



Ein cyf/Our ref: LF/LG/0408/15

Christine Chapman AC  
Cadeirydd  
Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a  
Llywodraeth Leol  
Cynulliad Cenedlaethol Cymru  
Caerdydd  
CF99 1NA

Ebrill 2015

## **Bil Rhentu Cartrefi (Cymru)**

Diolch am eich llythyr ar 2 Ebrill yn gofyn am wybodaeth am nifer o agweddau'r Bil Rhentu Cartrefi (Cymru). Gweler isod fy atebion yn y drefn y gofynnoch chi'r cwestiynau yn eich llythyr.

### **1. Y Gyfraith Gyffredin**

Yn unol ag argymhellion Comisiwn y Gyfraith, mae'r Bil yn ymgorffori rhai agweddau ar y gyfraith gyffredin y byddai'n fanteisiol eu rhoi mewn statud, er enghraifft Pennod 13 y Bil sy'n delio â chefnu ar lety. Mantais fawr hynny yw y byddai'n rhoi eglurder trwy gynnwys materion fel telerau contract meddiannaeth. Bydd Atodlen 9 ar ddisgresiwn strwythuredig, sy'n gosod allan yr amgylchiadau y dylai llys eu hystyried wrth benderfynu ar bwy sydd â meddiant a materion eraill, hefyd yn helpu i lywio datblygiad y gyfraith gyffredin.

### **2. Bylchau yn y Ddeddfwriaeth**

Rydych yn mynegi'ch pryder ynghylch y modd y gall landlord osgoi'r cyfyngiadau ar gymryd meddiant ar sail 'dim bai' trwy ddefnyddio seiliau gorfodol eraill mewn ffyrdd nad oeddynt wedi'u bwriadu, er enghraifft trwy amrywio amod yn y contract mewn ffordd a fydd yn debygol o fod yn annerbyniol i'r tenant neu drwy godi'r rhent yn afresymol o uchel. Nid ystyrir bod risg fawr o hyn am y rhesymau canlynol.

- Yn ôl adrannau 108, 127 ac 135, yr unig amrywiadau y caniateir eu gwneud i amodau sylfaenol yw'r rheini fyddai'n ffafrio deiliad y contract.

- Mae adran 126, sy'n delio â newid amodau contractau safonol cyfnodol heblaw'r rhai sy'n ymwneud â rhent, yn darparu bod hysbysiad i amrywio amod yn gweithredu fel hysbysiad landlord o dan adran 172. O ganlyniad, daw hysbysiad o'r fath o dan y cyfyngiadau yn adrannau 174 ac 175 ac ni chaniateir ei roi lle bo'r cyfyngiadau hynny'n gymwys. Rhoddir ystyriaeth bellach i wneud hyn yn gliriach yn y Bil.
- Mewn perthynas â chontractau lle mai'r bwriad yw rhoi sicrwydd deiliadaeth, mae cyfraith achos yn dangos nad oes modd gorfodi cymalau sy'n gofyn am gynnydd mawr yn y rhent. Hefyd, yn ôl y Bil, ar ôl y codiad rhent cyntaf, dim ond unwaith y flwyddyn y caniateir codi'r rhent. Bydd hynny'n cyfyngu ar nifer y troeon y gellir ceisio codi'r rhent. At hynny, os codir y rhent i osgoi'r cyfyngiad ar droi allan er mwyn dial, bydd hawl gan ddeiliad y contract gyflwyno gwrth hawliad os bydd landlord wedi methu â bodloni'r gofyn i drwsio neu i gadw'r llety'n ffit i bobl fyw ynddo.

Am y rhesymau uchod, teimlir nad oes bylchau arwyddocaol yn y Bil.

### **3. Terfynu heb Hawliau Meddiant**

Os bydd tenant yn gwrthod â gadael eiddo o dan adran 153 (terfynu trwy gytundeb) ar y dyddiad y cytunwyd arno, yna bydd y contract gwreiddiol yn parhau. Byddai'r landlord yn gallu ceisio meddiant trwy'r darpariaethau eraill a ganiateir yn y Bil mewn cysylltiad â'r contract perthnasol.

### **4. Gwast**

Yn unol ag argymhellion Comisiwn y Gyfraith, ymdrinnir â chysyniadau fel Gwast ac Ymddwyn fel Tenant trwy delerau o fewn y contract meddiannu yn hytrach na thrwy ddibynnu ar gyfraith gyffredin. Er enghraifft, yn lle Ymddwyn fel Tenant, cynhwysir darpariaeth ategol ynghylch cyfrifoldeb y tenant i ofalu am yr annedd yn y rheoliadau a wneir o dan adran 23.

