DEDDF RHENTU CARTREFI (DIWYGIO) (CYMRU) 2021

EXPLANATORY NOTES

CYFLWYNIAD

1. Mae'r Nodiadau Esboniadol hyn ar gyfer Deddf Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru) 2021 a basiwyd gan Senedd Cymru ar 23 Chwefror ac a gafodd y Cydsyniad Brenhinol ar 7 Ebrill 2021. Fe'u lluniwyd gan Adran Addysg a Gwasanaethau Cyhoeddus Llywodraeth Cymru er mwyn cynorthwyo'r sawl sy'n darllen y Ddeddf.

2. Dylid darllen y Nodiadau Esboniadol ar y cyd â'r Ddeddf ond nid ydynt yn rhan ohoni. Ni fwriedir iddynt fod yn ddisgrifiad cynhwysfawr o gynnwys y Ddeddf. Pan ymddengys nad oes angen esboniad na sylw ar ddarpariaeth unigol yn y Ddeddf, nis rhoddir. Mae sylwedd y Nodiadau Esboniadol hyn wedi newid ar ôl pasio'r Ddeddf.

CRYNODEB O'R DDEDDF

3. Mae'r Ddeddf yn diwygio Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 ("Deddf 2016") a Deddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) 2019 ("Deddf 2019").

4. Mae'n cynyddu'r hyn y mae'r Ddeddf yn cyfeirio ato fel sicrwydd meddiannaeth (a elwir hefyd yn "sicrwydd deiliadaeth") deiliad contract o dan gontract meddiannaeth safonol drwy ddiwygio Deddf 2016 (gweler isod am grynodeb o ddarpariaethau perthnasol Deddf 2016 a'r derminoleg a ddefnyddir ynddi).

5. Yn benodol, caiff y cyfnod hysbysu byrraf y mae rhaid i landlord ei ganiatáu er mwyn terfynu contract meddiannaeth safonol o dan yr hyn a elwir yn broses "troi allan heb fai" ei gynyddu o 2 fis i 6 mis, a gwneir darpariaeth i gyfyngu ar ddefnyddio hysbysiadau penodol i ddisgrifiadau penodol o gontractau meddiannaeth safonol. Gwneir diwygiadau hefyd i ddarpariaethau yn Neddf 2016 sy'n ymdrin â phryd y caniateir rhoi hysbysiadau penodol ac i osod cyfyngiadau ar roi hysbysiadau penodol pan fo gofynion statudol penodol wedi eu torri.

6. Gwneir darpariaeth i gyfyngu'r amgylchiadau pan gaiff y landlord amrywio contract safonol cyfnodol, ac i dorri'r cysylltiad rhwng rhoi hysbysiad i amrywio'r contract a rhoi hysbysiad yn ceisio meddiant.

7. O dan y Ddeddf, bydd gan bobl sy'n byw mewn cartref rhent yng Nghymru o dan gontract meddiannaeth safonol yn gyffredinol sicrwydd meddiannaeth am o leiaf 12 mis.

8. Mae'r Ddeddf hefyd yn diwygio Deddf 2019 fel bod talu tâl gwasanaeth, a thalu am gopi arall o ddatganiad ysgrifenedig o gontract meddiannaeth, mewn amgylchiadau penodol, yn daliadau a ganiateir at ddibenion Deddf 2019. Gwneir diwygiadau hefyd i Ddeddf 2019 hyd nes y gweithredir Deddf 2016.

CRYNODEB O DDARPARIAETHAU PERTHNASOL DEDDF RHENTU CARTREFI (CYMRU) 2016

9. O dan Ddeddf 2016, mae'r rhan fwyaf o denantiaethau a thrwyddedau anheddau y mae unigolion yn eu meddiannu fel cartrefi yng Nghymru yn gontractau meddiannaeth. Gall dau fath o gontract meddiannaeth fodoli o dan Ddeddf 2016; contractau diogel (sy'n gontractau cyfnodol) neu gontractau safonol (sydd naill ai'n gontractau cyfnod penodol neu'n gontractau cyfnodol) (gweler adrannau 8 i 17 o Ddeddf 2016). Ni fydd pob tenantiaeth a thrwydded ar gyfer annedd yn gontract meddiannaeth (gweler Atodlen 2 i Ddeddf 2016). Daw Deddf 2016 i rym ar ddiwrnod a bennir gan Weinidogion Cymru (gweler adran 257(2) o'r Ddeddf honno).

10. Mae Deddf 2016 hefyd yn gwneud darpariaeth ynghylch y telerau sydd wedi eu hymgorffori ym mhob math o gontract meddiannaeth ynghyd â phriod hawliau a rhwymedigaethau'r landlord a deiliad y contract, gan gynnwys darparu datganiad ysgrifenedig o'r contract. Gweler adrannau 7(5) a 244 o'r Ddeddf honno am ystyr "landlord" a "deiliad contract".

11. Mae Rhan 9 o Ddeddf 2016 yn gwneud darpariaeth ynghylch terfynu contractau meddiannaeth gan y landlord a deiliad y contract. Yn benodol, mae adrannau 173, 186 a 194 yn gwneud darpariaeth ynghylch terfynu contract meddiannaeth safonol gan y landlord.

12. Mae adran 173 o Ddeddf 2016 yn datgan y caiff landlord derfynu contract safonol cyfnodol drwy roi hysbysiad i ddeiliad y contract fod rhaid i ddeiliad y contract ildio meddiant o'r annedd ar ddyddiad penodol. Yn y Nodiadau Esboniadol hyn, cyfeirir at hysbysiad o'r math hwn fel "hysbysiad adran 173" neu "hysbysiad o dan adran 173".

