

Rhif: WG39460



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Llywodraeth Cymru
Ymgynghoriad – crynodeb o'r ymatebion

Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016

Rheoliadau yn ymwneud â Ffitrwydd i Fod yn
Gartref

Mawrth 2021

Mae'r ddogfen hon hefyd ar gael yn Saesneg.
This document is also available in English.

Cyflwyniad

Mae Adran 91 o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 ('Deddf 2016') yn gosod dyletswydd ar landlord i sicrhau bod annedd yn ffit i fod yn gartref. Bydd y ddyletswydd hon yn gymwys ar ddechrau contract meddiannaeth, ac yn parhau drwy gydol y contract. Mae Adran 94 o'r Ddeddf yn ei gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru greu rheoliadau ar gyfer pennu a yw annedd yn ffit i fod yn gartref.

Cynhaliwyd ymgynghoriad cyhoeddus ynghylch y Rheoliadau drafft hyn, a ddaeth i ben ar 12 Ionawr 2018. Mae'r ymatebion wedi cael eu hystyried yn fanwl erbyn hyn, ac mae crynodeb ohonynt wedi'i gynnwys isod. Mae'r crynodeb hwn hefyd yn cynnwys manylion unrhyw newidiadau i'r Rheoliadau er mwyn rhoi ystyriaeth i'r ymatebion i'r ymgynghoriad.

Daw'r Rheoliadau i rym ar yr un pryd â Deddf 2016. Mae Llywodraeth Cymru wedi nodi ei bod yn bwriadu i Ddeddf 2016 ddod i rym yng ngwanwyn 2022. Ers cynnal yr ymgynghoriad hwn, mae Llywodraeth Cymru wedi diwygio Deddf 2016 drwy Fil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru) 2020 a gellir gweld manylion y ddeddfwriaeth ddiwygio honno yma:

<https://busnes.senedd.cymru/mglIssueHistoryHome.aspx?Ild=27569>

Caiff y Rheoliadau hyn eu hadolygu'n gyson, gyda'r posibilrwydd o ddarparu ar gyfer gofynion penodol pellach er mwyn mynd i'r afael â materion penodol, pe bai angen.

Crynodeb o'r Ymatebion

Mae'r ddogfen hon yn crynhoi'r ymatebion i wyth cwestiwn yr ymgynghoriad. Er na all nodi pob un o'r sylwadau a gafwyd, y nod yw cyfleu'r prif negeseuon. Codwyd nifer o faterion nad oeddent yn ymwneud yn uniongyrchol â phwnc yr ymgynghoriad. Rydym wedi nodi'r materion hyn ond nid ydym wedi'u hystyried yn fanwl yn y crynodeb hwn. Cafwyd bron pob un o'r ymatebion i'r ymgynghoriad gan bobl neu sefydliadau yng Nghymru.

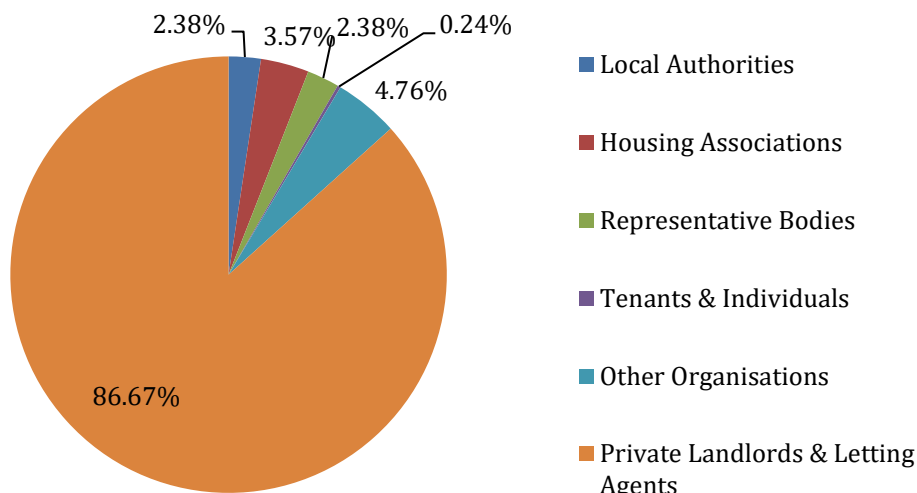
Cafodd Llywodraeth Cymru 420 o ymatebion i'r ymgynghoriad. Gallai unigolion gyflwyno eu hymatebion drwy holiadur ar-lein, e-bost neu'r post. Cafwyd 75 o ymatebion drwy e-bost, 46 drwy'r post a 354 ar-lein.

Roedd y dadansoddiad yn ôl sector fel a ganlyn.

