

Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016

Cwestiynau Cyffredin
Taflen Ffeithiau TPAS Cymru



Cyflwyniad

Daeth y Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 yn gyfraith ym mis Ionawr 2016 a bydd yn effeithio dros 1 miliwn o bobl sy'n byw mewn llety ar rent yng Nghymru gyda bron i 1 o bob 3 aelwyd yn rhentu gan landlord cymdeithasol neu landlord preifat. Fodd bynnag, ni ddisgwylir i'r Ddeddf gael ei weithredu cyn gwanwyn 2018 gan fod angen i is-ddeddfwriaeth a rheoliadau gael eu gwneud cyn y gall y Ddeddf gael ei weithredu. Bydd llawer o'r rheoliadau hyn hefyd yn destun ymgynghoriad cyhoeddus pellach.

Pam fod y Ddeddf newydd wedi cael ei gyflwyno?

Mae'r Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) yn anelu i'w gwneud yn symlach ac yn haws rhentu cartref yng Nghymru, drwy ddisodli amryw o ddarnau cymhleth o'r ddeddfwriaeth bresennol gydag un fframwaith cyfreithiol eglur. Mae'r gyfraith ar rentu wedi dod yn gymhleth ac yn dyddio dros y blynyddoedd gyda nifer o wahanol fathau o denantiaethau a thrwyddedau gan arwain at ddryswch i denantiaid a landlordiaid. Mae llawer o gytundebau tenantiaeth yn anodd eu deall gyda diffyg eglurder ynghylch hawliau a chyfrifoldebau sy'n aml yn arwain at anghydfodau.

Roedd yna hefyd nifer o broblemau gyda'r system bresennol, gan gynnwys y gwahanol hawliau a fwynheir gan denantiaid y cyngor a chymdeithasau tai a materion ynghylch tenantiaeth ar y cyd.

Beth fydd y prif newidiadau?

Un o'r prif newidiadau yn y Ddeddf fydd cyflwyno dau fath newydd o 'contract meddiannaeth', yn lle'r holl denantiaethau a thrwyddedau presennol.

- 1) **Contract diogel** - sy'n seiliedig ar y denantiaeth ddiogel a roddir gan Awdurdodau Lleol
- 2) **Contract safonol** - sy'n seiliedig ar y denantiaeth fyrddaliol sicr a ddefnyddir yn y sector rhentu preifat yn bennaf

Hefyd bydd amrywiadau ar gyfer mathau penodol o dai neu amgylchiadau megis mewn darpariaeth Tai â Chymorth.

Er mwyn helpu landlordiaid i gydymffurfio â'r gofyniad hwn, bydd Llywodraeth Cymru yn darparu contractau model rhad ac am ddim a fydd yn cael eu hysgrifennu mewn ffordd sy'n hawdd eu deall. Bydd hefyd yn bosibl ymgorffori termau ychwanegol yn y contract. Gall y termau hyn, lle bo hynny'n rhesymol, gynnwys materion megis p'un a ganiateir anifeiliaid anwes neu faterion penodol i ardaloedd cymunedol.

Yn y Ddeddf cyfeirir at 'denantiaid' a 'thrwyddedigion' fel 'deiliaid contract' ac mae 'tenantiaethau / trwydded' yn cael eu cyfeirio atynt fel 'contract meddiannaeth'.



Oes unrhyw newidiadau eraill?

Oes, ceir nifer o newidiadau pwysig eraill wrth i'r Ddeddf geisio symleiddio'r broses ar gyfer rhentu cartrefi a darparu mwy o dryloywder a hyblygrwydd. Ar ôl ei weithredu bydd y Ddeddf yn:

- ei gwneud yn rheidrwydd i landlordiaid gyhoeddi datganiad ysgrifenedig o'r contract sy'n amlinellu hawliau a chyfrifoldebau landlordiaid a'r rheini sy'n rhentu oddi wrthynt yn eglur
- ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid gynnal gwaith atgyweirio a sicrhau bod yr eiddo yn ffit i bobl fyw ynddo
- helpu i amddiffyn pobl sy'n cwyno ynglŷn â chyflwr eiddo rhag cael eu troi allan o'u cartrefi
- helpu i atal sefyllfa sydd ar hyn o bryd yn arwain at ddigartrefedd, pan fo cyd-denant yn gadael tenantiaeth, a thrwy hynny'n dod â'r denantiaeth i ben i bawb arall
- gwneud mwy i helpu'r rheini sy'n dioddef cam-drin domestig, drwy ei gwneud yn bosibl troi'r sawl sy'n cam-drin allan o'r cartref heb droi'r cyd-denant allan hefyd
- symleiddio'r trefniadau olynu cyfredol i leihau anghydraddoldebau yn y ffordd y gall rhywun lwyddo â thenantiaeth, gyda hawl olynu newydd yn cael ei greu i ofalwyr
- helpu landlordiaid i adfeddiannu eiddo mewn sefyllfa lle mae'r tenant wedi'i adael gan olygu y bydd yn bosibl ailosod yr eiddo yng nghynt heb fod gofyn cael gorchymyn llys
- cynnwys cymal 'ymddygiad gwaharddedig' i fynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol, cam-drin domestig a gweithredoedd troseddol

