



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

YMCHWIL, DOGFENNU

Gwerthusiad o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016: adroddiad Cam 1 (crynodeb)

Mae'r adroddiad hwn yn cynnwys canfyddiadau o gam 1 y gwerthusiad ac yn canolbwyntio ar ymwybyddiaeth o'r Ddeddf a sut y caiff ei rhoi ar waith.

Cyhoeddwyd gyntaf: 1 Mai 2024

Diweddarwyd ddiwethaf: 1 Mai 2024

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Ewch i <https://www.llyw.cymru/gwerthusiad-o-ddeddf-rhentu-cartrefi-cymru-2016-adroddiad-cam-1-crynodeb-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am [hawlfraint](#).

Cynnwys

Nodau a methodoleg yr ymchwil

Y prif ganfyddiadau

Troednodiadau

Manylion cyswllt

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Ewch i <https://www.llyw.cymru/gwerthusiad-o-ddeddf-rhentu-cartrefi-cymru-2016-adroddiad-cam-1-crynodeb-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am [hawlfraint](#).

Nodau a methodoleg yr ymchwil

Mae'r papur hwn yn crynhoi canfyddiadau Cam 1 o werthusiad tri cham o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016. [\[troednodyn 1\]](#) Gweithredwyd y Ddeddf ar 1 Rhagfyr 2022, gyda'r uchelgais o ddarparu symlrwydd a hyblygrwydd ochr yn ochr ag amddiffyn a diogelu rhentwyr.

Y mesurau allweddol a gyflwynwyd gan y Ddeddf

- Newidiadau i'r mathau o denantiaeth: Mae'r rhan fwyaf o denantiaethau wedi newid naill ai i gontract meddiannaeth sicr neu feddiannaeth safonol (gan ddibynnu ar y math o landlord – gweler isod).
- Newidiadau i'r mathau o landlordiaid: Rhennir landlordiaid yn landlordiaid cymunedol (cymdeithasau tai a chynghorau, sy'n dyroddi contractau meddiannaeth sicr yn ddiogel), a landlordiaid preifat (sy'n dyroddi contractau meddiannaeth safonol yn ddiogel).
- Telerau contractau meddiannaeth: Mae angen cynnwys gwahanol delerau ym mhob contract meddiannaeth, ac mae'n ofynnol i landlordiaid ddyroddi 'datganiad ysgrifenedig' o hawliau a chyfrifoldebau contractiol heb fod yn hwyrach na 14 diwrnod ar ôl i'r preswilydd symud i mewn, neu maent yn wynebu cosbau.
- Atgyweiriadau a chyflwr eiddo ar rent: Rhaid i bob eiddo sy'n cael ei rentu fod yn ffit i fod yn gartref, ac mae amddiffyniad yn erbyn landlordiaid rhag troi pobl allan yn sgil cwyn am gyflwr yr eiddo ('troi allan dialgar' fel y'i gelwir).
- Cyd-gontractau: Pe bai cyd-ddeiliad contract yn symud allan, nid yw hyn yn terfynu'r contract ar gyfer gweddill y deiliaid contract. Yn yr un modd, gellir ychwanegu cyd-ddeiliad contract newydd heb fod angen terfynu'r contract presennol.
- Hawliau olyniaeth: Gwneir darpariaethau i sicrhau y gall grwpiau penodol (gan gynnwys rhai gofalwyr) gymryd drosodd y contract meddiannaeth ar

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Enwch i <https://www.llyw.cymru/gwerthusiad-o-ddeddf-rhentu-cartrefi-cymru-2016-adroddiad-cam-1-crynodeb-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am [hawlfraint](#).

farwolaeth deiliad gwreiddiol y contract.

- Cefnu: Mae trefn newydd yn cael ei chyflwyno i landlordiaid adennill mediant eiddo y cefnwyd arno.
- Dod â chontractau meddiannaeth i ben: Mae'n ofynnol i landlordiaid roi cyfnod hysbysu o chwe mis ar sail 'heb fai' (e.e. o dan adran 173 – yn debyg i adran 21 o Ddeddf Tai 1988) ac ni fyddant yn gallu rhoi hysbysiad o'r fath am o leiaf chwe mis ar ôl i'r contract ddechrau. Cyflwynwyd y mesur hwn gan ddiwygiad 2021 i'r Ddeddf.

Cynhaliwyd Cam 1 y gwerthusiad gan Opinion Research Services (ORS) rhwng mis Rhagfyr 2022 a mis Awst 2023, i:

- asesu cynnydd gweithredu'r Ddeddf.
- pennu llwyddiannau'r Ddeddf o ran cyflawni'r bwriadau a nodwyd drwy ddatblygu'r Ddeddf gan Gomisiwn y Gyfraith a Llywodraeth Cymru.
- asesu effeithiau cynnar y Ddeddf ar landlordiaid, tenantiaid, a'r sector rhentu yn gyffredinol yng Nghymru.

