



# **Comisiwn y Gyfraith**

(COMISIWN Y GYFRAITH Rhif 337)

## **RHENTU CARTREFI YNG NGHYMRU**

Cyflwynwyd i Senedd y Deyrnas Unedig gan yr Arglwydd Ganghellor  
a'r Ysgrifennydd Gwladol dros Gyfiawnder  
ar Orchymyn Ei Mawrhydi

Ebrill 2013



# COMISIWN Y GYFRAITH

Sefydlwyd Comisiwn y Gyfraith gan Ddeddf Comisiynau'r Gyfraith 1965 er mwyn hybu diwygio'r gyfraith.

Comisiynwyr y Gyfraith yw:

Y Gwir Anrhydeddus Arglwydd Ustus Lloyd Jones, *Cadeirydd*  
Yr Athro Elizabeth Cooke  
Mr David Hertzell  
Yr Athro David Ormerod CF  
Miss Frances Patterson CF

Prif Weithredwr Comisiwn y Gyfraith yw Mrs Elaine Lorimer.

Lleolir Comisiwn y Gyfraith yn Steel House, 11 Tothill Street, Llundain SW1H 9LJ.

Cytunwyd ar delerau'r adroddiad hwn ar 27 Mawrth 2013.

**Mae testun yr adroddiad hwn i'w weld ar wefan Comisiwn y Gyfraith ar <http://lawcommission.justice.gov.uk/areas/renting-homes.htm>.**

## COMISIWN Y GYFRAITH

# RHENTU CARTREFI YNG NGHYMRU

## CYNNWYS

|   |          |
|---|----------|
| <b>RHAN 1: CYFLWYNIAD</b>   | <b>1</b> |
| Cyflwyniad  | 1        |
| Y cefndir   | 1        |
| Rhentu cartrefi a chymhwysedd deddfwriaethol i Gymru              | 2        |
| Yr amgylchedd cyfreithiol cyfnewidiol yn y maes tai               | 3        |
| <br>  |          |
| <b>RHAN 2: CRYNODEB O'R CYNIGION</b>                              | <b>5</b> |
| Cyflwyniad  | 5        |
| Y contractau  | 6        |
| Niwtraliaeth landlordiaid   | 8        |
| Materion dadleuol   | 8        |
| Yr argymhelliad i ddiddymu sail 8 yn y sector rhentu cymdeithasol | 9        |
| Yr argymhelliad i ddiddymu'r moratoriwm chwe mis                  | 10       |
| Darpariaethau olyniaeth mewn contractau diogel                    | 12       |
| Dysgu gan yr Alban  | 13       |
| Cyflwyno tenantiaeth ddiogel yr Alban                             | 13       |
| Cefnu ar eiddo  | 14       |
| Olynu gan ofalwyr   | 14       |
| Tenantiaid ar y cyd   | 14       |
| Meddiannu am ôl-ddyledion rhent                                   | 14       |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>RHAN 3: DATGANOLI</b>   | <b>16</b> |
| Deddf Llywodraeth Cymru  | 16        |
| Diben darpariaethau deddfwriaethol   | 16        |
| Polisi tai a chyfraith tai   | 17        |
| Y berthynas rhwng rhentu tai a chyfraith diogelu defnyddwyr                                | 20        |
| Darpariaethau gorfodi ac atodol  | 22        |
| <br>   |           |
| <b>RHAN 4: DIWEDDARU RHENTU CARTREFI</b>   | <b>25</b> |
| Datblygiadau o ran hawliau dynol   | 25        |
| Deddf Cydraddoldeb 2010  | 27        |
| Y fframwaith cyfreithiol sy'n datblygu mewn cysylltiad ag atal ymddygiad gwrthgymdeithasol | 29        |
| Cynigion Papur Gwyn cyfredol y du: <i>Putting victims first</i>                            | 30        |
| <br>   |           |
| <b>RHAN 5: BLAENORIAETHAU POLISI CYMRU A RHENTU CARTREFI</b>                               | <b>32</b> |
| Ymddygiad gwrthgymdeithasol  | 32        |
| Argymhellion Rhentu Cartrefi   | 32        |
| Y teler ymddygiad gwaharddedig   | 33        |
| Tai â chymorth   | 37        |
| Argymhellion Rhentu Cartrefi   | 37        |
| Gweithredu   | 38        |
| <br>   |           |
| <b>ATODIAD A: RHESTR O'R CYFARFODYDD</b>   | <b>40</b> |



# RHAN 1

## CYFLWYNIAD

- 1.1 Mae Llywodraeth Cymru wedi gofyn i Gomisiwn y Gyfraith adolygu a diweddarau ei argymhellion ar gyfer diwygio cyfraith tai. Gwnaed hynny yng ngoleuni ymrwymiad y Llywodraeth honno i gyflwyno, yn ystod oes y cynulliad presennol, bil tai a fydd wedi ei fodelu'n glòs ar argymhellion Comisiwn y Gyfraith.<sup>1</sup>
- 1.2 Bu'r broses adolygu'n un gydweithredol. Yn benodol, cawsom fudd o nifer o gyfarfodydd a gynhaliwyd gyda chynrychiolwyr ystod eang o fuddiannau tai. Rhoddir rhestr lawn o'r cyfarfodydd a'r rhai fu'n bresennol ynddynt yn Atodiad A.
- 1.3 Comisiwn y Gyfraith piau'r dadansoddiad a'r casgliadau a gyflwynir yn yr adroddiad hwn. Cyflwynir hwy yma er budd Llywodraeth Cymru, sydd, wrth gwrs, yn rhydd i'w derbyn, eu haddasu neu'u gwrthod.

### Y CEFNDIR

- 1.4 Roedd yr adroddiad, Renting Homes: The Final Report, a gyhoeddwyd yn 2006, yn nodi argymhellion manwl Comisiwn y Gyfraith ar gyfer diwygio'r gyfraith sy'n ymwneud â thai preswyl ar rent.<sup>2</sup> Roedd Cyfrol 2 o'r adroddiad hwnnw yn cynnwys Bil drafft, a oedd yn mynegi'r argymhellion hynny mewn ffurf statudol.<sup>3</sup>
- 1.5 Roedd yr adroddiad hwnnw yn ganlyniad prosiect enfawr a oedd hefyd wedi arwain at gyhoeddi dau bapur ymgynghori, sef Renting Homes 1: Status and Security<sup>4</sup> a Renting Homes 2: Co-occupation, Transfer and Succession.<sup>5</sup> Yn ystod y broses ymgynghori rhoddwyd cyflwyniadau ar y cynigion mewn dros 100 o ddiwyddiadau cyhoeddus, cyfran sylweddol ohonynt yng Nghymru.
- 1.6 Craidd yr argymhellion yw creu fframwaith statudol uniongyrchol a symlach, sydd:

<sup>1</sup> Gweler *Cartrefi i Gymru: Papur Gwyn ar gyfer bywyd gwell a chymunedau gwell* (21 Mai 2012), <http://cymru.gov.uk/docs/desh/consultation/120521whitepapercy.pdf> (ymwelwyd ddiwethaf 6 Chwefror 2013), paragraff 21 o'r Crynodeb Gweithredol.

<sup>2</sup> Renting Homes: the Final Report (1) (2006) Comisiwn y Gyfraith Rhif 297, [http://lawcommission.justice.gov.uk/docs/lc297\\_Renting\\_Homes\\_Final\\_Report\\_Vol1.pdf](http://lawcommission.justice.gov.uk/docs/lc297_Renting_Homes_Final_Report_Vol1.pdf) (ymwelwyd ddiwethaf 6 Chwefror 2013).

<sup>3</sup> Renting Homes: the Final Report (2) (2006) Comisiwn y Gyfraith Rhif 297, [http://lawcommission.justice.gov.uk/docs/lc297\\_Renting\\_Homes\\_Final\\_Report\\_Vol2.pdf](http://lawcommission.justice.gov.uk/docs/lc297_Renting_Homes_Final_Report_Vol2.pdf) (ymwelwyd ddiwethaf 6 Chwefror 2013).

<sup>4</sup> (2002) Papur Ymgynghori Comisiwn y Gyfraith Rhif 162, [http://lawcommission.justice.gov.uk/docs/cp162\\_Renting\\_Homes\\_Consultation1\\_Status\\_and\\_Security.pdf](http://lawcommission.justice.gov.uk/docs/cp162_Renting_Homes_Consultation1_Status_and_Security.pdf) (ymwelwyd ddiwethaf 6 Chwefror 2013).

<sup>5</sup> (2002) Papur Ymgynghori Comisiwn y Gyfraith Rhif 168, [http://lawcommission.justice.gov.uk/docs/cp168\\_Renting\\_Homes\\_Consultation2\\_Co-occupation.pdf](http://lawcommission.justice.gov.uk/docs/cp168_Renting_Homes_Consultation2_Co-occupation.pdf) (ymwelwyd ddiwethaf 6 Chwefror 2013).

- (1) yn lleihau nifer y mathau o feddiannaeth eiddo rhent preswyl sydd ar gael i ddau fath – y contract diogel a'r contract safonol; a
- (2) yn darparu contractau enghreifftiol sy'n nodi'n eglur ar ba sail y mae meddianwyr yn meddiannu tai rhent.

1.7 Ychydig o frwdfrydedd dros weithredu'r argymhellion a amlygwyd gan Lywodraeth San Steffan.<sup>6</sup> Yn y cyfnod hwnnw, roedd blaenoriaethau ei pholisi tai yn canolbwyntio ar estyn perchen-feddiannaeth yn hytrach na diwygio rhentu preswyl. Ar ben hynny, roedd Deddf Tai 2004, yn ddiweddar iawn, wedi hawlio dogn helaeth o adnoddau'r llywodraeth i wneud newidiadau mawr yn y modd y rheoleiddid tai rhent. I raddau helaeth, roedd argymhellion Comisiwn y Gyfraith ynghylch ymddygiad gwrthgymdeithasol gan feddianwyr tai rhent, a wnaed yn y papur ymgynghori cyntaf, wedi eu derbyn a'u cyflawni yn Neddf Ymddygiad Gwrthgymdeithasol 2003. Yn y diwedd (ym Mai 2009) gwrthododd y Llywodraeth yr argymhellion yn ffurfiol ar gyfer Lloegr.<sup>7</sup>

1.8 Amlygwyd mwy o ddiddordeb gan Lywodraeth Cynulliad Cymru. Ym mis Tachwedd 2007, derbyniwyd yr argymhellion mewn egwyddor gan y Gweinidog Tai ar y pryd, ar gyfer eu gweithredu yng Nghymru pe deuai'r cymhwysedd deddfwriaethol ar gael ar gyfer gwneud hynny.<sup>8</sup> Y pryd hwnnw, y setliad datganoli a oedd yn weithredol oedd y setliad yn Rhan 3 o Ddeddf Llywodraeth Cymru 2006, a oedd yn darparu ar gyfer ychwanegu, fesul tipyn, "faterion" a oedd yn rhoi cymhwysedd deddfwriaethol o fewn "meysydd" a ddiffinnid yn eang.<sup>9</sup>

## **RHENTU CARTREFI A CHYMHWYSEDD DEDDFWRIAETHOL I GYMRU**

- 1.9 Cyhoeddwyd yr adroddiad terfynol ym Mai 2006, yn ystod cyfnod pan oedd y bil a ddaeth wedyn yn Ddeddf Llywodraeth Cymru 2006 ar ei hynt drwy'r Senedd. Roedd y Bil Rhentu Cartrefi drafft wedi ei ddrafftio ar sail Deddf Llywodraeth Cymru 1998, ac yn cynnwys darpariaeth bwysig a fyddai wedi rhoi i'r Cynulliad Cenedlaethol bŵer i ddiwygio'r statud sef pŵer na roddwyd ar gael i Weinidogion yn Whitehall mewn perthynas â Lloegr.
- 1.10 Roedd yr adroddiad hefyd yn rhagweld cyflwyno Rhan 3 o Ddeddf 2006, ac yn gwneud argymhellion penodol ar gyfer eu cyflawni yng Nghymru pe gwrthodid yr argymhellion yn Lloegr neu pe rhoddid blaenoriaeth isel iddynt yno. Ar y pryd, ni

<sup>6</sup> Gweler y gwrthgyferbyniad a dynnir rhwng ymagwedd Llywodraeth San Steffan ac ymagwedd Llywodraeth Cynulliad Cymru yn Law Commission Annual Report 2007-2008, Comisiwn y Gyfraith Rhif 210, paragraff 3.44.

<sup>7</sup> Yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol, *The Private Rented Sector: Professionalism and Quality: the Government Response to the Rugg Review* (Mai 2009), <http://www.propertydrum.com/downloads/20090513/download> (ymwelwyd ddiwethaf 6 Chwefror 2013).

<sup>8</sup> Adroddiad Blynyddol Comisiwn y Gyfraith 2007-2008, Comisiwn y Gyfraith Rhif 210, paragraff 3.44.

<sup>9</sup> Deddf Llywodraeth Cymru 2006, Atodlen 5.



ragwelid y byddai Rhan 4 o'r Ddeddf wedi ei gweithredu mor gynnar ag y'i gweithredwyd mewn gwirionedd.

- 1.11 Yn ystod Gorffennaf 2010, pasiwyd gorchymyn cymhwysedd deddfwriaethol o dan Ran 3 o Ddeddf 2006, a byddai un o ddarpariaethau'r gorchymyn hwnnw wedi caniatáu i Fesur Cynulliad weithredu Rhentu Cartrefi yn rhannol, ar gyfer tai cymdeithasol yn unig.<sup>10</sup> Fodd bynnag, yn dilyn y refferendwm ym Mawrth 2011, daethpwyd â darpariaethau Rhan 4 o Ddeddf 2006 i rym, gan estyn cymhwysedd deddfwriaethol y Cynulliad Cenedlaethol yn sylweddol.
- 1.12 Trafodir y trefniadau datganoli yn fanylach isod, pan ystyrir cymhwysedd deddfwriaethol y Cynulliad Cenedlaethol mewn cysylltiad â gweithredu Bil Rhentu Cartrefi Cymru.

### **YR AMGYLCHEDD CYFREITHIOL CYFNEWIDIOL YN Y MAES TAI**

- 1.13 Nid yw cyfraith tai wedi aros yn ei hunfan er pan gyhoeddwyd Rhentu Cartrefi. Yn benodol, datblygwyd y ddealltwriaeth gyfreithiol o'r berthynas rhwng erthygl 8 o'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol a dadfeddiannu tenantiaid cymdeithasol yn orfodol. Digwyddodd datblygiadau statudol perthnasol yn ogystal, yn enwedig mewn darpariaethau sy'n ymwneud ag ymddygiad gwrthgymdeithasol ynglŷn â thai. Yn ogystal, mae deddfwriaeth megis Deddf Cydraddoldeb 2010 yn effeithio ar y modd y darperir tai rhent. Mae'r adroddiad hwn yn adolygu'r newidiadau hyn ac yn sicrhau y gellir darparu ar eu cyfer yn argymhellion Rhentu Cartrefi.
- 1.14 Un o ddibenion Rhentu Cartrefi oedd darparu fframwaith cyfreithiol ar gyfer tai a allai ymateb i newid yn y blaenoriaethau polisi heb yr angen i ddeddfu ymhellach. Mae Llywodraeth Cymru wedi pennu nifer o flaenoriaethau polisi sy'n ymwneud â thai, neu sydd â goblygiadau ynglŷn â thai, megis gwella'r ymatebion i drais domestig, hwyluso ymatebion gan landlordiaid i ymddygiad gwrthgymdeithasol a datblygu strategaethau effeithiol ar gyfer digartrefedd a thai â chymorth yng Nghymru. Un o dasgau'r adolygiad hwn yw sicrhau nad oes anghysondebau rhwng y blaenoriaethau polisi hynny a'r cynllun Rhentu Cartrefi.
- 1.15 Yn ychwanegol, er bod argymhellion Rhentu Cartrefi wedi eu cynllunio, i'r graddau y gellid, gyda'r nod o gynnal y cydbwysedd hawliau a chyfrifoldebau presennol rhwng landlordiaid a meddianwyr, roedd yn anochel bod datblygu'r cynigion yn cynnwys rhai addasiadau i'r status quo. Mae'r adolygiad hwn yn rhoi sylw i'r rhai mwyaf arwyddocaol o'r addasiadau hynny, ac yn esbonio'n rhesymu ynglŷn â'r rhai a fu'n destun dadlau.
- 1.16 Strwythurwyd yr adroddiad fel a ganlyn:

<sup>10</sup> Deddf Llywodraeth Cymru 2006, Atodlen 5, mater 11.4, mewn perthynas â thai cymdeithasol.

- (1) Mae Rhan 2 yn darparu crynodeb o argymhellion Rhentu Cartrefi. Mae'n amllygu'r darpariaethau y tybiwn sy'n arbennig o berthnasol i Lywodraeth Cymru ac i randdeiliaid eraill yng Nghymru, yn ailedrych ar ein rhesymu ynglŷn â'r argymhellion a ysgogodd fwyaf o ddadlau, ac yn manteisio ar yr hyn sydd i'w ddysgu gan fentrau deddfwriaethol cyffelyb mewn mannau eraill, yn enwedig yr Alban.
- (2) Mae Rhan 3 yn ystyried cymhwysedd deddfwriaethol y Cynulliad Cenedlaethol i weithredu Rhentu Cartrefi.
- (3) Mae Rhan 4 yn diweddarau argymhellion Rhentu Cartrefi gan ystyried:
  - (a) datblygiadau o ran Hawliau Dynol;
  - (b) datblygiadau yn y darpariaethau statudol ynglŷn ag ymddygiad gwrthgymdeithasol;
  - (c) datblygiadau perthnasol eraill; a
- (4) Mae Rhan 5 yn canolbwyntio ar y cyd-destun Cymreig, yn enwedig ein hargymhellion ar gyfer tai â chymorth, trais domestig ac ymddygiad gwrthgymdeithasol.

