion ac a oedd yn sarhau cymdogion a oedd yn ei herio. Cefais gwynion ffurfiol gan Gwmni Rheoli'r adeilad a phwyswyd arnaf i ofyn iddynt adael.*
Landlordiaid cymdeithasol
- O dan y Ddeddf Tai, am fethu â thalu rhent, er gwaethaf y gorchymyn llys i dalu'r rhent a oedd yn ddyledus ar y dyddiad roedd yn ddyledus, ni thalwyd unrhyw rent pellach ac, er gwaethaf y gorchymyn llys i ad-dalu'r rhent, dim ond un taliad o £10.00 a gafwyd.*
- Mae gweithdrefn adran 8 wedi'i defnyddio mewn sawl achos o ymddygiad gwrthgymdeithasol. Fe'i defnyddiwyd am fod y tenantiaethau wedi'u diogelu. Mae hon yn broses hir i ddioddefwyr ymddygiad gwrthgymdeithasol oherwydd adnoddau'r llys ac yn llafurddwys i landlordiaid cymdeithasol sy'n gorfod rheoli'r mater. Dim ond fel cam olaf ar ôl i rybuddion a chymorth fethu y gwneir penderfyniad i ddwyn achos llys.*

Asiantiaid Gosod Eiddo

- Rwyf wedi defnyddio hysbysiad adran 8 sawl gwaith ond dim ond pan fo sail 8 wedi'i bodloni y bydd yn gweithio. Os na fydd wedi'i bodloni gall y gweddill fod yn wastraff amser llwyr am eu bod yn seiliau disgresiynol.*
- Gwnaethom ddefnyddio hysbysiad adran 8 i gael dyfarniad ariannol yn ogystal â meddiant o'r eiddo. Roeddem yn hyderus bod gennym ddigon o dystiolaeth er mwyn cymryd meddiant o'r eiddo yn ystod y treial.*
- Nac ydw – mae pob tenantiaeth wedi cael ei therfynu ar gais y tenant.*

Heriau a wynebwr wrth ddefnyddio hysbysiad adran 21

Cafwyd amrywiaeth eang o ymatebion i'r cwestiwn hwn. Dwy thema gyffredin a ddaeth i'r amlwg yn atebion yr ymatebwyr oedd achosion lle y gwrthododd y tenant adael a rhwystredigaeth â chost a chymhlethdodau gweithdrefn y llys¹.

Landlordiaid Preifat

- *Mae gennyf denant a symudodd i mewn i'r eiddo yn ddiweddar ychydig dros ddeufis yn ôl sydd eisoes wedi methu â thalu ei rent. Mae'n dod yn fwyfwy anodd troi tenantiaid allan o'r eiddo am fod mwy a mwy o rwystrau cyfreithiol. Bydd hyn yn cynyddu cost rhentu yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol ac mae'n atal buddsoddwyr mewn eiddo rhag cynyddu eu portffolio.*
- *Anwybyddodd y tenant orchymyn adran 21 a dim ond pan ddaeth beiliaid i orfodi'r gorchymyn troi allan y gadawodd yr eiddo.*
- *Rwyf wedi colli arian, allai i ddim talu'r morgais. Gwnaeth y cyngor lleol neu asiantau gynghori'r tenantiaid i beidio â gadael. Rhaid i mi aros am orchymynion llys ac mae gweithdrefnau'r llys yn gymhleth, maent yn gostus ac ymddengys eu bod bob amser yn ffafrio'r tenant.*

Asiantiaid Gosod Eiddo

- *Yn aml iawn byddai'n well gennym roi un cyfle olaf ac rydym wedi atal gorchymyn meddiant dros dro. Yn aml iawn mae synnwyr cyffredin a bod yn synhwyrol yn diflannu wrth i denantiaid ddechrau wneud cyhuddiadau yn erbyn y landlord... sy'n golygu ei bod bron yn amhosibl trafod yn synhwyrol.*
- *Hyd yn oed gyda hysbysiad adran 21, yn amlach na pheidio ni fydd tenantiaid yn symud allan ar y dyddiad meddiannu, sy'n cynyddu ôl-ddyledion ac yn achosi mwy o niwed. Mae'r llysoedd yn rhy araf, gyda llwythi achosion mawr. Hefyd, mae'n rhaid i'r landlord wario mwy o arian yn mynd â nhw i'r llys a, hyd yn oed pan ddyfernir costau, mae bron yn amhosibl eu hadennill o'r tenantiaid. Unig fantais hysbysiad adran 21 yw nad oes unrhyw amddiffyniad a bod yn rhaid i feddiant gael ei roi i'r landlord. Mae Shelter yn aml yn cynghori tenantiaid sydd wedi cael hysbysiad adran 21 i beidio â gadael y tŷ ac aros i'r beiliaid eu troi allan, sydd unwaith eto yn cynyddu'r costau i landlordiaid.*
- *Mae'n broses hirfaith, y mae rhai'n ei chamddefnyddio i gadw meddiant o'r eiddo hyd yn oed pan fyddant ar fai.*

¹Ni chafwyd unrhyw sylwadau gan Landlordiaid Cymdeithasol ynghylch y cwestiwn hwn.

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 10: Ydych chi'n cytuno â'r cynnig hwn?

Cwestiwn 11: Esboniwch pam.

Cwestiwn 12: Sut ydych chi'n credu y bydd cyfnod hysbysu hirach yn effeithio arnoch? Ystyriwch yr effeithiau cadarnhaol a negyddol.

- Roedd 88% o'r holl ymatebwyr yn anghytuno â'r cynnig i ymestyn y cyfnodau hysbysu byrraf. Roedd 12% o blaid y cynnig.
- Roedd 94% o'r landlordiaid a 98% o'r asiantiaid gosod eiddo yn erbyn y cynnig.
- Mae 70% o'r tenantiaid preifat² a 50% o'r tenantiaid cymdeithasol a ymatebodd yn cefnogi'r cynnig.
- Roedd 73% o'r awdurdodau lleol a ymatebodd yn cefnogi'r cynnig.
- Roedd 56% o'r landlordiaid cymdeithasol a ymatebodd yn anghytuno â'r cynnig.

Ymatebwyr a oedd yn cytuno â'r cynnig

Ymhlith y mwyafrif o'r ymatebwyr a oedd yn cytuno â'r cynigion, roedd thema gyffredin ynghylch y budd a oedd yn deillio o roi mwy o amser i'r tenant ddod o hyd i lety amgen a bod tenantiaid da yn haeddu'r fath ystyriaeth ychwanegol:

Landlordiaid

- *Dyna'r peth cyfrifol i'w wneud. Rhoi digon o rybudd i denantiaid allu dod o hyd i lety newydd.*
- *Mae cyfnod o ddeufis i deulu ddod o hyd i lety amgen yn gyfnod rhy fyr o amser. Byddai chwe mis yn fwy priodol o ystyried y problemau sy'n gysylltiedig â chael llety rhent.*
- *Rwy'n fodlon rhoi mwy o amser i denantiaid ddod o hyd i lety amgen ar yr amod eu bod yn cadw at eu hochr nhw o'r contract, Mae tenantiaid hirdymor yn fuddiol.*

Nododd rhai ymatebwyr mai un o'r problemau a oedd yn gysylltiedig â'r cynigion oedd amgylchiadau lle roedd y landlord am gael ei eiddo yn ôl ar frys.

²Roedd y tenantiaid a oedd yn anghytuno â'r cynnig hefyd yn landlordiaid.

- *Gobeithio na fydda i byth yn y fath sefyllfa ariannol fel bod angen i mi ddefnyddio'r ecwiti o'm heiddo ar frys. Efallai y bydd angen lle i fyw ar fy merch ond gobeithio y byddai 12 mis yn gyfnod digon hir i ddatrys pethau.*
- *Byddai'n arafu fy opsiynau hapfasnachol. Petawn yn gweld cyfle i brynu ffermdy yn Nhwsgani a oedd yn golygu bod angen i mi werthu eiddo, efallai y byddai angen benthyciad pontio arnaf.*

Asiantiaid

Dim ond un asiant a oedd o blaid ymestyn y cyfnod hysbysu byrraf a'r rheswm a roddwyd gan yr ymatebydd hwn oedd:

- *Credaf y dylai fod gan landlordiaid yr hawl o hyd i ddod â thenantiaeth i ben drwy ddefnyddio'r fath ddull â hysbysiad adran 21, ond ymddengys fod ymestyn y cyfnod hysbysu i chwe mis yn gyfaddawd da, ac mae'n rhoi mwy o amser i denantiaid ddod o hyd i lety amgen.*

Tenantiaid

Fel y grŵp a oedd fwyaf cefnogol i'r cynigion, cyfeiriodd tenantiaid yn benodol at y ffaith y byddai hyn yn rhoi mwy o sicrwydd iddynt:

- *Dylid rhoi cymaint o amser â phosibl i denantiaid sy'n cael eu taflu i mewn i'r sefyllfa hon heb fod unrhyw fai arnynt.*
- *Nid yw bob amser yn bosibl dod o hyd i lety addas arall mewn cyfnod mor fyr o amser ac nid yw bob amser yn hawdd symud o'r naill dŷ i'r llall mewn dau fis yn unig. I denantiaid anabl, neu'r rhai â phlant bach, gall fod yn anodd iawn symud mor gyflym.*
- *Mae deufis yn gyfnod rhy fyr am ei bod yn amhosibl cael tai cymdeithasol ac am fod tai preifat mor ddrud o gymharu â'r lwfans tai lleol. Heb sôn am fond, rhent mis ymlaen llaw, ffioedd asiantaeth, costau symud.*

Ymatebwyr a oedd yn anghytuno â'r cynnig

Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr yn anghytuno â'r cynnig. Fodd bynnag, roedd y rhain i'w cael yn bennaf yn yr ymatebion gan landlordiaid ac asiantiaid gosod eiddo. Nododd y mwyafrif helaeth fod chwe mis yn rhy hir ac y gallai hyn niweidio perchennog yr eiddo yn ariannol a pheri risg o ddifrod pellach i'r eiddo yn achos tenantiaid 'gwael'. Nodwyd bod y system bresennol sydd â chyfnod hysbysu o ddeufis yn taro'r cydbwysedd cywir rhwng adennill meddiant o'r eiddo a rhoi digon o amser i denant ddod o hyd i lety newydd.

Landlordiaid

- *Mae hysbysiad adran 21 yn aml yn cael ei ystyried yn achos o 'droi allan heb fai'. Fodd bynnag, mewn gwirionedd, ymateb i ôl-ddyledion rhent a difrod i*

eiddo ydyw. Er y dylai hysbysiad adran 21 gymryd deufis mewn egwyddor, mewn gwirionedd mae'n fwy tebygol o gymryd chwe mis neu fwy (os na fydd y tenant yn gadael yr eiddo ar ddiwedd y cyfnod hysbysu a bod y llys/beiliod yn dod yn rhan o'r achos). At hynny, fe'i defnyddir yn aml am fod hysbysiad adran 8 yn cymryd mwy fyth o amser.

- Yn y gorffennol pan roddais hysbysiad adran 21, cafodd y tenant fisoedd o rybudd cyn i mi wneud hynny er mwyn iddo geisio datrys unrhyw broblemau a chadw'r denantiaeth. Dw i erioed wedi rhoi hysbysiad adran 21 heb reswm da.*
- Gall dau fis fod yn gyfnod hir os oes gennych denant gwael iawn, gallai chwe mis fod yn hunllef ac yn ddrud iawn i'r landlord os bydd yn colli rhent ac ati.*
- Os oes gennym denantiaid sy'n camymddwyn neu'n achosi gofid i denantiaid neu gymdogion mewn eiddo cyfagos mae angen i ni eu troi allan cyn gynted â phosibl a dau fis yw'r cyfnod hysbysu priodol.*

Awgrymodd rhai y gallai fod mwy o gefnogaeth i gyfnod hysbysu byrrach.

