Senedd Cymru
Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai

Adroddiad ar y Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Atodol (Rhif 3) ar gyfer y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad a Rhydd-ddaliad

Mai 2024

1. Cefndir

1. Ar 12 Rhagfyr 2023 gosododd Llywodraeth Cymru Femorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol ("y Memorandwm") ar y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad a Rhydd-ddaliad ("y Bil") gerbron y Senedd. Gosodwyd Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Atodol ("Memorandwm Atodol Rhif 2") ar 20 Ionawr 2024. Gwnaethom gyflwyno adroddiad ar y Memorandwm a Memorandwm Atodol Rhif 2 ar 15 Mawrth 2024.

2. Ar 4 Mawrth 2024 gosododd y Gweinidog Newid Hinsawdd ar y pryd, Julie James AS, Femorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Atodol ("Memorandwm Atodol Rhif 3") arall. Ar 14 Mawrth 2024, cyfeiriodd y Pwyllgor Busnes y Memorandwm Atodol (Rhif 3) at y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai ("y Pwyllgor") a'r Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad i'w ystyried, gyda dyddiad cau ar gyfer cyflwyno adroddiad ar 17 Mai 2024. Gwnaethom ystyried Memorandwm Atodol (Rhif 3) yn ein cyfarfod ar 18 Ebrill 2024.

2. Memorandwm atodol (Rhif 3)

3. Mae paragraffau 13 i 14 o'r Memorandwm Atodol (Rhif 3) yn nodi sefyllfa ddiweddaraf Llywodraeth Cymru ers cyhoeddi Memorandwm Atodol (Rhif 2).

4. Mae paragraff 13 yn nodi y gellir gwneud diwygiadau pellach i'r Bil yn ddiweddarach, yn dilyn unrhyw benderfyniadau a wneir gan Lywodraeth y DU o ganlyniad i'w hymgynghoriad ar gyfyngu ar rent tir mewn lesoedd presennol. Mae'n nodi y bydd swyddogion yn parhau i weithio gyda Llywodraeth y DU i sicrhau bod darpariaethau sy'n cael eu datblygu sy'n gymwys i Gymru yn briodol.

5. Mae paragraff 15 yn nodi barn Llywodraeth Cymru:

> *"lle mae'r Bil hwn yn gwneud darpariaeth mewn perthynas â Chymru, ei fod at ddiben o fewn cymhwysedd deddfwriaethol y Senedd, sef tai, ac felly mae'r rhan fwyaf o'r Bil, fel y'i diwygiwyd gan welliannau'r Llywodraeth yn ystod y Cyfnod Adrodd, yn sbarduno'r angen am gydsyniad."*

6. Mae paragraff 48 yn nodi barn Llywodraeth y DU ar yr angen am gydsyniad.

7. Mae paragraffau 17 i 47 yn nodi effaith gwelliannau Llywodraeth y DU a gynigiwyd yn y Cyfnod Adrodd.

8. Ceir crynodeb o'r gwelliannau perthnasol isod.

Rhan 1 - Gwahardd tai lesddaliadol

9. Mae'r gyfres fwyaf arwyddocaol o ddiwygiadau a wnaed yn y Cyfnod Adrodd yn gweithredu ymrwymiad hirsefydlog i roi terfyn ar ddefnyddio lesddaliad ar gyfer tai newydd yng Nghymru a Lloegr.

10. Mae Cymal Newydd ("NC") 42 yn cyflwyno gwaharddiad ar roi neu aseinio rhai lesoedd preswyl hir ar gyfer dai (ond nid fflatiau) o'r dyddiad y daw'r cymal i rym. Nid yw'r gwaharddiad yn ymestyn i "lesoedd a ganiateir", a ddiffinnir yn NC48.

11. Mae NC43, NC44, NC45, NC46 ac NC47 yn diffinio'r termau sy'n berthnasol i'r gwaharddiad yn NC42, gan gynnwys yr hyn sy'n cyfrif fel les breswyl, les breswyl hir, a thŷ.

12. Mae NC48 ac Atodlen Newydd ("NS") 2 yn nodi pa fathau o lesoedd y caniateir eu defnyddio o hyd ar gyfer tai newydd unwaith y daw'r gwaharddiad i rym. Byddai angen ardystiad gan dribiwnlys fel "lesoedd a ganiateir" ar gyfer rhai o'r rhain (gan gynnwys rhai lesoedd tai cymunedol), tra mae eraill y gellir eu hunanardystio (gan gynnwys rhai lesoedd amaethyddol).

