

Rhif: WG46389



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Llywodraeth Cymru
Ymgynghoriad – crynodeb o'r ymatebion

Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016

Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016: gwella diogelwch
deiliadaeth drwy ymestyn y cyfnod hysbysu

Tachwedd 2022

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

Trosolwg

Mae'r ddogfen hon yn crynhoi'r ymatebion i'r ymgynghoriad ar Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016: gwella diogelwch deiliadaeth drwy gynyddu'r cyfnod rhybudd.

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:

Yr Is-adran Polisi TaiLlywodraeth Cymru
Parc Cathays
Caerdydd
CF10 3NQ

Ebost: Rentinghomes@gov.wales

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/deddf-rhentu-cartrefi-cymru-2016-gwella-diogelwch-deiliadaeth-drwy-gynyddur-cyfnod-rhybudd-html>

Cyflwyniad

Roedd yr ymgynghoriad hwn yn ceisio barn ar y cynnig canlynol sy'n ymwneud â chontractau meddiannaeth safonol cyfnodol wedi'u trosi:

- bod y cyfnod hysbysu byrraf a roddir pan fydd hysbysiad landlord yn cael ei roi o dan adran 173 o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 ('Deddf 2016') yn cael ei ymestyn o ddau fis i chwe mis
- bod y cynnydd arfaethedig hwn yn cael effaith chwe mis ar ôl i Ddeddf 2016 ddod i rym ar 1 Rhagfyr 2022

Mae contract safonol cyfnodol wedi'i drosi yn un sy'n trosi o denantiaeth fyrddaliadol sicr (AST) cyfnodol presennol neu drwydded pan ddaw Deddf 2016 i rym. Byddai'r newid arfaethedig yn sicrhau bod y cyfnod hysbysu byrraf sy'n ofynnol mewn perthynas â chontractau wedi'u trosi yn cyd-fynd â'r hyn sy'n berthnasol i gontractau safonol cyfnodol newydd y cytunir arnynt ar neu ar ôl 1 Rhagfyr.

Cynhaliwyd yr ymgynghoriad rhwng 20 Medi a 24 Hydref ac roedd yn cynnwys dogfen ymgynghori a gyhoeddwyd ar-lein, a oedd yn disgrifio'r cynnig, yn pennu'r rhesymeg ar ei gyfer ac yn gwahodd ymatebion i gyfres o gwestiynau. Tynnwyd sylw cynulleidfa eang o randdeiliaid allweddol at y ddogfen ymgynghori hon gan gynnwys grwpiau sy'n cynrychioli landlordiaid preifat, landlordiaid cymdeithasol, grwpiau sy'n cynrychioli tenantiaid ac elusennau tai. Ar wahân, cynhaliwyd digwyddiadau ymgynghori ar gyfer landlordiaid a thenantiaid a rhoddwyd sylw i'r ymgynghoriad yn y cyfryngau cenedlaethol. Tynnwyd sylw landlordiaid preifat at yr ymgynghoriad mewn e-bost uniongyrchol a anfonwyd gan Rent Smart Wales.

Crynodeb o'r Ymatebion

Mae'r ddogfen hon yn crynhoi'r ymatebion i chwe chwestiwn yr ymgynghoriad. Er na all nodi pob un o'r sylwadau a gafwyd, y nod yw cyfleu'r prif negeseuon. Codwyd nifer o faterion nad oeddent yn ymwneud yn uniongyrchol â phwnc yr ymgynghoriad. Rydym wedi nodi'r materion hyn ond nid ydym wedi'u hystyried yn fanwl yn y crynodeb hwn. Cafwyd y rhan fwyaf o'r ymatebion i'r ymgynghoriad gan bobl neu sefydliadau yng Nghymru.

Cafodd Llywodraeth Cymru 1409 o ymatebion i'r ymgynghoriad. Gallai unigolion gyflwyno eu hymatebion drwy holiadur ar-lein, e-bost neu'r post. Daeth 1380 i law drwy'r llwyfan ar-lein.

Cafwyd y mwyafrif helaeth o'r ymatebion gan landlordiaid preifat neu asiantiaid gosod/rheoli eiddo (1277) a llai o lawer gan denantiaid (77). Ymysg y bobl eraill a ymatebodd roedd cyrff sy'n cynrychioli landlordiaid a thenantiaid, awdurdodau lleol, elusennau, cyfreithwyr tai a'r Ombwdsmon Eiddo.