Awdurdodau Lleol	10
Cymdeithasau Tai	15
Cyrff Cynrychioladol	10
Tenantiaid ac Unigolion	1
Sefydliadau Eraill	20
Landlordiaid Preifat ac Asiantiaid Gosod	364

Cafwyd y mwyafrif helaeth o'r ymatebion gan landlordiaid preifat neu asiantiaid gosod (364). Ymatebodd 15 o gymdeithasau tai a 10 awdurdod lleol, yn ogystal ag amrywiaeth o sefydliadau eraill o wahanol fathau. Dim ond un ymateb a gafwyd gan denant.

Summary of Responses by Sector



Crynodeb o'r Ymatebion fesul Sector

- Awdurdodau Lleol
- Cymdeithasau Tai
- Cyrff Cynrychioliadol
- Tenantiaid ac Unigolion
- Sefydliadau Eraill
- Landlordiaid Preifat ac Asantiaid Gosod

Prif Ganfyddiadau

Ar y cyfan, roedd pob dosbarth o ymatebwyr yn croesawu'r dull gweithredu cyffredinol a oedd yn sail i'r rheoliadau. Yn yr un modd, cafwyd ymateb cadarnhaol gan ymatebwyr o bob math i brif nodweddion y cynigion.

Roedd 64% o'r ymatebwyr yn cytuno â'r gofynion penodol yr oedd y rheoliadau'n eu gosod ar landlordiaid:

- bod larwm carbon monocsid yn yr annedd, a'i fod yn gweithio;
- bod larwm mwg yn yr annedd, a'i fod yn gweithio;
- bod profion diogelwch trydanol yn cael eu cynnal bob pum mlynedd o leiaf.

Cafwyd barn fwy cymysg ynghylch a oedd angen unrhyw ofynion ychwanegol ar gyfer larymau mwg. Roedd 53% yn cytuno bod angen gofynion ychwanegol. O blith yr amrywiaeth o opsiynau a drafodwyd, dywedodd 57% o'r rhai a atebodd y cwestiwn eu bod yn ffafrio larymau mwg gwifredig wedi'u cysylltu â'i gilydd.

At ei gilydd, roedd 83% o'r ymatebwyr yn cefnogi'r gofyniad am brofion diogelwch trydanol, ac roedd 64% o'r ymatebwyr yn cefnogi'r gofyniad am brawf bob pum mlynedd o leiaf.

Dywedodd 71% o'r ymatebwyr fod y gofynion ar gyfer larymau mwg, larymau carbon monocsid a phroffion diogelwch trydanol yn mynd i'r afael â'u prif bryderon o ran iechyd a diogelwch. Fodd bynnag, roedd rhai awdurdodau lleol o'r farn y dylid gosod

rhwymedigaethau ychwanegol ar landlordiaid, yn ymwneud yn benodol â diogelwch nwy (eir i'r afael â hyn yn ddiweddarach yn y ddogfen hon) a phresenoldeb lleithder a llwydni.

Roedd 70% o'r ymatebwyr yn cytuno bod y canllawiau'n esbonio natur y 29 o faterion ac amgylchiadau sy'n sail i ffitrwydd i fod yn gartref mewn ffordd ddigonol. Roedd rhai o'r ymatebion yn awgrymu bod angen i'r canllawiau cysylltiedig arfaethedig fod yn fwy manwl neu benodol, er mwyn pennu'n derfynol a yw eiddo yn ffit i fod yn gartref.

Ymatebion i gwestiynau unigol yn yr ymgynghoriad

Roedd cynnwys yr ymatebion yn amrywio'n sylweddol, er bod y rhan fwyaf o'r ymatebwyr wedi ateb y rhan fwyaf o'r cwestiynau a ofynnwyd yn yr ymgynghoriad. Rydym yn ddiolchgar iawn am yr ymatebion manwl iawn a gafwyd gan rai ymatebwyr. Er nad oes modd adlewyrchu pob mater a godwyd yn llawn, rhoddir crynodeb o'r prif themâu a godwyd mewn ymateb i bob un o'r cwestiynau.

Cwestiwn 1 – Pennu a yw annedd yn ffit i fod yn gartref. Ydych chi'n cytuno â'n ffordd o benderfynu a yw annedd yn ffit i fod yn gartref, yn benodol gan gyfeirio at y 29 o faterion ac amgylchiadau sydd i'w gweld yn y canllawiau?

O'r ymatebion a ddaeth i law:
Atebodd 270 (64%) 'ydw'
Atebodd 140 (33%) 'nac ydw'
Nid atebodd 10 (3%)

Roedd y dull arfaethedig ar gyfer pennu a yw annedd yn ffit i fod yn gartref wedi'i gefnogi gan 64% o'r ymatebwyr. Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr yn cytuno â chynnwys y gofynion ataliol penodol a amlinellwyd, yn ogystal â'r 29 o faterion ac amgylchiadau. Teimlwyd bod y rheoliadau yn gynhwysfawr a'u bod yn darparu rhestr wirio er mwyn helpu i sicrhau bod anheddau o ansawdd rhesymol.

