Memorandwm Esboniadol i Reoliadau Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Blaendal Cadw) (Gwybodaeth Benodedig) (Cymru) 2019

Cafodd y Memorandwm Esboniadol hwn ei baratoi gan Grŵp Addysg a Gwasanaethau Cyhoeddus Llywodraeth Cymru, ac mae'n cael ei osod gerbron Cynulliad Cenedlaethol Cymru ar y cyd â'r is-ddeddfwriaeth uchod ac yn unol â Rheol Sefydlog 27.1.

Datganiad y Gweinidog

Yn fy marn i, mae'r Memorandwm Esboniadol hwn yn rhoi trosolwg teg a rhesymol am effaith ddisgwyliedig Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Blaendal Cadw) (Gwybodaeth Benodedig) (Cymru) 2019.

Julie James
Y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol
6 Rhagfyr 2019

RHAN 1

1. Disgrifiad

1.1. Mae'r Memorandwm Esboniadol hwn yn gysylltiedig â Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Blaendal Cadw) (Gwybodaeth Benodedig) (Cymru) 2019 (“y Rheoliadau”). Gwneir y Rheoliadau hyn o dan baragraff 11 o Atodlen 2 o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) 2019 sy'n rhoi’r pŵer i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau yn nodi’r wybodaeth sydd angen ei rhoi i ddarpar ddeiliad-contract cyn talu blaendal cadw.

1.2. Mae Rheoliad 2 o’r Rheoliadau yn dirymu Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Gwybodaeth Benodedig) (Cymru) 2019 (O.S. 2019/1466 (W. 258)).

2. Materion o ddiddordeb arbennig i'r Pwyllgor Materion Cyfansoddiadol a Deddfwriaethol

2.1. Yn unol ag adran 11A(4) o Ddeddf Offerynnau Statudol 1946 (fel y’i mewnosodwyd gan baragraffau 1 a 3 o Atodlen 10 o Ddeddf Llywodraeth Cymru 2006), bydd Rheoliad 2 o’r Rheoliadau yn dod i rym mewn llai na 21 diwrnod o’r dyddiad y’i gosodir.

3. Y cefndir deddfwriaethol

3.1. Gwneir y Rheoliadau hyn o dan baragraff 11 o Atodlen 2 o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) 2019 (Deddf 2019).

3.2. Mae Rheoliad 2 yn dod i rym ar 10 Rhagfyr 2019. Mae’r gweddill o’r Rheoliadau yn dod i rym ar 28 Chwefror 2020.

3.3. Mae'r Rheoliadau'n dilyn gweithdrefn negyddol y Cynulliad.

4. Y diben a'r effaith a fwriedir

4.1. Bwriad y Rheoliadau yw sicrhau bod landlord (neu os cyfarwyddir felly, ei asiant gosod eiddo) yn darparu gwybodaeth benodedig i ddarpar ddeiliad-contract cyn bod blaendal cadw’n cael ei dalu i’r landlord neu i’r asiant gosod eiddo mewn perthynas â chontract meddiannaeth safonol. Mae’r Rheoliadau hefyd yn pennu’r ffordd y mae’n rhaid i’r wybodaeth honno gael ei darparu.

4.2. Mae’r Rheoliadau’n golygu bod deiliad-contract yn derbyn gwybodaeth cyn i gontract meddiannaeth safonol gael ei gytuno, ac felly gall wneud penderfyniad gwybodus ynghylch a yw tenantiaeth yn addas cyn gwneud ymrwymiad ariannol. Yn benodol, bernir y dylid nodi'n glir yr wybodaeth sy’n berthnasol i'r contract (e.e. a oes angen gwarantwr), cyn i flaendal

cadw gael ei gymryd, gan y gallai hynny gael effaith sylweddol ar allu deiliad-contract i ymrwymo i'r contract.

4.3. Os nad yw'r wybodaeth benodedig yn cael ei darparu (y cyfeirir ati ym mharagraff 11 o Atodlen 2 fel "yr amod" y mae'n rhaid ei fodloni), ni ellid dibynnu ar yr eithriadau i'r gofyniad i ad-dalu blaendal cadw sydd wedi'u hamlinellu ym mharagraffau 8, 9 a 10 o Atodlen 2 o Ddeddf 2019. Bernir bod y perygl o beidio â gallu dibynnu ar yr eithriadau hynny yn sicrhau cydymffurfedd â'r Rheoliadau.

