

Rhif: WG38672



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Llywodraeth Cymru
Ymgynghoriad – Crynodeb o'r ymatebion

Diwygio Tenantiaethau Amaethyddol

Ionawr 2021

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

CYNNWYS

	Tudalen
Cyflwyniad	3
Chrynodeb	5
Cynigion i Hwyluso Newid Strwythurol	8
Cynigion i Newid Hawliau Olyniaeth o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol	13
Ymddeol o Denantiaethau Ffermydd Cyngor	18
Newid y Meini Prawf Cymhwysedd ar gyfer Olyniaeth: Diddymu'r Prawf Uned Fasnachol a Diweddarau'r Prawf Addasrwydd.....	20
Moderneiddio ac Estyn Hawliau Olyniaeth	24
Cymalau Cyfyngol mewn Prydlesi o dan Ddeddf Daliadau Amaethyddol 1986	28
Dileu Rhwystrau i Fuddsoddiadau gan Landlordiaid mewn Daliadau o dan Ddeddf Daliadau Amaethyddol 1986	31
Cyflwyno Rhybuddion Byr i Adael ar gyfer Tenantiaethau Busnes Ffermio Newydd o Ddeng Mlynedd neu Fwy	33
Diwygio gweithdrefnol i gyfraith olyniaeth o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol	39
Opsiynau Annedfwriaethol	41
Galwad am Dystiolaeth o Effaith Cyfyngiadau Morgeisi ar Dir wedi'i Osod	44
Galwad am Dystiolaeth ynghylch Gweithdrefnau sy'n Ymwneud ag Adfeddiannu Busnesau Fferm	47
Atodiad A – Rhestr o Ymatebwyr	51

Cyflwyniad

Rhwng mis Ebrill a mis Gorffennaf 2019, ymgynghorodd Llywodraeth Cymru ar amrywiaeth o opsiynau i ddiwygio cyfraith tenantiaethau amaethyddol yn seiliedig ar argymhellion Grŵp y Diwydiant ar Ddiwygio Tenantiaethau. Nod y cynigion yw dileu rhwystrau canfyddedig a allai atal tenantiaid a landlordiaid rhag ymaddasu i newid, gwella cynhyrchiant, galluogi newid strwythurol a chael mynediad at gynlluniau rheoli tir cynaliadwy yn y dyfodol.

Roedd yr ymgynghoriad yn cynnwys galwad am dystiolaeth a barn ar ddau fater ariannol hefyd:

- a yw'r cyfyngiadau presennol ar forgeisi amaethyddol yn rhwystr i berchnogion tir sy'n dymuno gosod tir
- a oes angen cyflwyno mesurau ychwanegol fel rhan o achosion adfeddiannu i ddiogelu busnesau fferm sydd wedi cael benthyg arian ac sy'n methu gwneud yr ad-daliadau.

Mae cyfran sylweddol o dir amaethyddol yng Nghymru yn destun rhyw fath o gytundeb tenantiaeth, felly mae galluogi mynediad teg i gynllun rheoli tir yn gynaliadwy y dyfodol yn bwysig wrth gyflawni'r canlyniadau yr hoffem eu gweld. Roedd yr ymatebion i'r ymgynghoriad hwn yn llywio'r gwaith o ddatblygu'r Papur Gwyn ar Amaethyddiaeth (Cymru), a byddant yn parhau i helpu i lywio'r gwaith o lunio'r cynllun a'r Bil Amaethyddiaeth (Cymru).

Derbyniwyd cyfanswm o 33 o ymatebion gan nifer o denantiaid, landlordiaid a rhanddeiliaid amaethyddol. Mae rhestr o'r ymatebwyr yn Atodiad A. Mae'r ddogfen hon yn crynhoi'r prif bwytiau a godwyd gan ymatebwyr, ymateb Llywodraeth Cymru a'r camau nesaf ar gyfer pob cynnig.

Roedd llawer o gwestiynau'r ymgynghoriad yn gwahodd ymateb ar raddfa yn amrywio o 'Gytuno'n Gryf' i 'Anghytuno'n Gryf'. Dewisodd llawer o ymatebwyr beidio â rhoi ateb ar y raddfa, ond rhoi sylwadau yn lle hynny. Lle bynnag y bo modd, mae'r safbwyntiau hyn wedi'u cynnwys yn y dadansoddiad meintiol. Mae'n bwysig nodi nifer o gyfyngiadau i'r dull hwn:

- Nid yw'r ymatebwyr a roddodd eu barn a'u safbwyntiau o reidrwydd yn cynrychioli'r gymuned ehangach o landlordiaid neu denantiaid amaethyddol, na'r holl sefydliadau neu unigolion sydd â diddordeb yn y cynigion;
- Nid oedd pob ymatebydd wedi ateb pob cwestiwn, ac nid oedd rhai wedi rhoi digon o wybodaeth i wneud eu safbwynt yn glir. Nid yw'r dadansoddiad ansoddol a'r termau a ddefnyddir i ddisgrifio mynychder y safbwyntiau ond yn adlewyrchu'r rhai a atebodd gwestiwn penodol. Felly, ni ellir cymryd yn ganiataol eu bod yn adlewyrchu'n rhifiadol gyfanswm y bobl a'r sefydliadau a ymatebodd na phoblogaeth ehangach Cymru yn gyffredinol.

Dylid ystyried bod yr ymatebion yn rhoi syniad o safbwyntiau, teimladau a barn y rhai a ymatebodd, ac nid y gymuned yn gyffredinol.

Lle mae angen trafodaethau pellach, bydd Llywodraeth Cymru yn parhau i weithio'n agos gyda Grŵp y Diwydiant ar Ddiwygio Tenantiaethau a rhanddeiliaid ehangach ar gyfeiriad a blaenoriaethu cynigion polisi yn y dyfodol.

Crynodeb

Mae'r tabl isod yn crynhoi'r cynigion yr ymgynghorwyd yn eu cylch a'n hymateb ni. Mae nifer o gynigion a gafodd gefnogaeth helaeth eisoes wedi cael eu datblygu drwy Ddeddf Amaethyddiaeth y DU 2020.

Bydd y Bil Amaethyddiaeth (Cymru) yn cael ei gyflwyno tymor hwn y Senedd, a bydd yn cael ei ddefnyddio i datblygu cynigion deddfwriaethol sy'n hanfodol er mwyn cyflwyno system newydd ar gyfer cefnogi ffermydd

Y Bil yw'r cam cyntaf yn ein rhaglen diwygio amaethyddol, a byddwn yn parhau i weithio'n agos gyda rhanddeiliaid a ffermwyr ar y cynigion y mae angen eu hystyried ymhellach.

Cynnig		Ymateb Llywodraeth Cymru
1	Helpu i hwyluso newid strwythurol i Ddeddf Daliadau Amaethyddol 1986 (Deddf 1986), drwy fewnosod darpariaethau newydd yn y Ddeddf i alluogi'r tenant i drosi ei brydles (unwaith yn unig) yn brydles o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol, am gyfnod penodol o 25 mlynedd, a'i throsglwyddo i denant newydd.	Cafodd y cynigion gefnogaeth gref, ond codwyd llawer o faterion yn y sylwadau y mae angen eu hystyried ymhellach. Cafwyd nifer o awgrymiadau a chynigion amgen hefyd i gyflawni'r nod polisi. Byddwn yn gweithio gyda Grŵp y Diwydiant ar Ddiwygio Tenantiaethau a rhanddeiliaid ehangach y diwydiant i archwilio'r cynigion amgen ac ystyried sut y gellid diwygio a datblygu'r cynnig.
1a	Helpu i hwyluso newid strwythurol i Ddeddf 1986 drwy roi rôl fwy i'r landlord yn y broses o ddewis y tenant newydd.	
2	Dileu'r isafswm oedran o 65 oed ar gyfer ceisiadau i drosglwyddo prydles i olynydd wrth ymddeol drwy ddiddymu adran 51(3) o Ddeddf 1986. Yna gall tenantiaid benderfynu ymddeol a throsglwyddo i'w holynydd ar unrhyw oedran.	Mae'r ymatebion i'r ymgynghoriad yn dangos cefnogaeth gref iawn i'r cynnig hwn. Mae darpariaethau wedi cael eu cynnwys yn Atodlen 3 i Fil Amaethyddiaeth y DU i ddiwygio Deddf 1986 fel y cynigiwyd.
3	Diwygio Deddf 1986 i gael gwared ar yr hawl i berthnasau teuluol agos wneud cais i fod yn olynydd i denantiaeth dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol pan fydd y tenant cyfredol yn cyrraedd oedran sydd bum mlynedd yn hŷn nag oedran pensiwn y wladwriaeth.	Roedd llawer o'r ymatebwyr yn cefnogi'r cynnig hwn, ond codwyd pryderon a phroblemau sylweddol hefyd. O'r herwydd, rydym wedi penderfynu peidio â bwrw ymlaen â'r cynnig hwn ar ei ffurf bresennol. Byddwn yn gweithio gyda Grŵp y Diwydiant ar Ddiwygio Tenantiaethau a rhanddeiliaid ehangach y diwydiant i archwilio opsiynau amgen i annog pobl i gynllunio ar gyfer olyniaeth yn gynharach, gan gynnwys astudiaethau achos, canllawiau a threfniadau gwell ar gyfer cyfeirio at gyngor a chymorth.

4	Diwygio Atodlen 3 Achos A o Ddeddf 1986 fel mai dim ond pan fydd tenant fferm gyngor wedi cyrraedd yr oedran cynharaf ar gyfer derbyn pensiwn y wladwriaeth y gall landlord Awdurdod Lleol gyflwyno rhybudd ymddeol i adael.	Mae'r ymatebion i'r ymgynghoriad yn dangos cefnogaeth gref i'r cynnig hwn. Mae darpariaethau wedi cael eu cynnwys yn Atodlen 3 i Fil Amaethyddiaeth y DU i ddiwygio Deddf 1986 fel y cynigiwyd.
5	Newid a moderneiddio'r meini prawf cymhwysedd ar gyfer olyniaeth drwy ddileu'r Prawf Uned Fasnachol o'r darpariaethau, felly, er enghraifft, byddai perthynas deuluol agos sydd eisoes yn meddiannu fferm fasnachol yn gymwys i fod yn olynnydd i ddaliad o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol yn y dyfodol (os yw'n bodloni'r darpariaethau cymhwysedd eraill a nodir yn Neddf 1986).	Roedd cefnogaeth gref i ddiddymu'r Prawf Uned Fasnachol. Mae darpariaethau wedi cael eu cynnwys yn Atodlen 3 i Fil Amaethyddiaeth y DU i roi pwerau i Weinidogion Cymru i wneud rheoliadau sy'n nodi'r meini prawf sydd i'w defnyddio wrth benderfynu ar addasrwydd person i ddod yn denant daliad o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol. Ni fydd y rhain yn dechrau nes i'r rheoliadau newydd ddod i rym, a byddwn yn gweithio gyda Grŵp y Diwydiant ar Ddiwygio Tenantiaethau a rhanddeiliaid ehangach y diwydiant i benderfynu ar fanylion penodol y meini prawf newydd.
6	Disodli'r darpariaethau presennol ar gyfer prawf addasrwydd â Phrawf Cymhwysedd Busnes newydd, trwy ddiwygio adran 39(2) a disodli adran 39(8) o Ddeddf 1986.	
7	Moderneiddio ac ymestyn hawliau olyniaeth drwy ddiwygio adran 35(2)(d) a 49(3)(d) o Ddeddf 1986, fel y byddai plant neu'r rhai sy'n cael eu trin fel plant gan y tenant mewn perthynas â phriodas neu bartneriaeth sifil a chyd-fyw'n gymwys yn y dyfodol i wneud cais i fod yn olynnydd i ddaliad o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol (ar yr amod eu bod yn bodloni'r profion cymhwysedd eraill a nodir yn Neddf 1986). Gellid ystyried cynnwys partner sy'n cyd-fyw â'r tenant yn y diffiniad o berthynas agos hefyd fel ei fod yn cael yr un hawliau olyniaeth â chyplau priod a phartneriaethau sifil.	Er bod llawer o'r ymatebion i'r ymgynghoriad yn cefnogi'r cynnig hwn, codwyd pryderon a phroblemau sylweddol hefyd. Byddwn yn gweithio gyda Grŵp y Diwydiant ar Ddiwygio Tenantiaethau a rhanddeiliaid ehangach y diwydiant i fireinio manylion y cynigion ac i ystyried sut y gellid diwygio a datblygu'r cynnig.
8	Moderneiddio ac ymestyn hawliau olyniaeth drwy ddiwygio adran 35(2)(d) a 49(3)(d) o Ddeddf 1986 fel y mae nithoedd, neiaint ac wyrion tenant mewn perthynas â phriodas, partneriaeth sifil a chyd-fyw'n gymwys yn y dyfodol i wneud cais i fod yn olynnydd i ddaliad o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol (ar yr amod eu bod yn bodloni'r profion	Roedd yr ymatebion i'r cynnig hwn yn gymysg, gyda llawer o'r rhai a oedd o'i blaid yn rhoi cefnogaeth amodol yn unig, ac eraill yn credu y gallai danseilio cyfraith tenantiaeth. Ni fyddwn yn bwrw ymlaen â'r cynnig ar ei ffurf bresennol. Byddwn yn gweithio gyda Grŵp y Diwydiant ar Ddiwygio

	cymhwysedd eraill a nodir yn Neddf 1986).	Tenantiaethau a rhanddeiliaid ehangach y diwydiant i fireinio manylion y cynigion ac ystyried a ellid diwygio'r cynnig.
9	Hwyluso cynhyrchiant, buddsoddiadau a gwelliannau amgylcheddol drwy gyflwyno darpariaeth newydd yn Neddf 1986 i alluogi'r naill barti neu'r llall (landlord neu denant) sy'n ystyried bod ei weithgareddau yn cael eu cyfyngu gan gymal yn ei gytundeb tenantiaeth i gyflwyno rhybudd i'r parti arall ei fod yn atgyfeirio'r cyfyngiad hwnnw yn y cytundeb tenantiaeth i fod yn destun proses datrys anghydfod (naill ai cyflafareddu neu ddyfarniad gan drydydd parti).	<p>Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr yn cytuno â'r cynnig. Mae darpariaethau wedi cael eu cynnwys yn Atodlen 3 i Ddeddf Amaethyddiaeth y DU sy'n rhoi pwerau i Weinidogion Cymru i alluogi deiliaid tenantiaethau o dan Ddeddf Daliadau Amaethyddol 1986 i atgyfeirio ceisiadau am gydsyniad landlord ar gyfer gweithgareddau sy'n cael eu cyfyngu o dan delerau eu cytundeb tenantiaeth, neu gais i amrywio telerau, i fod yn destun proses datrys anghydfod, pan fydd y cais hwnnw'n ymwneud â bodloni gofynion statudol neu gael gafael ar gymorth ariannol mewn amodau marchnad eithriadol.</p> <p>Rydym yn bwriadu cyflwyno pwerau drwy'r Bil Amaethyddiaeth (Cymru) i roi darpariaethau newydd i denantiaid gael mynediad at broses datrys anghydfodau mewn perthynas â chynlluniau rheoli tir yn y dyfodol.</p> <p>Wrth ddatblygu a rhoi'r rheoliadau ar waith byddwn yn gweithio gyda Grŵp y Diwydiant ar Ddiwygio Tenantiaethau a rhanddeiliaid ehangach yn y diwydiant, gan gynnwys cynrychiolwyr landlordiaid a thenantiaid.</p> <p>Roedd rhai ymatebwyr o'r farn y dylid estyn y cynnig i Denantiaethau Busnes Fferm. Gwnaethom archwilio hyn ymhellach drwy'r Papur Gwyn ar Amaethyddiaeth (Cymru).</p>
10	Dileu rhwystrau i fuddsoddiadau gan landlordiaid mewn daliadau o dan ddeddf Daliadau Amaethol, drwy ddiwygio adran 3 o Atodlen 2 i Ddeddf 1986 i sicrhau bod yr enillion o'r buddsoddiad gan y landlord yn y daliad yn cael eu heithrio'n benodol o'r ystyriaethau wrth adolygu rhent yn y dyfodol.	Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr yn cytuno â'r cynnig, felly mae'r ddarpariaeth wedi cael ei chynnwys yn Atodlen 3 i Fil Amaethyddiaeth y DU i ddiwygio Deddf 1986. Mewn ymateb i adborth, mae'r darpariaethau wedi cael eu drafftio i sicrhau na fydd unrhyw fanteision i'r tenant o ganlyniad i'r gwelliant yn cael eu cynnwys mewn ystyriaethau rhent pan fydd y tenant yn parhau i wneud taliadau am y gwelliant.

		Mae'r darpariaethau newydd hyn yn dileu'r risg y gallai landlord golli'r enillion economaidd o'i fuddsoddiad mewn adolygiad rhent, wrth hefyd ddiogelu'r tenant rhag talu ddwywaith am fanteision y buddsoddiad.
11	<p>Annog gosodiadau hirdymor o ddeng mlynedd neu fwy i hwyluso buddsoddi i wella cynhyrchiant a chanlyniadau amgylcheddol, drwy fewnosod darpariaethau yn Neddf 1995 i roi hawliau newydd i landlordiaid sy'n gosod Tenantiaethau Busnes Fferm newydd am gyfnod o ddeng mlynedd neu fwy, a hynny heb gymal terfynu ar gyfer y landlord, i gyflwyno rhybuddion byrrach i adael (fel dewis arall i fforffedu ond nid yn ei le) o dan amgylchiadau penodol.</p>	Er bod ymatebwyr yn cefnogi nodau polisi'r cynnig hwn, tynnodd yr ymatebion sylw at yr angen i ddatblygu ein syniadau ymhellach yn y maes hwn. Ni fyddwn yn bwrw ymlaen â'r cynnig hwn ond byddwn yn parhau i weithio gyda Grŵp y Diwydiant ar Ddiwygio Tenantiaethau a rhanddeiliaid ehangach y diwydiant i archwilio mecanweithiau eraill i gyflawni'r amcan polisi.
12	<p>Datblygu diwygiadau gweithdrefnol a argymhellwyd gan arbenigwyr y diwydiant i wella'r ffordd mae darpariaethau Deddf 1986 ar gyfer olyniaeth yn gweithredu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Galluogi olyniaethau y cytunwyd arnynt heb gais i'r Tribiwnlys • Dileu rhwystrau technegol i olyniaeth ar y cyd • Egluro'r sefyllfa ar gyfer gŵr gweddw tenant sydd wedi marw • Gwella'r broses rhwng dyfarniadau Tribiwnlys ynghylch olyniaeth sydd wedi cael eu hoedi a gweithredu hawliadau diwedd tenantiaeth 	Dangosodd yr ymatebion i'r ymgynghoriad gefnogaeth gref i'r cynigion, ond mynegwyd nifer o bryderon ac awgrymiadau y mae angen eu hystyried ymhellach. Byddwn yn parhau i weithio gyda Grŵp y Diwydiant ar Ddiwygio Tenantiaethau a rhanddeiliaid ehangach y diwydiant i egluro'r pwyntiau technegol hyn a mireinio'r cynigion.

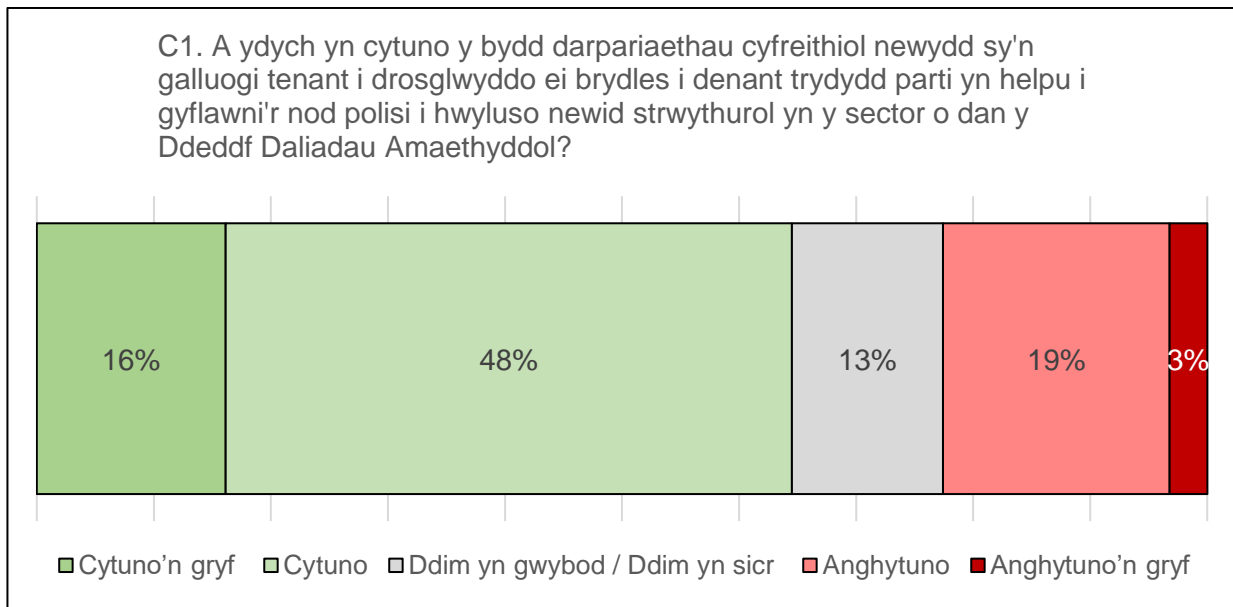
Cynigion i Hwyluso Newid Strwythurol

Nod Cynigion 1 ac 1a yw helpu i hwyluso newid strwythurol i'r sector o dan Ddeddf Daliadau Amaethyddol 1986 (Deddf 1986) drwy alluogi tenantiaid hŷn sydd am ymddeol i fanteisio ar werth ariannol eu prydles. Bydd hyn yn caniatáu iddynt werthu a throsglwyddo eu prydles i denant trydydd parti newydd (yn ddarostyngedig i rai amodau), gan ryddhau cyfleoedd i ffermwyr entrepreneuraidd y genhedlaeth nesaf sydd â'r sgiliau i ysgogi gwelliannau i gynhyrchiant.

Byddai Cynnig 1 yn mewnosod darpariaethau newydd yn Neddf 1986 i alluogi'r tenant i drosi ei brydles (unwaith yn unig) yn brydles o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol am gyfnod penodol o 25 mlynedd, a'i throsglwyddo i denant newydd.

Nod Cynnig 1a yw rhoi rôl fwy i'r landlord yn y broses o ddewis y tenant newydd.