Fodd bynnag, dywedodd nifer o awdurdodau lleol nad oeddent yn cytuno â'r dull. Roedd y prif bryder yn ymwneud â defnyddio'r 29 o faterion ac amgylchiadau mewn perthynas â gofynion y System Mesur Lechyd a Diogelwch Tai a gofynion Ffitrwydd i Fod yn Gartref. Roeddent yn dadlau bod potensial ar gyfer dryswch rhwng y ddwy system.

Roedd awdurdodau eraill yn dadlau y dylai ffitrwydd i fod yn gartref gael ei gyfuno/uno â Safon Ansawdd Tai Cymru fel bod pob tenant yn cael yr un amddiffyniad, ni waeth a yw'n byw yn y sector rhent preifat neu'r sector rhent cymdeithasol. Nodir hefyd fod yr unig denant a ymatebodd wedi dweud ei bod yn bwysig bod landlordiaid cymdeithasol, yn ogystal â landlordiaid preifat ac asiantiaid gosod, yn cydymffurfio â'r rheoliadau newydd.

Codwyd pryderon hefyd gan awdurdodau lleol ynghylch y rôl yr oedd disgwyl iddynt ei chwarae mewn perthynas â gweithredu a gorfodi'r rheoliadau. Roeddent o'r farn y byddai'n anodd i landlordiaid wybod a oedd eu hannedd yn ffit i fod yn gartref, a'u bod yn debygol o ofyn iddynt am gyngor. Roeddent yn ansicr a fyddai disgwyl iddynt roi cyngor o'r fath i landlordiaid.

Ymateb Llywodraeth Cymru i Gwestiwn 1

Mae Llywodraeth Cymru yn croesawu'r ymateb cadarnhaol at ei gilydd a gafwyd gan ymgynghoreion i'r dull gweithredu sy'n sail i'r rheoliadau arfaethedig ar gyfer pennu a yw annedd yn ffit fod yn gartref. Yng ngoleuni'r cwestiynau a godwyd, rhoddir mwy o eglurder ar y dull arfaethedig isod.

Nod y Rheoliadau ffitrwydd i fod yn gartref arfaethedig yw cynnig dull cynhwysfawr, ond cymesur, o fynd i'r afael â'r amodau gwaethaf. Byddant yn ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid wneud gwelliannau sylweddol i eiddo sy'n methu'n sylweddol â bodloni'r gofynion. Ar yr un pryd, ni fyddant yn cosbi'r landlordiaid hynny y mae eu heiddo eisoes o safon resymol.

Gofynion y System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai, Safon Ansawdd Tai Cymru a Ffitrwydd i Fod yn Gartref

Fel y nodwyd yn yr ymgynghoriad, defnyddir yr un 29 o faterion ac amgylchiadau a ddefnyddir gan y System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai. Mae mabwysiadu'r un 29 o faterion ac amgylchiadau yn cynnig rhywfaint o gysondeb rhwng y ddwy system, ond yn bwysicach fyth, mae'n cynnig dull mwy cynhwysfawr o bennu ffitrwydd i fod yn gartref na'r hen safon ffitrwydd.

Roedd rhai ymatebwyr wedi drysu ynghylch y gwahaniaeth rhwng Ffitrwydd i Fod yn Gartref a'r System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai. Er bod y canllawiau'n disgrifio'r gwahaniaethau rhyngddynt, caiff y disgrifiad hwn ei ailystyried yng ngoleuni'r sylwadau a ddaeth i law er mwyn sicrhau mwy o eglurder. Yn ogystal, er mwyn hwyluso dealltwriaeth, byddwn yn gweithio'n agos gyda'r holl randdeiliaid er mwyn sicrhau bod negeseuon allweddol yn cael eu cyfleu'n glir cyn i'r Ddeddf ddod i rym.

Ar ôl iddi ddod i rym, bydd y Ddeddf yn ei gwneud yn ofynnol i bob landlord (gan gynnwys awdurdodau lleol a chymdeithasau tai) sicrhau eu bod yn bodloni rhwymedigaethau ffitrwydd i fod yn gartref. Mae hyn yn ychwanegol at y gofynion cyfredol sydd ar landlordiaid cymdeithasol drwy SATC. Caiff canllawiau SATC eu hadolygu hefyd er mwyn ystyried y Rheoliadau Ffitrwydd i Fod yn Gartref.

Sut y mae disgwyl i landlordiaid farnu a yw annedd yn ffit i fod yn gartref?