- Yn fy marn i, byddai 3 neu 4 mis yn gyfnod digon hir i denant rhesymol ddod o hyd i eiddo arall, ond ni fydd tenant gwael yn dod o hyd i un beth bynnag.*
- Gallech aros 6 mis ac ni fyddai'r tenantiaid yn symud allan. Mae'n debyg y dylai fod yn 3 mis gydag opsiwn i adael ynghynt, yn wirfoddol neu ar ôl trafod â'r landlord, os bydd y tenantiaid am wneud hynny a/neu ymestyn y cyfnod hysbysu i 4, 5 neu 6 mis.*
- Mae hyn yn llawer rhy hir o safbwynt y landlord. Os bydd angen i ni werthu'r eiddo oherwydd ein sefyllfaoedd ariannol ein hunain, mae 6 mis yn llawer rhy hir. Mae 3 mis yn fwy na rhesymol.*

Un o ganlyniadau ymestyn cyfnodau hysbysu byrraf, y cyfeiriwyd ato'n aml, oedd y byddai landlordiaid yn cael eu 'gorfodi' i werthu eu heiddo:

- Mae'n golygu y bydda i'n colli arian. Sy'n golygu y bydd yn rhaid i mi ystyried gwerthu eiddo sy'n achosi problemau.*
- Byddwn yn ystyried gwerthu'r eiddo er bod gennyf denant gwych.*
- Ni fydda i'n cynllunio i osod fy eiddo ar rent ar ôl i'r tenantiaid presennol adael. Rwy'n debygol o'i werthu a gadael y sector.*

Neu, y byddai'n rhaid i landlordiaid fod yn llawer mwy dethol wrth osod eu heiddo:

- Bydd hyn yn gwneud i mi ailystyried gosod fy eiddo a bydd yn bendant yn cael effaith o ran i bwy y byddaf yn gosod fy eiddo yn y dyfodol. Os bydd yn rhaid i mi ymrwymo i denantiaeth flwyddyn rwy'n llai tebygol o osod fy eiddo i deuluoedd incwm isel sydd â'r angen mwyaf.*

- *Bydd hyn yn gwneud i mi feddwl dwywaith cyn gosod eiddo i denantiaid sy'n cael budd-daliadau a'r rhai heb eirdaon digonol na bondiau llawn.*
- *Byddai ymestyn y cyfnod hysbysu byrraf sy'n gymwys i 6 mis yn golygu y byddem yn bendant yn cymryd mwy o amser wrth ystyried tenantiaid oherwydd, os na all tenantiaid dalu, gallai 6 mis heb dderbyn unrhyw rent olygu bod y tŷ yn cael ei adfeddiannu.*

Roedd rhai ymatebwyr o'r farn bod mesurau o'r fath yn dystiolaeth o duedd gynyddol o blaid tenantiaid ac yn erbyn landlordiaid:

- *Unwaith eto mae hyn yn rhoi mwy o hawliau i denantiaid ac nid yw'n rhoi unrhyw beth i landlordiaid.*
- *Ynghyd â thelerau mwy beichus o ran treth incwm a threth stamp gallai hyn arwain at ostyngiad yn nifer y tai sydd ar gael drwy'r sector rhentu preifat yr ymddengys fod sector tai cymdeithasol y Llywodraeth yn amharod i'w lenwi. O ystyried y pwysau presennol ar gyllidebau awdurdodau lleol, ni chredaf y bydd y sefyllfa hon yn gwella yn y byrdymor. Mae'r cynnig yn awgrymu mai adar o'r un lliw yw landlordiaid cyfrifol a landlordiaid drwg.*
- *A allwch wneud rhywbeth dros y landlord yn hytrach na'i gwneud yn fwy anodd troi tenantiaid allan.*

Asiantiaid

Dilynodd y sylwadau a wnaed gan asiantiaid duedd debyg i'r landlordiaid:

- *Mae'n cymryd digon o amser i droi tenant allan fel y mae ac, fel arfer, cyn gynted ag y rhoddir hysbysiad, mae'r tenantiaid yn atal taliadau.*
- *Bydd y cynnig hwn yn niweidiol iawn i Landlordiaid. Bydd Tenant gwael yn gallu aros am 4 mis arall heb dalu rhent.*
- *Byddai rhai Landlordiaid yn symud eu portffolios o'r Sector Rhentu Preifat i'r sector gwyliau, neu Airbnb, ac, felly, byddai'n lleihau'r stoc i denantiaid gan gynyddu gwerthoedd rhenti. Byddai Landlordiaid yn llai tebygol o osod eiddo i denantiaid sy'n cael budd-daliadau cymdeithasol – a fyddai'n lleihau'r stoc i bobl sy'n agored i niwed.*
- *Yn ein profiad ni, os ydych am droi tenant allan mae gennych reswm da dros wneud hynny, ni fydd unrhyw landlord am droi tenant da allan. Pan fyddwch yn ymrwmo i denantiaeth ni all neb fod yn hollol sicr y bydd y tenant yn cyflawni ei rwymedigaethau o dan y denantiaeth. Er bod opsiynau eraill i droi tenantiaid allan mae'r broses yn rhy araf a chostus a dyna'r rheswm pam mae landlordiaid yn gwerthu eu heiddo.*
- *Mae'r cyfnod o ddeufis eisoes yn ddigonol. Mae'n rhoi digon o amser i'r tenant ddod o hyd i lety amgen ac yn rhoi rhyw lefel o ddiogelwch i berchennog yr*

eiddo ar yr un pryd. Bydd ymestyn y cyfnod hwn yn ei gwneud yn fwy anneniadol fyth i landlordiaid preifat gynnig eu heiddo i'w rentu, a fyddai'n golygu bod llai o lety rhent preifat ar gael. Mae hyn ar yr union adeg pan fo angen inni, fel cenedl, sicrhau bod mwy o eiddo rhent ar gael i ddarparu ar gyfer twf y boblogaeth.

Materion eraill y dylid eu hystyried i'w cynnwys yn y ddarpariaeth hon

- Yn fy marn i, nid y cyfnod hysbysu o ddeufis yw achos sylfaenol y broblem ond, yn hytrach, y terfyn isel a roddir ar fudd-daliadau tai nad yw'n dod yn agos at gyfraddau'r farchnad mewn rhai ardaloedd, treth ystafell wely, y ffaith bod awdurdodau yn rhy eiddgar i ddefnyddio cosbau ar gyfer hawlwyrr budd-daliadau a phrinder tai cymdeithasol.*
- Gallaf gydymdeimlo'n llwyr â thenantiaid sydd am gael mwy o sicrwydd a mwy o rybudd os bydd yn rhaid iddynt symud tŷ. Fodd bynnag, anaml iawn y byddai landlord yn rhoi hysbysiad i denant da sy'n talu'r rhent. Pwy fyddai am wneud hynny? Oni bai bod angen i chi gael y tŷ yn ôl neu ei werthu ar frys.*
- Os bydd tenant yn camymddwyn, mae'n golygu y byddwn yn fwy tebygol o ddefnyddio gweithdrefn adran 8 i adennill meddiant o'r eiddo o dan Ddeddf Tai 1988, a fyddai'n gwneud y broses yn fwy gwrthdrawiadol â'r tenant. Os oedd y tenant yn talu rhent ac nad oedd yn tramgwyddo'r cymdogion, ni fyddai unrhyw reswm dros ofyn am feddiant o'r eiddo, oni bai fy mod i am fyw yn yr eiddo fy hun neu fod angen i mi ei werthu.*
- Yn fy marn i, byddai cyfnod hysbysu hirach ar gyfer troi tenantiaid allan yn lleihau nifer y tenantiaethau hirdymor a byddai landlordiaid yn cadw at 6 mis ar y tro. Mae hyn yn golygu y byddai contractau tenantiaid yn cael eu hadnewyddu'n barhaus bob chwe mis. Byddai tenantiaethau hirach yn llai tebygol o gael eu cynnig am y byddai landlordiaid yn ystyried cyfnod hysbysu posibl o 6 mis ar y diwedd.*
- Roedd y dull gweithredu a fabwysiadwyd yn yr Alban ar gyfer rhoi terfyn ar allu landlordiaid i droi tenantiaid allan "heb fai" yn cynnwys creu Tenantiaeth Ddiogel Fer yr Alban (SSST). Disodlodd y denantiaeth hon y tenantiaethau cychwynnol ac isradd a ddefnyddid gan gymdeithasau tai, pan gafodd y Denantiaeth Fyrddaliol Sigr ei dileu o'r gyfundrefn denantiaethau. Mae'r SSST yn llawer mwy cyfyngol o ran ei defnydd fel tenantiaeth gychwynnol a dim ond i denantiaid ag ôl-ddyledion rhent difrifol blaenorol neu denantiaid sydd wedi cael problemau yn ddiweddar yn gysylltiedig ag ymddygiad gwrthgymdeithasol y gellir ei rhoi. Gall y penderfyniad i'w roi gael ei herio gan y tenant drwy'r llysoedd, sy'n diogelu tenantiaid rhag y camddefnydd ohoni. Gellir ei defnyddio hefyd fel tenantiaeth isradd, mewn ffordd debyg i'r defnydd a wneir o Denantiaeth Fyrddaliol Sigr ar hyn o bryd. Wrth ddefnyddio Tenantiaethau Diogel Byr yr Alban, mae'n rhaid i landlordiaid yn yr Alban sicrhau bod cymorth ar gael i denant er mwyn ei helpu i gynnal ei denantiaeth. Gellir ei gwneud yn ofynnol i denantiaid dderbyn a defnyddio'r*

cymorth hwn fel un o'r amodau ar gyfer ei throi'n denantiaeth ddiogel. Mae hyn yn gadarnhaol am ei bod yn helpu i ymgysylltu a mynd i'r afael â'r rhesymau craidd dros ymddygiad gwrthgymdeithasol/ôl-ddyledion rhent... Felly, mae'r SSST yn cynnig dull gweithredu cytbwys rhwng y landlord a'r tenant, gan ehangu mynediad i dai cymdeithasol drwy'r defnydd a wneir ohoni fel tenantiaeth gychwynnol a lleihau nifer yr achosion o droi allan drwy'r defnydd a wneir ohoni fel tenantiaeth isradd.

O dan Ddeddf 2016, ni chaiff landlord roi hysbysiad adran 173 o fewn pedwar mis cyntaf contract meddiannaeth newydd, gan ddechrau gyda'r dyddiad y caniateir i ddeiliad y contract feddiannu'r annedd. Rydym yn cynnig y dylid ymestyn y cyfnod hwn o bedwar mis i chwe mis, cyn i'r Ddeddf gael ei rhoi ar waith.

Byddai hyn, ynghyd â chyfnod hysbysu estynedig o chwe mis, yn golygu y bydd gan ddeiliaid contract sydd wedi dechrau contract newydd y sicrwydd o allu aros yn eu cartref am o leiaf 12 mis, ar yr amod na chaiff y contract ei dorri.

Cwestiwn 13: A ydych yn cytuno â'n cynnig i ymestyn y cyfnod pan na chaniateir rhoi hysbysiad adran 173 o bedwar mis i chwech?

Cwestiwn 14: Esboniwch pam.

Cwestiwn 15: Pa effaith fyddai'r newid hwn yn ei chael arnoch? Ystyriwch yr effeithiau cadarnhaol a negyddol.

- Roedd 78% o'r holl ymatebwyr yn anghytuno â'r cynnig i ymestyn y cyfnodau pan na chaniateir rhoi hysbysiad adran 173. Roedd 22% o blaid y cynnig.
- Mae 83% o'r landlordiaid a 92% o'r asiantiaid gosod eiddo yn erbyn y cynnig.
- Mae 78% o'r tenantiaid preifat³ a 40% o'r tenantiaid cymdeithasol a ymatebodd yn cefnogi'r cynnig.
- Roedd 82% o'r awdurdodau lleol a ymatebodd yn cefnogi'r cynnig.
- Roedd 60% o'r landlordiaid cymdeithasol a ymatebodd yn anghytuno â'r cynnig.

Ymatebwyr a oedd yn cytuno â'r cynnig

Fel yr ymatebion i'r cwestiwn blaenorol, ymhlith y mwyafrif o'r ymatebwyr a oedd yn cytuno â'r cynnig, y duedd gyffredin a nodwyd oedd bod hwn yn gynnis rhesymol a oedd yn rhoi mwy o sicrwydd i denantiaid:

Landlordiaid

³ Roedd y tenantiaid a oedd yn anghytuno â'r cynnig hefyd yn cynnwys landlordiaid.

- *Rwy'n credu bod hyn yn rhesymol am fod tenant, fel arfer, yn mynd i mewn i eiddo gan feddwl bod ganddo sicrwydd deiliadaeth am 6 mis.*
- *Mae'n gynnig rhesymol a fydd yn rhoi sicrwydd deiliadaeth i denantiaid am gyfnod rhesymol o amser. Ni allai unrhyw landlord da ei wrthwynebu.*
- *Mae angen sicrwydd deiliadaeth ar deuluoedd, ac unigolion hefyd.*

Unwaith eto, y prif gafeat gan y landlordiaid a ymatebodd ac a oedd yn cytuno â'r cynnig oedd yr amgylchiadau pan oedd angen iddynt adennill meddiant o'u heiddo yn gyflym:

- *Mae hyn yn deg, dylai pobl gael aros tan ddiwedd tenantiaeth cyfnod penodol, oni bai bod amgylchiadau eithriadol e.e. os bydd angen i landlord werthu'r eiddo oherwydd salwch neu os bydd yn marw...*
- *Mae'n iawn os nad oes unrhyw fai ar y tenant. Pe bai gan landlord denant anodd iawn, rwy'n tybio y byddai rhyw weithdrefn o hyd ar gyfer troi'r tenant allan.*

Asiantiaid

- *Mae eisoes wedi'i ddeddfu yn Lloegr a hyd yma dw i ddim wedi cael unrhyw broblem gydag ef – yn bennaf am fy mod i'n fetio tenantiaid yn drylwyr ymlaen llaw (yn denantiaid cymdeithasol ac yn denantiaid a ariennir yn breifat – caiff pawb ei drin yn yr un modd)*
- *Bydd hyn yn rhoi sicrwydd llwyr i'r tenantiaid yn ystod eu 6 mis cyntaf ac mae hefyd yn sicrhau y gall y Llywodraeth ddangos bod tenantiaid yn cael eu cefnogi, heb achosi niwed systemig i'r sector rhentu preifat.*

Tenantiaid

Pwysleisiodd tenantiaid y lefel uwch o sicrwydd y byddai hyn yn ei darparu.