# RHAN 2

## CRYNODEB O'R CYNIGION

### CYFLWYNIAD

- 2.1 Mae'r fframwaith cyfredol ar gyfer rhentu preswyl yn gymhleth, yn fanwl, ac yn aml yn aneglur. Mae hawliau a chyfrifoldebau yn dibynnu, ymhlith materion eraill, ar y gwahaniaethu rhwng les a thrwydded, ar statws y darparwr ac ar ddyddiad cychwyn y cytundeb. Nid oes gofyniad statudol am gontractau ysgrifenedig llawn, nac ychwaith ofyniad bod unrhyw gontract a ddarperir yn adlewyrchu'n gywir sefyllfa gyfreithiol y meddiannydd.<sup>1</sup> Mae rhai mathau o rentu wedi eu hepgor o'r cynlluniau statudol, ac yn cael eu rheoleiddio'n unig gan y gyfraith gyffredin a'r ddeddfwriaeth ar ddadfeddiannu yn anghyfreithlon. Mae mathau eraill, megis tai â chymorth, yn gorwedd yn anesmwyth o fewn y fframwaith cyfredol, gyda'r canlyniad bod rhai o arferion beunyddiol y darparwyr yn eu rhoi mewn perygl o gael eu herlyn.
- 2.2 Cymhlethdod y fframwaith cyfreithiol yw un o'r ffactorau sy'n cyfrannu at enw gwael y sector rhentu, gan fod llawer o'r anghydfodau rhwng landlord a thenant yn deillio o anwybodaeth o'r gyfraith. Canlyniad arall y cymhlethdod hwnnw, sy'n effeithio'n arbennig ar ddarparwyr tai cymdeithasol, yw fod costau cydymffurfio'n uchel a chanlyniadau ymglyfreitha'n anodd i'w rhagweld.
- 2.3 Bwriad canolog argymhellion Rhentu Cartrefi yw disodli'r darpariaethau statudol dyrys, y rheolau cyfraith gwlad aneglur a'r mathau lluosog o denantiaethau, gan gontractau a reoleiddir drwy statud ac a ddefnyddir gan bob darparwr tai rhent. Bydd contractau enghreifftiol, a seilir ar statud, yn pennu ar ba sail y rhentir llety, yn darparu datganiadau eglur a manwl gywir o hawliau a chyfrifoldebau'r partion ac yn esbonio o dan ba amgylchiadau y ceir terfynu hawliau meddiannu. Bydd y contractau'n hawdd i'w cael ac i'w deall.
- 2.4 O dan y cynllun Rhentu Cartrefi, bydd yr holl denantiaethau a thrwyddedau sy'n galluogi meddiannu eiddo fel cartref yn gontractau meddiannu, oni fydd y trefniadau dan sylw wedi eu heithrio'n benodol gan y Bil. Mae "tenantiaethau" yma yn cynnwys lesoedd cyfnod penodedig a thenantiaethau cyfnodol. Bydd yr eithriadau yn cynnwys tenantiaethau hir (dros 21 mlynedd), tenantiaethau busnes sy'n cynnwys rhywfaint o lety preswyl, tenantiaethau amaethyddol a thenantiaethau Deddf Rhenti.<sup>2</sup> Mae'r cynllun, felly, yn cymryd lle'r ddwy brif gyfundrefn statudol bresennol, sef y "denantiaeth ddiogel" ("secure tenancy") yn

<sup>1</sup> Dylid nodi bod contract ysgrifenedig yn ofynnol er mwyn i landlordiaid fanteisio ar y weithdrefn meddiannu cyflym; a bod canllawiau'r Swyddfa Masnachu Teg ar Delerau Tenantiaeth Annheg yn dynodi bod rhaid i delerau tenantiaeth fod yn ysgrifenedig er mwyn cydymffurfio â Rheoliadau Telerau Annheg mewn Cytundebau Defnyddwyr 1999.

<sup>2</sup> Rhoddir rhestr lawn o'r eithriadau yn Rhan 2 o Atodlen 1 i'r Bil drafft.

Neddf Tai 1985 a'r gyfundrefn "sicr" ("assured") yn Neddf Tai 1988,<sup>3</sup> ynghyd â mathau atodol o denantiaethau statudol megis tenantiaethau rhagarweiniol ("introductory") ac isradd ("demoted")<sup>4</sup>. Cynhwysir y tenantiaethau cyfraith gyffredin sy'n dod o fewn y diffiniad, megis y rheini a hepgorir o'r ddwy gyfundrefn arall, gan gynnwys llety "clwm" ("tied") ar gyfer cyflogeion awdurdodau lleol a thenantiaethau sector preifat sydd â rhenti tir isel.<sup>5</sup> O ganlyniad, byddai mwyafrif llethol y tai preswyl a osodir ar rent yn gynnwysedig.

- 2.5 Mae cwmpas y cynllun a argymhellir gan Rhentu Cartrefi yn fwy cynhwysfawr na'r darpariaethau cyfredol, ac yn dileu'r gwahaniaethau anghyfoes rhwng darparwyr awdurdodau lleol a chymdeithasau tai. Yn fwyaf arwyddocaol, mae'n darparu fframwaith cyfreithiol unedig, syml a hwylus ar gyfer rhentu, ac yn golygu na fydd angen dyfeisio mathau newydd o denantiaeth er mwyn cyflawni unrhyw amcanion polisi newydd.
- 2.6 Ynndo'i hun, ni fydd disodli'r fframwaith cyfreithiol cyfredol gan argymhellion Rhentu Cartrefi yn gweddnwid enw da'r sector rhentu. Fodd bynnag, bydd yr argymhellion yn gymorth i wneud penderfyniadau rhesymegol a gwybodus i rentu yn hytrach na phrynu cartref. Bydd contractau teg, wedi eu mynegi'n eglur, yn cyfrannu at ddiogelwch cyfreithiol y meddiannydd a hefyd yn galluogi meddianwyr i ddeall y disgwyliadau y mae contract rhentu yn eu gosod ar y partïon.
- 2.7 Mae manylion llawn argymhellion Rhentu Cartrefi i'w cael yn yr adroddiad terfynol.<sup>6</sup> Fodd bynnag, rhoddwn amlinelliad o'r argymhellion allweddol isod, i hwyluso'r drafodaeth sy'n dilyn.

## **Y CONTRACTAU**

- 2.8 Er gwaethaf y cydgyfeirio a'r gorgyffwrdd cynyddol ymysg darparwyr tai rhent, a gydnabyddir yn ein cynllun ni, mae'n parhau'n briodol gwahaniaethu rhwng y ddau batrwm darparu sylfaenol, sef darpariaeth y farchnad a darpariaeth gymdeithasol.<sup>7</sup> O ganlyniad, roedd Comisiwn y Gyfraith yn argymhell dau fath o

<sup>3</sup> Ac eithrio tenantiaethau sicr neu denantiaethau byrddaliol sicr sydd â'u cyfnod penodedig yn hwy nag 21 mlynedd.

<sup>4</sup> Deddf Tai 1996, Rhan 5, Penodau 1 ac 1A.

<sup>5</sup> Mae modd gwerthu contractau meddiannu, a gellir eu hetifeddu: gweler, yn gyffredinol, Renting Homes cyfrol 2, Rhan 5, penodau 1 a 2.

<sup>6</sup> Renting Homes: the Final Report (1) (2006) Comisiwn y Gyfraith Rhif 297, [http://lawcommission.justice.gov.uk/docs/lc297\\_Renting\\_Homes\\_Final\\_Report\\_Vol1.pdf](http://lawcommission.justice.gov.uk/docs/lc297_Renting_Homes_Final_Report_Vol1.pdf) (ymwelwyd ddiwethaf 6 Chwefror 2013).

<sup>7</sup> Awgrymwyd wrthym, yn ystod ein trafodaethau, nad oedd y cynigion yn ddigon radical, ac na ddylid cael mwy nag un math o gontract. Fodd bynnag, oherwydd lefel y galw yn y sector rhentu preifat a natur y darparwyr a'r ddarpariaeth, byddai'n amhriodol i'r statud osod ar landlordiaid preifat y math o rwymedigaethau cymdeithasol sy'n nodweddiadol o dai cymdeithasol. Byddai'r canlyniadau'n rhy ansicr, a gallai achosi i'r ddarpariaeth breifat grebachu'n gyflym. Nid yw hyn yn golygu na ddylid defnyddio offer polisi priodol i gyrraedd nod cyffelyb.

gontract enghreifftiol, yn seiliedig ar y denantiaeth fyrddaliol sicr a'r denantiaeth ddiogel gyfredol.<sup>8</sup>

- 2.9 Yn y math cyntaf o gontract, sef y contract safonol, y contract ei hunan sy'n penderfynu diogelwch deiliad y contract.— mae hynny'n un o ragofynion system y farchnad. Unwaith y bydd unrhyw gyfnod penodedig a ganiateir gan y contract wedi dod i ben, caiff y landlord ddadfeddiannu deiliad y contract ar yr amod bod y landlord wedi rhoi dau fis o rybudd i'r deiliad. Nid oes angen profi unrhyw fai.
- 2.10 Mae'r ail fath o gontract, sef y contract diogel, yn cynnig mwy o ddiogelwch i ddeiliad y contract. Yn gyffredinol, ni chaiff y landlord derfynu'r contract oni fydd llys wedi canfod bod y deiliad wedi torri telerau'r cytundeb, a'r llys wedi penderfynu y byddai'n rhesymol a chymesur ei ddadfeddiannu.<sup>9</sup> Mae'r posibilrwydd o olyniaeth gan aelodau o'r teulu neu gan ofalwyr yn ychwanegiad pellach at y diogelwch hwnnw.<sup>10</sup>
- 2.11 Gwneir yn ofynnol bod landlordiaid yn darparu contractau ysgrifenedig sy'n cydymffurfio â'r gofynion statudol. Bydd y contractau'n cynnwys pedwar math o delerau – telerau allweddol, telerau sylfaenol, telerau atodol a thelerau ychwanegol. Yr un rhai yn union fydd llawer o'r telerau hyn ar draws y mathau o gontract, ac eithrio'r telerau sy'n ymwneud â therfynu.
- 2.12 Telerau allweddol yw'r telerau megis y rhent a chyfeiriad yr eiddo, sy'n unigryw i'r contract hwnnw. Er na ellir eu rhagnodi drwy statud, mae'r Bil drafft yn darparu bod rhaid i delerau o'r fath ymddangos yn y contract.<sup>11</sup>
- 2.13 Mae'r telerau sylfaenol yn pennu hawliau a rhwymedigaethau hanfodol landlordiaid a deiliaid contract. Maent yn cynnwys y seiliau ar gyfer meddiannu a'r gofyniad bod y landlord yn darparu ei enw a'i gyfeiriad. Ailddatganiadau o'r darpariaethau statudol cyfredol wedi eu diweddarau yw llawer o'r telerau sylfaenol, megis y rhwymedigaethau atgyweirio a gynhwysir yn adran 11 o Ddeddf Landlord a Tenant 1985. Am y tro cyntaf, fodd bynnag, bydd yn ofyniad cyfreithiol nodi'r hawliau a'r rhwymedigaethau hyn mewn ysgrifen yn y contract. Caniateir addasu

<sup>8</sup> Mae'r sicrwydd "oes gyfan" a ddarperir gan y denantiaeth ddiogel yn debygol o gael ei wneud yn fwy amodol yn y dyfodol. Ym Mhapur Gwyn Llywodraeth San Steffan, cynigir sail orfodol newydd dros ddadfeddiannu mewn achos o ymddygiad gwrthgymdeithasol difrifol ynglŷn â thai. Trafodir y datblygiad hwn ym mharagraffau 4.25 i 4.33 isod.

<sup>9</sup> Mae un sail orfodol sy'n gymwys i bob math o gontract meddiannu, sef pan fo deiliad y contract wedi rhoi hysbysiad i'r landlord i derfynu'r contract, ac yna'n peidio ag ildio meddiant o'r fangre ar y dyddiad dyladwy.

<sup>10</sup> Mae'n cynigion ar gyfer hawliau olynu mewn contractau diogel yn un o'r achlysuron prin lle mae'r cynigion yn addasu'r cydbwysedd hawliau a chyfrifoldebau rhwng y landlord a'r meddiannydd. Trafodir y rhain yn fanylach ym mharagraffau 2.36 i 2.41 isod.

<sup>11</sup> Renting Homes: the Final Report (2) (2006) Comisiwn y Gyfraith Rhif 297, [http://lawcommission.justice.gov.uk/docs/lc297\\_Renting\\_Homes\\_Final\\_Report\\_Vol2.pdf](http://lawcommission.justice.gov.uk/docs/lc297_Renting_Homes_Final_Report_Vol2.pdf) (ymwelwyd ddiwethaf 6 Chwefror 2013).

neu amrywio'r rhan fwyaf o'r telerau sylfaenol, ond er budd deiliad y contract yn unig.<sup>12</sup>

- 2.14 Mae'r telerau atodol yn ymdrin â'r materion ymarferol sy'n angenrheidiol er mwyn gweithredu'r contract, er enghraifft, trefniadau ar gyfer talu'r rhent neu gynnal a chadw'r fangre. Darperir ar gyfer telerau atodol mewn is-ddeddfwriaeth, ar ôl ymgynghori.
- 2.15 Mae'r telerau ychwanegol yn ymdrin â materion penodol y mae'r partion yn dymuno'u cynnwys yn y contract, ond na wneir unrhyw ddarpariaeth statudol mewn perthynas â hwy. Mae'r telerau atodol ac ychwanegol yn arwyddocaol wrth benderfynu i ba raddau y bydd yr eiddo a rentir yn teimlo'n gartrefol. Gallant ymwneud, er enghraifft â chadw anifeiliaid anwes. O ganlyniad, mae'n bwysig iawn bod telerau o'r fath yn deg a thryloyw.
- 2.16 Bydd contractau enghreifftiol yn cael eu rhagnodi drwy statud. Bydd y rhain ar gael yn hwylus, ac wedi eu hysgrifennu mewn iaith sy'n hawdd i'w deall. Er bod contract ysgrifenedig yn orfodol, ac er bod rhaid iddo gynnwys y telerau rhagnodedig, ni orfodir landlordiaid i ddefnyddio'r contractau enghreifftiol. Fodd bynnag, caiff y llysoedd graffu ar unrhyw delerau atodol neu ychwanegol a fydd wedi eu haddasu, er mwyn sicrhau eu bod yn deg a thryloyw.

#### **NIWTRALIAETH LANDLORDIAID**

- 2.17 Un o nodweddion pwysig y cynllun Rhentu Cartrefi yw nad yw natur y landlord bellach yn rhan o'r modd y diffinnir y denantiaeth. Yn wahanol i'r fframwaith presennol, mae hyn yn dwyn at ei gilydd, mewn un fframwaith cyfreithiol, y ddarpariaeth o dai cymdeithasol a thai a rentir ar y farchnad.<sup>13</sup> Er bod y Bil drafft yn darparu ar gyfer amgylchiadau pan yw'n ofynnol bod landlordiaid cymdeithasol yn defnyddio contractau diogel, ni fydd gofynion o'r fath, o anghenraid, yn gymwys i bob rhan o ddarpariaeth landlord cymdeithasol.
- 2.18 Bydd hyn yn galluogi, er enghraifft, landlordiaid cymdeithasol i ddarparu tai rhent mewn amgylchiadau pan nad oes angen y budd cymdeithasol o ddiogelwch ychwanegol, megis wrth osod llety i weithwyr allweddol. Bydd modd hefyd i landlordiaid cymdeithasol ddefnyddio'r contract safonol am gyfnodau arbrofol pan fo'r polisi tai'n pennu bod hynny'n briodol. Mae'r cynllun hefyd yn galluogi landlordiaid preifat i ddarparu tai rhent ynghyd â diogelwch uwch y sector cymdeithasol.

<sup>12</sup> Un eithriad nodedig yw'r teler ymddygiad gwaharddedig. Ni cheir addasu'r teler sylfaenol hwn. Trafodir ymddygiad gwaharddedig ymhellach ym mharagraffau 5.8 i 5.29 isod.

<sup>13</sup> Cyfeirir at arwyddocâd integreiddio yn K Hulse et al., *Secure occupancy in rental housing: conceptual foundations and comparative perspectives* (Australian Housing and Urban Research Institute, Adroddiad Terfynol Rhif 170) (2011).

- 2.19 Bwriad y cynllun yw annog hyblygrwydd. Un o wendidau'r ddeddfwriaeth tai flaenorol oedd fod y ddarpariaeth statudol wedi ei datblygu i ddatrys problemau rhentu penodol a oedd yn codi ar y pryd. Golygai hynny fod y fframwaith statudol, wrth i'r amodau newid, yn gweithredu fel llyffethair, a oedd yn arafu ymatebion y darparwyr. Rydym yn ceisio osgoi'r canlyniad hwnnw. Ar hyn o bryd, anodd yw dychmygu dim ac eithrio galw gormodol, rhenti uchel ac incymau sy'n gostwng. Mae hanes y sector tai, fodd bynnag, yn dangos bod modd i sefyllfaoedd newid, a hwyrach y daw amser yn y dyfodol pan fydd landlordiaid preifat yn cystadlu â landlordiaid cymdeithasol am fusnes rhentu. Mae'r cynllun statudol a argymhellir yn ddigon gwydn i ymdopi â newidiadau o'r fath.

### **MATERION DADLEUOL**

- 2.20 Nid rhan o'n cylch gwaith ni oedd cwestiynu'r cydbwysedd hawliau a chyfrifoldebau presennol yn y maes rhentu tai. Roedd rheoleiddio rhenti, er enghraifft, yn ogystal â sicrwydd deiliadaeth yn y sector rhentu preifat, y tu allan i faes ein prosiect. Fodd bynnag, drwy integreiddio darpariaethau'r awdurdodau lleol a'r cymdeithasau tai a thrwy ehangu, symleiddio a moderneiddio cwrmpas y cynllun, roedd yn anochel y byddem yn argymhell rhai newidiadau yn y *status quo*.
- 2.21 Mater o dacluso'r darpariaethau statudol yn unig oedd rhai o'r newidiadau. Roedd yn synhwyrol, er enghraifft, cysoni'r cyfnodau o rybudd, hyd yn oed os oedd hynny'n peri newidiadau a oedd o fudd i'r landlord neu'r deiliad contract. Fodd bynnag, mae rhai o'r newidiadau'n fwy sylweddol ac wedi ennyn dadlau, yn ystod ein hymgyngoriadau cyn cyhoeddi'r adroddiad terfynol a hefyd mewn cyfarfodydd gyda rhanddeiliaid tai yng Nghymru yn ystod 2012 a 2013.

### **Yr argymhelliad i ddiddymu sail 8 yn y sector rhentu cymdeithasol**

- 2.22 Roedd llunio'r contract diogel yn golygu diddymu sail 8, sef y sail orfodol ar gyfer meddiannu sydd ar gael yn y denantiaeth sicr. Mae'r sail honno'n rhoi'r hawl i landlord gael gorchymyn meddiant gorfodol pan fo ôl-ddyled ddifrifol o rent (sef 2 fis neu ragor) wedi cronni. Penderfynasom y byddai'n amhriodol lleihau hawliau'r miloedd lawer o denantiaid awdurdod lleol a'r rhai y diogelwyd eu statws diogel fel amod trosglwyddo o reolaeth awdurdod lleol i reolaeth cymdeithas tai. Yn ystod ein hymgyngoriadau gwreiddiol, mynegwyd pryder gan rai landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a chan y Cyngor Benthycwyr Morgeisi ynghylch colli'r sail hon.<sup>14</sup>
- 2.23 Ategwyd y pryderon ynghylch diddymu sail 8 gan rai cynrychiolwyr o'r sector cymdeithasau tai, a oedd yn bresennol yn ein cyfarfodydd yng Nghymru.<sup>15</sup> Mae'r ansicrwydd ynghylch incwm o fudd-dal tai yn parhau'n broblem. Dadleuwyd y

<sup>14</sup> Renting Homes: the Final Report (1) (2006) Comisiwn y Gyfraith Rhif 297, [http://lawcommission.justice.gov.uk/docs/lc297\\_Renting\\_Homes\\_Final\\_Report\\_Vol1.pdf](http://lawcommission.justice.gov.uk/docs/lc297_Renting_Homes_Final_Report_Vol1.pdf) (ymwelwyd ddiwethaf 6 Chwefror 2013), paragraffau 1.43 i 1.50.