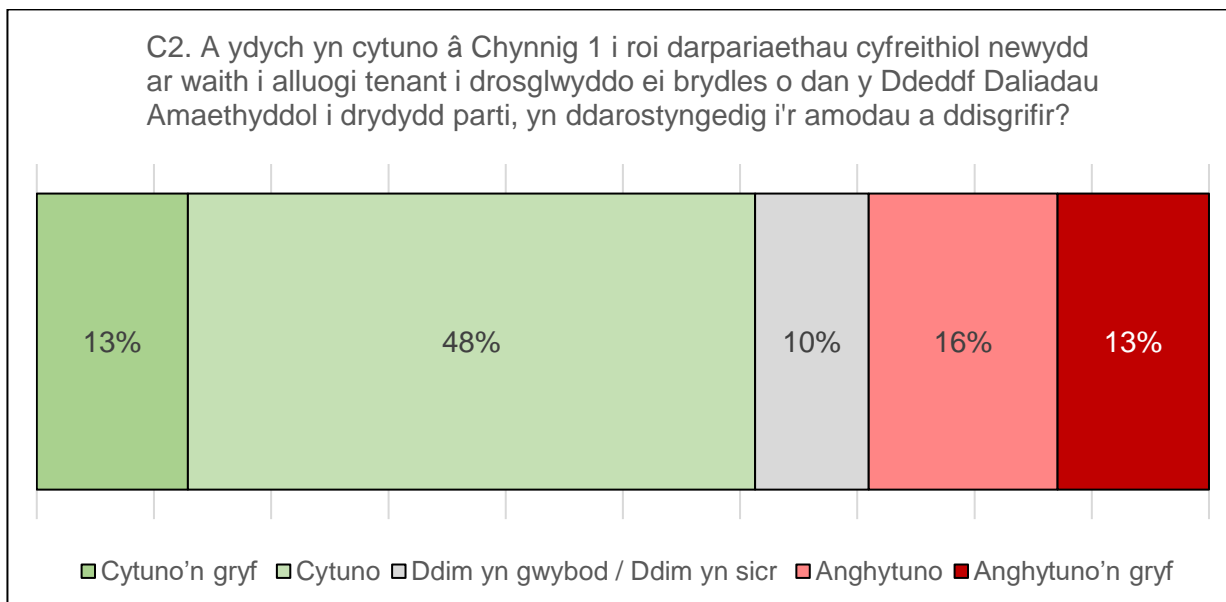
Cwestiynau ac ymatebion i'r ymgynghoriad



Cyfradd ymateb: 94%

Teimlai'r rhan fwyaf o'r ymatebwyr (64 y cant) y byddai'r newid hwn yn helpu tenantiaid i ymddeol, a hefyd gyda'r broses o ailstrwythuro'r sector o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol. Teimlai'r rhai a oedd yn cytuno y gallai'r darpariaethau newydd ddarparu llwybr at ymddeol ar gyfer rhai tenantiaid nad oes ganddynt olynnydd, wrth hefyd ddarparu cyfleoedd ar gyfer newydd-ddyfodiaid yn ogystal â chyfleoedd ar gyfer gwella cynhyrchiant.

Fodd bynnag, roedd rhai (22 y cant) yn anghytuno â'r cynnig ac roedd 13 y cant arall yn ansicr neu ddim yn gwybod. Nid oedd y rhai a oedd yn anghytuno yn credu y byddai'n arwain at y newid strwythurol na'r manteision ar gyfer cynhyrchiant sydd eu hangen – ac roeddent yn credu y gallai olygu bod system hen ffasiwn yn parhau. Rhybuddiodd rhai hefyd y gallai arwain at 'werthu' tenantiaethau am y pris uchaf, yn hytrach na ddarparu cyfleoedd i newydd-ddyfodiaid yn unol â'r bwriad. Teimlai eraill na fyddai'r gwerth ariannol a ryddheir drwy drosglwyddo'r brydles yn ddigonol o reidrydd i alluogi tenant sy'n ymadael i ymddeol.



Cyfradd ymateb: 94%

Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr (61 y cant) yn cytuno'n gryf neu'n cytuno â'r cynnig hwn, ond codwyd nifer o faterion technegol a gweithredol y mae angen eu hystyried ymhellach. Er enghraifft, codwyd cwestiynau am degwch, goblygiadau treth, dewis tenant i drosglwyddo'r denantiaeth iddo ac addaswydd yr unigolyn hwnnw, a'r amserlen ar gyfer trosglwyddo.

Mynegwyd pryderon gan rai am y ffaith bod rhai tenantiaethau dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol yn cael eu gosod 'fesul blwyddyn'. Er enghraifft, os bydd tir yn cael ei aseinio am 25 mlynedd, mae'n bosibl y byddai hyn yn arwain at yr angen i gofrestru'r tir gyda'r Gofrestrfa Tir a byddai angen cynnwys Cymalau Penodedig y Gofrestrfa Tir ar gyfer Prydlesi yng Ngweithredoedd Eiddo'r tir. Gallai hyn greu cost ychwanegol i'r partion sy'n rhan o'r trafodiad a rhagor o reoleiddio.

Roedd llawer o bryder ynghylch dewis rhywun i drosglwyddo'r brydles iddo a'i addaswydd i reoli'r tir yn unol â'r cytundeb tenantiaeth. Er enghraifft, efallai na fydd ethos y tenant newydd yn cyd-fynd ag amcanion y landlord ar gyfer ei ystad ehangach.

Soniodd nifer o'r ymatebwyr am faterion yn ymwneud â Rhyddhad Eiddo Amaethyddol a goblygiadau trosglwyddo prydles ar gyfer y landlord.

Mynegwyd pryderon ynghylch a fyddai'r brydles newydd yn parhau i gael ei hystyried yn denantiaeth dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol, ac felly a fyddai'n parhau i fod yn destun Rhybuddion Diymwad i Adael gan y Landlord. Gallai hyn roi newydd-ddyfodiaid, sydd wedi gwario llawer o arian ar sicrhau'r brydles a'r buddsoddiadau cyfalaf sydd eu hangen i ffermio'r tir, mewn sefyllfa lle y gallai'r landlord ei droi allan o hyd. Yn ogystal, teimlai rhai mai'r tenant sy'n ymadael ddylai dalu costau rhesymol y landlord mewn perthynas â throsglwyddo'r denantiaeth i drydydd parti.

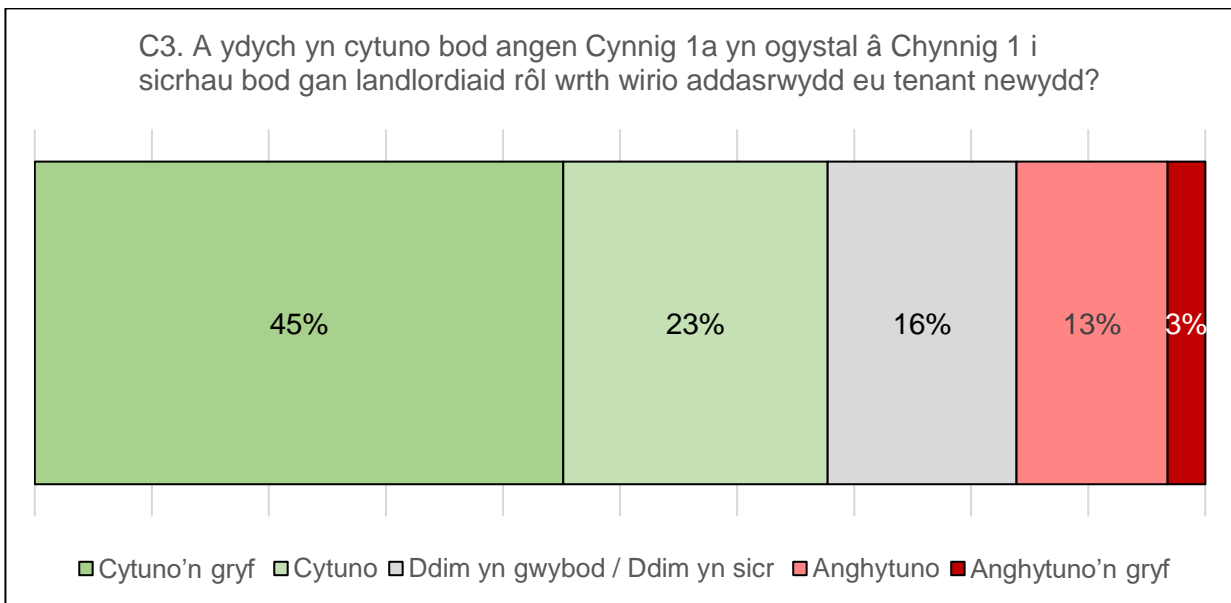
Gofynnwyd a fyddai hyn yn cael unrhyw effaith ar ddaliadau Awdurdodau Lleol / Cynghorau Sir.

Dywedodd un ymatebydd nad cymhlethdod y cytundeb tenantiaeth oedd yn rhwystro symudedd o fewn y sector yn gymaint â gwrthwynebiad ffermwyr i gynllunio ar gyfer y dyfodol a neilltuo digon o amser i gynllunio eu strategaeth ymadael yn briodol. Fodd bynnag, nid dadl unochrog mo hon, oherwydd soniodd yr ymatebydd hefyd am ddiffyg diddordeb rhai landlordiaid yn eu tenantiaid a'u busnesau. Dywedodd yr ymatebydd hefyd nad oes gan rai o'r asiantau tir a benodir i reoli tenantiaethau ar ran y landlord ddigon o wybodaeth am ddeddfwriaeth tenantiaethau a'u bod wedyn yn creu problemau mwy sy'n arwain at anghydfodau ac achosion cyflafareddu.

Mynegodd un grŵp o ymatebwyr a oedd yn uniaethu â landlordiaid bryder y gallai ailaseinio tenantiaeth, yn enwedig yn agos at ddiwedd y cytundeb, effeithio ar strategaeth tymor canolig i hirdymor yr ystad.

Roedd rhai yn teimlo hefyd y dylid cael gwarantwr fel rhan o delerau cytundeb i drosglwyddo'r denantiaeth, er mwyn i'r landlord gael 'rhwyd achub' ar gyfer taliadau rhent heb eu talu. Dywedodd rhai mai'r tenant sy'n ymadael ddylai fod yn warantwr, gan y byddai hynny'n rhoi rhagor o gyfrifoldeb i'r tenant i drosglwyddo'r denantiaeth i fusnes ffermio dilys.

Cododd rhai ymatebwyr, a oedd yn uniaethu â thenantiaid, faterion yn ymwneud â'r amserlen ar gyfer datrys anghydfodau. Roedd rhai yn gofyn sut y gallai tenant newydd gadw ei denantiaeth pe bai'n cymryd hyd at flwyddyn i ddatrys anghydfod.



Cyfradd ymateb: 94%

Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr (68 y cant) yn cytuno neu'n cytuno'n gryf y dylai fod gan y landlord rôl yn y broses o wirio addasrwydd ei denant newydd.

Roedd rhai ymatebwyr o'r farn y gallai rhoi'r penderfyniad terfynol yn nwylo'r tenant sy'n ymadael arwain at nifer o risgiau i'r landlord, a bod angen felly i'r holl bartion fod yn rhan o'r broses ddewis. Mae rhan o'r cynnig yn darparu ar gyfer proses gyflafareddu gan drydydd parti yn ystod y broses ddewis os yw'r tenant sy'n ymadael neu'r tenant newydd yn credu bod penderfyniad y landlord i wrthod y dewis wedi bod yn annheg.

Roedd nifer o ymatebwyr yn teimlo y dylid aseinio daliadau â thenantiaid yn eu cyfanrwydd, nid yn rhannol. Fodd bynnag, cafwyd un ymateb i'r gwrthwyneb gan randdeiliad yn y diwydiant, a ddywedodd y dylid caniatáu hyn mewn rhai amgylchiadau. Er enghraifft, pan fydd gan y sawl y drosglwyddir y denantiaeth iddo fferm eisoes sy'n cynnwys tŷ sy'n addas i fyw ynddo.

Teimlai llawer fod angen gwneud rhagor o waith i ddeall yn llawn effeithiau a goblygiadau posibl y cynnig ar gyfer y sector tenantiaethau a'r diwydiant amaethyddol ehangach, gan awgrymu y dylai Grŵp y Diwydiant ar Ddiwygio Tenantiaethau wneud hyn ar ran Llywodraeth Cymru a DEFRA.

Casgliadau a'r camau nesaf

Cafodd y cynigion gefnogaeth gref, ond codwyd llawer o broblemau yn y sylwadau y mae angen eu hystyried ymhellach. Cafwyd nifer o awgrymiadau a chynigion amgen hefyd er mwyn cyflawni'r nod polisi. Byddwn yn gweithio gyda Grŵp y Diwydiant ar Ddiwygio Tenantiaethau a rhanddeiliaid ehangach y diwydiant i archwilio'r cynigion eraill ac ystyried sut y gellid diwygio a datblygu'r cynnig.

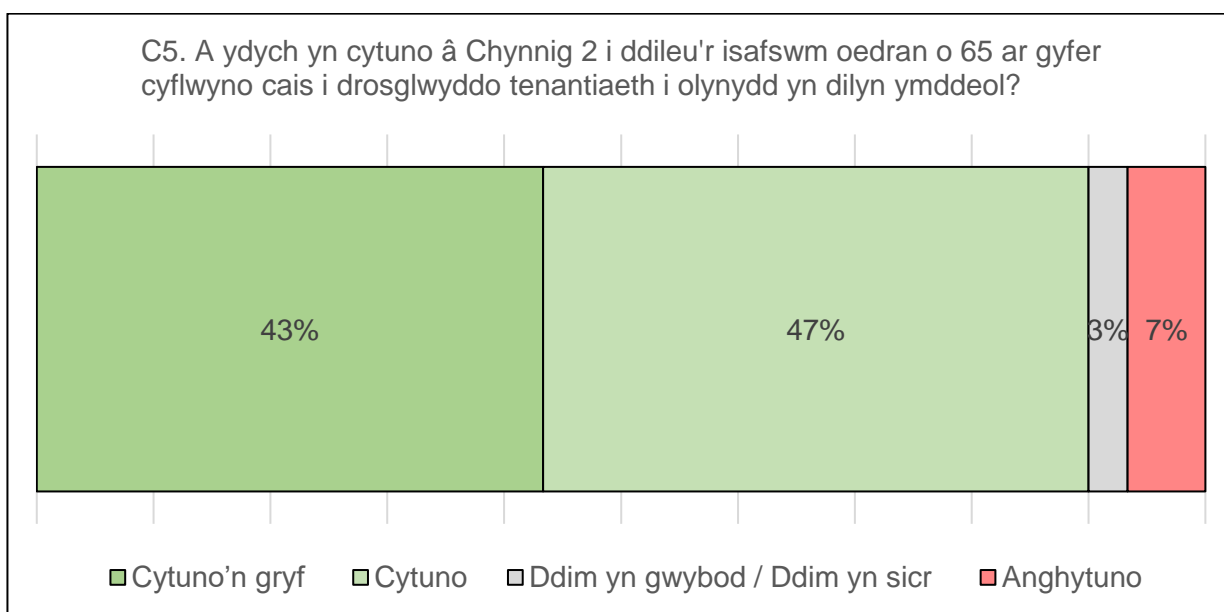
Cynigion i Newid Hawliau Olyniaeth o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol

Nod y cynigion hyn yw rhoi cymhellion dros gynllunio ar gyfer olyniaeth yn gynharach, i sicrhau bod daliadau'n cael eu trosglwyddo i'r genhedlaeth nesaf yn gynt, lle bo hynny'n briodol.

Byddai Cynnig 2 yn diddymu adran 51 (3) o Ddeddf 1986 i ddileu'r isafswm oedran o 65 ar gyfer cyflwyno cais i drosglwyddo tenantiaeth i olynnydd yn dilyn ymddeol.

Byddai Cynnig 3 yn diwygio Deddf 1986 i ddileu'r hawl i berthynas deuluol agos wneud cais i fod yn olynnydd i denantiaeth o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol pan fydd y tenant cyfredol yn cyrraedd oedran sydd bum mlynedd yn hŷn nag oedran pensiwn y wladwriaeth.

Cwestiynau ac ymatebion i'r ymgynghoriad



Cyfradd ymateb: 91%

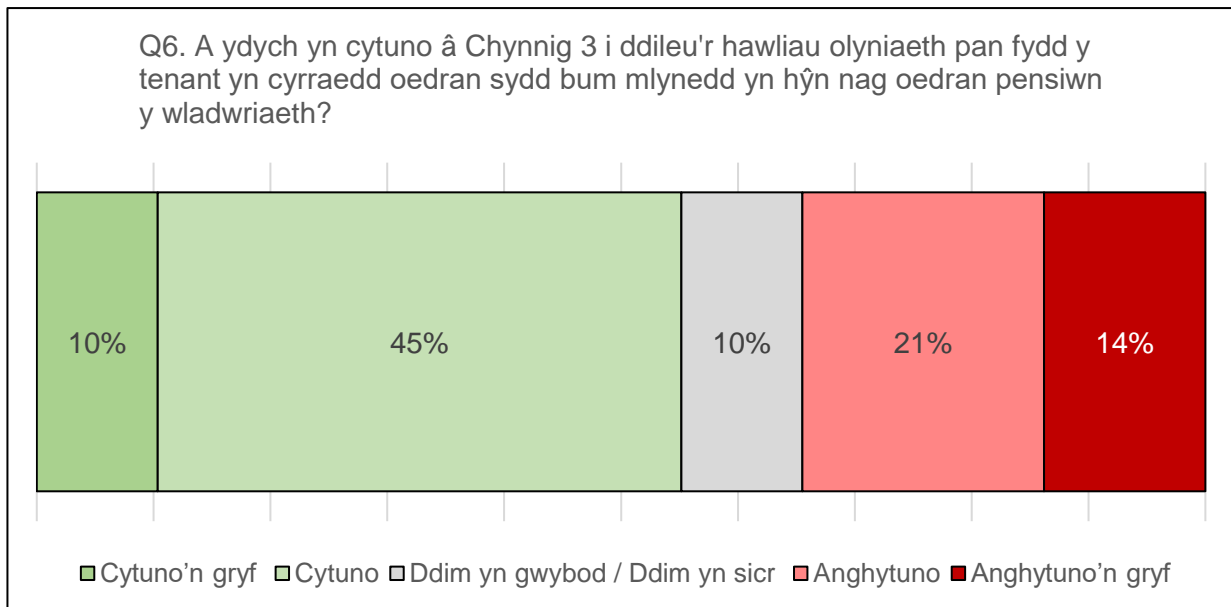
Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr (90 y cant) yn cytuno'n gryf neu'n cytuno â Chynnig 2. Roedd llawer o'r sylwadau'n debyg iawn, gan ddweud y byddai'n annog olynu mwy amserol yn ogystal â chaniatáu i fusnesau weithredu mewn modd mwy hyblyg. Hefyd, gallai'r cynnig helpu i sicrhau cynllunio ar gyfer olyniaeth ynghynt a darparu rhagor o hyblygrwydd. Nodwyd hefyd y byddai newid o'r fath yn niwtral o ran buddiannau i landlordiaid a thenantiaid, gan fod yr hawl eisoes yn bodoli, ond y byddai'r cynnig hwn yn codi ymwybyddiaeth ac felly'n annog trafodaethau rhwng landlordiaid a thenantiaid yn gynnar ac yn rhoi cyfle i newydd-ddyfodiaid.

Roedd rhai yn anghytuno (7 y cant) neu'n ansicr (3 y cant) am y cynnig, ond ni chyflwynwyd unrhyw sylwadau ychwanegol.

Casgliadau a'r camau nesaf

Mae'r ymatebion i'r ymgynghoriad yn dangos cefnogaeth gref iawn i'r cynnig hwn. Mae darpariaethau wedi cael eu cynnwys yn Atodlen 3 i Fil Amaethyddiaeth y DU¹ i ddiwygio Deddf 1986 fel y cynigiwyd.

Cwestiynau ac ymatebion i'r ymgynghoriad



Cyfradd ymateb: 88%

Roedd llawer o ymatebwyr (55 y cant) yn cytuno'n gryf neu'n cytuno â'r cynnig i ddileu hawliau olyniaeth pan fydd y tenant yn cyrraedd oedran sydd bum mlynedd yn hŷn nag oedran pensiwn y wladwriaeth, gan y byddai'n hwyluso olyniaeth fwy amserol. Byddai hyn yn galluogi newid strwythurol a byddai'n cefnogi newydd-ddyfodiaid a ffermwyr y genhedlaeth nesaf, gan arwain at ddaliadau mwy cynhyrchiol. Fodd bynnag, cwestiynodd nifer o'r ymatebwyr a oedd yn cytuno â'r cynnig a yw'n iawn gorfodi cynnig o'r fath, a chanddo derfyn oedran, ar unigolion a allai barhau i fod yn weithgar iawn bum mlynedd ar ôl oedran pensiwn y Wladwriaeth.

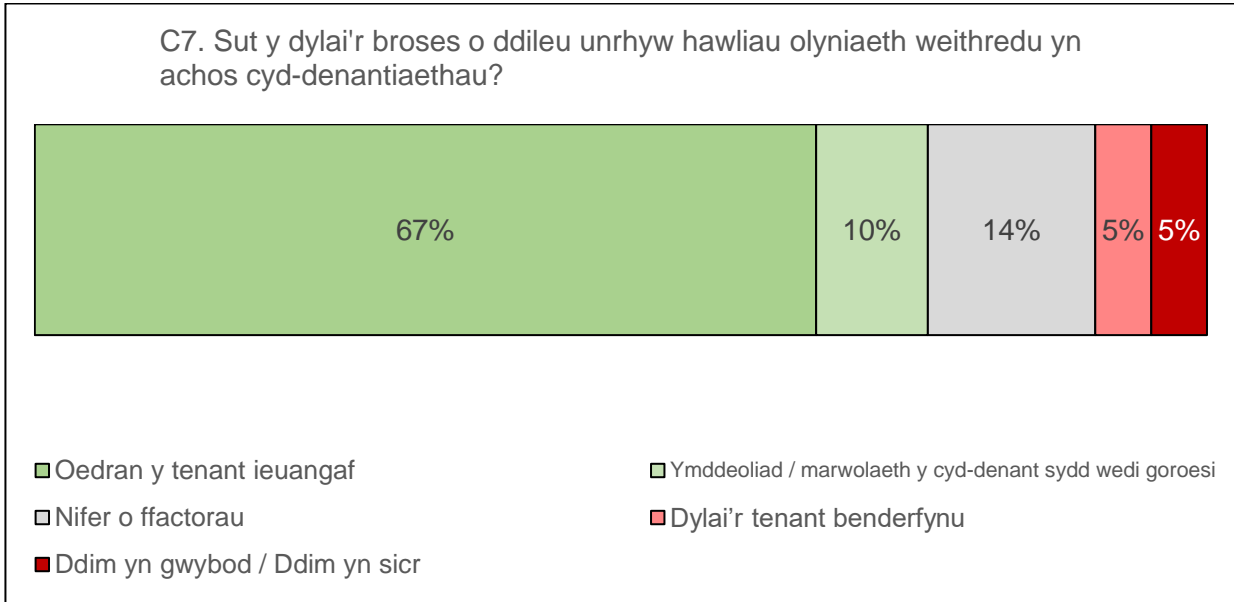
Roedd rhai ymatebwyr (35 y cant) yn anghytuno'n gryf neu'n anghytuno â'r cynnig, gan ddweud y gallai danseilio hawliau olyniaeth a lleihau cyfleoedd ar gyfer olyniaeth, ac y byddai'n rhoi mantais i denantiaid presennol a landlordiaid. Er enghraifft, gallai gohirio trosglwyddo amddifadu olynnydd, a allai fod â hawl fel arall, o'i hawl. Roedd rhai yn teimlo hefyd na ddylai'r hawl i olynu gael ei dileu'n fympwyol gan fod y tenant wedi cyrraedd oedran arbennig. Teimlai rhai y gallai'r cynnig godi problemau mewn perthynas â chostau tai ac ymddeol i'r tenant sy'n heneiddio sy'n cael ei 'orfodi' i ganiatáu olyniaeth. Gallai problem godi hefyd pe bai'r olynnydd posibl yn rhy ifanc i gymryd yr awenau, yn enwedig pe bai Cynnig 8, sy'n ymwneud ag ymestyn olyniaeth i wyrion, yn cael ei gymeradwyo.

