



Papur Gwybodaeth Manwl

Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 Trosolwg a goblygiadau ar gyfer y sector

Cyflwynwyd Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) mewn ymateb i nifer gynyddol o bobl sy'n defnyddio'r farchnad rhent yng Nghymru ar hyn o bryd ac mewn ymdrech i'w 'gwneud ac yn haws ac yn symlach rhentu cartref, drwy ddisodli amryw o ddarparu cymhleth o ddeddfwriaeth gydag un fframwaith cyfreithiol eglur.'¹

Mae tua thraean poblogaeth Cymru yn byw mewn llety ar rent. Bydd y newidiadau a ddaw yn sgil Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) yn effeithio ar bron yr holl bobl hynny a'u landlordiaid.

Nod y Ddeddf yw symleiddio'r broses gosod a rhoi mwy o dryloywder a hyblygrwydd. Bydd y newidiadau yn effeithio ar bob landlord yn y sector cyhoeddus a sector preifat. Mae'n rhoi eglurdeb ar hawliau a chyfrifoldebau gyda contractau ysgrifenedig i'r tenant a'r landlord.

Mae'r Ddeddf newydd yn disodli mwyafrif y tenantiaethau a thrwyddedau presennol gyda dau fath yn unig o contract, un ar gyfer y sector rhent preifat ac un ar gyfer tai rhent cymdeithasol. Bydd yn ofynnol i landlordiaid gyhoeddi datganiad ysgrifenedig o contract yn nodi hawliau a chyfrifoldebau'r landlord a'r tenantiaid. Bydd angen iddynt hefyd wneud gwaith trwsio a sicrhau fod eiddo rhent yn ffit i bobl fyw ynddynt. Bydd y Ddeddf hefyd yn helpu landlordiaid i adennill eiddo mewn sefyllfaoedd lle mae tenant yn ei adael yn segur.

I denantiaid, bydd y Ddeddf yn helpu i ddiogelu pobl rhag cael eu dadfeddiannu dim ond am gwyno am gyflwr eu cartref a bydd hefyd yn helpu i atal pobl rhag cael eu gwneud yn ddigartef pan mae cyd-denant yn gadael tenantiaeth.

Mae cysyniadau allweddol o fewn y Ddeddf yn cynnwys contractau meddiannaeth, landlord cymunedol, landlord preifat a thelerau sylfaenol, atodol neu ychwanegol.

¹ <http://gov.wales/newsroom/housing-and-regeneration/2016/160119-landmark-renting-homes-law-receives-royal-assent/?lang=en>



Landlordiaid Cymunedol a Phreifat

Mae'r Ddeddf yn darparu ar gyfer dau fath o landlordiaid; landlordiaid cymunedol sy'n darparu tai cymdeithasol a landlordiaid preifat sef unrhyw landlord yng Nghymru nad yw'n landlord cymunedol.

Contractau Meddiannaeth

Yn gyffredinol, y landlord sy'n penderfynu pa fath o gontract fydd gan y meddiannydd.

Y sefyllfa awtomatig yw bod landlord cymunedol yn gweithredu contract diogel a bod landlord preifat yn gweithredu contract safonol, gyda rhai amrywiadau yn bosibl. Mae contractau diogel yn gyfnodol ac yn seiliedig ar gytundeb tenantiaeth ddiogel yr awdurdod lleol, a fydd y denantiaeth awtomatig ar gyfer landlordiaid cymunedol, gyda rhai eithriadau. Gall contractau safonol fod yn rhai cyfnodol neu am amser penodol a byddant i raddau helaeth yn dilyn ffurf bresennol y Denantiaeth Byrddaliol Sicr. Dim ond mewn rhai amgylchiadau y bydd yn bosibl amrywio o'r ddau fath yma o gontract.

Mae darpariaethau ar gyfer amrywiadau o'r sefyllfa awtomatig os yw'r landlord cymunedol yn dymuno i'r contract fod yn un safonol. Mae hyn yn cynnwys llety ar gyfer ceiswyr lloches a phobl sydd wedi eu dadleoli, llety ar gyfer pobl ddigartref, llety'n gysylltiedig gyda chyflogaeth neilltuol yn y sector cyhoeddus a llety myfyrwyr neilltuol. Ar gyfer landlordiaid preifat, mae'r contract bob amser yn un safonol os nad yw'r landlord yn dewis contract sicr neu'n cymryd contract presennol drosodd.

Datganiadau ysgrifenedig a chontractau model

Mae'r Ddeddf yn ei gwneud yn ofynnol i bob landlord gyhoeddi datganiad ysgrifenedig o gontract i'r deiliad contract, yn cynnwys deiliad contract newydd mewn contract ar y cyd, o fewn 14 diwrnod o'r dyddiad pan fydd gan y deiliad contract hawl i ddechrau byw yn yr annedd sef y "dyddiad meddiannu".

