



Llywodraeth Cymru
Ymgynghoriad – crynodeb o'r ymatebion

Deddfwriaeth tenantiaeth amaethyddol

**Ymgynghoriad ar foderneiddio'r darpariaethau ar gyfer
atgyweirio a chynnal offer sefydlog ac iawndal ar ddiwedd
tenantiaeth mewn perthynas â Thenantiaethau Amaethyddol yng
Nghymru**

May 2017

Cyflwyniad:

Diben yr Ymgynghoriad

Roedd yr ymgynghoriad, a gyhoeddwyd ar 1 Rhagfyr 2016 ac a ddaeth i ben ar 23 Chwefror 2017, yn gofyn am sylwadau am newidiadau arfaethedig mewn is-ddeddfwriaeth sy'n rheoli atgyweirio a chynnal offer sefydlog ac iawndal ar ddiwedd tenantiaeth, mewn perthynas â thenantiaethau amaethyddol yng Nghymru sy'n cael eu rheoli gan Ddeddf Daliadau Amaethyddol 1986.

Bwriedir i'r newidiadau arfaethedig ddiweddarau'r darpariaethau sydd wedi dyddio, cyflwyno mwy o hyblygrwydd a chysoni deddfwriaeth ag arferion ffermio presennol. Mae amcanion yr adolygiad presennol yn cyd-fynd ag agenda Llywodraeth Cymru ar Hwyluso'r Drefn, sy'n ceisio sicrhau gwell rheoleiddio o fewn fframwaith priodol, gwella gwasanaethau i gwsmeriaid, a chreu diwydiant sy'n barod ac yn alluog i groesawu newid er mwyn sicrhau mwy o broffidioldeb a phroffesiynoldeb.

Mae'r newidiadau y bu Llywodraeth Cymru yn ymgynghori arnynt wedi'u dylunio i gefnogi parhad sector tenantiaethau amaethyddol effeithlon ac effeithiol yng Nghymru. Mae'r diwygiadau i ddeddfwriaeth bresennol yn ceisio sicrhau mwy o eglurder yn y gofynion rheoliadol, fel y rhwymedigaethau rhwng y landlord a'r tenant ar gyfer offer sefydlog ar ddaliad. Amlinellodd newidiadau arfaethedig eraill ddull o gyfrifo'r iawndal sy'n daladwy i denantiaid sy'n ymadael, gan nad yw tenantiaid yn cael eu digolledu'n ddigonol erbyn hyn o dan y ddeddfwriaeth bresennol am werth rhai o'r gwelliannau y maent wedi'u gwneud i'r tir. Mae'n bosibl y bydd hyn, yn ei dro, yn cymell tenantiaid i fuddsoddi yn y tir a'i ffermio'n fwy cynaliadwy ym mlynnyddoedd olaf eu tenantiaeth.

Mae'r newidiadau arfaethedig wedi'u seilio ar argymhellion Grŵp y Diwydiant ar Ddiwygio Tenantiaethau (TRIG), sef corff cynghori anstatudol sy'n cynrychioli buddiannau landlordiaid a thenantiaid amaethyddol. Rhoddodd Llywodraeth y DU newidiadau tebyg ar waith yn sgil ymgynghoriad cyhoeddus yn Lloegr yn 2014 i ddiwygio fframwaith deddfwriaethol tenantiaethau amaethyddol. Bydd y newidiadau arfaethedig yn sicrhau bod tenantiaid a landlordiaid yng Nghymru yn destun yr un gofynion rheoliadol â ffermwyr yn Lloegr, ac nad ydynt o dan anfantais yng nghyswllt atgyweirio a chynnal offer sefydlog, cyfrifo lefel yr iawndal, a'r math o waith y gellir hawlio iawndal amdano.

Cyfnod yr Ymgynghoriad a'i Ddosbarthiad

Roedd y ddogfen ymgynghori ar gael ar wefan Llywodraeth Cymru ac fe'i dosbarthwyd i randdeiliaid allweddol yn uniongyrchol. Daeth naw ymateb i law yn ystod y cyfnod ymgynghori o 12 wythnos. Mae pob un o'r rhain wedi'i ystyried a'i ddadansoddi er mwyn darparu ymateb ffurfiol Llywodraeth Cymru.

Crynodeb o'r Ymatebion

Rhestr o'r ymatebwyr:

Tribiwnlys Tir Amaethyddol Cymru
Swyddfa Ystad Parc Pont-y-pŵl
Y Meistri Sprackling – Ffermwyr Tenant
Cymdeithas y Ffermwyr Tenant
NFU Cymru

Gofynnwyd 13 o gwestiynau yn yr ymgynghoriad. Roedd saith cwestiwn yn ymwneud â'r cynigion ynghylch atgyweirio a chynnal offer sefydlog, gofynnwyd tri chwestiwn ynglŷn â chyfrifo iawndal ar ddiwedd tenantiaeth, roedd dau gwestiwn yn ymwneud â'r Gymraeg, ac roedd y cwestiwn olaf yn ceisio sylwadau ychwanegol a oedd yn berthnasol i'r ymgynghoriad. Ar y cyfan, roedd yr ymatebion i'r cynigion yn gadarnhaol ac yn gefnogol. Roedd nifer o'r ymatebwyr yn cytuno bod yr is-ddeddfwriaeth berthnasol sydd mewn grym yng Nghymru wedi dyddio, ac yn croesawu parodrwydd Llywodraeth Cymru i ddiweddaru'r gofynion rheoliadol. Roedd cefnogaeth eang i'r cynnig i gyflwyno newidiadau deddfwriaethol sydd wedi'u deddfu eisoes yn Lloegr er mwyn sicrhau mwy o gysondeb ac i osgoi dryswch ac achosion o gamddeall yn y sector tenantiaethau amaethyddol. Mae'r ymgynghoreion wedi mynegi ychydig o bryderon hefyd, a ystyriwyd yn llwyr wrth lunio ymateb Llywodraeth Cymru.