- *Dylai telerau'r contract fod yr un mor gymwys i'r ddau barti a dylent geisio rhoi sicrwydd tŷ i'r tenant, yn hytrach na'i gwneud yn rhy hawdd i landlordiaid dorri'r contract, fel sy'n wir ar hyn o bryd.*
- *Mae'r rhan fwyaf o bobl am gael mwy o sefydlogrwydd wrth rentu, yn hytrach na chael eu symud ymlaen pan fyddant newydd ymgartrefu.*
- *Bydd hyn yn rhoi sicrwydd deiliadaeth ac yn lleihau ansicrwydd. Byddai'n galluogi tenantiaid i gyfrannu at eu cymuned leol, meithrin cysylltiadau a chydberthnasau a bwrw gwreiddiau.*

Ymatebwyr a oedd yn anghytuno â'r cynnig

Cyfeiriodd nifer o'r ymatebwyr at eu hateb blaenorol ac, o ganlyniad, cafwyd cryn dipyn o orgyffwrdd ac ailadrodd o ran y pwyntiau a wnaed yn flaenorol. Roedd landlordiaid ac asiantiaid gosod eiddo yn anghytuno â'r cynnig, ar y cyfan, ac roeddent o'r farn ei fod yn tanseilio ymhellach allu landlordiaid i droi tenantiaid 'sy'n achosi problemau' allan yn gyflym. Awgrymodd rhai ymatebwyr nad oedd angen y cynigion ar gyfer tenantiaid 'da' ond eu bod yn helpu i gadw tenantiaid 'gwael' mewn eiddo, gan arwain at ragor o ôl-ddyledion rhent a difrod. Unwaith eto, ystyriwyd bod y system bresennol yn taro'r cydbwysedd cywir ar gyfer nifer o'r ymatebwyr.

Landlordiaid

- *Gallai tenantiaid, o bosibl, gael meddiannu eiddo am fwy o amser heb orfod ymdrafferthu i sicrhau eu bod eu wedi gwneud pob taliad rhent.*
- *Pam y dylai tenantiaid gael 12 mis i ddinistrio eiddo yn llwyr yn ogystal â pheidio â thalu rhent. Nid yw pob tenant yn berson da. Byddwch yn amddiffyn tenantiaid gwael.*
- *Ni welaf unrhyw broblem gyda'r trefniadau presennol. Os oes gennyf denantiaid da rwyf bellach yn fodlon rhoi contractau 12 mis iddynt.*
- *Fel o'r blaen, er mwyn i landlordiaid gynnig tai fforddiadwy, mae angen hyblygrwydd arnynt er mwyn ymdrin â thenantiaid nad ydynt yn talu eu rhent a thenantiaid gwrthgymdeithasol.*
- *Mae 4 mis yn gyfnod digon hir i benderfynu a yw eich cydberthynas waith â thenant newydd yn gadarnhaol a nodi unrhyw effaith y gallai ei chael ar gymdogion.*

Nododd rhai o'r landlordiaid y byddai hyn yn llai tebygol o'u hannog i rentu o gwbl, ac y byddai yn bendant yn arwain at wiriadau llymach ar ddarpar denantiaid.

- *Fel landlord bydd y newid hwn yn effeithio amaf am ei fod yn golygu y bydd yn rhaid i mi oddef tenant am o leiaf 6 mis ar unrhyw adeg. O ganlyniad i hyn, byddaf yn amharod i osod eiddo i denantiaid o'r adran Nawdd Cymdeithasol neu denantiaid ar incwm isel – caiff hyn effaith negyddol ar denantiaid â statws economaidd-gymdeithasol isel. Rwyf eisoes yn amharod i osod eiddo i'r mathau hyn o denantiaid oherwydd y gostyngiad yn y bond.*
- *Ni fydd hyn yn newid fy sefyllfa bresennol am nad ydw i'n disgwyl troi fy nhenantiaid allan. Os byddant yn gadael, byddaf yn hysbysebu'r eiddo ar rent uwch i wneud iawn am y rhwymedigaethau treth uwch.*
- *Byddai ymestyn y cyfnod hysbysu byrraf sy'n gymwys i 6 mis yn golygu y byddem yn bendant yn cymryd mwy o amser wrth ystyried tenantiaid oherwydd, os na all tenantiaid dalu, gallai 12 mis heb dderbyn unrhyw rent olygu bod y tŷ yn cael ei adfeddiannu. Gallai hefyd olygu misoedd o ben tost os oes tenantiaid sy'n wrthgymdeithasol neu sy'n achosi niwsans i gymdogion.*

Dadleuodd rhai o'r ymatebwyr y gallai fod system o optio allan o'r trefniadau hyn pe bai hynny'n addas i'r landlord a'r tenant.

- *Mae tenantiaid yn hoffi contractau 6 mis, maent yn gofyn amdanynt oherwydd yr hyblygrwydd y maent yn ei gynnig ac er mwyn gweld a ydynt yn hoffi eu cartref newydd, neu am fod ganddynt gontractau gwaith byrdymor. Yn bersonol, mae'n well gennyf roi tenantiaeth 12 mis. Fodd bynnag, byddaf yn rhoi tenantiaeth 6 mis os gofynnir amdani.*
- *Mae'r rhan fwyaf o landlordiaid am i'w tenantiaid dalu eu rhent ac aros cyhyd â phosibl. Ar y cyfan, dim ond pan fydd yn rhaid iddynt wneud hynny y byddant yn rhoi hysbysiad! Felly, nid yw hyn ond yn gwneud bywyd yn fwy anodd/costus i Landlordiaid drwy ymestyn y broses. Fel arfer, rhoddir tenantiaeth 12 mis i denantiaid yn y lle cyntaf beth bynnag. Fel arfer, dim ond am nad yw tenantiaid am ymrwymo i gyfnod hir o amser y caiff tenantiaethau 6 mis eu rhoi.*
- *Bu adegau pan oedd eiddo ond ar gael am 6 mis, er enghraifft tŷ amlfeddiannaeth i fyfyrwyr. Gallai fod gennyf gontract wedi'i lofnodi i grŵp o fyfyrwyr ddechrau eu tenantiaeth o fis Medi ymlaen. Ar hyn o bryd, gallaf gynnig tenantiaeth 6 mis o fis Mawrth ymlaen, gan wybod y byddai'r meddianwyr yn gadael yn brydlon er mwyn i'r denantiaeth newydd ddechrau ym mis Medi.*

Asiantiaid

Dilynodd y sylwadau a wnaed gan asiantiaid duedd debyg i'r landlordiaid:

- *Mae rhoi tenantiaeth 6 mis i denantiaid yn gyntaf yn rhoi cyfle i landlordiaid ac asiantiaid roi cyfnod prawf i denantiaid er mwyn gweld a ydynt yn barod i'w cadw yn yr hirdymor. Gallai gorfodi landlordiaid i ymrwymo i 12 mis o'r dechrau achosi problemau mawr. Gyda'r holl wiriadau geirda mwyaf yn cael eu gwneud ar y dechrau allwch chi byth fod yn siŵr y bydd y tenantiaid yn addas.*
- *Fel yr ateb blaenorol. Nid yw'r un landlord am weld tenant yn gadael. Ni fyddwch yn rhoi hysbysiad i rywun oni bai bod gennych reswm da iawn dros wneud hynny eisoes. Nid yw ein gorfodi i ymrwymo i gyfnod hir a allai fod yn andwyol yn rheswm dilys.*
- *Mae landlordiaid am gael tenantiaid hirdymor sy'n talu eu rhent. Os rhoddir hysbysiad i denant o fewn cyfnod byr o amser, mae'n debyg bod hyn i'w briodoli i'r ffaith nad yw'n ymddwyn yn briodol - os byddwch yn ymestyn y cyfnod hysbysu, y cyfan rydych yn ei wneud yw gwaethygu'r broblem.*
- *NID oes unrhyw beth cadarnhaol yn y ddeddf newydd hon. Fel y nodwyd, ar sawl achlysur mae'r tenantiaid yn rhoi'r gorau i dalu eu rhent am eu bod yn*

gorfod gadael. Bydd llawer yn achosi difrod i'r tŷ. Mae llawer yn gwrthod gadael o gwbl ac, felly, bydd y 6 mis yn ymestyn i 12 mis. Caiff hyn effaith ariannol ac emosiynol enfawr ar landlord. O ganlyniad, byddai'r landlord yn gwerthu'r eiddo, a fyddai'n gwaethygu problem prinder tai sydd eisoes yn sylweddol iawn.

- *Gallai landlordiaid roi'r gorau i osod eiddo i denantiaid sy'n cael budd-daliadau tai am fod y risg y bydd problemau mawr yn codi yn llawer uwch gyda'r mathau hyn o denantiaid. Gallent wneud llawer mwy o ddifrod mewn 12 mis nag y gallent ei wneud mewn 6 mis. Ni fyddai landlordiaid a fyddai'n ystyried gosod eiddo am gyfnod byr o amser yn gwneud hynny mwyach a byddai'n well ganddynt adael eu heiddo yn wag ... O safbwynt tenantiaid gallant warantu o leiaf 12 mis mewn eiddo, ond petaent am wneud hynny gallent ymrwymo i gontract 12 mis o'r dechrau, rhywbeth sy'n bosibl o dan y ddeddfwriaeth bresennol beth bynnag.*

Materion eraill y dylid eu hystyried i'w cynnwys yn y ddarpariaeth hon

- *Byddai angen adolygu prosesau'r llys am fod y rhain yn gallu cymryd cryn dipyn o amser. Er bod yn rhaid i'r gwrandawriad cyntaf gael ei gynnal o fewn 8 wythnos ar hyn o bryd, nid yw'r cyfyngiad amser hwn yn gymwys i ail wrandawiadau na gwrandawiadau dilynol. Bydd yn rhaid i'r weithdrefn gael ei hystyried er mwyn sicrhau na fydd landlordiaid ar eu colled yn sylweddol iawn oherwydd proses llys araf. Mae'n amlwg, gan nad yw'r mater hwn wedi'i ddatganoli i Lywodraeth Cymru, na ddylai'r newidiadau hyn gael eu hystyried nes i gyfrifoldebau gael eu datganoli.*

Ar hyn o bryd, ni fyddai unrhyw beth yn rhwystro landlord nac asiant rhag rhoi hysbysiad adran 173 bob chwe mis, fel y gallai droi'r tenant allan yn y chwe mis nesaf, petai'n dewis gwneud hynny. Byddai hyn yn golygu bod modd osgoi gofynion y cyfnod hysbysu estynedig y mae Llywodraeth Cymru yn 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 yn cynnig y dylid gosod cyfyngiad o chwe mis ar ail-roi hysbysiad adran 173 wedi i'r un blaenorol ddod i ben.

Cwestiwn 16: Ydych chi'n cytuno â'r cynnig hwn?

Cwestiwn 17: Esboniwch pam.

Cwestiwn 18: Pa effaith fyddai'r newid hwn yn ei chael arnoch? Ystyriwch yr effeithiau cadarnhaol a negyddol.

- Roedd 73% o'r holl ymatebwyr yn anghytuno â'r cynnig y dylid gosod cyfyngiad o chwe mis ar ail-roi hysbysiad adran 173 wedi i'r un blaenorol ddod i ben. Roedd 26% o blaid y cynnig.
- Mae 78% o'r landlordiaid a 90% o'r asiantiaid gosod eiddo yn erbyn y cynnig.

- Mae 78% o'r tenantiaid preifat a 50% o'r tenantiaid cymdeithasol a ymatebodd yn cefnogi'r cynnig⁴.
- Roedd 80% o'r awdurdodau lleol a ymatebodd yn cefnogi'r cynnig.
- Roedd 60% o'r landlordiaid cymdeithasol a ymatebodd yn anghytuno â'r cynnig.

Ymatebwyr a oedd yn cytuno â'r cynnig

Yn debyg i ymatebion i'r cwestiynau blaenorol, cyfeiriodd cryn nifer o'r ymatebwyr a oedd yn cytuno â'r cynnig at y tegwch y mae hyn yn ei sicrhau, gan gynnwys mwy o sicrwydd i denantiaid:

Landlordiaid

- *Mae hwn yn swnio fel petai'n gynnig teg ac mae'n rhoi tawelwch meddwl i'r tenant.*
- *Nid yw'n iawn y dylai landlord allu rhoi hysbysiad adran 173 o bryd i'w gilydd dim ond er mwyn iddo allu troi tenant allan pryd bynnag y bydd am wneud hynny. Nid yw hyn yn digwydd gyda'r rhan fwyaf o landlordiaid da.*
- *Ymddengys ei bod yn annheg disgwyl i denantiaid fyw gyda'r bygythiad hwn. Fodd bynnag, dylai fod opsiwn i ddod â thenantiaethau i ben oherwydd ymddygiad afresymol gan denantiaid neu newid annisgwyl yn ffordd o fyw'r landlord.*
- *Efallai y bydd hyn yn helpu i gadw tenantiaid yn eu cartref am fwy o amser a ddylai fod o fudd i bob parti.*

Asiantiaid

- *Fel o'r blaen, ymddengys fod rhoi mwy o sicrwydd i'r tenant wrth alluogi'r landlord i gadw rheolaeth dros ei eiddo ei hun yn awgrym synhwyrol.*
- *Gallai rhoi hysbysiad dro ar ôl tro roi ymdeimlad ffug o sicrwydd i denant, os bydd hysbysiad wedi'i roi iddo yn flaenorol ac na weithredwyd arno wedyn. Am y rheswm syml bod hysbysiad wedi'i roi iddo ac na wnaeth y landlord ei orfodi y tro diwethaf, sut mae'n gwybod bod angen iddo adael y tro hwn yn bendant.*

Tenantiaid

Cyfeiriodd nifer o'r ymatebion a gafwyd gan denantiaid at y ffaith y byddai hyn yn achosi llai o 'straen':

⁴ Roedd y tenantiaid a oedd yn anghytuno â'r cynnig hefyd yn cynnwys landlordiaid.

