



Bae Caerdydd / Cardiff Bay
Caerdydd / Cardiff
CF99 1NA

Lesley Griffiths AC
Y Gweinidog Cymunedau a Threchu
Tlodi

2 Ebrill 2015

Annwyl Weinidog

Y Bil Rhentu Cartrefi (Cymru)

Diolch am gytuno i ddod i gyfarfod y Pwyllgor ar 22 Ebrill i roi tystiolaeth mewn perthynas â'r Bil Rhentu Cartrefi (Cymru). Edrychwn ymlaen at y cyfle i drafod darpariaethau'r Bil gyda chi.

Cyn y sesiwn honno, byddwn yn ddiolchgar pe baech yn ystyried y materion canlynol, gyda'r bwriad o **ymateb erbyn dydd Iau 16 Ebrill** er mwyn i'r Aelodau allu ystyried eich ymateb cyn y sesiwn dystiolaeth.

1. Y Gyfraith Gyffredin

Mae'n edrych fel petai bwriad yn y Bil, fel y'i drafftwyd, i ddisodli'r gyfraith gyffredin, gan gefnu arni mewn manau, a'i mabwysiadu mewn manau eraill. Allwch chi gadarnhau mai dyma oedd eich bwriad, ac allwch chi egluro sut y bwriedir i'r Bil ryngweithio â'r gyfraith gyffredin a sut y byddwch yn sicrhau bod hyn yn cael ei wneud.

2. Bylchau yn y ddeddfwriaeth

Mae gennym rai pryderon am nifer o fylchau yn y Bil sy'n edrych fel petaent yn caniatáu i landlordiaid osgoi rhai o'i effeithiau pwysig. Yn benodol, mae'n ymddangos y gall landlordiaid osgoi'r cyfyngiadau ar hysbysiadau adennill meddiant ar sail 'dim bai' trwy ddefnyddio seiliau gorfodol eraill ar gyfer adennill

meddiant, a hynny mewn ffyrdd nad ydynt, i bob golwg, wedi'u bwriadu. Er enghraifft, nid oes cyfyngiad ar allu landlord i gynyddu'r rhent, ac ymddengys nad oes unrhyw fodd i'r tenant wrthwynebu'r cynnydd arfaethedig ar y sail ei fod yn rhy uchel neu'n uwch na lefelau'r farchnad - swyddogaeth a wnaed yn wreiddiol gan Dribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru. Felly, mae'n ymddangos nad oes unrhyw gyfyngiad ar allu landlord i gynyddu'r rhent i lefel uchel iawn, y tu hwnt i fodd y tenant, ac yna ceisio meddiant am beidio â thalu'r rhent.

Mae'n ymddangos hefyd nad oes unrhyw beth yn y Bil i atal landlord rhag ceisio amrywiad afresymol yn y denantiaeth, gan wybod na fydd y tenant yn cytuno i amrywiad o'r fath, ac yna defnyddio hynny'n sail dros adennill meddiant.

Mae'r gallu i osgoi'r broses adennill meddiant ar sail 'dim bai', yn enwedig y diffyg rheolaeth ar hyn, yn peri pryder. Rydym hefyd yn pryderu am gael gwared ar y terfyn presennol o chwe mis ar y defnydd o'r gallu cyfatebol o dan adran 21 o Ddeddf Tai 1988. Pe byddai'r rheolaethau a'r cyfyngiadau eraill ar y mecanwaith 'dim bai' yn aneffeithiol ac y gellid eu hosgoi, byddai hynny'n debygol o fod yn annerbyniol i lawer o denantiaid, a gallai fod yn niweidiol i ddiben y Bil.

3. Terfynu heb hawliad meddiant

Mae adran 152 yn galluogi landlordiaid a thenantiaid i derfynu tenantiaethau heb fod angen hawlio meddiant. A allwch chi egluro sut y byddai landlord yn cael meddiant gan denant sydd wedi cytuno i adael yn y fath fodd, ac yna'n dewis peidio â gwneud hynny?

4. Gwast

O ran athrawiaethau'r gyfraith gyffredin Gwast ac Ymddwyn fel Tenant, allwch chi esbonio pa effaith y bydd y Bil yn ei chael ar ddisgresiwn y llysoedd i ddelio ag ymddygiad annisgwyl gan denantiaid mewn eiddo, ac i landlordiaid gael iawndal am faterion nad ydynt yn cael eu cwmpasu'n benodol mewn contractau.

5. Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru a'r Llysoedd

Mae'n ymddangos bod y Bil yn tynnu nifer fawr o swyddogaethau craidd oddi wrth Dribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru o dan Ddeddf Tai 1988. Mae'r rhain yn cynnwys ymdrin â chynnydd mewn rhenti ac amrywiadau i denantiaethau, yr ymdriniwyd â hwy cyn hynny gan gan adrannau 13 a 6 o Ddeddf Tai 1988, yn y drefn honno. Mae'r gwaith hwn ar hyn o bryd yn rhan sylweddol o rôl y Tribiwnlys Eiddo Preswyl.

Allwch chi roi manylion ynghylch nifer y materion yr ymdrinnir â hwy gan Dribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru ar hyn o bryd, a sut y mae'r rheini'n cael eu dosbarthu ar draws y gwahanol ddarpariaethau deddfwriaethol. Allwch chi hefyd roi rhagamcanion o ran nifer y materion yr ydych yn rhagweld y bydd Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru yn ymdrin â hwy pan ddaw Ddeddf Tai (Cymru) 2014 a'r Bil hwn i rym, yn amodol ar ei ddeddfiad.

Mae'r Bil yn dibynnu'n helaeth ar fod y llysoedd yn penderfynu ar achosion. Allwch chi nodi faint o ddefnydd yr ydych yn disgwyl a gaiff ei wneud o'r llysoedd ar gyfer yr achosion hyn. Yn ogystal â hyn, pa ystyriaeth yr ydych wedi'i rhoi ynghylch a allai unrhyw rai o'r materion, a neilltuir ar hyn o bryd i'r llysoedd, gael eu gwneud yn well gan Dribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru.

Nodwn fod rôl y PRHP yr Alban wedi ehangu yn ddiweddar. Datblygodd y corff hwn o'r sefydliad sydd gyfwerth â'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl yn yr Alban. Allwch chi esbonio pam na roddwyd mwy o rôl i Dribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru, yn enwedig mewn perthynas â materion o dan adrannau 14, 37, 38, 85, 94, 100, a 116. Yn ychwanegol at hyn, mae materion eraill yn y Bil sy'n cynnwys penderfyniadau a gaiff eu gwneud yn amodol ar feini prawf penodol. Gallai'r rhain fod yn destun adolygiad caniatáu proses gan Dribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru a byddai hynny'n ddull mwy costeffeithiol o sicrhau goruchwyliaeth farnwrol.

6. Adolygiad Barnwrol

Mae rhannau sylweddol o'r Bil yn ymwneud â landlordiaid, boed breifat neu gymunedol, yn gwneud penderfyniadau mewn perthynas â meini prawf penodol. Serch hynny, nid oes proses glir ar gyfer herio'r penderfyniadau hynny. Mae gennym rai pryderon y gallai hyn arwain at nifer fawr o heriau i benderfyniadau, naill ai drwy ddatganiadau neu adolygiad barnwrol. Allwch chi roi rhagamcan o nifer yr heriau a ragwelir, a'r mecanwaith a fydd ar gael i ymdrin â hwy. Allwch chi hefyd nodi pam na fyddai mecanwaith statudol penodol yn cynnwys Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru yn well mecanwaith.

7. Pobl ifanc dan oed

Mae gennym rai pryderon am ganlyniadau pellgyrhaeddol y pwerau yn y Bil sy'n caniatáu i bobl ifanc dan oed ymrwymo i gontractau am denantiaethau, a'r potensial sydd yn hyn o beth i newid y gyfraith gyffredin yng Nghymru. Yn ogystal, mae'n edrych fel petai adran 230(5) yn creu sefyllfa lle y gallai person ifanc dan oed olynu deiliad unrhyw denantiaeth yng Nghymru, gan gynnwys lesoedd hir y tu allan i gwmpas y Bil. Allwch chi gadarnhau mai dyna oedd eich bwriad.

8. Costau

O ran y costau gweithredu, byddwn yn ddiolchgar pe gallech roi manylion am y defnydd a ddisgwylir o'r llysoedd mewn perthynas ag eitemau yn y Bil, y costau llys ychwanegol posibl a achosir o ganlyniad i wrandawiadau hirach wrth i'r Bil ymsefydlu, a'r gost debygol i landlordiaid a thenantiaid a achosir gan fethiant i ddeall y darpariaethau. Yn ogystal, allwch chi roi amcangyfrifon o'r costau o hyfforddi'r staff barnwrol a llys.

Edrychaf ymlaen at eich ateb.

Yn gywir



Christine Chapman AC

Cadeirydd