Cwestiwn 1 – Ydych chi'n fodlon ar ychwanegu'r rhwymedigaethau sydd wedi'u cynnig at y cymalau enghreifftiol?

Ar y cyfan, roedd yr ymatebwyr yn gadarnhaol ac yn croesawu'r eglurder ychwanegol y mae'r diweddariad i'r cymalau enghreifftiol yn ei gynnig. Mae'r sylwadau a wnaed ynglŷn â'r cynigion penodol wedi'u cydgasglu isod.

Cymalau Enghreifftiol – Rhwymedigaethau Newydd

- *Corslwyni - y landlord i'w hatgyweirio/cyfnewid, y tenant i'w cadw'n glir ac mewn cyflwr da*

Nododd un ymatebydd nad yw'r frawddeg "mewn cyflwr da" yn glir ac y gallai gwmpasu eitemau i'w hatgyweirio neu hyd yn oed i'w cyfnewid sydd, yn gywir ddigon, yn rhan o rwymedigaeth y landlord. Ym marn yr ymgynghorai, byddai'n well pennu rhwymedigaeth y tenant ar ffurf cadw corslwyni'n glir yn unig, er mwyn osgoi unrhyw ddryswch ac, o bosibl, osod baich ychwanegol ar denantiaid.

- *Systemau slyri, silwair ac elifion – y landlord i'w hatgyweirio a'u cyfnewid, y tenant i'w cadw'n lân ac mewn cyflwr da*

Mynegodd nifer o'r ymatebwyr bryderon ynglŷn â'r cynnig hwn. Roedd un ymatebydd yn pryderu ei bod yn bosibl na fydd y tenant yn gallu cadw'r systemau hyn mewn cyflwr da heb ymgymryd ag atgyweiriadau sylweddol neu osod rannau newydd yn lle'r rhai presennol. Y landlord ddylai fod yn gyfrifol am hyn. Awgrymodd ymgynghorai y dylid pennu rhwymedigaeth y tenant ar ffurf cadw'r systemau hyn yn lân ac yn rhydd o rwystrau yn unig, yn hytrach na "mewn cyflwr da", nad yw'n glir.

- *Offer sefydlog yn cynhyrchu trydan/gwres/pŵer e.e. paneli solar, pypiau gwres a thyrbinau gwynt – y landlord i'w cyfnewid, y tenant i'w hatgyweirio*
- *Pibellau tanwydd, tanciau olew a nwy a thanciau sefydlog sy'n dal nwy a phetrolewm hylifedig – y landlord i'w cyfnewid, y tenant i'w hatgyweirio.*

Roedd mwyafrif yr ymatebwyr yn fodlon ar y cynnig. Yn achos un o'r rhanddeiliaid, er ei fod yn fodlon i'r tenantiaid fod yn gyfrifol am atgyweirio a chyfnewid tanciau tanwydd ac olew sydd ar eu traed eu hunain, roedd yn dadlau mai'r landlord ddylai fod yn gyfrifol am atgyweirio a chyfnewid pibellau nwy a thanciau sefydlog sy'n dal nwy a phetrolewm hylifedig.

- *Systemau synhwyro tân, carbon monocsid, mwg a'u tebyg – y landlord i'w hatgyweirio a'u cyfnewid ar y sail bod rhaid iddo gyflawni ei rwymedigaethau o dan y polisi yswiriant tân. Gan fod y rhwymedigaeth hon yn ymwneud ag iechyd a diogelwch, darperir ar gyfer eu hatgyweirio a'u cyfnewid gan y tenant, gyda'r gallu i adennill costau rhesymol.*
- *Pympiau radon – y landlord i'w cyfnewid, y tenant i'w hatgyweirio*
- *Inswleiddio ar gyfer toeau, waliau a phibellau etc – y landlord i'w gyfnewid, y tenant i'w atgyweirio*

Mynegwyd pryder mawr yn un o'r ymatebion ynglŷn â'r cynnig penodol hwn. Gan fod inswleiddio waliau dwbl a dulliau eraill o inswleiddio waliau yn rhan annatod o strwythur adeiladau, landlordiaid ddylai fod yn gyfrifol am gyfnewid ac atgyweirio dulliau inswleiddio waliau, yn ôl un o'r ymatebwyr. Yn yr un modd, y landlord ddylai fod yn gyfrifol am atgyweirio a chyfnewid dulliau inswleiddio ar gyfer toeau. Nododd yr ymgynghorai y byddai'r newidiadau hyn yn peri bod y cynigion yn cyd-fynd â'r gofynion rheoliadol sydd eisoes wedi'u deddfu yn Lloegr.

