

DEDDF RHENTU CARTREFI (CYMRU) 2016

EXPLANATORY NOTES

SYLWEBAETH AR YR ADRANNAU

Rhan 7 - Darpariaethau Nad Ydynt Ond Yn Gymwys I Gontractau Safonol Cyfnod Penodol

Pennod 1

Adran 132 – Trosolwg o'r Rhan

329. Mae adrannau 133 i 138 yn ymdrin â materion sy'n ymwneud â chontractau safonol cyfnod penodol.

Pennod 2 – Gwahardd am Gyfnodau Penodedig

Adran 133 – Gwahardd deiliad contract o annedd am gyfnodau penodedig

330. Caiff contract safonol cyfnod penodol bennu cyfnodau pan na chaiff deiliad y contract feddiannu'r annedd fel cartref. Bydd hyn yn arbennig o ddefnyddiol mewn perthynas â mathau penodol o ddeiliaid contract a mathau penodol o landlordiaid. Er enghraifft, mewn perthynas â deiliaid contract sy'n fyfyrwyr, gan fod llety myfyrwyr yn aml yn cael ei ddefnyddio at ddibenion eraill yn ystod cyfnodau gwyliau.

Pennod 3 - Amrywio Contractau

Adrannau 134 a 135 – Amrywio a Chyfyngiad ar amrywio

331. Diben yr adrannau hyn yw sicrhau na all y partïon i gontract safonol cyfnod penodol, ar unrhyw adeg yn ystod oes y contract, amrywio'r contract fel ei fod yn tanseilio darpariaethau'r Ddeddf hon sy'n ymdrin ag ymgorffori ac addasu darpariaethau sylfaenol (gweler adrannau 20 a 21). Mae'r paragraffau sy'n dilyn yn crynhoi effaith yr adrannau yn fanylach ond ar y cyfan, ni chaniateir unrhyw amrywiad yn ystod oes y contract a fyddai'n golygu bod y contract yn cynnwys telerau na fyddent wedi eu caniatáu o dan adran 20 neu adran 21 pe byddent wedi eu cynnwys o'r dechrau, neu'n golygu nad yw'r contract yn cynnwys telerau y byddai wedi bod yn ofynnol eu cynnwys ar y dechrau o dan adran 20 neu adran 21.
332. Pan fo un o delerau contract safonol cyfnod penodol yn ymgorffori adran 134 heb ei haddasu, bydd yn darparu mai dim ond drwy gytundeb rhwng y landlord a deiliad y contract y caniateir amrywio'r contract, neu o ganlyniad i ddeddfwriaeth a wneir gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru neu'r Senedd. Unwaith eto, mae'r dull yn debyg i honno ar gyfer contractau diogel a chontractau safonol cyfnodol (gweler adrannau 103 a 122). Rhaid gwneud unrhyw amrywiad yn unol â'r telerau yn y contract sy'n ymgorffori adran 135. Mae adran 134 yn ddarpariaeth sylfaenol, ac mae adran 134(1)(b) a (2) yn ddarpariaethau sylfaenol y mae'n rhaid eu hymgorffori heb eu haddasu.

