

RHENTU CARTREFI (CYMRU) 2016 - Y CYFAN SYDD ANGEN I CHI WYBOD



DEDDF RHENTU CARTREFI (CYMRU) 2016

- Trosolwg o'r ddeddf a'r hyn sydd wedi newid
- Nodweddion allweddol
- Nodweddion ychwanegol
- Datganiadau Enghreifftiol
- Ymgynghoriad Tenantiaeth
- Gweithredu

POLISI A DYLANWADU

Mae TPAS Cymru yn gweithio gyda Llywodraeth Cymru a llunwyr penderfyniadau allweddol eraill. Rydym yn cyfrannu at newid polisi trwy hysbysu am ddatblygiadau a materion polisi, sianelu profiad ac anghenion tenantiaid a landlordiaid i lunwyr polisi, a gweithio gyda sefydliadau partner i ddylanwadu ar bolisi.

TROSOLWG O'R DDEDDF A'R HYN SYDD WEDI NEWID

Mae Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru), 2016 yn ddarn mawr o gyfraith tai a aeth trwy Gydsyniad Brenhinol yn 2016. Mae'n ddiwygiad mawr o gyfraith tai.

- Mae Deddf 2016 yn creu fframwaith cyfreithiol newydd a sengl ar gyfer rhentu cymdeithasol a phreifat. Mae hyn yn bwysig oherwydd ar hyn o bryd mae yna lawer o wahanol gontractau ar gyfer gwahanol denantiaethau.
- Mae'n creu un denantiaeth gymdeithasol i Gymru: ar hyn o bryd mae gwahaniaethau sylweddol iawn i hawliau tenantiaid Awdurdodau Lleol a hawliau tenantiaid Cymdeithasau Tai.
- Bydd yn creu gwell eglurder ynghylch hawliau a chyfrifoldebau sydd gan denantiaid a landlordiaid a bod yr hawliau a'r cyfrifoldebau hynny wedi'u nodi mewn contractau ysgrifenedig sy'n bwysig oherwydd nad yw rhai o hawliau tenantiaid a chyfrifoldebau landlordiaid wedi'u hysgrifennu mewn cyfraith statudol ar hyn o bryd.

NODWEDDION ALLWEDDOL O'R DDEDF 2016 FEL Y'I PASIWDYD YN WREIDDIOL

Mae darparu **eiddo sy'n ffit i bobl fyw ynddo** yn rhwymedigaeth ar bob Landlord. Mae hyn yn sicrhau pethau fel, synwryddion mwg sy'n gysylltiedig, synwryddion carbon monocsid gweithredol a bod profion diogelwch trydanol yn cael eu cynnal gan landlordiaid o leiaf bob 5 mlynedd.



Mynd i'r afael â throi allan dialgar – ar hyn o bryd, mae hyn yn rhywbeth sy'n aml yn gysylltiedig â safonau, lle gellir cael sefyllfa o denant yn cwyno wrth ei landlord oherwydd bod ei foeler wedi torri er enghraifft, ac efallai na fydd rhai landlordiaid yn barod i'w drwsio ac yn ei weld fel tenant lletchwith ac yna rhoi rhybudd Adran 21 iddynt i'w troi allan. Bydd y llysoedd yn mynd i'r afael â hynny nawr ac ni fydd y tenant yn cael ei droi allan os bernir ei fod yn ddialgar.

NODWEDDION ALLWEDDOL O'R DDEDDF 2016

FEL Y'I PASIWYD YN WREIDDIOL

Mwy o drefniadau hyblyg ar gyfer cyd-gontractau –

Nod hyn yw mynd i'r afael â'r sefyllfaoedd digartref anfwriadol hynny a all godi. Oherwydd y ffordd y mae Cyfraith Tai yn gweithio ar hyn o bryd; os oes gennych gyd-denantiaid a bod un ohonynt yn dod â'r contract i ben, mae hynny'n dod â'r contract i bawb arall sy'n byw yn yr eiddo i ben. Mae'r Ddeddf newydd yn galluogi'r gallu i ychwanegu a thynnu tenantiaid i'r contract, heb orfod dechrau o'r dechrau a gwneud cytundeb tenantiaeth newydd.

