Rhif: WG 44233

Llywodraeth Cymru
Ymgynghoriad – crynodeb o'r ymatebion

Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016

Rheoliadau yn ymwneud â Datganiadau Ysgrifenedig Enghreifftiol o Gontractau Meddiannaeth a Gwybodaeth Esboniadol

Ionawr 2022

Mae'r ddogfen hon hefyd ar gael yn Saesneg.
This document is also available in English.

OGL © Hawlfraint y Goron ISBN Digidol 978-1-80391-532-6

Trosolwg

Mae'r ddogfen hon yn crynhoi'r ymatebion i'r ymgynghoriad ar Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 – Rheoliadau yn ymwneud â Datganiadau Ysgrifenedig Enghreifftiol o Gontractau Meddiannaeth a Gwybodaeth Esboniadol.

Camau i'w Cymrydd

Mae'r ddogfen hon er gwybodaeth yn unig.

Rhagor o wybodaeth a dogfennau cysylltiedig

Mae fersiynau print bras, Braille ac iaith amgen o'r ddogfen hon ar gael ar gais.

Manylion cyswll

I gael rhagor o wybodaeth:

Adran Polisi Tai
Llywodraeth Cymru
Parc Cathays
Caerdydd
CF10 3NQ

Ebost: rentinghomes@llyw.cymru

Copïau Ychwanegol

Cyhoeddir y crynodeb hwn o'r ymateb a chopïau o'r holl ddogfennau ymgynghori ar ffurf electronig yn unig a gellir eu gweld ar wefan Llywodraeth Cymru.

Linc i'r dogfennau ymgynghori: https://llyw.cymru/rheoliadau-drafft-deddf-rhentu-cartrefi-cymru-2016

Cyflwyniad

Ar 24 Mawrth 2021, cyhoeddodd y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol y canlynol ar gyfer ymgynghoriad:

- Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Datganiadau Ysgrifenedig Enghreifftiol) (Cymru) drafft;

- Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Gwybodaeth Esboniadol ar gyfer Datganiadau Ysgrifenedig) (Cymru) drafft

Diben yr ymgynghoriad oedd ceisio barn ar y rheoliadau drafft, ac ar y datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol drafft yn benodol.

Cafodd Llywodraeth Cymru 46 o ymatebion i'r ymgynghoriad gan y sefydliadau a'r unigolion canlynol: 26 drwy'r porth ar-lein ac 20 o gyflwyniadau ysgrifenedig. O blith yr ymatebion ar-lein, roedd 3 o'r 26 wedi'u cwblhau'n rhannol.

Cyflwynwyd ymatebion ysgrifenedig gan y canlynol
(nid yw rhai enwau wedi'u cyhoeddi yn unol â chais yr
ymatebwyr):

Adra (Tai) Cyf
Partneriaeth Tenantiaeth Adra
Grŵp Monitro Barcud
Cymdeithas Ganolog y Priswyr Amaethyddol
Cyngor Caerdydd
Cartrefi Cymunedol Cymru
Crisis
Cymdeithas Dai Sir Fynwy, Cartrefi Melin, Pobl ac
Unedig Cymru
Cartrefi Dinas Casnewydd
Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl
Grŵp Pobl
Propertymark
RSPCA Cymru
Shelter Cymru
Cyngor Abertawe
Tai Pawb
TPAS Cymru
Cymoedd i'r Arfordir
Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam
Phillips Homes Lettings
UK Finance
Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili
Prifysgol Bangor (Adran Gwasanaethau Campws)
Tai Wales and West

Mae Llywodraeth Cymru yn croesawu'r ymatebion i'r ymgynghoriad a hoffai ddiolch i bawb a ymatebodd. Mae'r holl ymatebion i'r ymgynghoriad wedi cael eu hystyried a byddant yn llywio'r broses o ddatblygu'r rheoliadau terfynol.

Mae'r ddogfen hon yn crynhoi'r ymatebion i'r 11 o gwestiynau yn yr ymgynghoriad – tri ar y rheoliadau ynglŷn â gwybodaeth esboniadol, pump ar y rheoliadau ynglŷn â datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol, a thri chwestiwn cyffredinol. Nid oes modd cyfleu pob sylw. Fodd bynnag, mae'n ceisio cyfleu'r themâu a'r materion a gododd dro ar ôl tro. Codwyd nifer o faterion nad oeddent yn ymwneud yn uniongyrchol â phwnc yr ymgynghoriad. Rydym wedi nodi'r materion hyn ond nid ydym wedi eu hystyried yn fanwl fel rhan o'r ymateb hwn.

Prif Ganfyddiadau

Yn gyffredinol, roedd gohebwyr yn croesawu egwyddor datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol a gwybodaeth esboniadol orfodol y mae'n rhaid ei chynnwys fel rhan o bob datganiad ysgrifenedig.

Fodd bynnag, cafwyd amrywiaeth eang iawn o safbwyntiau croes ar addasrwydd y datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol drafft a ddarparwyd a'r wybodaeth esboniadol orfodol arfaethedig.

Roedd llawer o'r ymgyngoreion yn pryderu am ddiwyg, fformat, trefn a hyd y datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol drafft, ac am ffurfioldeb yr iaith a ddefnyddiwyd yn nhelerau'r contractau. Roedd llawer o'r farn y byddai'r telerau yn anodd i rai deiliaid contract eu deall, gan awgrymu y dylai'r datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol gael eu mynegi mewn iaith gliriach. Argymhellodd rhai ymgyngoreion y dylid ychwanegu telerau gwahanol at y datganiad ysgrifenedig enghreifftiol neu hepgor telerau presennol. Nid oedd mwyafrif sylweddol o'r ymgyngoreion yn hoffi'r ffordd awgrymedig o nodi gwahanol fathau o delerau yn y datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol.

