Cynulliad Cenedlaethol Cymru

Y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol

2 Hydref 2014

Adroddiad ar y Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol (Rhif 4) ar gyfer y Bil Dadreoleiddio

Cefndir

1. Ar 30 Mehefin 2014, gosododd y Gweinidog Tai ac Adfywio ar y pryd ('y Gweinidog') Femorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Atodol Rhif 4 ('y Memorandwm') ar gyfer y Bil Dadreoleiddio sydd gerbron Senedd y DU.

2. Ar 8 Gorffennaf 2014, cytunodd y Pwyllgor Busnes i gyfeirio'r Memorandwm at y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol ('y Pwyllgor') i'w drafod. Wrth gyfeirio'r Memorandwm, cytunodd y Pwyllgor Busnes i gyflwyno adroddiad erbyn 2 Hydref 2014.

3. Mae dadl wedi'i threfnu yn y Cyfarfod Llawn ar 7 Hydref 2014 ynghylch Cynnig Cydsyniad Deddfwriaethol, ('y Cynnig'), mewn perthynas â'r Memorandwm.

Y Bil Dadreoleiddio

4. Noddir y Bil Dadreoleiddio ('y Bil') gan Swyddfa'r Cabinet. Amcanion polisi Llywodraeth y DU ar gyfer y Bil yw dileu neu leihau beichiau rheoleiddiol diangen sy'n rhwystro busnesau, unigolion, gwasanaethau cyhoeddus neu drethdalwyr, neu sy'n achosi costau iddynt.

5. Gellir cael rhagor o wybodaeth am amcanion polisi'r Bil ym mharagraff 4 o'r Memorandwm.

Y darpariaethau yn y Bil y gwneir cais am gydsyniad ar eu cyfer

6. Gofynnir am gydsyniad y Cynulliad i geisio gwelliant i'r Bil, er mwyn ychwanegu pedair adran i Bennod 4 o Ran 6 o Ddeddf Tai 2004 mewn perthynas â chynlluniau blaendaliadau tenantiaeth. Yr adrannau arfaethedig yw:

- Adran 215A - tenantiaethau cyfnodol statudol: blaendal a dderbyniwyd cyn 6 Ebrill 2007;
- Adran 215B - tenantiaethau cyfnodol statudol: blaendal a dderbyniwyd ar 6 Ebrill 2007 neu wedi hynny;

- Adran 215C - tenantiaethau cyfnod penodol a adnewyddwyd neu denantiaethau cyfnodol contractiol: blaendal a dderbyniwyd ar 6 Ebrill 2007 neu wedi hynny;
- Adran 215D - Adrannau 215A i 215C: darpariaethau trosiannol.

7. Ceir rhagor o fanylion am yr adrannau perthnasol sydd i'w gosod drwy welliant ym mharagraff 8 o'r Memorandwm.

8. Diben y gwelliant yw gwrthdroi penderfyniad Llys Apêl yn achos *Superstrike Ltd v Rodrigues*[1] a oedd yn dehongli deddfwriaeth ynghylch blaendaliadau tenantiaeth yn wahanol i'r bwriad gwreiddiol a chanllawiau cysylltiedig Llywodraeth y DU.

9. Ar y pwynt hwn, noda'r Memorandwm fel a ganlyn:

> "Roedd y penderfyniad yn ymwneud â thenantiaeth a gychwynnodd ychydig cyn i ddeddfwriaeth ynglŷn â chynllun diogelu blaendaliadau gorfodol ddod i rym yn 2007. Mae'r penderfyniad yn golygu, os oedd tenantiaeth fyrddaliol cyfnod penodedig wedi dod i ben a chael ei disodli gan denantiaeth gyfnodol statudol, y dylai landlordiaid fod wedi cofrestru'r blaendal â chynllun diogelu blaendaliadau tenantiaeth a rhoi gwybodaeth am y cynllun i'r tenantiaid.
>
> "Roedd y penderfyniad hwn yn golygu y gellir cosbi landlordiaid yn y sefyllfa hon (...) neu y gallent fod yn wynebu'r risg o achos llys a chosbau ariannol, er iddynt ddilyn canllawiau'r Llywodraeth. Bwriedir i'r diwygiad (...) ddileu'r risg hon."

Trafodaeth y Pwyllgor

10. Trafodwyd y Memorandwm gan yr Aelodau ar 17 Medi 2014, ac ysgrifennwyd at y Gweinidog i ofyn am eglurhad ynghylch sut y mae'r gwelliant y ceisir cydsyniad ar ei gyfer yn cyd-fynd â bwriadau polisi Llywodraeth Cymru o ran diogelu blaendaliadau tenantiaeth a'r Bil Rhentu Cartrefi sydd ar ddod. Mae copi o ymateb y Gweinidog ynghlwm yn Atodiad 1.

