Llywodraeth Cymru
Welsh Government

CYHOEDDIAD

Canllawiau i landlordiaid ar effaith Rheoliadau Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (Diwygio Atodlen 12) 2023

Bydd angen i landlordiaid y troswyd eu contractau i gontractau meddiannaeth ar 1 Rhagfyr 2022 ystyried y canllawiau hyn ac os ydynt yn berthnasol, rhaid iddynt gymryd y camau priodol.

Cyhoeddwyd gyntaf: 24 Mai 2023

Diweddarwyd ddiwethaf: 24 Mai 2023

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Ewch i **https://www.llyw.cymru/canllawiau-i-landlordiaid-ar-effaith-rheoliadau-deddf-rhentu-cartrefi-cymru-2016-diwygio-atodlen-12** i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybdaeth am **hawlfraint**.

Mae'r canllawiau hyn yn ymwneud â Rheoliadau Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (Diwygio Atodlen 12) 2023 a basiwyd yn ddiweddar gan y Senedd. Bydd y rheoliadau hyn yn dod i rym ar 1 Mehefin 2023 ac yn diwygio ac yn egluro rhai paragraffau o Atodlen 12 (gweler atodiad A) i'r Ddeddf mewn perthynas â chontractau wedi'u trosi a chontractau newydd sy'n cymryd lle contractau eraill sy'n dod i rym ar ôl i gontract wedi'i drosi ddod i ben. Bydd angen i landlordiaid y troswyd eu contractau i gontractau meddiannaeth ar 1 Rhagfyr 2022 ystyried y canllawiau hyn ac os ydynt yn berthnasol, rhaid iddynt gymryd y camau priodol.

1. Newid o ran pwy yw deiliad contract wedi'i drosi (gweler atodiad A)

Mae'r rheoliadau hyn yn rhoi eglurder ychwanegol ynghylch darparu datganiad ysgrifenedig pan fo newid i ddeiliad y contract. Bydd angen i landlord gymryd y camau canlynol i sicrhau bod ei ddatganiad ysgrifenedig yn gywir.

Os bydd deiliad y contract yn newid cyn 1 Mehefin 2023, bydd yn ofynnol i landlord gyhoeddi datganiad ysgrifenedig i ddeiliad newydd y contract hwnnw erbyn 14 Mehefin 2023. Yn ogystal, dylid adlewyrchu'r teler newydd canlynol yn y datganiad ysgrifenedig hwnnw:

Os oes newid o ran pwy yw deiliad y contract o dan gontract meddiannaeth cyn 1 Mehefin 2023, rhaid i'r landlord roi datganiad ysgrifenedig o'r contract i ddeiliad newydd y contract cyn diwedd y cyfnod o 14 diwrnod sy'n dechrau—

(a) ar 1 Mehefin 2023, neu

(b) os yn hwyrach, ar y diwrnod y mae'r landlord (neu yn achos cyd-landlordiaid, unrhyw un ohonynt) yn dod i wybod bod deiliad y contract wedi newid.

Newid o ran pwy yw deiliaid y contract ar neu ar ôl 1 Mehefin 2023:

Os oes newid o ran pwy yw deiliad y contract o dan gontract meddiannaeth, rhaid i'r landlord roi datganiad ysgrifenedig o'r contract i ddeiliad newydd y contract cyn diwedd y cyfnod o 14 diwrnod sy'n dechrau—

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.
Ewch i **https://www.llyw.cymru/canllawiau-i-landlordiaid-ar-effaith-rheoliadau-deddf-rhentu-cartrefi-cymru-2016-diwygio-atodlen-12** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybdaeth am **hawlfraint**.

(a) ar y diwrnod y mae deiliad y contract yn newid, neu

(b) os yw'n hwyrach, ar y diwrnod y mae'r landlord (neu yn achos cyd-landlordiaid, unrhyw un ohonynt) yn dod i wybod bod deiliad y contract wedi newid.

Dim ond i'r contract sydd wedi'i drosi'n gontract meddiannaeth ar 1 Rhagfyr 2022 y mae'r newidiadau uchod yn gymwys, nid i **gontract sy'n cymryd lle contract arall** (gweler atodiad A).

2. Newid o ran pwy yw deiliad contract o dan gontract sy'n cymryd lle contract arall.

Os bydd deiliad y contract yn newid cyn 1 Mehefin 2023 o dan gontract sy'n cymryd lle contract arall, rhaid i landlord roi datganiad ysgrifenedig i ddeiliad newydd y contract erbyn 14 Mehefin 2023. Dylai'r teler a nodir ym mharagraff 1 uchod gael ei adlewyrchu yn y datganiad ysgrifenedig hwnnw.