Dywedodd un sefydliad rhanddeiliaid yn y diwydiant, a oedd yn uniaethu â thenantiaid, y dylai'r hawl i olyniaeth statudol gael ei cholli ar ôl i'r tenant presennol gyrraedd oedran sydd

¹ <https://www.legislation.gov.uk/cy/ukpga/2020/21/contents/enacted>

ddeng mlynedd yn hŷn nag oedran ymddeol y wladwriaeth, er mwyn cael cydbwysedd o ran buddiannau landlordiaid a thenantiaid.

Cwestiynodd rhai ymatebwyr a fyddai'r cynnig yn bodloni'r nodau polisi. Yn ymarferol, efallai na fydd y tenant sy'n trosglwyddo'r denantiaeth i olynydd yn ymddeol o'r busnes a gall y bartneriaeth ffermio barhau fel o'r blaen. Yn yr achos hwn, yr unig beth y byddai'r cynnig yn ei wneud yw newid yr enw ar y denantiaeth a galluogi'r olyniaeth i ddigwydd ynghynt. Teimlai rhai ymatebwyr y byddai hyn yn ddymunol beth bynnag.



Cyfradd ymateb: 64%

Teimlai'r rhan fwyaf o ymatebwyr (67 y cant) y dylai'r terfyn oedran fod yn gysylltiedig ag oedran y tenant ieuengaf er mwyn peidio â'i roi o dan anfantais. Nodwyd hefyd na ddylai perthnasau agos y cyd-denant hynaf gael eu rhwystro rhag olynu os yw'r cyd-denant hwnnw wedi cyrraedd oedran sydd bum mlynedd yn hŷn nag oedran pensiwn y wladwriaeth, cyn belled â bod y cyd-denant ieuengaf yn iau na'r trothwy oedran.

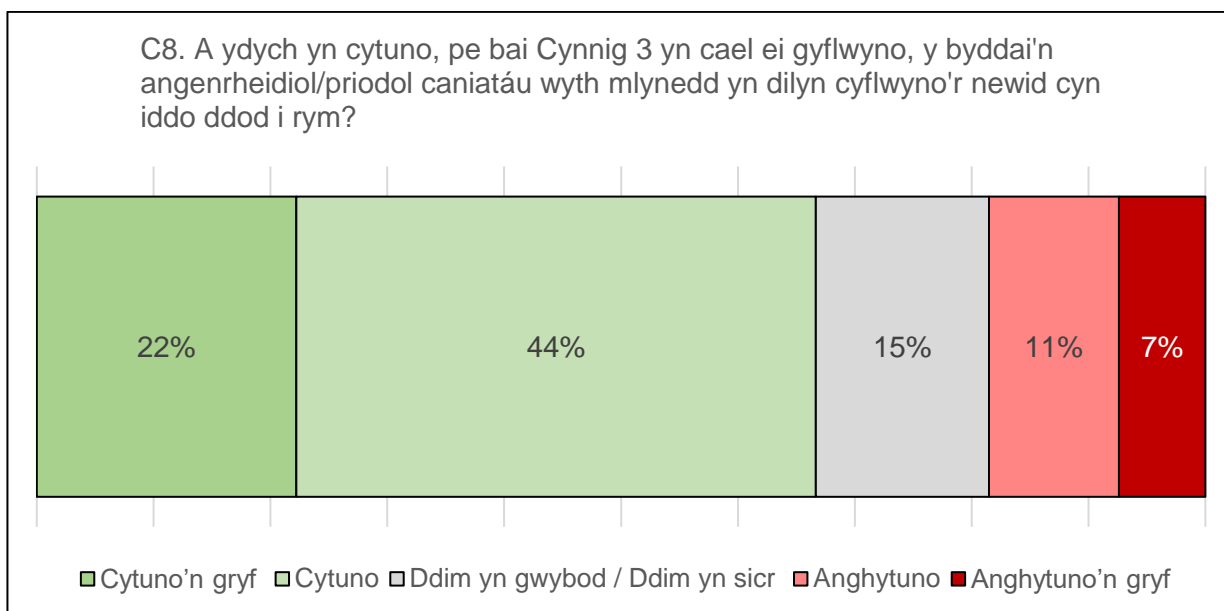
Dywedodd sefydliad rhanddeiliaid yn y diwydiant y bydd yn rhaid i oedran yr olynydd gael ei ystyried. Er enghraifft, pe bai taid a nain yn enwebu wŷr/wyres sydd, efallai, yn rhy ifanc i ysgwyddo'r holl gyfrifoldebau.

Teimlai lleiafrif (10 y cant) y dylai fod yn gysylltiedig ag ymddeoliad neu farwolaeth y cyd-denant diwethaf sydd wedi goroesi gan y gallai fod achosion lle bu farw'r tenant iau yn gyntaf. Pe bai'r tenant hŷn dros bum mlynedd yn hŷn nag oedran pensiwn y wladwriaeth, byddai hyn yn dileu hawliau olyniaeth a allai fod wedi'u defnyddio fel arall.

Dywedodd rhai (14 y cant) na ellid defnyddio'r un dull ar gyfer pawb. Yn hytrach, byddai angen ystyried nifer o ffactorau gan gynnwys oedran, iechyd, statws ariannol, hyfforddiant a phrofiad. Er enghraifft, efallai na fydd gan y tenant 'ieuangaf' gymwysterau na phrofiad addas, na'r gallu corfforol i wneud y gwaith.

Roedd un ymatebydd a oedd yn uniaethu â landlordiaid yn dweud mai'r tenant ddylai benderfynu, gan fod dynameg teuluoedd wedi newid, gydag ail deuluoedd, pobl yn cael

plant yn hwyrach, a phobl yn gorfod cynyddu cronfeydd cyfalaf drwy yrfa arall er mwyn ymgymryd â'r fferm deuluol.



Cyfradd ymateb: 82%

Roedd llawer (66 y cant) yn cytuno'n gryf neu'n cytuno y byddai'n briodol caniatáu wyth mlynedd cyn i'r newid ddod i rym, gan ganiatáu digon o amser ar gyfer cynllunio olyniaeth o fewn busnes. Roedd un corff proffesiynol yn teimlo y byddai amserlen fyrrach yn annog pobl i fod yn fwy gweithredol wrth ystyried olyniaeth – yn gyffredinol a chyn i'r newid ddod i rym.

Roedd rhai (18 y cant) yn anghytuno'n gryf neu'n anghytuno bod wyth mlynedd yn gyfnod priodol. Fodd bynnag, roedd y rhai a deimlai fod wyth mlynedd yn rhy hir a'r rhai a deimlai ei fod yn rhy fyr wedi'u rhannu'n gyfartal.

Awgrymodd un ymatebydd y dylai fod cyfnod cyfathrebu pan fydd y neges am y newid yn cael ei darlledu'n effeithiol ac yn barhaus, ac wedyn cyfnod pontio a fyddai'n galluogi olynwyr i denantiaethau i gydymffurfio'n llwyddiannus. Awgrymwyd deng mlynedd fel amserlen ofynnol synhwyrol, gyda'r pedair blynedd gyntaf ar gyfer cyfathrebu

Teimlai un ymatebydd a oedd yn uniaethu â landlordiaid efallai na fyddai cyfnod pontio o wyth mlynedd yn rhoi digon o gymhelliant i gynllunio olyniaeth amserol. Fodd bynnag, dywedodd ymatebwyr eraill y byddai'r gwelliannau arfaethedig yn gam ymlaen o ran sicrhau olyniaeth esmwyth i aelodau'r teulu, yn enwedig i ffermwyr a allai ei chael yn anodd mynd ati i ffermio hyd at yr oedran ymddeol. Byddai newidiadau o'r fath yn gam cadarnhaol tuag at annog y genhedlaeth iau i ymuno â'r diwydiant.

Nododd rhai y byddai angen strategaeth gyfathrebu debyg ar gyfer landlordiaid, i esbonio effaith y newidiadau a'r manteision y gellid eu cyflawni.

Teimlai rhai fod y cynnig yn un oedraniaethol a gwahaniaethol ac yn groes i bolisi presennol y Llywodraeth. Awgrymodd rhai y gellid amodi'r terfyn o bum mlynedd yn hŷn nag oedran pensiwn y wladwriaeth fel y byddai modd ei ohirio am hyd at 25 mlynedd ar ôl genedigaeth unrhyw un o blant y tenant.

Nodwyd hefyd y bydd maint yr effaith yn ddibynnol yn aml ar a yw'r daliad yn cynnwys tŷ, neu'r unig dŷ ai peidio. Lle nad oes tŷ, neu os yw'r tenant yn byw oddi ar y daliad, bydd yr effaith yn llawer llai. Awgrymodd rhai y byddai caniatáu i'r tenant sy'n ymddeol barhau i fyw yn y ffermdy am weddill ei oes yn annog olyniaeth gynharach.

Casgliadau a'r camau nesaf

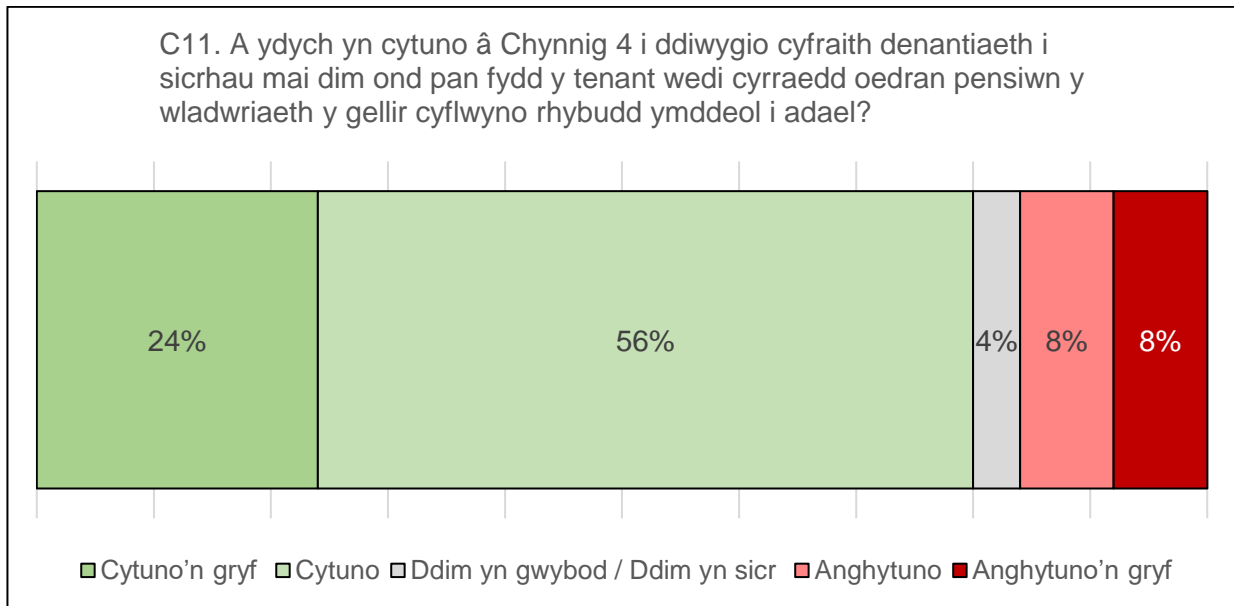
Roedd llawer o ymatebwyr yn cefnogi'r cynnig hwn, ond codwyd pryderon a phroblemau sylweddol hefyd. O'r herwydd, rydym wedi penderfynu peidio â bwrw ymlaen â'r cynnig hwn ar ei ffurf bresennol. Byddwn yn gweithio gyda Grŵp y Diwydiant ar Denantiaethau a rhanddeiliaid ehangach y diwydiant i archwilio opsiynau eraill i annog pobl i gynllunio olyniaeth yn gynharach, gan gynnwys astudiaethau achos, canllawiau a threfniadau gwell ar gyfer cyfeirio at gyngor a chymorth.

Ymdeol o Denantiaethau Ffermydd Cyngor

Nod y cynnig yw diweddarau Deddf 1986 i sicrhau bod darpariaethau sy'n berthnasol i rybudd ymdeol i adael fferm gyngor yn parhau i gyd-fynd â pholisïau presennol pensiwn y wladwriaeth.

Byddai Cynnig 4 yn diwygio Atodlen 3 Achos A i Ddeddf 1986 fel mai dim ond pan fydd tenant fferm gyngor wedi cyrraedd oedran cynharaf pensiwn y wladwriaeth y gall landlord Awdurdod Lleol gyflwyno rhybudd ymdeol i adael.

Cwestiynau ac ymatebion i'r ymgynghoriad



Cyfradd ymateb: 76%

Roedd y rhan fwyaf (80 y cant) yn cytuno'n gryf neu'n cytuno â'r cynnig (yn ddarostyngedig i amod cyffredinol y byddai hyn yn bodloni cyfraith cydraddoldeb a gwahaniaethu ar sail oedran), gyda nifer o'r ymatebwyr yn dweud y byddai'n arwain at osgoi problemau o ran bylchau yn incwm y tenant rhwng rhoi'r gorau i'r daliad a chael pensiwn y wladwriaeth oherwydd y cynnydd yn oedran pensiwn y wladwriaeth.

Roedd rhai ymatebwyr (16 y cant) yn anghytuno'n gryf neu'n anghytuno â'r cynnig ond ni roddwyd unrhyw resymau.

Cwestiwn 12 – A oes unrhyw oblygiadau gweithredol neu oblygiadau eraill ar gyfer cyd-denantiaethau y mae angen eu hystyried yn y cynnig hwn?

Dywedodd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr (75 y cant) a wnaeth sylwadau ar y cwestiwn hwn ei bod yn rhaid cysylltu'r gallu i gyflwyno rhybudd i adael ag oedran y cyd-denant ieuengaf, fel mai dim ond pan fydd y ddau denant yn cyrraedd oedran pensiwn y wladwriaeth y gellir cyflwyno rhybudd.

Cafwyd sawl sylw hefyd ynghylch llety amgen i'r tenant. Dywedodd rhai fod awdurdodau lleol yn cael anawsterau wrth ddarparu llety amgen addas, a all fod yn rhwystri i helpu eu

tenantiaid i ymddeol. Nododd eraill nad yw tenantiaid yn cael digon o amser weithiau i wirio addasrwydd llety amgen, ac y dylid newid y broses fel ei bod yn ofynnol i awdurdodau lleol nodi'r llety amgen adeg cyflwyno'r rhybudd. Byddai hyn yn galluogi i addasrwydd gael ei ystyried yn llawer cynharach yn y broses. Os ystyrir bod y llety'n anaddas, neu os nad yw ar gael mwyach pan fydd y denantiaeth yn dod i ben, dylai'r rhybudd i adael gael ei dynnu'n ôl.

Teimlai dau ymatebydd y gallai'r cynnig leihau'r unedau cychwyn sydd ar gael i ffermwyr ifanc sy'n dymuno ymuno â'r sector amaethyddiaeth ac y gallai hyn rwystro'r diwydiant rhag datblygu. Awgrymodd rhai y dylid datblygu cynllun mentora newydd i hwyluso'r broses drosglwyddo ar gyfer y ffermwr sy'n ymddeol ac i roi cymorth i'r newydd-ddyfodiad.

Dywedodd un sefydliad rhanddeiliaid yn y diwydiant y dylai'r cynnig hefyd gael ei gymhwyso i Denantiaethau Busnes Fferm, lle mae cyfnod penodol y denantiaeth yn aml yn cael ei gyfrifo ar sail oedran y tenant, i gyd-fynd â'r adeg y bydd y tenant yn cyrraedd 65 oed.

Casgliadau a'r camau nesaf

Mae'r ymatebion i'r ymgynghoriad yn dangos cefnogaeth gref i'r cynnig hwn. Mae darpariaethau wedi cael eu cynnwys yn Atodlen 3 i Fil Amaethyddiaeth y DU i ddiwygio Atodlen 3 Achos A i Ddeddf 1986 fel y cynigiwyd.

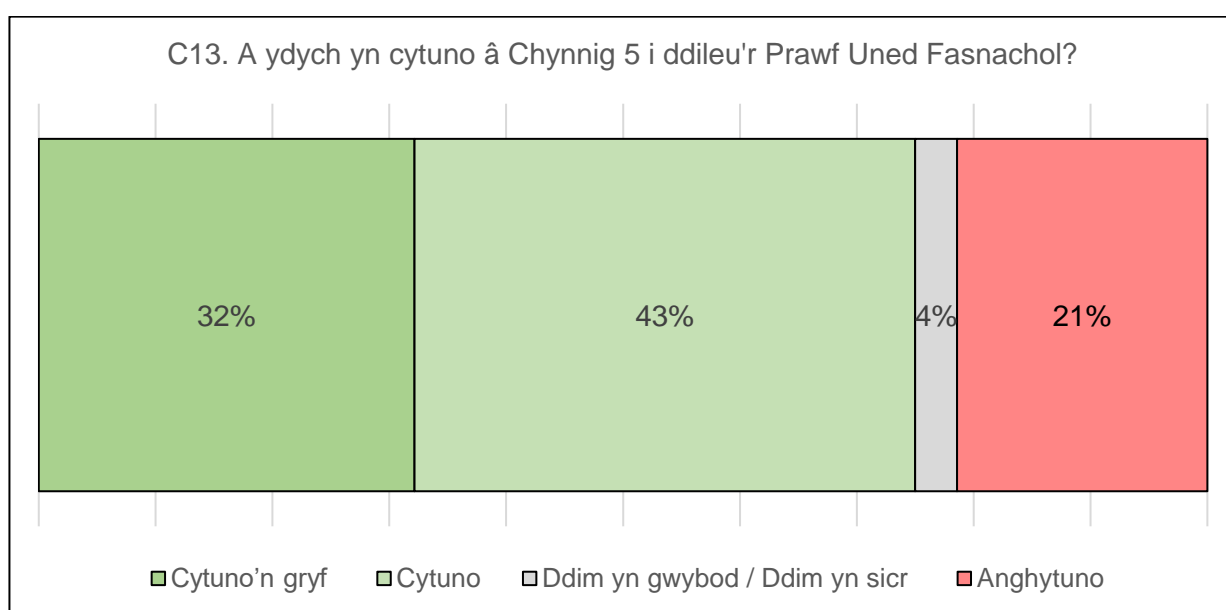
Newid y Meini Prawf Cymhwysedd ar gyfer Olyniaeth: Diddymu'r Prawf Uned Fasnachol a Diweddarau'r Prawf Addasrwydd

Nod y cynigion hyn yw sicrhau y gall tenantiaid sy'n fasnachol lwyddiannus a medrus fod yn olynnydd i ddaliadau o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol drwy ddileu rhwystrau rheoleiddiol a moderneiddio'r meini prawf cymhwysedd ar gyfer olyniaeth.

Byddai Cynnig 5 yn diddymu adrannau 36(3)(b) a 50(2)(b) o Ddeddf 1986 i gael gwared ar y Prawf Uned Fasnachol o ddarpariaethau olyniaeth.

Byddai Cynnig 6 yn disodli'r darpariaethau presennol ar gyfer y Prawf Addasrwydd â'r Prawf Cymhwysedd Busnes newydd, drwy ddiwygio adran 39(2) a disodli adran 39(8) o Ddeddf 1986.

Cwestiynau ac ymatebion i'r ymgynghoriad



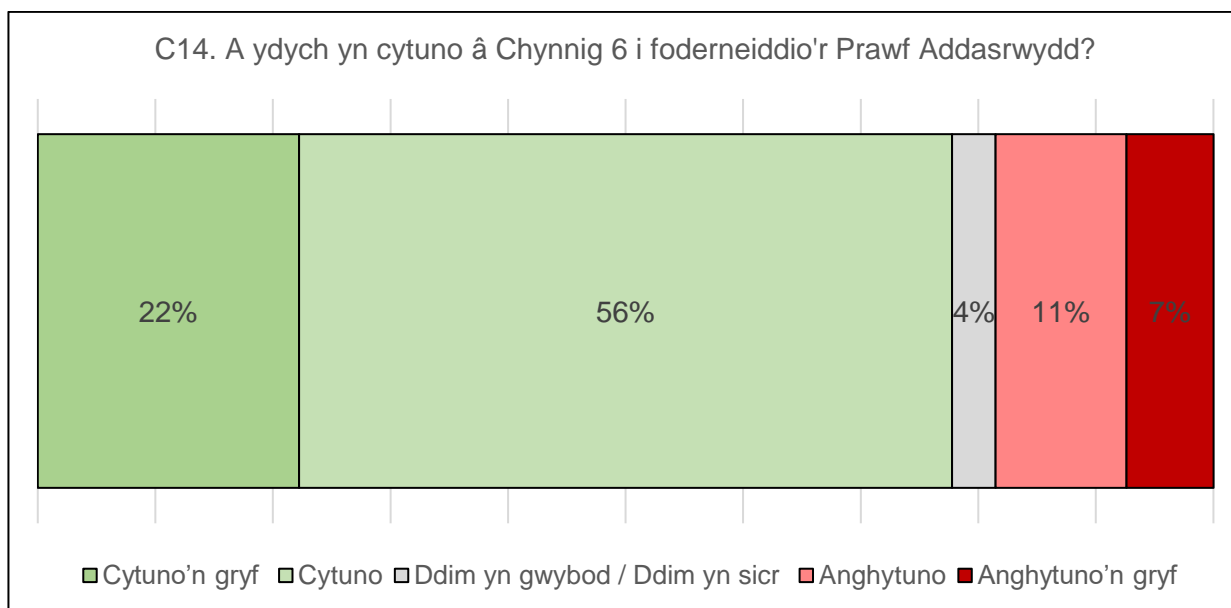
Cyfradd ymateb: 85%

Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr (75 y cant) yn cytuno'n gryf neu'n cytuno â dileu'r Prawf Uned Fasnachol. Teimlent nad yw'r prawf presennol yn addas i'r diben a'i fod yn rhwystr i olynwyr posibl, gan leihau cyfleoedd i'r rhai a allai fod mewn sefyllfa well i wella cynhyrchiant. Dywedodd rhai ei fod yn cynyddu cost negodi olyniaethau'n sylweddol ac yn rhoi unigolion mewn amgylchiadau nas rhagwelwyd. Pe bai'r Prawf Uned Fasnachol yn cael ei ddiddymu, awgrymwyd hefyd y gallai hyn arwain at uno daliadau – rhywbeth a allai ddiogelu hyfywedd busnes fferm ac, yn y pen draw, wella cynhyrchiant.