- *Os ydych yn gwybod y byddwch yn cael un ar ôl y chwe mis cyntaf mae hyn yn achosi llawer o straen am eich bod yn poeni y byddwch yn cael eich cicio allan a bydd yn atal landlordiaid diegwyddor rhag eich troi allan yn ddireswm. Os byddwch yn talu eich rhent yn brydlon ac ati ni ddylai fod gan y landlord unrhyw reswm i'ch troi allan oni bai bod ganddo reswm credadwy dros wneud hynny.*
- *Byddai'n rhoi rhywfaint o "seibiant" i'r tenant ystyried pob opsiwn a gwneud trefniadau.*
- *Mae hyn yn galluogi pobl i herio dilysrwydd penderfyniad i droi allan. Os bydd y landlord wedi ymddwyn yn amhriodol, bydd gan y tenant gyfle i ddod o hyd i le newydd.*

Ymatebwyr a oedd yn anghytuno â'r cynnig

Cyfeiriodd rhai o'r ymatebwyr at yr hyblygrwydd y mae'r cynigion presennol yn ei roi a'r ffaith eu bod yn galluogi landlordiaid i adennill meddiant o'u heiddo yn amserol. Roedd thema gyffredinol a oedd yn awgrymu y byddai newidiadau deddfwriaethol yn gyffredinol yn achosi i nifer fawr o landlordiaid adael y sector. Unwaith eto, roedd landlordiaid am allu troi tenantiaid allan ar fyr rybudd, gan nodi na fyddai landlordiaid yn troi allan denantiaid a oedd yn talu'n brydlon ac na wnaethant unrhyw ddifrod i'r eiddo.

Landlordiaid

- *Fel landlord, mae'n fuddiol i mi ofalu am denantiaid da sy'n talu rhent yn brydlon ac sy'n gofalu am eu cartref. Ni fyddwn byth yn rhoi hysbysiad i denant da am y byddai'n tanseilio ei hyder yn ei ddeiliadaeth ac yn cynyddu'r tebygolrwydd y byddai'n chwilio am lety amgen. Fel landlord cyfrifol, defnyddir hysbysiad adran 173 fel ffordd o droi allan denantiaid nad ydynt yn talu rhent a/neu sy'n achosi difrod (am fod hysbysiad adran 8 yn gallu cymryd mwy o amser).*
- *Nid yw landlordiaid da am droi tenantiaid da allan. Maent am i denantiaid da barhau i fyw yn eu heiddo a gofalu amdano gyda'r rhent yn cael ei dalu'n rheolaidd.*
- *Mae angen system gyflym ar landlordiaid er mwyn iddynt allu adennill meddiant o'u heiddo. Nid yw'r eiddo yn eiddo i'r tenant ac ni ddylai gael mwy o hawliau i aros yno am fwy o amser os yw'n denant anodd ei drin neu'n denant gwael. Tybir bob amser mai'r landlord yw'r person drwg mewn unrhyw sefyllfa o wrthdaro ond gall tenantiaid fod yn waeth.*
- *Rhaid mai anaml y bydd tenantiaid da yn wynebu gorchymyn troi allan. Fel landlordiaid, rydym am gael tenantiaid da. Wrth gwrs, dylid monitro achosion o droi allan heb fai er mwyn sicrhau bod pawb yn chwarae'n deg, ond maent yn adnodd gwerthfawr ar adegau.*

Nododd rhai o'r landlordiaid y byddai hyn yn amharu ar eu gallu i reoli eiddo:

- *Weithiau mae rheoli eiddo yn ei gwneud yn ofynnol i Landlord roi hysbysiad fel hyn er mwyn cadw'r heddwch a chadw trefn ar y tenant. Byddai dileu'r gallu i wneud hyn yn rhoi rhwydd hynt i denant afreolus achosi anhrefn ac ni fyddai Landlord yn gallu gwneud unrhyw beth i reoli'r broblem. Mae'n rhoi rhwydd hynt i bobl greu anarchiaeth. Ar y llaw arall, yn y system bresennol gall Landlord rybuddio tenant y bydd yn cael ei droi allan ond yna benderfynu peidio â gwneud hynny os bydd y tenant wedi gwneud cynnydd boddhaol.*
- *Mae angen i mi droi tenantiaid nad ydynt yn talu eu rhent allan. Mae'r rhan fwyaf o'm tenantiaid wedi bod yn fy eiddo ers blynyddoedd. Dim ond os bydd ganddynt reswm dros wneud hynny y bydd landlordiaid yn troi tenantiaid nad ydynt yn talu eu rhent allan.*
- *Unwaith eto, rydych yn dileu gallu landlord i reoli ei eiddo ei hun. Gall amgylchiadau landlord newid yn gyflym iawn a bydd angen i chi ystyried landlordiaid bach y mae'n bosibl nad oes ganddynt ond un neu ddau eiddo ac y gall fod angen iddynt adennill meddiant o'u heiddo. Byddai'r newid hwn yn golygu na fyddent yn gallu addasu na newid gyda'u hanghenion.*

Asiantiaid

Mae'r sylwadau a wnaed gan asiantiaid yn dilyn tuedd debyg i sylwadau'r landlordiaid:

- *Yr un rhesymau ag a roddwyd o'r blaen, mae angen inni allu cadw rheolaeth a throi tenantiaid allan am y rhesymau cywir.*
- *Mae'r system bresennol yn gweithio, felly pam mae angen ei newid. Gall amgylchiadau newid ar gyfer landlordiaid a thenantiaid a byddai'r ffaith na allwch adennill meddiant o'ch eiddo, er enghraifft os byddwch yn colli eich swydd, yn mynd yn sâl ac ati, yn cael effaith negyddol ar y sector rhentu preifat. Yn aml, nid yw landlordiaid yn landlordiaid "proffesiynol" ond maent yn gosod cartref y teulu ar rent tra byddant yn cyflawni ymrwymadau gwaith rywle arall.*
- *Rydych yn chwarae i ddwylo tenantiaid a sefydliadau diegwyddor sydd wedi dysgu sut i dwyllo'r system. Rhwch y gorau i'w alw yn "droi allan heb fai". Yn syml iawn, os yw'r tenant yn un da, ni fydd ganddo unrhyw beth i'w ofni gan y landlord. Mae mwy na digon o reolau a rheoliadau i reoli landlordiaid diegwyddor. Gyda thenantiaid diegwyddor, rydych yn gwneud pethau yn waeth drwy ymestyn y broses. Ni fydd llawer o denantiaid am ymrwymo i'r amserlen hon, byddant yn fwy na pharod i ddefnyddio'r rheol un mis i adael!*
- *Dylai cyngorau/elusennau annog tenantiaid i anwybyddu hysbysiadau os byddant yn wynebu anawsterau o ran symud allan ac, o ganlyniad i hyn, mae landlordiaid yn gorfod gwario miloedd ar gyflogi cyfreithiwr.*

- *Gallai iechyd ac amgylchiadau cymdeithasol, ariannol neu bersonol landlordiaid newid o'r naill gyfnod i'r llall sy'n golygu ei bod yn anos iddynt gael meddiant o'u heiddo pan fydd angen iddynt wneud hynny am y rhesymau hyn. Byddai hyn yn cael cryn effaith ar y cyflenwad o eiddo sydd ar gael yn y sector rhentu preifat, gan gynyddu rhenti.*

Materion eraill yr oedd yr ymatebwyr yn credu y dylid eu hystyried i'w cynnwys yn y ddarpariaeth hon

- *Rwy'n cytuno na ddylid defnyddio hysbysiad troi allan fel mater o drefn. Dylid ei ddefnyddio fel y cam olaf pan fydd mesurau eraill wedi methu. Yr unig eithriad yw pan fyddai angen i ddiffygion technegol neu heriau i hysbysiad gwreiddiol gael eu goresgyn, o bosibl, drwy ail-roi hysbysiad. Dylai mesurau ddarparu ar gyfer cywiro hysbysiadau gwreiddiol os bydd angen.*
- *Bydd i hyn oblygiadau difrifol i'r agenda atal digartrefedd. Mae landlord yn rhoi hysbysiad i denant am ôl-ddyledion rhent parhaus neu achos arall o dorri'r cytundeb tenantiaeth. Mae'r landlord yn cytuno i weithio gyda chyngor ac yn tynnu'r hysbysiad yn ôl am ei fod yn talu'r ôl-ddyledion neu'n mynd i'r afael â'r achos o dorri'r cytundeb tenantiaeth. Mae'r cyngor yn cau'r achos ac yn derbyn y clod am atal digartrefedd. Wedyn, mae'r tenant yn torri'r cytundeb tenantiaeth unwaith eto. Mae hwn yn senario a fyddai'n tansellio hygredded y cyngor ac unrhyw gyfle i weithio gyda landlordiaid er mwyn atal digartrefedd. Mae'r gallu i roi hysbysiad o ganlyniad i dorri cytundeb tenantiaeth yn un o egwyddorion cyfrwymol contract. Mae gosod polisi cyffredinol ar sail y dybiaeth bod landlordiaid yn ceisio osgoi mannau gwan neu gamfanteisio arnynt ynddo'i hun yn wahaniaethol am ei fod yn awgrymu na all landlordiaid ymddwyn yn onest ac, felly, y dylid cyfyngu ar y gallu i reoli telerau'r contract ac, i bob pwrpas, ei gymryd oddi arnynt.*

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, nac o fewn chwe mis i'r dyddiad meddiannu (y diwrnod y byddai wedi bod hawl gan y deiliad contract fynd i mewn 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 gellid ei derfynu (ar ôl diwedd y cyfnod penodol) drwy roi dau fis o rybudd.

Felly, cynigir y dylid 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 ddeiliad contract sy'n parhau i feddiannu'r eiddo 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 19: Ydych chi'n cytuno â'r cynnig hwn?

Cwestiwn 20: Esboniwch pam.

Cwestiwn 21: Pa effaith fyddai'r newid hwn yn ei chael arnoch? Ystyriwch yr effeithiau cadarnhaol a negyddol.

- Roedd 80% o'r holl ymatebwyr yn erbyn y cynnig hwn. Roedd 19% o'i blaid.
- Roedd 86% o'r holl landlordiaid a 90% o'r asiantiaid a ymatebodd yn erbyn y cynnig hwn, ac roedd 14% o'r landlordiaid a 10% o'r asiantiaid yn ei erbyn.
- Roedd 84% o'r tenantiaid a ymatebodd yn cytuno â'r cynnig, ac roedd 16% yn ei erbyn.

Ymatebwyr a oedd yn anghytuno â'r cynigion:

Landlordiaid

Canolbwyntiodd y mwyafrif o'r sylwadau ar bryderon landlordiaid ynghylch y ffaith na allant adennill meddiant o'u heiddo pan fyddant am wneud hynny, a hefyd ynghylch cymhlethdod canfyddedig y cynnig:

- *Mae'r cyfan yn rhy gymhleth, nid yw'r rhan fwyaf o'm tenantiaid yn darllen eu contractau (AST). Pan fyddant am ddod â'r contract i ben yn gynnar mae'n rhaid i mi esbonio cymal 2, gan ddweud wrthynt sut i'w derfynu'n gynnar.*
- *Beth yw diben contract tymor penodol os nad yw'n gyfnod penodol mewn gwirionedd?*
- *Mae'n annheg cosbi landlordiaid fel hyn pan allai eu sefyllfaoedd personol newid yn sydyn ac rydych yn eu gorfodi i ymrwymo i gyfnodau estynedig o amser. Er enghraifft, gallai fod angen i landlord symud yn sydyn i'w eiddo*

rhent ei hun - neu efallai y bydd angen iddo werthu'r eiddo yn gyflym er mwyn rhyddhau arian ar gyfer rhywbeth brys.

Codwyd materion a oedd yn ymwneud yn benodol â gosod eiddo i fyfyrwyr:

- *Mae myfyrwyr yn chwilio am dai rhwng 6 ac 8 mis cyn yr haf bob blwyddyn er mwyn sicrhau'r eiddo a ffefrir ganddynt mewn pryd. Byddai hyn yn golygu y gallent fod yn wynebu risg o beidio â chael unrhyw eiddo o gwbl pe bai'r tenant presennol yn penderfynu aros yn yr eiddo.*
- *Sut y bydd hyn yn gweithio i fyfyrwyr mewn tai amlfeddiannaeth? Sut y gall landlord wneud trefniadau ar gyfer gosod eiddo i'r tenantiaid nesaf os nad oes unrhyw ddyddiad terfyn penodol?*

Asiantiaid

Canolbwyntiodd y mwyafrif o'r sylwadau ar y canfyddiad yr amherid ar hawliau'r landlord, a'r heriau y gallai eu hachosi:

- *Gallai hyn achosi problemau i landlordiaid y mae angen iddynt adennill meddiant o'u heiddo. Gallai arwain at sefyllfa lle mae tenantiaid yn meddiannu eiddo heb dalu rhent am gyfnod hwy. Bydd yn peri risg gynyddol o ddifrod i eiddo.*
- *Dylai landlordiaid allu rhagnodi am faint o amser y bydd eu heiddo ar gael.*
- *Mae hyn yn wirion... gall olygu na fydd landlordiaid sy'n gosod cartref y teulu am eu bod yn gweithio i ffwrdd yn derbyn swyddi neu y byddant yn gadael eu heiddo yn wag, a fydd yn effeithio ar nifer yr eiddo sydd ar gael yn y sector rhentu preifat.*

Fel gyda landlordiaid, cododd rhai asiantiaid bryderon hefyd ynghylch llety myfyrwyr yn benodol:

- *Er enghraifft, tŷ amlfeddiannaeth i fyfyrwyr lle y gallai les fod wedi'i rhoi i fyfyrwyr ym mis Mawrth, gyda dyddiad dechrau ym mis Medi, sef dechrau eu tymor. Mae'n debygol y byddai'r landlord yn dewis cadw ei eiddo'n wag am y 6 mis nesaf (gan dybio ei fod yn wag eisoes) yn hytrach na chymryd y risg o roi tenantiaid yn yr eiddo am gyfnod penodol tan fis Medi am ei bod yn bosibl na fyddent yn gadael mewn pryd i'r myfyrwyr symud i mewn i'r eiddo.*

Ymatebwyr a oedd yn cytuno â'r cynigion:

Landlordiaid

Nododd y mwyafrif o'r landlordiaid a oedd yn cytuno â'r cynnig ei fod yn decach i denantiaid a'i fod yn adlewyrchu eu hawydd i gadw tenantiaid yn eu cartrefi cyhyd â phosibl.