13. Mae adran 186 o Ddeddf 2016 yn darparu y caiff landlord roi hysbysiad i ddeiliad contract safonol cyfnod penodol fod rhaid i ddeiliad y contract ildio meddiant o'r annedd ar ddyddiad penodol. Ni chaiff y dyddiad hwn fod cyn diwrnod olaf y cyfnod penodol y gwnaed y contract safonol ar ei gyfer. Yn y Nodiadau Esboniadol hyn, cyfeirir at hysbysiad o'r math hwn fel "hysbysiad adran 186" neu "hysbysiad o dan adran 186".

14. Mae adran 194 o Ddeddf 2016 yn datgan y caiff contract safonol cyfnod penodol gynnwys cymal terfynu'r landlord. Mae cymal terfynu'r landlord yn galluogi landlord i derfynu contract safonol cyfnod penodol cyn diwedd y cyfnod penodol drwy roi hysbysiad i'r perwyl hwnnw i ddeiliad y contract.

15. Mae cyfyngiadau penodol yn gymwys cyn y caiff landlord roi hysbysiad o dan y darpariaethau hyn. Mae'r Ddeddf hon yn diwygio'r darpariaethau sy'n ymwneud â hysbysiadau adran 173, hysbysiadau adran 186 a chymalau terfynu'r landlord er mwyn cynyddu diogelwch meddiannaeth deiliad contract o dan gontract meddiannaeth safonol.

16. Mae Deddf 2016 hefyd yn darparu y bydd y rhan fwyaf o denantiaethau a thrwyddedau sy'n bodoli eisoes ar gyfer anheddau y mae unigolion yn eu meddiannu fel cartrefi yng Nghymru yn trosi'n gontractau meddiannaeth ar y diwrnod a bennir gan Weinidogion Cymru (gweler adrannau 239 i 241 o Ddeddf 2016). Mae Atodlen 12 i Ddeddf 2016 yn gwneud darpariaeth bellach ynghylch trosi tenantiaethau a thrwyddedau sy'n bodoli eisoes yn gontractau meddiannaeth ar y diwrnod penodedig.

SYLWEBAETH AR YR ADRANNAU

Adran 1 – Hysbysiad y landlord o dan gontract safonol cyfnodol: y cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir

17. Nodir y cyfnod hysbysu sy'n gymwys i hysbysiad adran 173 yn adran 174 o Ddeddf 2016. Mae adran 1 o'r Ddeddf yn darparu bod y cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir ar gyfer hysbysiad adran 173 i'w gynyddu o ddau fis i chwe mis.

18. Mae adran 1 hefyd yn mewnosod adran 174A newydd yn Neddf 2016. Mae'n darparu, ar gyfer contractau safonol cyfnodol penodol, fod y cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir ar gyfer hysbysiad adran 173 yn parhau i fod yn 2 fis. Rhestrir y contractau hyn yn yr Atodlen 8A newydd i Ddeddf 2016 (sy'n cael ei mewnosod gan Atodlen 1 i'r Ddeddf).

Adran 2 – Cymal terfynu'r landlord o dan gontract safonol cyfnod penodol: y cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir

19. Mae'r adran hon yn diwygio'r cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir sy'n gymwys i gymal terfynu'r landlord o ddau fis i chwe mis, er mwyn bod yn gyson â'r cyfnod hysbysu ar gyfer contractau safonol cyfnodol o dan adran 174.

20. Mae'r adran hon hefyd yn mewnosod adran 195A newydd yn Neddf 2016. Mae'n darparu, ar gyfer contractau safonol cyfnod penodol penodedig, fod y cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir sydd i'w bennu mewn hysbysiad o dan gymal terfynu'r landlord yn parhau i fod yn 2 fis. Rhestrir y contractau hyn yn yr Atodlen 8A newydd i Ddeddf 2016 (sy'n cael ei mewnosod gan Atodlen 1 i'r Ddeddf).

Adran 3 – Contractau safonol sydd â chyfnod hysbysu a ganiateir o ddau fis

21. Mae adran 3 yn cyflwyno Atodlen 1 i'r Ddeddf, sy'n mewnosod Atodlen 8A newydd yn Neddf 2016 (a drafodir uchod).

Atodlen 1 – Atodlen 8A newydd i Ddeddf 2016

22. Mae'r Atodlen 8A newydd yn rhestru'r contractau meddiannaeth safonol hynny na cheir rhoi cyfnod hysbysu o lai na dau fis ar eu cyfer o dan hysbysiad adran 173 (gweler adran 1 o'r Ddeddf hon) neu gymal terfynu'r landlord (gweler adran 2 o'r Ddeddf hon), yn hytrach na chwe mis. Dyma'r disgrifiadau o gontractau yr ystyrir ei bod yn rhesymol i landlord allu adennill meddiant oddi tanynt yn gynharach na'r cyfnod hysbysu o chwe mis sy'n gymwys yn gyffredinol i hysbysiad adran 173 a chymal terfynu'r landlord. Mae'r disgrifiadau hyn o gontractau yn cynnwys: contractau safonol ymddygiad gwaharddedig (y gellir eu gosod mewn ymateb i dorri adran 55 o Ddeddf 2016 (ymddygiad gwrthgymdeithasol ac ymddygiad gwaharddedig arall)); llety i fyfyrwyr addysg uwch, pan fo'u landlord yn sefydliad addysg uwch; contract safonol â chymorth (mewn perthynas â llety â chymorth – gweler adran 143 o Ddeddf 2016); llety dros dro i bersonau digartref; a meddiannaeth yn rhinwedd swydd (pan fo'n ofynnol i ddeiliad y contract feddiannu'r annedd yn ôl ei gontract cyflogaeth).