Roedd y dadansoddiad yn ôl sector fel a ganlyn¹:

¹ Gan fod rhai ymatebwyr yn cael eu cynnwys mewn mwy nag un categori, dim ond dadansoddiad bras a geir yma.

| | |
|---------------------------------|------|
| Landlordiaid preifat | 1200 |
| Tenantiaid | 77 |
| Cyrff Cynrychioliadol | 11 |
| Awdurdodau Lleol | 6 |
| Asiantiaid Gosod / Rheoli Eiddo | 77 |
| Arall/heb ei ddatgan | 38 |

Prif Ganfyddiadau

Roedd landlordiaid, asiantiaid eiddo a'u cyrff cynrychioliadol yn gwrthwynebu'r cynnig a nodir yn yr ymgynghoriad yn gryf. Roedd y rhan fwyaf o'r farn y byddai'n cael effaith negyddol ac annheg ar fuddiannau landlordiaid, gyda llawer yn ystyried y byddai hyn yn cael effaith andwyol ar y sector rhentu preifat. Ar y llaw arall, roedd tenantiaid a'r sefydliadau hynny sy'n cynrychioli eu buddiannau yn gefnogol iawn o'r cynnig oherwydd y lefel uwch o graffu yr ystyriwyd y byddai'n ei rhoi i denantiaid. Fodd bynnag, roedd llawer o'r rheini a oedd yn cefnogi'r cynnig am i'r newid gael ei roi ar waith yn gynharach, ar 1 Rhagfyr, yn hytrach nag ar 1 Mehefin 2023 fel y cynigiwyd.

Yn gyffredinol, gan fod y rhan fwyaf o'r ymatebion gan landlordiaid, roedd mwyafrif helaeth o'r ymatebwyr yn gwrthwynebu'r cynnig

Ymatebion i gwestiynau unigol yn yr ymgynghoriad

Roedd cynnwys yr ymatebion yn amrywio'n sylweddol, er bod y rhan fwyaf o'r ymatebwyr wedi ateb y rhan fwyaf o'r cwestiynau polisi allweddol a ofynnwyd yn yr ymgynghoriad. Rydym yn ddiolchgar iawn am yr ymatebion manwl iawn a gafwyd gan rai ymatebwyr. Er nad oes modd adlewyrchu pob mater a godwyd yn llawn, rhoddir crynodeb o'r prif themâu a godwyd mewn ymateb i bob un o'r cwestiynau.

Cwestiwn 1 – *A ydych chi'n un o'r isod:*

Tenant
Landlord
Asiant Gosod / Rheoli Eiddo
Corff Cynrychioliadol
Awdurdod Lleol
Arall (nodwch)

O'r ymatebwyr, roedd tua:

1200 yn landlordiaid
77 yn denantiaid
77 yn asiantiaid gosod / rheoli eiddo
11 yn gyrrff cynrychioliadol
6 yn awdurdodau lleol
38 o gategoriâu eraill neu ni wnaethant ddweud

Ymateb Llywodraeth Cymru i Gwestiwn 1

Mae Llywodraeth Cymru'n nodi'r lefel uchel o ymgysylltiad yn yr ymgynghoriad gan landlordiaid ac asiantiaid gosod/rheoli eiddo. Hefyd, gwnaethom nodi y cafwyd lefel sylweddol o ymateb o amrywiaeth eang o gyrrff cynrychioliadol a sefydliadau â diddordeb a roddodd amrywiaeth ddefnyddiol o safbwyntiau. Roedd tenantiaid wedi'u tangynrychioli i raddau ymysg yr ymatebion, gan adlewyrchu'r anhawster uwch sydd wrth gyrraedd y grŵp hwn, yn benodol y rheini yn y sector preifat.

Cwestiwn 2 – *Yn achos contractau safonol cyfnodol wedi'u trosi, a ydych chi'n cefnogi ymestyn y cyfnod hysbysu sy'n ofynnol o dan adran 173 o Ddeddf 2016 o ddau fis i chwe mis?*

O'r ymatebion a ddaeth i law:

atebodd tua 17% 'ydw'
atebodd tua 81% 'nac ydw'
atebodd tua 2% 'ddim yn gwybod'

Ymateb Llywodraeth Cymru i Gwestiwn 2

Mae Llywodraeth Cymru'n nodi bod mwyafrif mawr iawn o'r ymatebwyr yn gwrthwynebu'r cynnig. Roedd bron bob un o'r rhain yn landlordiaid, asiantiaid gosod/rheoli eiddo a'u cynrychiolwyr. Roedd ymatebwyr sy'n denantiaid a'r sefydliadau hynny sy'n cynrychioli eu buddiannau yn gefnogol iawn o blaid cynyddu'r cyfnod hysbysu.