Fodd bynnag, roedd rhai ymatebwyr (21 y cant) yn anghytuno â'r cynnig, gan gredu bod y prawf yn wiriad gwerthfawr o ddarpar olynnydd. Er bod rhai o'r rheini a oedd yn anghytuno yn teimlo bod angen ei ddiweddarau.

Teimlai un sefydliad rhanddeiliaid yn y diwydiant y byddai dileu'r prawf yn rhoi landlordiaid tenantiaethau o dan Ddeddf Daliadau Amaethyddol o dan anfantais ac yn effeithio'n annheg

ar eu hawliau eiddo, a theimlai un arall fod y cynnig yn mynd yn groes i'r nod polisi o gefnogi newydd-ddyfodiaid a ffermwyr y genhedlaeth nesaf i ymuno â'r sector.



Cyfradd ymateb: 82%

Croesawyd disodli'r Prawf Addasrwydd â Phrawf Cymhwysedd Busnes newydd gan lawer o ymatebwyr (78 y cant), a oedd yn cytuno'n gryf neu'n cytuno â Chynnig 6. Roeddent yn teimlo y gallai godi safonau proffesiynol ar draws y diwydiant drwy sicrhau mai olynwyr yw'r rhai sydd yn y sefyllfa orau i ddatblygu busnesau ffermio llwyddiannus gan gynnal a gwella'r amgylchedd naturiol.

Roedd rhai ymatebwyr (18 y cant) yn anghytuno'n gryf neu'n anghytuno â Chynnig 6, gydag un sefydliad rhanddeiliaid yn y diwydiant yn dweud y byddai'n rhwystr i newydd-ddyfodiaid oni bai y gellid rhoi sicrwydd mewn ffyrdd eraill, e.e. rhaglenni hyfforddi, mentoriaid neu brofiad gan sectorau eraill.

O'r rhai a oedd yn cytuno â'r cynnig, dywedodd llawer y bydd angen meini prawf cadarn wedi'u diffinio'n glir ar gyfer y Prawf Cymhwysedd Busnes newydd, er mwyn rhoi sicrwydd i olynwyr posibl, y Tribiwnlys ac asiantau.

Teimlai rhai y dylid rhoi gwerth cyfartal i brofiad ffermio ymarferol a chymwysterau academaidd, a dywedodd rhai fod rhaid rhoi digon o gyfle i newydd-ddyfodiaid ddatblygu'r sgiliau a'r wybodaeth sydd eu hangen i gefnogi unrhyw Brawf Cymhwysedd Busnes yn y dyfodol. Hefyd, awgrymodd rhai y dylid pennu a chadarnhau set glir o ofynion neu safonau gofynnol fel rhan o'r cytundeb tenantiaeth, er enghraifft, pecyn mentora fel rhan o gynllun i newydd-ddyfodiaid.

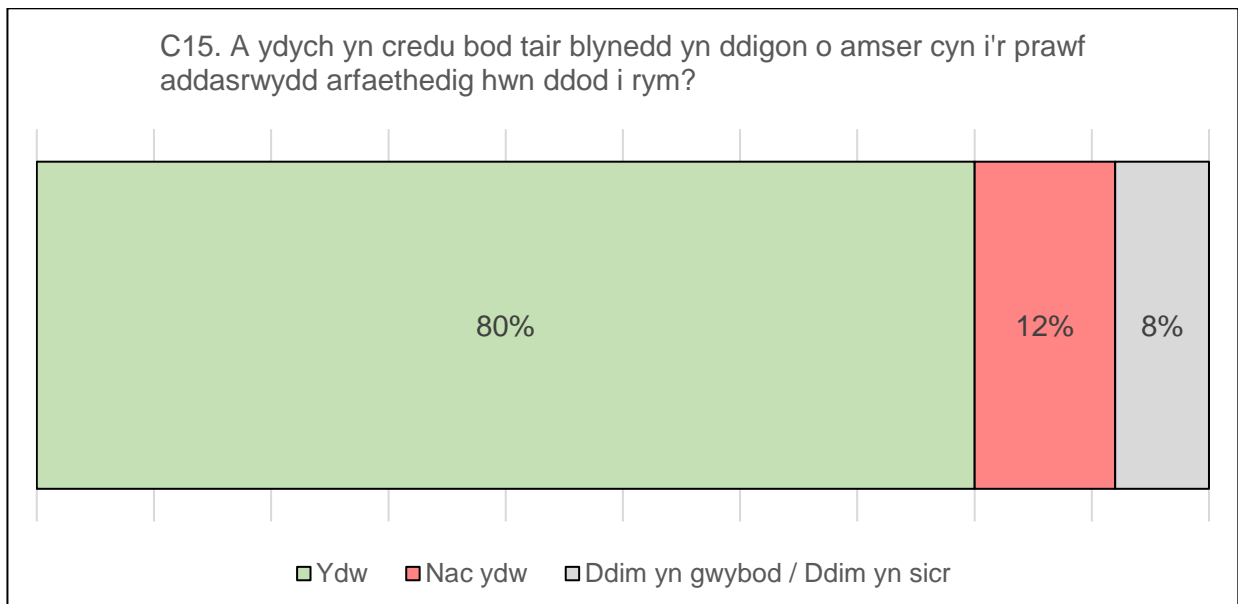
Roedd un sefydliad rhanddeiliaid yn y diwydiant a oedd yn uniaethu â thenantiaid yn awgrymu bod angen mesur diogelu ar gyfer gwŷr/gwragedd tenantiaid sydd wedi marw – sef rhai nad ydynt, efallai, yn brif ffermwr o fewn y busnes, ond sy'n gallu ymgymryd â materion busnes ar y fferm wrth naill ai gyflogi gweithwyr eraill neu wrth ffermio mewn partneriaeth gyda rhai a chanddynt sgiliau mwy ymarferol.

Roedd cynigion eraill gan ymatebwyr o ran meini prawf ar gyfer unrhyw brawf newydd yn cynnwys lefel hyfforddiant, profiad, parodrwydd a gallu'r ymgeisydd i reoli tir yn gynaliadwy, ymrwymo i gynlluniau rheoli tir cynaliadwy ac ymgymryd â datblygiad proffesiynol parhaus.

Nododd rhai hefyd y byddai angen addasu'r Prawf Prif Ffynhonnell Bywoliaeth i ddarparu ar gyfer y cynnig, ac roedd eraill wedi codi pryderon am rôl y landlord wrth fesur addasrwydd y tenant lle bu methiant yn y berthynas rhwng landlord a thenant. Cwestiynodd un sefydliad rhanddeiliaid yn y diwydiant asesiad o 'iechyd a chymeriad ymgeiswyr' o safbwynt Hawliau Dynol.

Teimlai llawer o ymatebwyr y dylai Llywodraeth Cymru wneud rhagor o waith gyda'r diwydiant i ddatblygu meini prawf ar gyfer y prawf newydd, cyn i'r Prawf Addasrwydd gael ei newid. Awgrymwyd yn aml hefyd fod rhaid i'r Prawf Uned Fasnachol gael ei ddiddymu ar yr un pryd â chyflwyno'r Prawf Cymhwysedd Busnes.

Nododd rhai y dylai cyfnod pontio gael ei gymhwyso i geisiadau a gyflwynir i'r Tribiwnlys cyn i'r prawf newydd ddod i rym, gan ganiatáu gwneud penderfyniad yn eu cylch o dan yr 'hen' reolau.



Cyfradd ymateb: 76%

Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr (80 y cant) yn cytuno y byddai tair blynedd yn rhoi digon o amser i ddarparu olynwyr baratoi ar gyfer y newid. Dywedodd rhai y gallai rhagor o amser gynyddu'r risg o denantiaid yn gohirio paratoi'n rhagweithiol ar gyfer y newid gan y gallai ymddangos yn rhy bell yn y dyfodol.

Awgrymodd nifer o ymatebwyr a oedd o blaid y cyfnod rhybudd o dair blynedd y dylid treialu'r prawf newydd cyn ei weithredu er mwyn sicrhau y bydd yn cyflawni'r canlyniadau sydd eu hangen heb ganlyniadau anfwriadol i denantiaid.

Awgrymodd rhai ymatebwyr y gallai cyfnod hwy o dair i bum mlynedd fod yn well gan y byddai'n galluogi olynwyr i gael yr addysg, yr hyfforddiant a'r profiad a all fod eu hangen arnynt.

Casgliadau a'r camau nesaf

Roedd cefnogaeth gref i ddiddymu'r Prawf Uned Fasnachol. Mae darpariaethau wedi cael eu cynnwys yn Atodlen 3 i Fil Amaethyddiaeth y DU i roi pwerau i Weinidogion Cymru i wneud rheoliadau sy'n amlinellu'r meini prawf sydd i'w defnyddio wrth benderfynu ar addasrwydd unigolyn i fod yn denant o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol. Ni fydd y rhain yn dechrau nes y daw'r rheoliadau Prawf Cymwyseddau Busnes newydd i rym a byddwn yn gweithio gyda Grŵp y Diwydiant ar Ddiwygio Tenantiaethau a rhanddeiliaid ehangach y diwydiant i benderfynu ar fanylion penodol y meini prawf newydd.

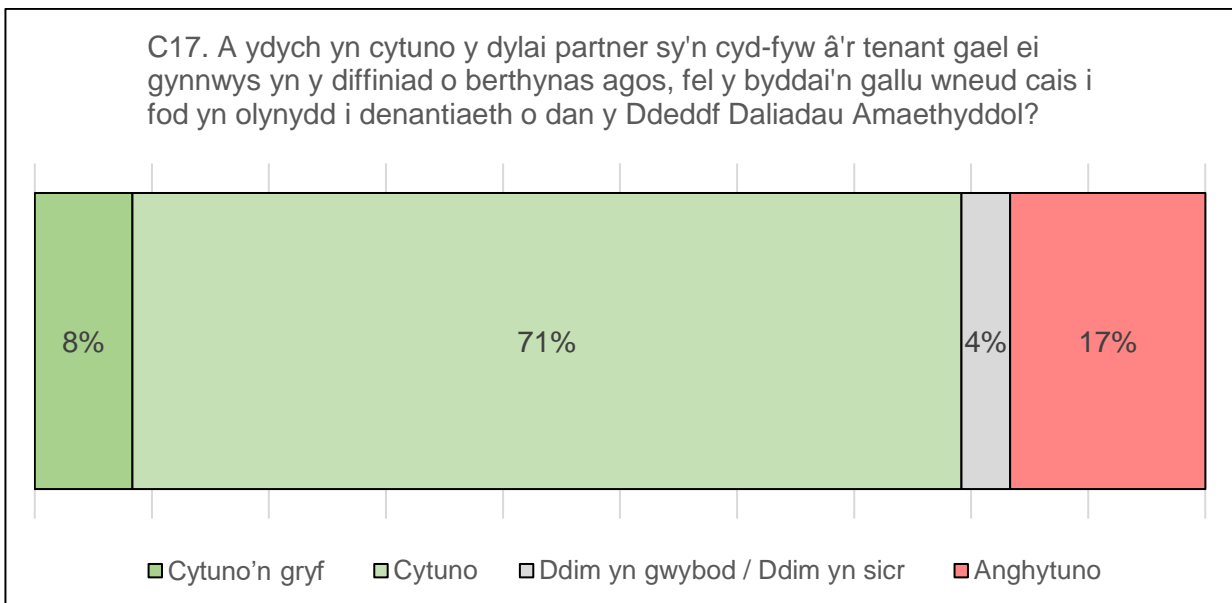
Moderneiddio ac Estyn Hawliau Olyniaeth

Nodau'r cynigion hyn yw moderneiddio ac egluro'r diffiniad o berthynas agos fel bo gan bartneriaid sy'n cyd-fyw a'u plant a'r rhai sy'n cael eu trin fel plant yr un hawliau olyniaeth â phlant cyplau priod a phartneriaeth sifil, i'w gwneud yn gymwys i fod yn olynnydd i ddaliad o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol yn y dyfodol. Cynigiwyd ymestyn y diffiniad hefyd i gynnwys nithoedd, neiaint ac wyrion sy'n caniatáu i olyniaeth colli cenhedlaeth fel y gall aelodau iau o'r teulu fod yn olynnydd i denantiaeth (gyda thymor y denantiaeth yn cael ei gyfyngu i 25 mlynedd ac yn amodol ar rent y farchnad).

Byddai Cynnig 7 yn diwygio adran 35(2)(d) ac adran 49(3)(d) o Ddeddf 1986 i gynnwys plant neu'r rhai sy'n cael eu trin fel plant gan y tenant mewn perthynas â phriodas neu bartneriaeth sifil a chyd-fyw.

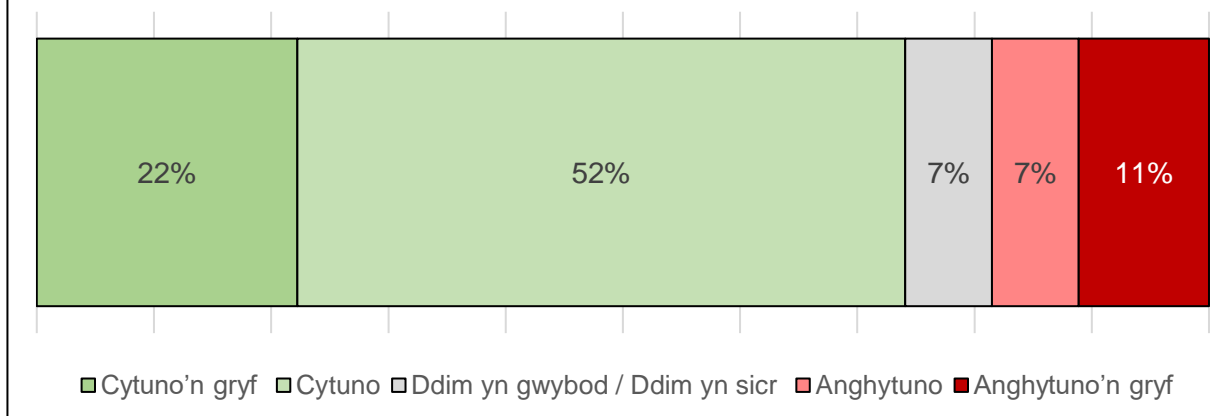
Byddai Cynnig 8 yn diwygio ac yn ymestyn adran 35(2) ac adran 49(3) o Ddeddf 1986 i gynnwys nithoedd, neiaint ac wyrion y tenant mewn perthynas â phriodas, partneriaeth sifil a chyd-fyw.

Cwestiynau ac ymatebion i'r ymgynghoriad



Cyfradd ymateb: 73%

C18. A ydych yn cytuno â Chynnig 7 i estyn y diffiniad o berthynas agos fel y gall plant (neu'r rhai sy'n cael eu trin fel plant) partneriaid sy'n cyd-fyw wneud cais i fod yn olynnydd i ddaliad o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol?



Cyfradd ymateb: 82%

Roedd mwyafrif yr ymatebwyr (79 y cant) naill ai'n cytuno'n gryf neu'n cytuno y dylai partneriaid sy'n cyd-fyw gael eu cynnwys, gan adlewyrchu natur newidiol bywyd teuluol yn y DU.

Hefyd roedd mwyafrif (74 y cant) yr ymatebwyr naill ai'n cytuno'n gryf neu'n cytuno y dylid estyn y diffiniad o berthynas agos i blant (neu'r rhai sy'n cael eu trin fel plant) partneriaid sy'n cyd-fyw.

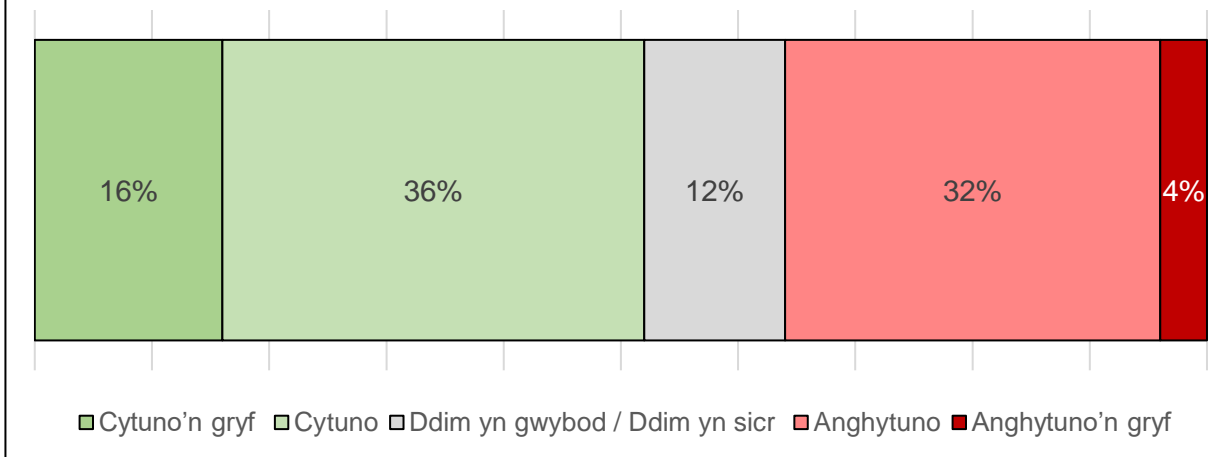
Fodd bynnag, teimlai 11 o ymatebwyr y gallai'r cynnig fod yn agored i gael ei gamddefnyddio, er enghraifft drwy gyd-fyw tactegol. Yr ateb a awgrymwyd oedd y dylai cwpl fod wedi cyd-fyw am o leiaf bum mlynedd. Nododd rhai hefyd y dylid bodloni'r prawf bywoliaeth o hyd er mwyn sicrhau cymhwysedd.

Dywedodd rhai hefyd y gallai diffyg diffiniad cyfreithiol o gyd-fyw greu anawsterau wrth ddiffinio cais am olyniaeth a'r dystiolaeth sydd ei hangen i'w fodloni.

Teimlai rhai y byddai angen ystyried nifer o senarios, er enghraifft, plant o sawl perthynas neu achos lle nad yw cyd-denantiaid yn byw gyda'i gilydd ar y fferm mwyach (o bosibl gyda phartner gwahanol yn cyd-fyw). Roedd un sefydliad rhanddeiliaid yn y diwydiant yn cytuno â'r cynigion ar yr amod nad yw'r partner sy'n cyd-fyw yn elwa ar adran 36(4) o Ddeddf Daliadau Amaethyddol 1986 sy'n galluogi gwaith amaethyddol a wnaed gan yr ymadawedig i fodloni'r prawf bywoliaeth.

Roedd rhai ymatebwyr (17 y cant) yn anghytuno y dylid ystyried partneriaid sy'n cyd-fyw yn berthynas agos ac roedd 18 y cant naill ai'n anghytuno'n gryf neu'n anghytuno ag estyn y diffiniad o berthynas agos i blant (neu'r rhai sy'n cael eu trin fel plant) partneriaid sy'n cyd-fyw. Dywedodd un ymatebydd y byddai'r cwmpas ychwanegol yn lleihau hyblygrwydd perchnogion tir, a dywedodd un arall y byddai gormod o gyfle i gamddefnyddio gan arwain at anghydfodau.

C19. A ydych yn cytuno â Chynnig 8 i estyn y diffiniad o berthynas agos fel y gallai nithoedd, neiant ac wyrion y tenant wneud cais i fod yn olynnydd i ddaliadau o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol yn y dyfodol?



Cyfradd ymateb: 76%

Roedd llawer o ymatebwyr (52 y cant) naill ai'n cytuno'n gryf neu'n cytuno â'r cynnig i estyn y diffiniad o berthynas agos i nithoedd, neiant ac wyrion. Fodd bynnag, dywedodd llawer o'r rhai a gytunodd y byddent ond yn cefnogi'r cynnig gydag amodau penodol. Roedd y rhain yn cynnwys caniatáu olyniaeth mewn amgylchiadau penodol iawn yn unig – er enghraifft, yng nghyd-destun cyd-denantiaeth, pan nad oes gan y tenant olaf i oroesi blant, ni all plant cyd-denantiaid eraill, sydd efallai â chysylltiad agos â'r busnes, wneud cais i fod yn olynnydd; neu pan fydd y tenant wedi cymryd plentyn i mewn ac wedi magu'r plentyn fel ei blentyn ei hun. Er y gallai achosion o'r fath ddod dan y ddarpariaeth 'rhaf sy'n cael eu trin fel plant y briodas', pan fydd y tenant yn ddibriod neu pan gymerwyd y plentyn i mewn ar ôl i'r briodas ddod i ben, ni chaiff y plentyn ei gynnwys. Hefyd, pan fydd wŷr/wyres yn olynu fel olynnydd cyntaf, ni fyddai hawliau olyniaeth pellach ar gyfer ail olynnydd. Hefyd, byddai'n rhaid i gymhwysedd y prawf bywoliaeth gael ei fodloni.

Roedd llawer o ymatebwyr (36 y cant) yn anghytuno'n gryf neu'n anghytuno â chynnwys nithoedd, neiant ac wyrion yn y diffiniad o berthynas agos, gan ddweud y gallai ohirio meddiant wedi'i gynllunio gan berchennog tir a thanseilio ei hyder yn sefydlogrwydd cyfraith tenantiaeth.

Teimlai'r rhai a oedd o blaid y cynnig y byddai'n rhoi hyblygrwydd i deuluoedd ddewis yr olynnydd gorau ar gyfer y busnes ffermio, gan sicrhau parhad busnes ac osgoi chwalu busnesau amaethyddol cryf, gan gynyddu'r opsiynau ar gyfer rhai tenantiaid presennol hefyd. Fodd bynnag, nododd y rhai a oedd yn anghytuno nad oedd angen y cynnig gan fod llawer o denantiaethau eisoes yn newid dwylo drwy negodi gwirfoddol rhwng landlordiaid a thenantiaid, gan arwain at berthynas waith adeiladol, hirdymor. Teimlai eraill y gallai estyn trefn y Ddeddf Daliadau Amaethyddol ac felly y gallai fod yn fwy o rwystr byth i newydd-fodiaid.

Teimlai rhai fod estyn yr opsiynau ar gyfer olyniaeth yn mynd yn groes i'r amcan datganedig o hwyluso newid strwythurol a chefnogi newydd-ddyfodiaid i ymuno â'r sector. Roedd eraill yn teimlo y gallai olyniaeth gan wyrion fod i raddau helaeth yn anymarferol os cyflwynir Cynnig 3 i gael gwared ar hawliau olyniaeth ar ôl cyrraedd oedran sydd bum mlynedd yn

hŷn nag oedran pensiwn y wladwriaeth, oherwydd efallai na fydd llawer o wyrion yn ddigon hen, ac efallai na fydd ganddynt ddigon o brofiad pan fydd y tenant yn cyrraedd y dyddiad terfynol ar gyfer olyniaeth.