### **5. Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru a'r Llysoedd**

Ychydig o asesiadau rhent y mae'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl yn eu cynnal ar hyn o bryd. Ym 2013-14, cafodd Pwyllgor Asesu Rhenti eu ffurfio i ystyried chwe achos ac yn 2014-15, ystyriwyd pedwar achos. Yn hanner y deg achos hwn, gwnaeth y Pwyllgorau naill ai gadarnhau'r rhent a gynigiwyd gan y landlord neu godi'r rhent. Cafodd yr holl achosion eu dwyn o dan adran 13 Deddf Dai 1988 ac ni ddygwyd yr un achos o dan adran 6. O ganlyniad, er bod darpariaeth yn y Bil trwy baragraff 16 o Atodlen 11 i denant sicr y mae'r weithdrefn hon yn effeithio arno i ddefnyddio'r trefniant hwn, nid yw'r Bil yn ei gario yn ei flaen i gontractau newydd. Effaith gyffredinol y Bil felly, yw lleihau'r baich ar y Tribiwnlys.

Nid oes rhagolygon wedi'u gwneud ynghylch nifer yr achosion y bydd y Tribiwnlys yn debygol o orfod delio â nhw yn sgil Rhan 1 Deddf Tai (Cymru) 2014. Ar sail ein profiad o newidiadau o'r math hwn i ddeddfwriaeth yn y gorffennol, wrth i'r Tribiwnlys osod cynsail, bydd nifer yr apelau yn y dyfodol yn gostwng yn sylweddol. Bydd fy swyddogion yn gweithio gyda'r Tribiwnlys i fonitro'r baich gwaith.

O ran delio ag anghydfodau mwy cyffredinol, parheir i ddefnyddio'r trefniadau presennol. Deallir bod nifer o gyrff wedi dadlau y dylai'r Tribiwnlys ymdrin â chyfran uwch o'r anghydfodau hyn neu y dylid sefydlu llys tai arbenigol. Er bod dadleuon da o blaid newid o'r fath, teimlwyd bod y Bil eisoes yn golygu newid mawr i landlordiaid a thenantiaid. At hynny,

fel y tystia'r niferoedd uchod, byddai'n rhaid wrth waith sylweddol i gynyddu capasiti'r Tribiwnlys iddo allu ymgymryd â mwy o rôl.

## **6. Adolygiad Barnwrol**

O ran cyfeirio mwy o adolygiadau barnwrol at y Tribiwnlys Eiddo Preswyl yn hytrach na'r llys, gan fod proses adolygu'r gyfraith weinyddol yn fater hynod arbenigol, teimlir mai'r llys fyddai'r lle gorau i gynnal y broses honno. Nid oes gennym ragamcanion ynghylch nifer yr adolygiadau o'r fath ond byddwn yn monitro hyn fel rhan o'n hasesiad o weithrediad y Bil.

## **7. Pobl Ifanc dan Oed**

Yn ôl adran 230, caiff pobl 16 ac 17 oed ddal contract meddiannaeth ar yr un sail â phobl 18 oed a mwy a bod yr adran felly'n ddarpariaeth alluogi i fynd i'r afael â phroblemau tai'r grŵp oed hwn. Gan mai â chontractau meddiannaeth y mae'r ddarpariaeth yn ymdrin â nhw, nid ydym yn credu bod sgôp i newid y gyfraith gyffredin yn helaethach. Yn yr un modd, mae adran 230(5) yn ymdrin â chontractau meddiannaeth o dan y Bil a chan y ceir amod penodol i wahardd lesioedd hir o fwy nag 21 mlynedd rhag cael bod yn gontractau meddiannaeth, rydym o'r farn na fyddai'r Bil yn galluogi pob ifanc o dan oed olynu i lesioedd o'r fath.

## **8. Cost**

Mae fy swyddogion wedi bod yn trafod â'r Weinyddiaeth Gyfiawnder, Gwasanaeth Llysoedd a Thribiwnlysoedd ei Mawrhydi, y Coleg Barnwrol a chyda barnwyr am y cynigion yn y Bil. Nid ydym o'r farn y bydd y Bil yn arwain at gynyddu costau. Yn wir, tros amser, gellir disgwyl i nifer yr anghydfodau ostwng gan y bydd hawliau a chyfrifoldebau'n gliriach. Dylai costau landlordiaid a thenantiaid hefyd ostwng dros amser yn hytrach na chynyddu.

Rwy'n gobeithio bod yr ateb hwn yn ddefnyddiol ac rwy'n disgwyl ymlaen at ymddangos ger bron y Pwyllgor ar 22 Ebrill.



### **Lesley Griffiths AC / AM**

Y Gweinidog Cymunedau a Threchgu Tlodi  
Minister for Communities and Tackling Poverty