Cwestiwn 3 – Os gwnaethoch ateb 'ydw' ar gyfer C2, pryd ydych chi'n credu y dylai'r newid hwn gael effaith?

- a) Cyn gynted ag y bydd Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 yn dod i rym
- b) 6 mis ar ôl dyddiad gweithredu 1 Rhagfyr
- c) Arall (nodwch os gwelwch yn dda)

O'r ymatebion a ddaeth i law:

atebodd tua 46% 'Cyn gynted ag y bydd Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 yn dod i rym'
atebodd tua 31% '6 mis ar ôl dyddiad gweithredu 1 Rhagfyr'
atebodd tua 23% 'Arall'

Ymateb Llywodraeth Cymru i Gwestiwn 3

Mae Llywodraeth Cymru'n nodi, gan mai'r bwriad oedd mai dim ond yr ymatebwyr hynny a gefnogodd y cynnig fyddai'n ateb y cwestiwn hwn, dim ond lleiafrif o ymatebwyr a ymatebodd iddo, ac mai tenantiaid neu'r rheini sy'n cynrychioli eu buddiannau oedd y rhan fwyaf o'r rheini. O blith y rhain, roedd sawl un o blaid bod y newid yn dod i rym ar 1 Rhagfyr yn hytrach nag ar 1 Mehefin fel y cynigiwyd. Galwodd nifer o ymatebwyr am i'r cyfnod hysbysu estynedig ddod i rym ar ddyddiad diweddarach – 12 mis neu ddwy flynedd ar ôl i Ddeddf 2016 ddod i rym. Atebodd nifer o ymatebwyr y cwestiwn yn anghywir gan ddefnyddio'r blwch testun i anghytuno â'r cynnig.

Cwestiwn 4 – Os ydych chi'n denant ac wedi ateb 'ydw' ar gyfer C2, pa un o'r manteision canlynol isod sydd bwysicaf i chi?

- a) Mwy o hyder a theimlad o les
- b) Mwy o ddiogelwch o ganlyniad i gael chwe mis yn hytrach na dau fis i ddod o hyd i lety arall
- c) Mwy tebygol o allu dod o hyd i lety arall o fewn yr un gymuned neu ardal
- d) Mwy o amser i gynilo ar gyfer symud (e.e. blaendal neu rent yn y dyfodol)
- e) Arall (nodwch os gwelwch yn dda)

Rhannwyd yr ymatebion fel a ganlyn:

12% - Mwy o hyder a theimlad o les

48% - Mwy o ddiogelwch o ganlyniad i gael chwe mis yn hytrach na dau fis i ddod o hyd i lety arall

14% - Mwy tebygol o allu dod o hyd i lety arall o fewn yr un gymuned neu ardal

6% - Mwy o amser i gynilo ar gyfer symud (e.e. blaendal neu rent yn y dyfodol)

20% - Arall

Ymateb Llywodraeth Cymru i Gwestiwn 4

O'r ymatebion a ddaeth i law (99), diogelwch ychwanegol o ganlyniad i gael chwe mis yn hytrach na dau fis i ddod o hyd i lety arall oedd y dewis a ddewiswyd amlaf. Fodd bynnag, mae Llywodraeth Cymru'n nodi bod un o'r sylwadau o fewn yr opsiwn "arall" wedi tynnu sylw at y ffaith bod y rhesymau a restrwyd i gyd yn ddilys ac yn rhan annatod o'i gilydd.

Cwestiwn 5. *Os ydych yn landlord ac wedi ateb 'nac ydw' ar gyfer C2, pa un o'r canlynol sydd bwysicaf i chi:*

- a) *Haws / cyflymach i gael meddiant o eiddo*
- b) *Mae'n well gen i rentu tymor byr*
- c) *Arall (nodwch os gwelwch yn dda)*

Rhannwyd yr ymatebion fel a ganlyn:

70% - Haws / cyflymach i gael meddiant o eiddo

9.% - mae'n well gen i rentu tymor byr

21% - arall (nodwch os gwelwch yn dda)