Mae Llywodraeth Cymru yn cydnabod y pryderon a godwyd ynglŷn â hyd y datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol a pha mor ddealladwy oedd yr iaith a ddefnyddiwyd yn y telerau. Fodd bynnag, mae'r iaith a ddefnyddiwyd a hyd cyffredinol y datganiadau ysgrifenedig yn adlewyrchu darpariaethau a amlinellwyd mewn mannau eraill mewn deddfwriaeth, h.y. yn Neddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (y Ddeddf) ac mewn rheoliadau ar wahân a wnaed o dan y Ddeddf. O dan adran 29 o'r Ddeddf, mae datganiad ysgrifenedig enghreifftiol o gontract meddiannaeth o fath neu ddisgrifiad penodol yn ddatganiad ysgrifenedig "sy'n ymgorffori'r holl ddarpariaethau sylfaenol ac atodol sy'n gymwys i'r contract hwnnw, heb eu haddasu". At hynny, er bod adran 33 o'r Ddeddf yn darparu y caiff y datganiad ysgrifenedig nodi telerau sylfaenol ac atodol y contract meddiannaeth gyda 'newidiadau golygyddol', mae'n diffinio newidiadau golygyddol fel newidiadau i eiriad teler sylfaenol ac atodol nad yw'n newid sylwedd y teler hwnnw mewn unrhyw ffordd. Yn unol â hynny, nid oedd y telerau a nodwyd yn y datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol, gan gynnwys eu geiriad, na hyd y datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol yn faterion yr oedd Llywodraeth Cymru yn ymgynghori yn eu cylch. Serch hynny, bydd Llywodraeth Cymru yn ceisio ymdrin â rhai o'r pryderon a godwyd drwy lunio canllawiau ar wahân sy'n rhoi esboniad syml o'r telerau sydd wedi'u cynnwys yn y datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol, a hynny er budd deiliaid contract a landlordiaid fel ei gilydd.

Roedd ymgyngoreion yn fwy cadarnhaol ynglŷn â'r wybodaeth esboniadol ddrafft, gyda mwyafrifoedd bach yn ymateb yn ffafriol i ddau o'r tri chwestiwn a ofynnwyd. Fodd bynnag, roedd gwahaniaeth barn amlwg o hyd. Roedd y pryderon ynglŷn â'r rheoliadau drafft yn cynnwys pryder eu bod yn anodd i'w deall, eu bod yn debygol o fod yn rhy feichus o ran faint o wybodaeth y mae'n rhaid ei darparu, neu y byddai'r wybodaeth a ddarperir yn rhoi esboniad annigonol o'u contract i ddeiliaid contract. Caiff y pryderon hyn eu hateb yn rhannol gan y ffaith bod gofynion y rheoliadau wedi'u troi'n 'wybodaeth esboniadol' sydd wedi'i nodi yn y datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol, sydd felly'n cynnig templedi hawdd eu dilyn. Hefyd, bydd y canllawiau ar wahân y cyfeirir atynt yn y paragraff blaenorol yn ymdrin â rhywfaint o'r pryder nad yw'r wybodaeth esboniadol orfodol yn esbonio ystyr telerau penodol.

Ymatebion i gwestiynau yn yr ymgynghoriad

Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Gwybodaeth Esboniadol) (Cymru) drafft

<u>Cwestiwn 1</u> – A yw'r materion y mae'n rhaid rhoi gwybodaeth esboniadol amdanynt yn glir ac yn ddiamwys?

O'r ymatebion a ddaeth i law:
Nid oedd 4 (8.7%) wedi ateb y cwestiwn yn uniongyrchol
Atebodd 22 (47.8%) 'ydyn'
Atebodd 20 (43.5%) 'nac ydyn'

O'r rhai a atebodd y cwestiwn, atebodd 52.4% 'ydyn' a dywedodd 47.6% 'nac ydyn'.

O'r rhai a fynegodd farn, roedd y mwyafrif yn cytuno bod y materion y mae'n rhaid rhoi gwybodaeth esboniadol amdanynt yn glir ac yn ddiamwys.

O'r lleiafrif a anghytunodd, roedd nifer sylweddol yn teimlo nad oedd y rheoliadau drafft yn ddigon cryno, eu bod yn rhy gymhleth, neu eu bod wedi'u hysgrifennu mewn iaith a oedd yn dibynnu gormod ar derminoleg gyfreithiol ac felly nad oedd yn ddealladwy i'r rhan fwyaf o denantiaid a landlordiaid. Cafwyd rhywfaint o ddryswch ynglŷn â diben y rheoliadau (dywedodd un ymatebydd eu bod yn gymysgedd anghyflawn o grynodeb ac esboniad) a galwodd sawl un am fwy o esboniad o delerau contract a fydd yn ofynnol o dan y rheoliadau.

Mynegodd rhai ymgyngoreion ansicrwydd ynglŷn â'r mathau gwahanol o gontract yr oedd yr wybodaeth esboniadol yn gymwys iddynt neu nodwyd nad oedd yr wybodaeth bob amser yn berthnasol i bob math o gontract (er enghraifft, contractau wedi'u trosi neu'r contractau safonol cyfnodol hynny nad ydynt yn destun y rhybudd o chwe mis o leiaf gan y landlord). Mynegodd nifer y farn bod angen esbonio'r gwahaniaeth rhwng telerau sylfaenol ac atodol yn well.

Codwyd i ba raddau y gellid addasu'r wybodaeth esboniadol hefyd (er enghraifft, a ellir rhoi enw gwirioneddol y landlord yn lle'r term 'landlord'?).

Roedd y pryderon a godwyd gan ymgyngoreion wrth ateb y cwestiwn hwn hefyd wedi codi'n aml wrth ateb Cwestiynau 2 a 3.