13. Mae NC49 yn darparu bod yn rhaid i dribiwnlysoedd gyhoeddi tystysgrif les a ganiateir pan fydd yn fodlon bod les, neu y bydd les, yn les a ganiateir. Yng Nghymru, y tribiwnlys perthnasol fyddai'r Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau.

14. Mae NC50 ac NC51 yn nodi gwybodaeth benodol y mae'n rhaid ei rhoi i ddarpar brynwyr eiddo lesddaliad a ganiateir i sicrhau eu bod yn ymwybodol o'r ddeiliadaeth yn ystod y broses farchnata, a chyn rhoi'r les. Caniateir i ffurf, cynnwys a dull y gofynion gwybodaeth yng Nghymru gael eu pennu mewn rheoliadau a wneir gan Weinidogion Cymru.

15. Mae NC52 ac NC53 yn ymwneud â 'datganiadau rhagnodedig' gorfodol y mae'n rhaid eu gwneud mewn rhai lesoedd hir newydd. Os nad yw les yn cynnwys y datganiad gofynnol o dan NC52, rhaid i'r Gofrestrfa Tir osod cyfyngiad ar deitl yr eiddo perthnasol o dan NC53. Effaith cyfyngiad fyddai atal ailwerthu'r eiddo nes bod yr hepgoriad yn cael ei gywiro (h.y. nes bod y datganiad gofynnol wedi'i wneud).

16. Mae NC54, NC55, NC56 ac NC57 yn nodi'r broses unioni gyfreithiol ar gyfer perchnogion eiddo sy'n anfwriadol wedi prynu eiddo sy'n mynd yn groes i'r gwaharddiad ar lesddaliad. Mae NC54 yn darparu bod gan berchnogion tai, mewn amgylchiadau o'r fath, hawl i gael y rhydd-ddaliad (neu'r prif lesddaliad) ar gyfer eu heiddo am ddim. Mae'r cymalau newydd sy'n weddill yn nodi sut y byddai'r drefn unioni'n gweithio'n ymarferol, ac yn cynnwys pwerau i'r Ysgrifennydd Gwladol wneud rheoliadau yn hyn o beth.

17. Nododd NC58, NC59, NC60, NC61, NC62, NC63 ac NC64 y drefn orfodi ar gyfer y cyfyngiadau newydd ar lesddaliadau. Byddai awdurdodau pwysau a mesurau lleol (a adwaenir yn fwy cyffredin fel 'Safonau Masnach') yn gwneud y gwaith gorfodi, a allai osod cosbau ariannol rhwng £500 a £30,000 am dorri cyfyngiadau.

18. Mae NC65 yn rhoi pŵer i'r Ysgrifennydd Gwladol ddiwygio diffiniadau penodol sy'n berthnasol i'r gwaharddiad ar lesddaliadau ar dai (gan gynnwys "lesoedd preswyl hir" a "tai"), a'r categorïau o lesoedd a ganiateir yn NS2. Effaith

unrhyw ddiwygiadau o’r fath fyddai diwygio cwmpas y gwaharddiad ar dai lesddaliad.

19. Mae NC66 yn ddarpariaeth ddehongli sy'n berthnasol i Ran 1 (newydd) o'r Bil.

Rhanberchnogaeth

20. Mae Gov 24, 29 a 69 yn gwneud diwygiadau i gymalau presennol yn Rhan 1 (Rhyddfreinio ac estyn lesddaliadau) ac i Atodlen 7 (Yr hawl i amrywio les i ddisodli rhent â rhent hedyn pupur). Mae’r diwygiadau hyn yn egluro, pan fo rhent tir sy’n daladwy mewn perthynas â les rhanberchnogaeth yn cael ei ostwng i rent hedyn pupur drwy ymestyn y les neu brynu’r rhent tir sy’n weddill, nad yw hyn yn dileu unrhyw atebolrwydd am rent yn gysylltiedig â’r gyfran o’r eiddo sy’n dal i fod yn eiddo i ddarparwr y rhanberchnogaeth. Mae Gov 28 a Gov 52 yn gwneud diwygiadau canlyniadol.[1]

21. Mae Gov 65 a Gov 66 yn diwygio Atodlen 6 (Rhyddfreinio ac estyn lesoedd: diwygiadau amrywiol) i gymhwyso’r darpariaethau cymudo a fewnosodwyd yng nghyfnod pwyllgor Tŷ’r Cyffredin i ofynion penodol lesoedd rhanberchnogaeth. Dim ond os yw rhywfaint neu'r cyfan o'r rhent sy'n daladwy o dan y les ranberchnogaeth yn daladwy mewn perthynas â chyfran y tenant y gellir cymudo rhent o dan lesoedd sy'n mewn sefyllfa well na les ranberchnogaeth.