Adran 135 – Cyfyngiad ar amrywio

333. Bydd un o delerau sylfaenol contract sy'n ymgorffori'r adran hon yn cyfyngu ar y modd y gellir amrywio telerau contractau safonol cyfnod penodol (yn yr un modd ag y mae telerau sy'n ymgorffori adrannau 108 a 127 yn cyfyngu ar y modd y gellir amrywio contractau diogel a chontractau safonol cyfnodol).
334. Bydd telerau sylfaenol sy'n ymgorffori is-adrannau (1) a (2) yn gwahardd amrywio telerau sylfaenol penodol o dan unrhyw amgylchiadau (oni bai eu bod yn cael eu hamrywio o ganlyniad i ddeddfwriaeth).
335. Bydd un o delerau sylfaenol contract sy'n ymgorffori is-adran (3) yn darparu na fydd amrywiad o unrhyw deler sylfaenol arall yn cael unrhyw effaith oni bai, o ganlyniad i'r amrywiad, y byddai'r ddarpariaeth sylfaenol yr oedd y teler yn ei hymgorffori yn dal i gael ei hymgorffori heb ei haddasu, neu bod peidio â'i hymgorffori neu ei hymgorffori ynghyd ag addasiadau, ym marn deiliad y contract, yn gwella ei sefyllfa. Mae hyn yn golygu, os nad yw un o delerau'r contract yn ymgorffori un o'r darpariaethau sylfaenol a restrir yn is-adran (2), y gellir ei addasu neu ei hepgor o dan amgylchiadau penodol. Ond oni bai bod deiliad y contract o'r farn fod yr addasiad (neu'r hepgoriad) yn gwella ei sefyllfa, mae'n debyg mai dim ond newidiadau cyfyngedig iawn a ganiateir.
336. Yn yr un modd, ni fydd amrywiad yn cael unrhyw effaith os bydd yn golygu y byddai'r teler sylfaenol yn anghydnaws ag unrhyw un neu ragor o'r telerau sylfaenol na ellir eu hamrywio (hynny yw, rhai sy'n ymgorffori'r darpariaethau sylfaenol a restrir yn is-adran (2)).
337. Bydd telerau sylfaenol contract sy'n ymgorffori is-adrannau (4) a (5) yn cyfyngu ar y modd y gellir amrywio telerau fel na allant wrthdaro ag unrhyw delerau sylfaenol (oni bai bod yr amrywiad yn deillio o ddeddfwriaeth).
338. Er mwyn sicrhau na ellir addasu'r cyfyngiad ar amrywio telerau, mae'r adran hon ei hun yn ddarpariaeth sylfaenol y mae'n rhaid ei hymgorffori mewn contractau meddiannaeth heb ei haddasu.

Adran 136 – Datganiad ysgrifenedig o amrywiad

339. Pan fo'r adran hon wedi ei hymgorffori heb ei haddasu, os gwnaed amrywiad yn unol â'r contract, neu o ganlyniad i ddeddfwriaeth, rhaid i'r landlord naill ai ddarparu ddatganiad ysgrifenedig o'r telerau a amrywiwyd neu ddarparu datganiad ysgrifenedig o'r contract meddiannaeth cyfan, gyda'r telerau a amrywiwyd wedi eu cynnwys ynddo. Rhaid darparu hyn o fewn 14 diwrnod o'r dyddiad yr amrywiwyd y contract, ac ni chaiff y landlord godi ffi am ei ddarparu.

Adran 137 – Methu â darparu datganiad ysgrifenedig etc.

340. Mae landlord sy'n methu â darparu datganiad ysgrifenedig yn unol ag un o delerau'r contract sy'n ymgorffori adran 136 yn atebol i dalu tâl digolledu i ddeiliad y contract o dan adran 87. Mae'r adran hon hefyd yn darparu y bydd llog yn cronni ar y tâl digolledu os bydd y landlord yn methu â darparu'r datganiad.

Pennod 4 - Cyd-Ddeiliaid Contract: Tynnu'n Ôl

Adran 138 – Cyd-ddeiliad contract yn tynnu'n ôl gan ddefnyddio cymal terfynu deiliad contract

341. Gall contract safonol cyfnod penodol gynnwys cymal terfynu deiliad contract, sy'n galluogi deiliad contract i derfynu'r contract cyn diwedd y cyfnod penodol drwy roi hysbysiad (gweler adran 189). Mae'r adran hon yn darparu y caiff contract sy'n cynnwys cymal terfynu deiliad contract alluogi trin hysbysiad a roddir gan gyd-ddeiliad contract o dan y cymal terfynu fel hysbysiad tynnu'n ôl. Fodd bynnag, os gwneir hynny, rhaid i'r contract hefyd gynnwys telerau cyfwerth ag is-adrannau (4) a (5) o adrannau