Ymateb Llywodraeth Cymru i Gwestiwn 1

Mae Llywodraeth Cymru yn croesawu'r mwyafrif bach o ymatebion cadarnhaol mewn perthynas â'r cwestiwn hwn. Nodwn y pryderon a godwyd ynglŷn â'r iaith a'r diwyg a ddefnyddiwyd yn y rheoliadau ond rydym wedi ein bodloni bod yr wybodaeth esboniadol ‘enghreifftiol’ a ddarparwyd (yn y datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol) a allai gael ei defnyddio fel templed gan landlordiaid, yn ymdrin â llawer o'r pryderon hyn mewn ffordd addas. O ystyried bod yr wybodaeth esboniadol ‘enghreifftiol’ ond yn ymestyn dros ddwy neu dair ochr, mae Llywodraeth Cymru wedi'i bodloni nad yw'r wybodaeth ofynnol yn anghymesur o hir. Diben yr wybodaeth esboniadol yw helpu deiliad y contract i ddeall yn gyffredinol beth yw ei gontract meddiannaeth a beth mae'n ei olygu. Ni fwriedir iddi esbonio ystyr termau unigol. Mae Llywodraeth Cymru yn bwriadu darparu canllawiau ar wahân sy'n rhoi esboniad syml o'r termau a geir mewn contractau meddiannaeth lle y bo'n briodol.

Wrth ddrafftio'r rheoliadau terfynol, bydd Llywodraeth Cymru yn ceisio sicrhau bod pob math o gontract yn cael ei gwmpasu'n briodol (gan gynnwys contractau wedi'u trosi a'r contractau safonol cyfnodol nad ydynt yn destun rhybudd o chwe mis o leiaf gan y landlord).

O ran cyflwyno'r wybodaeth esboniadol, cyhyd â'i bod yn bodloni gofynion y rheoliadau, bydd hyn yn fater i landlordiaid benderfynu arno (a allai olygu rhoi enw'r landlord yn lle'r term ‘landlord’, os yw'r landlord yn dewis gwneud hynny).

<u>Cwestiwn 2</u> – A yw'r materion y mae'n rhaid rhoi gwybodaeth esboniadol amdanynt yn briodol?

O'r ymatebion a ddaeth i law:
nid oedd 6 (13%) wedi ateb y cwestiwn yn uniongyrchol
atebodd 21 (45.6%) ‘ydyn’
atebodd 19 (41.3%) ‘nac ydyn’

O'r rhai a atebodd y cwestiwn, atebodd 52.5% ‘ydyn’ a dywedodd 47.5% ‘nac ydyn’.

O'r rhai a fynegodd farn, roedd y mwyafrif yn cytuno bod y materion y mae'n rhaid rhoi gwybodaeth esboniadol amdanynt yn briodol.

O'r rhai a oedd yn anghytuno, roedd rhai landlordiaid yn enwedig yn teimlo bod cwmpas yr wybodaeth yn rhy eang a beichus neu ei bod yn canolbwyntio gormod ar faterion megis terfynu contract.

Awgrymodd rhai o'r ymatebwyr a oedd yn ymateb o safbwynt y tenant fod angen dweud rhagor am effaith rhoi'r Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) ar waith ar denantiaid, er enghraifft drwy roi mwy o bwyslais ar sicrwydd deiliadaeth.

Nodwyd nad oedd y cyfeiriadau at wefan Llywodraeth Cymru fel y man lle y gellid cael rhagor o wybodaeth yn ddefnyddiol o reidrwydd mewn perthynas â'r rhai sydd wedi'u hallgáu'n ddigidol.

Awgrymodd rhai ymgyngoreion nad oedd yn glir pam roedd angen rhoi gwybodaeth esboniadol am rai materion ond nid am faterion eraill ac efallai yr ystyrid bod y materion hynny yr oedd angen eu hesbonio yn bwysicach na materion eraill nad oedd angen eu hesbonio.

Roedd y pryderon a godwyd gan ymgyngoreion wrth ateb y cwestiwn hwn hefyd wedi codi'n aml wrth ateb Cwestiynau 1 a 3.

Ymateb Llywodraeth Cymru i Gwestiwn 2

Mae Llywodraeth Cymru yn croesawu'r mwyafrif bach o ymatebion cadarnhaol mewn perthynas â'r cwestiwn hwn ond mae'n nodi'r pryderon a godwyd hefyd.

O ystyried bod yr wybodaeth esboniadol sy'n ofynnol yn cyfateb i tua dwy neu dair ochr A4 yn unig mewn datganiad ysgrifenedig, rydym wedi ein bodloni nad yw hynny'n rhy feichus. Ar ôl adolygu cydbwysedd cyffredinol yr wybodaeth a gynhwyswyd yn y rheoliadau drafft, rydym wedi ein bodloni ei bod yn adlewyrchu'r materion sydd fwyaf perthnasol i ddeiliaid contract ac yn rhoi lefel briodol o esboniad o ystyried ei diben, sef helpu deiliad y contract i ddeall yn gyffredinol beth yw ei gontract meddiannaeth a beth mae'n ei olygu.

O ran allgáu'r rhai heb fynediad i'r rhyngrwyd, bydd y rheoliadau terfynol yn cynnwys cyfeiriad at sefydliadau a all roi cyngor i unigolion.

Cwestiwn 3 – A oes unrhyw faterion eraill y dylid rhoi gwybodaeth esboniadol amdanynt yn eich barn chi?

O'r ymatebion a ddaeth i law:
nid oedd 7 (15%) wedi ateb y cwestiwn yn uniongyrchol
atebodd 20 (43.5%) 'oes'
atebodd 19 (41.3%) 'nac oes'

O'r rhai a atebodd y cwestiwn, atebodd 51.3% 'oes' a dywedodd 48.7% 'nac oes'.

O'r rhai a fynegodd farn, roedd mwyafrif bach o'r farn bod materion eraill y dylid rhoi gwybodaeth esboniadol amdanynt.