Beth allai fod yn y contractau meddiannaeth newydd?

O dan y Ddeddf, bydd yn rhaid i bob landlord roi datganiad ysgrifenedig o'u contract meddiannaeth i'w tenantiaid. Er bod llawer o landlordiaid eisoes yn rhoi contractau ysgrifenedig i'w tenantiaid, mae'r Ddeddf yn gosod gofynion newydd ar bob landlord i wneud hyn. O dan y Ddeddf, bydd bob un o'r telerau yn y contract yn perthyn i un o bedwar categori. Y rhain yw:

- Telerau Allweddol – Mae'r rhain yn unigryw i'r contract unigol, er enghraifft, cyfeiriad yr eiddo ar rent. Rhaid iddynt gael eu rhoi ym mhob contract.
- Telerau Sylfaenol - Mae'r rhain yn nodi hawliau sylfaenol a rhwymedigaethau'r landlord a'r tenant, er enghraifft, y telerau sy'n gysylltiedig â thalu blaendaliadau. Rhaid iddynt gael eu rhoi ym mhob contract, a dim ond os ydyw o fudd i'r tenantiaid, y gellir eu haddasu
- Telerau Atodol – Caiff y telerau eu rhoi yn awtomatig ym mhob contract ac maent yn ymwneud â materion megis cynnal a chadw'r eiddo. Mae modd eu dileu, fodd bynnag, os yw'r landlord a'r tenant yn cytuno i wneud hynny. Gellir cael gwared â'r telerau naill ai i elwa'r landlord neu'r tenant.
- Telerau Ychwanegol: Nid yw'r rhain cael eu rhoi yn awtomatig i mewn i'r contract meddiannaeth ond mae modd gwneud hyn os yw'r landlord a'r tenant yn cytuno i wneud hynny. Nid oes gan y telerau hyn unrhyw sail statudol ond maent yn darparu ffordd i'r landlord a'r tenant i ymdrin â materion penodol gyda chontract. Mae cadw anifeiliaid anwes yn yr eiddo yn esiampl o delerau ychwanegol.

O ystyried dull newydd hwn, mae'n bwysig bod landlordiaid a thenantiaid yn ystyried yr hyn y maent am ei weld yn cael ei gynnwys yn y contractau meddiannaeth newydd.

Pa bryd y daw'r newidiadau hyn?

Ni ddisgwylir i'r Ddeddf gael ei weithredu cyn yr hydref 2017 gan fod angen i is-ddeddfwriaeth a rheoliadau fod mewn lle cyn y gellir gweithredu'r Ddeddf. Bydd llawer o'r rheoliadau hyn hefyd yn destun ymgynghoriad cyhoeddus pellach. Bydd ymgynghoriadau a gwybodaeth arall o ran ei weithredu yn cael ei gyhoeddi ar:

www.wales.gov.uk/rentinghomes

Bydd tenantiaethau presennol yng Nghymru yn trosi yn awtomatig at y contract newydd priodol o dan y Ddeddf ar ddyddiad penodol. Bydd Llywodraeth Cymru ar y cyd â rhanddeiliaid yn cynhyrchu canllawiau ar gyfer tenantiaid a landlordiaid ac yn datblygu strategaeth gyfathrebu er mwyn sicrhau bod pawb yn cael gwybod am y newidiadau sydd ar ddod.

Bydd TPAS Cymru yn diweddarau ei aelodau ar y cyfleoedd ar gyfer ymgynghori â'r cyhoedd a gweithredu'r Ddeddf.

Beth sydd angen i landlordiaid ei wneud nesaf?

Mae sawl peth y gallwch chi a'ch sefydliad ei wneud i gael eich hunain yn barod ar gyfer gweithredu Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2017.