- *Systemau trin da byw a dipiau defaid – y landlord i'w cyfnewid, y tenant i'w hatgyweirio.*
- *Argloddiau llifogydd – y landlord i'w hatgyweirio a'u cyfnewid.*
- *Teils a phibellau ar gyfer system draenio caeau – y landlord i'w hatgyweirio a'u cyfnewid, y tenant i gadw draeniau caeau a'u hallfeydd yn glir.*
- *Arwyddion a hysbysiadau – y tenant i'w hatgyweirio a'u cyfnewid.*

Cwestiwn 2 – Ydych chi'n fodlon bod y rhwymedigaeth ar gyfer ceginau gosod yn glir neu ydych chi'n credu bod angen cyfeirio'n benodol at geginau gosod yn y cymalau enghreifftiol?

Roedd pedwar o'r ymatebwyr yn fodlon ar y cynnig ac ni wnaethant fynegi dim pryderon. Roedd dau o'r ymatebwyr o'r farn y dylai ceginau gosod gael eu rhestru a'u diffinio ar wahân, ac mai'r tenant a ddylai fod â'r rhwymedigaeth i'w hatgyweirio a'r landlord a ddylai fod â'r rhwymedigaeth i'w cyfnewid. Byddai hyn yn cyfleu'n gwbl glir yr agweddau y mae'r naill a'r llall yn gyfrifol amdanynt. Argymhellwyd mewn un ymateb y dylai'r darpariaethau gyd-fynd â rhai Lloegr, lle nad yw ceginau gosod wedi'u rhestru ar wahân yn yr offeryn statudol perthnasol.

Cwestiwn 3 - Ydych chi'n fodlon ar yr eitemau rydym yn cynnig eu cynnwys yn y rhwymedigaethau presennol ac ar y telerau rhagnodedig ar gyfer cynnal, atgyweirio a chyfnewid?

Cafwyd consensws cyffredinol ac roedd yr ymatebwyr yn croesawu'r cynigion, er i rai pryderon gael eu crybwyll. Mae'r rhain wedi'u crynhoi isod o dan y cynigion penodol.

Cymalau enghreifftiol – disgrifiad mwy manwl o rwymedigaethau presennol neu newid mewn rhwymedigaeth bresennol

- *Ehangu prif waliau a waliau allanol i gynnwys fframiau strwythurol, cladin a phlastr mewnol – y landlord i'w hatgyweirio a'u cyfnewid.*
- *Y landlord sy'n gyfrifol ar hyn o bryd am gyrn a photiau simnai – rydym yn cynnig ehangu hyn i gynnwys leinin simneiau, lleoedd tân, cefnau tân a brics tân, y byddai'r landlord yn atebol am eu hatgyweirio a'u cyfnewid.*
- *Rydym yn bwriadu ehangu toeau i gynnwys ymylon bondo, estyll ffasgia a bondoeau gan wneud y landlord yn gyfrifol am yr holl waith atgyweirio a chyfnewid. Mewn perthynas â'r gwaith hwn, rydym yn cynnig y bydd y landlord yn gallu adennill hanner y costau rhesymol oddi wrth y tenant ond, os bydd y gwaith wedi'i gwblhau cyn pumed flwyddyn y denantiaeth, y bydd y swm y gall y landlord ei adennill oddi wrth y tenant yn gyfyngedig i un rhan o ddeg o gostau rhesymol o'r fath am bob blwyddyn sydd wedi mynd heibio rhwng dechrau'r cytundeb tenantiaeth a chwblhau'r gwaith.*

Roedd nifer o'r ymatebwyr yn anghytuno â chynnwys ymylon bondo, estyll ffasgia a bondoeau gyda thoeau. Er enghraifft, yn achos adeiladau rhestredig a thoeau mawr neu doeau asbestos, gallai'r gost fod yn sylweddol ac yn un nad oes modd ei hadennill â gallu'r fferm i ennill arian. O ganlyniad, awgrymwyd y dylid rhestru toeau ar wahân ac y dylai'r landlord barhau i fod â rhwymedigaeth i'w hatgyweirio, ac eithrio yn achos llechi sydd wedi llithro neu falu, y gellid wedyn gosod terfyn uchaf o £500 arnynt. Cefnogwyd y cynnig hwn mewn ymateb arall.

Roedd un rhanddeiliaid yn fodlon gweld cyfeiriadau penodol at ymylon bondo, estyll ffasgia a bondoeau. Teimlai y dylai'r landlord fod yn atebol am atgyweirio a chyfnewid gan gael hawl i adennill hanner y gost resymol gan y tenant. Fodd bynnag, roedd yr ymgynghorai'n gwrthwynebu cynnwys yr eitemau hyn yn y diffiniad o doeau, gan y byddai hyn yn cyfateb i symud cryn rwymedigaeth o'r landlord i'r tenant. Ar ben hynny, byddai dileu ymylon bondo, estyll ffasgia a bondoeau o'r diffiniad o doeau yn peri bod y rheoliadau yng Nghymru yn cyd-fynd â'r rhai sy'n gymwys yn Lloegr.

- *Dodrefn drysau a ffenestri yn cynnwys gwydr, amnewidion gwydr, cyrt ffenestri, unedau gwydr wedi'u selio – y tenant i'w hatgyweirio fel y mae ar hyn o bryd ond yn awr yn gyfrifol am gyfnewid eitemau o'r fath os na ellir eu hatgyweirio. Mae hyn yn trosglwyddo'r atebolrwydd dros gyfnewid dodrefn drysau a ffenestri na ellir eu hatgyweirio o'r landlord i'r tenant.*

Mynegodd dau o'r ymatebwyr bryderon am y cynnig. Gwnaethant ddadlau y gall cyfnewid ffenestri a drysau fod yn ddrud ac na ddylai'r tenant fod yn gyfrifol am hynny, oni bai ei fod yn uniongyrchol gyfrifol am y difrod.