Roedd y materion hyn yn cynnwys y canlynol ond nid oeddent yn gyfyngedig iddynt:

- ystyr termau/ymadroddion megis contract isfeddiannaeth, isddeiliad, lletywr, meddiannydd a ganiateir, ymdrin, hysbysiadau/dogfennau "yn cael eu rhoi" neu "eu derbyn"
- y gwahaniaeth rhwng y 'datganiad' a'r 'contract'
- cynghori deiliad y contract i ddarllen y datganiad ysgrifenedig a'i lofnodi
- sut a phryd y gellir rhoi hysbysiadau troi allan
- eglurder o ran sefyllfa lle na all y landlord a'r tenant ddod i gytundeb â'i gilydd ar y telerau
- cyfeiriadau at ble y gellid cael cyngor arbenigol
- yr hawl i unioni cam drwy'r llysoedd
- ceisio cyngor cyfreithiol annibynnol
- argaeledd dogfennau Saesneg clir a Hawdd eu Darllen

- cymorth pan na all deiliad y contract ddeall Saesneg na Chymraeg ysgrifenedig yn ddigonol
- y dull o godi rhent
- ffioedd/taliadau ychwanegol, gan gynnwys taliadau gwasanaeth am gontract diogel
- datganiad nad yw'r wybodaeth esboniadol yn rhan o'r contract
- asiantaethau cynghori allweddol
- hawliau olynu
- biliau, glanhau, gwastraff, yswiriant
- sut y dylai'r tenant a'r landlord fynd ati i ddarllen, dehongli a deall eu dogfennau

Ymateb Llywodraeth Cymru i Gwestiwn 3

Mae Llywodraeth Cymru wedi nodi'r materion ychwanegol yr awgrymwyd y dylid eu cynnwys yn yr wybodaeth esboniadol. Mewn perthynas â rhai materion, caiff gofynion ychwanegol eu hychwanegu at y rheoliadau (e.e. yr hawl i unioni cam drwy'r llysoedd, asiantaethau cynghori allweddol). O ran y rhan fwyaf o'r materion ychwanegol, yn ein barn ni, y ffordd orau o ymdrin â nhw yw drwy ganllawiau esboniadol ar wahân neu drwy gynnwys troednodiadau yn y datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol. Pe bai landlordiaid am gynnwys gwybodaeth esboniadol ychwanegol mewn datganiadau ysgrifenedig, byddent yn gallu gwneud hynny.

Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Datganiadau Ysgrifenedig Enghreifftiol) (Cymru) drafft

Cwestiwn 4 – A ydych o'r farn y dylai fod chwe math o ddatganiad ysgrifenedig enghreifftiol - sef, safonol cyfnodol, safonol cyfnod penodol, diogel, safonol rhagarweiniol, safonol ymddygiad gwaharddedig a safonol â chymorth?
O'r ymatebion a ddaeth i law:
nid oedd 7 (15%) wedi ateb y cwestiwn yn uniongyrchol
atebodd 19 (41.3%) 'ydw'
atebodd 20 (43.5%) 'nac ydw'

O'r rhai a atebodd y cwestiwn, atebodd 48.7% 'ydw' a dywedodd 51.3% 'nac ydw'.

O'r rhai a atebodd 'ydw' i'r cwestiwn hwn, nododd nifer ohonynt, pe bai chwe math o gontract wedi'u nodi yn y Ddeddf, y dylai fod chwe datganiad ysgrifenedig enghreifftiol.

O'r rhai a anghytunodd, teimlai nifer bach ohonynt y dylai fod llai ar y sail y bydd hyn yn llai cymhleth. Fodd bynnag, gwnaeth y rhan fwyaf o'r rhai a atebodd 'nac ydw' i'r cwestiwn hwn roi'r ateb hwnnw am eu bod yn dymuno gweld datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol ar gyfer mathau o gontract nas cynhwyswyd yn y chwech a awgrymwyd. Roedd y mathau ychwanegol hyn o gontract yn cynnwys gosod eiddo i fyfyrwyr, myfyrwyr mewn llety addysg uwch, deiliadaethau canolraddol, tenantiaethau rhent teg a thenantiaethau isfeddiannaeth.

Ymateb Llywodraeth Cymru i Gwestiwn 4

Mae Llywodraeth Cymru yn nodi'r gefnogaeth i gyflwyno chwe datganiad ysgrifenedig enghreifftiol i gyfateb i'r chwe math o gontract a enwyd yn y Ddeddf. Nodwn hefyd yr alwad am fathau ychwanegol o ddatganiad ysgrifenedig enghreifftiol. Fodd bynnag, dim ond tri math o gontract a gaiff eu cynnwys yn y rheoliadau terfynol; y contract safonol cyfnodol a'r

contract diogel yr ymgynghorwyd arnynt, a chontract safonol cyfnod penodol. Mae'r contractau eraill a awgrymwyd yn yr ymgynghoriad (contractau safonol rhagarweiniol, contractau safonol gwaharddedig a chontractau â chymorth) yn amrywiadau ar y tri phrif fath o gontract. Ar ôl ystyried ymhellach, ac o ystyried y byddai'r rhan fwyaf o'r telerau yn cael eu dyblygu ag ychydig o addasiadau yn unig, roeddem o'r farn na fyddai'n gymesur llunio datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol ar wahân ar gyfer y contractau eraill. Yn hytrach na hynny, bydd canllawiau yn nodi ar wahân pa newidiadau i'r prif fathau o gontract fyddai'n angenrheidiol er mwyn creu un o'r amrywiadau hyn. Nid yw'r mathau ychwanegol o gontractau yr awgrymodd ymgyngoreion y dylai fod datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol ar eu cyfer, yn adlewyrchu'r contractau a bennir yn y Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) ar y cyfan, ac nid oes unrhyw delerau sylfaenol nac atodol penodol sy'n gymwys iddynt a fyddai'n cyfiawnhau creu datganiad ysgrifenedig enghreifftiol. Lle nad yw hynny'n wir (e.e. myfyrwyr mewn llety addysg uwch), bydd y canllawiau ychwanegol a roddir yn cwmpasu'r rhain.