Mae'r canllawiau sy'n cyd-fynd â'r rheoliadau yn darparu enghreifftiau o gamau y dylai landlord eu hystyried er mwyn atal/mynd i'r afael â materion neu amgylchiadau penodol. Fodd bynnag, oherwydd yr amrywiaeth fawr yn y mathau o anheddau a'u hoed, yn ogystal â'r amryw ymatebion posibl, dim ond fel cymorth i landlordiaid y cynigir yr enghreifftiau hyn. Ar ôl ystyried y canllawiau, mater i'r landlordiaid fydd penderfynu pa gamau sy'n rhesymol i'w cymryd er mwyn sicrhau bod yr annedd yn ffit i fod yn gartref. Yn anochel, mater o farn yw hyn, sy'n ystyried yr amgylchiadau penodol, gan gynnwys dyluniad ac adeiladwaith yr annedd.

Mae cyfrifoldeb ar ddeiliad contract i gymryd gofal rhesymol o'r annedd hefyd, a gall gweithredoedd neu ddiffyg gweithredoedd deiliad y contract gyfrannu at ffitrwydd annedd i fod yn gartref. Er enghraifft, mewn perthynas â lleithder a llwydni, mae'r canllawiau'n nodi y caiff annedd ei ystyried yn ffit i fod yn gartref ar yr amod ei fod yn cynnig nodweddion/cyfleusterau digonol, fel systemau gwresogi ac awyru, a ffenestri sy'n agor/ffaniau er mwyn atal lleithder a llwydni. Felly, ni chaiff eiddo ei ystyried yn annedd nad

yw'n ffit i fod yn gartref os ceir ynddo leithder a llwydni dim ond oherwydd nad yw deiliad y contract wedi awyru neu wresogi'r eiddo'n ddigonol.

O ran cyngor, nid yw'r Rheoliadau'n gosod dyletswydd ar awdurdodau lleol i ddarparu gwasanaeth cynghori nac arolygu i landlordiaid. Caiff fersiwn derfynol y canllawiau ei diwygio i sicrhau bod gwahaniaeth clir rhwng y System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai, y mae'r awdurdod lleol yn gyfrifol am ei gorfodi, a ffitrwydd i fod yn gartref, sydd yn un o amodau contract meddiannaeth y gellir ei orfodi gan ddeiliad y contract yn erbyn y landlord.

Cwestiwn 2 – Gofynion landlordiaid – carbon monocsid. A ydych yn cytuno â'r gofyniad i landlord osod larwm carbon monocsid?

O'r ymatebion a ddaeth i law:

Atebodd 353 (84%) 'ydw'

Atebodd 63 (15%) 'nac ydw'

Nid atebodd 4 (1%)

Ymateb Llywodraeth Cymru i Gwestiwn 2

Mae Llywodraeth Cymru yn croesawu'r ymateb cadarnhaol gan randdeiliaid, sy'n cadarnhau yr ystyrir bod gosod larwm carbon monocsid yn gam ataliol rhesymol a chymesur fel rhan o'r gofynion ehangach o ran ffitrwydd i fod yn gartref.

Larymau Mwg

Cwestiwn 3 – Gofynion landlordiaid – larymau mwg. A ydych yn cytuno â'r gofyniad i landlord osod larwm mwg?

O'r ymatebion a ddaeth i law:

Atebodd 384 (91%) 'ydw'

Atebodd 30 (7%) 'nac ydw'

Nid atebodd 6 (2%)

Cwestiwn 4 – Os 'ydw' i Gwestiwn 3, a ddylid pennu unrhyw ofynion ychwanegol ar y math o larwm mwg?

O'r ymatebion a ddaeth i law:

Atebodd 224 (53%) 'dylid'

Atebodd 166 (40%) 'na ddylid'

Nid atebodd 30 (7%)

Cwestiwn 5 – Os 'dylid' i Gwestiwn 4, pa fath o larwm ddylid ei osod?

Cwestiwn 5a. Larymau mwg ag uned batri lithiwm wedi'i selio sy'n para am ddeng mlynedd.

O'r ymatebion a ddaeth i law:

Atebodd 141 (34%) 'ie'

Atebodd 121 (29%) 'na'

Nid atebodd 158 (37%)

Cwestiwn 5b. Larymau mwg wedi'u cysylltu â'i gilydd ag uned batri lithiwm wedi'i selio.