Casgliadau a'r camau nesaf

Er bod llawer o'r ymatebion i'r ymgynghoriad yn cefnogi Cynnig 7 i ddiweddarau'r diffiniad o berthynas agos i gynnwys plant (neu'r rhai sy'n cael eu trin fel plant) partneriaid sy'n cydfyw, nodwyd pryderon a phroblemau sylweddol hefyd. Ein cam nesaf fydd gweithio gyda Grŵp y Diwydiant ar Ddiwygio Tenantiaethau a rhanddeiliaid ehangach y diwydiant i fireinio manylion y cynigion ac ystyried sut y gellid diwygio a datblygu'r cynnig.

Roedd yr ymatebion i Cynnig 8 i estyn y diffiniad o berthynas agos i nithoedd, neiaint ac wyrion yn gymysg, gyda llawer o'r rheini o blaid darparu cymorth amodol yn unig ac eraill yn credu y gallai danseilio cyfraith tenantiaeth.

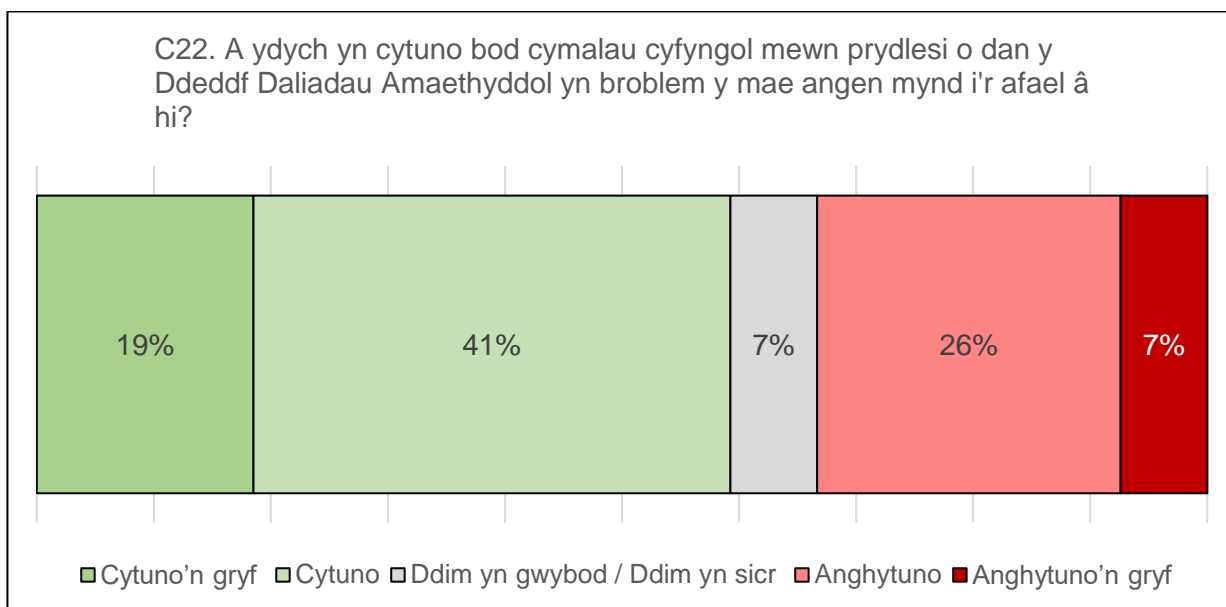
Ni fyddwn yn bwrw ymlaen â'r cynnig hwn ar ei ffurf bresennol. Byddwn yn gweithio gyda Grŵp y Diwydiant ar Ddiwygio Tenantiaethau a rhanddeiliaid ehangach y diwydiant i fireinio manylion y cynigion ymhellach ac ystyried a ellid diwygio'r cynnig.

Cymalau Cyfyngol mewn Prydlesi o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol

Ar hyn o bryd, nid oes unrhyw ddarpariaethau cyffredinol yn Neddf 1986 sy'n galluogi tenant neu landlord i herio cymal cyfyngol yn ei brydles drwy broses datrys anghydfod. Nod y cynnig yw rhoi mecanwaith newydd i denantiaid a landlordiaid herio cymalau cyfyngol lle mae'r naill barti neu'r llall yn teimlo eu bod yn rhwystr afresymol i ffermio'r daliad yn llawn ac yn effeithlon, gwella cynhyrchiant, sicrhau gwelliannau amgylcheddol neu gael mynediad at gynlluniau ariannu amaethyddol.

Byddai Cynnig 9 yn mewnosod darpariaeth newydd yn Neddf 1986 i alluogi'r naill barti neu'r llall (landlord neu denant) sy'n ystyried bod ei weithgareddau'n cael eu cyfyngu gan gymal yn ei gytundeb tenantiaeth i gyflwyno rhybudd i'r parti arall ei fod yn atgyfeirio'r cyfyngiad hwnnw i fod yn destun proses datrys anghydfod (naill ai cyflafareddu neu ddyfarniad gan drydydd parti).

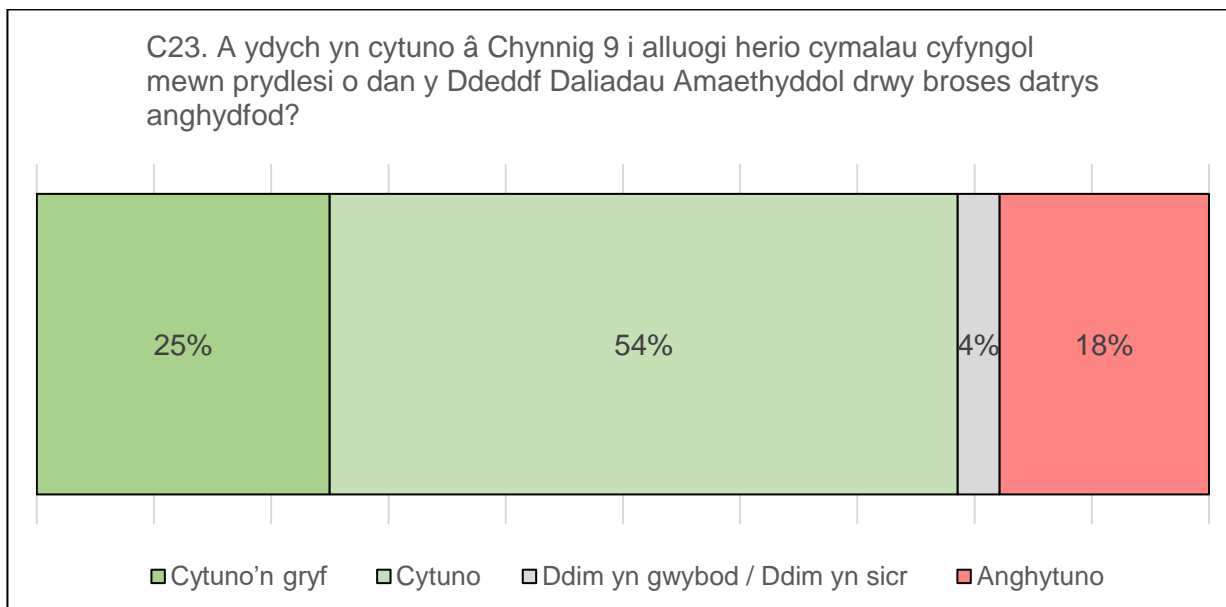
Cwestiynau ac ymatebion i'r ymgynghoriad



Cyfradd ymateb: 82%

Roedd llawer o ymatebwyr (60 y cant) naill ai'n cytuno'n gryf neu'n cytuno bod angen mynd i'r afael â chymalau cyfyngol, gyda rhai ymatebwyr yn dweud bod cymalau'n gallu bod yn hen ffasiwn a bod yr anallu i'w herio yn gallu bod yn rhwystr i ddatblygu busnes, arallgyfeirio, bodloni safonau rheoleiddio a manteisio cynlluniau rheoli tir. Roedd rhai yn teimlo na ddylai landlordiaid allu gwrthod rhoi caniatâd ar sail afresymol.

Fodd bynnag, roedd 33 y cant o ymatebwyr naill ai'n anghytuno'n gryf neu'n anghytuno, gan ddweud bod pob parti yn aml yn negodi gwelliant addas i'r cytundeb.



Cyfradd ymateb: 85%

Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr (79 y cant) yn cytuno neu'n cytuno'n gryf bod angen gweithdrefn ffurfiol sy'n rhwymo'r ddau barti. Teimlai rhai y gallai hwyluso trafodaethau a thrafodaethau gwell rhwng landlordiaid a thenantiaid. Teimlai dau sefydliad rhanddeiliaid o'r diwydiant a oedd yn cytuno y dylid estyn y cynnig i gytundebau o dan Ddeddf 1995, ond roedd un arall yn gwrthwynebu'r farn hon yn benodol.

Roedd rhai ymatebwyr (18 y cant) yn anghytuno â chyflwyno Cynnig 9. Teimlai rhai y byddai'n ymyrryd â thelerau contractau y cytunwyd arnynt, a dywedodd eraill y byddai'n amhriodol i denant allu ceisio dileu cymal cyfyngol a rheoli'r tir yn groes i ddymuniadau hirsefydlog y berchennog tir. Dywedodd rhai ymatebwyr y dylid bod yn ofalus, gan na ddylid cyfyngu mewn modd afresymol ar hawl landlord i gadw cymal cyfyngol am resymau dilys (yn cynnwys rhesymau nad ydynt yn rhesymau busnes, fel rhesymau'n ymwneud â'r dirwedd, amwynderau, gwedd weledol a'r amgylchedd). Gwnaethom awgrymu bod rhaid i'r cwmpas a'r seiliau dros herio cyfyngiad mewn cytundeb tenantiaeth gael eu nodi'n glir mewn cyfraith a rhaid eu cyfyngu i sicrhau tegwch i denantiaid a landlordiaid, gyda buddiannau'r landlord yn cael eu cynrychioli'n ddigonol.

Dywedodd rhai ymatebwyr a oedd yn uniaethu â thenantiaid mai dim ond i denantiaid y dylai Cynnig 9 fod yn berthnasol, gan nad yw landlordiaid yn wynebu'r un cyfyngiadau. Yn ogystal, teimlai un sefydliad rhanddeiliaid yn y diwydiant a oedd yn uniaethu â thenantiaid yn gryf y gallai darparu'r un mecanwaith i landlordiaid greu'r risg o roi pwysau ar denantiaid i wneud pethau nad oes ganddynt y sgiliau, y cyllid na'r awydd i'w gwneud neu lle byddai'r gweithgareddau arfaethedig yn cystadlu â gweithgareddau presennol ar y daliad neu'n eu rhwystro mewn ffordd arall.

Dywedodd rhai ymatebwyr y gallai cymorth ariannol yn y dyfodol yn seiliedig ar 'Dalu am Nwyddau Cyhoeddus' roi ffermwyr tenant o dan anfantais lle y mae y tu allan i'r diffiniad o 'amaethyddiaeth' sy'n cael ei gynnwys yn aml mewn trefniadau tenantiaeth traddodiadol. Teimlent na fyddai'r mecanwaith ar ei ben ei hun yn mynd i'r afael yn ddigonol â'r nod polisi o alluogi rhagor o ffermwyr tenant i fanteisio ar gynlluniau rheoli tir cynaliadwy newydd.

Awgrymodd rhai fod angen newid y diffiniad o amaethyddiaeth at ddibenion treth er mwyn cynnwys yr holl gynlluniau presennol ac unrhyw gynlluniau yn y dyfodol.

Roedd nifer o ymatebion hefyd yn cwestiynu ai'r cynnig oedd y ffordd fwyaf effeithiol ac effeithlon o ddatrys anghydfodau. Roedd rhai o'r farn y byddai penderfyniad gan arbenigwr yn ffordd well o ddatrys anghydfod yn y lle cyntaf. Byddai'r arbenigwr hwn yn gallu defnyddio ei wybodaeth i geisio datrys yr anghydfod rhwng y partïon, ac efallai y byddai modd iddo awgrymu trefniadau amgen. Dywedodd un arall y gallai'r Tribiwnlysoedd Tir Amaethyddol ddarparu'r gwasanaeth yn fwy effeithiol ac am gost is nag atgyfeirio at broses gyflafareddu.

Casgliadau a'r camau nesaf

Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr yn cytuno â'r cynnig. Nododd llawer a gytunodd fod cymalau cyfyngol yn broblem benodol i denantiaid, gan eu hatal rhag bodloni safonau rheoleiddio, arallgyfeirio ac ymrwymo i gynlluniau rheoli tir. Er hynny roedd rhai ymatebwyr a oedd yn uniaethu â landlordiaid wedi nodi pwysigrwydd cymalau cyfyngol o ran diogelu buddiannau'r landlordiaid yn y daliad ac amcanion rheoli ystad ehangach, gan ddweud y dylid rhoi ystyriaeth gyfartal i'w barn mewn unrhyw broses datrys anghydfodau.

Mewn ymateb i adborth, mae darpariaethau wedi cael eu cynnwys yn Atodlen 3 i Ddeddf Amaethyddiaeth y DU i roi'r pwerau i Weinidogion Cymru i alluogi tenantiaid daliadau o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol i atgyfeirio ceisiadau am gydsyniad landlord i gynnal weithgareddau sy'n cael eu cyfyngu o dan delerau eu cytundeb tenantiaeth, neu geisiadau i amrywio telerau, i fod yn destun proses datrys anghydfodau, pan fydd y cais hwnnw'n ymwneud â chyflawni dyletswyddau statudol neu gael cymorth ariannol mewn amodau marchnad eithriadol.

Rydym yn bwriadu datblygu darpariaethau a fydd yn galluogi tenantiaid daliadau o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol i gael mynediad at broses datrys anghydfodau mewn perthynas â chynlluniau rheoli tir yn y dyfodol drwy'r Bil Amaethyddiaeth (Cymru).

Rydym yn cydnabod pwysigrwydd diogelu buddiannau'r landlord a byddwn yn gweithio gyda Grŵp y Diwydiant ar Ddiwygio Tenantiaethau a rhanddeiliaid ehangach y diwydiant, gan gynnwys cynrychiolwyr landlordiaid a thenantiaid, fel bod buddiannau a safbwyntiau'r naill barti a'r llall yn cael eu hystyried wrth ddatblygu'r rheoliadau gweithredu.

Roedd rhai ymatebwyr o'r farn y dylid estyn y cynnig i Denantiaethau Busnes Fferm. Gwnaethom archwilio hyn ymhellach drwy'r Papur Gwyn ar Amaethyddiaeth (Cymru).

Dileu Rhwystrau i Fuddsoddiadau gan Landlordiaid mewn Daliadau o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol

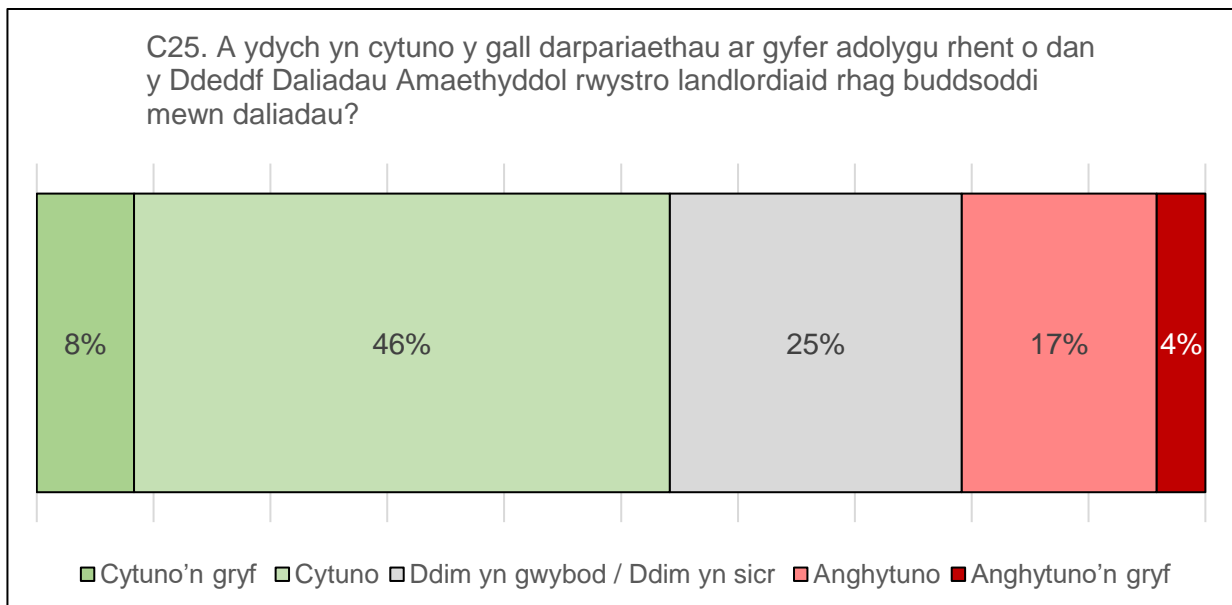
Nod y cynnig hwn yw sicrhau bod yr enillion o fuddsoddiadau'r landlord yn y daliad yn cael eu eithrio'n benodol o ystyriaethau wrth adolygu rhent, er mwyn helpu i ryddhau buddsoddiadau gan landlordiaid yn y sector mewn daliadau o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol, gan helpu i ysgogi gwelliannau i gynhyrchiant.

Byddai Cynnig 10 yn diwygio Adran 3 o Atodlen 2 i Ddeddf 1986 (darpariaethau Adolygu Rhent Statudol) i ychwanegu darpariaethau newydd sy'n cyfarwyddo'r cyflafareddwr neu'r arbenigwr trydydd parti i ddiystyru'r canlynol yn glir wrth wneud penderfyniad yn y broses adolygu rhent:

- Gwelliannau sydd wedi cael eu hariannu'n llwyr neu'n rhannol gan y landlord;
- Taliadau sy'n ddyledus gan y tenant i'r landlord dan gytundeb ysgrifenedig i dalu enillion i'r landlord am unrhyw gyllid y mae wedi'i ddarparu (yn llwyr neu'n rhannol) i wneud gwelliant i'r daliad.

Yn ogystal, bydd darpariaethau Deddf 1986 yn cael eu diwygio i egluro y dylai unrhyw welliant o ganlyniad i fuddsoddi gan y landlord gael ei ystyried yn welliant gan y landlord ar ddiwedd y denantiaeth.

Cwestiynau ac ymatebion i'r ymgynghoriad

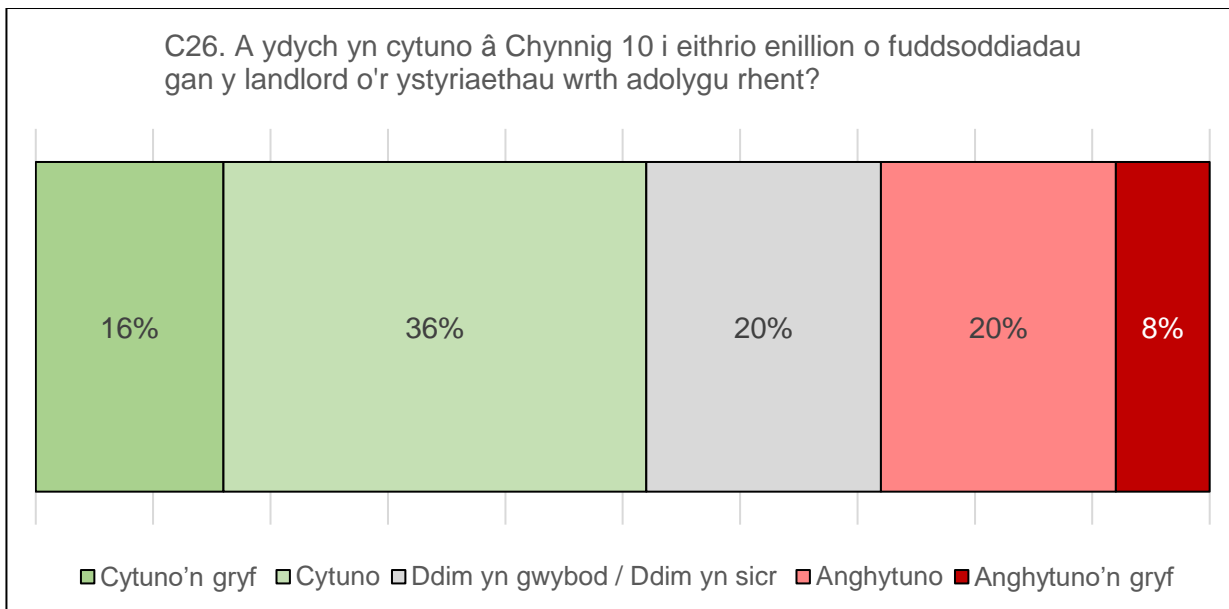


Cyfradd ymateb: 73%

Roedd llawer o ymatebwyr (54 y cant) naill ai'n cytuno'n gryf neu'n cytuno y gallai darpariaethau ar gyfer adolygu rhent fod yn rhwystr i fuddsoddiadau gan y landlord, gan nodi y gallai rhai landlordiaid fod yn anfodlon buddsoddi mewn daliadau os oes risg y gallent gollu enillion ariannol o'u buddsoddiad, er enghraifft, drwy adolygiad rhent lle mae'r rhent yn gostwng. Awgrymwyd hefyd y gellid cael senario lle na fyddai'r landlord yn gallu neu'n dewis gwneud y buddsoddiadau sydd eu hangen er mwyn bodloni'r gofynion statudol a lle nad

yw'r tenant yn gallu sicrhau cyfalaf gan fenthycwyr amaethyddol er mwyn sicrhau bod yntau yn cydymffurfio.

Nid oedd rhai (21 y cant), a oedd yn uniaethu'n bennaf â pherchnogion tir a'r proffesiwn cyfreithiol, yn teimlo bod hwn yn fater cyffredin ac roedd 25 y cant arall yn ansicr neu ddim yn gwybod.



Cyfradd ymateb: 76%

Roedd 52 y cant o'r ymatebwyr yn cytuno'n gryf neu'n cytuno y dylai enillion landlordiaid o fuddsoddiadau gael eu heithrio o'r ystyriaethau wrth adolygu rhent, ac roedd 28 y cant yn anghytuno neu'n anghytuno'n gryf ac 20 y cant arall yn ansicr neu ddim yn gwybod.

Teimlai rhai y byddai'r cynnig yn annog landlordiaid i fuddsoddi mewn seilwaith ar ddaliadau, yn darparu ar gyfer trefniant mwy masnachol rhwng partïon ac yn cynnig sicrwydd i'r ddau barti ynghylch taliadau dros oes y buddsoddiad.

Awgrymodd dau sefydliad rhanddeiliaid yn y diwydiant y dylid estyn y ddarpariaeth i gytundebau Deddf 1995 hefyd, ac roedd un arall o'r farn bod yn rhaid eithrio manteision y buddsoddiad i'r tenant o'r ystyriaethau wrth adolygu rhent hefyd oni bai, neu tan, nad yw'r taliadau y cytunwyd arnynt gan y tenant mewn perthynas â'r buddsoddiad yn gymwys mwyach.