<sup>15</sup> Ni chodwyd y pryder hwn yn ein cyfarfod gyda'r Cyngor Benthycwyr Morgeisi.

byddai cyflwyno'r credyd cynhwysol yn peri bod budd-dal tai'n cael ei dalu'n uniongyrchol i'r tenant yn hytrach nag i'r landlord, a bod ôl-ddyledion rhent yn debygol o gynyddu o ganlyniad. Yn ychwanegol, torrwyd y budd-dal tai a delir i lawer o'r tenantiaid o ganlyniad i reolau newydd ynghylch tanfeddiannu. Cefnogid sail 8 fel offeryn i atal meddianwyr rhag mynd i ddyled ddifrifol. Dywedwyd ei bod yn well i'r tenant derfynu ei contract yn gynnar a symud i lety fforddiadwy, yn hytrach na gohirio'r hyn sy'n anochel, gyda chanlyniadau difrifol i'r darparwr a'r meddiannydd.

2.24 Ailfynegwyd hefyd y pryderon na ellir dibynnu ar farnwyr i ganiatáu gorchmynion meddiannu. Dywedwyd wrthym fod rhai barnwyr wedi gwrthod gwneud gorchmynion gorfodol, ac weithiau'n amharod i arfer eu disgresiwn i ganiatáu meddiant llawn, hyd yn oed pan oedd ôl-ddyledion rhent wedi cyrraedd lefelau difrifol.

2.25 Er gwaethaf ein hystyriaeth bellach, rydym yn parhau i argymhell diddymu sail 8, a hynny am nifer o resymau:

- (1) diogelwch yw un o nodweddion penodol rhentu yn y sector cymdeithasol, ac y mae gorchwyliaeth farnwrol o achosion o ddadfeddiannu yn y sector hwnnw yn gwbl briodol. Absenoldeb seiliau gorfodol sy'n gwahaniaethu rhwng y contract cymdeithasol a'r contract safonol;
- (2) mae'n hanfodol rhoi lle i oruchwyliaeth farnwrol mewn achosion o ddadfeddiannu pan fo'r landlord yn corff cyhoeddus, o ystyried y gyfreitheg sy'n datblygu mewn cysylltiad ag erthygl 8 o'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol (a drafodir ymhellach yn Rhan 4 o'r Adroddiad hwn);
- (3) nid yw sail 8 ar gael ac eithrio mewn cyfran fach o'r tai cymdeithasol yng Nghymru. Mae'n ymddangos hefyd, o edrych ar yr ystadegau perthnasol, mai ychydig o ddefnydd o'r sail honno a wneir gan landlordiaid y tai cymdeithasol hynny; a
- (4) dylai cydymffurfio â'r protocol cyn-gweithredu ar ôl-ddyledion rhent mewn tai cymdeithasol<sup>16</sup> ynghyd â'n hargymhellion ni ar gyfer disgresiwn strwythuredig a'r hyfforddiant barnwrol a fydd yn cyd-fynd â'r drefn newydd, wneud canlyniadau achosion meddiant ar sail ôl-ddyledion rhent yn fwy rhagweladwy.

2.26 Rydym yn cymeradwyo awydd y landlordiaid cymdeithasol i rwystro'u tenantiaid rhag mynd i ormod o ddyled. Yn ein barn ni, fodd bynnag, byddai defnyddio sail 8 i gyrraedd y nod hwnnw yn anghymesur a hwyrach yn wrthgynhyrchiol gan mai'r tenantiaid hefyd fyddai'n wynebu cost yr achos llys.

<sup>16</sup> Pre-action Protocol for Possession Claims based on rent arrears, [http://www.justice.gov.uk/courts/procedure-rules/civil/protocol/prot\\_rent](http://www.justice.gov.uk/courts/procedure-rules/civil/protocol/prot_rent) (ymwelwyd ddiwethaf 6 Chwefror 2013).



## **Yr argymhelliad i ddiddymu'r moratoriwm chwe mis**

- 2.27 Mae'n hargymhellion yn diddymu'r rheol sy'n gwahardd llys rhag gorchymyn meddiannu tenantiaeth fyrddaliol sicr yn y sector preifat ar sail hysbysiad yn unig (dim bai) cyn diwedd chwe mis cyntaf y cytundeb.
- 2.28 Y prif reswm dros ddiddymu'r moratoriwm o chwe mis ar feddiannu yw galluogi ein cynllun arfaethedig i gynnwys cynifer o'r mathau presennol o denantiaethau ag y bo modd. Drwy ehangu'r cwrpas hwylusir y gwaith o symleiddio, ac yn y gosodiadau hynny sydd y tu allan i reolaeth statudol gyfredol y mae anniogelwch yn fwyaf tebygol o ddigwydd. Mae eiddo a feddiennir yn rhinwedd swydd y meddiannydd ("*service occupancies*"), er enghraifft, y tu allan i'r fframwaith statudol cyfredol, ac o ganlyniad, ychydig o ddiogelwch sydd gan y bobl sy'n byw mewn llety clwm ac eithrio'r hyn a ddarperir gan y ddeddfwriaeth ar ddiogelu rhag dadfeddiannu. Heb y moratoriwm chwe mis, mae'r contract safonol yn dod ar gael ar gyfer eiddo a feddiennir yn rhinwedd swydd, llety myfyrwyr a thai â chymorth. Yn ychwanegol, mae diddymu'r moratoriwm chwe mis yn darparu cyfleoedd busnes newydd yn y sector preifat ar gyfer gosodiadau byrdymor.
- 2.29 Roedd yn ddealladwy bod y cynnig hwn, yn ystod yr ymgynghoriad gwreiddiol, wedi ysgogi llawer o bryderon ymhlith rhai a oedd yn ymddiddori mewn gwarchod hawliau tenantiaid preifat. Yn ystod ein cyfarfodydd yng Nghymru daeth yn amlwg nad oedd y pryderon hynny wedi diflannu. Os rhywbeth, roeddent wedi dwysáu wrth i'r awdurdodau lleol ddibynnu fwyfwy ar y sector preifat i letya ceiswyr digartref, ac oherwydd tystiolaeth bod rhentu preifat yn datblygu'n ddull lletya hirdymor i lawer o bobl. Y ddadl yw fod angen sicrwydd ar bawb, yn enwedig teuluoedd a phobl sy'n agored i niwed, er mwyn manteisio ar wasanaethau megis ysgolion a meddygon, ac er mwyn adeiladu bywydau sefydlog.
- 2.30 Rydym yn cytuno bod sicrwydd yn nod polisi priodol. Fodd bynnag, nid ydym o'r farn bod y moratoriwm chwe mis yn ychwanegu at sicrwydd. Mae tri rheswm sylfaenol am hynny.
- 2.31 Yn gyntaf, nid yw chwe mis yn yr un annedd yn galluogi neb i fyw bywyd sefydlog. Credwn fod cynrychiolwyr y tenantiaid yn awyddus i amddiffyn y chwe mis o sicrwydd fel yr hyn sy'n weddill o'r sefydlogrwydd a ddarperid gynt yn y sector rhentu preifat gan Ddeddf Rhenti 1977. Mewn gwirionedd, yr hyn yr hoffai cynrychiolwyr y tenantiaid ei gael yw cyfnodau penodedig o ddwy flynedd neu ragor.
- 2.32 Yn ail, mae meddiannaeth hirdymor o fudd hefyd i'r landlordiaid. Dyna pam y mae cynifer ohonynt yn defnyddio contractau 12 mis neu fwy. Maent yn dymuno osgoi unedau gwag a'r costau sy'n gysylltiedig â gosod o'r newydd. Mewn cyfnod pan fo rhenti'n codi, mae hynny, wrth gwrs, yn rhywfaint o gymhelliad i landlordiaid droi meddianwyr allan, ond mae gallu landlordiaid i godi rhenti yn flynyddol i lefel y farchnad yn gwrthbwysu hynny.
- 2.33 Gellir dadlau mai llwyddo i sefydlogi rhenti fyddai'r ffordd orau o sicrhau y caiff meddianwyr aros mewn eiddo penodol cyhyd ag y dymunant. Gwyddom o brofiad fod ceisio gwneud hynny drwy ddulliau statudol yn arwain at gynllwynio i osgoi'r darpariaethau (gyda'r darpar feddianwyr anghenus yn aml yn cydgyllwynio), at leihau'r cyflenwad, ac at ddefnyddio gormod o adnoddau yn plismona'r ffiniau statudol.

- 2.34 Mae hyn yn cytuno â chanfyddiadau astudiaeth gymharol gynhwysfawr gan Hulse *et al* sy'n dadlau bod sicrwydd yn tarddu o'r gydberthynas rhwng y farchnad, polisi a ffactorau cyfreithiol.<sup>17</sup> Awgrymir bod sicrwydd, felly, yn dibynnu ar reoli'r farchnad, polisi a ffactorau cyfreithiol yn ofalus. Ni ellir cyrraedd y nod drwy osod gofynion cyfreithiol, ar eu pen eu hunain, ar y sector preifat. Byddem yn dadlau ein bod yn fwy tebygol o gyrraedd y nod drwy greu amodau yn y farchnad sy'n cymell landlordiaid i ddewis rhentu am dymor hir. Yn ogystal, rydym o'r farn y dylai awdurdodau lleol ddefnyddio'u safle yn y farchnad i sicrhau contractau hirdymor ar gyfer y teuluoedd a leolir yn y sector rhentu preifat.<sup>18</sup>
- 2.35 Rheswm pragmatig yw'n trydydd reswm dros gredu na fydd diddymu'r moratoriwm chwe mis yn lleihau sicrwydd. Mae landlordiaid yn dra annhebygol o gychwyn achos i derfynu contract yn ystod wythnosau cyntaf cytundeb rhentu, yn enwedig pan fônt wedi derbyn un neu ddau fis o rent ymlaen llaw. Yn ychwanegol, unwaith y cychwynnid unrhyw achos, mae'n annhebygol y byddai'r amserlen yn caniatáu gwneud gorchymyn meddiant lawer yn gynharach na chwe mis ar ôl cychwyn y contract rhentu.
- 2.36 Rydym felly yn parhau i argymhell diddymu'r moratoriwm chwe mis. Nid ydym o'r farn ei fod yn gwella sicrwydd yn y sector rhentu preifat, a byddai ei ddiddymu yn ein galluogi i ehangu cwmpas ein cynllun ac osgoi cymhlethdodau ac anawsterau ffiniol.

### **Darpariaethau olyniaeth mewn contractau diogel**

- 2.37 Nid oedd ein hargymhellion i estyn hawliau olynu mor ddadleuol â'r materion a drafodir uchod. Fodd bynnag, tybiwn ei bod yn briodol eu trafod yn yr adran hon o'r adroddiad gan eu bod yn welliant posibl yn hawliau tenantiaid cymdeithasol presennol.
- 2.38 Cymharol gyfyng yw'r darpariaethau olynu ar gyfer tenantiaid tai cymdeithasol, ac y mae gwahaniaethau technegol yn bodoli rhwng darparwyr. Mae hawl gan briod neu bartner sifil sy'n goroesi person sy'n denant sicr landlord cymdeithasol cofrestredig i olynu'r person hwnnw fel y tenant sicr. Un olyniaeth yn unig a ganiateir.<sup>19</sup> Mae'r darpariaethau cyfreithiol yn wahanol ar gyfer tenantiaid diogel awdurdod lleol – caniateir un olyniaeth, naill ai i briod neu bartner sifil sy'n

<sup>17</sup> "a product of the interrelationship between market, policy and legal factors"

K Hulse et al., *Secure occupancy in rental housing: conceptual foundations and comparative perspectives* (Australian Housing and Urban Research Institute, Adroddiad Terfynol Rhif 170) (2011).

<sup>18</sup> Er enghraifft, mae Shelter wedi paratoi cynigion ar gyfer tenantiaethau am gyfnod penodedig o bum mlynedd. Gweler Shelter, *A better deal: towards more stable private renting* (2012), [http://england.shelter.org.uk/\\_data/assets/pdf\\_file/0009/587178/A\\_better\\_deal\\_report.pdf](http://england.shelter.org.uk/_data/assets/pdf_file/0009/587178/A_better_deal_report.pdf) (ymwelwyd ddiwethaf 6 Chwefror 2013).

<sup>19</sup> Deddf Tai 1988, adran17.

goroesi neu i aelod o deulu'r tenant ymadawedig (gan gynnwys rhai sy'n byw gyda'i gilydd fel gŵr a gwraig neu fel partneriaid sifil).<sup>20</sup> Yn ymarferol, tebyg yw'r canlyniadau. Mae olyniaeth o ganlyniad i farwolaeth tenant ar y cyd yn cyfrif fel olyniaeth at ddibenion y statud,<sup>21</sup> ac felly mae olynu unrhyw denant gan aelod o'i deulu yn ddigwyddiad prin, hyd yn oed mewn tenantiaethau diogel.

- 2.39 Roedd Deddf Lleoliaeth 2011 yn symleiddio ac yn lleihau'r hawliau olynu a grëwyd ar ôl 1 Ebrill 2012 yn Lloegr, ond nid yw hynny'n gymwys o ran Cymru.<sup>22</sup>
- 2.40 Yn ein hadroddiad terfynol, daethom i'r casgliad bod y rheolau ynglŷn ag olynu yn rhy gaeth.<sup>23</sup>
- 2.41 Mae ein hargymhellion, felly, yn estyn yr hawliau olynu. Rydym yn caniatáu olyniaeth i olynwyr blaenoriaeth, sef dosbarth sy'n cynnwys priod neu bartner deiliad y contractos oedd y priod neu bartner yn preswyllo yn y cartref fel ei unig, neu ei brif gartref ar yr adeg y bu farw deiliad y contract. Mae un cyfyngiad arwyddocaol ar olynwyr blaenoriaeth – ni chaiff neb olynu fel olynnydd blaenoriaeth os oedd y deiliad contract ei hunan wedi cael meddiant o'r eiddo fel olynnydd blaenoriaeth
- 2.42 Yn dilyn marwolaeth deiliad contract a oedd ei hunan yn olynnydd blaenoriaeth, rydym yn caniatáu olyniaeth i olynnydd wrth gefn. Mae'r dosbarth hwn yn cynnwys aelodau o'r teulu a gofalwyr. Er mwyn bod yn olynnydd wrth gefn, rhaid i'r person dan sylw fod yn preswyllo yn y cartref fel ei unig neu ei brif gartref ar yr adeg y bu deiliad y contract farw, a rhaid iddo fod wedi bod yn preswyllo yno drwy gydol y cyfnod o ddeuddeng mis a oedd yn diweddu gyda marwolaeth deiliad y contract. Yn ychwanegol, ni chaiff gofalwr olynu os oes hawl gan y gofalwr i feddiannu unrhyw fangre arall fel ei gartref.
- 2.43 Yn ystod ein cyfarfodydd yng Nghymru, awgrymwyd y dylid gwahardd, rhag bod yn olynnydd wrth gefn, unrhyw berson sydd, neu a fu, yn destun gorchymyn ymddygiad gwrthgymdeithasol neu waharddeb ymddygiad gwrthgymdeithasol. Pe cytunid ar reol o'r fath, mater syml fyddai cynnwys diwygiad i'r perwyl hwnnw yn y rheolau statudol a argymhellir gennym.
- 2.44 Rydym o'r farn bod y rheolau hyn yn lliniaru caledi sy'n tarddu o'r darpariaethau olynu cyfredol ac yn hyrwyddo'r amcan polisi allweddol o ddiogelu gofalwyr. Ar yr

<sup>20</sup> Pennir y darpariaethau olynu ar gyfer tenantiaid awdurdod lleol yn Neddf Tai 1985, adrannau 87 ac 88.

<sup>21</sup> Deddf Tai 1985, adran 88(1)(b).

<sup>22</sup> Adrannau 160 a 161. Am drafodaeth lawn ar y darpariaethau olynu ar gyfer tenantiaid cymdeithasol, gweler Nodyn Safonol Llyfrgell Tŷ'r Cyffredin, *Succession rights and social housing SN/SP/1998* (26 Tachwedd 2012).

<sup>23</sup> *Renting Homes: the Final Report (1)* (2006) Comisiwn y Gyfraith Rhif 297, [http://lawcommission.justice.gov.uk/docs/lc297\\_Renting\\_Homes\\_Final\\_Report\\_Vol1.pdf](http://lawcommission.justice.gov.uk/docs/lc297_Renting_Homes_Final_Report_Vol1.pdf) (ymwelwyd ddiwethaf 6 Chwefror 2013), paragraffau 7.8 – 7.35.

un pryd, rydym yn ymwybodol o'r angen i reoli'r stoc tai yn briodol, ac felly wedi cynnwys sail ar gyfer meddiannu, sy'n efelychu'r sail 16 bresennol yn Atodlen 2 i Ddeddf Tai 1985. Byddai'r sail hon ar gael pe bai olynedd wrth gefn yn tanfeddiannu eiddo ar ôl marwolaeth deiliad y contract. O fewn terfyn amser cyfyngedig yn unig y gellid defnyddio'r sail honno, a byddai'n ddarostyngedig i resymoldeb a chynnig o lety amgen addas.

## **DYSGU GAN YR ALBAN**

- 2.45 Mae rhai o'r newidiadau a argymhellir gennym mewn perthynas â thai cymdeithasol yn debyg i newidiadau, neu'n deillio o newidiadau, a weithredwyd eisoes yn yr Alban. Roedd Deddf Tai (Yr Alban) 2001 yn cyflwyno math sengl o denantiaeth ar gyfer mwyafrif llethol tenantiaid sector cyhoeddus yr Alban, boed y landlord yn awdurdod lleol neu'n gymdeithas dai.
- 2.46 Hyd yma, mae diwygiadau i delerau tenantiaeth yn yr Alban wedi eu cyfyngu i'r sector cymdeithasol. Er hynny, ac er eu bod yn fwy cyfyng nag argymhellion Rhentu Cartrefi, mae'r profiad a enillwyd drwy weithredu'r diwygiadau yn yr Alban yn werthfawr, ac yn goleuo'r modd y dylid gweithredu ein cynigion ni. Rydym yn ddiolchgar iawn i'n cydweithwyr o'r Alban a fu'n adrodd wrthym, mewn cyfres o gyfarfodydd, am y llwyddiannau a'r methiannau yn eu proses o ddiwygio cyfraith tai.