- *Systemau cyflenwi trydan yn cynnwys byrddau defnyddwyr heblaw am switshis, socedi a ffitiadau goleuadau – y landlord i'w cynnal/atgyweirio/cyfnewid. Mae hyn yn newid yr atebolrwydd am atgyweirio fel mai'r landlord sy'n llwyr gyfrifol am y system cyflenwi trydan heblaw am eitemau y mae'n haws i'r tenant eu hatgyweirio neu*

gyfnewid am ei bod yn rhwydd mynd atynt, sef switshis, socedi a ffitiadau goleuadau. Mae hyn yn cyd-fynd â'r newid sydd wedi'i gynnig yn y paragraff isod.

- *Switshis, socedi a ffitiadau goleuadau trydanol – y tenant i'w cynnal/atgyweirio a'u cyfnewid pan na ellir atgyweirio eitem. Ar hyn o bryd, y tenant sy'n gyfrifol am atgyweirio'r system drydanol. O dan ein cynnig, bydd rhwymedigaeth y tenant ar gyfer atgyweirio yn ymwneud â socedi, switshis a ffitiadau goleuadau yn unig a bydd yn gyfrifol am gyfnewid yr eitemau hyn os na ellir eu hatgyweirio.*

Roedd un o'r ymatebwyr yn amau sail resymegol ac ymarferoldeb y cynigion ynghylch offer trydanol. Tanlinellodd bwysigrwydd diogelwch a'r arfer gyffredin ymysg tenantiaid o ychwanegu cysylltiadau a cheinciau trydanol newydd at y cylchedau presennol ar ffermydd. Gallai symud yr atebolrwydd o'r tenant i'r landlord olygu bod y landlord yn dod i gysylltiad â gwaith o ansawdd anhysbys a chostau uwch, o bosibl, am waith cywiro. Awgrymodd yr ymgynghorai y dylai'r atebolrwydd aros fel y mae, gan gymryd bod y tenant yn gyfrifol am bob rhan o'r system drydanol y tu hwnt i'r bwrdd dosbarthu. Byddai hyn nid yn unig yn gwneud tenantiaid yn fwy ymwybodol o'r angen i feddwl am ddiogelwch trydanol yn eu busnes, byddai'n lleihau'r tebygolrwydd o anghydfod neu ddryswch rhwng y landlord a'r tenant. Gall y diwygiad, fel y'i drafftiiwyd, beri dryswch wrth ystyried ai'r landlord neu'r tenant sy'n gyfrifol am y rhan benodol o'r gwifrau neu'r gosodiad sy'n achosi'r broblem, yn arbennig os cawsant eu gosod gryn amser yn ôl ac yn ddjarwybod i'r landlord.

- *Rydym yn credu bod y gyfraith yn darparu eisoes ar gyfer ceginau gosod o dan rwymedigaeth y tenant ar gyfer "repair and keep and leave clean and in good tenantable repair, order and condition the farmhouse, cottages and farm building together with all fixtures and fittings..." a rhwymedigaeth y landlord i gyfnewid. Mae'n well gennym beidio â chynnwys yr eitem hon ond rydym yn gofyn a fyddai mantais mewn cyfeirio ati'n benodol yn y cymalau enghreifftiol.*

Caiff yr ymatebion ynglŷn â'r eitem hon eu trafod o dan Gwestiwn 2.

- *Rydym yn cynnig ychwanegu gatiâu a drysau gerddi/buarthau at y rhestr o rwymedigaethau ac yn cynnig mai'r tenant fydd yn atebol am eu hatgyweirio a'r landlord fydd yn atebol am eu cyfnewid. Mewn perthynas â'r gwaith hwn, bydd y landlord yn gallu adennill hanner y costau rhesymol oddi wrth y tenant ond, os bydd y gwaith wedi'i gwblhau cyn pumed flwyddyn y denantiaeth, bydd y swm y gall y landlord ei adennill oddi wrth y tenant yn gyfyngedig i un rhan o ddeg o gostau rhesymol o'r fath am bob blwyddyn sydd wedi mynd heibio rhwng dechrau'r cytundeb tenantiaeth a chwblhau'r gwaith.*

Roedd dau o'r ymatebwyr yn gwrthwynebu gallu'r landlord i adennill hanner y costau rhesymol oddi wrth y tenant ar gyfer cyfenwid gatiâu a drysau gerddi/buarthau. Yn eu barn nhw, byddai'n well i'r tenant eu hatgyweirio ac i'r landlord eu cyfnewid.

- *Rydym yn cynnig ehangu boeleri, ffyrnau cegin a gratiau i gynnwys systemau gwres canolog, twymwyr tanddwr, cyfarpar a ffyrnau gwresogi – y landlord i'w cyfnewid, y tenant i'w hatgyweirio.*
- *Pibellau dŵr tanddaearol – bydd darpariaeth i'r tenant gael cyflawni'r gwaith angenrheidiol heb hysbysu'r landlord ymlaen llaw ac iddo allu adennill hyd at £2,000 am bob digwyddiad. Ni fydd hyn yn lleihau effaith y ddarpariaeth bresennol bod y tenant yn gallu cyflwyno hysbysiad ysgrifenedig i'r landlord yn galw arno i wneud y*

gwaith ac, os na fydd y landlord wedi gwneud y gwaith hwnnw o fewn wythnos, bod y tenant yn gallu gwneud y gwaith ac adennill y gost resymol.