Ein barn ni

11. Nodwyd ymateb y Gweinidog ac nid oes gennym wrthwynebiad i dderbyn y Cynnig.

---

[1] *Superstrike Ltd v Rodrigues* [2013] EWCA Civ 669

Atodiad 1

Lesley Griffiths AC/AM
Y Gweinidog Cymunedau a Threchu Tlodi
Minister for Communities and Tackling Poverty

Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Eich cyf/Your ref
Ein cyf/Our ref: LF/LG/0969/14

Christine Chapman
Cadeirydd y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb
a Llywodraeth Leol

CELG.Committee@Wales.gov.uk

24 Medi 2014

Fe wnaethoch ysgrifennu ar 19 Medi yn gofyn sut y mae'r diwygiadau i'r Bil Dadreoleiddio sy'n ymwneud â'r Cynllun Blaendal Tenantiaeth (y TDS), oedd ym Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Atodol Rhif 4 y Bil, yn cyd-fynd â bwriadau polisi Llywodraeth Cymru o ran diogelu blaendaliadau tenantiaeth a'r Bil Rhentu Cartrefi arfaethedig.

I roi'r cefndir ichi: mae'r angen am y diwygiadau i'r TDS yn deillio'n uniongyrchol o ddyfarniad y Llys Apêl ar achos *Superstrike vs Rodrigues* yn 2013. Yn yr achos hwnnw, mae'r barnwyr wedi dehongli bod gan y ddeddfwriaeth ar flaendaliadau tenantiaeth effaith wahanol i'r effaith a fwriadwyd yn wreiddiol pan y'i deddfwyd gan Senedd y DU, fel y disgrifiwyd y bwriad hwnnw yn y cyngor a gyhoeddodd Llywodraeth y DU ar y pryd i gyd-fynd â'r ddeddfwriaeth. Ni chyflwynwyd apêl yn erbyn y dyfarniad, sy'n golygu mai barn y Llys Apêl yw'r dehongliad awdurdodol o'r ddeddfwriaeth ar y TDS. Oherwydd hynny gallai nifer sylweddol o landlordiaid ac asiantaethau gosod tai fod yn methu â throi tenantiaid allan oherwydd y dyfarniad hwn.

Diben y diwygiad i'r ddeddfwriaeth ar y TDS yn y Bil Dadreoleiddio yw mynd i'r afael efo'r broblem hon. Os yw landlord yn cydymffurfio â gofynion y TDS yn achos tenantiaeth fyrddaliadol cyfnod penodedig, mae'r diwygiad yn darparu na fydd angen cydymffurfio â'r gofynion hynny eto pan fydd y denantiaeth yn cyfnewid yn denantiaeth fyrddaliadol gyfnodol neu'n cyfnewid yn denantiaeth cyfnod penodedig newydd. Os nad oedd y gofynion hynny yn gymwys i'r denantiaeth gyntaf a bod tenantiaeth gyfnodol statudol, oedd yn gyfnewid am y denantiaeth gyntaf honno, yn dal mewn grym, mae'r diwygiad yn caniatáu mwy o amser i gydymffurfio â gofynion y TDS. Mae'r diwygiadau'n berthnasol yn ôl-weithredol.

Mae'r diwygiadau hyn yn cyd-fynd â'n polisi cyffredinol ar y TDS oherwydd maent yn golygu y bydd y ddeddfwriaeth ar y TDS yn gweithio yn y ffordd y bwriadwyd iddi weithio'n wreiddiol, a hynny heb fod yn anfanteisiol i denantiaid na landlordiaid nac yn creu biwrocratiaeth na chymhlethdod diangen. Bydd y Bil Rhentu Cartrefi hefyd yn darparu trefniadau symlach a thecach ar gyfer rhentu, drwy gyflwyno dau fath o gontract rhentu.

Bae Caerdydd • Cardiff Bay
Caerdydd • Cardiff
CF99 1NA

English Enquiry Line 0845 010 3300
Llinell Ymholiadau Cymraeg 0845 010 4400
Correspondence.Lesley.Griffiths@wales.gsi.gov.uk

Wedi'i argraffu ar bapur wedi'i ailgylchu (100%) *Printed on 100% recycled paper*

Mae'r ddau fesur hyn yn cyd-fynd â gweledigaeth Llywodraeth Cymru o sector rhentu preifat sy'n fodern ac yn well i bawb.

Mae'r ddeddfwriaeth ar y TDS wedi ei chyflwyno ar gyfer Cymru a Lloegr gyda'i gilydd, ac mae'r cynlluniau'n cael eu rhedeg ar ran Cymru gan yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol. Oherwydd hynny, mae'n synhwyrol cyflwyno'r newid hwn i'r ddeddfwriaeth ar gyfer Cymru a Lloegr gyda'i gilydd, fel bod y newidiadau yn union debyg ac yn cydredeg. Bydd hyn yn ei dro yn osgoi oedi diangen cyn cyflwyno'r diwygiadau yng Nghymru, a fyddai'n anfanteisiol i landlordiaid a thenantiaid yng Nghymru o gymharu â landlordiaid a thenantiaid yn Lloegr.

Lesley Griffiths AC/AM
Y Gweinidog Cymunedau a Threchu Tlodi
Minister for Communities and Tackling Poverty