## **Cyflwyno tenantiaeth ddiogel yr Alban**

- 2.47 Roedd cyflwyno tenantiaeth ddiogel yr Alban yn ddatblygiad a groesawyd yn gyffredinol. Ystyrid mai mater o synnwyr cyffredin oedd ei weithredu a'i fod yn adlewyrchu realiti'r ddarpariaeth o dai cymdeithasol. Daeth yn amlwg mai'r her fwyaf i'r broses o ddiwygio oedd sicrhau bod pob un o'r tenantiaid yn llofnodi tenantiaeth ddiogel yr Alban. Mae'n bosibl bod y terfyn amser a osodwyd gan y rheoleiddiwr wedi creu gormod o faich. Hwyrach y dylai Llywodraeth Cymru ystyried pa mor llym y dylid bod wrth orfodi'r llofnodi.
- 2.48 Dylid nodi bod nifer o landlordiaid cymdeithasol wedi manteisio ar y broses o gyflwyno tenantiaeth sengl yr Alban fel cyfle i gynnal trafodaeth gyda'u tenantiaid ynghylch hawliau a chyfrifoldebau. Gwnaed y sylw y gallai hynny fod yn arbennig o fuddiol yn wyneb y bwriad i roi'r gorau i wneud taliadau uniongyrchol i landlordiaid ar gyfer tenantiaid sy'n derbyn budd-daliadau. Cyfeiriwyd hefyd at fanteision cytundeb tenantiaeth mewn iaith syml ac eglur. Credid bod y cytundeb newydd wedi cael gwared â'r dirgeledd diangen a oedd yn peri tramgwydd i'r tenantiaid ac i'r staff.

## **Cefnu ar eiddo**

- 2.49 Mae argymhellion Rhentu Cartrefi yn cynnwys gweithdrefn sy'n galluogi landlord i adennill meddiant heb fynd i'r llys, pan fo tenant wedi cefnu ar yr eiddo. Mae'r weithdrefn hon wedi ei modelu ar adran 18 o Ddeddf Tai (Yr Alban) 2001.
- 2.50 Nid oedd gan neb a holwyd air i'w ddweud yn erbyn y weithdrefn hon. Roedd yn amlwg bod rhai cymdeithasau tai wedi defnyddio'r weithdrefn ochr yn ochr ag achosion meddiant safonol, ond roedd hynny i'w briodoli i gyngor cyfreithiol gochelgar, yn hytrach nag unrhyw ansicrwydd ynghylch effeithiolrwydd cyfreithiol y weithdrefn.

### **Olynu gan ofalwyr**

- 2.51 Yn Atodlen 3 i Ddeddf Tai (Yr Alban) 2001 cynhwysir gofalwyr ymhlith y personau cymwys o dan y darpariaethau olynu. Os nad oes priod neu aelod cymwys o'r teulu ar gael yn olynydd i'r denantiaeth, caiff gofalwr olynu os yw'n preswyllo yn yr eiddo ac nad oes ganddo gartref arall. Ni phennir bod unrhyw gyfnod preswyllo'n ofynnol cyn y gall gofalwr olynu. Yn rhan o ymgynghoriad ynglŷn â dyrannu tai cymdeithasol, mae'r Albanwyr yn ystyried cyflwyno gofyniad preswyllo o 12 mis ar gyfer cymhwysra i olynu fel gofalwr. Nid oedd yn ymddangos bod neb wedi galw am ddiddymu hawliau olynu'r gofalwyr.
- 2.52 Mae argymhellion Rhentu Cartrefi, fel y'u hamlinellir uchod, yn cynnwys hawl olynu ar gyfer gofalwyr mewn rhai amgylchiadau. Maent hefyd yn cynnwys gofyniad preswyllo 12 mis, yn ogystal â sail ar gyfer meddiannu am danddefnyddio'r eiddo yn dilyn olyniaeth gan olynydd wrth gefn. Rydym o'r farn bod yr argymhellion eisoes yn cynnwys y rhagofalon y mae'r Albanwyr yn eu hystyried ar hyn o bryd.

### **Tenantiaid ar y cyd**

- 2.53 O dan gyfraith yr Alban, caiff un cyd-denant derfynu ei denantiaeth heb i hynny derfynu tenantiaeth unrhyw un o'r cyd-denantiaid eraill. Roedd Deddf Tai (Yr Alban) 2001 yn darparu gweithdrefn statudol i derfynu tenantiaeth cyd-denant sydd wedi cefnu ar y denantiaeth.
- 2.54 Ystyrid mai mater o synnwyr cyffredin oedd y modd y gweithredid y gyfraith yn yr Alban mewn perthynas â thenantiaid ar y cyd, ac nid oedd hynny wedi achosi unrhyw broblemau.

### **Meddiannu am ôl-ddyledion rhent**

- 2.55 Nid oes sail orfodol ar gyfer dadfeddiannu am ôl-ddyledion rhent yn nhenantiaeth ddiogel yr Alban. Yn ein cyfarfodydd buom yn holi ynghylch goblygiadau colli'r hyn a oedd yn cyfateb i sail 8. Er bod landlordiaid cymdeithasau tai wedi mynegi peth gofid ynghylch colli'r sail orfodol ar gyfer dadfeddiannu am ôl-ddyledion rhent difrifol, a rhwystredigaeth oherwydd yr anhawster o gael gorchmynion meddiannu am ôl-ddyledion o'r fath, nid oedd tystiolaeth bod ôl-ddyledion rhent wedi cynyddu ar ôl gweithredu'r Ddeddf.
- 2.56 Sylwn hefyd fod Deddf Tai (Yr Alban) 2010, a ddaeth i rym yn Awst 2012, yn gosod gofynion ar landlordiaid a thenantiaid i wneud popeth posibl i ddatrys problem yr ôl-ddyled yn gyntaf oll, cyn bo'r landlordiaid yn dwyn achos i ddadfeddiannu ar sail statudol. Y nod oedd lleihau'r anghysondeb rhwng y nifer uchel o achosion meddiant a gychwynnid a'r nifer isel o orchmynion a ganiateid.

## **RHAN 3**

### **DATGANOLI**

- 3.1 Gan fod Rhan 4 o Ddeddf Llywodraeth Cymru 2006 bellach yn weithredol, gall Llywodraeth Cymru ystyried diwygio cyfraith tai yn annibynnol ar San Steffan. Yn y Rhan hon o'r adroddiad, edrychir ar gwmpas presennol cymhwysedd deddfwriaethol y Cynulliad Cenedlaethol, ac esbonnir pam y mae argymhellion Rhentu Cartrefi yn dod o fewn y pwerau hynny.

#### **DEDDF LLYWODRAETH CYMRU 2006**

- 3.2 Mae Deddf Llywodraeth Cymru 2006 yn darparu pwerau i'r Cynulliad Cenedlaethol wneud deddfwriaeth sylfaenol ar bynciau penodol. Nodir y pynciau hynny yn Rhan 1 o Atodlen 7.
- 3.3 Mae adran 108 o'r Ddeddf yn pennu'r profion ychwanegol y mae'n rhaid i'r darpariaethau statudol eu bodloni er mwyn bod o fewn cymhwysedd deddfwriaethol y Cynulliad. Yn benodol, rhaid iddynt fod yn ymwneud â Chymru yn unig, a pheidio â dod o fewn unrhyw un o'r eithriadau yn y Rhan honno. Nodir cyfyngiadau ar ddefnyddio pwerau'r Cynulliad, o fewn cwmpas ei chymhwysedd deddfwriaethol cyffredinol, yn Rhan 2 o Atodlen 7.
- 3.4 Mae Rhan 1 o Atodlen 7 yn cynnwys y canlynol ym mharagraff 11:
- (1) tai;
  - (2) cyllido tai ac eithrio cynlluniau a gynorthwyir o gronfeydd canolog neu leol sy'n darparu cymorth at ddibenion nawdd cymdeithasol neu mewn perthynas ag unigolion ar ffurf budd-daliadau;
  - (3) annog effeithlonrwydd a chadwraeth ynni yn y cartref, ac eithrio drwy wahardd neu reoleiddio;
  - (4) rheoleiddio rhent;
  - (5) digartrefedd; a
  - (6) carafannau preswyl a chartrefi symudol.

- 3.5 Mae hyn yn darparu datganiad eang o'r cymhwysedd i ddeddfu ar faterion tai, gydag ychydig iawn o fanylu pellach.

#### **Diben darpariaethau deddfwriaethol**

- 3.6 Darperir cymorth pellach, i ateb y cwestiwn a yw darpariaeth benodol mewn Deddf Cynulliad yn ymwneud â phwnc ai peidio, yn adran 108 o Ddeddf Llywodraeth Cymru 2006. Mae'r cwestiwn i'w benderfynu, meddir, drwy gyfeirio at ddiben y ddarpariaeth, gan roi sylw (ymhlith pethau eraill) i'w heffaith yn yr holl amgylchiadau (adran 108(7)). Ar yr amod y bodlonir y profion hyn a phroffion eraill, caiff Deddf Cynulliad wneud unrhyw ddarpariaeth y gellid ei gwneud gan Ddeddf Seneddol.
- 3.7 Mae arwyddocâd y diben wrth ateb cwestiynau ynghylch cymhwysedd

deddfwriaethol wedi ei atgyfnerthu gan benderfyniad y Goruchaf Lys yn *Imperial Tobacco Limited v Yr Arglwydd Adfocad (Yr Alban)*.<sup>1</sup> Wrth benderfynu bod darpariaethau Deddf Tybaco a Gwasanaethau Meddygol Sylfaenol (Yr Alban) 2010 yn dod o fewn cymhwysedd deddfwriaethol Senedd yr Alban, mae'r Goruchaf Lys wedi darparu dull dadansoddol y gellir ei gymhwyso yn gyffredinol i gwestiynau ynghylch cwmpas cymhwysedd deddfwriaethol.

- 3.8 Gan yr Arglwydd Hope, a roddodd yr unig ddyfarniad yn yr achos, pennwyd dull o ymdrin â chwestiynau cymhwysedd deddfwriaethol a oedd yn cynnwys tri cham. Yn y cam cyntaf, mae'n ofynnol adnabod diben y darpariaethau perthnasol. Yr ail gam yw archwilio'r rheolau perthnasol yn y statud sy'n nodi cwmpas y cymhwysedd deddfwriaethol (sef, yn yr achos presennol, Deddf Llywodraeth Cymru 2006) er mwyn canfod pa brofion sydd i'w cymhwyso. Y cam olaf yw dwyn ynghyd y camau un a dau er mwyn cyrraedd casgliad ynghlŷn â chymhwysedd deddfwriaethol.
- 3.9 Y man cychwyn, felly, wrth ystyried cymhwysedd deddfwriaethol y Cynulliad Cenedlaethol i ddeddfu ar argymhellion Rhentu Cartrefi, yw dangos bod yr argymhellion at ddibenion tai. Mae'n hargymhellion ni yn ymwneud â diwygio cyfraith tai a chreu fframwaith statudol sy'n hwyluso polisi tai. Yn y cyd-destun hwn mae'n briodol ystyried cwmpas cyfraith tai a pholisi tai.

#### **POLISI TAI A CHYFRAITH TAI**

- 3.10 Yn fras, mae polisi tai yn ymwneud ag ymyriadau gan lywodraeth i gwrdd â'r angen am dai ac i hyrwyddo cyflenwi tai sy'n fforddiadwy ac o ansawdd gwell.<sup>2</sup> Daeth y maes polisi hwn i'r amlwg gyntaf yn ystod blynyddoedd cynnar yr ugeinfed ganrif, fel rhan o ymateb y llywodraeth i'r problemau tai a achoswyd gan drefoli a diwydiannu. Yn y cyfnod ar ôl yr Ail Ryfel Byd, prif ganolbwynt polisi tai oedd bodloni'r galw am dai drwy gyfrwng rhaglenni adeiladu cyhoeddus enfawr. O'r 1980au ymlaen gwelwyd tuedd i godi llai o dai 'gwladwriaethol', gan symud i gyfeiriad darpariaeth gan gymdeithasau tai a'r sector preifat a hyrwyddo perchennfeddiannaeth.
- 3.11 Dros y blynyddoedd diweddar, mae polisi tai mwy soffistigedig wedi datblygu, sy'n cydnabod cyfraniad polisi tai i ddatblygiad yr economi ac i'r broses o greu cymunedau cynaliadwy.<sup>3</sup> Rhoddir mwy o bwyslais ar sicrhau canlyniadau effeithiol, yn hytrach na chanolbwyntio ar natur a rôl y darparwr. Yn ôl Maclennan, math cymhleth o nwydd yw tai, a gall canlyniadau tai effeithio ar lesiant amgylcheddol, cyfiawnder cymdeithasol, ac ansawdd llywodraethu, heb

<sup>1</sup> [2012] UKSC 61, [2013] Scots Law Times 2.

<sup>2</sup> Gweler D Cowan, *Housing Law and Policy* (2011), pennod 1, am drafodaeth ar y cymhlethdod, yr anghysylltiad a'r gwrth-haeru sy'n nodweddion cynhenid yr amcanion polisi hyn.

sôn am yr economi.<sup>4</sup>

- 3.12 Pwnc arbenigol cymharol ddiweddar yw cyfraith tai, a dyfodd allan o'r mudiadau hawliau lles a'r mudiadau canolfannau cyfraith yn y 1960au a'r 1970au a'r twf cydredol mewn rheoleiddio statudol.<sup>5</sup> Rhoddwyd mynegiant iddo fel maes arbenigol gan Andrew Arden a Martin Partington, a datblygwyd y pwnc i fod i fod yn fwy na ffocws cyhoeddus confensiynol ar gyfer tai drwy gyfrwng erthyglau yn y *Legal Action Bulletin* a chyhoeddiadau arloesol megis *Landlord and Tenant Law*,<sup>6</sup> *Quiet Enjoyment*<sup>7</sup> a *Housing Law Cases and Materials*.<sup>8</sup>
- 3.13 Cenhadaeth y gwaith oedd amddiffyn hawliau tenantiaid unigol yn erbyn y wladwriaeth a pherchnogion eiddo. Yn ôl Arden:

Yn gyffredinol, yr hyn a wnâi'r ymarferwyr oedd ceisio darbwylllo'r llysoedd i beidio â phenderfynu materion ynglŷn â thai rhent ar sail asesiad clinigol a chul o'r hawliau perchnogion, ond yn hytrach eu hystyried o'r safbwynt mai'r hyn yr oeddent yn ei benderfynu oedd sut byddai pobl yn byw. Yn yr un modd, roedd ymarferwyr yn herio'r agwedd amddiffynnol draddodiadol y llysoedd at benderfyniadau awdurdodau lleol (boed mewn perthynas â mynediad i dai, amodau lletya, rhenti, dadfeddiannu, neu faterion eraill).<sup>9</sup>

- 3.14 Esboniodd Arden yr hyn oedd yn wahanol yn yr arbenigedd newydd hon:

Yn nhermau cyfraith tai, diben sylfaenol yr ymarferiad dechreuol oedd ceisio sefydlu'r honiad nad eiddo oedd hyn yr ymdrinnid ag ef, ond llety – y syniad nad ymarferiad buddsoddi pur oedd bod yn berchen ar dai, ond yn hytrach fod a wnelo hynny â'r lleoedd yr oedd pobl yn byw ynddynt. Canlyniad hanfodol hynny oedd na ddylai neb gael ei droi allan o gartref heb reswm da iawn... Roedd paramedr arall yn ymwneud ag amodau lletya – sef bod yr hyn sy'n oddefadwy ynglŷn â

<sup>3</sup> Mae adolygiad Barker o'r cyflenwad tai, a gyhoeddwyd gan y Trysorlys yn 2004, yn darparu enghraifft ragorol o'r ddealltwriaeth ehangach hon o rôl tai o fewn yr economi.

<sup>4</sup> D MacLennan, *Housing policies: New times, New foundations* (Joseph Rowntree Foundation, 2005), <http://www.jrf.org.uk/sites/files/jrf/1859353622.pdf> (ymwelwyd ddiwethaf 6 Chwefror 2013) t 25.

<sup>5</sup> Rhoddir hanes datblygiad cyfraith tai, fel math penodol o ymarfer cyfreithiol ac fel maes ysgolheigaidd, gan A Arden ac M Partington, "Housing Law Past and Present" in S Bright (gol.), *Landlord and Tenant Law: Past, Present and Future* (2006).

<sup>6</sup> M Partington, *Landlord and Tenant Law* (1975).

<sup>7</sup> A Arden ac M Partington, *Quiet Enjoyment* (1982).

<sup>8</sup> M Partington a J Hill, *Housing Law Cases and Materials* (1991).