Er bod mwyafrif yr ymatebwyr yn cytuno ac na wnaethant grybwyll unrhyw broblemau, awgrymodd un o'r ymgynghoreion y dylid cael eglurhad ychwanegol er mwyn sicrhau bod unrhyw waith a weir yn rhesymol a bod derbynebau'n cael eu darparu ar gyfer unrhyw hawliadau a weir yn erbyn y landlord. Byddai hyn yn sicrhau ei bod yn haws rheoli'r ddarpariaeth a bod llwybr archwilio priodol yn cael ei gynnal.

Cwestiwn 4 – Ydych chi'n fodlon ar y cynnydd arfaethedig yn y cap ariannol?

Cytunodd pob ymatebydd â'r cynnig.

Cwestiwn 5 – Ydych chi'n fodlon ar y ddarpariaeth i ganiatáu i denantiaid adennill eu costau rhesymol am gyfnewid eitemau mewn un taliad, yn hytrach na bod y tenant yn gorfod adennill swm hyd at derfyn penodol ar gyfer pob blwyddyn o'r denantiaeth nes bydd cost resymol y gwaith dan sylw wedi'i hadennill yn llawn

Roedd pump o'r ymatebwyr yn cytuno â'r cynnig, ond gwnaethant danlinellu pwysigrwydd sicrhau bod y gost yn rhesymol a bod derbynebau'n cael eu darparu at ddibenion archwilio.

Roedd un o'r ymgynghoreion yn anghytuno â'r diwygiad arfaethedig ac roedd am weld y terfyn yn cael ei godi o £2000 i £10,000 mewn unrhyw flwyddyn benodol, ac iddo barhau i fod yn ddarostyngedig i'r rhent am y daliad. Ym marn yr ymgynghorai, byddai hyn yn decach i'r landlordiaid. Honnodd ymatebydd arall hefyd fod y cynnig yn annheg a bod y model hawliadau presennol yn decach.

Awgrymodd un ymatebydd y dylai'r tenant a'r landlord gytuno ar dystiolaeth o gael y dyfynbris â'r gwerth gorau am y gwaith atgyweirio angenrheidiol, pan fo'r tenant neu'r landlord yn ceisio adennill costau. Dylid gwneud hyn cyn i'r gwaith gael ei gwblhau, yn ddarostyngedig i derfynau amser llym.

Cwestiwn 6 – Ydych chi'n fodlon ar y cynnig i gydgrynhoi'r ddeddfwriaeth?

Roedd wyth o blith y naw ymatebydd yn cytuno â'r cynnig, ac ni chafwyd sylwadau am y pwnc gan un ymatebydd.

Cwestiwn 7 – Ydych chi'n credu bod angen cyfnod trosiannol? Os ydych, rhowch eich rhesymau.

Roedd mwyafrif (saith) o'r ymatebwyr yn fodlon na fyddai angen cyfnod trosiannol, ar yr amod ei bod yn glir pryd y byddai'r rheoliadau newydd yn dod i rym. Roedd un ymatebydd o'r farn y byddai cyfnod o dair blynedd yn briodol fel y gallai ystadau gynllunio'n well ac er mwyn ymgorffori'r newidiadau'n rhan o adolygiadau o'r rhent.

Honnodd un ymgynghorai y byddai angen cyfnod trosiannol er mwyn rhoi rhybudd teg o gostau uwch posibl i landlordiaid.

Cwestiwn 8 – Ydych chi'n cytuno y dylai'r tenant gael ei ddigolledu am fewnbynnau sydd heb gael eu prynu, elfennau hybrin yn ychwanegol at gopor a magnesiwm, a deunydd llesol arall fel cyflyrwyrr pridd?

Roedd un ymatebydd yn anghytuno â'r cynnig, roedd pump yn cytuno, ac ni ddarparodd tri o'r ymatebwyr farn am y pwnc.

Cwestiwn 9 – Ydych chi'n cytuno ei bod yn briodol bod yr iawndal sy'n daladwy i denant sy'n ymadael am y gwerth gwrteithiol o dreulio grawn a phorthiant a brynwyd yn cynnwys y gwerth o unrhyw anifeiliaid a gedwir ar y daliad i ddibenion amaethyddol?

Ni ddarparodd dau o'r ymatebwyr sylwadau am y cwestiwn hwn, tra bo chwech yn cytuno â'r cynnig, heb grybwyll unrhyw bryderon.

Teimlai un rhanddeiliaid, os bydd porthiant sydd wedi'i dreulio yn cael ai gadw'n bennawd hawliad o dan Atodlen 8, y byddai hyn yn newid priodol yn amgylchiadau'r oes fodern. Fodd bynnag, nododd fod y diwygiadau yn Lloegr i Atodlen 8 yn symud i ystyried gwrteithiau mewn storfeydd yn fantais uniongyrchol sy'n cael ei gadael i'r meddiannydd newydd, gan ddileu'r cyfeiriad at borthiant a dreuliwyd o'r blaen.

Cwestiwn 10 – Ydych chi'n cytuno â'r cynnig i ddileu'r dull a ragnodwyd ar gyfer cyfrifo iawndal a'r tablau sy'n pennu gwerth uned nwyddau h.y. dirymu Rheoliadau Amaethyddiaeth (Cyfrifo Gwerth ar gyfer iawndal) 1978 (fel y'u diwygiwyd)?