<u>Cwestiwn 5</u> – A yw diwyg a fformat pob datganiad ysgrifenedig enghreifftiol yn hawdd eu deall?
Nid oedd 5 (10.9%) wedi ateb y cwestiwn yn uniongyrchol
Atebodd 14 (30.4%) 'ydy'
Atebodd 27 (58.7%) 'nac ydy'

O'r rhai a atebodd y cwestiwn, atebodd 34.1% 'ydy' a dywedodd 65.9% 'nac ydy'

Er bod rhai ymgyngoreion yn meddwl bod diwyg a fformat pob datganiad ysgrifenedig enghreifftiol yn hawdd eu deall, nid oedd y mwyafrif yn cytuno.

Roedd llawer o'r pryderon a godwyd yn canolbwyntio ar ba mor ddealladwy oedd yr iaith a ddefnyddiwyd yn y telerau a hyd y datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol. Awgrymwyd bod cytundebau tenantiaeth presennol yn adlewyrchu Deddfau perthnasol heb ddyfynnu'n uniongyrchol o'r ddeddfwriaeth honno na defnyddio cyfeiriadau cyfreithiol. Dadleuodd rhai y dylid llunio canllawiau 'Saesneg clir', sy'n cynnwys holl bwyntiau allweddol y contract, ar y cyd â'r datganiad ysgrifenedig, ond galwodd eraill am gynnwys arweiniad ym mhob rhan o'r datganiadau er mwyn egluro'r telerau. Roedd rhai o'r farn y gallai'r ffordd y gosodwyd y 'nodiadau cyfarwyddyd' presennol rhwng y telerau achosi dryswch.

Ymhlith yr awgrymiadau penodol ar gyfer gwella diwyg a fformat y datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol roedd y canlynol:

- newid o baragraffau i bwyntiau bwled
- tabl cynnwys rhagweithiol
- rhestr termau
- cynnwys enghreifftiau go iawn yn y nodiadau cyfarwyddyd
- tynnu sylw at y nodiadau cyfarwyddyd
- troednodiadau neu ôl-nodiadau sy'n cyfeirio at yr union adrannau o'r ddeddfwriaeth yn hytrach na'r nodiadau cyfarwyddyd presennol.
- defnyddio penawdau ac is-benawdau sy'n nodi adrannau'r datganiad yn glir
- defnyddio'r rhagenw 'nhw' i sicrhau cynhwysiant

Ymateb Llywodraeth Cymru i Gwestiwn 5

Mae Llywodraeth Cymru wedi nodi'r pryderon ynglŷn â'r iaith a ddefnyddiwyd yn y telerau a hyd y datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol. Rydym yn bwriadu ymdrin â'r pryderon hyn drwy lunio canllawiau priodol mewn iaith syml a deunyddiau hygyrch. Bydd y 'nodiadau cyfarwyddyd' blaenorol yn ymddangos fel troednodiadau yn y datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol terfynol er mwyn cydnabod y ffaith y bwriedir iddynt ddarparu gwybodaeth bwysig nad yw fel arall yn amlwg yn y teler, yn hytrach nag arweiniad neu esboniad o'r teler. Ymhlith y newidiadau eraill a gaiff eu gwneud bydd darparu tabl cynnwys a rhai newidiadau i'r ffordd y defnyddir y penawdau a'r is-benawdau. Er nad yw rhestr termau wedi cael ei chynnwys, yn rhannol er mwyn osgoi gwneud y dogfennau hyd yn oed yn hirach, byddai landlordiaid yn gallu cynnwys un pe baent yn meddwl y byddai hynny'n ddefnyddiol.

Cwestiwn 6 – A yw'r telerau ym mhob datganiad ysgrifenedig enghreifftiol wedi'u grwpio a'u trefnu mewn ffordd briodol?

Nid oedd 4 (8.7%) wedi ateb y cwestiwn yn uniongyrchol
Atebodd 18 (39.1%) 'ydynt'
Atebodd 24 (52.2%) 'nac ydynt'

O'r rhai a atebodd y cwestiwn, atebodd 42.9% 'ydynt' a dywedodd 57.1% 'nac ydynt'

Er bod rhai ymgyngoreion yn meddwl bod y telerau ym mhob datganiad ysgrifenedig enghreifftiol wedi cael eu grwpio a'u trefnu mewn ffordd briodol, nid oedd y mwyafrif yn cytuno.

Ymhlith y ffyrdd o grwpio a threfnu'r telerau'n well a awgrymwyd roedd y canlynol:

- adrannau ar wahân sy'n disgrifio cyfrifoldebau deiliad y contract a chyfrifoldebau'r landlordiaid
- grwpio telerau sylfaenol ac atodol ar wahân er mwyn helpu i'w nodi
- newid trefn y telerau er mwyn adlewyrchu'r broses o ddechrau, cynnal a therfynu contract meddiannaeth, h.y. dechrau drwy nodi'r telerau sy'n ymwneud â blaendal a gorffen drwy nodi'r telerau sy'n ymwneud â therfynu contract
- newid trefn y telerau sy'n ymwneud ag ymddygiad gwaharddedig er mwyn osgoi'r awgrym y rhoddir mwy o flaenoriaeth i ymddygiad deiliad y contract na thelerau eraill a rhwymedigaethau'r landlord

Gofynnwyd i'r ymgyngoreion nodi hefyd ble y dylid cynnwys telerau ychwanegol yn y datganiadau ysgrifenedig.

Ymateb Llywodraeth Cymru i Gwestiwn 6

Mae Llywodraeth Cymru wedi ystyried y ffyrdd amgen o grwpio'r telerau a awgrymwyd yn ofalus.