<sup>9</sup> A Arden ac M Partington, "Housing Law Past and Present" in S Bright (ed.), *Landlord and Tenant Law: Past, Present and Future* (2006), t 196.



thai yn dra gwahanol i'r hyn sydd hwyrach yn oddefadwy ynglŷn ag eiddo masnachol neu ddiwydiannol, ac na ddylid ei benderfynu ar sail dehongliad haniaethol o'r cydbwysedd cyfrifoldebau, a gymhwysir yn ddiwahaniaeth i bob math o osodiadau.<sup>10</sup>

- 3.15 Yr elfen ganolog mewn cyfraith tai, yn ôl dealltwriaeth Arden a Partington, oedd rheoleiddio hawliau a chyfrifoldebau'r rhai sy'n darparu ac yn meddiannu tai rhent. Roedd hyn yn cynnwys rheoleiddio mynediad i dai rhent, rheoleiddio rhenti a rheoleiddio amodau lletya.
- 3.16 Mae Cowan yn esbonio'u dull dadansoddol drwy ddweud eu bod yn cychwyn gydag amlinelliad o'r mathau gwahanol o berthnasau cyfreithiol, neu fathau o statws, sy'n bodoli yn y maes tai, ac yn dilyn hynny drwy fabwysiadu dull sy'n seiliedig ar 'swyddogaeth' neu 'broblem'.<sup>11</sup> Felly, unwaith y ceir sicrwydd, er enghraifft, fod rhywun wedi ei ddiogelu o dan Ddeddf Rhenti 1977, gellir ei gynghori ynglŷn â hawliau olynu; unwaith y canfyddir bod rhywun yn denant byrddaliol sicr, gellir ei gynghori i fod yn ochelgar ynglŷn â gorfodi cyfrifoldeb landlord ynghylch diffyg atgyweirio.
- 3.17 Mae egni a brwdfrydedd y rhai a ddatblygodd arbenigedd a chwmpas y pwnc, sy'n croesi'r ffiniau cyfreithiol traddodiadol rhwng cyhoeddus a phreifat, eiddo a chontract, wedi rhoi iddo'r duedd i dyfu. Yn ychwanegol, gan fod y pwnc wedi ymateb i'r datblygiadau diweddar mewn polisi tai, mae materion ymddygiad gwrthgymdeithasol ynglŷn â thai a materion gwahaniaethu bellach yn rhan o'i diriogaeth.
- 3.18 Yn *Housing Law and Policy*, a gyhoeddwyd yn 2011, mae Cowan yn diweddarau'r dull Arden/Partington. Gan fanteisio ar ei ddealltwriaeth soffistigedig o bolisi tai cyfoes, mae'n awgrymu fframwaith dadansoddol ag iddo dri rhan ar gyfer cyfraith tai – *rheoleiddio* systemau tai; *mynediad* i dai; a *hawliau a chyfrifoldebau* unigolion ynglŷn â thai. Mae hyn yn ei alluogi i edrych y tu hwnt i statws tenantiaeth, er mwyn ystyried y modd y dehonglir ac yr hyrwyddir y gwahanol fathau o feddiannaeth, ac yna mynd ymlaen i gynnwys perchen-feddiannaeth yn ei ddadansoddiad manwl o fynediad, hawliau a chyfrifoldebau.
- 3.19 Mae gwaith Cowan yn amlygu'r berthynas gymhleth sy'n bodoli rhwng cyfraith tai a pholisi tai. Ar un olwg, mae cyfraith a pholisi tai yn feysydd ar wahân; nid yw arbenigedd mewn cyfraith tai yn dynodi arbenigedd mewn polisi, nac i'r gwrthwyneb. Mewn amgylchiadau penodol, gall cyfraith tai fod yn llyffethair i bolisi tai. Gall y llyffethair fod yn seiliedig ar hawliau, megis sicrwydd deiliadaeth, neu Erthygl 8 o'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol. Ond yn fwy arwyddocaol, mae cyfraith tai hefyd yn offeryn allweddol at ddefnydd polisi tai, fel

<sup>10</sup> A Arden, "Origins of Housing Law" (2008) 30(4) *Journal of Social Welfare and Family Law* 287, t 291.

<sup>11</sup> D Cowan, *Housing Law and Policy* (2011) t 7.

dull a ddefnyddir i roi polisi tai ar waith. Gellir dadlau bod y gyfraith yn offeryn araf a thrwsgl at y diben o roi polisi ar waith. Y ddibyniaeth ar y gyfraith fel offeryn polisi sydd wedi arwain at y cymhlethdod statudol a ddaeth bellach yn un o nodweddion cyfraith tai.

- 3.20 Un o brif fanteision ein hargymhellion ni yw eu bod yn darparu fframwaith cyfreithiol symlach, sy'n caniatáu i bolisi ddatblygu heb fod angen deddfu ar gyfer ffurfiau newydd o denantiaeth. Pwrpas yr argymhellion yw moderneiddio, symleiddio ac egluro hawliau a chyfrifoldebau darparwyr a meddianwyr tai rhent. Maent yn dilyn y symudiad a ddigwyddodd mewn polisi tai, oddi wrth reoleiddio'r darparwyr ac i gyfeiriad rheoleiddio'r canlyniadau.

### **Y BERTHYNAS RHWNG RHENTU TAI A CHYFRAITH DIOGELU DEFNYDDWYR**

- 3.21 Mae Rhentu Cartrefi yn defnyddio'r gyfraith ar delerau contract annheg, sydd wedi ei hestyn i gynnwys contractau tai drwy gyfrwng Rheoliadau Telerau Annheg mewn Contractau Defnyddwyr 1999. Effaith y Rheoliadau hyn yw'r canlynol: os bydd llys yn cael bod un o'r telerau mewn contract yn annheg, ni fydd y teler hwnnw'n rhwymo'r meddiannydd, ac ni fydd modd i'r landlord ddibynnu arno.
- 3.22 Mae'r Rheoliadau'n darparu mathau pwysig o ddiogelwch i feddianwyr, ond gallant adael y landlordiaid mewn ansicrwydd ynghylch statws y telerau yn eu contractau. Ar ben hynny, nid gwaith hawdd i'r meddianwyr fydd gorfodi eu hawliau o dan y Rheoliadau, yn enwedig oherwydd y diffyg diogelwch yn y sector rhentu preifat.
- 3.23 Ateb Rhentu Cartrefi i'r broblem hon yw integreiddio'r rheoliadau yn rhan o'r cynllun statudol. Drwy ddiogelu yn statudol y telerau sylfaenol, a'r telerau atodol hynny sy'n cynnwys darpariaethau atodol nas addaswyd, rhag eu herio o dan y Rheoliadau, darperir sicrwydd i'r landlordiaid ynghylch cyfreithlondeb y telerau. Gwarantir tegwch i'r meddianwyr drwy graffu'n ofalus ar y darpariaethau yn ystod y broses o ddeddfu. Yn eu hanfod, mae argymhellion Rhentu Cartrefi yn defnyddio'r gyfraith ar ddiogelu defnyddwyr at ddibenion cyfraith tai.
- 3.24 Mae'r Rheoliadau Telerau Annheg mewn Contractau Defnyddwyr yn cynnwys rhai cyfyngiadau allweddol ar gwmpas y Rheoliadau, sef:
- (1) cyfyngiad i achosion lle mae'r landlordiaid yn "gyflenwyr" ("*suppliers*") a'r meddianwyr yn "ddefnyddwyr" ("*consumers*");
  - (2) cyfyngiad i achosion pan nad yw'r telerau wedi eu negodi'n unigol; a
  - (3) mae telerau "craidd" wedi eu heithrio.

- 3.25 Mae'r tri chyfyngiad hyn yn berthnasol i argymhellion Rhentu Cartrefi. Mae'r ddau gyntaf yn teilyngu eu hystyried ymhellach.
- 3.26 At ddibenion y Rheoliadau, mae landlord yn gyflenwr os yw'n gweithredu at ddibenion ei fasnach, busnes neu broffesiwn, boed mewn perchnogaeth gyhoeddus neu berchnogaeth breifat.<sup>12</sup> Nid yw cwmpas y term "supplier" yn eglur yng nghyd-destun rhentu. Yn ôl un farn, mae pob landlord yn gyflenwr gan eu bod i gyd yn y busnes o rentu cartrefi. Gellid dadlau hefyd i'r gwrthwyneb y dylid hepgor nifer fach o landlordiaid nad ydynt yn ennill bywoliaeth drwy rentu, ond yn hytrach yn gosod eu heiddo dros dro oherwydd na allant ei werthu, neu rai sy'n gosod eiddo a adawyd iddynt tra'n aros i'w werthu. Cyfeirir at y rhain fel landlordiaid "hobi" neu landlordiaid "achlysurol".
- 3.27 Mae canllawiau a ddarparwyd gan y Swyddfa Masnachu Teg, ar weithredu'r Rheoliadau yng nghyd-destun cytundeb tenantiaeth, yn rhagdybio y dylid ystyried yn gyffredinol fod landlordiaid yn "gyflenwyr". Pe codai anghydfod ynglŷn ag a yw landlord bach unigol yn gyflenwr ai peidio, mater i lys fyddai penderfynu a yw'r Rheoliadau'n gymwys yn yr achos hwnnw.<sup>13</sup> Hyd y gwyddom, nid oes unrhyw benderfyniad llys wedi ei wneud ar y pwynt hwn.
- 3.28 Er mwyn datrys unrhyw amheuaeth ynglŷn â'r mater hwn, mae'r argymhellion a'r Bil drafft yn darparu bod y Rheoliadau'n gymwys i bob landlord a phob meddiannydd. Golyga hyn nad oes angen ystyried a yw landlord yn gweithredu fel busnes ai peidio.
- 3.29 Mae'n ymddangos mai dyna'r ateb cywir, gan ei fod yn osgoi ansicrwydd ynghylch statws yr hyn a dybiwn sy'n nifer fach o landlordiaid. Mae'n cyflawni diben o fewn cyfraith tai; ac nid oes iddo unrhyw ddiben y tu allan i gyfraith tai (sydd yr un mor bwysig). Dull o gyflawni diben ydyw, nid diben ynddo'i hun. Ei bwrpas yw sicrhau bod pob landlord yn gweithredu o fewn yr un fframwaith cyfreithiol, darparu cymhelliad i ddefnyddio'r contractau enghreifftiol, a chwalu unrhyw ffiniau diangen.
- 3.30 Bu'r ail gyfyngiad, ynglŷn ag eithrio telerau a negodwyd yn unigol, yn destun craffu yn ddiweddar gan y Llys Apêl. Mae hyn yn berthnasol i'n hargymhellion ni, gan fod y cynllun Rhentu Cartrefi yn galluogi landlordiaid i fewnosod telerau ychwanegol yn y contract, nad ydynt wedi eu darparu drwy statud. Gellir craffu ar degwch unrhyw delerau o'r fath, gan nad ydynt yn dod o fewn yr eithriad i'r Rheoliadau a drafodir uchod, hynny yw, nid ydynt yn adlewyrchu darpariaethau statudol gorffodol.

<sup>12</sup> "acting for purposes relating to his trade, business or profession, whether publicly owned or privately owned" Rheoliadau Telerau Annheg mewn Contractau Defnyddwyr 1999, rheoliad 3(1).

<sup>13</sup> Y Swyddfa Masnachu Teg *Guidance on unfair terms in tenancy agreements* (Medi 2005) OFT 356.

3.31 Y broblem sy'n codi, felly, yw y byddai'r meddiannydd yn peidio â chael ei ddiogelu gan y Rheoliadau pe bai telerau wedi eu negodi'n unigol.

3.32 Mae diffiniad y Rheoliadau o delerau a negodir yn un cyfyng:

rhaid ystyried bob amser nad yw teler wedi ei negodi'n unigol os yw wedi ei ddrafftio ymlaen llaw ac nad oedd modd, o ganlyniad, i'r defnyddiwr ddylanwadu ar sylwedd y teler (*"a term shall always be regarded as not having been individually negotiated where it has been drafted in advance and the consumer has therefore not been able to influence the substance of the term"*).<sup>14</sup>

3.33 Fel mae Comisiwn y Gyfraith wedi nodi yn ddiweddar, nid yw'r ffaith bod y defnyddiwr wedi cael cyfle i ddylanwadu ar gynnwys telerau yn ddigonol ynddo'i hun.<sup>15</sup> Ategir hyn gan benderfyniad y Llys Apêl, *UK Housing Alliance (North West) Ltd v Francis*, i'r perwyl nad oedd y ffaith bod defnyddiwr wedi cyfarwyddo cyfreithwyr, a gafodd y cyfle i ystyried a negodi telerau, yn golygu bod y telerau wedi eu negodi'n unigol.<sup>16</sup>

3.34 Mae'n dra annhebygol, felly, y byddai unrhyw gytundeb rhentu yn cynnwys telerau wedi eu negodi'n unigol a fyddai'n dod y tu allan i gwmpas y Rheoliadau, ac yr ydym o'r farn nad oes angen, yn ymarferol, ymdrin yn benodol â'r cyfyngiad hwn yn y ddeddfwriaeth. Pe bai Llywodraeth Cymru, fodd bynnag, yn penderfynu dileu unrhyw ansicrwydd drwy dybio bod yr holl delerau ychwanegol ac atodol mewn contractau rhentu yn dod o fewn cwmpas y Rheoliadau, rydym yn hyderus y byddai'r cyfryw deddfwriaeth at ddibenion tai, ac y byddai o fewn y cymhwysedd deddfwriaethol.

#### **DARPARIAETHAU GORFODI AC ATODOL**

3.35 Er ein bod yn hyderus bod ein hargymhellion yn dod o fewn y maes tai, dylid nodi bod Deddf Llywodraeth Cymru 2006 hefyd yn darparu rhywfaint o gymhwysedd deddfwriaethol atodol. Yn adran 108(5), darperir y bydd darpariaeth mewn Deddf Cynulliad yn gyfraith, hyd yn oed pan nad yw'n dod o dan un o'r penawdau yn Rhan 1 o Atodlen 7, os yw'n darparu ar gyfer gorfodi darpariaeth sy'n dod o fewn y cymhwysedd deddfwriaethol, neu sydd rywfodd arall yn atodol, neu'n ganlyniadol, i ddarpariaeth o'r fath.

3.36 Pwrpas egluro'r diffiniad o gyflenwr yw gwella'r modd y gorfodir ein cynllun, drwy sicrhau bod y cymhelliad i gydymffurfio â'r Rheoliadau yn gymwys i bob landlord.

3.37 Mae'n hargymhellion i strwythuro disgresiwn barnwyr wrth wneud penderfyniadau

<sup>14</sup> Rheoliadau Telerau Annheg mewn Contractau Defnyddwyr 1999, rheoliad 5(2).

<sup>15</sup> Unfair Terms in Consumer Contracts: a new approach? (2012) Law Commission Issues Paper.

ynghylch gorchmynion meddiannu yn rhai y gellir eu deall fel darpariaethau tai a hefyd fel darpariaethau i orfodi'r cynllun Rhentu Cartrefi.

- 3.38 Cynlluniwyd y darpariaethau ar strwythuro disgrisiwn fel ymateb i'r sylwadau ynghylch anghysondeb barnwrol, a wnaed yn ystod yr ymgynghoriad ar gyfer Rhentu Cartrefi, ac a ailfynegwyd wrthym yn ystod ein gwaith ar yr adroddiad presennol. Wrth benderfynu a yw'n rhesymol gwneud gorchymyn neu benderfyniad, mae'r Bil yn gwneud yn ofynnol bod llys yn rhoi sylw i amgylchiadau perthnasol. Mae cwmpas yr amgylchiadau perthnasol yn eang. At ddefnydd y barnwyr, mae'r Bil yn darparu rhestr gyfeirio o'r amgylchiadau perthnasol, gan gynnwys y rhai sy'n ymwneud â thorri telerau, amgylchiadau deiliad y contract, ac amgylchiadau'r landlord a phersonau eraill (megis y rhai sydd ar y rhestr aros).
- 3.39 Y diben mewn perthynas â thai, sydd y tu ôl i'r darpariaethau, yw sicrhau gwell eglurder a chysondeb ym mhenderfyniadau'r llysoedd. Mae'r darpariaethau hefyd yn sicrhau bod y barnwyr yn gweithredu'r polisi tai a ymgorfforwyd yn y Bil.
- 3.40 Yn *Local Government Byelaws (Wales) Bill 2012 – reference by the Attorney General for England and Wales*, darperir rhywfaint o arweiniad ynglŷn ag ystyr "incidental to, or consequential on" yng nghyd-destun paragraff 6(1)(b) o Ran 3 o Atodlen 7 i Ddeddf 2006.<sup>17</sup>
- 3.41 Yn ôl yr Arglwydd Neuberger

mae'r ateb i'r cwestiwn a yw darpariaeth benodol mewn deddfiad yn "atodol neu'n ganlyniadol i" ddarpariaeth arall, yn amlwg yn dibynnu ar ffeithiau'r achos penodol. I ryw raddau, gall yr ateb fod yn fater o ffaith a gradd, a dylai ddibynnu ar sylwedd yn hytrach na ffurf, er wrth gwrs, mewn unrhyw Fil sydd wedi ei ddrafftio'n dda, bydd y sylwedd wedi ei adlewyrchu yn y ffurf, o leiaf mewn perthynas â'r math hwn o gwestiwn.<sup>18</sup>

- 3.42 Mae'r Arglwydd Neuberger yn cyfeirio at y rhesymu yn *Martin v Most*<sup>19</sup> mewn perthynas â darpariaeth gyffelyb yn Neddf yr Alban 1998. Mewn darn byr yn [2010] UKSC 10, paragraff 40, cyfeiriodd yr Arglwydd Hope at bwynt fel un "pwysig" o ran esbonio "pam nad oedd yn atodol neu'n ganlyniadol i ddarpariaethau a oedd i'w cael mewn man arall yn y deddfiad". Ym mharagraff 93

<sup>16</sup> [2010] EWCA Civ 117, [2010] 3 All ER 519.

<sup>17</sup> *Attorney General v National Assembly for Wales Commission* [2012] UKSC 53, [2012] 3 WLR 1294.

<sup>18</sup> *Attorney General v National Assembly for Wales Commission* [2012] UKSC 53, [2012] 3 WLR 1294 at [49].

<sup>19</sup> [2010] UKSC 10, [2010] Scots Law Times 412.

disgrifiodd yr Arglwydd Rodger ddiwygiadau penodol fel rhai a oedd yn dod o fewn paragraff 3(1)(a) o Atodlen 4 i Ddeddf yr Alban 1998, os nad oeddent yn “codi unrhyw fater o egwyddor ar wahân”, ac os oeddent “wedi eu rhoi o’r neilltu yn ddiogel mewn atodlen”. Cyfeiriodd yn ôl at y sylw hwnnw ym mharagraff 128, lle y disgrifiodd baragraff 3(1)(a) o Ddeddf yr Alban 1998 fel un y “bwriedid iddo ymdrin â’r mathau o fân ddiwygiadau sy’n amlwg yn angenrheidiol er mwyn rhoi effaith i ddarn o ddeddfwriaeth ddatganoledig, ond nad ydynt yn codi unrhyw fater ar wahân sy’n ymwneud ag egwyddor”. Cyferbynnodd hwy â darpariaethau eraill a oedd yn “annibynnol ac yn ymdrin ag agweddau penodol ar y sefyllfa”.<sup>20</sup>

- 3.43 Yn yr achos *Is-ddeddfau* y cyfeirir ato uchod, mae’r Arglwydd Hope yn ychwanegu rhywfaint o eglurder drwy ddweud, ym mharagraff 83,

Mae’r geiriau ‘incidental to, or consequential on, any other provision contained in the Act of the Assembly’ yn ei gwneud yn eglur mai ymarferiad cymharu yw’r ymarferiad dehongli y cyfeirir ato ..... Pa mor arwyddocaol [yw’r ddarpariaeth] pan edrychir arni yng nghyd-destun y Ddeddf gyfan? Os oes gan y diddymiad ei ddiben a’i bwrpas ei hunan, un peth fydd hynny. Bydd y tu allan i gymhwysedd. Os yw ei bwrpas neu ei effaith yn atodol, yn unig, i rywbeth arall sydd yn y Ddeddf, ac os gellir gweld bod canlyniad rhoi effaith iddo yn fach neu’n ddibwys yng nghyd-destun y Ddeddf gyfan, rhywbeth gwahanol fydd hynny. Gellir ei ystyried wedyn yn rhywbeth atodol neu ganlyniadol, yn unig, i’r diben y mae’r Bil yn ceisio’i gyflawni.

