Chris Philp AS
Is-Ysgrifennydd Gwladol Seneddol (y Gweinidog Mewnfudo
a Chydymffurfiaeth a'r Llysoedd)

16 Mawrth 2020

Effaith Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 ar y llysoedd yng Nghymru

Annwyl Weinidog,

Mae **Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau** Cynulliad Cenedlaethol Cymru yn craffu ar y **Bil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru)** yng Nghyfnod 1. Mae'r Bil yn cynnig diwygio **Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016** nad yw wedi cychwyn eto. Prif nod y Bil yw cynyddu hyd y cyfnod rhybudd a roddir i denantiaid gan landlordiaid, pan nad yw'r tenant ar fai (troi allan heb fai neu 'hysbysiadau Adran 21').

Yn ystod gwaith craffu'r Pwyllgor ar y Bil, cododd y rhan fwyaf o randdeiliaid bryderon yn ymwneud â phroses y llysoedd pan fydd landlordiaid yn gwneud hawliadau am feddiant o'u heiddo. Dywedwyd wrth y Pwyllgor fod landlordiaid, o ganlyniad, yn defnyddio hysbysiadau Adran 21 i hawlio meddiant o'u heiddo mewn achosion lle mae'r tenant ar fai.

Mae **Memorandwm Esboniadol** y Bil yn dyfynnu, yn ystod y broses ymgynghori, bod rhai ymatebwyr wedi awgrymu "nad oedd y system bresennol 'yn addas at y diben' ac y dylai gael ei disodli gan lys neu dribiwnlys tai penodol yn debyg i'r system sydd ar waith yn yr Alban."

Mae'r Memorandwm Esboniadol hefyd yn rhoi ystadegau ar hawliadau llys mewn perthynas â throi allan heb fai: "Yn ystod 2018, cyflwynwyd 783 o hawliadau i'r llysoedd yng Nghymru14 o dan y weithdrefn garlam, y cyfeirir ati yn aml fel Adran 21… Felly, o'r landlordiaid hynny yn y sector rhentu preifat â phrofiad o adennill meddiant drwy'r llys, roedd tua 84% yn defnyddio adran 21." Yn ychwanegol at hynny, nid yw Llywodraeth

Cymru wedi darparu amcangyfrif o faint o amser a dreulir gan landlordiaid wrth fynd ar drywydd hawliadau am feddiant drwy'r llys, ac mae wedi nodi yn y Memorandwm Esboniadol nad yw'r gost yn hysbys.

Er mwyn cynorthwyo'r Pwyllgor gyda'n gwaith craffu ar y Bil, byddwn yn ddiolchgar o gael ymateb i'r cwestiynau a ganlyn:

- Pa effaith y mae cychwyn Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016, a'r diwygiadau arfaethedig sydd i'w gwneud gan Fil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru) yn debygol o'i chael ar y llysoedd yng Nghymru?
- A fydd y newidiadau yn effeithio mewn unrhyw ffordd ar yr amser cyfartalog y mae'n ei gymryd i landlord adennill meddiant o'i eiddo?

Byddai'n ddefnyddiol cael ymateb erbyn 22 Ebrill i lywio ein hystyriaeth.

Yn gywir,

John Griffiths AC

Cadeirydd

Croesewir gohebiaeth yn Gymraeg neu yn Saesneg.

We welcome correspondence in Welsh or English.