22. Mae Gov 67 yn cywiro gwall yn y diffiniad o gyfran landlordiaid yn Atodlen 6.

Rhyddfreinio o dan Ddeddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad 1967

23. Mae cymal 20 o’r Bil yn caniatáu i lesddeiliad ddewis defnyddio’r gyfraith, fel y mae cyn iddi gael ei diwygio gan y Bil, i brynu rhydd-ddaliad tŷ. Mae Gov 36 yn diwygio'r cymal hwn i’w gwneud yn glir y bydd unrhyw gyfyngiadau ar hawliadau pellach a nodir yn y gyfraith a gadwyd yn gymwys mewn perthynas â hawliadau pellach o dan y gyfraith honno a gadwyd yn unig. Mae Gov 35 yn ddiwygiad canlyniadol.

24. Mae Gov 63 yn diwygio Atodlen 6 (Rhyddfreinio ac estyn lesoedd: diwygiadau amrywiol) i’w gwneud yn glir bod pwerau i wneud gorchmynion a rheoliadau o dan Ddeddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad 1967 yn cynnwys pŵer i

[1] Mae paragraff 27 o’r Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Atodol (Rhif 3) yn cyfeirio at Gov 52 fel rhywbeth sy’n ganlyniadol i “Gov 24 a 25”, ond ymddengys bod y cyfeiriad at Gov 25 yn wall teipograffyddol.

wneud y mathau arferol o ddarpariaethau ychwanegol. Mae Gov 31, 32, 33, 50 a 51 i gyd yn ganlyniadol i'r diwygiad hwn.

Cymhwysiad i'r Goron

25. Mae sawl gwelliant wedi cael eu gwneud sy'n egluro cymhwysiad y Bil i'r Goron. O dan ragdybiaeth gyfreithiol hirsefydlog, nid yw Deddfau Seneddol yn gyffredinol yn rhwymo'r Goron oni nodir yn benodol i'r gwrthwyneb.

26. Yn y cyd-destun hwn, mae'r 'Goron' yn gyfeiriad at y sefydliadau a'r asiantaethau llywodraeth a gynhelir yn enw'r Sofran, yn hytrach na'r Sofran mewn rhinwedd bersonol.

27. Mae NC26 a Gov 40, Gov 41, Gov 42 sy'n ganlyniadol iddo – yn symud darpariaeth ynghylch cymhwyso i'r Goron Ddeddf Landlord a Thenant 1985 o Ddeddf Diwygio Cyfraith Cyfunddaliadau a Lesddaliadau 2002, i Ddeddf Landlord a Thenant 1985 ei hun.

28. Effaith gyfunol y cymalau hyn yw darparu bod adrannau 18 i 30P o Ddeddf Landlord a Thenant 1985 yn rhwymo'r Goron, p'un a ydynt yn ymwneud â thir y Goron ai peidio. Mae'r cymalau hyn yn cwmpasu taliadau gwasanaethau, yswiriant a cheisiadau am wybodaeth gan denantiaid.

29. Mae NC27 a Gov 42 sy'n ganlyniadol iddo, yn darparu bod darpariaethau penodol yn Rhan 5 o'r Bil yn rhwymo'r Goron. Mae'r cymalau perthnasol yn ymwneud â 'ceisiadau am wybodaeth ynghylch gwerthu' y mae perchnogion anheddau a reolir yn eu cyflwyno i reolwyr ystadau.

Cymudo

30. Mae Atodlen 2 i'r Bil (Pennu a rhannu'r gwerth marchnadol) yn nodi'r dull prisio newydd. Mae Gov 54 yn diwygio'r Atodlen hon i sicrhau bod unrhyw ostyngiad yn y rhent sy'n daladwy gan berson fel tenant, pan fydd rhent yn cael ei gymudo, yn cael ei ystyried wrth bennu colled y person at ddiben rhannu'r gydnabyddiaeth sy'n daladwy ar ryddfreiniad neu estyniad.

Prynu rhent tir

31. Mae Atodlen 7 (Yr hawl i amrywio les hir i ddisodli rhent â rhent hedyn pupur) yn rhoi'r hawl i lesddeiliaid penodol brynu'r rhent tir sy'n weddill. Mae Gov 70, 71, 72, 73 a 76 yn gwneud diwygiadau i'r Atodlen hon i fynd i'r afael â sefyllfaoedd pan fydd lesoedd canolraddol y byddai arfer yr hawl i brynu rhent tir yn effeithio arnynt.

Mân welliannau, gwelliannau technegol a gwelliannau canlyniadol eraill

32. Ceir mân welliannau, gwelliannau technegol a gwelliannau canlyniadol pellach, a grynhoir ym mharagraffau 38 i 43 o'r Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Atodol (Rhif 3). Yn benodol, mae Gov 23 a Gov 84 yn diwygio teitl hir y Bil i adlewyrchu newidiadau a wnaed yn ystod y Cyfnod Adrodd.