O'r ymatebion a ddaeth i law:

Atebodd 73 (17%) 'ie'

Atebodd 165 (39%) 'na'

Nid atebodd 182 (44%)

Cwestiwn 5c. Larymau mwg gwifredig wedi'u cysylltu â'i gilydd

O'r ymatebion a ddaeth i law:

Atebodd 153 (37%) 'ie'

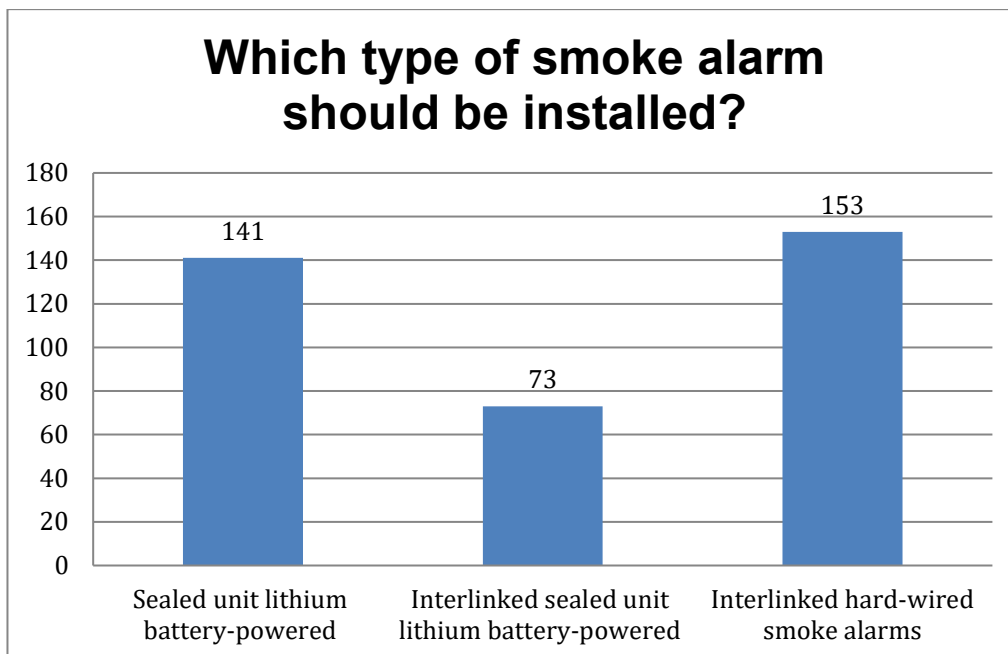
Atebodd 115 (27%) 'na'

Nid atebodd 152 (36%)

Roedd 91% o'r ymatebion yn cytuno bod gosod larymau mwg yn gam ataliol rhesymol a chymesur fel rhan o'r gofynion ehangach o ran ffitrwydd i fod yn gartref.

Fodd bynnag, cafwyd ymateb mwy cymysg i Gwestiwn 4, yn ymwneud ag unrhyw ofynion ychwanegol o ran y math o larwm y dylid ei osod. Fodd bynnag, roedd mwyafrif bach (53%) yn cytuno y dylai'r Rheoliadau gynnwys manyleb bellach.

Mae'r ymatebion i Gwestiwnau 5 ac yn dangos mai'r opsiwn a ffefrir yw bod y rheoliadau'n pennu y dylid gosod larymau mwg gwifredig wedi'u cysylltu â'i gilydd.



Pa fath o larwm mwg y dylid ei osod

Larymau mwg ag uned batri lithiwm wedi'i selio

Larymau mwg wedi'u cysylltu â'i gilydd ag uned batri lithiwm wedi'i selio.

Larymau mwg gwifredig wedi'u cysylltu â'i gilydd

Rhodddwyd nifer o resymau dros ffafrio'r opsiwn hwn:

- Mae'n hanfodol bod y larymau wedi'u cysylltu â'i gilydd er mwyn rhoi rhybudd cynnar, yn enwedig lle bo'r larwm a gaiff ei sbarduno allan o gyrraedd.
- Gellir ymyrryd ag unedau batri, hyd yn oed rhai wedi'u selio, neu eu hanalluogi yn haws nag unedau gwifredig.
- Ni waeth beth yw hyd oes rhai unedau batri, byddant yn dal i fethu ar ryw adeg. Bydd methu â nodi hyn drwy gynnal archwiliadau rheolaidd yn cynyddu'r risg o beidio â rhoi rhybudd digonol o dân. Gall hyn fod yn broblem benodol mewn annedd lle y bydd deiliad y contract yn newid yn aml.

Ymateb Llywodraeth Cymru i Gwestiynau 3, 4 a 5 a i c

Mae Llywodraeth Cymru wedi nodi'r ymatebion a gafwyd i'r gofynion i osod larymau mwg. Gellir gweld bod yr ymatebion hyn yn ffafrio gofynion ychwanegol ar ben y rhai hynny a nodir yn y rheoliadau drafft. O ganlyniad, cynigir y dylid diwygio'r rheoliadau drafft i ddarparu y bydd yn ofynnol i bob landlord osod larwm mwg gwifredig, a lle y bo angen mwy nag un larwm, y bydd y larymau wedi'u cysylltu â'i gilydd.

Cwestiwn 6. Gofyniad landlordiaid o ran profion diogelwch trydanol. Ydych chi'n cytuno â'r gofyniad i landlord drefnu i gynnal profion diogelwch trydanol?