Ymateb Llywodraeth Cymru i Gwestiwn 5

Atebodd mwy na 100 o ymatebwyr y cwestiwn hwn. O'r rhain, nododd mwyafrif sylweddol bod cyfnod hysbysu o ddau fis yn bwysig am ei fod yn ei gwneud yn haws ac yn gyflymach i landlord gael meddiant o'i eiddo. Fodd bynnag, rhoddwyd amrywiaeth eang o resymau cysylltiedig gan y sawl a ddewisodd yr opsiwn 'arall'. Er enghraifft, mae'r amserlen yn rhy hir o ystyried y ffaith y gall amgylchiadau landlord newid unrhyw bryd oherwydd profedigaeth, dileu swydd ac ati, neu, er mwyn gwerthu eiddo, bod angen i landlord sicrhau meddiant gwag ond na fydd neb yn aros chwe mis rhwng cyfnewid contract a chwblhau.

Cwestiwn 6: *Rhowch unrhyw sylwadau pellach ar y cynigion a nodwyd yn yr ymgynghoriad hwn, gan gynnwys yr effaith y mae'r cyfnod hysbysu presennol o 2 fis wedi'i chael arnoch fel landlord neu denant, yn gadarnhaol neu'n negyddol.*

Gwnaeth bron 1000 o ymatebwyr sylwadau mewn ymateb i'r cwestiwn hwn. Er nad yw'n bosibl cynnwys yr ymatebion yn llawn, rhoddir crynodeb isod. Mae'r crynodeb hwn hefyd yn cynnwys y rheini a roddodd ymatebion manwl wrth ateb cwestiynau 2-5.

Roedd yr ymatebion yn cynnwys safbwyntiau croes ar y cynnig.

Er y gwelwyd rhywfaint o gefnogaeth i'r cynnig gan landlordiaid ac asiantiaid gosod eiddo, roedd y mwyafrif helaeth yn gwrthwynebu. Dywedodd y rhan fwyaf o'r rheini a oedd yn gwrthwynebu'r cynnig fod y cyfnod hysbysu presennol o ddau fis yn ei gwneud yn haws ac yn gyflymach iddynt gael meddiant o eiddo, ac roedd llawer yn pryderu y byddai

cyfnodau hysbysu estynedig yn arwain at gyfnodau hwy pan fyddai rhent yn mynd heb gael ei dalu, neu pan fyddai ymddygiad gwrthgymdeithasol yn digwydd ac ati. Awgrymodd llawer o'r ymgynghoreion y byddai'r cynnig yn annog landlordiaid i adael y sector preifat ac roeddent o'r farn y byddai hyn yn golygu y byddai materion sy'n deillio o dangyflenwad o gartrefi i'w rhentu (gan gynnwys nifer y bobl mewn llety dros dro – a chynnydd pellach o alw am lety o'r fath) yn gwaethgu ac y gallai hyn arwain at gynnydd yng nghost rhentu. Mynegwyd pryderon hefyd ynghylch yr effaith ar y system gyfiawnder pe gwelid cynnydd mewn hawliadau meddiant. Yn ei hymateb, daeth Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl (NRLA) i'r casgliad y bydd cyfuniad o gyflwyno rhagor o reoleiddio ar y sector rhentu preifat a phwysau ar y system llysoedd yn cynyddu'r tebygolrwydd y bydd landlordiaid yn gadael y sector rhentu preifat ac y bydd costau llysoedd yn cynyddu. Roedd yn dadlau, ar y cam diweddar hwn, y byddai'n amhriodol cyflwyno rhagor o newidiadau i ddeddfwriaeth Rhentu Cartrefi Cymru. Nododd na fyddai'r fframwaith deddfwriaethol hwn yn cael ei gyflwyno am wythnosau ac y byddai o fudd i landlordiaid a thenantiaid gael cyfnod estynedig lle gellir asesu'r ddeddfwriaeth gychwynol cyn cyflwyno rhagor o newidiadau.

Er bod rhai landlordiaid yn derbyn y dylid cymhwysu cyfnodau hysbysu estynedig i gontractau newydd, roeddent o'r farn ei bod yn anghywir o ran egwyddor newid telerau tenantiaethau presennol. Dywedodd yr NRLA, er enghraifft, nad oedd yn credu ei bod yn briodol pennu terfyn amser ar ddefnyddio hysbysadau byrrach contractau wedi eu trosi. Ym marn yr NRLA, dylai'r telerau gwreiddiol barhau cyhyd ag y bo modd hyd nes y cytunir ar gontract newydd neu y caiff y cytundeb ei ddirwyn i ben. Fodd bynnag, roedd mwyafrif llethol o'r rheini a oedd yn gwrthwynebu'r cynnig yn anghytuno â'r egwyddor y dylid dileu cyfnodau hysbysu dau fis am resymau a fyddai'n gymwys i gontractau newydd a chontractau wedi eu trosi fel ei gilydd.