Mewn egwyddor, byddai'n haws i ddeiliaid contract a landlordiaid ddeall yr hyn a ddisgwylir ganddynt pe bai'r telerau yn cael eu grwpio drwy gyfeirio at y rhai sy'n disgrifio cyfrifoldebau deiliad y contract a'r rhai sy'n disgrifio cyfrifoldebau'r landlord. Fodd bynnag, mewn rhai achosion, mae'r un teler yn rhoi cyfrifoldeb ar ddeiliad contract a landlord ac ni chredwn y byddai'n briodol gwahanu'r cyfrifoldebau hyn.

At hynny, yn ein barn ni, byddai'n llawer haws sicrhau dealltwriaeth gynhwysfawr o'r ffordd y caiff hawliau a chyfrifoldebau eu rhannu mewn perthynas ag unrhyw fater penodol pe bai'r holl wybodaeth berthnasol sy'n ymwneud ag ef yn cael ei nodi yn yr un lle yn y datganiad ysgrifenedig yn hytrach nag mewn dau le gwahanol. Yn ein barn ni, mae hon yn ddadl gymhellol yn erbyn grwpio'r telerau naill ai drwy gyfeirio at y person y mae cyfrifoldeb arno, neu drwy gyfeirio at natur y teler (sylfaenol, atodol).

Rydym wedi ailystyried trefn grwpiau o delerau yng ngoleuni sylwadau ymgyngoreion. Er ein bod wedi gwneud rhai addasiadau o ganlyniad i hynny, yn gyffredinol, rydym o'r farn bod y drefn sy'n ymddangos yn y datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol drafft yr un mor rhesymegol ag unrhyw drefn arall a awgrymwyd. Pe bai landlord yn dymuno mabwysiadu trefn wahanol, byddai'n gallu gwneud hynny wrth gwrs. Yn yr un modd, landlordiaid fydd yn penderfynu a ddylid cynnwys unrhyw delerau ychwanegol yn y datganiad ysgrifenedig.

<u>Cwestiwn 7</u> – A yw'r ffordd y mae statws pob teler yn cael ei nodi (e.e. mae telerau sylfaenol na ellir eu hepgor o'r contract neu delerau sylfaenol na ellir eu newid mewn print italig ac wedi'u tanlinellu; mae telerau sylfaenol y gellir eu hepgor neu eu newid mewn print italig;ac mae telerau atodol wedi'u tanlinellu) yn glir?

Nid oedd 3 (6.5%) wedi ateb y cwestiwn yn uniongyrchol
Atebodd 11 (23.9%) 'ydy'
Atebodd 32 (69.6%) 'nac ydy'

O'r rhai a atebodd y cwestiwn, atebodd 25.6% 'ydy' a dywedodd 74.4% 'nac ydy'

Nid oedd mwyafrif clir o'r ymgyngoreion yn hoffi'r ffordd y cafodd statws pob teler ei nodi yn y datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol drafft. Yn eu barn nhw, roedd yn feichus, yn ddryslyd ac yn anodd i'w ddarllen. Codwyd pryderon penodol ynglŷn â pha mor ddealladwy oedd y dull hwn i'r rhai â nam ar eu golwg neu nam arall.

Ymhlith y dulliau eraill a awgrymwyd roedd defnyddio cod llythrennau, cod lliw neu eiconau. Awgrymwyd hefyd y dylid cynnwys crynodeb byr o statws telerau. Roedd rhai ymgyngoreion yn cwestiynu a oedd angen nodi telerau yn rhai sylfaenol, atodol neu ychwanegol.

Beirniadwyd y defnydd awgrymedig o linell drwodd a phriflythrennau i nodi telerau a hepgorwyd neu a addaswyd am resymau tebyg i'r rhai a nodir uchod. Awgrymwyd y dylid eu dileu ac yna'u hychwanegu fel atodiad i'r contract.

Ymateb Llywodraeth Cymru i Gwestiwn 7

Mae Llywodraeth Cymru wedi nodi'r ymatebion i'r mater hwn a chryfder y teimladau a fynegwyd. O ganlyniad, mae'r datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol wedi cael eu haddasu i nodi telerau drwy ddefnyddio cod llythrennau syml erbyn hyn. Er ein bod yn cydnabod bod ffyrdd eraill o wneud hyn, rydym o'r farn mai hon yw'r ffordd hawsaf o sicrhau bod y datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol mor ddealladwy a hawdd i'w defnyddio â phosibl. Er nad oes gofyniad absoliwt i nodi statws pob teler, rydym o'r farn bod hyn yn bwysig er mwyn sicrhau dealltwriaeth wirioneddol o'r contract, yn enwedig mewn achosion lle y gofynnir am amrywiad wedi hynny.

O ran telerau sylfaenol neu atodol sydd wedi cael eu hepgor yn y contract meddiannaeth, mae'r Ddeddf yn ei gwneud yn ofynnol i'r rhain gael eu nodi mewn datganiadau ysgrifenedig. Yn niffyg dewisiadau cymhellol eraill, mae'r datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol yn parhau i awgrymu llinell drwodd fel ffordd o gyflawni hyn (yn enwedig pan fydd darn cymharol fach o destun wedi cael ei hepgor) ond byddai modd defnyddio dulliau gwahanol pe baent yn well yn eu barn nhw.

<u>Cwestiwn 8</u> – A yw'r nodiadau cyfarwyddyd a gynhwysir yn Rhan 3 o bob datganiad ysgrifenedig enghreifftiol yn glir ac yn ddigonol?

Nid oedd 4 (8.7%) wedi ateb y cwestiwn yn uniongyrchol
Atebodd 18 (39.1%) 'ydynt'
Atebodd 24 (52.2%) 'nac ydynt'

O'r rhai a atebodd y cwestiwn, atebodd 42.9% 'ydynt' a dywedodd 57.1% 'nac ydynt'

Roedd mwyafrif o'r ymgyngoreion yn anghytuno bod y nodiadau cyfarwyddyd yn glir ac yn ddigonol.