O'r ymatebion a ddaeth i law:

Atebodd 348 (83%) 'ydw'

Atebodd 60 (14%) 'nac ydw'

Nid atebodd 12 (3%)

Cwestiwn 7. Gofyniad landlordiaid – profion diogelwch trydanol. Ydych chi'n cytuno mai'r cyfnod hiraf y dylid ei gael rhwng profion diogelwch trydanol yw pum mlynedd?

O'r ymatebion a ddaeth i law:

Atebodd 267 (64%) 'ydw'

Atebodd 142 (34%) 'nac ydw'

Nid atebodd 11 (2%)

Ymateb Llywodraeth Cymru i Gwestiynau 6 a 7

Mae Llywodraeth Cymru yn croesawu'r ymateb gan randdeiliaid, sy'n cadarnhau yr ystyrir bod cynnal profion diogelwch trydanol bob pum mlynedd o leiaf yn gam ataliol rhesymol a chymesur fel rhan o'r gofynion ehangach o ran ffitrwydd i fod yn gartref.

Bydd y Rheoliadau'n gwneud mwy o ddarpariaethau, yn benodol darparu terfyn amser, lle bydd yn rhaid i'r landlord ddarparu copi o'r EICR i ddeiliad y contract o fewn saith diwrnod yn dilyn gofyniad i wneud gwaith adfer. Nid arferai'r rheoliadau ddarparu unrhyw amserlen i landlord gyflwyno tystiolaeth bod gosodiad trydanol yn ddiogel ar ôl i'r gwaith adfer hwn gael ei gwblhau.

Dylid nodi bod gan landlord flwyddyn i gydymffurfio â'r gofynion o ran archwiliadau a phroffion diogelwch trydanol pan fydd tenantiaeth neu drwydded wedi trosi i gontract o dan y Ddeddf.

Cwestiwn 8: Gofynion penodol a osodir ar landlordiaid. Ydych chi'n cytuno bod y tri gofyniad penodol a osodir ar landlordiaid (gosod synhwyrdd carbon monocsid, larwm mwg, a threfnu i gynnal profion diogelwch trydanol) yn mynd i'r afael â'r pryderon pwysicaf?

O'r ymatebion a ddaeth i law:
Atebodd 299 (71%) 'ydw'
Atebodd 108 (26%) 'nac ydw'
Nid atebodd 13 (3%)

Roedd 71% o'r ymatebwyr yn cytuno bod y tri gofyniad penodol a osodir ar landlordiaid yn mynd i'r afael â'r pryderon pwysicaf. Roedd rhai ymatebion yn nodi nad oedd y camau arfaethedig yn ddigon ac y dylid ychwanegu gofynion pellach. Ymhlith y gofynion ychwanegol a awgrymwyd roedd archwiliadau diogelwch nwy, archwiliadau blynyddol o foeleri a systemau gwresogi, safonau gofynnol ar gyfer effeithlonrwydd ynni, a darparu blanced dân.

Nododd rhai ymatebwyr y dylid pwysleisio cyfrifoldebau deiliaid contractau am eu hiechyd a'u diogelwch eu hunain. Roedd materion eraill a godwyd yn cynnwys yr anawsterau y gallai'r landlord ei wynebu wrth geisio cael mynediad i'r annedd i osod larymau neu gynnal profion diogelwch trydanol.

Ymateb Llywodraeth Cymru i Gwestiwn 8

Mae'n hanfodol bod iechyd a llesiant deiliaid contractau wrth wraidd ffitrwydd i fod yn gartref, gan gydbwyso pryderon landlordiaid am ymarferoldeb a fforddiadwyedd ar yr un pryd. Fodd bynnag, mae Llywodraeth Cymru yn croesawu'r gefnogaeth gadarnhaol i'r dull gweithredu a nodir yn y rheoliadau arfaethedig.

Diogelwch nwy a gofynion effeithlonrwydd ynni

Mae'r Rheoliadau arfaethedig yn ei gwneud yn ofynnol i landlord gydymffurfio â'r archwiliadau arolygu blynyddol o dan reoliadau 36 o Reoliadau Diogelwch Nwy (Gosod a Defnyddio) 1998. Os bydd landlord yn methu â chyflwyno tystysgrif diogelwch nwy gyfredol, ni chaiff yr annedd ei ystyried yn ffit i fod yn gartref. Yn ogystal, mae Cod Ymarfer i Landlordiaid Rhentu Doeth Cymru yn ei gwneud yn ofynnol "bod peiriannydd nwy cymwys yn archwilio cyfarpar nwy a ffliwiau i sicrhau eu bod yn ddiogel, cyn pen 12 mis ar ôl iddynt gael eu gosod ac o leiaf bob 12 mis ar ôl hynny".