- *Mae'n rhaid iddo fod yn deg i'r ddau barti. Mae tenantiaid sy'n gofalu am ein cartrefi yn haeddu teimlo'n ddiogel yn y cartref. Mae'n rhaid i ni gofio er hynny, mai eu cartref nhw yw ein cartref ni hefyd, rydym am iddynt ofalu am yr eiddo.*
- *Y cyfan rydych yn ei wneud yw dileu man gwan yn y ddarpariaeth hon ac yn dod â chontractau tymor penodol o dan yr un ambarél o fesurau diogelu.*
- *Ni fyddai gennyf broblem gyda hynny. Unwaith eto, byddai'n well gan y landlordiaid gadw tenantiaid da yn eu heiddo am gyfnod hir. Ar yr amod bod proses troi allan, os caiff y contract ei dorri, ni allaf anghytuno â'r cynnig hwn.*

Asiantiaid

Roedd lleiafrif o'r asiantiaid a oedd yn cefnogi'r cynnig yn gwneud hynny am ei fod yn ymddangos yn decach i denantiaid:

- *Mae'n ffordd well, o bosibl. Fodd bynnag, mae pryderon o hyd ynghylch y ffaith bod cyfnod hysbysu o 6 mis yn rhy hir.*

Tenantiaid

Roedd y mwyafrif o'r tenantiaid o'r farn bod y cynnig hwn yn rhoi mwy o sicrwydd deiliadaeth iddynt:

- *Mae'n synnwyr cyffredin sicrhau na ellir osgoi rheolau na rheoliadau yn hawdd ac mae'n braf gweld bod y mater hwn yn cael ei ystyried yn briodol.*
- *Byddai'r newid hwn yn symud cyfraith tai yng Nghymru i'r cyfeiriad o drin tai diogel fel hawl ac ystyried mai tenantiaid yw'r rhai sydd angen eu hamddiffyn, yn hytrach na thrin eiddo fel cyfrwng buddsoddi ac ystyried mai landlordiaid yw'r rhai sydd angen eu hamddiffyn, o dan amgylchiadau lle mae'r tenant wedi cyflawni rhwymedigaethau ei gontract.*
- *Mewn achosion lle nad yw tenant wedi gwneud unrhyw beth o'i le, ymddengys yn annheg y dylai wynebu gorfod symud cyn i'r cyfnod penodol ar ei gontract ddod i ben. Byddai rhoi terfyn ar yr arfer hon yn golygu y gallai'r tenant deimlo'n ddiogel yn ei gartref, am y byddai'n gwybod wedyn pryd y disgwylir iddo naill ai symud neu ailnegodi'r contract.*

Mae cymalau terfynu yn galluogi landlord neu ddeiliad contract i ddod â chontract tymor penodol i ben ar adeg y cytunwyd arni. Er nad ydynt yn ffurfio rhan o bob contract tymor penodol yn awtomatig, gall y naill barti neu'r llall ofyn am iddynt gael eu cynnwys. Gallai landlord, drwy gynnwys cymalau terfynu rheolaidd mewn contract, osgoi'r cynigion sy'n cael eu gwneud mewn perthynas ag ymestyn sicrwydd deiliadaeth. Er enghraifft, gellid rhoi contract tymor penodol o dair blynedd a oedd yn cynnwys amod yn galluogi'r landlord i roi hysbysiad meddiant bob chwe mis.

Felly, mae angen ystyried y defnydd a wneir o gymalau terfynu o dan Ddeddf Cartrefi 2016 yn y dyfodol. Nodir isod dair ffordd bosibl o wneud hynny:

- **Cyfyngu ar nifer y cymalau terfynu a ganiateir a/neu pa mor aml y gellir eu defnyddio o dan gcontract tymor penodol.**
- **Pennu cyfnod gofynnol cyn y gellir defnyddio cymal terfynu**
- **Atal cymalau terfynu rhag cael eu defnyddio.**

Mae'r cwestiynau hyn ar gyfer **Deiliaid Contract**

Cwestiwn 22: A oes cymal terfynu yn eich contract cyfredol neu a oedd cymal terfynu mewn unrhyw gcontract a fu gennych yn ystod y ddwy flynedd ddiwethaf?

Cwestiwn 23: Os oes/oedd, a ddaethpwyd i gytundeb ar y cymal gyda'ch landlord neu a oedd yn rhan ofynnol o'r contract?

Cwestiwn 24: A ydych wedi gorfod gadael eiddo am fod eich landlord neu eich asiant wedi gweithredu cymal terfynu?

Cwestiwn 25: A ydych wedi defnyddio cymal terfynu eich hun er mwyn dod â chytundeb tenantiaeth i ben?

Cwestiwn 26: Os ydych, esboniwch ychydig am yr amgylchiadau a arweiniodd at hynny.

Cwestiwn 27: 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 28: Pa mor aml rydych chi'n cynnwys cymalau terfynu yn eich contractau?

Cwestiwn 29: Os ydych yn cynnwys cymalau terfynu, a ydych wedi gweithredu un o fewn y ddwy flynedd ddiwethaf?

Cwestiwn 30: Os ydych, esboniwch ychydig am yr amgylchiadau a arweiniodd at hynny.

Cwestiwn 31: Yn gyffredinol, pa mor fuddiol, yn eich barn chi, yw parhau i ddefnyddio cymalau terfynu?

Cwestiwn 32: Pa gwestiynau y byddai cyfyngu ar y defnydd o gymalau terfynu yn eu codi?

Cwestiwn 33: Pa gwestiynau y byddai diddymu cymalau terfynu yn eu codi?

- Dim ond 12% o'r tenantiaid preifat, 11% o'r landlordiaid preifat a 28% o'r asiantiaid gosod eiddo a ymatebodd sydd â chymal terfynu mewn cytundeb tenantiaeth ar hyn o bryd, neu sydd wedi bod ag un yn ystod y ddwy flynedd ddiwethaf.

- Nid yw'r tenantiaid cymdeithasol na'r landlordiaid cymdeithasol a ymatebodd yn defnyddio cymalau terfynu mewn contract.
- Dim ond 5% o'r landlordiaid preifat a ymatebodd sydd wedi defnyddio cymal terfynu i ddod â chytundeb tenantiaeth i ben, gyda'r un ganran yn nodi eu bod wedi gwneud hynny yn y flwyddyn ddiwethaf.
- Dim ond 17% o'r asiantiaid a ymatebodd sydd wedi defnyddio cymal terfynu, er i 22% o'r rhai a atebodd gwestiwn 29 ddweud eu bod wedi gwneud hynny yn y ddwy flynedd ddiwethaf.
- Dim ond 8% o'r tenantiaid preifat a ymatebodd sydd wedi defnyddio cymal terfynu, er i 14% o'r rhai a atebodd gwestiwn 29 ddweud eu bod wedi gwneud hynny yn y ddwy flynedd ddiwethaf.
- Dywedodd 76% o'r landlordiaid preifat a 61% o'r asiantiaid a ymatebodd nad ydynt byth yn cynnwys cymalau terfynu mewn cytundebau tenantiaeth.
- Dywedodd 15% o'r landlordiaid preifat a 33% o'r asiantiaid a ymatebodd mai dim ond weithiau y byddant yn cynnwys cymalau terfynu mewn cytundebau tenantiaeth.
- Dywedodd 6% o'r landlordiaid preifat a 14% o'r asiantiaid a ymatebodd eu bod yn aml yn cynnwys cymalau terfynu mewn cytundebau tenantiaeth.

Pa mor fuddiol yw cymalau terfynu?

Asiantiaid

Er mai asiantiaid yw prif ddefnyddwyr cymalau terfynu, cymysg fu eu hymatebion i'r cwestiwn am ba mor ddefnyddiol ydynt.

Roedd y mwyafrif o'r ymatebwyr o'r farn nad oes llawer o fantais i gymalau terfynu:

- *Fel y mae pethau ar hyn o bryd, anaml iawn y cânt eu defnyddio ac, felly, ni fyddai eu dileu yn cael unrhyw effaith.*
- *Byddwn yn dileu cymalau am nad ydynt ond yn peri dryswch i'r mwyafrif o landlordiaid a thenantiaid. Nid ydynt byth yn deall effaith y cymalau hyn yn iawn. Mae'n llawer haws a symlach ymrwymo i denantiaeth fyrddaliol sicr gyda'r cyfnod o amser rhwng y cymalau terfynu.*

Nododd rhai y niwed y byddai cymalau terfynu yn ei achosi:

- *Nid oes unrhyw sicrwydd i'r tenant, mae'r eiddo wedyn yn debyg i westy.*

Amlinellodd rhai y rhesymau pam roedd cymalau terfynu wedi'u cynnwys mewn rhai cytundebau tenantiaeth:

- *Mae'r unig gymalau terfynu rydym wedi'u defnyddio yn y gorffennol wedi cael eu gweithredu ar gais y tenantiaid.*
- *Maent yn fuddiol iawn, yn enwedig pan fydd tenantiaid mewn cydberthnasau newydd (mae'r rhain yn aml yn chwalu ar ddechrau tenantiaeth) neu pan fydd tenantiaid yn dechrau swydd newydd o dan ryw fath o gontract prawf.*
- *Ei brif ddiben yw rhoi tawelwch meddwl i Landlordiaid neu Denantiaid. Anaml y byddwn yn eu defnyddio.*

Ar y cyfan, roedd cyrff sy'n cynrychioli asiantiaid o blaid cymalau terfynu am y gallai effeithio ar allu landlord i osod eiddo i denantiaid sy'n fwy agored i niwed. Fodd bynnag, gwnaethant nodi'n glir y dylid rhoi canllawiau ar sut i'w defnyddio:

- *Bydd cyfyngu ar gymalau terfynu neu eu dileu, yn ogystal â chynigion eraill yn yr ymgynghoriad hwn, yn golygu bod y sector rhentu preifat yng Nghymru yn ffordd llai hyblyg o lawer o ddarparu tai i denantiaid.*
- *Yn amlach na pheidio mae cymalau terfynu yn ffafrio naill ai'r landlord a'r tenant neu'r tenant yn unig. Y rheswm dros hyn yw y gall cymalau terfynu, sydd ond yn rhoi hawliau i'r landlord, gael eu hystyried yn aml iawn yn amod contract annheg o dan Ddeddf Telerau Contract Annheg 1977.*
- *Bydd dileu cymalau terfynu neu gyfyngu ar y defnydd ohonynt yn golygu bod landlordiaid yn fwy agored i denantiaid diegwyddor ac, felly, bydd yn cael effaith negyddol ar hyder landlordiaid yn y sector rhentu preifat.*
- *Yn lle dileu cymalau terfynu neu gyfyngu ar y defnydd ohonynt, mae'n rhaid i Lywodraeth Cymru roi canllawiau clir i landlordiaid ac asiantiaid gosod eiddo ar sut i eirio cymalau terfynu'n gywir.*

Landlordiaid

Nid oedd y rhan fwyaf o landlordiaid erioed wedi ystyried bod angen defnyddio cymalau terfynu ac, mewn sawl achos, nid oeddent erioed wedi clywed amdanynt:

- *Dw i ddim yn defnyddio cymalau terfynu ond rwy'n gwybod amdanynt. Mae'n bosibl y byddaf yn eu cyflwyno i'm Cytundebau Rhentu.*
- *Rwy'n ymddiheuro, ond am nad ydw i erioed wedi defnyddio 'cymalau terfynu', dw i ddim yn gwybod pa mor fuddiol fyddai parhau i'w defnyddio (ai peidio), na'r anfanteision sy'n gysylltiedig â'u defnyddio.*

Roedd cyfran fawr o'r landlordiaid o'r farn bod cymalau terfynu, neu'r syniad ohonynt, yn fuddiol:

- *Mae cymalau terfynu yn galluogi landlordiaid a thenantiaid i benderfynu a yw'r eiddo a gofynion y tenant a'r landlord a'r gydberthynas rhyngddynt yn ddichonadwy. Yn fy marn i, nid oes unrhyw anfanteision i gymalau terfynu.*
- *Rwy'n credu y dylent fod yno i'r ddwy ochr. Gall unrhyw newidiadau mewn bywyd ddigwydd mewn blwyddyn ac mae angen i bobl yn y naill barti a'r llall fod yn siŵr y bydd ganddynt yr hyblygrwydd os bydd ei angen arnynt.*
- *Os bydd y naill barti a'r llall yn cytuno i gynnwys cymalau terfynu, nid oes unrhyw reswm dros newid y ddeddfwriaeth.*

Roedd sawl landlord yn amheus ynghylch eu defnyddioldeb:

- *Beth yw diben cymalau terfynu? Yn fy marn i, nid ydynt yn rhoi sicrwydd hirdymor i'r tenant.*
- *Maent yn ffordd gyfrwys o gamddefnyddio'r system.*
- *Rwy'n credu ei fod yn gymal dibwrpas. Pam cael contract am dair blynedd os na all y naill barti na'r llall ddefnyddio'r cymal i'w ryddhau o'r contract.*

Roedd cynrychiolwyr landlordiaid o blaid cymalau terfynu, ond gyda chafeatau yn dibynnu ar sut y bwriadwyd i gymalau terfynu gael eu defnyddio yn y dyfodol o ran cydraddoldeb telerau rhwng y ddau barti yn y cytundeb tenantiaeth:

- *(Mae cymdeithas y landlordiaid) ...o blaid cadw hyblygrwydd a dewis mewn contractau. Fodd bynnag, mae'n annhebygol y bydd landlordiaid yn defnyddio cymalau terfynu os caiff pob un o'r newidiadau arfaethedig eu rhoi ar waith.*
- *Ar hyn o bryd, mae cymal terfynu yn galluogi'r naill barti a'r llall i ddod â'r denantiaeth i ben. Os mai dim ond y tenant a all ddefnyddio'r cymal terfynu mae'n debygol na fyddai landlordiaid yn gweld unrhyw reswm dros ymgorffori'r cymalau hyn yn eu cytundebau.*

Tenantiaid

Gwrthododd y mwyafrif o'r tenantiaid ymateb, neu gwnaethant nodi na allent roi ymateb ystyrlon am nad oeddent yn gwybod fawr ddim am gymalau terfynu.