Roedd prif gamau'r ymchwil fel a ganlyn

- Cynnal cyfweiliadau cwmpasu rhithwir gydag 17 o gynrychiolwyr sefydliadau tai sy'n rhanddeiliaid allweddol.
- Cynnal arolwg landlordiaid / asiantau rheoli, a oedd ar gael ar-lein. Daeth cyfanswm o 676 o ymatebion i law, gan gynnwys ymatebion rhannol lle rhoddodd yr ymatebydd y gorau iddi cyn cwblhau'r arolwg llawn (cafwyd 539 o ymatebion cyflawn). Roedd 624 o ymatebwyr naill ai'n landlordiaid sector preifat neu'n asiantau rheoli / gosod, ac roedd 52 yn landlordiaid cymdeithasol.
- Cynnal adolygiad o'r data sylfaenol, a gynhyrchodd bedair ffynhonnell o ddata sydd ar gael i'r cyhoedd (ar wefan Rhentu Doeth Cymru [\[troednodyn 2\]](#)) sydd o ddiddordeb o ran gwerthuso'r Ddeddf Rhentu Cartrefi [\[troednodyn 3\]](#). Mae'r rhain yn cynnwys:

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Evch i <https://www.llyw.cymru/gwerthusiad-o-ddeddf-rhentu-cartrefi-cymru-2016-adroddiad-cam-1-crynodeb-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am [hawlfraint](#).

- Cyfanswm yr eiddo cofrestredig ar ddiwedd pob mis, fesul awdurdod lleol. Dros gyfnod hir, mae'r set ddata hon yn dangos y llif o landlordiaid i mewn ac allan o'r farchnad, gyda rhai rhybuddion, sef bod yna resymau lluosog a allai ddylanwadu ar benderfyniad landlordiaid i ymuno â'r farchnad neu ei gadael, ac y gall cyn-landlordiaid barhau i fod wedi'u cofrestru am gyfnod er eu bod wedi gadael y farchnad.
- Y camau gorfodi a gymerwyd yn erbyn landlordiaid ac asiantau am beidio â chydymffurfio, gan gynnwys methiant landlord i gofrestru (er nad yw cofrestru yn ofyniad uniongyrchol o dan Ddeddf 2016). Mae'r data hyn yn cynnig syniad ynghylch a yw'r rhan fwyaf o landlordiaid yn cofrestru, er ni all ddarparu niferoedd cywir ar gyfer yr achosion o beidio â chofrestru, i'w cymharu â nifer y landlordiaid cofrestredig.
- Yr hyfforddiant y mae landlordiaid ac asiantau wedi'i gwblhau. Mae'r data hyn yn cynnig arwydd o barodrwydd landlordiaid i gydymffurfio â safonau, er, fel yn achos y data gorfodi, mae'n ddangosol yn hytrach na bod yn dystiolaeth ar gyfer casgliadau cadarn.
- Perfformiad ynni [\[troednodyn 4\]](#). Dylid nodi bod perfformiad ynni eiddo wedi'i reoli gan gymysgedd o ffactorau, gan gynnwys cyllid a pharodrwydd landlordiaid i wella perfformiad, oedran yr eiddo, y math o adeiladwaith a'r deunyddiau a ddefnyddiwyd i'w adeiladu. Unwaith eto, nid yw perfformiad ynni yn ofyniad uniongyrchol o dan Ddeddf 2016 ond ystyrir ei fod yn berthnasol yng nghyd-destun y ddyletswydd newydd ar landlordiaid sy'n ymwneud â ffitrwydd annedd i fod yn gartref.
- Cynnal chwe grŵp ffocws rhithwir a naw cyfweiliad unigol rhithwir gyda 55 o landlordiaid ac asiantau rheoli o bob rhan o Gymru; 25 o'r sector cymdeithasol; a 30 o'r sector preifat.
- Cynnal saith grŵp ffocws rhithwir a dau gyfweiliad unigol rhithwir gyda thenantiaid a oedd yn byw yn y sectorau rhentu cymdeithasol a phreifat. Cymerodd 35 o denantiaid o bob rhan o Gymru ran ar y cyfan, yr oedd 15 ohonynt yn rhentu gan landlord preifat, ac 20 ohonynt yn rhentu'n breifat.

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Ewch i <https://www.llyw.cymru/gwerthusiad-o-ddeddf-rhentu-cartrefi-cymru-2016-adroddiad-cam-1-crynodeb-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am [hawlfraint](#).