23. Caniateir diwygio Atodlen 8A drwy reoliadau yn rhinwedd paragraff 13 o'r Atodlen honno. Bydd hyn yn caniatáu i ddisgrifiadau eraill o gontractau gael eu hychwanegu at yr Atodlen. Mae rheoliadau a wneir o dan baragraff 13 o Atodlen 8A i Ddeddf 2016 yn ddarostyngedig i'r weithdrefn gadarnhaol (gweler y diwygiad i adran 256 o Ddeddf 2016 yn Atodlen 6 i'r Ddeddf).

Adran 4 – Hysbysiad y landlord o dan gontract safonol cyfnodol: pryd y caniateir rhoi hysbysiad

24. Mae adran 175 o Ddeddf 2016 yn gosod cyfyngiad ar bryd y caiff landlord roi hysbysiad adran 173 i derfynu contract safonol cyfnodol.

25. Os nad yw'r contract yn "contract meddiannaeth sy'n cymryd lle contract arall", ni chaiff y landlord roi hysbysiad adran 173 o fewn pedwar mis cyntaf y feddiannaeth gan ddechrau â "dyddiad meddiannu" y contract. Os yw'r contract yn gontract meddiannaeth sy'n cymryd lle contract arall, ni chaiff y landlord roi hysbysiad adran 173 o fewn pedwar mis cyntaf y feddiannaeth gan ddechrau â dyddiad meddiannu'r "contract gwreiddiol". Am ystyr "contract meddiannaeth sy'n cymryd lle contract arall", "contract gwreiddiol" a "dyddiad meddiannu" gweler adrannau 175(3) a 245 o Ddeddf 2016.

26. Mae adran 4 o’r Ddeddf yn diwygio adran 175 o Ddeddf 2016 fel bod y cyfnodau hyn wedi eu cynyddu o bedwar mis i chwe mis.

Adran 5 – Cymal terfynu’r landlord o dan gontract safonol cyfnod penodol: pryd y caniateir rhoi hysbysiad

27. Mae adran 196(1) o Ddeddf 2016 yn datgan na chaiff landlord roi hysbysiad i derfynu contract safonol cyfnod penodol o dan gymal terfynu’r landlord yn ystod pedwar mis cyntaf meddiannaeth.

28. Mae adran 5(1)(a) o’r Ddeddf yn diwygio adran 196(1) o Ddeddf 2016 fel bod y cyfyngiad o bedwar mis wedi ei gynyddu i 18 mis.

29. Mae adran 5(1)(b) o’r Ddeddf yn dileu adran 196(2) a (3) o Ddeddf 2016. Roedd y rhain yn darparu, os oedd y contract yn gontract meddiannaeth a oedd yn cymryd lle contract arall, fod y cyfyngiad a osodid gan adran 196 yn gymwys o ddyddiad meddiannu’r contract gwreiddiol.

30. Golyga’r diwygiad hwn nad yw’n berthnasol mwyach pa un a yw’r contract yn gontract meddiannaeth yn lle contract arall ai peidio. Bydd y cyfyngiad a osodir gan adran 196 yn gymwys o ddyddiad meddiannu pob contract safonol cyfnod penodol newydd y mae’r landlord a deiliad y contract yn cytuno arno.

Adran 6 – Cyfyngiadau ar roi hysbysiad o dan adran 173 neu 186 neu o dan gymal terfynu’r landlord: torri rhwymedigaethau statudol

31. Mae adran 6(2), (3) a (4) o’r Ddeddf yn mewnosod adrannau 176, 186A a 197 newydd yn Neddf 2016. Mae pob un o’r adrannau hyn yn cyflwyno Atodlen 9A newydd i Ddeddf 2016 (sy’n cael ei mewnosod gan Atodlen 2 i’r Ddeddf).

32. Mae’r Atodlen 9A newydd i Ddeddf 2016 yn cynnwys cyfyngiadau penodol ar roi hysbysiad o dan adran 173, adran 186 a chymal terfynu’r landlord. Mae’r rhain yn ymwneud â thorri rhwymedigaethau statudol.

33. Mae adran 6(5) o’r Ddeddf yn diwygio Deddf 2019. Mae’n mewnosod adran 20 newydd yn Neddf 2019, sy’n cyfeirio at yr Atodlen 9A newydd i Ddeddf 2016. Mae hefyd yn dileu Atodlen 3 i Ddeddf 2019 o Ddeddf 2019 ei hun. Mae hyn oherwydd bod Atodlen 3 i Ddeddf 2019 yn gwneud diwygiadau i Ddeddf 2016 sydd bellach yn cael eu hatgynhyrchu yn yr Atodlen 9A newydd neu nad ydynt yn berthnasol mwyach i Ddeddf 2016.

34. Mae adran 6(6) o’r Ddeddf yn cyflwyno Atodlen 2 i’r Ddeddf, sy’n mewnosod yr Atodlen 9A newydd yn Neddf 2016.

Atodlen 2 – Atodlen 9A newydd i Ddeddf 2016

35. Mae Atodlen 2 i’r Ddeddf yn mewnosod Atodlen 9A newydd yn Neddf 2016. Mae Atodlen 9A yn rhestru cyfyngiadau penodol ar roi hysbysiad o dan adran 173, adran 186 a chymal terfynu’r landlord pan fo gofynion statudol penodol wedi eu torri.

36. Caiff Gweinidogion Cymru ddiwygio Atodlen 9A drwy reoliadau. Mae’r weithdrefn gadarnhaol yn gymwys i unrhyw reoliadau o’r fath (gweler y diwygiad i adran 256 o Ddeddf 2016 yn Atodlen 6 i’r Ddeddf).