Mwy o gyfnod rhybudd ar gyfer codiad rhent – Yn lle'r cyfnod rhybudd cyfredol o fis, bydd cyfnod rhybudd o ddau fis

Dim sail orfodol i droi allan ar gyfer ôl-ddyledion

rhent difrifol mewn contractau diogel - Ar hyn o bryd, mae'n bosibl i denant Sigr o Gymdeithas Dai fod yn destun dadfeddiant gorfodol os yw ei ôl-ddyledion rhent yn fwy nag 8 wythnos. Nid oes gan lawer hyn yn eu contractau, ond mae wedi'i ysgrifennu yn ôl y gyfraith a gellir ei ddefnyddio os ydyn nhw eisiau. Nid yw'r sail orfodol hon yn bodoli mewn tenantiaethau Awdurdod Lleol. Felly, yn y Ddeddf, nid yw'r sail hon yn bodoli yn y contractau diogel hynny y bydd 'landlordiaid cymunedol' yn eu cyhoeddi.

NODWEDDION ALLWEDDOL O'R DDEDDF 2016

FEL Y'I PASIWYD YN WREIDDIOL

Hawliau olyniaeth gwell – mae hawliau olyniaeth wedi'u hysgrifennu yn y gyfraith ar hyn o bryd ond mae'r Ddeddf wedi gwella'r hawliau hynny.

Gweithdrefn symlach i landlordiaid adfeddiannu eiddo segur – Ar hyn o bryd gall hon fod yn broses hirwyntog, os yw'r tenant wedi gadael yr eiddo, byddai'r landlord yn aml yn gwneud cais am orchymyn llys i sicrhau bod ganddo sicrwydd i adfeddiannu'r eiddo. Mae'r weithdrefn honno'n llawer byrrach o dan rentu cartrefi, gan alluogi pobl eraill i gael cartref.

Mae dau fath o gontract:

Contract Diogel

a gyhoeddir yn ddiofyn gan Awdurdodau Lleol a Chymdeithasau Tai -

landlordiaid cymunedol a enwir yn y Ddeddf. Mae hyn yn debyg i'r denantiaeth ddiogel gyfredol a gyhoeddir gan Landlordiaid Awdurdodau Lleol.



Contract Safonol a gyhoeddir gan landlordiaid preifat ac sy'n dymor penodol / cyfnodol. Mae hyn yn debyg i'r Denantiaeth Fyrddaliadol Sicr sy'n bodoli ar hyn o bryd.

NODWEDDION YCHWANEGOL YN DILYN Y BIL DIWYGIADAU A DDERBYNIODD GYDSYNIAD BREHNINOL YM MIS EBRILL 2021

Roedd y gwelliannau hyn mewn ymateb i ymrwymiad a wnaeth Mark Drakeford yn ei fanifesto pan etholwyd ef yn Brif Weinidog, sef cynyddu diogelwch deiliadaeth yn y Sector Rhentu Preifat (SRhP).



Cyfnod rhybudd adran 173 wedi'i osod ar chwe mis – Ar hyn o bryd, gall landlords cymdeithas dai a landlord SRhP gyhoeddi rhybudd Adran 21 y gellid ei gyflwyno gyda rhybudd 2 fis yn unig. Mae'r diwygiad yn newid hynny i gyfnod rhybudd o chwe mis ac mae hefyd yn ei alw'n Adran 173.

Cyfyngiadau ar gyhoeddi rhybudd yn ystod y chwe mis cyntaf – Ar hyn o bryd, pan fyddwch chi'n symud i gartref newydd, rhaid i chi fyw yno am bedwar mis cyn y gallwch chi dderbyn rhybudd. Mae hyn bellach wedi'i newid i 6 mis, felly i gyd, bydd gennych o leiaf 12 mis mewn eiddo yn hytrach na 6. Mae hyn, wrth gwrs, os nad yw'r amodau tenantiaeth yn cael eu torri.