Pwerau dirprwyedig

33. Mae'r gwelliannau'n cynnwys pwerau dirprwyedig pellach mewn perthynas â'r gwaharddiad ar lesddaliadau ar gyfer tai; mae rhai ohonynt yn cael eu rhoi i Weinidogion Cymru ac eraill i'r Ysgrifennydd Gwladol. Mae pob un o'r pwerau hyn yn ddarostyngedig i'r weithdrefn negyddol, ac eithrio'r pwerau yn NC65 sy'n caniatáu i'r Ysgrifennydd Gwladol ddiwygio diffiniadau penodol sy'n ymwneud â'r gwaharddiad ar lesddaliadau ar gyfer tai, sy'n ddarostyngedig i'r weithdrefn gadarnhaol.

34. Eglurodd Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol a Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Atodol (Rhif 2) Llywodraeth Cymru fod anghytundeb rhwng Llywodraeth Cymru a Llywodraeth y DU ynghylch i ba raddau y dylai Gweinidogion Cymru allu arfer y pwerau i wneud is-ddeddfwriaeth sy'n deillio o'r Bil. Mae paragraff 55 o'r Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Atodol (Rhif 3) yn nodi barn y Gweinidog Newid Hinsawdd ar y pryd:

> *"Fel yr esboniais yn yr LCM blaenorol ar gyfer y Bil hwn, er bod darpariaethau'r Bil hwn yn golygu gwelliannau cadarnhaol iawn i berchenogion cartrefi yng Nghymru, yn fy marn i, mae anghytundeb o hyd â Llywodraeth y DU o ran i ba raddau y mae darpariaethau unigol o fewn cymhwysedd deddfwriaethol Senedd Cymru, ac i ba raddau y dylai Gweinidogion Cymru allu arfer pwerau i wneud is-ddeddfwriaeth sy'n deillio o'r Bil. Mae hyn yn berthnasol eto wrth ddyrannu swyddogaethau gweithredol yn y gwelliannau hyn. Rwy'n parhau i fynd ati i weithio gyda Llywodraeth y DU ynghylch y mater hwn, ac rwy'n disgwyl i welliant gael ei gyflwyno yn ystod Cyfnodau Tŷ'r Arglwyddi ar y Bil i fynd i'r afael â'm pryderon. Byddaf yn rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf i'r Senedd am fynghynnydd maes o law."*

Rhesymau dros wneud y darpariaethau hyn i Gymru yn y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliadau a Rhydd-ddaliadau

35. Mae paragraff 49 yn nodi:

> *"Mae'r rhesymeg a amlinellir yn y Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol cyntaf ar y Bil hwn fel y'i cyflwynwyd ynghylch pam mae'n briodol i ddeddfwriaeth y DU wneud darpariaeth i Gymru yn y Bil hwn yn parhau i fod yn berthnasol.*

36. Mae paragraffau 50 i 54 yn ailddatgan y rhesymu hwn, ac yn cynnwys cyfeiriad at y gwahaniaeth barn rhwng Llywodraeth Cymru a Llywodraeth y DU ynghylch cymhwysedd y Senedd i ddeddfu ar gyfer y darpariaethau yn y Bil, a'r risg y byddai unrhyw her yn y Goruchaf Lys ynghylch cymhwysedd o ganlyniad i hynny yn arwain at oedi o ran gweithredu newidiadau i'r gyfraith mewn perthynas â Chymru.

3. Ystyriaeth y Pwyllgor

37. Gwnaethom ystyried Memorandwm Atodol (Rhif 3) yn ein cyfarfod ar 18 Ebrill 2024.

38. Rydym yn ailddatgan ein barn o'n hadroddiad ar y Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol a'r Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Atodol, ein bod yn cefnogi polisïau'r darpariaethau yn y Bil hwn ac yn nodi rhesymau Llywodraeth Cymru dros ddefnyddio deddfwriaeth y DU i wneud y darpariaethau hyn ar gyfer Cymru. At hynny, nodwn baragraff 51, sy'n codi'r posibilrwydd y bydd Bil ar gyfer Cymru yn unig i gyflawni'r un nodau yn cael ei herio am nad yw o fewn cymhwysedd, a'r oedi posibl o ganlyniad i weithredu'r newidiadau i'r gyfraith yng Nghymru.

39. Felly, rydym yn argymell bod Senedd Cymru yn rhoi ei chydsyniad i Lywodraeth y DU ddeddfu ar y materion datganoledig hyn.