Roedd mwyafrif yr ymatebwyr yn cytuno â'r cynnig ac ni ddarparodd dau sylwadau.

Awgrymodd un o'r ymatebwyr y dylid gwneud newidiadau ychwanegol i'r rheoliadau, gan ganiatáu i Dribiwnlys Tir Amaethyddol Cymru ystyried anghydfodau mewn cysylltiad ag iawndal ar ddiwedd tenantiaeth, os bydd Rheoliadau iawndal 1978 yn cael eu dirymu. Nododd y byddai gan y Tribiwnlys y wybodaeth a'r arbenigedd sydd eu hangen ynglŷn â'r materion hyn.

Cwestiwn 11 – Hoffem wybod eich barn am yr effeithiau y bydd y cynigion hyn yn eu cael ar yr iaith Gymraeg, yn benodol ar i) cyfleoedd i bobl ddefnyddio'r Gymraeg a ii) ar drin y Gymraeg yn union mor ffafriol â'r Saesneg. Pa effeithiau a fyddai'n codi yn eich barn chi? Sut y gallai effeithiau cadarnhaol gael eu cynyddu, neu effeithiau negyddol eu lliniaru?

Cwestiwn 12 – Hefyd eglurwch sut rydych yn credu y gellid llunio neu newid y polisi arfaethedig er mwyn sicrhau i) effeithiau cadarnhaol neu effeithiau mwy cadarnhaol ar gyfleoedd i bobl ddefnyddio'r iaith Gymraeg ac ar drin y Gymraeg yn union mor ffafriol â'r Saesneg, a ii) nad oes effeithiau niweidiol ar gyfleoedd i bobl ddefnyddio'r iaith Gymraeg ac o ran trin y Gymraeg yn union mor ffafriol â'r Saesneg.

Ni wnaeth pump o'r ymatebwyr ateb y cwestiynau hyn. Dywedodd un rhanddeiliad nad oedd o'r farn fod y materion hyn yn uniongyrchol berthnasol i'r Gymraeg, ond cytunodd y gellid ystyried bod unrhyw beth sy'n hwyluso gweithrediad y system tenantiaethau amaethyddol yn dileu problemau i sector y mae llawer o'r ffermwyr ynddo wrth graidd cymunedau sy'n siarad Cymraeg.

Cwestiwn 13 – Rydym wedi gofyn nifer o gwestiynau penodol. Os hoffech godi unrhyw faterion cysylltiedig nad ydym wedi'u trafod yn benodol, nodwch y rhain yn y lle isod.

Manteisiodd rhai o'r ymatebwyr ar y cyfle hwn i fynegi pryderon ychwanegol a chyflwyno sylwadau ychwanegol. Mae'r rhain wedi'u crynhoi isod.

Ailadroddodd un o'r ymatebwyr y manteision sy'n gysylltiedig â dilyn y newidiadau a wnaed yn Lloegr, a fyddai'n gosod y sector tenantiaethau yng Nghymru ar yr un lefel.

Awgrymodd un ymatebydd y dylai'r cyfnod trosiannol hefyd gynnwys amser i landlordiaid ymgymryd â gwaith gwella er mwyn gwneud y fferm yn fwy diogel, ond na ddylent allu hawlio iawndal am y gwaith oherwydd byddai hynny'n cyflwyno cystadleuaeth annheg i ffermydd preifat bach.

Mewn sylw arall, nodwyd y dylai Cynghorau wneud pob ymdrech i sicrhau bod y cyfle ar gael i ffermwyr yn y dyfodol, a hynny drwy ddiogelu a chynnal y ffermydd y mae Cynghorau'n berchen arnynt yng Nghymru.

Ymateb Llywodraeth Cymru

Mae'r newidiadau a gafodd eu crynhoi yn yr ymarfer ymgynghori yn ceisio diweddarau rheoliadau sydd wedi dyddio, darparu eglurhad o'r gofynion rheoliadol, a chefnogi gweithrediad y sector tenantiaethau amaethyddol. Bwriad Llywodraeth Cymru yw cyflwyno newidiadau rheoliadol a gweithredu'r cynigion a amlinellwyd â rhai mân addasiadau. Mae Llywodraeth Cymru yn croesawu'r gefnogaeth gyffredinol i'r diwygiadau arfaethedig ac mae'n ddiolchgar am y sylwadau a'r awgrymiadau ychwanegol.

Cymalau Enghreifftiol a Rhwymedigaethau

Corslwyni a storfeydd slyri

O ystyried yr ymatebion i'r ymgynghoriad a'r adborth ychwanegol gan randdeiliaid, cynigir y bydd cyfrifoldeb y tenant ynghylch corsslwyni yn cael ei bennu ar ffurf cadw'r rhain yn glir o rwystrau yn unig. Yn yr un modd, bydd y ddarpariaeth ynghylch storfeydd slyri yn cael ei diwygio ychydig i bennu rhwymedigaeth y tenant i gadw'r systemau'n lân ac yn rhydd o rwystrau, yn hytrach na mewn cyflwr da. Mae Llywodraeth Cymru yn derbyn y gellid ystyried bod yr ymadrodd "cyflwr da" yn amwys ac y gallai awgrymu cyfrifoldeb ychwanegol ac anfwriadol i denantiaid amaethyddol yng Nghymru.