3. Contractau newydd sy'n cymryd lle contractau eraill a darparu datganiad ysgrifenedig.

Pan fo contract newydd sy'n cymryd lle contract arall yn dod i rym cyn 1 Mehefin 2023, rhaid i landlord ddarparu datganiad ysgrifenedig o'r contract newydd hwn i ddeiliad y contract erbyn 14 Mehefin 2023. Ar ben hynny, dylid adlewyrchu'r teler newydd a ganlyn yn y datganiad ysgrifenedig hwnnw. Dylai landlord sydd eisoes wedi darparu datganiad ysgrifenedig o'r contract newydd hwn sy'n cymryd lle contract arall anfon **datganiad ysgrifenedig o amrywiad** (gweler atodiad A) at ddeiliad y contract yn rhoi gwybod iddo am y newid hwn. Er enghraifft, gellid newid teler 76(1) o ddatganiad ysgrifenedig model ar gyfer datganiad safonol cyfnodol fel a ganlyn:

Rhaid i landlord o dan gontract meddiannaeth newydd sy'n cymryd lle contract arall a ddaeth i rym cyn 1 Mehefin 2023 roi datganiad ysgrifenedig i ddeiliad y

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.
Ewch i **https://www.llyw.cymru/canllawiau-i-landlordiaid-ar-effaith-rheoliadau-deddf-rhentu-cartrefi-cymru-2016-diwygio-atodlen-12** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybdaeth am **hawlfraint**.

contract o’r contract newydd hwnnw cyn diwedd y cyfnod o 14 diwrnod yn dechrau ar 1 Mehefin 2023.

Pan fo contract newydd sy’n cymryd lle contract arall yn dod i rym ar ôl 1 Mehefin 2023, dylai landlord ddarparu datganiad ysgrifenedig o'r contract hwnnw i ddeiliad y contract o fewn 14 diwrnod i'r dyddiad y mae gan ddeiliad y contract yr hawl i ddechrau ei feddiannaeth o dan y contract newydd. Dylid adlewyrchu'r teler newydd canlynol a nodir isod yn y datganiad ysgrifenedig hwnnw:

Rhaid i landlord o dan gontract meddiannaeth roi datganiad ysgrifenedig o’r contract i ddeiliad y contract cyn diwedd y cyfnod o 14 diwrnod yn dechrau ar y diwrnod y mae gan ddeiliad y contract yr hawl i ddechrau meddiannu’r annedd o dan y contract newydd sy’n cymryd lle contract arall.

4. Darparu gwybodaeth gan landlord am y landlord o dan gontract newydd sy’n cymryd lle contract arall

Pan fo contract newydd sy’n cymryd lle contract arall yn dod i rym cyn 1 Mehefin 2023, rhaid i landlord ddarparu unrhyw wybodaeth am y landlord sy’n ofynnol o dan adran 39 (Y landlord yn darparu gwybodaeth am y landlord) o Ddeddf 2016 o dan y contract newydd hwnnw. Dylid darparu’r wybodaeth hon erbyn 14 Mehefin 2023 ar ffurflen **RHW2**. Dylid adlewyrchu’r teler newydd a ganlyn yn y datganiad ysgrifenedig:

Pan fo contract newydd sy’n cymryd lle contract arall yn dod i rym cyn 1 Mehefin 2023, rhaid i landlord o dan gontract meddiannaeth, cyn diwedd y cyfnod o 14 diwrnod sy’n dechrau ar 1 Mehefin 2023, roi hysbysiad i ddeiliad y contract am gyfeiriad lle y gall deiliad y contract anfon dogfennau sydd wedi’u bwriadu ar gyfer y landlord.

Pan fo contract newydd sy’n cymryd lle contract arall yn dod i rym ar neu ar ôl 1 Mehefin 2023, rhaid i landlord ddarparu unrhyw wybodaeth am y landlord sy’n

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.
Ewch i **https://www.llyw.cymru/canllawiau-i-landlordiaid-ar-effaith-rheoliadau-deddf-rhentu-cartrefi-cymru-2016-diwygio-atodlen-12** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybdaeth am **hawlfraint**.

ofynnol o dan adran 39 (Y landlord yn darparu gwybodaeth am y landlord) o Ddeddf 2016 o dan y contract newydd hwnnw. Dylid darparu'r wybodaeth hon ar ffurflen **RHW2** o fewn 14 diwrnod o'r diwrnod y mae gan ddeiliad y contract yr hawl i ddechrau ei feddiannaeth o dan y contract newydd hwnnw. Dylid adlewyrchu'r teler newydd a ganlyn yn y datganiad ysgrifenedig:

Rhaid i landlord o dan gontract meddiannaeth, cyn diwedd y cyfnod o 14 diwrnod yn dechrau ar y dyddiad y mae gan ddeiliad y contract yr hawl i ddechrau feddiannu'r annedd o dan gontract newydd sy'n cymryd lle contract arall, roi hysbysiad i ddeiliad y contract am gyfeiriad lle y gall deiliad y contract anfon dogfennau sydd wedi'u bwriadu ar gyfer y landlord.

Atodiad A

Mae **Atodlen 12** i'r Ddeddf yn ymdrin â throsi tenantiaethau neu drwyddedau, a oedd yn bodoli cyn i'r Ddeddf ddod i rym ar 1 Rhagfyr 2022, yn gontractau meddiannaeth. Mae rheolau arbennig yn berthnasol i'r mathau hyn o gontractau i sicrhau bod y partïon yn cael eu trin yn deg. Er enghraifft, mae rhai telerau a oedd yn rhan o Denantiaeth Fyrddaliadol Sicr (AST) cyn 1 Rhagfyr yn gallu parhau yn rhan o gontract meddiannaeth ar yr amod nad ydynt yn gwrthdaro â theler sylfaenol o dan Ddeddf 2016.

Contract sydd wedi bodoli cyn 1 Rhagfyr 2022, er enghraifft AST, ac a gafodd ei drosi'n gontract meddiannaeth ar y diwrnod hwnnw yw **contract wedi'i drosi**. Troswyd yn contract yn awtomatig o dan Ddeddf 2016 ar 1 Rhagfyr 2022 ac mae datganiad ysgrifenedig o'r contract hwn yn cadarnhau'r telerau o dan y contract wedi'i drosi. Ewch i: **Canllawiau i greu contract meddiannaeth wedi'i drosi: canllawiau i landlordiaid | LLYW.CYMRU**

Mae **contract newydd sy'n cymryd lle contract arall** (fel y pennir gan baragraff 32 o Atodlen 12) yn fath o gontract sy'n dod i rym ar ôl i gontract wedi'i drosi ddod i ben. Er enghraifft, troswyd AST cyfnod penodol a oedd yn bodoli

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.
Ewch i **https://www.llyw.cymru/canllawiau-i-landlordiaid-ar-effaith-rheoliadau-deddf-rhentu-cartrefi-cymru-2016-diwygio-atodlen-12** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybdaeth am **hawlfraint**.

cyn 1 Rhagfyr 2022 yn awtomatig o gontract safonol cyfnod penodol ar 1 Rhagfyr 2022. Bydd yn gweithredu fel contract safonol cyfnod penodol am weddill y cyfnod y cytunwyd arno yn wreiddiol ar ddechrau'r AST. Ar ddiwedd y contract cyfnod penodol, os bydd deiliad y contract yn parhau i feddiannu'r annedd, bydd contract safonol cyfnodol yn dod i rym yn awtomatig, sef contract newydd sy'n cymryd lle contract arall.

Newid o ran pwy yw deiliad y contract – gall hyn ddigwydd am sawl rheswm, gan gynnwys marwolaeth deiliad y contract ac aelod o'r teulu yn cymryd dros feddiannaeth o'r annedd fel olynydd.

Caiff **datganiad ysgrifenedig o amrywiad** ei ddarparu pan fo teler y contract yn newid naill ai drwy gytundeb rhwng y landlord a deiliad y contract neu gan ofynion deddfwriaeth. Mae dwy ffordd y gall landlord ddarparu datganiad ysgrifenedig o amrywiad:

- Darparu datganiad i ddeiliad y contract yn nodi'r teler neu'r telerau amrywiedig newydd, er enghraifft mewn llythyr yn nodi'r teler newydd.
- Datganiad ysgrifenedig llawn newydd yn cynnwys y teler neu'r telerau amrywiedig newydd.

Efallai na fydd y ddogfen hon yn hollol hygyrch.
Drllenwch ein **datganiad hygyrchedd** i gael rhagor o wybodaeth.

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.
Ewch i **https://www.llyw.cymru/canllawiau-i-landlordiaid-ar-effaith-rheoliadau-deddf-rhentu-cartrefi-cymru-2016-diwygio-atodlen-12** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybdaeth am **hawlfraint**.