Adran 7 – Cyfyngiadau ar roi hysbysiadau landlord pellach o dan gontract safonol cyfnodol

37. Mae adran 7 yn mewnosod adran 177 newydd yn Neddf 2016. Roedd fersiwn flaenorol adran 177 o Ddeddf 2016 yn gosod cyfyngiad ar roi hysbysiad adran 173 pan na chydymffurfiwyd â gofynion sicrwydd a blaendal Deddf 2016. Gwneir darpariaeth yngl#n â hyn bellach yn Atodlen 9A i Ddeddf 2016.

38. Mae'r adran 177(1), (2) a (3) newydd yn gymwys pan fo landlord:

   a. wedi rhoi hysbysiad i ddeiliad y contract o dan adran 173 o Ddeddf 2016 ("yr hysbysiad adran 173 cyntaf");

   b. wedi tynnu'r hysbysiad adran 173 cyntaf yn ôl wedi hynny; ac

   c. am roi hysbysiad adran 173 pellach i ddeiliad y contract.

39. Ac eithrio yn y sefyllfa a ddisgrifir isod, ni chaiff y landlord roi hysbysiad adran 173 pellach i ddeiliad y contract am gyfnod o chwe mis. Mae'r cyfnod hwn yn dechrau â'r diwrnod y caiff yr hysbysiad adran 173 cyntaf ei dynnu'n ôl. Bwriedir i'r ddarpariaeth hon atal landlord rhag rhoi a thynnu'n ôl gyfres o hysbysiadau adran 173.

40. Fodd bynnag, o dan adran 177(3), caiff y landlord roi un hysbysiad adran 173 pellach i ddeiliad y contract os rhoddir yr hysbysiad yn ystod y cyfnod o 28 o ddiwrnodau sy'n dechrau â'r diwrnod y rhoddwyd yr hysbysiad adran 173 cyntaf. Nod y ddarpariaeth hon yw darparu ar gyfer landlordiaid sydd wedi gwneud camgymeriad o ran yr hysbysiad adran 173 cyntaf.

41. Mae adran 180(3) o Ddeddf 2016 yn gwneud darpariaeth bellach ynghylch tynnu hysbysiad adran 173 yn ôl.

42. Mae'r adran 177(4) a (5) newydd yn gymwys pan fo landlord wedi rhoi hysbysiad adran 173 i ddeiliad y contract ond nad yw'r landlord wedi gwneud hawliad meddiant yn seiliedig ar yr hysbysiad adran 173 hwnnw o fewn y cyfnod ar gyfer gwneud yr hawliad o dan Ddeddf 2016.

43. Mae adran 179 o Ddeddf 2016 yn nodi'r cyfnod pan gaiff landlord wneud hawliad meddiant ar gyfer yr annedd ar ôl rhoi hysbysiad adran 173 i ddeiliad y contract.

44. O dan yr adran 177(4) a (5) newydd, os nad yw'r landlord yn gwneud yr hawliad meddiant o fewn y cyfnod hwn, ni chaiff y landlord roi hysbysiad adran 173 arall i ddeiliad y contract am gyfnod o chwe mis. Mae'r cyfnod hwn o chwe mis yn dechrau â'r diwrnod olaf y gallai'r landlord fod wedi gwneud yr hawliad meddiant o dan adran 179(1)(b) o Ddeddf 2016.

Adran 8 – *Tynnu hysbysiad landlord o dan adran 173 ac o dan gymal terfynu'r landlord yn ôl*

45. Mae adran 8(2) yn diwygio adran 180(3) o Ddeddf 2016, sy'n gwneud darpariaeth ynghylch pryd y mae hysbysiad o dan adran 173 yn peidio â chael effaith os yw'r landlord yn ei dynnu'n ôl. Nid yw adran 180(3) ond yn gymwys os yw'r landlord yn tynnu'r hysbysiad adran 173 yn ôl cyn i'r contract ddod i ben.

46. Er mwyn tynnu hysbysiad adran 173 yn ôl, rhaid i'r landlord roi hysbysiad i'r perwyl hwnnw i ddeiliad y contract, h.y. hysbysiad yn datgan bod yr hysbysiad adran 173 wedi ei dynnu'n ôl.

47. O dan y diwygiadau i adran 180(3) o Ddeddf 2016 a wneir gan adran 8(2) o'r Ddeddf, bydd pa un a fydd yr hysbysiad adran 173 yn peidio â chael effaith yn dibynnu ar bryd y rhoddir yr hysbysiad tynnu'n ôl a pha un a yw deiliad y contract yn gwrthwynebu tynnu'r hysbysiad adran 173 yn ôl.

48. Os yw'r landlord yn tynnu'r hysbysiad adran 173 yn ôl o fewn 28 o ddiwrnodau i'r diwrnod y rhoddwyd yr hysbysiad adran 173, mae pa un a yw deiliad y contract yn gwrthwynebu ei dynnu'n ôl yn amherthnasol.

49. Os yw'r landlord yn tynnu'r hysbysiad adran 173 yn ôl ar ôl y cyfnod o 28 o ddiwrnodau o'r diwrnod y rhoddwyd yr hysbysiad adran 173, ni fydd yr hysbysiad adran 173 ond yn peidio â chael effaith os nad yw deiliad y contract yn gwrthwynebu ei dynnu'n ôl. Rhaid

i'r gwrthwynebiad hwn fod mewn ysgrifen a rhaid ei wneud o fewn cyfnod rhesymol i roi'r hysbysiad tynnu'n ôl i ddeiliad y contract.