- 3.44 Fel y dadleuwn uchod, nid oes bwriad na diben ei hunan gan yr eglurhad bod “cyflenwyr” yn gymwys i bob landlord; yn hytrach, mae’n atodol i’r diben o ddiwygio contractau rhentu. Felly, mae’n atodol neu’n ganlyniadol i brif ddiben y Bil – sef diben tai.

<sup>20</sup> *Attorney General v National Assembly for Wales Commission* [2012] UKSC 53, [2012] 3 WLR 1294. at [50].

3.45 Rydym o'r farn bod y dull hwn o ymdrin â chymhwysedd deddfwriaethol yn gyson â phenderfyniadau diweddar gan y Goruchaf Lys. Yn achos *Imperial Tobacco*<sup>21</sup> yn ogystal â'r achos *Is-ddeddfau*<sup>22</sup> canfyddir tystiolaeth o amharodrydd y farnwriaeth i ymyrryd â dealltwriaeth y Llywodraethau datganoledig o'u pwerau, ac o agwedd gadarnhaol at gymhwysedd deddfwriaethol sy'n canolbwyntio ar wneud i ddatganoli weithio.

<sup>21</sup> *Imperial Tobacco Ltd v The Lord Advocate (Scotland)* [2012] UKSC 61; [2013] Scots Law Times 2.

<sup>22</sup> *Attorney General v National Assembly for Wales Commission* [2012] UKSC 53, [2012] 3 WLR 1294.

## RHAN 4

# DIWEDDARU RHENTU CARTREFI

- 4.1 Diben y rhan hon o'r adroddiad yw diweddaru argymhellion Rhentu Cartrefi yng ngoleuni datblygiadau yn y gyfraith ers cyhoeddi'r adroddiad terfynol yn 2006. Byddwn yn ystyried datblygiadau o ran hawliau dynol a darpariaethau statudol ynglŷn ag ymddygiad gwrthgymdeithasol.

### DATBLYGIADAU O RAN HAWLIAU DYNOL

- 4.2 Yn y rhyngweithio rhwng cyfraith tai a hawliau dynol y digwyddodd y datblygiadau ehangaf ers cyhoeddi'r adroddiad terfynol. Gwnaed ein hargymhellion yng ngoleuni penderfyniad y Goruchaf Lys yn achos *Qazi v Harrow LBC*<sup>1</sup> a ddisgrifiwyd gan Cowan *et al* fel "anterth goruchafiaeth hawliau eiddo dros hawliau dynol yr ymyrrwr"<sup>2</sup> ac oherwydd hynny y cymerwyd agwedd gymharol gadarn gennym at berthnasedd erthygl 8 i'r mater o ddadfeddiannu tenantiaid sydd heb ddiogelwch.
- 4.3 Fodd bynnag, mewn cyfres o achosion yn Llys Hawliau Dynol Ewrop, gwnaeth y Llys yn eglur fod gan berson sydd mewn perygl o'i ddadfeddiannu yr hawl i gael ystyried, gan driwlynys annibynnol, y cwestiwn a fyddai ei ddadfeddiannu yn ddull cymesur o gyrraedd nod cyfreithlon.
- 4.4 Mae'r Goruchaf Lys wedi datrys yr anghysondeb rhyngddo a Strasbourg mewn dau achos diweddar ac arwyddocaol, sef *Manchester City Council v Pinnock (Secretary of State for Communities and Local Government intervening)*<sup>3</sup> a *Hounslow London Borough Council v Powell (Secretary of State for Communities and Local Government intervening)*.<sup>4</sup>
- 4.5 Yn *Pinnock*, penderfynodd y Goruchaf Lys fod cyfreitheg Llys Hawliau Dynol Ewrop yn gwneud yn ofynnol bod modd i lys domestig ystyried cymesuredd troi'r person hwnnw allan o'i gartref o dan erthygl 8, a thra'n gwneud hynny, datrys unrhyw anghydfodau ffeithiol perthnasol rhwng y partïon. Penderfynwyd hefyd bod modd dehongli'r drefn tenantiaethau isradd mewn ffordd a oedd yn gydnaws â'r Confensiwn Ewropeaidd.<sup>5</sup>
- 4.6 Agwedd bragmatig a gymerwyd gan yr Arglwydd Neuberger at oblygiadau'r

<sup>1</sup> [2003] UKHL 43, [2004] 1 AC 983.

<sup>2</sup> D Cowan, L Fox O'Mahony ac N Cobb, *Great Debates in Property Law* (2012), p 148.

<sup>3</sup> [2010] UKSC 45, [2010] 3 WLR 1441.

<sup>4</sup> [2011] UKSC 8, [2011] 2 AC 186.

<sup>5</sup> Tenantiaeth isradd yw tenantiaeth heb ddiogelwch, a grëwyd yn dilyn gorchymyn llys a 'israddiodd' denantiaeth ddiogel neu denantiaeth sicr flaenorol, oherwydd ymddygiad gwrthgymdeithasol.



posibilrwydd y gall erthygl 8 chwarae rhan mewn achosion meddiant. Gan gydnabod bod hyn yn achosi rhwystr posibl mewn achosion pan fo awdurdod lleol yn ceisio meddiannu cartref person, mewn amgylchiadau pan nad yw'r gyfraith ddomestig yn gosod unrhyw ofyniad o resymoldeb ac yn rhoi hawl ddiamod i gael gorchymyn meddiant, mae'n awgrymu mai'r dewis gorau fyddai "gadael y mater i synnwyr da a phrofiad y barnwyr sy'n eistedd yn y llys sirol".<sup>6</sup>

4.7 Yn *Powell* gwnaed awgrym pellach gan y Goruchaf Lys ynglŷn ag arwyddocâd erthygl 8. Roedd y llys yn ystyried tri digwyddiad o ddadfeddiannu gan awdurdodau lleol lle nad oedd y ddeddfwriaeth berthnasol yn caniatáu unrhyw ddisgresiwn i'r llys.

4.8 Gan gymhwyso *Pinnock* penderfynodd y Goruchaf Lys:

- (1) ym mhob achos pan fo awdurdod lleol yn ceisio cael meddiant o eiddo sy'n gyfystyr â chartref rhywun at ddibenion erthygl 8, bod gan y llys y gofynnir iddo orchymyn meddiannu y pŵer i ystyried a fyddai'r gorchymyn yn gymesur;
- (2) pan fo llys yn bwriadu gofyn am orchymyn meddiant, rhaid hysbysu'r person sydd â meddiant cyfreithlon o'r eiddo o'r rheswm pam y mae'r awdurdod yn gweithredu felly, fel y gall y person hwnnw geisio herio cymesuredd y bwriad; a
- (3) ni fyddai rhaid i'r llys ystyried a oedd gwneud gorchymyn meddiant yn gymesur ai peidio oni fyddai'r meddiannydd wedi codi'r cwestiwn, ac oni fyddai'r mater yn croesi'r trothwy uchel o fod yn ddadleuadwy o ddifrif. Mewn achos o'r fath byddai'n rhaid i'r llys benderfynu, gan roi rhesymau, a fyddai gwneud y gorchymyn yn deg a chytbwys ai peidio.

4.9 Yn y mwyafrif llethol o achosion, ni fyddai angen i'r awdurdod lleol esbonio a chyfiawnhau ei resymau dros ofyn am orchymyn meddiant, oherwydd gellid rhagdybio bod hawl gan yr awdurdod i feddiannu. Ni fyddai angen i'r llys ystyried mwy nag amgylchiadau personol y meddiannydd, unrhyw wrthwynebiadau ffeithiol a godir, ac a fyddai gwneud y gorchymyn meddiant yn gyfreithlon ac yn gymesur.

4.10 Er nad ydym yn dymuno gorbwysleisio arwyddocâd amddiffyniadau ar sail cymesuredd mewn achosion meddiant<sup>7</sup> mae penderfyniadau'r Goruchaf Lys yn creu posibiliadau ar gyfer herio'r hyn a ystyrir gynt yn seiliau awtomatig ar gyfer meddiannu.

<sup>6</sup> *Manchester City Council v Pinnock (Secretary of State for Communities and Local Government intervening)* [2010] UKSC 45, [2010] 3 WLR 1441 at [57].

<sup>7</sup> Gweler y dadansoddiad ystyriol gan D Cowan ac C Hunter yn "Yeah but, no but" – *Pinnock and Powell in the Supreme Court* (2012) 75(1) *Modern Law Review* tt 78 i 91.

- 4.11 Fel enghraifft o hyn, mewn achos Uchel Lys diweddar, *Southend-on-Sea Borough Council v Armour*,<sup>8</sup> gwrthodwyd gorchymyn meddiant i Gyngor Southend mewn achos yn erbyn tenant rhagarweiniol ar sail cyfaddefiad o ymddygiad bygythiol a difriol.<sup>9</sup> Cadarnhaodd Mr Ustus Cranston benderfyniad cofiadur y llys sirol. Dywedodd fod y cofiadur wedi cydbwysu'r holl ffactorau a oedd yn dylanwadu o blaid ac yn erbyn cymesuredd caniatáu meddiant, ac wedi rhoi dyfarniad a oedd yn esiampl o'r modd y dylid ymdrin ag achosion o'r fath. Yn ôl y cofiadur, yr hyn a oedd yn arwyddocaol oedd y modd y cydymffurfiodd y tenant â thelerau ei denantiaeth yn ystod y cyfnod ar ôl cychwyn yr achos meddiant ac yn ystod y gwrandawriad. Oherwydd hynny, ac er gwaethaf ei chanfyddiad bod cais y Cyngor i ofyn am feddiant yn gymesur, a hynny er bod y tenant yn dioddef o anabledd meddyliol, daeth i'r casgliad nad oedd terfynu'r denantiaeth, erbyn hynny, yn benderfyniad cymesur.
- 4.12 Mae'n ymddangos mai hwn oedd yr achos cyntaf, yn dilyn penderfyniadau'r Goruchaf Lys, lle y cadarnhawyd mewn apêl benderfyniad i wrthod hawliad meddiannu ar sail y Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol.<sup>10</sup>
- 4.13 Ar hyn o bryd, anodd yw rhagweld faint o hawliadau meddiannu a wrthodir oherwydd y byddai gwneud gorchymyn meddiant yn anghymesur. Yn ddiamau, fodd bynnag, bydd unrhyw ofyniad i ystyried cymesuredd yn creu elfen o ansicrwydd ynghylch seiliau gorfodol pan ddefnyddir hwy gan gyrrff cyhoeddus.

#### **DEDDF CYDRADDOLDEB 2010**

- 4.14 Roedd anabledau Mr Armour yn amlwg yn berthnasol i benderfyniad y cofiadur ynghylch cymesuredd unrhyw benderfyniad i'w ddadfeddiannu. Mae'r ddeddfwriaeth ar wahaniaethu yn gosod cyfrifoldebau penodol ar gyrrff cyhoeddus, nid yn unig i beidio ag ymddwyn mewn ffordd sy'n gwahaniaethu, ond hefyd i roi sylw i'r angen i ddileu gwahaniaethu wrth ymgymryd â'u swyddogaethau.
- 4.15 Mae'r darpariaethau gwrth-wahaniaethu wedi eu cynnwys bellach yn Neddf Cydraddoldeb 2010, sy'n casglu at ei gilydd, mewn un statud, y darpariaethau ar wahaniaethu anghyfreithlon a oedd gynt wedi eu cynnwys mewn nifer o statudau.
- 4.16 Mae adran 15 o Ddeddf Cydraddoldeb 2010 yn darparu fel a ganlyn;

- (1) Mae person (A) yn gwahaniaethu yn erbyn person anabl (B) os yw—
- (a) A yn trin B yn anffafriol oherwydd rhywbeth sy'n codi o ganlyniad i anabledd B, a

<sup>8</sup> [2012] EWHC 3361 (QB).

<sup>9</sup> Tenantiaethau rhagarweiniol yw tenantiaethau 12 mis heb sicrwydd, a roddir cyn caniatáu tenantiaeth ddiogel.

(b) Ni all A ddangos bod y driniaeth honno yn ffordd gymesur o gyrraedd nod cyfreithlon.

(2) Nid yw is-adran (1) yn gymwys os yw A yn dangos nad oedd A yn gwybod, ac na ellid yn rhesymol fod wedi disgwyl iddo wybod, bod gan B yr anabledd.

4.17 Er y gallai adran 15(2) ddiogelu landlordiaid cymdeithasol na wyddant am anableddau tenant, mae'n debygol y rhoddir amddiffyniadau cyfraith gyhoeddus gerbron, a fydd yn gosod y baich o wneud ymholiadau rhesymol ynghylch anabledd ar y landlord cymdeithasol.

4.18 Mae'r cysyniad o wahaniaethu anuniongyrchol, a nodir yn adran 19 o Ddeddf Cydraddoldeb 2010, hefyd yn achosi problemau. Ni all landlord amddiffyn ei hun rhag honiadau o wahaniaethu anuniongyrchol, ac eithrio drwy ddangos bod ei weithredoedd yn ddull cymesur o gyrraedd nod cyfreithlon. Y broblem gyda'r seiliau gorfodol ar gyfer meddiannu yw nad ydynt yn rhoi cyfle i'r llysoedd wirio cymesuredd y gweithredoedd sy'n effeithio ar bobl anabl.

4.19 Dyletswydd cydraddoldeb y sector cyhoeddus, a nodir yn adran 149 o Ddeddf Cydraddoldeb 2010, yw un o'r camau cyfreithiol mwyaf arwyddocaol a gymerwyd tuag at ymladd anghydraddoldeb yn ystod y blynyddoedd diwethaf. Mae'n gosod dyletswydd ar sefydliadau perthnasol i ystyried sut y gallant gyfrannu'n rhagweithiol at wella cydraddoldeb a chysylltiadau da. Mae'n gwneud yn ofynnol cynnwys ystyriaethau cydraddoldeb fel rhan annatod o'r modd y cyflenwir gwasanaethau ac y cynllunnir polisïau, gan gynnwys polisïau mewnol y sefydliadau, a rhaid cadw'r materion hynny dan arolwg.

4.20 Mae achosion diweddar ynglŷn â dyletswydd cydraddoldeb y sector cyhoeddus yn dangos ei chwmpas a'i photensial. Yn *Pieretti v Enfield*,<sup>11</sup> apeliodd Mr Pieretti yn erbyn penderfyniad y llys sirol i gadarnhau penderfyniad yr awdurdod lleol ei fod yn fwriadol ddigartref wedi iddo golli ei lety yn y sector preifat, oherwydd ei fod wedi caniatáu i ôl-ddyledion rhent gronni. Cyflwynwyd tystiolaeth gan Mr Pieretti i'r perwyl ei fod ef a'i wraig yn dioddef o iselder. Canfu'r Llys Apêl fel ganlyn:

(1) bod y ddyletswydd a osodir ar awdurdodau lleol gan adran 49A(1) o Ddeddf Gwahaniaethu ar Sail Anabledd 1995, sef y mynegiant blaenorol o ddyletswydd cydraddoldeb y sector cyhoeddus, yn gymwys nid yn unig i'r modd y llunnir polisïau ond hefyd i'r modd y cymhwysir y polisïau hynny mewn achosion unigol;

<sup>10</sup> N Dobson "A judicial chink?" (2012) 162(7541) *New Law Journal* 1524.

<sup>11</sup> [2010] EWCA Civ 1104, [2011] PTSR 565.

- (2) er mwyn i anabledd chwarae'i ran briodol yn y penderfyniadau a wneir gan awdurdodau lleol, rhaid creu diwylliant sy'n fwy ymwybodol o fodolaeth chanlyniadau anabledd;
  - (3) bod cynnal ymchwiliadau a gwneud penderfyniadau ynglŷn â dyletswyddau digartrefedd statudol yn swyddogaethau awdurdodau adran 49A(1) o Ddeddf 1995, a rhaid i awdurdod roi sylw priodol i'r angen i gymryd camau a fydd yn rhoi ystyriaeth briodol i anableddau person anabl wrth wneud penderfyniad o dan y dyletswyddau hynny; a
  - (4) pan nad yw awdurdod wedi ei wahodd i ystyried anabledd y ceisydd, anghywir yw dweud na ddylai'r awdurdod ystyried y mater o anabledd onid yw'r anabledd hwnnw yn amlwg, er nad yw'n ofynnol bod awdurdodau yn gwneud ymchwiliadau ym mhob achos er mwyn gwybod a yw ceisydd yn anabl ai peidio.
- 4.21 Felly, caniatodd y llys yr apêl yn erbyn penderfyniad yr awdurdod lleol, mai dyletswyddau cyfyngedig yn unig oedd yn ddyledus ganddo i Mr Pieretti o dan Ddeddf Tai 1996.
- 4.22 Mae hyn yn dynodi y gall fod yn angenrheidiol, er mwyn profi cydymffurfiaeth â dyletswydd cydraddoldeb y sector cyhoeddus, fod llys yn craffu ar benderfyniadau i ddadfeddiannu pobl anabl.
- 4.23 Nid yw ein contractau diogel arfaethedig ni yn cynnwys unrhyw seiliau gorfodol ac eithrio un, sy'n gymwys pan fo deiliad contract wedi rhoi hysbysiad i'r landlord i derfynu'r contract, ond wedyn yn peidio ag ildio meddiant o'r fangre.
- 4.24 Fodd bynnag, mae Llywodraeth y DU wedi cynnig y dylid cyflwyno sail orfodol mewn cysylltiad ag ymddygiad gwrthgymdeithasol, mewn tenantiaethau diogel yn ogystal â thenantiaethau sicr. Yn ein barn i, mae'r datblygiadau yn *Pinnock* a *Powell* ac o fewn y ddeddfwriaeth cydraddoldeb yn codi amheuaeth ynghylch yr awgrym y byddai defnyddio sail o'r fath gan gyrff cyhoeddus yn darparu'r sicrwydd sy'n un o brif amcanion y newidiadau. Trafodir hyn ymhellach ym mhennod 5 o'r adroddiad hwn wrth ystyried amcanion polisi tai Cymru yng nghydestun ein hargymhellion ni. Yn gyntaf yma, rydym yn ailedrych ar y gyfraith ynglŷn ag ymddygiad gwrthgymdeithasol mewn cysylltiad â thai, ac yn esbonio'r cynigion cyfredol i'w diwygio.

#### **Y FFRAMWAITH CYFREITHIOL SY'N DATBLYGU MEWN CYSYLLTIAD AG ATAL YMDDYGIAD GWRTHGYMDEITHASOL**

- 4.25 Byth ers cyflwyno Deddf Tai 1996 a gweithredu'r drefn tenantiaethau rhagarweiniol, mae'r casgliad o bwerau sydd ar gael i landlordiaid cymdeithasol i fynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol wedi cynyddu'n gyson. Un o effeithiau arwyddocaol hynny oedd gwneud sicrwydd deiliadaeth tenant awdurdod lleol yn fwyfwy dibynnol, nid yn unig ar ymddygiad cyfrifol y tenant ei hunan, ond ymddygiad ei deulu a'i ymwelwyr yn ogystal.
- 4.26 Yn ychwanegol at greu tenantiaethau rhagarweiniol, roedd Deddf Tai 1996 yn estyn y seiliau disgresiynol ar gyfer meddiannu, yn darparu ar gyfer hysbysiad meddiant brys ac yn cyflwyno math o waharddeb "rhydd-sefyll", a roddai'r pŵer i

awdurdod lleol atal ymddygiad gwrthgymdeithasol mewn cysylltiad â thair awdurdod.