Dyma chwe syniad i chi eu hystyried:

1. Cael popeth mewn trefn

Nid yw Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 yr unig ddeddfwriaeth tai sydd wedi cael ei deddfu yng Nghymru yn y blynyddoedd diwethaf. Mae Deddf Tai (Cymru) 2014, sydd eisoes wedi dod i rym, yn gwneud nifer o newidiadau pwysig i gyfraith tai yng Nghymru. Ymhlith y newidiadau pwysicaf a gynhwysir yn y Ddeddf, mae gofyniad newydd ar bob landlord yn y sector breifat yng Nghymru i gael eu cofrestru, a darpariaethau newydd sy'n ymwneud â digartrefedd. Os nad ydych eisoes yn gweithredu yn unol â'r gofynion newydd hyn, yna nawr yw'r amser i wneud yn siŵr bod popeth mewn trefn cyn i'r newidiadau pellach cael eu rhoi ar waith.

2. Cadwch lygad am unrhyw ymgynghoriad

Rhagwelwyd yn wreiddiol y byddai Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 yn dod i rym yn ystod hydref 2017. Mae'n ymddangos yn debygol yn awr na fydd y ddeddfwriaeth a'r rheoliadau eilaidd, sydd angen bod ar waith cyn y gall y Ddeddf gael ei weithredu, yn barod cyn y gwanwyn 2018. Os nad ydych eisoes wedi bod yn ymwneud â'r ymgynghoriad sy'n mynd rhagddo ynglŷn â'r newidiadau a ddaeth yn sgil y Ddeddf, yna mae'r oedi hwn yn rhoi cyfle i chi gymryd rhan. Ceir rhagor o wybodaeth am ymgynghori parhaus o:

www.wales.gov.uk/rentinghomes

3. Gwyliwch am y dyddiad gweithredu

Ni ddisgwylir i weithredu Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2017 cyn y gwanwyn 2018. Gyda'r dyddiad gweithredu wedi cael ei ohirio unwaith yn barod, fodd bynnag, mae rhywfaint o ansicrwydd ynghylch pryd y bydd y Ddeddf mewn gwirionedd yn dod i rym. Mae'n bwysig felly eich bod yn cadw golwg am unrhyw newyddion ar bryd y bydd y Ddeddf yn mewn gwirionedd yn dod i rym.

Bydd TPAS Cymru hefyd yn gweithio i'ch diweddarau ar hyn.

4. Cyfathrebu â'ch Tenantiaid / Defnyddwyr Gwasanaeth

Ni fydd newidiadau a wnaed gan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 yn effeithio ar y trefniadau newydd a wneir ar ôl gweithredu'r Ddeddf yn unig, ond bydd hefyd yn effeithio ar y cytundebau presennol. Bydd bron pob tenantiaeth a thrwyddedau presennol yn cael eu disodli yn awtomatig naill ai gan y contract diogel newydd neu'r contract safonol newydd. Gyda hyn mewn golwg, mae'n bwysig bod landlordiaid yn cysylltu â'u tenantiaid presennol. Bydd hyn yn rhoi cyfle i'r ddwy ochr drafod y newidiadau a ddaw yn sgil y Ddeddf gan roi cyfle i fynd i'r afael ag unrhyw anawsterau yn gynnar.

A oes gennych chi gynllun cyfathrebu, ac a fydd y cynllun yn diwallu anghenion ystod amrywiol o denantiaid / defnyddwyr gwasanaeth, ac a yw'n briodol ar gyfer eich proffil tenantiaid?

5. Hysbysu a Hyfforddi Staff

A oes gennych chi gynllun i hysbysu staff perthnasol am y newidiadau er mwyn iddynt fod yn wybodus ac yn hyfforddedig i gyflwyno'r newidiadau a rhoi gwybodaeth a chynghor staff? A oes gennych chi gynllun cyfathrebu ar gyfer unrhyw sefydliadau partner perthnasol?

6. Ymgynghori â Thenantiaid

Gan fod y 'Contractau Meddiannaeth' newydd yn cynnwys telerau atodol ac ychwanegol, mae'n bwysig bod landlordiaid yn ymgynghori â thenantiaid ynglŷn â'r hyn yr hoffent ei weld yn y contractau newydd. A oes gennych gynllun i ymgynghori ach tenantiaid ar hyn?

Ble allwch chi gael rhagor o wybodaeth?

Gwybodaeth Llywodraeth Cymru ar y Ddeddf: www.wales.gov.uk/rentinghomes



Ariennir yn Rhannol gan
Lywodraeth Cymru
Part Funded by
Welsh Government