50. Mae adran 8(3) yn diwygio adran 201(3) o Ddeddf 2016, sy'n gwneud darpariaeth ynghylch pryd y mae hysbysiad a roddwyd o dan gymal terfynu'r landlord yn peidio â chael effaith os yw'r landlord yn ei dynnu'n ôl. Mae'r diwygiadau a wneir i adran 201(3) yn cyfateb i'r diwygiadau i adran 180(3) a ddisgrifir uchod ac maent yn cael yr un effaith â'r diwygiadau hynny.

Adran 9 – Cyfyngiad ar roi hysbysiad o dan adran 173 ac o dan gymal terfynu'r landlord yn dilyn hawliad meddiant dialgar

51. Mae adran 9(2) yn mewnosod adran 177A newydd yn Neddf 2016. Roedd y fersiwn flaenorol o adran 177A o Ddeddf 2016 yn gosod cyfyngiad ar roi hysbysiad adran 173 pan oedd y landlord yn torri darpariaethau penodol yn Neddf 2019. Gwneir darpariaeth ynghylch hyn yn awr yn Atodlen 9A i Ddeddf 2016.

52. Mae'r adran 177A newydd yn gwneud darpariaeth ar gyfer cyfyngiad pellach ar roi hysbysiad o dan adran 173.

53. Mae'n gymwys pan fo landlord yn gwneud hawliad meddiant ar y sail ei fod wedi rhoi hysbysiad adran 173 i ddeiliad y contract (gweler adran 178 o Ddeddf 2016) a bod y Llys yn gwrthod gwneud gorchymyn adennill meddiant am ei fod yn meddwl bod yr hawliad yn "hawliad dialgar" (gweler adran 217 o'r Ddeddf). Mae adran 177A yn darparu na chaiff y landlord roi hysbysiad adran 173 arall i ddeiliad y contract am gyfnod o 6 mis o'r diwrnod y gwrthododd y Llys wneud y gorchymyn adennill meddiant.

54. Mae adran 9(3) yn mewnosod adran 198 newydd yn Neddf 2016. Roedd yr adran 198 flaenorol o Ddeddf 2016 yn gosod cyfyngiad ar roi hysbysiad o dan gymal terfynu'r landlord pan oedd y landlord wedi methu â chydymffurfio â'r gofynion sicrwydd a blaendal a gynhwysir yn Neddf 2016. Gwneir darpariaeth ar gyfer hyn yn awr yn Atodlen 9A i Ddeddf 2016.

55. Mae'r adran 198 newydd yn gosod cyfyngiad pellach ar roi hysbysiad o dan gymal terfynu'r landlord, sy'n union yr un fath â'r cyfyngiad a osodir gan yr adran 177A newydd mewn perthynas â hysbysiadau adran 173 (a drafodir uchod).

Adran 10 – Hysbysiad mewn cysylltiad â diwedd cyfnod contractau safonol cyfnod penodol wedi ei gyfyngu i gontractau penodol

56. Mae'r adran hon yn diwygio adran 186 o Ddeddf 2016 fel bod y gallu i ddod â chontractau safonol cyfnod penodol i ben drwy roi hysbysiad o dan adran 186 wedi ei gyfyngu i'r mathau hynny o gontractau a restrir yn yr Atodlen 9B newydd i Ddeddf 2016.

57. Mae adran 10(3) yn cyflwyno Atodlen 3 i'r Ddeddf, sy'n mewnosod Atodlen 9B newydd yn Neddf 2016.

Atodlen 3 – Atodlen 9B newydd i Ddeddf 2016

58. Mae'r Atodlen 9B newydd yn rhestru'r contractau safonol cyfnod penodol hynny y gellir eu terfynu drwy roi hysbysiad o dan adran 186 o Ddeddf 2016. Dyma'r disgrifiadau o gontractau yr ystyrir ei bod yn rhesymol i landlord allu cael mwy o sicrwydd oddi tanynt o ran y gallu i adennill meddiant, o gymharu â chontractau cyfnod penodol yn gyffredinol. Mae'r disgrifiadau hyn o gontractau yn cynnwys: contract safonol â chymorth (mewn perthynas â llety â chymorth – gweler adran 143 o Ddeddf 2016); llety dros dro i bersonau digartref; a meddiannaeth yn rhinwedd swydd (pan fo'n ofynnol i ddeiliad y contract feddiannu'r annedd yn ôl ei gontract cyflogaeth).

59. Caniateir diwygio Atodlen 9B drwy reoliadau yn rhinwedd paragraff 11 o'r Atodlen honno. Mae unrhyw reoliadau a wneir o dan y paragraff hwnnw yn ddarostyngedig i'r

weithdrefn gadarnhaol (gweler y diwygiad i adran 256 o Ddeddf 2016 yn Atodlen 6 i'r Ddeddf).

Adran 11 – Cyfyngu cymal terfynu'r landlord i gontractau safonol cyfnod penodol penodedig

60. Mae'r adran hon yn diwygio adran 194 o Ddeddf 2016 fel mai dim ond mewn contract safonol cyfnod penodol am gyfnod o ddwy flynedd neu ragor, neu mewn contract safonol cyfnod penodol o ddisgrifiad a restrir yn yr Atodlen 9C newydd i Ddeddf 2016, y caniateir ymgorffori cymal terfynu'r landlord.

61. Mewnosodir yr Atodlen 9C newydd i Ddeddf 2016 gan Atodlen 4 i'r Ddeddf. Mae adran 11(2) o'r Ddeddf yn cyflwyno Atodlen 4 i'r Ddeddf.