Bydd dulliau model Llywodraeth Cymru o gontractau meddiannaeth ar gael i bawb eu defnyddio fel y mynnant. Ni fydd yn orfodol defnyddio'r dulliau model o gontract meddiannaeth ond bydd angen i unrhyw newidiadau fod yn deg a thryloyw. Yn ychwanegol mae'r Ddeddf yn nodi rhai telerau sylfaenol ac atodol sy'n rhaid eu cynnwys yn y contract meddiannaeth.

Y telerau sy'n rhaid eu cynnwys yn y contractau meddiannaeth yw:



- Telerau allweddol (megis rhent, cyfeiriad yr eiddo - h.y. pethau sy'n unigryw i'r contract meddiannaeth).
- Telerau hanfodol (hawliau a goblygiadau hanfodol landlord a thenantiaid - gellir gadael rhai telerau allan neu eu haddasu ond dim ond os yw canlyniad hyn er budd deiliad y contract).
- Telerau atodol (cynnal a chadw eiddo ac ati) - gellir gadael y rhain allan neu eu haddasu un ai o blaid y deiliad contract neu'r landlord.
- Telerau ychwanegol (materion penodol y mae'r partion eisiau i'r contract eu cynnwys lle nad oes darpariaethau statudol, er enghraifft cadw anifeiliaid anwes yn yr eiddo).

Caiff darpariaethau statudol eu nodi mewn rheoliadau a wneir gan Lywodraeth Cymru. Caiff y rhain eu cynnwys yn awtomatig i'r contractau meddiannaeth y maent yn berthnasol iddynt *os nad yw'r landlord a hefyd y deiliad contract yn cytuno.*

Eithriadau

Mae nifer o drefniadau a eithrir o gontractau meddiannaeth yn cynnwys: rhai dan oed mwyafrif, tai â chymorth, lesau rhanberchenogaeth, llety mynediad uniongyrchol, digartefedd, gosod gwyliau, sefydliadau gofal, trefniadau dros dro, llety a gaiff ei rannu gyda landlod a llety i'r lluoedd arfog.

Beth yw'r newidiadau?

O safbwynt rheolaeth tai, bydd y prif newidiadau yn cynnwys cyhoeddi tenantiaethau ar y cyd sy'n ychwanegu mwy o hyblygrwydd os yw un tenant eisiau gadael ac yn galluogi tenantiaethau unigol i ychwanegu tenant newydd. Bydd y newidiadau yn hwyluso olyniaeth a chymryd eiddo yn ôl lle cafodd ei adael yn segur, a dynodi twyll tenantiaeth a mynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol.

Contractau ar y Cyd

Mae'r Ddeddf yn caniatáu tenantiaethau unigol i ychwanegu tenantiaethau newydd heb wanhau y contract cyfredol. Felly gall un parti ddod â'r contract i ben heb ddiweddu'r contract i gyd. Bydd hyn yn ei gwneud yn bosibl i'r contract barhau ar gyfer y defnyddwyr sy'n dal i fod angen y llety ac mae'n golygu fod angen i bob defnyddiwr weithredu gyda'i gilydd er mwyn dod â'r cytundeb i ben.



Marwolaeth ac olyniaeth

Mae'r Ddeddf yn nodi system ar gyfer olyniaeth contractau meddianaeth, gyda olynwyr posibl yn olynwyr blaenoriaeth neu olynwyr wrth gefn. Rhoddir blaenoriaeth i gymar/partner sifil neu'r rhai sy'n cydfyw fel cymar/partner sifil mewn annedd. Bydd olynwyr wrth gefn yn berthnasol ar gyfer aelodau eraill y teulu sy'n byw yn yr annedd neu i ofalwr wrth gefn sy'n byw yn yr annedd. Mae olynwyr blaenoriaeth yn cael ffafriaeth dros olynwyr wrth gefn. Lle mae olynwyr lluosog o'r un math gallant gytuno rhyngddynt eu hunain pwy sy'n olynu neu os na allant gytuno, gall y landlord ddewis. Mae'r system yn caniatáu nifer gyfyngedig o olyniaethau ac ar ôl hynny daw'r contract i ben gyda marwolaeth y deiliad contract olaf.