111 a 130. Mae'r adrannau hyn yn gwneud darpariaeth, sy'n union yr un fath i bob pwrpas, ynghylch cyd-ddeiliaid contract yn tynnu'n ôl o gontractau diogel a chontractau safonol cyfnodol; mae'r is-adrannau o dan sylw yn ymwneud â dyletswydd y landlord i hysbysu'r cyd-ddeiliaid contract eraill fod hysbysiad tynnu'n ôl wedi ei roi, a'r foment y mae'r cyd-ddeiliad contract o dan sylw yn peidio â bod yn barti i'r contract.

Pennod 5 - Delio: Trosglwyddiadau

Adran 139 – Trosglwyddiad ar farwolaeth unig ddeiliad contract

342. Caiff contract safonol cyfnod penodol gynnwys telor sy'n darparu bod y contract, os bydd deiliad y contract yn marw, yn gallu cael ei drosglwyddo i berson arall, yng nghwrs gweinyddu ystad y deiliad contract ymadawedig. Os yw'r telor hwn wedi ei gynnwys, ni fydd yr hawl i olynu o dan adran 73 yn gymwys (fel bod y contract yn trosglwyddo fel rhan o weinyddu'r ystad, yn hytrach nag o dan y darpariaethau olynu ym Mhennod 8 o Ran 3); ac ni fydd adran 155, sy'n darparu bod y contract yn dod i ben ar farwolaeth unig ddeiliad y contract, wedi ei hymgorffori fel un o delerau'r contract.

Adran 140 – Trosglwyddiadau a orfodir

343. Caiff contract safonol cyfnod penodol gynnwys telor sy'n caniatáu i gyd-ddeiliad contract ei gwneud yn ofynnol fod y cyd-ddeiliad contract arall neu'r cyd-ddeiliaid contract eraill yn ymuno mewn trosglwyddiad o'r contract. Os yw'n gwneud hynny, mae'r adran hon yn darparu y caiff cyd-ddeiliad contract sy'n gosod gofyniad o'r fath wneud cais am orchymyn llys i orfodi'r gofyniad hwnnw.

Adran 141 – Buddiant cyd-ddeiliad contract

344. Pan fo contract safonol cyfnod penodol yn cynnwys telor sy'n caniatáu i gyd-ddeiliad contract drosglwyddo ei hawliau a'i rwymedigaethau o dan y contract i berson arall, rhaid i'r contract hefyd ddarparu, os yw deiliad y contract yn methu â rhoi hysbysiad o'r trosglwyddiad i'r cyd-ddeiliaid contract eraill, na ellir gwneud y trosglwyddiad. Rhaid i'r contract hefyd ddarparu mai dim ond â chydysyniad y cyd-ddeiliaid contract eraill y caiff y person y trosglwyddir yr hawliau a'r rhwymedigaethau iddo feddiannu'r annedd.

Adran 142 – Trosglwyddo ar farwolaeth cyd-ddeiliad contract

345. Mae'r adran hon yn gymwys pan fo contract safonol cyfnod penodol yn cynnwys telor sy'n darparu, ar farwolaeth cyd-ddeiliad contract, y caniateir trosglwyddo ei hawliau a'i rwymedigaethau o dan y contract i berson arall yng nghwrs gweinyddu ei ystad. Fel yn achos adran 141, os yw'r contract yn cynnwys telor o'r fath, rhaid i'r contract hefyd ddarparu, os yw'r cyd-ddeiliad contract yn methu â rhoi hysbysiad i'r cyd-ddeiliaid contract eraill y gwneir trosglwyddiad o'r fath ar ei farwolaeth, ni ellir gwneud y trosglwyddiad. Rhaid i'r contract ddarparu hefyd na chaiff y person y trosglwyddir yr hawliau a'r rhwymedigaethau iddo feddiannu'r annedd oni bai bod y cyd-ddeiliaid contract eraill yn cydsynio i hynny.