O blith y tenantiaid a chynrychiolwyr tenantiaid a ymatebodd, roedd y rhan fwyaf o blaid y cynnig i gynyddu cyfnodau hysbysu, a'r rheswm mwyaf cyffredin oedd bod hyn yn cynnig diogelwch ychwanegol o ganlyniad i gael mwy o amser i ddod o hyd i lety arall. Er enghraifft, nododd Shelter Cymru bod cyfnodau hysbysu hirach yn rhoi mwy o amser i ddod o hyd i lety arall yn lleol yn ein marchnad dai sydd dan bwysau, i gynllunio prosesau symud ac i sicrhau cyn lleied o darfu ag y bo modd i fywyd a chyllid teuluoedd. Roedd Shelter Cymru'n dadlau mai dim ond drwy wneud y newid ôl-weithredol hwn y gall amcan clodwiw'r Ddeddf - i roi mwy o ddiogelwch i rentwyr - gael ei gyflawni i'r mwyafrif o'r tenantiaid yng Nghymru mewn modd amserol.

Fodd bynnag, roedd y rhan fwyaf o'r rheini a oedd o blaid y cynnig am i'r newid gael ei weithredu pan ddaeth Deddf 2016 i rym ar 1 Rhagfyr, gan gynnwys cyrff sy'n cynrychioli buddiannau tenantiaid. Er enghraifft, roedd Shelter Cymru'n dadlau y byddai rhoi chwe mis o rybudd o'r newid i landlordiaid yn ormod dan yr amgylchiadau, am fod cyflwyno cyfnod hysbysu o chwe mis yn un o brif elfennau Deddf 2016 a bod y penderfyniad i ddiogelu tenantiaethau presennol yn gam rhesymol a rhagweladwy. Dadleuwyd hefyd mai dim ond diwrnod o rybudd a roddwyd i landlordiaid yn ystod y pandemig y byddai'r cyfnodau hysbysu estynedig ar ôl i reoliadau perthnasol Deddf y Coronafeirws 2020 gael eu pasio ac, ar y sail honno, heriodd pam bod angen mwy o amser cyflwyno yn yr hyn a ddisgrifiwyd fel yr argyfwng tai cenedlaethol presennol. Dywedwyd y byddai oedi tan 1 Medi 2023 cyn rhoi'r newid arfaethedig ar waith yn creu system dwy haen gyda thenantiaid newydd yn cael llawer mwy o ddiogelwch. Dadleuwyd bod lleihau cymhlethdod yn nod buddiol i landlordiaid a thenantiaid.

Awgrymodd rhai ymgynghoreion y dylid rhoi'r newid ar waith ar ddyddiad diweddarach (e.e. rhwng un a phedair blynedd ar ôl i Ddeddf 2016 ddod i rym) er mwyn sicrhau cyfnod pontio graddol i gyfnodau hysbysu hirach.

Ymateb Llywodraeth Cymru i Gwestiwn 6 ac i'r ymgynghoriad yn gyffredinol

Mae Llywodraeth Cymru yn ddiolchgar iawn i bawb a roddodd o'u hamser a'u hymdrech i ymateb i'r ymgynghoriad. Rydym yn cydnabod bod hwn yn fater lle ceir amrywiaeth o safbwyntiau cryf ond croes iawn a bod dadleuon dilys o blaid ac yn erbyn y cynnig.