Ers mis Ebrill 2018, mae'n ofynnol bod gan eiddo yn y sector rhentu preifat Dystysgrif Perfformiad Ynni (EPC) gradd E neu uwch. Bydd hyn yn helpu i sicrhau bod modd gwresogi eiddo am gost resymol.

Mynediad er mwyn gosod mesurau ataliol a chyfrifoldebau deiliaid contractau

Mewn rhai achosion, bydd angen i landlordiaid gael mynediad i annedd er mwyn cynnal arolygiad, neu er mwyn gosod neu brofi cyfarpar sy'n ofynnol mewn cysylltiad â'r mesurau ataliol. Er mwyn gwneud hyn, bydd angen i'r landlord wneud trefniadau gyda deiliad y contract. Mae'r Ddeddf yn darparu y caiff y landlord, at ddibenion cydymffurfio â'i ymrwymadau o ran ffitrwydd ac atgyweirio, fynd i mewn i'r annedd ar unrhyw adeg resymol, ar ôl rhoi rhybudd o 24 awr i ddeiliad y contract. Bydd unrhyw ddeiliad contract sy'n atal

mynediad i'r annedd at ddibenion o'r fath yn torri'r contract meddiannaeth, ac felly gall fod yn destun trefniadau i adennill meddiant.

Cwestiwn 9a: Ydych chi'n cytuno bod y canllawiau drafft ar ffitrwydd i fod yn gartref yn esbonio natur y 29 o faterion ac amgylchiadau yn ddigonol?

O'r ymatebion a ddaeth i law:

Atebodd 295 (70%) 'ydw'

Atebodd 99 (24%) 'nac ydw'

Nid atebodd 26 (6%)

Cwestiwn 9b: Ydych chi'n cytuno bod y canllawiau drafft ar ffitrwydd i fod yn gartref yn esbonio'r gofynion penodol a roddir ar landlordiaid gan y Rheoliadau yn ddigonol?

O'r ymatebion a ddaeth i law:

Atebodd 269 (64%) 'ydw'

Atebodd 120 (29%) 'nac ydw'

Nid atebodd 31 (7%)

Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr yn cytuno bod y canllawiau ar y 29 o faterion ac amgylchiadau yn gynhwysfawr ac yn rhoi esboniad clir. Yn ogystal, roedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr yn cytuno bod y tri gofyniad penodol a osodir ar landlordiaid yn cael eu hesbonio'n ddigonol.

Fodd bynnag, roedd rhai ymatebwyr yn dadlau y byddai'n anodd i landlordiaid a deiliaid contractau wybod a oedd yr annedd yn ffit i fod yn gartref, ac y byddai canllawiau mwy manwl yn ddefnyddiol. Roedd eraill yn dadlau nad oedd y canllawiau'n rhoi ystyriaeth i'r gwahaniaeth rhwng y mathau o dai (e.e. adeiladau rhestredig, tai teras, adeiladau newydd), a allai effeithio ar y camau yr ystyrid eu bod yn briodol.

Awgrymodd nifer o'r ymatebwyr y dylai'r canllawiau gynnwys cyfrifoldebau deiliaid contractau. Roedd yr ymatebwyr hyn yn dadlau bod llawer o faterion iechyd a diogelwch yr oedd deiliad y contract yn gyfrifol amdanynt o hyd, nad ydynt yn cael eu cwmpasu gan y Rheoliadau arfaethedig, er enghraifft defnyddio cyfarpar trydanol personol diffygiol, difrod a achosir i gyfarpar a gosod carpedi a llenni nad ydynt yn gwrthsefyll fflamiau.

Roedd nifer o'r ymatebion eraill yn gofyn sut roedd y Rheoliadau arfaethedig yn berthnasol i ardaloedd cyffredin mewn tai amlfeddiannaeth a blociau o fflatiau, gan gynnwys cynnal larymau mwg, systemau chwistrellu a goleuadau brys mewn ardaloedd cyffredin.

Ymateb Llywodraeth Cymru i Gwestiynau 9a a 9b

Mae Llywodraeth Cymru yn croesawu'r ymatebion cadarnhaol, sy'n cadarnhau bod y canllawiau drafft ar ffitrwydd i fod yn gartref yn esbonio natur y 29 o faterion ac amgylchiadau a'r tri gofyniad penodol yn ddigonol. Nod y canllawiau yw cefnogi landlordiaid i asesu eu heiddo. Oherwydd yr amrywiaeth eang o fathau o anheddau, a'r gwahaniaethau mewn dyluniad/oedran, nid yw'n bosibl darparu canllawiau diffiniol ar gyfer pob senario posibl.