Casgliadau a'r camau nesaf

Roedd cefnogaeth gref i'r cynnig, felly mae'r ddarpariaeth wedi cael ei chynnwys yn Atodlen 3 i Ddeddf Amaethyddiaeth y DU i ddiwygio Deddf 1986. Mewn ymateb i adborth, mae'r darpariaethau wedi cael eu drafftio fel y bydd unrhyw fanteision o'r gwelliant i'r tenant yn cael ei ddiystyru wrth ystyried rhent pan fydd y tenant yn parhau i wneud taliadau am y gwelliant. Mae'r darpariaethau newydd hyn yn dileu'r risg y gallai landlord golli ei enillion economaidd o'r buddsoddiad mewn adolygiad rhent wrth ar yr un pryd ddiogelu'r tenant rhag talu ddwywaith am fanteision y buddsoddiad hefyd.

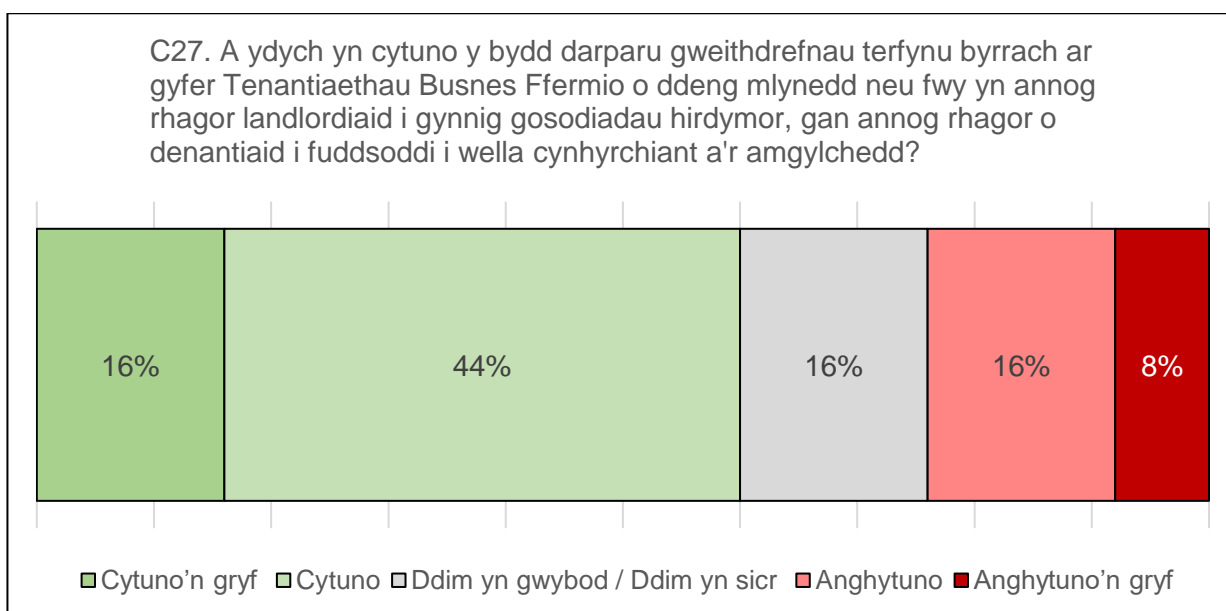
Cyflwyno Rhybuddion Byr i Adael ar gyfer Tenantiaethau Busnes Fferm Newydd o Ddeng Mlynedd neu Fwy

Nod y cynnig hwn yw annog gosodiadau hirdymor o ddeng mlynedd neu fwy er mwyn hwyluso buddsoddi mewn gwelliannau i gynhyrchiant a chanlyniadau amgylcheddol. Byddai'r cynnig yn cyflawni hyn drwy roi gweithdrefnau terfynu byrrach i landlordiaid mewn amgylchiadau penodol.

Byddai Cynnig 11 yn mewnosod darpariaethau yn Neddf 1995 i roi hawliau newydd i landlordiaid sy'n gosod Tenantiaethau Busnes Fferm newydd am gyfnod o ddeng mlynedd neu fwy a hynny heb gymal terfynu gan y landlord, i gyflwyno rhybuddion byrrach i adael (fel dewis arall i fforffedu ond nid yn ei le) dan yr amgylchiadau penodol a nodir isod:

- Diffyg talu rhent
- Marwolaeth y tenant
- Caniatâd cynllunio ar gyfer defnydd nad yw'n amaethyddol

Cwestiynau ac ymatebion i'r ymgynghoriad



Cyfradd ymateb: 76%

Roedd llawer o ymatebwyr (60 y cant) naill ai'n cytuno'n gryf neu'n cytuno y byddai darparu gweithdrefnau terfynu byrrach ar gyfer Tenantiaethau Busnes Ffermio yn annog gosodiadau hirdymor, tra oedd 24 y cant o ymatebwyr naill ai'n anghytuno'n gryf neu'n anghytuno.

Roedd rhywfaint o bryder ac amheuaeth ymysg y rhai a oedd yn cytuno ynghylch a fyddai'r cynnig yn cael effaith sylweddol wrth annog landlordiaid i osod tenantiaethau am gyfnodau hwy, gan nodi y gallai fod rhesymau masnachol eraill pam mae partion yn cytuno ar gytundeb tymor byrrach. Awgrymodd rhai y byddai cymhellion cyllidol yn cael effaith well. Heb gymhellion o'r fath, awgrymwyd y gallai landlordiaid barhau i gynnig cytundebau gyda'r hyblygrwydd mwyaf posibl iddyn nhw eu hunain.

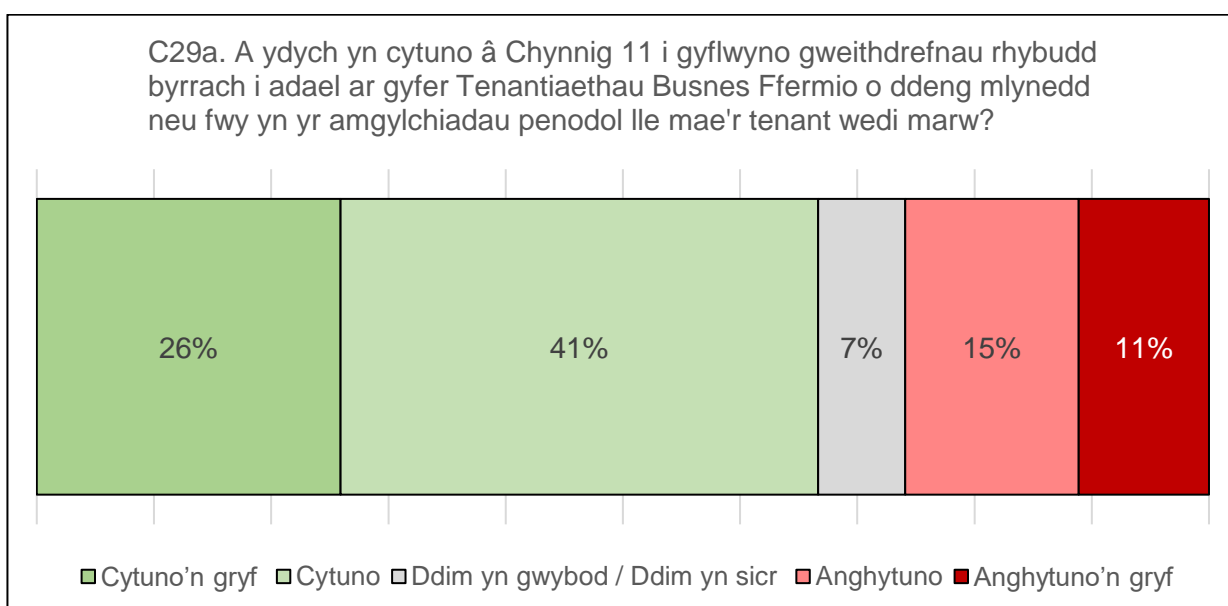
Ar y llaw arall, roedd un sefydliad rhanddeiliaid yn y diwydiant o'r farn y byddai'r cynnig yn rhoi rhagor o hyder i landlordiaid osod tenantiaethau am gyfnodau hwy drwy ddileu'r angen am drefniadau cymhleth lle bwriedir datblygu at ddibenion anamaethyddol. Dadleuwyd hefyd y gallai gweithdrefnau terfynu byrrach gynyddu ansicrwydd a chyfyngu ar fuddsoddiadau tua diwedd tenantiaethau o'r fath. Mynegwyd pryder hefyd y gallai lleihau'r cyfnod rhybudd i adael i lai na blwyddyn arwain at gynnydd sylweddol yn nifer y ffermwyr tenant, sy'n arbennig o agored i effeithiau andwyol, sy'n mynd yn fethdalwyr .

Awgrymodd llawer o'r ymatebwyr a oedd yn cefnogi'r newidiadau arfaethedig mai'r opsiwn gorau fyddai i'r newidiadau fod yn berthnasol i bob Tenantiaeth Busnes Ffermio o fwy na dwy flynedd, ond roedd un sefydliad rhanddeiliaid yn y diwydiant a oedd yn uniaethu â thenantiaid yn cefnogi'r cynnig ar yr amod na fyddai ond yn berthnasol i Denantiaethau Busnes Ffermio newydd o ddeng mlynedd neu fwy heb gymalau torri i landlordiaid.

Dywedodd ymatebydd arall y byddai'n llawer gwell i'r ddau barti fod mewn sefyllfa lle mae llai o gymalau torri, ond ffordd haws o lawer o ddod â thenantiaeth i ben pe bai toriadau difrifol penodol yn digwydd.

Roedd newidiadau ychwanegol a awgrymwyd gan ymatebwyr yn cynnwys:

- Trin incwm rhent yn gyfartal ag incwm busnes arall at ddibenion treth incwm a chaniatáu i fuddsoddiadau gan landlord mewn cyfarpar sefydlog ar ddaliad fod yn gymwys i gael rhyddhad ar drethi cyfalaf a bod yn gymwys i gael lwfansau cyfalaf y gellid eu cysylltu â chyfnod isafswm cychwynnol y denantiaeth;
- Rhyddhad Treth Incwm ar renti ar gyfer gosodiadau 'hyd braich', wedi'i deilwra i hyd y cyfnod, gan adeiladu ar brofiad cadarnhaol Gweriniaeth Iwerddon ers 2015 (a gydnabuwyd gan Grŵp y Diwydiant ar Ddiwygio Tenantiaethau yn 2017) a dysgu oddi wrth y profiad hwnnw;
- Tenantiaeth deng mlynedd dreigl, sy'n cael ei hadnewyddu'n ôl i ddeng mlynedd yn ystod pob adolygiad rhent tair blynedd.

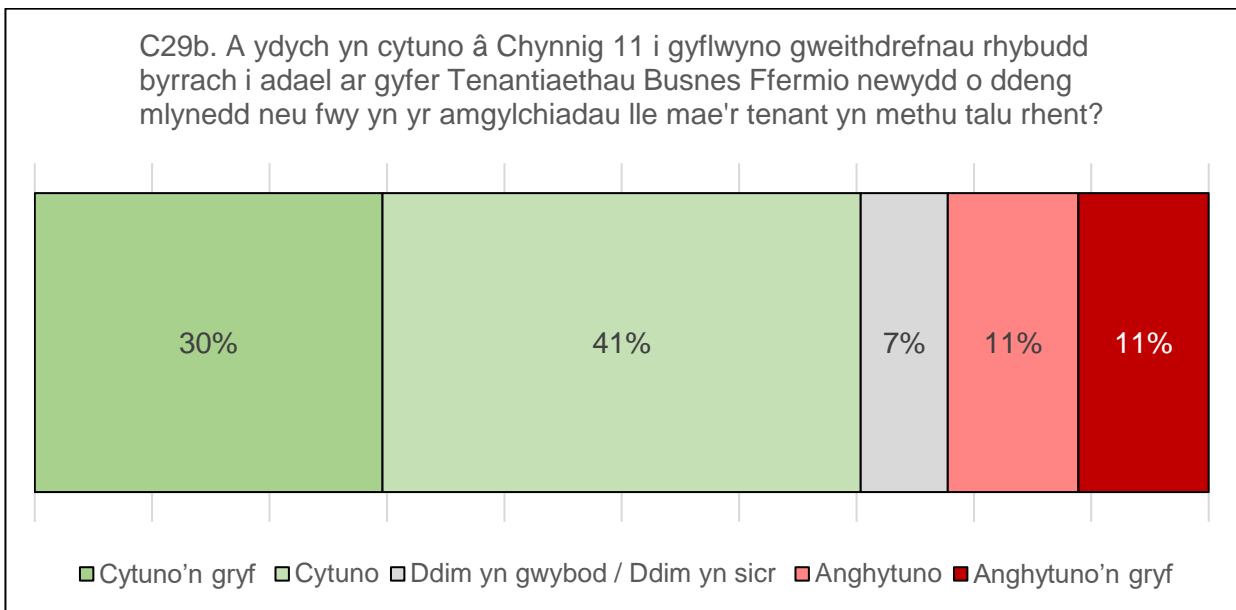


Cyfradd ymateb: 82%

Roedd y mwyafrif (67 y cant) yn cytuno'n gryf neu'n cytuno y dylai gweithdrefnau rhybudd byrrach i adael fod yn berthnasol ar ôl marwolaeth y tenant. Roedd 26 y cant yn anghytuno'n gryf neu'n anghytuno â'r cynnig.

Er y gall 12 mis roi digon o amser ar gyfer gweinyddu ystad y tenant, mynegwyd pryderon ynghylch y ffaith y gall profiant yn aml gymryd mwy o amser na hyn. Hefyd, gallai'r goblygiadau ymarferol sydd ynghlwm wrth ddirwyn busnes fferm i ben a chael gwared ar y da byw a'r peiriannau fferm fod yn her i deulu yn y sefyllfa hon.

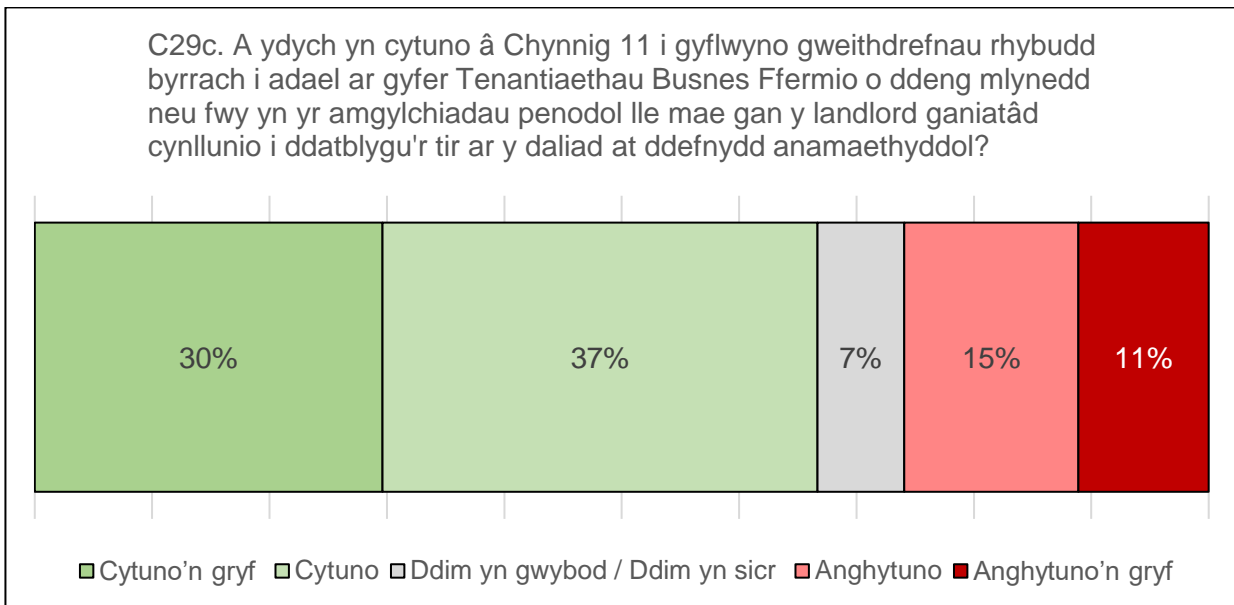
Nododd un arall nad oedd angen unrhyw ymyriadau statudol pellach gan fod Deddf 1995 eisoes yn caniatáu i'r cytundeb ddarparu ar gyfer cymal torri perthnasol a 12 mis o rybudd o fewn unrhyw gytundeb am gyfnod penodol.



Cyfradd ymateb: 82%

Roedd mwyafrif yr ymatebwyr (71 y cant) yn cytuno'n gryf neu'n cytuno y dylai gweithdrefnau ar gyfer rhybudd byrrach i adael fod yn berthnasol yn achos o ddiffyg talu rhent, gan ddweud y byddai'n rhoi sicrwydd i bob darpar landlord a rheswm cryf dros roi blaenoriaeth i dalu rhent.

Fodd bynnag, roedd 22 y cant naill ai'n anghytuno'n gryf neu'n anghytuno â'r cynnig gan ddweud y gallai fod rhesymau dilys dros y trefniant a oedd yn bodoli, megis peidio â derbyn cymorthdaliadau neu ffactorau y tu hwnt i reolaeth y tenant. Nododd un sefydliad rhanddeiliaid yn y diwydiant na ddylid cefnogi'r cynnig i gyfuno'r Hysbysiad i Dalu dau fis a'r Hysbysiad i Ymadael tri mis gan y bydd yn lleihau'r amser sydd ar gael i denant dalu'r rhent.



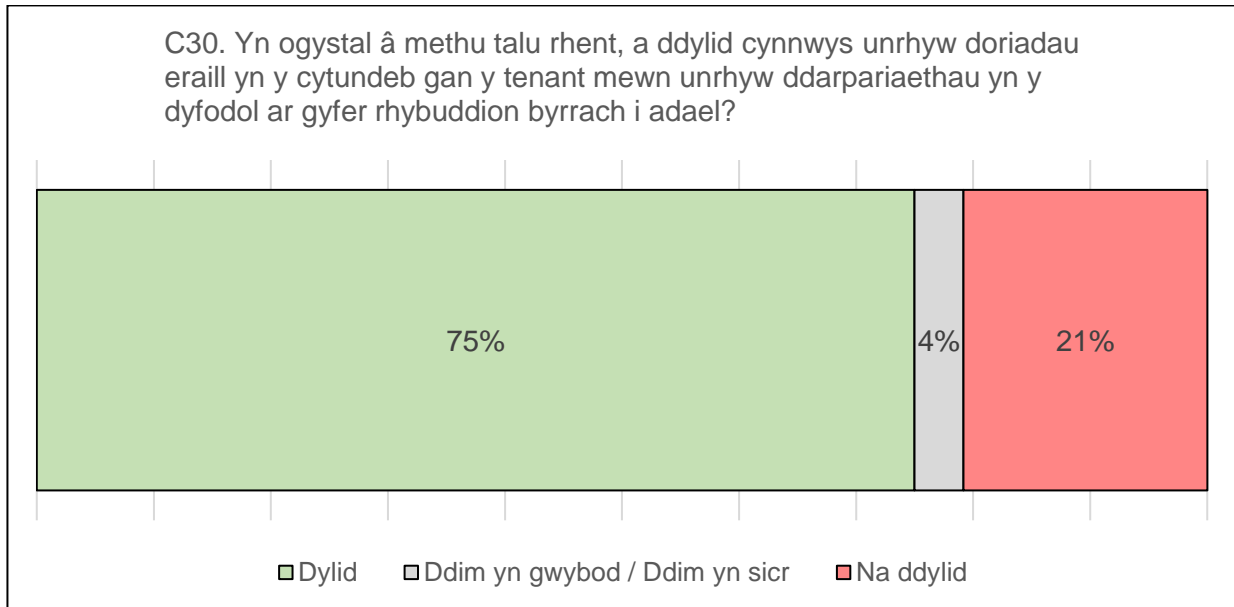
Cyfradd ymateb: 82%

Roedd mwyafrif (67 y cant) yr ymatebwyr yn cytuno'n gryf neu'n cytuno y dylid cyflwyno gweithdrefnau rhybudd byrrach i adael pan fydd y landlord â chaniatâd i ddatblygu'r tir at ddibenion anamaethyddol. Dywedodd un sefydliad rhanddeiliaid yn y diwydiant y gall peidio ag adennill tir i'w ddatblygu fod yn broblem sylweddol i berchnogion tir a gall gymryd hyd at ddwy flynedd.

Roedd rhai ymatebwyr (26 y cant) naill ai'n anghytuno'n gryf neu'n anghytuno â'r cynnig gan ddweud y byddai'n lleihau'r tir amaethyddol sydd ar gael. Nododd llawer ohonynt lle y ceisir caniatâd cynllunio dros y daliad cyfan y byddai'r landlord, yn ôl pob tebyg, yn gwybod ymhell cyn cael caniatâd cynllunio, felly cyfnod rhybudd o 12 mis fyddai'r isafswm amser gofynnol yn y sefyllfa hon.

Teimlai rhai y dylid egluro'r diffiniad o 'ddefnydd anamaethyddol' yn achos rhybudd byrrach i adael.

Awgrymodd nifer cyfyngedig o ymatebwyr y byddai'n hanfodol cyflwyno darpariaethau newydd i denantiaid o dan reolaethau symud da byw pan fydd rhybudd i adael y daliad yn dod i rym.



Cyfradd ymateb: 73%

Awgrymodd mwyafrif helaeth yr ymatebwyr (75 y cant) y dylid cynnwys toriadau difrifol ychwanegol i'r cytundeb mewn darpariaethau ar gyfer rhybuddion byrrach i adael yn y dyfodol, tra oedd 21 y cant yn anghytuno.

Roedd yr awgrymiadau'n cynnwys:

- Peidio â chydymffurfio â hysbysiad unioni;
- Achosion o dorri amodau nad oes modd eu hunioni;
- Ansolfedd;
- Isosod neu ddefnydd anawdurdodedig gan drydydd parti;
- Arferion ffermio sy'n bygwth cyflenwadau dŵr yfed cyhoeddus yn achos landlordiaid Ymgymeryr Dŵr Statudol;
- Methu ffermio'r tir yn weithredol / methu ffermio i safon dda (Cod Ymarfer Amaethyddol Da);
- Euogfarn mewn perthynas â lles anifeiliaid;
- Achos o lygru wedi'i gadarnhau neu niwed amgylcheddol difrifol arall;
- Difrod i gnydau ffermydd cyfagos;
- Difrodi'r daliad yn fwriadol;
- Methu cwblhau gwaith penodedig;
- Perfformiad gwael parhaus y tenant o ran bodloni cyfamodau, neu ymddygiad cwbl rwystrol mewn perthynas ag amcanion cyffredinol y landlord ar gyfer rheoli'r ystad;
- Troseddau;
- Caniatáu i wastraff anawdurdodedig fynd i mewn i'r daliad.