4.4. Mae'r Rheoliadau'n darparu bod rhaid i'r wybodaeth ganlynol gael ei darparu i ddarpar ddeiliad-contract:

- swm y blaendal cadw,
- cyfeiriad yr annedd y mae'r blaendal a delir yn gysylltiedig â hi,
- os bydd blaendal cadw yn cael ei dalu i asiant gosod eiddo, enw a manylion cyswllt yr asiant gosod eiddo hwnnw,
- os bydd blaendal cadw yn cael ei dalu i landlord, enw a manylion cyswllt y landlord hwnnw,
- hyd y contract,
- dyddiad arfaethedig y feddiannaeth,
- swm y rhent neu gydnabyddiaeth arall,
- cyfnod rhentu,
- unrhyw delerau ychwanegol arfaethedig sy'n ymwneud â'r contract neu addasiadau arfaethedig i delerau sylfaenol neu atodol neu delerau a fwriedir eu hepgor o'r contract,
- swm unrhyw flaendal sicrwydd,
- a oes angen cael gwarantwr ac os oes, unrhyw amodau perthnasol,
- gwiriadau credyd y bydd y landlord (neu'r asiant gosod eiddo) yn eu cynnal, a
- gwybodaeth y mae angen i'r landlord neu'r asiant gosod eiddo ei chael oddi wrth y darpar ddeiliad-contract.

4.5. Rhaid i'r wybodaeth gael ei rhoi i ddarpar ddeiliad-contract ar ffurf ysgrifenedig, yn bersonol neu ar ffurf electronig os bydd deiliad y contract yn cydsynio i'w derbyn yn y modd hwnnw.

4.6. Mae Rheoliad 2 o'r Rheoliadau yn dirymu Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Gwybodaeth Benodedig) (Cymru) 2019.

5. Ymgynghori

5.1. Cynhaliwyd ymgynghoriad wyth wythnos rhwng 24 Mai 2019 a 19 Gorffennaf 2019 ynghylch gwneud rheoliadau mewn perthynas â Diffygdaliadau a Blaendaliadau Cadw.

5.2. Derbyniwyd cyfanswm o 303 o ymatebion i'r ymgynghoriad. Roedd y mwyafrif o'r ymatebwyr naill ai'n landlordiaid neu yn asiantiaid gosod

eiddo. Roedd cwestiynau 7 ac 8 o'r ymgynghoriad yn ymwneud yn benodol â'r wybodaeth y dylid ei darparu i ddarpar denant cyn i flaendal cadw gael ei gymryd a sut y dylid darparu'r wybodaeth honno.

5.3. Dyma'r ymatebion i'r cwestiwn ynghylch yr wybodaeth y dylid ei darparu i ddarpar denant cyn i landlord neu asiant gymryd blaendal cadw:

- Roedd 84% o'r farn y dylid rhoi manylion sylfaenol pob parti a oedd i'w cynnwys yn y cytundeb (darpar denant, landlord ac asiant) gan gynnwys manylion cyswllt.
- Roedd 88% o'r farn y dylid rhoi manylion y math o denantiaeth y byddai'r tenant yn ymrwymo iddi a hyd y denantiaeth honno, gan gynnwys y dyddiad symud i mewn.
- Roedd 93% o'r farn y dylid hysbysu'r darpar denant am swm y rhent.
- Roedd 92% o'r farn y dylid ei hysbysu am swm y blaendal sicrwydd.
- Roedd 75% o'r farn y dylid darparu gwybodaeth am y gofynion ar gyfer gwarantwr.
- Roedd 84% o'r farn y dylid rhoi manylion am yr amgylchiadau lle y caiff y blaendal cadw ei ad-dalu.
- Roedd 82% o'r farn y dylid rhoi manylion am y ffordd y caiff y blaendal cadw ei ddefnyddio os bydd y denantiaeth yn mynd rhagddi, gan gynnwys sut y caiff ei ddiogelu.
- Roedd 84% o'r farn y dylid rhoi manylion am beth fydd yn digwydd ar ôl i flaendal gael ei dalu, gan gynnwys pa wiriadau a wneir gan y landlord/asiant.

5.4. Roedd y mwyafrif llethol o'r ymatebion mewn perthynas â'r ffordd y dylid darparu gwybodaeth i ddeiliad y contract o blaid ei darparu ar ffurf ysgrifenedig.

5.5. Mae dadansoddiad manwl o'r ymatebion i'r ymgynghoriad ar gael ar wefan Llywodraeth Cymru: https://llyw.cymru/deddf-rhentu-cartrefi-ffioedd-etc-cymru-2019-diffygdaliadau-gwybodaeth-ragnodedig

6. Ymgysylltu â rhanddeiliaid

6.1. Cynhaliwyd trafodaethau â rhanddeiliaid wrth i'r Bil Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc) fynd ar ei hynt drwy'r Senedd ac yn ystod cyfnod ymgynghori ar y rheoliadau drafft.

7. Asesiad Effaith Rheoleiddiol

7.1. Ystyriwyd Cod Ymarfer Gweinidogion Cymru ar gynnal Asesiadau Effaith Rheoleiddiol mewn perthynas â'r Rheoliadau. O ganlyniad, ystyriwyd nad oedd yn angenrheidiol cynnal Asesiad Effaith Rheoleiddiol o'r costau a'r manteision sy'n debygol o ddeillio o gydymffurfio â'r Rheoliadau hyn. Mae'r costau sy'n gysylltiedig â'r ddeddfwriaeth sylfaenol y gwneir y Rheoliadau

hyn oddi tani wedi'u cyfrif amdanynt o dan yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol ar gyfer Deddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc) (cymru) 2019.