Atodlen 4 – Atodlen 9C newydd i Ddeddf 2016

62. Mae'r Atodlen 9C newydd yn rhestru'r contractau safonol cyfnod penodol hynny a gaiff gynnwys cymal terfynu'r landlord pa un a ydynt wedi eu gwneud am gyfnod o ddwy flynedd neu ragor ai peidio. Dyma'r disgrifiadau o gontractau safonol cyfnod penodol yr ystyrir ei bod yn rhesymol i landlord allu rhoi hysbysiad o dan gymal terfynu oddi tanynt yn ystod dwy flynedd gyntaf y contract. Mae'r disgrifiadau o gontractau yn cynnwys: contract safonol â chymorth (mewn perthynas â llety â chymorth – gweler adran 143 o Ddeddf 2016); llety dros dro i bersonau digartref; a meddiannaeth yn rhinwedd swydd (pan fo'n ofynnol i ddeiliad y contract feddiannu'r annedd yn ôl ei gontract cyflogaeth).

63. Caniateir diwygio Atodlen 9C drwy reoliadau yn rhinwedd paragraff 11 o'r Atodlen honno. Mae unrhyw reoliadau a wneir o dan y paragraff hwnnw yn ddarostyngedig i'r weithdrefn penderfyniad cadarnhaol (gweler y diwygiad i adran 256 o Ddeddf 2016 yn Atodlen 6 i'r Ddeddf).

Adran 12 – Cais y landlord i amrywio telerau contract safonol cyfnodol: dileu'r weithdrefn hysbysu ychwanegol

64. Mae'r adran hon yn dileu adran 126 o Ddeddf 2016 ac yn gwneud diwygiadau canlyniadol i adrannau 125 a 173 o Ddeddf 2016.

65. Mae adran 126 o Ddeddf 2016 yn nodi gweithdrefn sy'n caniatáu i landlord amrywio telerau contract safonol cyfnodol (ac eithrio mewn perthynas â swm y rhent neu gydnabyddiaeth arall) drwy roi hysbysiad. Yn ddarostyngedig i ofynion penodol, roedd adran 126 yn galluogi'r landlord i wneud hawliad meddiant fel pe bai wedi rhoi hysbysiad adran 173 i ddeiliad y contract, os nad oedd deiliad y contract yn cydsynio i'r amrywiad a gynigiwyd gan y landlord.

66. O ganlyniad i'r diwygiad hwn, ni ellir amrywio telerau contract safonol cyfnodol (ac eithrio mewn perthynas â'r rhent neu gydnabyddiaeth arall) ond drwy gytundeb rhwng y landlord a deiliad y contract. (Gweler adrannau 123 a 124 o Ddeddf 2016 ar gyfer y darpariaethau ar amrywio'r rhent neu gydnabyddiaeth arall mewn contract safonol cyfnodol).

Adran 13 – P#er i gyfyngu'r hawl i wahardd deiliad contract o annedd am gyfnodau penodedig

67. Mae'r adran hon yn diwygio adrannau 121 a 133 o Ddeddf 2016.

68. Mae adran 121 o Ddeddf 2016 yn datgan y caiff contract safonol cyfnodol ddarparu nad oes gan ddeiliad y contract hawlogaeth i feddiannu'r annedd fel cartref am gyfnodau penodedig. Mae adran 133 o Ddeddf 2016 yn cynnwys darpariaeth sy'n union yr un fath mewn perthynas â chontractau safonol cyfnod penodol.

69. Mae adran 13 o'r Ddeddf yn mewnosod is-adran (3) newydd yn adrannau 121 a 133 ill dwy o Ddeddf 2016. Mae'r is-adran (3) newydd, yn y ddwy adran, yn darparu p#er i

Weinidogion Cymru wneud rheoliadau er mwyn diwygio Deddf 2016 at y dibenion a restrir ym mharagraffau (a) i (e) o'r is-adran (3) a fewnosodir. Mae'r rhain yn ymwneud â sut y mae adrannau 121 a 133 o Ddeddf 2016 yn gymwys ac, yn arbennig, y caniateir defnyddio rheoliadau o dan y pwerau newydd hyn i gyfyngu ar yr hawl i gynnwys darpariaeth mewn contract meddiannaeth ynghylch gwahardd deiliad y contract o'r annedd dros dro.

70. Mae rheoliadau o dan y pwerau hyn yn ddarostyngedig i'r weithdrefn gadarnhaol (gweler y diwygiad i adran 256 o Ddeddf 2016 yn Atodlen 6 i'r Ddeddf).