NODWEDDION YCHWANEGOL YN DILYN Y BIL DIWYGIADAU A DDERBYNIODD GYDSYNIAD BRENHINOL YM MIS EBRILL 2021

Cyfyngiad chwe mis ar ailadrodd rhybudd troi allan dialgar

Mae hyn yn cael ei gryfhau ymhellach yn y Ddeddf, yn yr ystyr, os bydd llys yn canfod bod landlord wedi cyhoeddi rhybudd fel dadfeddiant dialgar, byddant yn cael gwaharddiad 6 mis ar gyhoeddi rhybudd Adran 173.

DATGANIADAU ENGHREIFFTIOL

Mae'r Ddeddf yn ei gwneud yn ofynnol i Lywodraeth Cymru ddarparu 'Datganiadau Ysgrifenedig Enghreifftiol'. Gall landlordiaid ddatblygu eu gwybodaeth eu hunain, ond byddai angen iddo gynnwys yr holl wybodaeth y mae LIC yn ei darparu. Mae hyn i fod i'w gwneud hi'n haws i landlordiaid. Rhaid i'r contractau gynnwys:

- **Telerau Sylfaenol:** dyma beth mae'r gyfraith yn nodi sydd rhaid bod ynddo. Er enghraifft, y cyfnod rhybudd y mae'n rhaid i'r landlord ei roi, safonau eiddo a'u bod yn ffit i fyw ynddynt ac ati.
- **Telerau Atodol:** mae'r rhain yn fwy o delerau dydd i ddydd, fel, rhaid i'r deiliad cyswllt dalu'r rhent mewn pryd. Rhaid ysgrifennu'r rhain hefyd yn ôl y gyfraith, ond gellir eu gadael allan os yw'r tenant yn cytuno nad oes angen eu cynnwys.
- **Telerau Ychwanegol:** Mae hyn yn cynnwys pethau fel cael anifeiliaid anwes ac ati a gellir eu diwygio os yw'r ddau barti yn cytuno ond rhaid iddynt fod yn deg o dan delerau'r Ddeddf Hawliau Defnyddwyr.

YMGYNGHORIAD TENANTIAID

Os ydych chi eisiau newid y telerau ychwanegol mewn contract, rhaid cael proses ymgynghori â thenantiaid, gan roi sylw dyledus i'r sylwadau sy'n dod yn ôl o'r ymgynghoriad hwnnw. Mae hyn yr un peth â'r hyn sy'n digwydd ar hyn o bryd mewn Awdurdodau Lleol os ydych am newid term o fewn y tenantiaethau diogel. Mae hyn yn berthnasol i denantiaid a landlordiaid yr Awdurdod Lleol a'r Gymdeithas Dai yn unig. Os ydych chi'n denant neu'n landlord preifat, yna mae'n rhaid i'r ddau barti drafod a chytuno ar newid term.

ARWYDDO CONTRACTAU

Ar gyfer tenantiaethau presennol a thenantiaethau newydd, mae'n ofynnol yn ôl y gyfraith i landlord gyhoeddi contract ac er ei bod yn arfer da cael 'ail-lofnodi' contractau presennol, nid yw'n ofyniad cyfreithiol.

GWEITHREDU

Mae'r gweithredu wedi'i gynllunio ar gyfer gwanwyn 2022. Bydd yr holl ddogfennau allweddol ar gael 6 mis cyn eu gweithredu. Bydd cyfathrebu â thenantiaid yn cychwyn ar yr adeg hon wrth i Lywodraeth Cymru gynllunio i weithio gyda rhanddeiliaid i sicrhau bod y negeseuon yn glir ac yn gyson.

NODER: OS NAD YW LANDLORDIAID NEU GRWPIAU TENANTIAID WEDI GWNEUD HYNNY EISOES, BYDD CYNNAL ARCHWILIAD O'R CONTRACTAU SYDD GENNYCH YMHLITH Y BOBLOGAETH TENANTIAID O FLAEN AMSER, YN CYFLYMU'R BROSES DROSI.