Tanciau tanwydd ac olew, pibellau nwy a thanciau sefydlog sy'n dal nwy a phetrolewm hylifedig

O ran y rhwymedigaeth sy'n effeithio ar danciau tanwydd ac olew ar eu traed eu hunain, pibellau nwy a thanciau sefydlog sy'n dal nwy a phetrolewm hylifedig, mae Llywodraeth Cymru wedi ailystyried y cynnig yn sgil yr ymgynghoriad a'r adborth ychwanegol gan randdeiliaid. Cynigir erbyn hyn na fydd cyfrifoldeb y tenant ond yn ymwneud â thanciau olew a thanwydd ar eu traed eu hunain yn y rheoliadau diwygiedig. Y landlord fydd yn gyfrifol am atgyweirio a chyfnewid pibellau a thanciau sy'n dal nwy a phetrolewm hylifedig.

Inswleiddio toeau, waliau, a phibellau

Bu Llywodraeth Cymru yn ystyried y sylwadau a ddaeth i law ynglŷn â'r cynnig sy'n effeithio ar inswleiddio toeau, waliau, a phibellau. Fel y nododd rhai o'r ymatebwyr, mae dulliau inswleiddio waliau a thoeau yn agwedd annatod ar strwythur adeilad, ac felly'r landlord ddylai fod yn gyfrifol am eu hatgyweirio a'u cyfnewid. Mae Llywodraeth Cymru yn cytuno â'r asesiad hwn ac ni fydd yn cynnwys y rhwymedigaethau penodol hyn ymysg rhai'r tenant yn y rheoliadau diwygiedig. Bydd y tenant yn gyfrifol am atgyweirio a chyfnewid dulliau inswleiddio pibellau o dan y rheoliadau newydd.

Ceginau gosod

Ceisiodd yr ymgynghoriad farn rhanddeiliaid ynghylch a ddylid cynnwys cyfeiriad penodol at geginau gosod yn y Rheoliadau newydd. Nododd nifer o'r ymatebwyr ei bod yn bosibl nad yw'r ymadrodd 'gosodiadau a ffitiadau' yn ddigonol i gwmpasu ceginau gosod, gan olygu bod y rheoliadau'n aneglur ac y gellid eu dehongli mewn gwahanol ffyrdd. Ar sail yr adborth hwn, bydd Llywodraeth Cymru yn ychwanegu ceginau gosod yn rhwymedigaeth benodol i'r tenant eu hatgyweirio ac i'r landlord eu cyfnewid yn yr offeryn statudol newydd.

Ymylon bondo, estyll ffasgia a bondoeau

Safbwyntiau cyferbyniol a gafwyd ynglŷn â'r cynnig i ehangu'r diffiniad o doeau i gynnwys ymylon bondo, estyll ffasgia a bondoeau. Roedd nifer o'r ymatebwyr yn anghytuno â'r newid hwn, gan fynegi pryderon y byddai'n symud cryn rwymedigaeth o'r landlord i'r tenant. Ar ôl ystyried yr ymatebion, mae Llywodraeth Cymru yn cynnig rhestru toeau ar wahân yn y rheoliadau, ac y dylai'r landlord fod yn atebol am atgyweirio a chyfnewid, ac eithrio atgyweiriadau bach i deils sydd wedi malu a llithro, a hynny heb allu adennill y gost oddi wrth y tenant. Ni fydd ymylon bondo, estyll ffasgia a bondoeau'n cael eu cynnwys yn nherm 'toeau'; byddant yn cael eu rhestru ar wahân a'r rhwymedigaeth ar y landlord i'w hatgyweirio a'u cyfnewid, gan allu adennill hanner y gost resymol oddi wrth y tenant.

Dodrefn drysau a ffenestri

Mynegwyd rhai pryderon am y cynnig ynglŷn â dodrefn drysau a ffenestri, gan gynnwys gwydr, amnewidion gwydr, cyrt ffenestri, ac unedau gwydr wedi'u selio. Bu Llywodraeth Cymru yn ystyried y gwrthwynebiadau hyn a'r gwrthddadleuon yn ofalus. Yn y rheoliadau diwygiedig, bydd y tenant yn gyfrifol am atgyweirio'r rhain, eu cyfnewid, a'u cadw mewn cyflwr da, ac eithrio yn achos gwydr neu amnewidion gwydr y mae angen eu hatgyweirio neu gyfnewid oherwydd cyflwr y drws, y ffenestr, y ffenestr do, neu eu fframiau. Y landlord fydd yn gyfrifol am ddrysau, ffenestri, a ffenestri to a'u fframiau.

Offer trydanol

Er bod mwyafrif yr ymatebwyr yn cytuno â'r cynigion sy'n effeithio ar offer trydanol, hynny yw, symud y rhwymedigaeth i atgyweirio a chyfnewid systemau trydanol i'r landlord, mae un ymgynghorai wedi mynegi ei bryder am faterion diogelwch. Ym marn Llywodraeth Cymru, mae diogelwch yn hollbwysig a disgwylir i'r cynnig sicrhau bod landlordiaid â throsolwg a rheolaeth digonol ar yr holl atgyweiriadau trydanol, gan fynd i'r afael ag arferion anniogel tenantiaid sy'n ychwanegu cysylltiadau newydd at y systemau yn ddjarwybod i'r landlord a heb ei gydsyniad. Mae cylchedau ac offer trydanol yn rhan annatod o systemau ac adeiladau ffermydd, fel y ffermdy ei hun, ac mae'n rhesymol disgwyl i'r landlord, yn hytrach na'r tenant, fod yn gyfrifol am atgyweirio a chyfnewid y rhain.