O'r tenantiaid hynny a wnaeth sylwadau, roedd gwahaniaeth barn ynglŷn â pha mor fuddiol oedd cymalau terfynu.

Roedd rhai o blaid cymalau terfynu, yn dibynnu ar sut roeddent yn cael eu defnyddio:

- *Yn fy marn i, maent yn ffordd o wneud contractau yn fwy hyblyg i'r tenant a'r landlord.*

- *Os cânt eu negodi mae hynny'n iawn, gallant fod yn ddefnyddiol i'r ddau barti os bydd y cymalau terfynu yn rhoi'r sicrwydd deiliadaeth sydd ei angen arnynt ond wedyn yn galluogi'r tenant i adael yn gynnar os bydd angen.*
- *Does dim manteision oni bai bod gan denant swydd lle mae'n symud o gwmpas gryn dipyn, ond gallai hyn gael ei oresgyn drwy ddefnyddio cytundeb tenantiaeth chwe mis.*
- *Dw i erioed wedi cael contract lle y caniatodd y landlord neu'r asiant i mi newid unrhyw ran ohono. Yn fy marn i, byddai'n well eu darparu yn deg ac yn gyfartal mewn deddfwriaeth yn hytrach na galluogi landlordiaid ac asiantiaid i ddweud wrth denantiaid beth maent am ei gael.*

Roedd eraill o'r farn eu bod yn adnodd a ddefnyddir gan landlord er anfantais i'r tenant:

- *Dydyn nhw'n dda i ddim, dim ond ffordd arall i landlord gael gwared ar y tenant. Maent yn fanteisiol iawn i berchenogion ac nid tenantiaid.*
- *Maent bron bob amser o blaid y landlord, fel y mae tenantiaethau hwy ar hyn o bryd...*

Roedd sefydliadau sy'n cynrychioli tenantiaid o blaid gwneud rhyw ddefnydd o gymalau terfynu, ond gyda chafeatau mawr:

- *Rydym o blaid cymalau terfynu deiliaid contract ac yn erbyn cymalau terfynu landlordiaid...Mae manteision pendant yn gysylltiedig â chymalau terfynu deiliaid contract am fod sefyllfaoedd yn codi pan fydd gan denantiaid resymau dilys dros adael yng nghanol cyfnod penodol, megis derbyn cynnig o dai cymdeithasol. Fodd bynnag, byddai cynnig cymalau terfynu cyfatebol i landlordiaid yn tanseilio sicrwydd deiliadaeth.*
- *Os caniateir i landlordiaid ddefnyddio cymal terfynu, mae'n rhaid iddo ganiatáu cyfnod hysbysu o chwe mis a pheidio â chael ei ddefnyddio yn ystod y chwe mis cyntaf, er mwyn sicrhau na chaiff effaith y ddeddfwriaeth ei gwanhau.*
- *Byddem yn ystyried mai dim ond o dan amgylchiadau penodol iawn y caniateir i gymalau terfynu gael eu defnyddio am fod rhywfaint o bryder ynghylch pŵer bargeinio anghyfartal landlord a darpar ddeiliad contract. Yn ein barn ni, pe bai landlord am gynnwys cymal terfynu, dylai gynghori'r darpar ddeiliad contract yn glir i geisio cyngor annibynnol a helpu'r darpar ddeiliad contract i gael y cyngor hwnnw.*

Pa effaith y byddai cyfyngu ar gymalau terfynu neu eu dileu yn ei chael?

Cynrychiolwyr asiantiaid

- *Bydd cyfyngu ar gymalau terfynu neu eu dileu, yn ogystal â chynigion eraill yn yr ymgynghoriad hwn, yn golygu bod y sector rhentu preifat yng Nghymru yn ffordd llai hyblyg o lawer o ddarparu tai i denantiaid.*

- *Bydd dileu cymalau terfynu neu gyfyngu ar y defnydd ohonynt yn golygu bod landlordiaid yn fwy agored i denantiaid diegwyddor ac, felly, bydd yn cael effaith negyddol ar hyder landlordiaid yn y sector rhentu preifat .*

Cynrychiolwyr landlordiaid

- *Ar hyn o bryd, mae cymal terfynu yn galluogi'r naill barti a'r llall i ddod â'r denantiaeth i ben. Os mai dim ond y tenant a all ddefnyddio'r cymal terfynu mae'n debygol na fyddai landlordiaid yn gweld unrhyw reswm dros ymgorffori'r cymalau hyn yn eu cytundebau.*

Cynrychiolwyr Tenantiaid

- *Mae manteision pendant yn gysylltiedig â chymalau terfynu deiliaid contract am fod sefyllfaoedd yn codi pan fydd gan denantiaid resymau dilys dros adael yng nghanol cyfnod penodol, megis derbyn cynnig o dai cymdeithasol.*
- *Yn ein barn ni, gallai fod rôl i gymalau terfynu mewn tenantiaethau cyfnod penodol hwy, er mwyn i ddeiliaid contract y mae eu hamgylchiadau wedi newid ac na allant fforddio'r denantiaeth mwyach neu sydd wedi profi troseddau casineb, cam-drin domestig neu ddigwyddiadau eraill sy'n golygu nad yw'r eiddo yn addas mwyach, adael yr eiddo.*

Mae Llywodraeth Cymru yn cynnig, pan fydd llys wedi barnu bod hysbysiad o dan adran 173 o Ddeddf 2016 wedi'i roi mewn modd dialgar (e.e. er mwyn osgoi gwaith gwaith atgyweirio y rhoddwyd gwybod amdano gan ddeiliad y contract), y caiff landlord ei atal rhag rhoi hysbysiad pellach o dan adran 173 am chwe mis.

Cwestiwn 34: Ydych chi'n cytuno â'r cynnig hwn?

Cwestiwn 35: Esboniwch pam.

Cwestiwn 36: Pa effaith fyddai'r newid hwn yn ei chael arnoch? Ystyriwch yr effeithiau cadarnhaol a negyddol.

- Roedd 51% o'r holl ymatebwyr yn erbyn y cynnig i gyfyngu ar hawliau meddiant i landlordiaid y dyfarnwyd eu bod wedi ceisio troi rhywun allan mewn modd dialgar.
- Roedd 48% o'r holl ymatebwyr o blaid y cynnig, ond roedd lefelau cefnogaeth yn amrywio'n eang ymhlith gwahanol grwpiau.
- Roedd 55% o'r landlordiaid preifat a ymatebodd yn erbyn y cynnig, tra roedd 45% o'u plaid.

- Roedd 71% o'r asiantiaid gosod eiddo a ymatebodd yn erbyn y cynigion, gyda dim ond 29% o'u plaid.
- Roedd 84% o'r tenantiaid preifat a ymatebodd o blaid y cynigion, tra roedd 16% yn eu herbyn.
- Roedd 100% o'r awdurdodau lleol a ymatebodd yn cefnogi'r cynnig.

Ymatebwyr a oedd yn anghytuno â'r cynigion:

Landlordiaid

Roedd y mwyafrif o'r landlordiaid a oedd yn erbyn y cynnig o'r farn y dylent allu troi tenant allan er i gais blaenorol i droi tenant allan gael ei wrthod am ei fod yn ddialgar ei natur:

- *Dylai landlord allu rhoi hysbysiad pryd bynnag y mae'n ystyried bod angen gwneud hynny*
- *...gall amgylchiadau landlord newid a bod yn anodd. Mae angen opsiynau arnom.*
- *Cofiwch mai'r landlord sy'n berchen ar yr eiddo. Os bydd am ei gael yn ôl mae ganddo hawl i'w gael yn ôl, ei eiddo ef ydyw. Dylem gofio hynny, os na fydd tenant yn hoffi'r eiddo am unrhyw reswm gall adael.*

Roedd rhai landlordiaid, a oedd wedi camddeall y cynigion o bosibl, yn gweld problemau gyda thenantiaid yn defnyddio hyn, o bosibl, i osgoi cael eu troi allan ac roeddent o'r farn mai'r llysoedd a ddylai benderfynu ar achosion o'r fath:

- *Gallai fod rheswm da y tro nesaf. Dylai hyn fod yn ddarostyngedig i ddisgresiwn y Llysoedd ar seiliau achos penodol*
- *Rwy'n ymwybodol o gryn nifer o achosion lle mae tenantiaid wedi cwyno ynghylch 'lleithder', ond mai llwydni du yw'r broblem mewn gwirionedd, a achoswyd gan y tenant am nad oedd wedi awyru'r eiddo yn ddigonol. Problem ffordd o fyw ydyw.*
- *Gall tenantiaid ddweud celwyddau neu achosi difrod er mwyn honni nad yw landlordiaid yn gwneud gwaith atgyweirio*
- *Pwy fydd yn penderfynu beth sy'n ymddygiad dialgar?*

Nododd y cynnig yn glir mai dim ond pan oedd llys wedi dyfarnu'n flaenorol bod landlord wedi ceisio troi rhywun allan mewn modd dialgar y byddai'n bosibl atal landlord rhag gallu rhoi hysbysiad adran 173 am gyfnod penodol.

Asiantiaid Gosod Eiddo

Prif bryder asiantiaid gosod eiddo ynghylch y cynigion oedd y posibilrwydd y gallent gael eu camddefnyddio gan y tenant:

- *Caiff hyn ei gamddefnyddio gan denantiaid. Mae'n digwydd eisoes pan fydd tenantiaid yn gwneud cyhuddiad ffug bod eiddo mewn cyflwr gwael heb roi gwybod am broblemau hyd yn oed. Ond byddant i gyd yn dechrau cyn gynted ag y rhoddir hysbysiad.*
- *Weithiau dim ond ar ôl iddynt fynd i ôl-ddyledion rhent y mae tenantiaid yn rhoi gwybod am ddiffygion (ac, mewn rhai achosion, yn achosi difrod i eiddo) neu maent yn gwneud cwyn i Adran Iechyd yr Amgylchedd er mwyn ceisio dringo'r Ysgol Dai i gael Tŷ Cyngor/Cymdeithas Dai newydd.*

Hefyd, cododd rhai asiantiaid fater mân waith atgyweirio y gall fod angen ei wneud ar yr eiddo:

- *Beth os na all y landlord fforddio gwneud y gwaith atgyweirio mewn gwirionedd a bod angen iddo werthu'r eiddo nawr. Ni fydd ymestyn yr amser sydd gan y landlord i gadw'r eiddo ond yn gwaethgu'r problemau a bydd y tenant yn byw am fwy o amser mewn eiddo sydd â phroblemau cynnal a chadw na all y landlord helpu gyda nhw.*
- *Os yw'r gwaith yn rhy sylweddol i'w wneud yn ystod tenantiaeth, beth yw'r weithdrefn? Heb hysbysiad adran 21, ni fyddai'r gwaith byth yn cael ei wneud.*

Ymatebwyr a oedd yn cytuno â'r cynigion:

Landlordiaid

Roedd y rhan fwyaf o'r landlordiaid a oedd yn cytuno â'r cynnig o'r farn bod hwn yn ymateb y gellir ei gyfiawnhau i ymddygiad dialgar:

- *mae angen i landlordiaid fod yn gyfrifol am ddarparu llety da a gwneud gwaith atgyweirio mewn modd amserol...nid oes unrhyw esgus i'r landlord ymddwyn mewn modd dialgar...*
- *Ar yr wyneb ymddengys fod hyn yn ddigon teg. Os bydd y llysoedd wedi craffu ar yr amgylchiadau a bod goruchwyliaeth trydydd parti gyda thystiolaeth o ddrwgweithredu wedi'i nodi.*
- *Dim ond landlordiaid gwael sy'n troi tenantiaid allan am resymau dialgar. Ni fydd landlordiaid da yn troi tenantiaid da allan. Rydym yn troi tenantiaid gwael allan.*

Asiantiaid gosod eiddo

Yn debyg iawn i landlordiaid a oedd yn cefnogi'r cynigion, roedd asiantiaid o'r farn bod cyfiawnhad dros hyn am geisio troi rhywun allan mewn modd dialgar:

- *Ni ddylai hyn byth ddigwydd. Yn y gorffennol mae landlordiaid wedi gofyn i mi roi hysbysiad i denant sydd wedi gofyn am i waith penodol gael ei wneud. Rwyf wedi gwrthod gwneud hynny.*
- *Mae hysbysiad dialgar yn arfer wael iawn ac ni ddylid ei goddef.*
- *Mae hwn yn fesur rhesymol i ddiogelu tenantiaid ac, yr un mor bwysig, mae'n ataliad mawr i berchenogion eiddo.*

Tenantiaid

Roedd yr ymatebwyr yn pryderu'n bennaf ynghylch pa mor deg roedd tenantiaid yn cael eu trin mewn rhai achosion, lle roeddent wedi gofyn am waith atgyweirio neu gynnal a chadw rhesymol:

- *Bydd yn gwella cyflwr rhai eiddo a'r stoc dai am na fydd tenantiaid yn ofni rhoi gwybod am ddiffygion (er bod eu Cytundeb Tenantiaeth yn nodi bod ganddynt ddyletswydd i wneud hynny).*
- *Mae troi allan dialgar yn sbeitleyd, yn blentynnaidd ac yn amhroffesiynol ac nid oes iddo unrhyw le yn y gymdeithas hon. Mae llety rhent yn fwy nag incwm eiddo i'r landlord, mae'n gartref i rywun...*
- *Mae dial ar denantiaid am eu bod wedi gofyn iddynt fodloni eu rhwymedigaethau fel landlord yn hollol annheg*

Effeithiau'r ddeddfwriaeth

Landlordiaid

Mae'r rhan fwyaf o landlordiaid a oedd yn cefnogi'r cynnig, a nifer fawr o'r landlordiaid a oedd yn erbyn y cynnig, yn cytuno â'i gilydd mewn gwirioneddol; na fyddai ei gyflwyno yn effeithio arnynt mewn gwirionedd:

- *Fel landlord rhesymol, rwyf bob amser yn ymdrin ag unrhyw bryderon a godir gan denant yn brydlon ac, a bod yn onest, ni fyddai'r syniad o droi allan dialgar wedi croesi fy meddwl.*
- *Ni fyddwn yn troi tenant allan am ofyn am waith atgyweirio rhesymol ac, felly, ni fyddem yn disgwyl i hyn effeithio arnaf.*
- *Ni fyddwn yn gwneud hyn ac, felly, ni fyddai'n effeithio arnaf. Ar nodyn cadarnhaol, byddai'n rhoi enw da i chi am fod yn landlord da a gonest.*

Cyfeiriodd landlordiaid at broblemau a fyddai'n deillio o golli'r gallu i droi tenantiaid allan:

- *Byddai'r cynnig yn caniatáu i'r tenant aros hyd yn oed os oedd yn achosi niwsans i eiddo cyfagos.*

- *Byddai'n golygu bod y landlord yn gorfod gwneud gwaith brwnt ac aflonyddol yng nghartref tenant. Mae hyn yn annerbyniol i'r ddau barti.*
- *Os bydd tenant yn yr eiddo sy'n chwarae'r cerdyn hwn, ac wedyn yn gwrthod gadael i ni fynd i mewn i'r eiddo i wneud gwaith i atgyweirio difrod (y mae wedi'i achosi fel arfer), bydd hyn wedyn yn fy atal rhag cymryd camau pellach – pe bai'n cyrraedd y sefyllfa hon mae'n debygol y byddai'n rhoi'r gorau i dalu rhent ar yr adeg hon.*

Asiantiaid

Nid oedd yr asiantiaid hynny a oedd yn cefnogi'r cynnig yn credu y byddai'r newid yn effeithio arnynt mewn unrhyw ffordd, ac roedd rhai hyd yn oed yn gweld manteision o ran y sector yn gyffredinol, ac o ran lleihau nifer yr achosion amheus o droi tenantiaid allan y gall landlordiaid ofyn iddynt eu cyflawni ar eu rhan:

- *Yr unig effaith y byddai'n ei chael arnaf yn y dyfodol yw, pe bai rhywun yn gofyn i mi roi hysbysiad o'r fath, y byddai gennyf sail gyfreithiol dros wrthod gwneud hynny.*
- *Ni fydd yn effeithio ar landlordiaid da ag eiddo gweddus.*
- *Byddai'n hyrwyddo arferion gwell yn y diwydiant ac yn gwella safonau llety, pe bai'n rhaid i landlordiaid wneud gwaith hanfodol ac na allent droi tenantiaid allan nes i waith o'r fath gael ei gwblhau ac ati.*

Roedd asiantiaid a oedd yn erbyn y cynnig yn gweld ychydig o broblemau, a oedd unwaith eto yn ymwneud yn bennaf â'r ffaith y gallai tenantiaid "chwarae'r" system, neu waith rheoleiddio ychwanegol ehangach a fyddai'n effeithio ar y sector cyfan:

- *Nid ydym erioed wedi rhoi hysbysiad er mwyn dial am unrhyw beth (caiff ein fflatiau eu cynnal a'u cadw mewn cyflwr perffaith), ond rwy'n siŵr y byddai tenant anfodlon yn ceisio defnyddio deddfwriaeth o'r fath pe bai'n ateb ei ddiben.*
- *(Byddai'n) Lleihau marchnad y sector rhentu preifat am fod Landlordiaid ac asiantiaid eisoes yn cael eu gorlethu gan reoliadau*
- *Byddai'n fy ngwneud yn darged hawdd. Dylai fod yn ddigon i ladd y sector preifat a rhoi terfyn ar fuddsoddi mewn tai yn y DU. Prynwch garafán.*

Tenantiaid

Roedd tenantiaid o'r farn bod effeithiau'r cynigion ar eu tenantiaethau yn gadarnhaol tu hwnt:

- *Mae'n bosibl y bydd hefyd yn atal landlordiaid rhag mynd â thenantiaid i'r llys (y sefyllfa ddiofyn pan roddir Hysbysiad adran 21 am nad oes gan y Llys unrhyw ddewis heblaw rhoi meddiant yn ôl i'r landlord ar yr amod y rhoddwyd*

yr Hysbysiad adran 21 yn gywir er nad yw'r tenant wedi gwneud unrhyw beth o'i le) ac wedyn caiff y costau Llys hyn eu trosglwyddo hefyd i'r Tenant (a fydd, i bob pwrpas, yn talu am gael ei droi allan o'i gartref ei hun!).

- *Ar hyn o bryd, dw i ddim yn rhoi gwybod am ddiffygion rhag ofn y caf fy nhroi allan. Nid yw hwn yn faes anodd i'w oruchwylio, yn fy marn i. Byddai'n anodd profi bod tenant yn cael ei droi allan am resymau dialgar.*
- *Efallai y bydd yn atal landlordiaid rhag osgoi gwneud gwaith atgyweirio. Fodd bynnag, mae fy landlordiaid presennol yn rhesymol iawn ac nid yw'n debygol y byddent yn gwneud hyn beth bynnag.*

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 37: Ydych chi'n cytuno â'r cynnig hwn mewn egwyddor?

Cwestiwn 38: Esboniwch pam.

Cwestiwn 39: A oes unrhyw faterion eraill y dylid eu cynnwys o fewn y ddarpariaeth hon, yn eich barn chi?

- Mae 69% o'r holl ymatebwyr yn cytuno y dylid cyflwyno cyfyngiadau pellach ar roi hysbysiadau ar gyfer landlordiaid sydd wedi torri deddfwriaeth tai arall. Roedd 30% yn erbyn y cynnig.
- Roedd 67% o'r landlordiaid a 68% o'r asiantiaid gosod eiddo a ymatebodd o blaid y cynnig.
- Roedd 93% o'r tenantiaid preifat⁵ a 100% o'r tenantiaid cymdeithasol a ymatebodd o blaid y cynnig.
- Roedd pob un o'r awdurdodau lleol a ymatebodd yn cytuno â'r cynnig.
- Roedd 80% o'r landlordiaid cymdeithasol a ymatebodd o blaid y cynnig.

Ymatebwyr a oedd yn cytuno â'r cynnig

O'r mwyafrif o'r ymatebwyr a oedd yn cytuno â'r cynnig, roedd tuedd gyffredin o ran pwysigrwydd y cyfyngiadau ar roi hysbysiadau ar gyfer torri deddfwriaeth tai arall

⁵ Roedd y tenantiaid a oedd yn anghytuno â'r cynnig hefyd yn landlordiaid.

Landlordiaid

- *Ymddengys fod gwir angen i eiddo rhent fod yn ddiogel ac o safon benodol. Mae angen cosbi unrhyw landlordiaid nad ydynt yn cydymffurfio â'r deddfwriaeth bresennol.*
- *Mae'n anfoesol pan fo diogelwch yn y fantol.*
- *Ni ddylai neb fyw o dan amgylchiadau peryglus*

Roedd rhai yn anymwybodol nad oedd hyn eisoes yn digwydd:

- *Roeddwn i'n meddwl bod yn rhaid i chi gael yr holl dystysgrifau cyn i chi allu rhoi hysbysiad.*

Awgrymodd eraill ffyrdd y gallai Llywodraeth Cymru / Rhentu Doeth Cymru helpu landlordiaid:

- *Efallai y byddai'n gweithio'n well pe bai gan Rhentu Doeth Cymru archif ar ei wefan lle y gall tenantiaid chwilio am dystysgrifau diogelwch perthnasol.*

Asiantiaid

- *Dylai landlordiaid fod yn cydymffurfio â'r holl deddfwriaeth hon beth bynnag ac, felly, ymddengys fod hyn yn synhwyrol iawn.*
- *Mae hwn yn rhywbeth rydym yn ddiwyd iawn yn ei gylch a dylai fod yr un fath ym mhob rhan o'r diwydiant. Ar hyn o bryd, rwy'n ymwybodol nad yw rhai asiantiaid yn cydymffurfio â hyn.*

Tenantiaid

- *Rwyf wedi bod yn y sefyllfa hon yn ddiweddar iawn a dyna pam mae fy landlord wedi penderfynu gwerthu ei dŷ am fy mod wedi hysbysu'r awdurdodau ei fod wedi torri'r gofynion diogelwch hyn.*
- *Nhw sy'n rheoli'r stoc dai ac maent mewn sefyllfa gryfach na thenantiaid. Dylai tai diogel fod yn hawl sylfaenol.*

Ymatebwyr a oedd yn anghytuno â'r cynnig

Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr a oedd yn anghytuno â'r cynnig naill ai yn erbyn cyflwyno cyfyngiadau pellach ar gyfer achosion o dorri deddfwriaeth yr oedd cosbau eisoes yn bodoli ar eu cyfer neu roeddent o'r farn bod deddfwriaeth eisoes yn ffafrio tenantiaid yn ormodol. At hynny, cafwyd rhywfaint o feirniadaeth o Dystysgrifau Perfformiad Ynni yn gyffredinol.

Landlordiaid

- *Cytunaf fod angen tystysgrifau nwy a bod i dystysgrifau Perfformiad Ynni fanteision. Fodd bynnag, yn fy marn i, caiff rhai landlordiaid eu cosbi oherwydd eu hanwybodaeth o'r rheoliadau, yn enwedig o ystyried pa mor aml y mae Llywodraeth Cymru yn ceisio eu newid.*
- *Ni fydd yn codi safonau, bydd o fudd i denantiaid twyllodrus*
- *Mae deddfwriaeth ddigonol eisoes yn bodoli i ymdrin â'r fath esgeulustod ar ran landlordiaid.*

Asiantiaid

- *Hyd y gwn i, mae cyfyngiadau eisoes yn cael eu gosod ar hyn.*
- *Mae rhoi hysbysiad yn golygu bod tenantiaeth ar ben. Bydd tystysgrifau nwy ac ynni yn amherthnasol am fod y tenantiaeth yn dod i ben.*

Materion eraill y dylid eu hystyried i'w cynnwys yn y ddarpariaeth hon

Landlordiaid

Ymdriniodd y mwyafrif o sylwadau'r landlordiaid â'r materion sy'n ymwneud â throï allan denant sydd ar fai. Roedd llawer yn credu nad oedd proses bresennol "adran 8" yn addas at y diben.

- *Proses troi allan diddraftherth a chyflym os bydd y tenant wedi torri unrhyw un o delerau'r tenantiaeth. Dylai hwn fod yn wasanaeth am ddim a gynigir i'r landlord. Mae tenantiaid yn aml yn cael cymorth am ddim gan awdurdodau lleol a Shelter. Ble mae'r cymorth am ddim i landlordiaid? Ble mae'r tegwch? Landlord bach yn erbyn awdurdodau lleol, mae hynny'n annheg.*

At hynny, cododd landlordiaid faterion yn ymwneud â thenantiaid sy'n gwrthod caniatáu mynediad i eiddo er mwyn gwneud gwaith atgyweirio a chynnal archwiliadau diogelwch, a allai gael effaith andwyol ar y landlord pan fyddai'n ceisio adennill meddiant o'r eiddo.

- *mae angen ystyried y ffaith bod tenantiaid ag ôl-ddyledion yn tueddu i wrthod caniatáu mynediad i eiddo er mwyn cynnal archwiliad diogelwch nwy oherwydd y gred na fydd y llysoedd yn rhoi gorchymyn meddiant ar gyfer eiddo heb dystysgrif diogelwch nwy.*

Asiantiaid

Galwodd sawl asiant am brofion diogelwch trydanol gorfodol.

- *Hoffwn weld adroddiadau cyflwr trydanol yn cael eu cynnwys. Byddai angen rhywfaint o fframwaith sylfaenol ar gyfer hyn.*

- *Tystysgrifau trydanol*
- *Mae tystysgrifau trydanol yn bwysicach na thystysgrif perfformiad ynni ac eto mae'r gyfraith yn dal i fod yn amwys ynglŷn â hyn.*

At hynny, cyfeiriodd asiantiaid at y problemau a achosir gan denantiaid sy'n gwrthod caniatáu mynediad er mwyn iddynt allu gwneud gwaith atgyweirio a chynnal archwiliadau.

Codwyd materion hefyd o ran y gweithdrefnau presennol ar gyfer cael gwared ar denantiaid sy'n achosi problemau.