Adran 14 – Diwygiadau amrywiol i Ddeddf 2016

71. Mae adran 14 yn cyflwyno Atodlen 5 i'r Ddeddf, sy'n gwneud diwygiadau amrywiol i Ddeddf 2016.

Atodlen 5 – Diwygiadau amrywiol i Ddeddf 2016

72. Mae'r diwygiadau a ganlyn wedi eu cynnwys yn Atodlen 5:

- mae'r prawf sydd i'w gymhwyso wrth ystyried ymgorffori ac addasu telerau sylfaenol wedi ei ddiwygio. Nid yw'r cwestiwn o ba un a ganiateir newid sy'n ymwneud â theler sylfaenol ai peidio yn ymwneud yn benodol â "barn deiliad y contract" mwyach;
- mae cyfeiriadau at y "dyddiad perthnasol" yn adrannau 110, 129 a 137 wedi eu diwygio er mwyn sicrhau bod y darpariaethau yn gweithio'n gywir gydag adrannau 36 a 37;
- darpariaethau i sicrhau y gall tenantiaethau diogel sy'n denantiaethau cymdeithas dai ddod yn gontractau meddiannaeth;
- ychwanegu p#er i wneud rheoliadau at Ddeddf 2016 i ganiatáu i Weinidogion Cymru wneud darpariaeth ynghylch tenantiaethau a thrwyddedau sydd wedi eu diddymu gan adran 239 o Ddeddf 2016, er mwyn gwneud darpariaeth ynghylch tenantiaethau a thrwyddedau nad ydynt yn gontractau meddiannaeth ac nad ydynt yn gallu bod yn gontractau o'r fath, ac er mwyn caniatáu i Weinidogion Cymru wneud darpariaeth mewn perthynas â diwedd cyfnod tenantiaeth hir;
- mae'r ymadrodd "sy'n gyfan gwbl" wedi ei hepgor o'r diffiniad o "annedd" yn Neddf 2016, fel bod y diffiniad yn gyson â deddfwriaeth arall ym maes tai sy'n gymwys i anheddau yng Nghymru neu yn Lloegr;
- mae'r p#er i wneud diwygiadau canlyniadol a diwygiadau eraill mewn cysylltiad â Deddf 2016 wedi ei ehangu i gynnwys deddfwriaeth a wneir ar unrhyw adeg ar ôl i Ddeddf 2016 gael y Cydsyniad Brenhinol;
- diwygiad sy'n egluro pryd y caiff contract meddiannaeth ar gyfer llety myfyrwyr a wneir gyda landlord cymunedol neu a fabwysiedir ganddo fod yn gontract safonol; ac
- mae'r Atodlen hefyd yn gwneud mân ddiwygiadau i destun Cymraeg Deddf 2016.

Adran 15 – Taliadau gwasanaeth a ganiateir gan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) 2019 etc.

73. Mae'r adran hon yn gwneud diwygiadau amrywiol i Ddeddf 2019 sy'n ymwneud â thaliadau gwasanaeth o dan gontractau meddiannaeth safonol penodol. Mae hefyd yn gwneud diwygiadau i Reoliadau Deddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) 2019 (Darpariaeth Drosiannol ar gyfer Tenantiaethau Byrddaliadol Sicr) 2019 (O.S. 2019/1151) ("y rheoliadau trosiannol").

74. Mae Deddf 2019 yn ei gwneud yn drosedd i landlord neu asiant gosod eiddo wneud taliad gwaharddedig yn ofynnol o dan gontract meddiannaeth safonol, neu mewn cysylltiad â chontract o'r fath. Nid yw taliad yn daliad gwaharddedig os yw'n daliad a ganiateir o fewn Atodlen 1 i Ddeddf 2019 (gweler Rhan 2 o Ddeddf 2019 ac Atodlen 1 iddi).

75. Mae darpariaethau Deddf 2019 yn gymwys i gontractau meddiannaeth safonol. Mae'r rheoliadau trosiannol yn cymhwyso'r gofynion hynny i denantiaethau byrddaliadol sicr, hyd nes y caiff Deddf 2016 ei gweithredu. Ar y diwrnod a bennir gan Weinidogion Cymru, caiff y rhan fwyaf o denantiaethau byrddaliadol sicr eu trosi'n gontractau meddiannaeth safonol (gweler adrannau 239 i 241 o Ddeddf 2016 ac Atodlen 12 iddi).

76. Mae adran 15(2) o'r Ddeddf yn mewnosod paragraff 10A newydd yn Atodlen 1 i Ddeddf 2019. Mae'r diwygiad hwn yn darparu bod tâl gwasanaeth yn daliad a ganiateir at ddibenion Deddf 2019 os yw'n ofynnol o dan gontract meddiannaeth safonol a bod y landlord yn landlord cymunedol, neu os yw'r contract meddiannaeth safonol yn gontract safonol â chymorth (o fewn ystyr adran 143 o Ddeddf 2016).

77. Fodd bynnag, bydd tâl gwasanaeth sy'n ofynnol gan landlord cymunedol o dan gontract meddiannaeth safonol ar gyfer llety nad yw'n llety cymdeithasol (o fewn ystyr paragraff 15 o Atodlen 3 i Ddeddf 2016) yn parhau i fod yn daliad gwaharddedig o dan Ddeddf 2019.

78. Mae adran 15(3) o'r Ddeddf yn gwneud diwygiadau i'r rheoliadau trosiannol fel bod y newid hefyd yn gymwys mewn perthynas â thenantiaethau byrddaliadol sicr. Cyflawnir hyn drwy addasu'r ffordd y caiff y paragraff 10A newydd ei ddarllen mewn perthynas â thenantiaethau byrddaliadol sicr.

79. Effaith y diwygiadau yw bod tâl gwasanaeth yn daliad a ganiateir at ddibenion Deddf 2019 os yw'n ofynnol o dan denantiaeth fyrddaliadol sicr a bod y landlord yn landlord cymunedol, neu os yw'r denantiaeth fyrddaliadol sicr yn ymwneud â llety â chymorth (o fewn yr ystyr a roddir gan is-baragraffau (3A) a (3B) o'r paragraff 10A newydd a addaswyd).

80. Nid yw taliad gwasanaeth sy'n ofynnol o dan denantiaeth fyrddaliadol sicr pan fo'r landlord yn landlord cymunedol yn daliad a ganiateir, fodd bynnag, os nad oedd y rheolau dyrannu (o fewn ystyr paragraff 15 o Atodlen 3 i Ddeddf 2016) yn gymwys i wneud y denantiaeth.

81. Mae adran 15(4) o'r Ddeddf yn datgan bod y diwygiadau a wneir gan adran 15(1), (2) a (3) o'r Ddeddf i'w trin fe pe baent wedi dod i rym ar 1 Medi 2019. Dyma'r dyddiad y daeth Deddf 2019 i rym. Ceir dau eithriad i hyn.