Gatiau a drysau gerddi

Roedd gwrthwynebiad i allu arfaethedig y landlord i adennill hanner y gost resymol o gyfnewid gatiau a drysau gerddi/buarthau. O ystyried yr ymatebion i'r ymgynghoriad, ni fyddwn yn bwrw ymlaen â'r cynnig hwn fel y'i hamlinellwyd yn wreiddiol. O dan y rheoliadau newydd, bydd y tenant â'r rhwymedigaeth i atgyweirio'r eitemau hyn a bydd y landlord â'r rhwymedigaeth i'w cyfnewid, a hynny heb adennill unrhyw gostau.

Byddwn yn bwrw ymlaen â'r cynigion eraill ynghylch rhwymedigaethau a chymalau enghreifftiol fel y nodwyd yn y ddogfen ymgynghori.

Cap ariannol ac iawndal ar ddiwedd tenantiaeth

Roedd pob ymatebydd yn cefnogi'r cynnydd i'r cap ariannol a bydd Llywodraeth Cymru yn bwrw ymlaen â hyn, fel y cynigiwyd.

Roedd mwyafrif yr ymatebwyr yn cefnogi'r cynnig ynglŷn â'r newidiadau i'r trefniadau ar gyfer adennill costau i denantiaid. Fodd bynnag, mynegwyd rhai pryderon am yr effaith ar landlordiaid. Mae Llywodraeth Cymru wedi ystyried y pryderon hyn ond mae'n credu bod y newid arfaethedig a'r terfyn ariannol yn deg ac maent wedi'u dylunio i gefnogi gweithrediad y sector tenantiaethau yng Nghymru.

Mae Llywodraeth Cymru yn derbyn bod cael dyfynbris â'r gwerth gorau am waith atgyweirio yn ffordd synhwyrol o fwrw ymlaen, fel yr awgrymodd un o'r ymatebwyr. Fodd bynnag, ni fyddai'n briodol i hynny fod yn ofyniad gorfodol, oherwydd gallai darpariaeth o'r fath gael ei dehongli mewn gwahanol ffyrdd a byddai'n cynyddu'r baich rheoliadol. Bydd landlordiaid a thenantiaid yn gallu dod i gytundeb o dan delerau ac amodau eu contractau unigol heb i ddarpariaethau rhagnodol gael eu cyflwyno o dan y rheoliadau diwygiedig.

Cydgrynhoi

Bydd Llywodraeth Cymru yn cydgrynhoi'r cymalau enghreifftiol â Rheoliadau Amaethyddiaeth (Terfynau Amser Amrywiol) 1959 ac yn dirymu Rheoliadau Amaethyddiaeth (Terfyn Amser) 1988. Hefyd, bydd Rheoliadau Amaethyddiaeth (Terfynau Amser Amrywiol) 1959 yn cael eu cydgrynhoi â'r cymalau enghreifftiol er mwyn symleiddio'r ddeddfwriaeth sy'n rheoli tenantiaethau amaethyddol.

Cyfnod trosiannol

Mae Llywodraeth Cymru o'r farn nad oes angen cyfnod trosiannol, fel y nododd mwyafrif llethol yr ymatebwyr.

Iawndal

Roedd y mwyafrif yn cefnogi'r cynigion sy'n diwygio'r trefniadau ynghylch iawndal ar ddiwedd tenantiaeth, a bydd Llywodraeth Cymru yn bwrw ymlaen â'r cynnig.

Roedd un awgrym penodol yn ymwneud ag ymestyn cylch gwaith Tribiwnlys Tir Amaethyddol Cymru (TTAC) i gynnwys anghydfodau ynghylch iawndal ar ddiwedd tenantiaeth. Mae'r posibilrwydd o ymestyn awdurdodaeth TTAC yn rhan o ffrwd waith ar wahân a bydd yn cael ei ystyried yn annibynnol ar yr ymgynghoriad presennol.

Sylwadau Ychwanegol

Dylai'r broses o wella cyfleusterau ffermydd a diogelwch ffermydd fod yn flaenoriaeth i'r diwydiant cyfan. Mae Llywodraeth Cymru o'r farn y bydd y newidiadau a gynigiwyd yn yr ymgynghoriad yn helpu i symleiddio ac egluro'r gofynion rheoliadol ac adlewyrchu arferion ffermio mwy modern, gan gefnogi hefyd felly weithrediad effeithiol y sector tenantiaethau amaethyddol. Ni ellir rheoleiddio pob agwedd ar y sector hwn, ac mae angen i landlordiaid a thenantiaid gydweithio er mwyn gwella diogelwch a hyfedredd ar eu ffermydd.

Mae barn eang yn y diwydiant a chan Lywodraeth Cymru fod ffermydd Awdurdodau Lleol yn adnodd pwysig sy'n darparu cyflwyniad deniadol i amaethyddiaeth ar gyfer newydd-ddyfodiad a phobl ifanc sy'n dod i'r diwydiant. Mater i'r Awdurdodau Lleol unigol yw rheoli ystad Dyddynnod yr Awdurdodau Lleol, ac nid oes gan Weinidogion Cymru bwerau cyfreithiol naill ai i reoli'r arferion rheolaeth yn uniongyrchol neu i atal y broses o resymoli ystadau Awdurdodau Lleol. Er hynny, mae Llywodraeth Cymru yn cefnogi parhad ffermydd Awdurdodau Lleol oherwydd eu manteision ychwanegol i'r sector, yn arbennig o ran cynorthwyo newydd-ddyfodiaid.