Er bod rhai ymatebwyr yn rhoi cyfnodau penodol mewn perthynas â rhybudd i adael, cytunwyd yn gyffredinol fod angen gofyn i Grŵp y Diwydiant ar Ddiwygio Tenantiaethau roi ystyriaeth ofalus i awgrymiadau o'r fath a chyfnodau rhybudd priodol. Nododd un sefydliad rhanddeiliaid, pe bai'r dull hwn yn cael ei roi ar waith, na ddylai ganolbwyntio ar ddiffinio toriadau perthnasol, ond ar asesu ei effeithiau a'i ganlyniadau, gan gyd-fynd yn well â'r dull 'seiliedig ar egwyddorion' yn Neddf 1995.

Soniodd llawer am iawndal i denantiaid, er bod safbwyntiau'n amrywio ar y pwnc. Y ddwy farn fwyaf cyffredin oedd bod y rheolau iawndal presennol dan Ddeddf 1995 yn ddigonol ac na ddylid eu newid o gwbl, neu y dylid talu iawndal i'r tenant yn seiliedig ar bum gwaith y rhent blyneddol ar gyfer y tir sy'n cael ei dynnu o'r daliad, yn amodol ar gapio'r swm i gyfnod y brydles sy'n weddill, lle mae'r cyfnod sy'n weddill yn llai na phum mlynedd, yn unol ag argymhellion Grŵp y Diwydiant ar Ddiwygio Tenantiaethau. Cyfeiriodd un ymatebydd at Ddeddf Landlord a Tenant 1954 sy'n darparu ar gyfer landlord yn tynnu ei eiddo masnachol yn ôl i'w ailddatblygu ac mae'n cynnwys mecanwaith cyfrifo iawndal.

Fodd bynnag, mynegwyd sawl barn arall, yn cynnwys:

- Dylai'r iawndal sy'n daladwy fod yn ddeg gwaith y rhent ar gyfer y tir a gymerir neu ar lefel gwir golled y tenant (p'un bynnag sydd fwyaf), yn amodol ar benderfyniad cyflafareddwr neu drydydd parti yn absenoldeb cytundeb rhwng y partion, gyda'r baich i ddarparu tystiolaeth ar y tenant;
- Y golled mewn enillion net posibl yn sgil colli'r darn o dir dros gyfnod y brydles neu am gyfnod penodol e.e. deng mlynedd (p'un bynnag sydd leiaf);
- Dylai'r iawndal gynnwys ad-dalu'r swm o rent a dalwyd am y darn o dir dan sylw am unrhyw gyfnod sy'n weddill;
- Dylai'r tenant gael iawndal am unrhyw golledion a ddaw i'w ran yn ymwneud â Threth Dir y Dreth Stamp wrth ymrwymo i denantiaeth deng mlynedd;
- Dylai iawndal ystyried ansawdd a natur y tir a gymerir, lleoliad tir a natur y datblygiad;
- Yr anhwylostod / rhwyddineb o ran dod o hyd i dir arall, a pha mor agos yw'r tir at y prif ddaliad;
- Iawndal am dorri ar draws busnes, gan gydnabod natur gostus symud neu gau busnes fferm ar fyr rybudd; neu
- Ddylai'r iawndal adlewyrchu'r buddsoddiadau y mae'r tenant wedi'u gwneud ar y tir a sut y bydd hyn yn effeithio ar y busnes pe na bai modd adennill y buddsoddiadau hyn.

Dywedodd un sefydliad rhanddeiliaid yn y diwydiant os yw'r daliad yn cael ei ystyried yn anymarferol pan fo landlord yn cyflwyno hysbysiad am ganiatâd cynllunio anamaethyddol ar ran ohono, rhaid rhoi cyfle i'r tenant ildio gweddill y daliad a chael iawndal fel pe bai'r landlord wedi cyflwyno hysbysiad ynghylch y cyfan.

Casgliadau a'r camau nesaf

Er bod ymatebwyr yn cefnogi nodau polisi'r cynnig hwn, amlygodd yr ymatebion yr angen i ddatblygu ein syniadau ymhellach yn y maes hwn. Ni fyddwn yn bwrw ymlaen â'r cynnig hwn ond byddwn yn parhau i weithio gyda Grŵp y Diwydiant ar Ddiwygio Tenantiaethau a rhanddeiliaid ehangach y diwydiant i archwilio'r mecanweithiau amgen ar gyfer cyflawni'r amcan polisi.

Diwygio gweithdrefnol i gyfraith olyniaeth o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol

Nod y cynnig hwn yw bwrw ymlaen â diwygiadau gweithdrefnol a argymhellir gan arbenigwyr y diwydiant i wella'r ffordd mae darpariaethau Deddf 1986 ar gyfer olyniaeth yn gweithredu.

Byddai cynnig 12 yn:

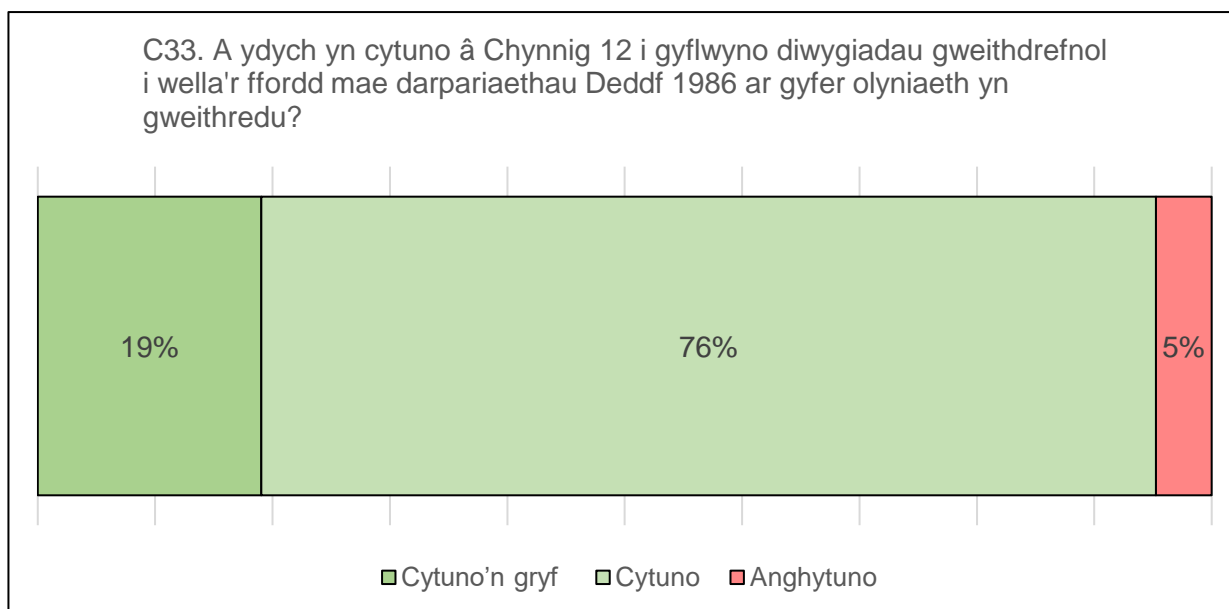
(I) Galluogi olyniaethau y cytunir arnynt heb wneud cais i'r Tribiwnlys drwy ddiwygio adran 37 o Ddeddf 1986 ac adran 4 o Ddeddf 1995 fel bod olyniaeth y cytunir arni gan y ddau barti ac a gofnodir felly yn cael ei diogelu fel olyniaeth ac yn cael ei hystyried yn olyniaeth.

(II) Cael gwared ar rwystrau technegol i gydolyniaethau drwy ddiwygio adran 37 o Ddeddf 1986 fel bod y darpariaethau'n cydnabod yn benodol y gall y tenant blaenorol fod yn gyd-denant yn y denantiaeth olynol.

(III) Egluro'r sefyllfa o ran gŵr gweddw tenant sydd wedi marw trwy ddiwygio adran 36(4) o Ddeddf 1986 fel ei bod yn cyfeirio at bob priod sy'n goroesi (h.y. gŵr neu wraig) a phartneriaid sifil.

(IV) Gwella'r broses rhwng dyfarniadau Tribiwnlys ynghylch olyniaeth sydd wedi cael eu hoedi a gweithredu hawliadau diwedd tenantiaeth drwy ddiwygio adran 43 ac adran 44 o Ddeddf 1986.

Cwestiynau ac ymatebion i'r ymgynghoriad



Cyfradd ymateb: 64%

Cafwyd ymateb cadarnhaol iawn i'r cynnig hwn, gyda 95 y cant o'r ymatebwyr naill ai'n cytuno'n gryf neu'n cytuno. Dim ond 5 y cant a oedd yn anghytuno. Roedd llawer yn teimlo y byddai'r cynnig yn gwneud ceisiadau i fod yn olynnydd yn haws, yn cael gwared ar

fiwrocratiaeth ac yn arbed costau diangen. Ystyrir bod yr amserlen bresennol ar gyfer datrys anghydfod yn ymwneud â therfynu tenantiaethau yn faith ac yn gostus.

Fodd bynnag, awgrymodd rhai nad oes angen y newidiadau arfaethedig o gwbl gan fod y ddeddfwriaeth bresennol yn darparu ar eu cyfer eisoes.

Gwnaeth y rhai a oedd yn cytuno nifer o awgrymiadau a phwyntiau technegol y mae angen eu hystyried ymhellach, gan gynnwys:

- pryder y gellid cofnodi olyniaethau'n anghywir heb gais i'r Tribiwnlys;
- o ran galluogi olyniaethau y cytunwyd arnynt heb gais i'r Tribiwnlys, roedd rhai yn gofyn sut y gallai hyn effeithio ar hawliau olynwyr posibl eraill. Holodd un sefydliad rhanddeiliaid yn y diwydiant hefyd a ddylai olyniaethau y cytunwyd arnynt fynd rhagddynt dim ond os nad oes unrhyw geisiadau eraill wedi'u gwneud gan olynwyr eraill, neu os yw'r olynydd y cytunwyd arno wedi'i enwebu'n benodol gan y tenant ymadawedig;
- cyflafareddu trydydd parti fel dull mwy cost-effeithiol o ddatrys anghydfodau.

Nododd nifer hefyd yr angen i sicrhau bod gan aelodau Tribiwnlys Tir Amaethyddol Cymru gymwysterau addas i benderfynu ar geisiadau ac y dylid cadw taliadau mor isel â phosibl os cânt eu cyflwyno.

Casgliadau a'r camau nesaf

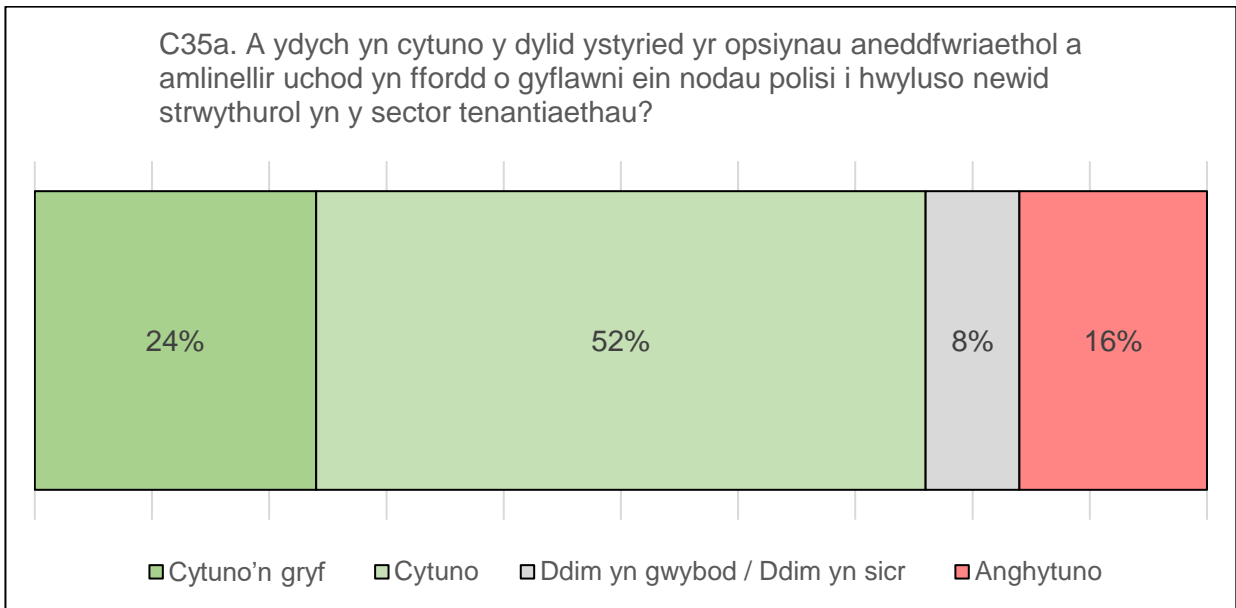
Dangosodd yr ymatebion i'r ymgynghoriad gefnogaeth gref i'r cynigion, ond nodwyd nifer o bryderon ac awgrymiadau y mae angen eu hystyried ymhellach. Byddwn yn parhau i weithio gyda Grŵp y Diwydiant ar Ddiwygio Tenantiaethau a rhanddeiliaid ehangach y diwydiant i egluro'r pwyntiau technegol hyn a mireinio'r cynigion.

Opsionau Aneddfwriaethol

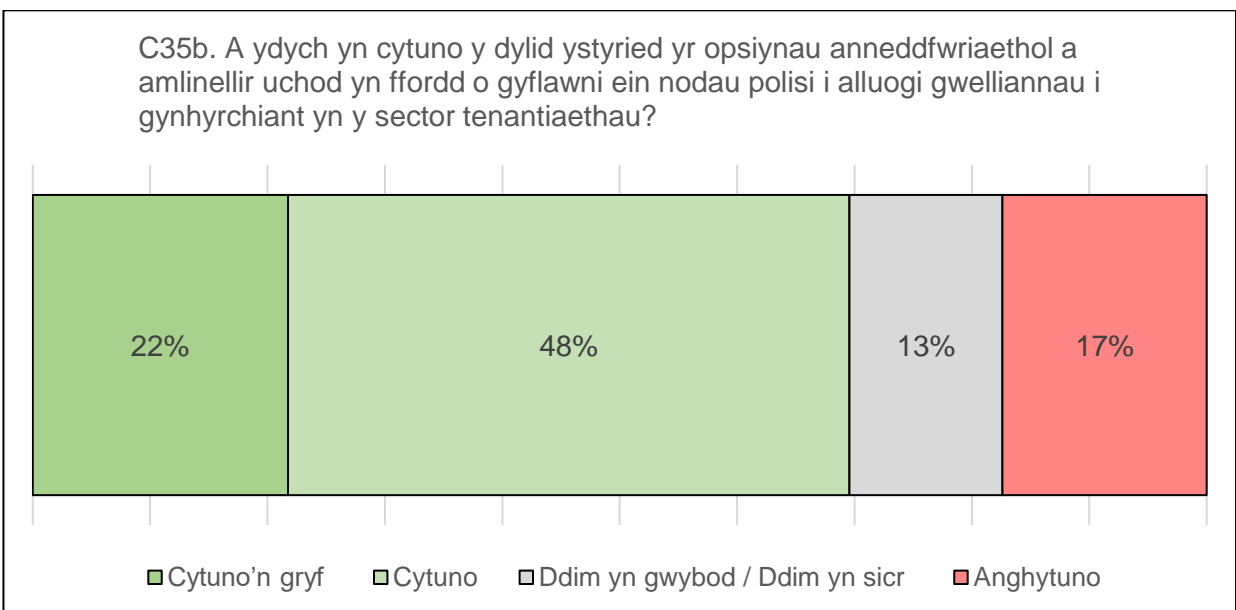
Gofynnodd yr ymgynghoriad i ymatebwyr am eu barn ar opsiynau aneddfwriaethol i gyflawni'r nodau polisi arfaethedig, gan gynnwys:

- Datblygu canllawiau ar Gynllunio ar gyfer Olyniaeth ac Ymddeol;
- Datblygu canllawiau Arfer Da ar Gymalau Cyfyngol
- Chodi ymwybyddiaeth o fanteision posibl Tenantiaethau Busnes Fferm hirdymor

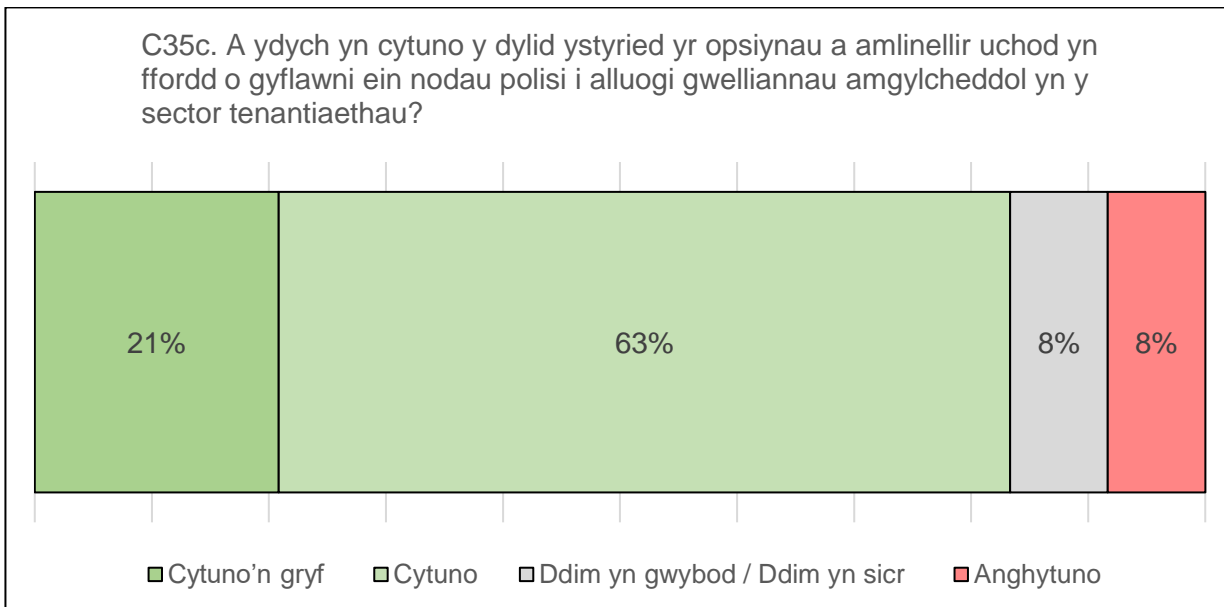
Cwestiynau ac ymatebion i'r ymgynghoriad



Cyfradd ymateb: 76%



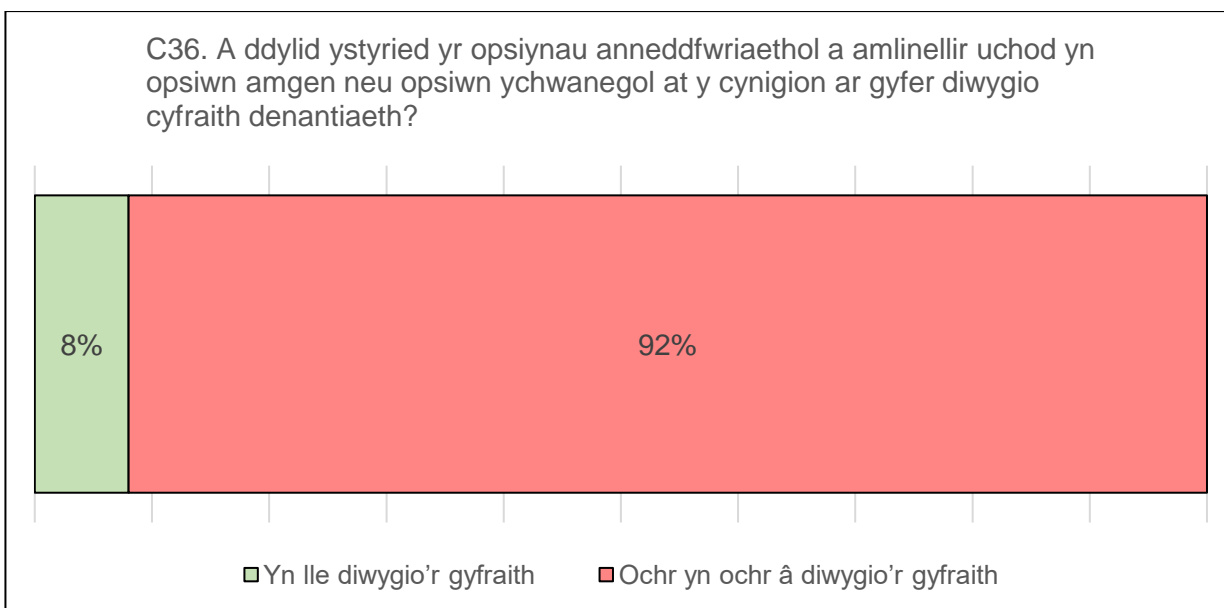
Cyfradd ymateb: 70%



Cyfradd ymateb: 73%

Ar y cyfan, cafodd yr opsiynau anneddfwriaethol yn yr ymgynghoriad eu croesawu, gyda 76 y cant o'r holl ymatebwyr naill ai'n cytuno'n gryf neu'n cytuno y byddent yn hwyluso newid strwythurol, 70 y cant naill ai'n cytuno'n gryf neu'n cytuno y byddent yn arwain at welliannau o ran cynhyrchiant ac 84 y cant naill ai'n cytuno'n gryf neu'n cytuno y byddent yn arwain at welliannau amgylcheddol yn y sector tenantiaid.

Dywedodd rhai ymatebwyr y byddai'r opsiynau anneddfwriaethol yn annog rhagor o ddeialog a dealltwriaeth rhwng landlordiaid a thenantiaid a gwell ymwybyddiaeth o'r posibiladau sydd ar gael iddynt er mwyn iddynt weithio gyda'i gilydd i sicrhau perthynas lwyddiannus dan y fframweithiau contractiol presennol. Awgrymodd rhai y dylai Grŵp y Diwydiant ar Ddiwygio Tenantiaethau gynhyrchu canllawiau ac arferion da.



Cyfradd ymateb: 76%

Roedd bron pob ymatebydd (92 y cant) yn teimlo y dylid ystyried opsiynau anneddfwriaethol yn ogystal â diwygio cyfraith tenantiaeth, gyda llawer yn dweud nad yw diwygio deddfwriaethol yn ddigonol ar ei ben ei hun i gyflawni'r nodau a fwriedir.

Nid oedd lleiafrif bach (8 y cant) yn cefnogi'r cynigion, gyda rhai yn pryderu y gallent mewn gwirionedd lesteirio'r berthynas rhwng tenantiaid a landlordiaid. Nododd eraill fod cyngor a chymorth i ffermwyr tenant eisoes ar gael drwy Cyswllt Ffermio a sefydliadau eraill.

Awgrymwyd y dylid cynnal dadansoddiad a gwerthusiad manwl o'r hyn sydd ar gael gan Cyswllt Ffermio ar hyn o bryd i nodi sut y gellid adeiladu ar y rhaglen bresennol i helpu i gyflawni rhai o nodau'r ymgynghoriad.