Gadael i eiddo fynd yn segur

Mae'r Ddeddf yn anelu i'w gwneud yn bosibl i landlord ddod â contract i ben ac adennill meddiannaeth yr eiddo, dan achosion o adael i eiddo fynd yn segur, heb fod angen mynd i lys. Pan gaiff eiddo ei adael i fynd yn segur, bydd y Ddeddf yn cyflymu'r broses fel bod yr eiddo yn barod i'w ail-osod cyn gynted ag sy'n bosibl. Mae'r Ddeddf yn rhoi gweithdrefn lle gall landlord sy'n credu fod tenant neu drwyddedai wedi gadael i eiddo fynd yn segur roi hysbysiad yn ei gwneud yn ofynnol i'r tenant neu drwyddedai hysbysu'r landlord mewn ysgrifen os nad ydynt wedi gadael i eiddo fynd yn segur cyn diwedd cyfnod rhybudd. Mae'n rhaid i'r hysbysiad hysbysu'r tenant neu drwyddedai fod y landlord yn bwriadu diweddu'r contract os yw'r landlord ar ddiwedd y cyfnod rhybudd yn fodlon y cafodd yr eiddo ei adael i fynd yn segur. Gall y landlord ddefnyddio'r cyfnod rhybudd i wneud pa bynnag ymholiadau sydd eu hangen i fod yn fodlon y cafodd yr eiddo ei adael yn segur. Ar ddiwedd y cyfnod rhybudd os yw'r landlord yn dal yn fodlon fod yr eiddo wedi'i adael i fynd yn segur, gall y landlord gyflwyno rhybudd a thrin y tenantiaeth fel wedi dod i ben heb gael gorchymyn llys.

Ymddygiad gwrthgymdeithasol

Bydd pob contract yn cynnwys term yn gwahardd ymddygiad gwrthgymdeithasol. Ni effeithir ar Ddeddf Troseddu Ymddygiad Gwrthgymdeithasol a Phlisma 2014 heblaw ar seiliau meddiant. Gall achosi ymddygiad gwrthgymdeithasol arwain at ddadfeddiannu neu fynd ag ymgeisydd i'r llys i ddisodli contract gyda 'contract safonol ymddygiad gwaharddedig', sy'n arwain at gontract safonol cyfnodol a gostwng sicrwydd defnydd. Gall Llywodraeth Cymru drwy reoleiddiad addasu Adran 55 Ymddygiad Gwrthgymdeithasol ac ymddygiad arall a waherddir.



Sicrwydd daliadaeth yn y sector rhent preifat

Mae'r Ddeddf yn cynnwys ymestyn sicrwydd i denantiaid. Bydd y Ddeddf yn gosod isafswm cyfnod meddiannaeth o chwe mis.

Dadfeddiannu Dial

Bydd y Ddeddf yn weithredol i bob landlord sy'n ceisio dadfeddiannu tenant, ac ni allant ac ni ddylent ddadfeddiannu tenant yn unig oherwydd eu bod wedi gwneud cwyn ddilys am yr eiddo.

Ffit i bobl fyw ynddo

Mae'r Ddeddf yn rhoi telerau/dyletswyddau newydd sy'n ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid sicrhau fod eiddo yn ffit i bobl fyw ynddo ar ddechrau a thrwy gydol y cytundeb tenantiaeth.

Gall Gweinidogion basio rheoliadau'n diffino beth sy'n ffit i bobl fyw ynddo ac felly bydd y Ddeddf yn cyflwyno isafswm safonau gofynnol penodol ar gyfer landlordiaid i'w cynnal.

Gweithredu

Mae Llywodraeth Cymru wrthi'n cwblhau prosesau gweithredu ar gyfer y Ddeddf ac yn rhagweld y caiff hyn ei gwblhau yn 2016 yn barod i'r Ddeddf ddod i rym ledled Cymru yn 2017/2018. Bydd y Llywodraeth yn parhau i ymgysylltu gyda rhanddeiliaid drwy'r Grŵp Llywio Rhentu Cartrefi fel rhan o'r broses yma, y mae Cartrefi Cymunedol Cymru yn rhan ohoni.

Mae'r dilynol yn amlinellu cynlluniau presennol Llywodraeth Cymru ar gyfer gweithredu:

- Canllawiau a roddir i landlordiaid a thenantiaid i gynorthwyo yn y newid.
- Contractau model sydd ar gael yn rhydd i landlordiaid cyn y dyddiad gweithredu er mwyn helpu landlordiaid i baratoi.
- Byddai pob tenantiaeth bresennol yn trosi'n awtomatig i'r contract newydd priodol ar ddyddiad penodol. Bydd hyn yn cynnwys contractau sydd mewn ôl-ddyled.
- Byddai contractau newydd yn cael eu cyhoeddi ar adeg addas, e.e. yn y sector preifat pan ddaw un denantiaeth i ben ac un arall yn dechrau.



- Bydd Llywodraeth Cymru yn parhau i ymgysylltu gyda rhanddeiliaid i leihau'r baich gweinyddol.
-

Byddwn yn parhau i hysbysu'r sector ar ddatblygiadau ar weithredu'r Ddeddf. Os oes gennych unrhyw ymholiadau ar gynnwys y papur gwybodaeth hwn yn y cyfamser, cysylltwch â:

Selina Moyo, Swyddog Polisi, 029 2067 4807 neu Selina-Moyo@chcymru.org.uk

**Cartrefi Cymunedol Cymru
Gorffennaf 2016**