- 4.27 Roedd Deddf Ymddygiad Gwrthgymdeithasol 2003 yn datblygu ac yn mireinio'r offer a ddarparwyd yn Neddf Tai 1996, gan leihau'r sicrwydd deiliadaeth ymhellach i denantiaid gwrthgymdeithasol a chan symleiddio a chyflymu'r broses o gael gwaharddebau. Mae'r Ddeddf hon yn arbennig o berthnasol i'r adolygiad presennol o Rhentu Cartrefi, gan ei bod wedi ei deddfu yn ystod prosiect Comisiwn y Gyfraith, ac wedi manteisio ar rai o'r cynigion a drafodwyd yn y Papur Ymgynghori.
- 4.28 Mae Deddf Ymddygiad Gwrthgymdeithasol 2003 yn darparu mecanwaith ar gyfer lleihau sicrwydd deiliadaeth y tenant diogel drwy alluogi israddio tenant o'r fath sy'n gyfrifol am ymddygiad gwrthgymdeithasol. Roedd y Ddeddf yn mewnosod adran 82A newydd yn y drefn tenantiaethau diogel a bennir yn Neddf Tai 1985, gan roi pŵer i'r llys wneud gorchymyn israddio ("*demotion order*") mewn perthynas â thenantiaeth ddiogel, a newidir drwy hynny yn denantiaeth isradd.
- 4.29 Ni chaiff y llys roi'r gorchymyn oni fydd y tenant, neu breswlydd arall yn ei gartref, neu ymwelydd â'i gartref, wedi defnyddio'r fangre at ddibenion anghyfreithlon neu wedi ymddwyn mewn ffordd a allai achosi niwsans neu annifyrrwch i unrhyw berson arall. Rhaid i'r llys hefyd fodloni ei hunan bod gwneud y gorchymyn yn rhesymol.
- 4.30 Roedd Deddf 2003 hefyd yn datblygu'r pŵer yn Neddf Tai 1996 i wneud gwaharddebau. Mae'n darparu ar gyfer tri math o waharddeb ar gyfer ymateb i broblem ymddygiad gwrthgymdeithasol gan denantiaid.<sup>12</sup> Y gwaharddebau yw:
- (1) gwaharddeb ymddygiad gwrthgymdeithasol;<sup>13</sup>
  - (2) gwaharddeb yn erbyn defnydd anghyfreithlon o fangre;<sup>14</sup> a
  - (3) gwaharddeb yn erbyn torri'r cytundeb tenantiaeth.<sup>15</sup>
- 4.31 Mae pwerau arestio a gorchmynion gwahardd ar gael i atal ymddygiad sy'n cynnwys neu sy'n bygwth trais.
- 4.32 Roedd Deddf Ymddygiad Gwrthgymdeithasol 2003 hefyd yn cyflwyno gorchmynion cau. Mae'r rhain yn galluogi'r heddlu i gau mangre breswyl a ddefnyddir i gyflenwi, cynhyrchu neu ddefnyddio cyffuriau Dosbarth A, os oes niwsans neu anhrefn yn gysylltiedig â'r fangre. Estynnwyd cwmpas y

<sup>12</sup> Deddf Ymddygiad Gwrthgymdeithasol 2003, adran 13.

<sup>13</sup> Deddf Tai 1996, adran 153A.

<sup>14</sup> Deddf Tai 1996, adran 153B.

<sup>15</sup> Deddf Tai 1996, adran 153D.

gorchmynion hyn gan Ddeddf Cyfiawnder Troseddol a Mewnfudo 2008, i gynnwys cau mangreoedd sy'n gysylltiedig ag anhrefn sylweddol neu fynych, neu niwsans difrifol a mynych i aelodau'r cyhoedd. Mae'r gorchmynion olaf hyn ar gael hefyd i awdurdodau lleol.

- 4.33 Y diwygiad deddfwriaethol olaf i sylwi arno yw'r tenantiaethau ymyriad teuluol a gyflwynwyd gan Ddeddf Tai ac Adfywio 2008. Mae'r ffurf hon o denantiaeth yn cynnwys cymorth ymddygiadol, a gall landlord cymdeithasol gynnig tenantiaeth o'r fath i denant sydd mewn perygl o'i dadfeddiannu neu sydd eisoes wedi ei droi allan. Ni cheir unrhyw anhawster i ymgorffori'r ffurf hon o denantiaeth yn y cynllun Rhentu Cartrefi. Yn wir, mae'r gofyniad i ddarparu cymorth yn cydasio'n glòs â'r darpariaethau sydd yn y Bil.

#### **CYNIGION PAPUR GWYN CYFREDOL Y DU: PUTTING VICTIMS FIRST**

- 4.34 Ym Mai 2012, cyhoeddwyd y papur gwyn *Putting victims first: More effective responses to anti-social behaviour* gan Lywodraeth y DU.<sup>16</sup> Ei nod yw symleiddio a hwyluso'r offer cyfreithiol sydd ar gael i'r heddlu, landlordiaid cymdeithasol ac awdurdodau lleol ar gyfer ymateb i ymddygiad gwrthgymdeithasol.
- 4.35 Y prif bwynt sydd o ddiddordeb ynddo mewn cysylltiad â Rhentu Cartrefi yw'r datblygiad o sail orfodol newydd ar gyfer meddiannu, a fodelwyd ar y broses o derfynu tenantiaethau rhagarweiniol. Bwriedir i'r sail newydd fod yn gymwys mewn achosion o ymddygiad gwrthgymdeithasol difrifol mewn cysylltiad â thai.
- 4.36 Bydd y gorchymyn meddiant arfaethedig yn orfodol:
- (1) os yw tenant, aelod o'i aelwyd neu ymwelydd â'r eiddo wedi ei gollfarnu am drosedd dreisgar neu rywiol, trosedd yn erbyn eiddo, neu gyflenwi cyffuriau neu gynhyrchu cyffuriau gyda'r bwriad o'u cyflenwi, a'r drosedd yn dditiadwy ac wedi ei chyflawni yng nghyffiniau'r eiddo o fewn y 12 mis blaenorol;
  - (2) os yw llys wedi penderfynu bod gwaharddeb atal troseddu, a gafwyd gan neu ar ôl ymgynghori â'r landlord, wedi ei thorri gan denant, aelod o aelwyd y tenant neu ymwelydd â'r eiddo o fewn y 12 mis blaenorol;
  - (3) os yw'r eiddo wedi ei gau am gyfnod hwy na 48 awr o ganlyniad i orchymyn diogelu cymuned (gorchymyn cau) a roddwyd gan lys; neu
  - (4) os yw tenant, aelod o'i aelwyd neu ymwelydd wedi ei gollfarnu gan lys am dorri hysbysiad lleihau sŵn mewn perthynas ag eiddo'r tenant o dan y drefn niwsans statudol.
- 4.37 Bydd y waharddeb atal troseddu y cyfeirir ati uchod yn disodli gwaharddebau

<sup>16</sup> Cm 8367.

ymddygiad gwrthgymdeithasol, a bydd ar gael i ystod ehangach o geiswyr. Baich profi sifil a fyddai'n ofynnol ar gyfer gwaharddeb o'r fath (fel sy'n ofynnol ar gyfer gwaharddeb ymddygiad gwrthgymdeithasol). Byddai torri'r waharddeb yn ddirmyg llys ac yn denu cosbau difrifol. Un o fanteision honedig y waharddeb atal troseddu yw y gall gynnwys gwaharddiadau ar ymddygiad yn ogystal â gofynion positif sy'n mynd i'r afael ag achosion gwaelodol. Mae enghraifft a roddir yn y papur gwyn yn awgrymu y gellid ei defnyddio yn erbyn "cymdogion hunllefus" yn y sector rhentu preifat. Deallwn fod landlordiaid cymdeithasol bryderus i raddau ynghylch diflaniad y waharddeb ymddygiad gwrthgymdeithasol. Mae ganddynt ffydd yn y waharddeb bresennol ac yn ofni y collir y ffocws ar ymddygiad gwrthgymdeithasol.

- 4.38 Mae Llywodraeth Cymru wedi penderfynu dilyn arweiniad San Steffan yn y mater hwn, ond wedi ei gwneud yn eglur hefyd y bydd yn ailystyried ei sefyllfa yng ngoleuni argymhellion Rhentu Cartrefi, yn enwedig ar ôl ystyried gwerth ein hargymhellion ynghylch strwythuro disgresiwn y barnwyr.
- 4.39 Byddai cynnwys sail meddiannu orfodol mewn contract diogel yn golygu newid sylweddol yn yr egwyddorion sy'n sylfaen i argymhellion Rhentu Cartrefi. Ac er mwyn cydymffurfio â'r ddeddfwriaeth ar hawliau dynol a chydraddoldeb, dylid cadw mewn cof y byddai'n rhaid defnyddio'r sail yn gymesur, ac ystyried yn ofalus ei heffaith ar unigolion sy'n agored i niwed. Yn ein barn ni, gellir gwneud canlyniadau achosion meddiant disgresiynol yn fwy sicr drwy ddrafftio'r disgresiwn strwythuredig yn ofalus, nag y gellir drwy ddefnyddio'r sail orfodol. Trafodir hyn yn Rhan 5 isod.

# **RHAN 5**

## **BLAENORIAETHAU POLISI CYMRU A RHENTU CARTREFI**

- 5.1 Mae'n bwysig bod argymhellion Rhentu Cartrefi yn hwyluso, neu o leiaf yn peidio â llesteirio amcanion Llywodraeth Cymru ar gyfer tai.
- 5.2 Rydym o'r farn y bydd y moderneiddio a'r symleiddio a argymhellwn yn darparu fframwaith deddfwriaethol a fydd yn caniatáu integreiddio polisi tai a'r offer cyfreithiol, ac yn hwyluso gweithredu polisi mewn ffordd hyblyg ac ymatebol.
- 5.3 Mae'r drafodaeth sy'n dilyn yn canolbwyntio ar ymddygiad gwrthgymdeithasol, trais domestig a thai â chymorth. Byddwn hefyd yn ystyried strategaethau posibl ar gyfer cyflawni.

### **YMDDYGIAD GWRTHGYMDEITHASOL**

#### **Argymhellion Rhentu Cartrefi**

- 5.4 Cynlluniwyd y fframwaith cyfreithiol a bennwyd yn yr adroddiad Rhentu Cartrefi er mwyn cyflawni'r amcanion canlynol :
  - (1) ymateb yn gyflym;
  - (2) canlyniadau rhagweladwy mewn achosion cyfreithiol;
  - (3) y gallu i ddiogelu tystion; a
  - (4) diogelu hawliau tramgwyddwyr honedig yn briodol.
- 5.5 Roedd y cynigion yn y papur ymgynghori, fel yr esbonnir ym mharagraff 15.5 o'r adroddiad terfynol, yn rhai dadleuol iawn. Mynegwyd pryder, yn enwedig gan gyfreithwyr a oedd yn cynrychioli tenantiaid, ynghylch ychwanegu at bwerau cyfreithiol landlordiaid cymdeithasol, yn enwedig yr awdurdodau lleol, a oedd, ym marn y cyfreithwyr, yn methu â gwneud defnydd llawn o'r pwerau a oedd ganddynt eisoes. Roedd y sefydliadau o'r sector gwirfoddol sy'n cynrychioli buddiannau tenantiaid o'r un farn. Ar y llaw arall, roedd yr ymatebion gan grwpiau trefnedig o denantiaid a nifer o'r awdurdodau lleol yn mynegi pryder mawr ynghylch ymddygiad gwrthgymdeithasol.
- 5.6 Fodd bynnag, cafodd y cynigion yn y papur ymgynghori eu goddiweddyd gan ddeddfwriaeth newydd, sef yn benodol, Deddf Ymddygiad Gwrthgymdeithasol 2003, a oedd yn cynnwys rhai o gynigion y papur ymgynghori
- 5.7 O ganlyniad, addaswyd yr argymhellion terfynol yn sylweddol. Gellir crynhoi'r hyn a argymhellwyd fel a ganlyn:
  - (1) dylai pob contract meddiannu gynnwys teler ymddygiad gwaharddedig;
  - (2) bydd torri'r teler hwnnw yn cyfiawnhau dwyn achos meddiant yn y ffordd arferol;



- (3) caiff landlordiaid wneud cais hefyd am waharddeb am dorri'r teler hwnnw;
- (4) ceir cysylltu gwaharddeb a ganiateir i landlord cymunedol â gorchymyn sy'n atal y person a enwir yn y waharddeb rhag mynd i'r fangre neu i unrhyw ardal a bennir yn y waharddeb, neu orchymyn sy'n gwneud yn ofynnol bod y person a enwir yn y waharddeb yn allgáu unrhyw berson arall o'r fangre; yn yr un modd, ceir cysylltu pŵer arestio â'r waharddeb;
- (5) ceir ymdrin ag achos gwahardd ar y cyd ag achos meddiant;
- (6) caiff landlordiaid wneud cais am israddio deiliad contract diogel yn ddeiliad contract safonol, fel dewis arall, yn hytrach na'i ddadfeddiannu; a
- (7) dylid gosod dyletswydd ar landlordiaid cymdeithasol i bennu targed ar gyfer eu hymateb i ymddygiad gwrthgymdeithasol.<sup>1</sup>

### **Y teler ymddygiad gwaharddedig**

- 5.8 Mae Comisiwn y Gyfraith yn awgrymu y dylai pob contract meddiannu gynnwys teler sylfaenol sy'n ymwneud ag ymddygiad gwaharddedig mewn, o amgylch ac yng nghyffiniau tai rhent. Mae'r teler hwn yn darparu'r hyn sy'n cyfateb i'r sail ddisgresiynol bresennol ar gyfer meddiannu. Ni fyddai barnwr yn gorchymyn meddiannu oni fyddai o'r farn ei bod yn rhesymol gwneud gorchymyn o'r fath, a bod y teler hefyd wedi ei dorri. Fel yr esbonnir uchod, byddai'r disgresiwn wedi ei strwythuro.<sup>2</sup>
- 5.9 Gallai torri'r teler yn ysgogi yn y ffordd arferol. Ond, yn eithriadol yn yr achos hwn, gellid cychwyn yr achos meddiant ar yr un diwrnod ag y rhoddir yr hysbysiad meddiannu gan y landlord.
- 5.10 Mae'r teler yn cynnwys pedair elfen:
- (1) Ni chaiff deiliad contract ddefnyddio, na bygwth defnyddio trais yn erbyn person sy'n byw yn gyfreithlon yn y fangre, na gwneud dim sy'n peri risg o niwed sylweddol i berson o'r fath.
  - (2) Ni chaiff deiliad contract ymddwyn, na bygwth ymddwyn, mewn ffordd a allai achosi niwsans neu annifyrrwch:
    - (a) i berson sy'n byw yng nghyffiniau'r fangre; neu

<sup>1</sup> Awgrymwyd gosod dyletswydd i ymgynraedd at darged, yn hytrach na dyletswydd orfodadwy benodedig, oherwydd y goblygiadau i adnoddau.

<sup>2</sup> Gweler paragraff 3.38 uchod.

(b) i berson sy'n cymryd rhan mewn gweithgarwch cyfreithlon yn y fangre neu yng nghyffiniau'r fangre.

(3) Ni chaiff deiliad contract ddefnyddio, na bygwth defnyddio'r fangre, nac unrhyw rannau cymunol y mae hawl ganddo i'w defnyddio o dan y contract, at ddibenion troseddol.

(4) Ni chaiff deiliad y contract gymell, annog na chaniatáu i eraill, sy'n preswyllo yn y fangre neu sy'n ymweld â hi, weithredu yn y ffyrdd hyn (neu gymell, annog neu ganiatáu i unrhyw berson weithredu fel y crybwyllir uchod).

5.11 Yn wahanol i'r rhan fwyaf o'r telerau sylfaenol eraill, ni chaniateir i'r landlord addasu nac amrywio'r teler hwn. Mae pŵer gan yr awdurdod priodol i ddiwygio'r ddarpariaeth sylfaenol drwy orchymyn.

5.12 Yn ystod y cyfarfodydd gyda rhanddeiliaid yng Nghymru, gwnaed y sylw nad oedd y teler yn defnyddio'r ymadrodd "ymddygiad gwrthgymdeithasol". Tybid y gallai hynny greu problem, gan fod yr ymadrodd yn un defnyddiol, a'i ystyr yn eglur a chyfarwydd. Gellid datrys hyn, pe dymunid, drwy osod penawdau uwchben y cymalau perthnasol. Pennawd cymal 1 wedyn fyddai trais domestig; pennawd cymal 2 fyddai ymddygiad gwrthgymdeithasol; pennawd cymalau 3 a 4 fyddai dibenion troseddol. Drwy wneud hynny gellir cyfleu negeseuon eglur ynghylch ymddygiad gwaharddedig.

5.13 Sylwer bod y teler yn disgrifio ymddygiad a allai hefyd fod yn droseddol. Nid ei bwrpas, fodd bynnag, yw plismona na chosbi troseddu. Yn hytrach, mae iddo ddiben sy'n ymwneud â thai, sef delio â chanlyniadau'r ymddygiad yn y *maes tai*, ac y mae'n ymwneud yn uniongyrchol â'r mater o ddarparu'r tai sydd dan sylw. Mae'n cymryd lle'r cymal "defnydd anghyfreithlon neu anfoesol" a gynhwysir yn draddodiadol mewn cytundebau tenantiaeth, yn ogystal â disodli'r sail bresennol ar gyfer meddiannu oherwydd trais domestig.

### **Cwmpas y teler**

5.14 Y cwestiynau polisi cyntaf y dylid eu gofyn yw: a yw'r teler ymddygiad gwaharddedig yn briodol yn y cyd-destun presennol; ac a yw'n adlewyrchu'r blaenoriaethau polisi yng Nghymru. Yn wahanol i sail orfodol y papur gwyn, mae'r teler yn cynnwys trais a gyflawnir yn y cartref. Mae'r cwestiynu canlynol yn codi:

(1) A ddylai'r teler gynnwys trais o fewn y cartref?

(2) A ddylid ei ehangu i gynnwys mathau eraill o ymddygiad?