Rydym yn cydnabod y pryder a leisiwyd gan nifer sylweddol o landlordiaid ac eraill bod llawer o achosion lle mae'n gwbl briodol y gall landlord adennill meddiant o'i eiddo cyn y byddai cyfnod hysbysu o chwe mis yn ei ganiatáu (cyfeiriodd llawer o landlordiaid at achosion amrywiol o dorri contractau yn y cyd-destun hwn). Dyna pam y mae cyfnodau hysbysu byrrach o lawer yn gymwys o dan y Ddeddf Rhentu Cartrefi lle ceir ôl-ddyledion rhent, neu ymddygiad gwrthgymdeithasol, neu achosion eraill o dorri contractau. Gan fod y llwybrau meddiannu eraill hyn yn bodoli, nid yw Llywodraeth Cymru wedi'i darbwylllo bod cymhwysu hysbysiad dim bai o chwe mis i gontractau safonol cyfnodol yn niweidiol i fuddiannau landlordiaid i'r graddau ei fod yn fwy na'r buddiannau y byddai'n ei gyflwyno i'r deiliaid contractau hynny a fyddai fel arall yn parhau i fod yn ddarostyngedig i gyfnod hysbysu o ddau fis. O dan y trefniadau presennol, mae'n debygol y byddai nifer sylweddol o ddeiliaid contractau safonol cyfnodol, ymhen rhai blynyddoedd o'r dyddiad cyflwyno, yn dal i fod yn ddarostyngedig i gyfnodau hysbysu o ddau fis. Fel y nododd y ddogfen ymgynghori, byddai hyn yn *'peri anfantais ymarferol o wneud y system Rhentu Cartrefi yn llai effeithiol o ran gwella diogelwch deiliadaeth ar gyfer tenantiaethau byrddaliadol sicr sy'n trosi, yn enwedig yn y tymor byr i ganolig, o ystyried y bydd y mwyafrif helaeth o gontractau meddiannaeth yn parhau i fod yn ddarostyngedig i hysbysiaidau dau fis i ddechrau. Mae hyn hefyd yn golygu, am gryn amser i ddod, y bydd gwasanaethau digartrefedd a chymorth eraill yn parhau i wynebu pwysau o ganlyniad i ddeiliaid contract sy'n wynebu cael eu troi allan heb fai yn gymharol fyr rybudd, a heb fawr o amser i wneud trefniadau eraill eu hunain.* Rydym yn dal i fod yn gryf o'r farn, pan na fydd deiliad contract ar fai, bod dau fis yn gyfnod rhy fyr i ddisgwyl iddo ddod o hyd i lety arall a symud i mewn iddo.

Mae Llywodraeth Cymru'n ymwybodol iawn o'r pwysau a wynebier gan wasanaethau digartrefedd awdurdodau lleol ar hyn o bryd. Felly, rydym yn cymryd y posibilrwydd a nodwyd gan lawer o ymatebwyr y gall cynyddu'r cyfnod hysbysu dim bai ymhellach olygu y bydd landlordiaid yn gadael y sector rhentu preifat, gan leihau'r cyflenwad o gartrefi sydd ar gael i'w rhentu a gwneud tenantiaid presennol yn agored i gael eu troi allan a mynd yn ddigartref. Fodd bynnag, bydd sawl ffactor yn sail i unrhyw benderfyniad o'r fath i adael y farchnad ac rydym yn credu ei bod yn annhebygol y bydd y newid penodol hwn, o ystyried bod cyfnodau hysbysu byrrach ar gael lle caiff contractau eu torri, yn ffactor hanfodol wrth benderfynu.

Ers i Ddeddf 2016 gael ei phasio, mae Llywodraeth Cymru wedi bod yn ymrwymedig i roi chwe mis o rybudd o leiaf i'r sector y caiff hyn ei gyflwyno er mwyn galluogi landlordiaid i baratoi ar gyfer y newid. Er ein bod yn cydnabod, ac i ryw raddau, yn derbyn dilysrwydd y dadleuon a fynegwyd gan ymgynghoreion sydd o blaid cyflwyno'r cyfnod hysbysu hirach ar yr

un pryd ag y daw Deddf 2016 i rym, o ystyried yr ymrwymiad a wnaed gennym, rydym yn credu ei bod yn bwysig bod landlordiaid ac asiantiaid yn cael rhybudd priodol o'r newid hwn. Nodwn, yn benodol, y pryderon a fynegwyd bod y newid hwn yn cael ei wneud yn agos iawn at ddyddiad cyflwyno Deddf 2016. Felly, credwn y dylai'r newidiadau ddod i rym chwe mis ar ôl cyflwyno Deddf 2016. Bydd hyn hefyd yn cyfateb i'r dyddiad y mae angen rhoi datganiadau ysgrifenedig o gontractau wedi eu trosi i ddeiliaid contractau.

Y camau nesaf

Bydd Llywodraeth Cymru yn cyflwyno rheoliadau fydd â'r nod o ddiwygio Deddf 2016 fel na fydd cyfnod hysbysu dim bai o chwe mis yn gymwys i gontractau safonol cyfnodol wedi eu trosi o 1 Mehefin 2023. Bydd y rheoliad sy'n cyflwyno'r diwygiad hwn yn amodol ar gymeradwyaeth y Senedd.