Roedd sylwadau'r ymgyngoreion yn cynnwys y canlynol:

- Mae'r nodiadau cyfarwyddyd yn cyfeirio at ddeddfwriaeth a dogfennau eraill, sy'n eu gwneud yn llai eglur a defnyddiol. Byddai'n well pe bai'r holl wybodaeth yn cael ei chynnwys mewn un ddogfen er mwyn ei gwneud yn fwy dealladwy

- Mae rhai nodiadau cyfarwyddyd yn mabwysiadu disgrifiadau o'r ddeddfwriaeth neu reoliad, nad yw'n helpu i sicrhau eglurder i ddeiliaid contract o bosibl

- Mae'r nodiadau yn ymddangos yma a thraw ac mae angen eu defnyddio'n amlach ac mewn ffordd fwy cyson drwy'r dogfennau cyfan

- Nid yw'n glir i bwy mae'r nodiadau cyfarwyddyd. Ar un olwg, mae'n ymddangos eu bod yn rhoi rhagor o arweiniad i ddeiliaid contract, er enghraifft drwy esbonio beth yw tor contract ymwrthodol, ond maent hefyd yn ailddatgan darnau mawr o'r ddeddfwriaeth sy'n fwy addas i landlordiaid a chyfreithwyr

- Nid yw iaith y nodiadau cyfarwyddyd yn hawdd i'w deall a byddai'n fuddiol pe bai'n cael ei hadolygu gan denantiaid a phobl â phrofiad uniongyrchol o faterion tai/digartrefedd cyn gweithredu

- Drwy gynnwys nodiadau cyfarwyddyd ar rai materion ond ddim ar eraill efallai y bydd hyn yn arwain at roi mwy o bwys ar rai telerau nag eraill

- Mae'r nodiadau cyfarwyddyd yn ddefnyddiol iawn ac, yn sicr, mae eu hangen ond dylent gael eu hehangu. Dylai nodiadau cyfarwyddyd esbonio ystyr amrywiol dermau ac ymadroddion megis 'olyniaeth', 'cydnabyddiaeth arall', 'cyfraith llesteirio', 'rhannau cyffredin' ac ati

Ymateb Llywodraeth Cymru i Gwestiwn 8

Mae Llywodraeth Cymru wedi nodi sylwadau'r ymgyngoreion. Yn hytrach nag esbonio ystyr telerau, diben y nodiadau cyfarwyddyd a gynhwyswyd yn y datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol drafft oedd:

- nodi ble yn y ddeddfwriaeth y mae pethau y sonnir amdanynt yn y telerau, ond nas esbonnir fel arall gan y telerau hynny, yn cael eu hegluro, neu
- gwneud cysylltiadau perthnasol â thelerau eraill yn y contract lle nad eglurir hynny yn y teler perthnasol, neu
- nodi'r amgylchiadau lle y mae telerau penodol yn gymwys ai peidio (h.y. lle mae eu cymhwyso yn dibynnu ar gynnwys teler arall yn y contract meddiannaeth).

Er bod y ffocws cul hwn yn gywir yn ein barn ni, ar ôl ailystyried, drwy gyfeirio at y nodiadau hyn fel 'nodiadau cyfarwyddyd' mae'n bosibl bod ymgyngoreion wedi cael yr argraff y gallai neu y dylai'r nodiadau wneud mwy i esbonio'r telerau eu hunain. Yn ein barn ni, byddai'n well pe bai hyn yn cael ei wneud mewn canllawiau a ddatblygir ar wahân. O ganlyniad i hyn, yn y datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol terfynol, bydd y 'nodiadau cyfarwyddyd' yn cael eu cynnwys fel troednodiadau, er eu bod wedi cael eu haddasu neu eu hehangu mewn rhai achosion i ystyried enghreifftiau ychwanegol lle mae ymgyngoreion wedi awgrymu geiriau neu ymadroddion penodol a ddefnyddir mewn telerau y mae angen eu hesbonio.

<u>**Cwestiwn 9**</u> **– Yr effaith ar y Gymraeg.**

Pa effaith fyddai'r rheoliadau arfaethedig a'r datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol drafft yn ei chael ar y Gymraeg yn eich barn chi?

Nid atebwyd y cwestiwn hwn gan y mwyafrif o ymgyngoreion ac o'r rhai a roddodd ateb, roedd y rhan fwyaf yn meddwl na fyddai'r rheoliadau yn cael fawr ddim effaith.

Fodd bynnag, nododd ymgyngoreion y byddai deiliadaeth fwy diogel i'r rhai sy'n rhentu'n breifat yn cefnogi cymunedau Cymraeg eu hiaith, ac y gallai darparu datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol yn Gymraeg gael effaith gadarnhaol ar yr iaith, gan mai anaml y defnyddir cytundebau tenantiaeth Cymraeg ar hyn o bryd.

Nododd ymgyngoreion hefyd y byddai angen bod yn rhugl iawn yn y Gymraeg os defnyddir contractau Cymraeg oherwydd y geiriad cyfreithiol cymhleth, sy'n annhebygol o fod yn wir am bob landlord.

Ymateb Llywodraeth Cymru i Gwestiwn 9

Mae Llywodraeth Cymru wedi nodi'r sylwadau a wnaed mewn perthynas â'r cwestiwn hwn.

<u>**Cwestiwn 10**</u> **– Yr effaith ar y Gymraeg.**

Rhowch unrhyw sylwadau ynghylch sut y gellid eu llunio neu eu newid, er mwyn sicrhau:

i) y cânt effeithiau cadarnhaol neu fwy o effeithiau cadarnhaol ar gyfleoedd i bobl ddefnyddio'r Gymraeg ac o ran sicrhau na chaiff y Gymraeg ei thrin yn llai ffafriol na'r Saesneg;

ii) na fyddant yn amharu ar gyfleoedd i bobl ddefnyddio'r Gymraeg nac ar drin y Gymraeg yn llai ffafriol na'r Saesneg.