Er nad yw Llywodraeth Cymru o'r farn y byddai byth yn bosibl i'r canllawiau sy'n cyd-fynd â'r Rheoliadau gwmpasu pob senario posibl, mae'n ymrwymedig i sicrhau bod y canllawiau

mor ddefnyddiol â phosibl. Felly, mae'n bwriadu adolygu'r canllawiau ar ôl cyfnod o dair blynedd ar ôl iddynt gael eu rhoi ar waith.

Cyfrifoldebau Deiliaid Contract

Cydnabyddir bod iechyd a diogelwch yn y cartref yn parhau i fod yn bryder ehangach o lawer, a bod peryglon, fel y peryglon sy'n gysylltiedig â defnyddio cyfarpar trydanol personol a gosod deunyddiau fflamadwy, a fydd yn parhau i fod yn gyfrifoldeb ar ddeiliad y contract. Er nad yw'n briodol mynd i'r afael â materion o'r fath drwy'r rheoliadau na'r canllawiau ar ffitrwydd i fod yn gartref, gan fod y rhain yn ymwneud yn benodol â rhwymedigaethau'r landlord, anogir landlordiaid i drafod y peryglon posibl hyn â deiliaid contractau. Cynigir hefyd y bydd contractau meddiannaeth yn cynnwys amod yn ymwneud â'r angen i ddeiliaid contractau ofalu am yr annedd.

Ardaloedd Cyffredin

Mae Adran 91(2) o'r Ddeddf yn ei gwneud yn ofynnol i landlord nid yn unig gadw'r annedd yn ffit i fod yn gartref ond hefyd rannau cyffredin yr annedd, os ydynt yn rhan o'r un adeilad. Gallai hyn, er enghraifft, ei gwneud yn ofynnol i'r landlord gynnal a chadw unrhyw risiau cymunol rhwng fflatiau.

<p>Cwestiwn 10: Oes gennych chi unrhyw sylwadau pellach i'w gwneud ar y Rheoliadau drafft, gan gynnwys unrhyw sylwadau ar eu goblygiadau o ran costau?</p>

Cymysg oedd y farn am oblygiadau cost y gofynion ffitrwydd i fod yn gartref. Roedd rhai o'r ymatebion yn dadlau bod y gofynion newydd yn rhy feichus ac y gallai landlordiaid gynyddu rhent o ganlyniad iddynt, oherwydd y costau cynnal a chadw uwch. Ar y llaw arall, roedd rhai ymatebion yn dadlau y dylai'r gofynion yn y rheoliadau drafft fod yn fwy beichus.

Hefyd, lleisiwyd pryderon am y costau cyfreithiol posibl pe bai anghydfod yn cyrraedd y llys. Pwysleisiodd rhai yr angen i sicrhau y rhoddir cynnig ar bob ffordd arall o ddatrys yr anghydfod gyntaf.

Ymateb Llywodraeth Cymru i Gwestiwn 10:

Mae'n hanfodol bod iechyd a llesiant deiliaid contractau wrth wraidd ffitrwydd i fod yn gartref. Er ei bod yn bosibl y bydd rhai landlordiaid yn wynebu costau sylweddol wrth gydymffurfio â'r rheoliadau, byddai hyn i raddau helaeth yn adlewyrchu diffyg buddsoddiad digonol yn y gorffennol. Bydd Llywodraeth Cymru yn parhau i adolygu'r Rheoliadau yn rheolaidd, er mwyn adlewyrchu'r ffaith bod yr hyn a ystyrir yn ffit i fod yn gartref yn debygol o newid dros amser.

Ar ôl iddi ddod i rym, bydd y Ddeddf yn ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid gyhoeddi datganiad ysgrifenedig o'r contract meddiannaeth sy'n nodi hawliau a chyfrifoldebau'r landlord yn glir, yn ogystal â hawliau a chyfrifoldebau'r sawl sy'n rhentu ganddo. Bydd hyn yn sail ar gyfer cyfathrebu gwell rhwng y naill a'r llall. Rhagwelir y caiff y mwyafrif o'r anghydfodau rhwng landlordiaid a deiliaid contractau eu datrys yn anffurfiol, a dylid annog hyn lle bynnag y bo'n bosibl. Fodd bynnag, os na ellir datrys anghydfod, bydd y llys yn penderfynu'n derfynol a yw annedd yn ffit i fod yn gartref ai peidio.

Casgliadau a'r camau nesaf

Mae Llywodraeth Cymru yn ddiolchgar am yr ymateb i'r ymgynghoriad, a oedd yn gadarnhaol ar y cyfan. Caiff y Rheoliadau drafft a'r canllawiau eu diwygio yng ngoleuni'r ymatebion, a chaiff y fersiynau terfynol eu cyhoeddi o leiaf chwe mis cyn i Ddeddf 2016 ddod i rym yn llawn, ynghyd â dogfennaeth allweddol arall yn ymwneud â'r Ddeddf.