Casgliadau a'r camau nesaf

Roedd llawer o ymatebwyr yn cytuno y byddai cymorth ac arweiniad ychwanegol wedi'i ddatblygu gan y diwydiant yn ddefnyddiol, yn ogystal â'r gwelliannau rheoleiddiol.

Byddwn yn gweithio gyda Grŵp y Diwydiant ar Ddiwygio Tenantiaethau a rhanddeiliaid ehangach y diwydiant i ddatblygu canllawiau ac astudiaethau achos o arferion da i helpu i hwyluso rhannu gwybodaeth ar draws y sector.

Galwad am Dystiolaeth o Effaith Cyfyngiadau Morgeisi ar Dir wedi'i Osod

Nod y rhan hon o'r ymgynghoriad oedd archwilio problemau a grëwyd gan ddarpariaethau cyfredol Deddf 1995 sy'n atal perchnogion tir â morgais ar eu tir amaethyddol rhag rhoi tenantiaethau heb gael caniatâd eu darparwr morgais gyntaf. Roedd y gyfradd ymateb gyffredinol i'r cwestiynau hyn yn gymharol isel o gymharu â'r cwestiynau blaenorol ar ddiwygio tenantiaethau.

Cwestiynau ac ymatebion i'r ymgynghoriad

Rhowch dystiolaeth neu enghreifftiau sy'n egluro pam mae'n bwysig ac yn anghreiddiol i fenthycwyr morgesei gyfyngu ar allu tirlfeddiannwr i roi tenantiaethau amaethyddol ar y tir sydd o dan forgais?

Teimlai mwyafrif llethol yr ymatebwyr fod llawer o resymau pwysig pam mae benthycwyr morgesei'n cyfyngu ar allu tirlfeddiannwr i roi tenantiaethau amaethyddol ar dir sydd o dan forgais heb ganiatâd, er mai anaml y caiff caniatâd ei wrthod mewn gwirionedd. Nododd rhai fod cael caniatâd yn gallu cymryd amser, ond yn gyffredinol nid ystyriwyd ei fod yn rhwystr i berchnogion tir sy'n cynnig tenantiaethau amaethyddol.

Dywedodd llawer o ymatebwyr fod creu tenantiaeth yn effeithio ar werth sicrwydd y benthyciad ac ar allu'r morgeseiai i droi'r sicrwydd yn arian (pe bai angen) a gwerthu gyda meddiant gwag. Felly, mae rhoi hawliau dilyffethair i berchnogion tir osod tir amaethyddol sydd o dan forgais yn risg i'r benthycwyr. Gallai gosod y tir ar brydles:

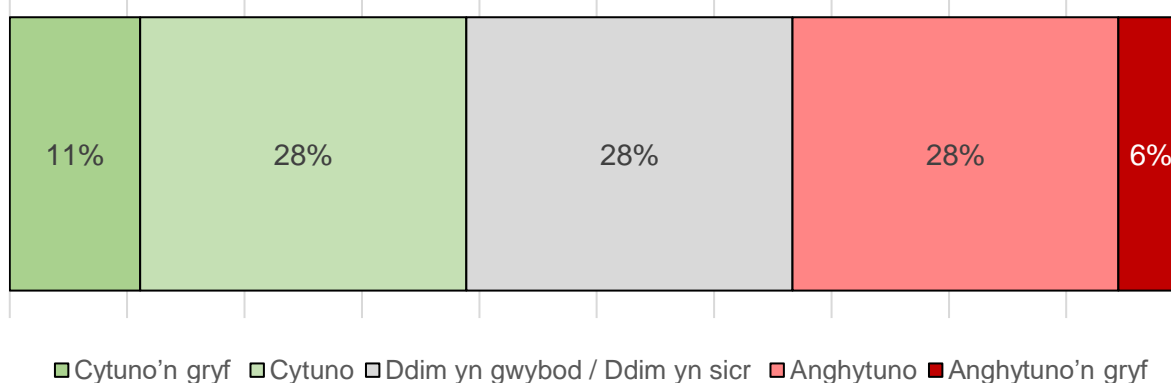
- leihau ei werth, gan gael effaith niweidiol ar y gymhareb benthyciad-gwerth, a pho hiraf yw cyfnod y denantiaeth, po fwyaf fydd yr effaith niweidiol hon;
- bod â'r bwriad unswydd o amddiffyn derbynnydd y benthyciad yn erbyn rhoddwr y benthyciad;
- gwneud y tir yn anos ei werthu pe bai'n cael ei adfeddiannu.

Awgrymodd rhai, heb sicrwydd priodol a gorfodadwy, ei bod yn annhebygol y bydd benthycwyr yn fodlon rhoi benthyciadau, oherwydd efallai y byddant o'r farn fod y sector yn ormod o risg.

A oes gennych dystiolaeth neu enghreifftiau i ddangos a yw'r cyfyngiadau morgais cyfredol mewn perthynas â gosod tir yn rhwystr sy'n atal perchnogion tir rhag cynnig tenantiaethau amaethyddol?

Dywedodd pob un o'r ymatebwyr i'r cwestiwn hwn nad oedd ganddynt unrhyw dystiolaeth nac enghreifftiau o gyfyngiadau morgais yn atal tirlfeddiannwr rhag cynnig tenantiaethau amaethyddol. Aeth un ymatebydd ymlaen i ddweud mai anaml y gwrthodir caniatâd, a dywedodd un arall fod caniatâd yn cael ei roi'n ôl-weithredol yn aml ac na fydd yn cael ei wrthod ac eithrio pan fo'r tirlfeddiannwr eisoes yn ddiffygdalwr.

C40. A ydych yn credu y dylid ystyried diddymu adran 31 o Ddeddf Tenantiaethau Amaethyddol 1995 fel y gall perchnogion tir yn y dyfodol osod tenantiaethau amaethyddol ar dir sydd o dan forgis heb gael caniatâd darparwr eu morgais ymlaen llaw?



Cyfradd ymateb: 55%

Roedd yr ymatebion i'r cwestiwn hwn yn gymysg, gyda 39 y cant naill ai'n cytuno neu'n cytuno'n gryf, 34 y cant yn anghytuno a 28 y cant yn dweud nad oeddent yn gwybod neu eu bod yn ansicr.

Awgrymodd un sefydliad proffesiynol y byddai mesurau ychwanegol yn dwysáu artiffisialrwydd yn y farchnad fenthyca. Aethant ymlaen i ddweud y dylai rheolaeth ariannol a'r gallu i wasanaethu dyledion fod yn ganolog i optimeiddio cynhyrchiant ar draws busnes, ac awgrymwyd y dylid dilyn codau ymarfer gwirfoddol ar gyfer benthyccwyr a chodi ymwybyddiaeth i'r ddwy ochr fel dull amgen.

Roedd y rhai a oedd yn cytuno yn teimlo y gallai diddymu Adran 31 gynyddu argaeledd tir i ffermwyr ei rentu, a fyddai'n lleihau un o'r rhwystrau mawr o ran cael mynediad at dir.

Dywedodd un sefydliad rhanddeiliaid yn y diwydiant y gallai gynyddu'r risg i denantiaid pe bai landlordiaid yn methu talu benthyccuadau neu fod benthyccuadau'n cael eu galw i mewn. Dywedodd sefydliad arall, a oedd yn uniaethu â thenantiaid, y dylid ei gwneud yn ofyniad cyfreithiol i berchennog y tir sydd o dan forgais ddatgan y ffaith honno wrth osod y tir a chyflwyno tystiolaeth i'r tenant newydd fod y darparwr morgais wedi rhoi caniatâd i fwrw ymlaen â'r denantiaeth. Yn achos tenantiaid meddiannol, dylid rhoi gwybod iddyn nhw hefyd pe bai'r landlord yn trefnu morgais ar y daliad y mae'n ei feddiannu ar unrhyw adeg yn ystod y brydles.

Roedd llawer o'r ymatebwyr yn pryderu y byddai'r cynnig yn cynyddu'r risg i fenthyccwyr, yn arwain at delerau benthyca llai ffafriol neu'n golygu y byddai rhai benthyccwyr yn tynnu allan o'r sector amaethyddol.

Casgliadau a chymau nesaf

Mae'r ymatebion yn awgrymu nad yw'r cyfyngiadau morgais presennol yn rhwystr rhag gosod tenantiaethau amaethyddol. Nododd rhai y gall gymryd amser hir i gael caniatâd,

fodd bynnag, yn gyffredinol, nid yw'r dystiolaeth yn awgrymu bod angen newid deddfwriaethol ar hyn o bryd. Byddwn yn parhau i fonitro'r sefyllfa am unrhyw newid.

Galwad am Dystiolaeth ynghylch Gweithdrefnau sy'n Ymwneud ag Adfeddiannu Busnesau Fferm

Roedd yr alwad hon am dystiolaeth yn archwilio a yw gweithdrefnau adfeddiannu presennol ar gyfer tir amaethyddol yn briodol ac yn deg i'r ddau barti ac a ddylid cyflwyno mesurau newydd i roi cyfle ychwanegol i fusnesau fferm fodloni gofynion ad-dalu cyn dechrau unrhyw achosion o adfeddiannu.

Roedd y gyfradd ymateb gyffredinol i'r cwestiynau hyn yn gymharol isel o gymharu â'r cwestiynau ar ddiwygio tenantiaethau.

A oes gennych dystiolaeth neu enghreifftiau i ddangos bod ffermwyr yn arbennig o agored i'r bygythiad o'u tir yn cael ei adfeddiannu – neu y gallent fod yn y dyfodol?

Dyweddodd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr fod lefelau adfeddiannu yn y sector amaethyddol yn isel. Fodd bynnag, dywedodd llawer y gallai disodli Cynllun y Taliad Sylfaenol ac effeithiau Brexit ar incwm ffermio gynyddu'r perygl o fod yn agored i risg yn y dyfodol. Nododd eraill fod gwendidau sy'n unigryw i'r sector yn cynnwys effeithiau tywydd eithafol, achosion o glefydau a chnydau'n methu.

Roedd llawer yn pryderu y byddai diwedd Cynllun y Taliad Sylfaenol yn dileu elfen o sefydlogrwydd a sicrwydd er mwyn cadw busnesau i fynd yn ystod blynyddoedd pan nad oedd enillion y farchnad ar eu pen eu hunain yn ddigon. Awgrymodd rhai tenantiaid nad ydynt yn gymwys ar hyn o bryd ar gyfer sawl rhan o'r cynlluniau newydd arfaethedig a bydd y busnesau hynny sy'n ffermio tir amaethyddol nad yw o dan anfantais yn arbennig o agored i effeithiau andwyol.

Dyweddodd un ymatebydd fod adroddiadau'r diwydiant yn dangos bod effeithiau andwyol Brexit a newidiadau mewn cymorth amaethyddol ar incwm ffermydd Cymru a'r DU, yn dangos yn glir y gall ffermydd fod yn fwy agored i achosion o adfeddiannu yn y dyfodol.

Hefyd mynegodd tri ymatebydd bryderon y byddai rhai ffermwyr, wrth wynebu camau gorfodi, naill ai'n gwerthu cae neu'n mynd ar drywydd benthyciad arall, o bosibl gyda benthyciwr eilaidd neu fenthyciwr pontio a heb newid gwirioneddol yn y busnes ffermio. Nododd rhai fod technegau gorfodi'r benthycwyr eilaidd hyn yn fwy ymosodol na'r rhai a ddefnyddir gan fanciau'r stryd fawr. Cydnabuwyd y dylid ymdrin â phroblemau'n ymwneud â benthycwyr eilaidd drwy reoleiddio eu hymddygiad yn well yn hytrach na gwneud y newidiadau arfaethedig.

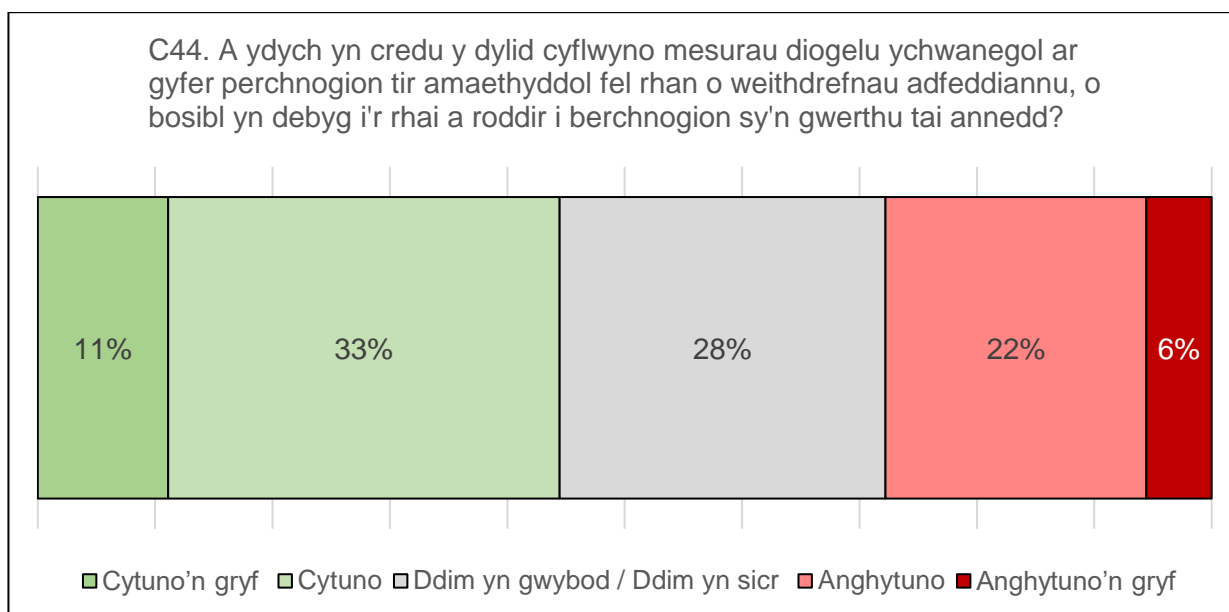
A oes unrhyw wahaniaethau neu effeithiau y dylid eu hystyried o ran gweithdrefnau ac arferion adfeddiannu tir amaethyddol o'u cymharu â gweithdrefnau ac arferion adfeddiannu asedau mewn sectorau eraill pan nad yw busnesau wedi'u hymgorffori?

Cafwyd barn amrywiol gan yr ymatebwyr ynghylch p'un a oes gwahaniaethau mewn perthynas â gweithdrefnau ac arferion adfeddiannu tir amaethyddol o'u cymharu â sectorau eraill. Dywedodd rhai nad oedd angen gwahaniaethu ac y dylai'r gweithdrefnau fod yr un fath ar gyfer pob sector.

Dyweddodd llawer o ymatebwyr a atebodd y cwestiwn fod gwahaniaethau sylweddol o gymharu â sectorau eraill gan gynnwys presenoldeb da byw a'r potensial ar gyfer

cyfyngiadau symud. Nododd eraill, mewn rhannau eraill o'r economi gyda llawer o fusnesau anghorfforedig, nad oes gwerth tir rhydd-ddaliad o fewn y busnes neu at ddefnydd y busnes.

Dywedodd un corff proffesiynol fod ffermwyr yn aml yn gyfoethog o ran asedau ond yn dlawd o ran arian, ac y gallent gollu nid yn unig y to uwch eu pennau ond hefyd y tir y mae eu hincwm a'u bywoliaeth yn dibynnu arno. Os mai fferm 'deuluol' yw'r fferm, ac os yw wedi bod felly ers cenedlaethau, yna gall fod pwysau ychwanegol i 'achub y fferm', costied a gostio. Yn aml mae'r ffactorau hyn yn cyfuno i roi ffermwyr mewn sefyllfa anarferol o fregus.



Cyfradd ymateb: 55%

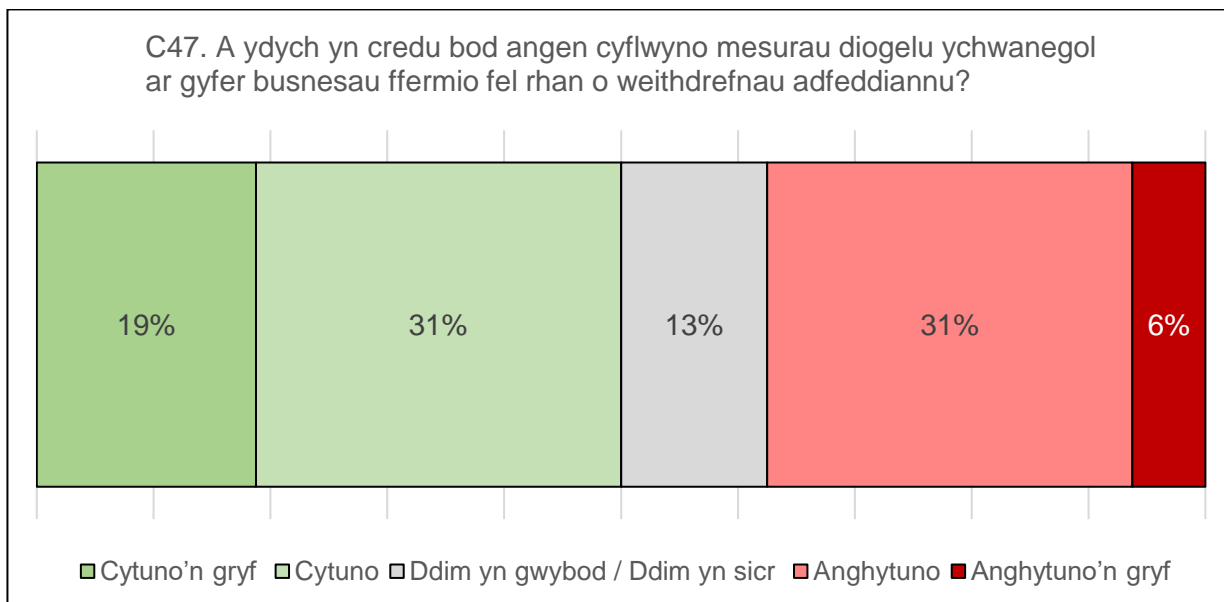
Er bod 44 y cant o'r ymatebwyr yn cytuno neu'n cytuno'n gryf y dylid cyflwyno mesurau ychwanegol i ddiogelu perchnogion tir amaethyddol, roedd 28 y cant yn anghytuno neu'n anghytuno'n gryf a 28 y cant arall yn ansicr.

Roedd y rhai nad oeddent yn cytuno yn teimlo bod y mesurau diogelu presennol yn ddigonol ac na fyddai hyn yn creu unrhyw wahaniaeth gwirioneddol ar lawr gwlad.

Dywedodd eraill y byddai mesurau ychwanegol yn dwysáu artiffisialrwydd yn y farchnad fenthyciadau a bod rheolaeth ariannol gymwys, gan cynnwys y gallu i drin dyledion, yn ffactor hollbwysig i lwyddiant busnes.

Dywedodd dau ymatebydd y byddai unrhyw newidiadau yn y broses orfodi'n arwain at leihad posibl yn y cyllid a roddir i'r sector amaethyddol, ac yn anochel y byddai costau uwch i dderbynnydd y benthyciad ar ffurf ffioedd a chyfraddau llog uwch a chyfnodau benthyg byrrach.

Hefyd dywedodd un ymatebydd y dylid annog y diwydiant i gymryd yr awenau o ran ymddygiad cyfrifol wrth adennill dyledion trwy ddarparu hyfforddiant yn ymwneud â materion sy'n gysylltiedig â mynd i ddwylo'r derbynnydd sy'n a sut i ymdrin â'r unigolion dan sylw.



Cyfradd ymateb: 48%

Roedd 50 y cant o'r ymatebwyr yn cytuno'n gryf neu'n cytuno â'r cynnig i gyflwyno mesurau diogelu ychwanegol ar gyfer busnesau ffermio, a dywedodd tri y dylai unrhyw fesurau ychwanegol sicrhau bod tenantiaid yn cael eu diogelu yn eu tro hefyd, gan ddarparu sefydlogrwydd ychwanegol.

Fodd bynnag, roedd 37 y cant o'r ymatebwyr yn anghytuno neu'n anghytuno'n gryf ac roedd 13 y cant arall yn ansicr.

Awgrymwyd dau fesur diogelu ychwanegol:

- Mesur i ddiogelu i denantiaid pan fydd y landlord yn hŷn neu angen gofal, er mwyn sicrhau na chaiff yr hyn sy'n gartref i'r tenant ac yn ffynhonnell incwm iddo ei adfeddiannu gan yr awdurdod lleol ac na chodir tâl yn erbyn y daliad i dalu am ffioedd gofal;
- Ychwanegu rhybuddion hwy i adael hwy at reolau adfeddiannu er mwyn rhoi digon o amser i ffermwr adael – bydd hyn yn gwella ei siawns o ddod o hyd i dir arall mwy fforddiadwy lle y gall barhau â'i fusnes.

Dywedodd un ymatebydd ei bod yn anodd iawn gweld pa fesurau diogelu ychwanegol y gellid eu cyflwyno'n synhwyrol i amddiffyn ffermwyr heb iddynt arwain yn y pen draw at atal neu gyfyngu ar barodrwydd benthydwyr i roi benthyg arian i'r sector.

Dywedodd ymatebydd arall fod angen glir i ddiwygio, ond bod llawer o'r materion yn rhan o Gyfraith y DU ac nad ydynt wedi'u datganoli i Lywodraeth Cymru.

Casgliadau a'r camau nesaf

Dangosodd yr ymatebion fod adfeddiannu'n brin yn y sector amaethyddol, gyda rhai yn awgrymu bod digon o fesurau diogelu ar gael a gallai eraill sy'n argymhell newid arwain at leihau'r cyllid sydd ar gael i'r sector. Nodwyd y gallai effeithiau Brexit a diwedd Cynllun y Taliad Sylfaenol arwain at fwy o berygl o effeithiau andwyol yn y dyfodol.

Yn gyffredinol roedd y sylwadau'n awgrymu nad oes angen newid ar unwaith ar hyn o bryd, felly byddwn yn parhau i fonitro'r sefyllfa wrth i fframwaith polisi amaethyddol y dyfodol esblygu.

Atodiad A – Rhestr o Ymatebwyr

Cymdeithas Cyfraith Amaethyddol
Barbara Colley
Cymdeithas Ganolog y Prîswyr Amaethyddol (CAAV)
Cymdeithas y Tirfeddianwyr Cymru
Coleg Cambria
Dennis Matheson
Dr Christopher McNall
Dŵr Cymru
Edward Perkins
Undeb Amaethwyr Cymru
Landworkers Alliance Cymru
Y Weinyddiaeth Amddiffyn
Y Gymdeithas Ddefaid Genedlaethol (NSA)
Yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol
NFU Cymru
Ystad Parc Pont-y-pŵl
Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS)
Cymdeithas y Ffermwyr Tenant (TFA Cymru)
Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam
Wright Hassall LLP

Hefyd, cafwyd 13 o ymatebwyr a oedd yn dymuno aros yn ddiennw.