Nid atebwyd y cwestiwn hwn gan y mwyafrif o'r ymgyngoreion. O'r rhai a roddodd ateb, roedd y sylwadau'n cynnwys y canlynol:

- Dylai datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol gael eu darparu yn Gymraeg er mwyn helpu landlordiaid i roi contractau meddiannaeth yn Gymraeg os bydd deiliad y contract yn dymuno hynny. Efallai y byddai rhai goblygiadau o ran cost i rai landlordiaid wrth wneud hynny. Dylai fersiynau Cymraeg o'r contractau helpu i leihau'r gost hon

- Gallai Llywodraeth Cymru annog landlordiaid ac asiantiaid gosod eiddo yn gryf i roi contractau yn Gymraeg os gofynnir am hynny

- Dylai'r fersiwn hawdd ei darllen o'r contractau fod ar gael mewn Cymraeg clir ac mewn Saesneg clir. Bydd hyn yn helpu darllenwyr yn y ddwy iaith i ddeall y contractau eu hunain

- Mae diwyg y contractau yn gymhleth ac maent yn hirfaith, felly mae'n annhebygol y byddai un contract Cymraeg/Saesneg yn ddichonadwy

Ymateb Llywodraeth Cymru i Gwestiwn 10:

Gall Llywodraeth Cymru gadarnhau y bydd y datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol ac unrhyw ganllawiau cysylltiedig a baratoir ar gael ar wahân yn Gymraeg ac yn Saesneg ac y byddai'n annog pob landlord i ddarparu'r datganiad ysgrifenedig yn Gymraeg os bydd deiliad y contract yn dymuno hynny.

<u>Cwestiwn 11</u> – Sylwadau Cyffredinol Eraill

A oes unrhyw sylwadau yr hoffech eu gwneud ynghylch yr ymgynghoriad hwn neu'r rheoliadau drafft?

Roedd y sylwadau cyffredinol a wnaed gan ymgyngoreion yn cynnwys y canlynol:

- Nid yw'n amlwg pa broblemau rydych yn ceisio eu datrys na pha sylfaen dystiolaeth sydd wedi eich tywys i wneud y rheoliadau hyn pan fo pwysau eraill yr un mor ddybryd

- Mae'r rheoliadau drafft yn rhy hirfaith a byddant yn cael effaith andwyol ar landlordiaid preswyl yn y sector preifat. Mae angen iddynt drin y ddau barti yn gydradd ond nid ydynt yn gwneud hynny ar hyn o bryd

- Byddem yn ddiolchgar pe bai Llywodraeth Cymru yn rhyddhau'r rheoliadau a'r canllawiau terfynol mor fuan â phosibl

Argymhellodd llawer o ymgyngoreion y dylid cynnwys telerau newydd neu wahanol, neu awgrymwyd y dylid addasu neu hepgor telerau presennol. Er enghraifft, awgrymodd rhai awdurdodau lleol y dylid cwmpasu eu dyletswydd bresennol i ymgynghori â thenantiaid o dan adran 105 o Ddeddf Tai 1985. Gofynnodd eraill am arweiniad penodol neu eglurder ynglŷn â materion megis taliadau gwasanaeth a hysbysiadau gweithredol/heb eu gweithredu a chamau cyfreithiol.

Ymateb Llywodraeth Cymru i Gwestiwn 11:

Mae Llywodraeth Cymru wedi nodi'r holl sylwadau cyffredinol gan ymgyngoreion er bod llawer yn ymwneud â materion nad oeddent yn rhan o'r ymgynghoriad hwn. Mae'r telerau sydd wedi'u cynnwys yn y datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol yn rhai a nodwyd yn y Ddeddf ac mewn rheoliadau ar wahân a wnaed o dan y Ddeddf honno. Maent wedi bod yn destun ymgynghoriad a phroses graffu ar wahân ac nid yw'n bosibl i'r rheoliadau ynglŷn â datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol ychwanegu atynt na'u hepgor. O ran y mater penodol a godwyd mewn perthynas ag adran 105 o Ddeddf Tai 1988, caiff darpariaethau'r adran hon eu disodli gan y rhai a nodir yn adran 234 o'r Ddeddf, pan gaiff ei rhoi ar waith. Nid yw'n ofynnol i adran 234 gael ei chynnwys fel un o delerau sylfaenol contract diogel ond mater i landlordiaid cymunedol fyddai penderfynu a ddylid cyfeirio at eu dyletswydd o dan yr adran honno mewn datganiadau ysgrifenedig fel teler ychwanegol.

Er mwyn ailddatgan yr hyn a ddywedwyd yn y ddogfen ymgynghori, mae'r rheoliadau ynglŷn â datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol contractau meddiannaeth a gwybodaeth esboniadol wedi cael eu llunio fel rhan allweddol o'r broses o roi'r Ddeddf ar waith. Amcan y Ddeddf honno yw ei gwneud yn symlach ac yn haws i rentu cartref yng Nghymru, gan greu un fframwaith cyfreithiol clir yn lle'r darnau amrywiol, cymhleth o ddeddfwriaeth sy'n bodoli ar hyn o bryd. Bydd contractau meddiannaeth yn disodli'r tenantiaethau a'r trwyddedau preswyl presennol, gan wneud hawliau a rhwymedigaethau'r landlord a'r tenant neu'r trwyddedai yn llawer cliriach. Bydd datganiadau ysgrifenedig yn chwarae rhan allweddol yn y broses o gyflawni'r amcanion hynny.

Rydym wedi nodi amrywiol geisiadau inni roi rhagor o ganllawiau mewn modd amserol a byddwn yn ceisio sicrhau bod hyn yn digwydd ymhell cyn rhoi'r Ddeddf ar waith.