- *Mae angen diwygio adran 8 o'r Ddeddf Tai hefyd fel rhan o'r broses hon... Os mai'r bwriad yw cynyddu nifer yr achosion o droi allan heb fai, dylid lleihau nifer yr achosion o droi allan lle mae bai ar y tenant a dylid creu mwy o lwybrau er mwyn rhoi cydbwysedd i'r newidiadau sy'n cael eu gwneud.*
- *Cyflwyno deddfwriaeth newydd er mwyn helpu Landlordiaid i ymdrin â thenantiaid nad ydynt yn talu rhent*

Cyfeiriwyd hefyd at denantiaid sy'n gwrthod caniatáu mynediad er mwyn i asiantiaid allu gwneud gwaith atgyweirio a chynnal archwiliadau.

- *os mai tenant yw achos y broblem ni allaf wneud y gwaith os na chaniateir i ni fynd i mewn i'r eiddo*
- *tenantiaid sy'n drafferthus ac nad ydynt yn caniatáu mynediad er mwyn i asiantiaid wneud gwaith*

Tenantiaid

Ymdriniodd y mwyafrif o'r tenantiaid â chyflwr yr eiddo fel blaenoriaeth.

- *Dylai tystysgrif cyflwr cyfreithlon gael ei rhoi i eiddo rhent gan y cyngor, sydd unwaith eto ar gael ar wefan Rhentu Doeth Cymru, er mwyn i denantiaid allu edrych arni. Mae'r sticeri Sgôr Diogelwch Bwyd yn dda iawn i fwytai. Beth am gael system debyg o sticeri ar gyfer eiddo? Hysbysebu da a ffordd dda o ymdrin ag ef, yn hytrach na phethau cyfreithiol.*
- *A ellid cynnal archwiliadau lleithder? Fyddech chi ddim yn credu faint o dai rwyf wedi symud i mewn iddynt a oedd eisoes yn llaith a chefais y bai am hynny pan symudais i allan.*

Casgliad

Fel y gellir gweld o adrannau blaenorol yr adroddiad hwn, mynegwyd safbwyntiau cadarn ac eglur o blaid ac yn erbyn y cynnig deddfwriaethol mewn perthynas â'i ddiben datganedig a'i effaith bosibl. Roedd y meysydd ymgynghori mwyaf

cynhennus yn ymwneud â chyfnodau hysbysu a rhoi hysbysiadau meddiant, tra roedd cryn gonsensws ymhlith cymuned y rhanddeiliaid ynghylch ein cynigion ynglŷn â safonau eiddo a throi allan am resymau dialgar.

Roedd y mwyafrif o'r tenantiaid a'r sefydliadau sy'n cynrychioli neu'n cefnogi tenantiaid, o blaid yr olaf, ar y cyfan. Tra mynegodd landlordiaid, asiantiaid gosod eiddo a'u cyrff cynrychioliadol – gan gynnwys nifer o landlordiaid cymunedol – bryderon neu wrthwynebiad i'n newidiadau arfaethedig yn hyn o beth.

O ystyried y defnydd helaeth a wneir o hysbysiadau meddiant adran 21 ar hyn o bryd, roedd Llywodraeth Cymru wedi rhagweld y byddai rhywfaint o wrthwynebiad i'r cynnig i ymestyn cyfnod hysbysu adran 173 a nodir yn Neddf Rhentu Cartrefi (Cymru) a chyfyngu ar y defnydd ohono o dan amgylchiadau penodol. Cadarnhaodd y dystiolaeth a gyflwynwyd gan amrywiaeth o randdeiliaid o bob rhan o'r sector landlordiaid, gan gynnwys landlordiaid cymunedol, fod hysbysiadau adran 21 yn cael eu defnyddio'n rheolaidd i adennill meddiant o eiddo mewn sefyllfaoedd lle y ceir seiliau meddiannu mwy priodol o dan adran 8: gan amlaf ar gyfer ôl-ddyledion rhent ac ymddygiad gwrthgymdeithasol.

Mewn cyferbyniad â hyn, o'r ymatebwyr i'r ymgynghoriad a ymatebodd yn gadarnhaol i'r cynigion, roedd sawl un o'r farn y byddai ymestyn cyfnod hysbysu adran 173 i chwe mis yn annog landlordiaid i ddefnyddio seiliau meddiannu mwy priodol eraill a byddai hyn yn gam cadarnhaol, yn arbennig o ran sicrhau mwy o oruchwyliaeth farnwrol o achosion o droi allan. Roedd llawer hefyd yn cytuno, mewn achosion lle y nodwyd mai adran 173 oedd y sail briodol dros feddiannu eiddo, y byddai cyfnod hysbysu o chwe mis yn golygu bod gan ddeiliaid contract well siawns o ddod o hyd i lety amgen *priodol* (yn hytrach nag *unrhyw* lety amgen, a all ddigwydd ar hyn o bryd gyda'r cyfnod hysbysu o ddeufis o dan adran 21). Byddai hefyd yn rhoi mwy o amser i sefydliadau sy'n cynorthwyo unigolion ag anghenion tai helpu tenantiaid i ddod o hyd i rywle arall i fyw - er i nifer o awdurdodau lleol a ymatebodd gyfeirio at y ffaith bod y dyletswyddau presennol o ran digartrefedd a nodir yn Neddf Tai (Cymru) 2014 yn seiliedig ar amserlen o 56 diwrnod a gofyn a fyddai'r cyfnod hwn yn cael ei ymestyn i chwe mis er mwyn osgoi canlyniadau anfwriadol.

Awgrymodd un ymatebydd hefyd y dylid rhoi canllawiau diwygiedig i awdurdodau lleol i gefnogi'r newidiadau hyn, er mwyn sicrhau eu bod yn rhoi cyngor a chymorth ynglŷn â digartrefedd cyn gynted ag y bydd tenant wedi cael hysbysiad dilys. Byddai hyn, yn ei dro, yn eu galluogi i helpu'r unigolyn i ddod o hyd i lety amgen addas cyn gynted â phosibl.

Roedd rhywfaint o obaith yn y sector rhentu cymdeithasol y byddai creu cyfnod rhentu gofynnol cychwynnol de facto o 12 mis, ynghyd â chyfnod hysbysu hwy o dan adran 173, yn helpu i sicrhau bod y sector rhentu preifat yn opsiwn mwy deniadol o ran tai i bobl sy'n aml yn cyfeirio at y diffyg sicrwydd presennol fel y prif reswm pam nad ydynt am ystyried rhentu'n breifat ac, wrth wneud hynny, helpu i leihau rhai o'r pwysau y mae darparwyr tai cymdeithasol yn eu hwynebu ar hyn o bryd.

Pan nad oedd rhanddeiliaid yn cytuno â'n cynigion, roedd eu pryderon yn tueddu i berthyn i'r ddau gategori canlynol:

- Byddai ymestyn y cyfnod hysbysu o dan adran 173 yn ei gwneud yn fwy anodd a chostus i landlordiaid droi allan denantiaid nad ydynt yn talu rhent, sy'n ymddwyn yn wrthgymdeithasol neu, fel arall, yn torri telerau eu tenantiaeth.
- Bydd ymestyn y 'moratoriwm' a'r sail ar gyfer adennill meddiant 'heb fai' i chwe mis yn gwneud landlordiaid yn fwy dethol o ran y mathau o denantiaid y maent yn gosod eiddo iddynt neu'n peri iddynt adael y farchnad yn llwyr. Byddai hyn yn arwain at renti uwch yn y sector rhentu preifat wrth i gontractau'r sector hwnnw a landlordiaid preifat ddod yn fwy gwrth-risg, ac wrth i fwy o ofynion – a chostau – gael eu gosod ar landlordiaid cymunedol, gan arwain at restrau tai ac amseroedd aros hwy i denantiaid sy'n chwilio am lety yn y sector rhentu cymdeithasol.
- Byddai cyfnod hysbysu hwy o dan adran 173 yn arwain at gynnydd yn nifer y gorchmynion meddiant sy'n cyrraedd y llysoedd wrth i landlordiaid droi at seiliau amgen eraill dros ddod â chontractau i ben. Mae'r cynnydd hwn yn llwyth achosion y llysoedd yn golygu y byddai landlordiaid yn gorfod aros am fwy o amser er mwyn i wrandawiadau gael eu cynnal ac na fyddai ganddynt yr un lefel o sicrwydd o ran y canlyniad ag sydd ganddynt ar hyn o bryd o dan adran 21. Honnir y byddai'r ddau ffactor hyn yn rhwystr pellach a fyddai'n atal landlordiaid preifat – yn arbennig landlordiaid ar raddfa fach (neu "hobi") – rhag ymuno â'r farchnad neu aros ynddi. Dadleuodd rhai rhanddeiliaid, er mwyn atal unrhyw oedi o'r fath, y byddai angen cynyddu adnoddau'r gwasanaethau llysoedd yn sylweddol a gwnaethant ofyn a fyddai arian ychwanegol ar gael i gefnogi proses ehangu o'r fath. Hefyd, mewn perthynas â'r gwasanaeth llysoedd, aeth rhai ymatebwyr ymhellach, gan awgrymu nad oedd y system bresennol yn addas at y diben ac y dylai gael ei disodli gan lys neu dribiwnlys tai penodol yn debyg i'r system sydd ar waith yn yr Alban.

Roedd materion eraill a godwyd gan ymatebwyr yn cynnwys y canlynol:

- Lleisiwyd pryderon hefyd, pe câi'r newidiadau hyn eu cyflwyno, y gallai landlordiaid fod yn amharod i fuddsoddi yng Nghymru ac y byddai benthyccwyr yn llai awyddus i gynnig morgeisi prynu-i-osod i landlordiaid ag eiddo yng Nghymru pe bai cyfnod hysbysu adran 173 yn cael ei ymestyn heb sail orfodol dros adennill meddiant ar gyfer ôl-ddyledion rhent neu pe na bai sail cymryd meddiant i fenthycwyr ar gael hefyd.
- Mynegodd nifer o randdeiliaid – sefydliadau sy'n cefnogi neu'n cynrychioli tenantiaid yn bennaf – eu siom nad oedd Llywodraeth Cymru yn cynnig y dylid dileu'r sail dros adennill meddiant o dan adran 173 yn llwyr, a gwnaethant ei hannog i ailystyried hyn. Fodd bynnag, cydnabu rhai na fyddai dileu adran 173 a chyflwyno seiliau eraill dros adennill meddiant yn ei lle o reidrwydd yn rhoi terfyn ar sefyllfaoedd lle y gall deiliaid contract fod yn wynebu cael eu troi allan heb wneud unrhyw beth o'i le, a nododd un ymatebydd: "rydym yn falch bod

Llywodraeth Cymru yn cydnabod bod sicrwydd deiliadaeth yn fater ehangach a mwy cymhleth na dim ond achosion o droi allan heb fai”, ac ychwanegodd un arall “mae hon yn ffordd well ymlaen na dileu gallu landlordiaid i droi tenantiaid allan heb fai yn llwyr”.

- Roedd llawer o ymatebwyr hefyd o'r farn y byddai'n hynod bwysig bod Llywodraeth Cymru yn sicrhau bod gweithgareddau cyfathrebu a chodi ymwybyddiaeth cynhwysfawr yn cael eu cynnal os/pryd y caiff y newidiadau hyn eu rhoi ar waith, er mwyn sicrhau bod deiliaid contract a landlordiaid yn ymwybodol o'r cyfnod hysbysu estynedig a'u hawliau/cyfrifoldebau o dan y gyfundrefn Rhentu Cartrefi. Pwysleisiwyd hefyd bwysigrwydd gorfodi rhwymedigaethau o ran gwaith atgyweirio a diogelwch mewn ffordd ystyrlon.
- Cododd rhanddeiliaid o'r sector Addysg Uwch a'r rhai sy'n gosod eiddo i fyfyrwyr yn bennaf, bryderon ynghylch y ffordd roedd y cyfnodau hysbysu newydd yn debygol o effeithio ar arfer bresennol lle y cytunwyd yn aml ar brydles am gyfnodau o lai na 12 mis, a gwnaethant ofyn sut y byddent yn gallu parhau i sicrhau bod eiddo yn cael ei osod am gyfnodau priodol o amser er mwyn hwyluso'r broses o'i osod i'r grŵp nesaf o fyfyrwyr yn seiliedig ar y flwyddyn academiaidd.
- Tynnodd y rhai sy'n cynrychioli landlordiaid yn y sector amaethyddol ac eiddo sy'n perthyn i'r eglwys sylw hefyd at faterion a phryderon penodol sy'n ymwneud â'r ddau sector hyn. Yn benodol, gofynnwyd i Lywodraeth Cymru gadw mewn cof amgylchiadau lle y gall fod angen i landlord amaethyddol adennill meddiant o eiddo sydd wedi'i osod i denant ar ddaliad amaethyddol arm resymau busnes dilys, megis gweithiwr fferm angenrheidiol, ac awgrymwyd y dylid ystyried eithrio'r sector, neu amrywio'r trefniadau (er enghraifft, cymal terfynu a osodwyd mewn contract, a gaiff ei sbarduno pan ddaw cyflogaeth i ben gyda rhybudd o ddeufis). Hefyd, dywedodd sawl cynrychiolydd o gyrff crefyddol yng Nghymru y byddai cyfnod hysbysu o chwe mis yn achosi anawsterau yn achos tai i weinidogion yr efengyl, a bod angen i eglwysi yn aml adennill meddiant o eiddo o fewn cyfnodau byrrach o amser.
- Yn olaf, awgrymodd nifer o randdeiliaid hefyd opsiynau amgen i'r newidiadau a gynigiwyd gennym. Roedd y rhain yn cynnwys ymestyn y cyfnod hysbysu i dri neu bedwar mis yn hytrach na chwech; gan hepgor contractau Cychwynnol ac Ymddygiad Gwaharddedig o'r newidiadau arfaethedig, neu fabwysiadu 'Model Llundain'.