(3) A ddylid ei ailddrafftio er mwyn iddo gydweddu'n well â'r sail orfodol arfaethedig ar gyfer meddiannu? Yn benodol, a ddylai roi'r pŵer i ddadfeddiannu am dorri'r gwaharddebau atal troseddu arfaethedig a/neu'r pŵer i gael gorchymyn diogelu cymuned (gorchymyn cau)?

5.15 Mae cynnwys trais domestig yn y teler ymddygiad gwaharddedig yn nodweddiadol sydd wedi ei hintegreiddio'n fanylach yn y cynllun Rhentu Cartrefi. Mae tair dadl dros gynnwys trais domestig yn y teler. Yn gyntaf, mae'n cyfleu neges eglur i'r perwyl bod trais domestig yn fater difrifol o safbwynt diogelwch cymunedol, Yn

ail, mae'n cymryd lle'r sail bresennol ar gyfer dadfeddiannu am drais domestig (sydd wedi ei drafftio braidd yn anfodddhaol). Yn drydydd, mae'n darparu rhwymedi i gymryd lle arfer presennol nifer o'r landlordiaid cymdeithasol, sef gofyn i'r dioddefwr gyflwyno hysbysiad ymadael a thrwy hynny derfynu'r gyd-denantiaeth, ac yna rhoi tenantiaeth newydd fel unig denant i'r dioddefwr.

- 5.16 Mae'r cynllun Rhentu Cartrefi yn darparu bod cyflwyno hysbysiad gan gydfeddiannydd yn terfynu'r cytundeb meddiannu mewn perthynas â'r cydfeddiannydd hwnnw yn unig. Nid effeithir ar y cytundeb gyda'r cydfeddiannydd neu'r cydfeddiannwyr eraill. O ganlyniad, ni fydd y dull presennol o ymateb i barhad meddiant person sy'n cyflawni trais domestig ar gael i'r landlord cymdeithasol. Mae'n bosibl, felly, y gallai tramgwyddwr elwa o ganlyniad i'w dramgwydd, drwy gael meddiant o'r eiddo cyfan.
- 5.17 Os yw'r teler ymddygiad gwaharddedig yn cynnwys trais domestig, yna, yn dilyn toriad, bydd modd cael meddiant yn erbyn y cyd-denant sy'n tramgwyddo. Gall landlordiaid cymdeithasol hefyd ddefnyddio'r pŵer i gael gwaharddeb rydd-sefyll ynghyd â gorchmynion gwahardd a phŵer arestio mewn achosion o drais domestig. Yn y naill achos a'r llall, bydd modd i'r landlord cymdeithasol geisio cael meddiant mewn achos a ddygir am dorri unrhyw waharddeb. Effaith y gorchmyn meddiant fydd terfynu hawliau ac ymrwymadau'r cyd-denant o dan y cytundeb rhentu
- 5.18 Bydd dau opsiwn yn agored i'r landlord, y ddau ohonynt yn ymddangos yn ganlyniadau mwy synhwyrol na'r rhai sydd ar gael o dan y sail trais domestig gyfredol.
- (1) Os yw'r dioddefwr yn dymuno cael ei ailgartrefu yn rhywle arall, bydd modd i'r landlord ailfeddiannu'r eiddo ar ôl gwneud cynnig addas i'r dioddefwr.
  - (2) Os yw'r dioddefwr yn dymuno aros yn y cartref presennol, bydd modd i'r landlord amrywio'r cytundeb.
- 5.19 Tra oeddem yn ysgrifennu'r adroddiad hwn, buom yn cyfarfod â'r rhai sy'n gyfrifol am ddatblygu polisiau i ymateb i drais domestig yng Nghymru. Roeddent yn croesawu'r bwriad i gynnwys trais a gyflawnir yn y cartref yn y teler ymddygiad gwaharddedig, ac o'r farn bod yr opsiynau a fydd ar gael i landlordiaid yn darparu dewisiadau addas i ddiodefwyr trais domestig.
- 5.20 Cafwyd trafodaeth, fodd bynnag, ynglŷn â chwmpas yr ymddygiad y dylid ei gynnwys yn y teler ymddygiad gwaharddedig. Roedd peth brwdfrydedd o blaid ehangu cwmpas yr ymddygiad gwaharddedig i gynnwys cam-drin economaidd, seicolegol, emosiynol a mathau eraill o ymddygiad camdriniol o fewn y cartref. Er ein bod yn cytuno y byddai'n briodol cynnwys ystod eang o fathau o ymddygiad camdriniol mewn ymatebion polisi ynglŷn â thrais domestig, nid ydym yn credu y byddai'n briodol ehangu'r teler ymddygiad gwaharddedig i gynnwys ymddygiadau o'r fath.
- 5.21 Er y byddai diffiniad ehangach o drais domestig yn dra defnyddiol mewn datganiad o ddyheadau polisi, nid ydym yn credu y dylai methiant i gyrraedd safon dyheadau o'r fath arwain at derfynu'r contract rhentu, ac eithrio mewn achosion o gam-drin corfforol. Ar ben hynny, byddai'r anawsterau a wynebid wrth

geisio casglu tystiolaeth o gam-drin seicolegol neu emosiynol yn sylweddol iawn. Rydym felly yn argymhell na ddylid estyn y teler ymddygiad gwaharddedig ymhellach mewn perthynas ag ymddygiad yn y cartref

### **Sail orfodol?**

- 5.22 Yr ail gwestiwn polisi yw: a ddylai torri'r teler fod yn sail orfodol ar gyfer meddiannu, ynteu'n sail ddisgresiynol? Y dull a ddilynir yn Rhentu Cartrefi yw cyfyngu ar argaeledd achosion meddiant gorfodol. Yn benodol, gwneir yn ofynnol bod llysoedd yn cymryd rhesymoldeb i ystyriaeth wth ymdrin ag achosion meddiant a ddygir gan landlordiaid cymdeithasol yn erbyn deiliaid contractau diogel. Mae hyn yn adlewyrchu natur gymdeithasol y contract diogel.
- 5.23 Fel y nodwyd uchod, gwyddom y bu Llywodraeth Cymru, rhwng Tachwedd 2011 a Chwefror 2012, yn ymgynghori ynghylch sail orfodol newydd ar gyfer ymddygiad gwrthgymdeithasol difrifol ynglŷn â thai, ac wedi penderfynu dilyn arweiniad Lloegr drwy gyflwyno sail o'r fath.<sup>3</sup> Fodd bynnag, mae Llywodraeth Cymru, wedi dynodi y bydd yn ailedrych ar y sefyllfa wrth ystyried y cynigion Rhentu Cartrefi, yn enwedig y disgresiwn strwythuredig y bydd yn ofynnol i'r barnwyr ei arfer wrth wneud penderfyniadau ynglŷn â meddiannu.
- 5.24 Honnir bod sail orfodol yn cynnig manteision o ran sicrwydd a chyflymder. Ond eto, mae'r cynigion Rhentu Cartrefi yn darparu ar gyfer proses gyflym o ddadfeddiannu drwy ganiatáu i'r achos meddiant gychwyn ar yr un diwrnod ag y cyflwynir yr hysbysiad.
- 5.25 Fodd bynnag, o ganlyniad i *Pinnock*<sup>4</sup>, mewn unrhyw achos y gellir codi'r cwestiwn o hawliau erthygl 8 ynddo, nid oes sicrwydd bellach y bydd gorchymyn meddiant yn cael ei roi ar unrhyw sail orfodol. Ar ben hynny, mae dyletswydd ar y landlord cymdeithasol i wirio'n ofalus rhag ofn bod y tenant yn berson sy'n agored i niwed. Ac fel y nodwyd uchod, pan fo'r teler yn cynnwys trais domestig, mae ystyriaeth gan y llys o'r trefniadau ar gyfer ailgartrefu'r dioddefwr yn rhan hanfodol o'r broses.
- 5.26 Yn ôl yr hyn welsom ni, er mor ddeniadol yw sail orfodol ar yr olwg gyntaf, gall sail ddisgresiynol sydd wedi ei drafftio'n gadarn fod yn ffordd fwy effeithiol o gyflawni'r amcanion polisi.
- 5.27 Yr hyn y gofynnir i'r barnwyr ei wneud yw ateb y cwestiwn a yw'r ymyrraeth â hawliau erthygl 8 yn gymesur mewn gwirionedd â'r nod cyfreithlon y ceisir ei gyrraedd. Rydym o'r farn bod y disgresiwn strwythuredig o fewn Rhentu Cartrefi yn fwy tebygol o arwain at benderfyniadau cadarn nag ydyw sail orfodol ynghyd â gofyniad amhenodol bod barnwyr yn ystyried cymesuredd. Mae'r disgresiwn

<sup>3</sup> Gweler paragraffau 4.4 i 4.39 uchod.

<sup>4</sup> *Manchester City Council v Pinnock (Secretary of State for Communities and Local Government intervening)* [2010] UKSC 45, [2010] 3 WLR 1441 at [57].

strwythuredig hwn yn gwneud yn ofynnol bod barnwr yn cymryd i ystyriaeth holl amgylchiadau perthnasol y penderfyniad i ddadfeddiannu, gan gynnwys y tebygolrwydd o doriad pellach ac unrhyw gamau a gymerwyd i atal toriad pellach cyn gwneud y cais am orchymyn meddiant. Wedyn, bydd rhaid gwrthbwysu effaith debygol unrhyw orchymyn meddiant ar y meddiannydd a'i fywyd preifat neu deuluol, yn erbyn yr effeithiau ar y landlord ac ar bersonau eraill, gan gynnwys cymdogion a'r rhai sydd ar y rhestr aros am dai.

- 5.28 Gellid dadlau y byddai defnyddio disgrisiwn strwythuredig wedi atal, er enghraifft, y barnwr rhanbarth yn *Thurrock Borough Council v West*<sup>5</sup> rhag camgymhwysu'r prawf cymesuredd. Yn yr achos hwnnw, dywedodd y Llys Apêl nad oedd dim yn amgylchiadau pâr ifanc a phlentyn gydag adnoddau ariannol cyfyngedig, a oedd yn gwahaniaethu rhyngddynt ac eraill ar restrau aros yr awdurdod lleol. Byddai gwrthbwysu eu hanghenion hwy yn erbyn angen y landlord i ddyrannu ei stoc tai mewn modd priodol, ac yn erbyn angen y rhai ar y rhestr aros am dai, fel y byddai'n ofynnol wrth ddefnyddio disgrisiwn strwythuredig, yn fwy tebygol o arwain at benderfyniad o blaid yr awdurdod lleol.
- 5.29 Ar y llaw arall, mae'r disgrisiwn strwythuredig yn darparu'r cyfle sydd ei angen ar y llys i ystyried pa mor agored i niwed yw meddianwyr y cartref, fel sy'n ofynnol gan Ddeddf Hawliau Dynol 1998 a'r ddeddfwriaeth cydraddoldeb.

## **TAI Â CHYMORTH**

### **Argymhellion Rhentu Cartrefi**

- 5.30 Roedd adroddiad terfynol Rhentu Tai yn nodi ein hargymhellion ar gyfer cynllun newydd i reoleiddio diogelwch mewn tai â chymorth. Buom yn cydweithio'n glòs gyda darparwyr tai, yn enwedig rhai o Gymru, i ddyfeisio'r cynllun, a fyddai'n hwyluso symud cleientiaid tai â chymorth ymlaen, fesul cam, o ddibyniaeth i annibyniaeth o ran tai. Mae'n osgoi'r angen i ddarparwyr ddewis rhwng trwyddedau, sy'n gyfreithiol amheus, a thenantiaethau byrddaliol sicr a all fod yn amhriodol ar gyfer tai â chymorth.
- 5.31 Nodir yr argymhellion yn llawn ym Mhennod 10 o'r adroddiad terfynol.
- 5.32 Yn gryno, mae'r argymhellion:
- (1) yn diffinio tai â chymorth fel tai lle mae cysylltiad uniongyrchol rhwng darparu llety a darparu gwasanaethau cymorth;
  - (2) yn hepgor darpariaeth fyrdymor o'r cynllun statudol, gan ddarparu cyfnod o bedwar mis ar gyfer gofal seibiant neu i alluogi'r darparwr i asesu anghenion gofal a chymorth y cleient; a

<sup>5</sup> [2012] EWCA Civ 1435.

- (3) yn eithrio tai â chymorth o'r gofyniad i ymuno mewn contractau diogel am gyfnod a ddisgrifir fel "y cyfnod rheoli dwys" (*the enhanced management period*). Mae'r eithriad i barhau am ddwy flynedd, ond gellir ei estyn am gyfnodau pellach mewn rhai amgylchiadau. Ar ddiwedd y cyfnod rheoli dwys, newidir y contract yn gontract diogel neu'n gontract safonol, fel y bo'n briodol.
- 5.33 Yn ystod y cyfnod rheoli dwys, mae'r cleient yn rhentu ar gontract safonol â chymorth, sef fersiwn amrywiedig o'r contract safonol. Mae hyn yn cynnig dau offeryn rheoli penodol i'r darparwyr. Yn gyntaf, mae'n rhoi pŵer i reolwyr tai â chymorth wahardd meddiannydd am gyfnod o hyd at 48 awr, heb fod angen unrhyw ymyriad gan y llys. Gall hyn fod yn gymwys os yw'r meddiannydd wedi defnyddio trais yn erbyn unrhyw un yn y fangre, neu'n creu perygl o niwed sylweddol, neu'n ymddwyn mewn ffordd sy'n amharu'n ddifrifol ar allu preswlydd arall, yn y llety â chymorth a ddarperir gan y landlord, i gael budd o'r cymorth a ddarperir. Yn ail, rhoddir pŵer i reolwyr symud meddianwyr o fewn y llety a ddarperir.
- 5.34 Ni chaiff landlordiaid ddefnyddio'r pŵer i wahardd fwy na thair gwaith mewn cyfnod o chwe mis. Os bydd yr ymddygiad yn parhau, rhaid i'r landlord wneud cais am feddiant.
- 5.35 Os bydd angen gwahardd am gyfnod hwy, neu wahardd yn barhaol, bydd rhaid i'r landlord fynd i'r llys i ofyn am waharddeb. Caiff y waharddeb barhau am hyd y cyfnod o rybudd ar gyfer achos meddiant.
- 5.36 Tra oeddem yn ysgrifennu'r adroddiad hwn, buom yn cyfarfod darparwyr tai â chymorth. Er bod cefnogaeth i'r argymhellion yn gyffredinol, roedd teimlad bod angen edrych yn fanwl ar rai o'r manylion, yn enwedig y terfynau amser ar gyfer gwahardd ac estyn y cyfnod rheoli dwys. Mynegwyd pryder penodol ynghylch yr anawsterau a wynebier gan ddarparwyr wrth geisio dod o hyd i lety dilynol o fewn dwy flynedd. Rydym yn cytuno bod angen ystyried y terfynau amser yn ofalus, ac yn credu y byddai estyniadau rhesymol yn hyd y cyfnodau hyn yn gyson ag amcanion ein hargymhellion. O ganlyniad, rydym yn argymhell ymgynghori ymhellach gyda'r cyhoedd a rhanddeiliaid ynglŷn â'r manylion hyn.

## **GWEITHREDU**

- 5.37 Roedd yr adroddiad Rhentu Cartrefi yn argymhell gweithredu'r argymhellion mewn un "cam mawr". Ar y dyddiad gweithredu penodedig, byddai pob cytundeb tenantiaeth a thrwydded yn newid yn gontract diogel neu'n gontract safonol.
- 5.38 Nid oes rheswm, fodd bynnag, pam na all contractau enghreifftiol fod ar gael cyn y dyddiad gweithredu. Yn wir, gellir gweld manteision, i landlordiaid cymdeithasol yn arbennig, mewn defnyddio'r contractau enghreifftiol ar gyfer meddianwyr newydd cyn y dyddiad gweithredu. Rydym yn argymhell drafftio darpariaethau deddfwriaethol a fyddai'n caniatáu hyn.
- 5.39 Mae tenantiaid Deddf Rhenti wedi eu heithrio o'r broses drawsnewid awtomatig. Yn rhesymegol, nid oes dim i rwystro'u newid i gontractau diogel, ond daeth gwrthwynebiad i'r bwriad oddi wrth rai tenantiaid yn y sector preifat sy'n denantiaid Deddf Rhenti. Daethom i'r casgliad, oherwydd amgylchiadau penodol y berthynas rhwng tenantiaid Deddf Rhenti a'u landlordiaid, y dylai tenantiaethau

Deddf Rhenti, yn unig o blith yr holl wahanol fathau o denantiaeth, barhau i fodoli (ond na ellid, wrth gwrs, greu unrhyw denantiaethau newydd o'r fath).

- 5.40 Tra oeddem yn ysgrifennu'r adroddiad hwn, gwnaed awgrym y dylai tenantiaid Deddf Rhenti sydd â chymdeithasau tai yn landlordiaid arnynt, gael eu dwyn i mewn i'r cynllun. Tynnwyd sylw at y fiwrocraetiaeth helaeth a drud sy'n ymwneud â'r diogelwch rhenti teg a ddarperir i'r tenantiaid hyn – a hynny yn ddiangen gan fod y rhenti teg yn uwch na'r rhenti a godir ar denantiaid cymdeithasau tai. Yn ogystal, gellir dibynnu ar landlordiaid cymdeithasau tai i roi gwybodaeth gywir i denantiaid o'r fath ynglŷn â pharhad eu diogelwch. Credwn, felly, fod yr awgrym hwn yn un doeth, ac y gellid ei gynnwys yn y cynllun statudol.
- 5.41 Hoffai Comisiwn y Gyfraith fynegi ei werthfawrogiad o'r modd y mae Llywodraeth Cymru a rhanddeiliaid tai yng Nghymru wedi parhau i ymddiddori yn y cynigion Rhentu Cartrefi. Mae eu cyfraniadau wedi cyfoethogi'r cynigion gwreiddiol, ac wedi bod yn hynod o ddefnyddiol yn ystod yr adolygiad hwn. Oherwydd eu brwdfrydedd ynghylch Rhentu Cartrefi y cawsom ninnau'r cyfle hwn i arddangos cadernid a hyblygrwydd ein cynigion a'u gallu i wrthsefyll treigl amser.

## **ATODIAD**

Cynhaliwyd y cyfarfodydd canlynol yn ystod cyfnod paratoi'r adroddiad hwn.

Grŵp Ymddygiad Gwrthgymdeithasol Cymru Gyfan

Tai â chymorth – trefnwyd gan Gymorth Cymru

Cam-drin domestig – arweinwyr polisi Llywodraeth Cymru

Y Cyngor Benthycwyr Morgeisi:

Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig – trefnwyd gan Gartrefi Cymunedol Cymru

Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl

Llywodraeth yr Alban

Ffederasiwn Cymdeithasau Tai yr Alban

Sefydliad Tai Siartredig yr Alban

Cymdeithas Prif Swyddogion Tai Awdurdodau Lleol yr Alban