82. O dan y rheoliadau trosiannol, mae Deddf 2019 wedi ei haddasu fel na chaiff hysbysiad o dan adran 21 o Ddeddf Tai 1988, mewn perthynas â thenantiaeth fyrddaliadol sicr, gael ei roi ar adeg pan fo taliad gwaharddedig wedi ei wneud a heb ei ad-dalu.

83. Mae adran 15(4)(a) o'r Ddeddf yn darparu bod unrhyw hysbysiad o'r fath a roddwyd yn groes i'r cyfyngiad hwn cyn i adran 15 o'r Ddeddf ddod i rym yn parhau i gael ei drin fel pe bai wedi ei roi yn groes i'r cyfyngiad hwnnw.

84. O dan adran 22(1) o Ddeddf 2019, mae'n bosibl cael gorchymyn oddi wrth y Llys i adennill taliad gwaharddedig. Mae adran 15(4)(b) o'r Ddeddf yn darparu, os cafodd gorchymyn o'r fath ei wneud cyn i adran 15 o'r Ddeddf ddod i rym, ei fod yn parhau i gael effaith.

85. Mae adran 15(5) a (6) o'r Ddeddf yn gosod cyfyngiad ar roi hysbysiad o dan adran 21 o Ddeddf Tai 1988. Ni chaniateir rhoi hysbysiad o'r fath am gyfnod o chwe mis os yw, yn ystod y cyfnod rhwng 1 Medi 2019 a'r adeg y mae adran 15 o'r Ddeddf yn dod i rym:

(a) landlord o dan denantiaeth fyrddaliadol sicr wedi ei gwneud yn ofynnol i dâl gwasanaeth gael ei dalu, a

(b) o ganlyniad i'r ffaith bod y diwygiadau a wneir gan adran 15(1), (2) a (3) o'r Ddeddf yn cael eu trin fel pe baent wedi dod i rym ar 1 Medi 2019, y taliad sy'n ofynnol gan y landlord yn daliad a ganiateir o dan Ddeddf 2019.

86. Mae'r cyfyngiad am gyfnod o chwe mis yn gymwys o'r diwrnod y mae adran 15 o'r Ddeddf yn dod i rym, sef drannoeth y diwrnod y cafodd y Ddeddf y Cydsyniad Brenhinol.

Adran 16 – Ffi am gopi pellach o ddatganiad ysgrifenedig i fod yn daliad a ganiateir

87. O dan adran 31(5) o Ddeddf 2016, caiff landlord godi ffi resymol am ddarparu copi pellach o'r datganiad ysgrifenedig o'r contract meddiannaeth. Mae adran 16 o'r Ddeddf yn mewnosod paragraff 10B newydd yn Atodlen 1 i Ddeddf 2019 fel bod talu'r ffi hon yn daliad a ganiateir o dan Ddeddf 2019.

Adrannau 17 i 20 ac Atodlen 6 – Cyffredinol

88. Mae adrannau 17 i 20 yn ymdrin â dehongli, mân ddiwygiadau a diwygiadau canlyniadol, cychwyn ac enw byr y Ddeddf. Caiff adrannau 18 a 19, ac Atodlen 6, eu hystyried isod.

Adran 18 – Mân ddiwygiadau a diwygiadau canlyniadol

89. Mae adran 18 yn cyflwyno Atodlen 6 i'r Ddeddf, sy'n gwneud mân ddiwygiadau a diwygiadau canlyniadol i Ddeddf 2016 a Deddf 2019.

Atodlen 6 – Mân ddiwygiadau a diwygiadau canlyniadol

90. Mae Atodlen 6 yn darparu ar gyfer diwygiadau sy'n ganlyniadol i'r newidiadau a wneir gan y Ddeddf, neu sy'n gwneud mân ddiwygiadau i Ddeddf 2016; yn achos Deddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) 2019, mae'r diwygiadau yn ymwneud â gweithredu Deddf 2016. Caiff y diwygiadau i Ddeddf 2019 eu cychwyn drwy orchymyn gan Weinidogion Cymru.

Adran 19 – Dod i rym

91. Mae'r adran hon yn nodi sut y daw darpariaethau'r Ddeddf hon i rym. Daw'r rhan fwyaf o ddarpariaethau'r Ddeddf hon i rym ddau fis ar ôl y diwrnod y caiff y Ddeddf y Cydsyniad Brenhinol; daw'r darpariaethau sy'n ymwneud â dehongli, cychwyn a'r enw byr i rym drannoeth y diwrnod y caiff y Ddeddf y Cydsyniad Brenhinol. Caiff cychwyn adran 15 a pharagraff 28 o Atodlen 6 ei drafod uchod.

COFNOD Y TRAFODION YN SENEDD CYMRU

92. Mae'r tabl a ganlyn yn nodi'r dyddiadau ar gyfer pob cyfnod o hynt y Ddeddf drwy'r Senedd. Gellir cael Cofnod y Trafodion a rhagor o wybodaeth am hynt y Ddeddf hon ar wefan y Senedd ar:

https://busnes.senedd.cymru/mgIssueHistoryHome.aspx?IId=27569

Cyfnod	*Dyddiad*
Cyflwynwyd	10 Chwefror 2020
Cyfnod 1 – Dadl	13 Hydref 2020
Cyfnod 2 Pwyllgor Craffu – ystyried y gwelliannau	27 Tachwedd 2020
Cyfnod 3 Cyfarfod Llawn – ystyried y gwelliannau	10 Chwefror 2021

Cyfnod	***Dyddiad***
Cyfnod 4 Cymeradwywyd gan y Senedd	23 Chwefror 2021
Y Cydsyniad Brenhinol	7 Ebrill 2021