Y prif ganfyddiadau

Ymwybyddiaeth o'r Ddeddf a gwybodaeth amdani

Mae canfyddiadau gwerthusiad Cam 1 yn dangos bod ymwybyddiaeth dda o'r Ddeddf ymhlith rhanddeiliaid a landlordiaid / asiantau rheoli ar y cyfan, yn enwedig mewn perthynas â'r newidiadau ynghylch contractau, diogelwch deiliadaeth, y gofynion ynghylch ffitrwydd annedd i fod yn gartref a safonau eiddo. Tynnodd y cyfranogwyr sylw at y gwahaniaeth rhwng ymwybyddiaeth a dealltwriaeth, fodd bynnag, gan ddisgrifio sut roedd yr oedi cyn gweithredu, newidiadau "hwyr" honedig i'r ddeddfwriaeth, a therminoleg gymhleth a 'jargon' cyfreithiol y Ddeddf wedi effeithio ar ddealltwriaeth.

Roedd ymwybyddiaeth y tenantiaid o'r Ddeddf a'u gwybodaeth amdani yn llawer mwy cyfyngedig: dim ond ychydig o'r rhai a gymerodd ran a ddywedodd eu bod yn ymwybodol o'r Ddeddf yn benodol cyn iddi gael ei chyflwyno, ac nid oeddent ychwaith yn teimlo bod eu hymwybyddiaeth a'u dealltwriaeth wedi cynyddu ers iddi gael ei rhoi ar waith, er gwaethaf y ffaith bod llawer ohonynt wedi llofnodi contract wedi'i drosi. Roedd ymwybyddiaeth ychydig yn well ymhlith tenantiaid tai cymdeithasol, a hynny o bosib oherwydd bod landlordiaid cymdeithasol wedi nodi eu bod yn fwy tebygol o ledaenu cyfathrebiadau ffurfiol am y Ddeddf na landlordiaid preifat ac asiantau rheoli. Serch hynny, ni chafwyd llawer o ymateb mewn perthynas â'r cyfathrebu hwn, gan awgrymu bod tenantiaid cymdeithasol yn teimlo'n fwy diogel yn eu daliadaeth ac felly bod y newidiadau'n cael llai o effaith arnynt. Ategwyd hyn gan denantiaid tai cymdeithasol a gymerodd ran, a oedd wedi cael sicrwydd na fyddai fawr ddim yn newid iddynt o ganlyniad i'r Ddeddf, ac felly nid oeddent yn teimlo bod angen ei hystyried yn fanwl.

Wrth symud ymlaen, ystyriwyd ei bod yn hanfodol bod gwaith codi ymwybyddiaeth a chyfathrebu parhaus yn cael ei wneud, yn enwedig gyda landlordiaid ac asiantau rheoli, er mwyn cywiro camsyniadau parhaus a sicrhau

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Ewch i <https://www.llyw.cymru/gwerthusiad-o-ddeddf-rhentu-cartrefi-cymru-2016-adroddiad-cam-1-crynodeb-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am [hawlfraint](#).

dealltwriaeth o unrhyw newidiadau a wneir ar ôl gweithredu'r Ddeddf. Bydd cyrraedd y rhai nad ydynt yn rhan o gymdeithasau / sefydliadau ac sy'n cynnig cyngor ac arweiniad, er mor heriol yw hynny, yn arbennig o bwysig o ran sicrhau chwarae teg ledled Cymru.

O ran codi ymwybyddiaeth ymhlith tenantiaid, dywedwyd yn aml, hyd nes y byddant yn dechrau gweld effeithiau ymarferol y newidiadau, fod eu diddordeb yn y Ddeddf yn debygol o aros yn gyfyngedig. Fodd bynnag, roedd teimlad bod ymwybyddiaeth o'r gofynion ynghylch ffitrwydd anheddu i fod yn gartref, safonau diogelwch, a safonau eiddo yn cynyddu; ac er y bydd y Ddeddf a'i newidiadau yn cymryd peth amser i wreiddio, y byddant yn raddol yn dod yn ymwybodol o'u hawliau contractiol.

Disgwyliadau o'r Ddeddf

Roedd disgwyliadau cyffredinol y rhanddeiliaid, neu o leiaf ddealltwriaeth o fwriadau'r Ddeddf, cyn ei gweithredu, yn bennaf y byddai'n sicrhau hawliau gwell i denantiaid, a dealltwriaeth well o'r hawliau hynny; symleiddio'r broses rentu o fewn un fframwaith cyfreithiol; a chydbwysu'r berthynas rym yn well rhwng tenantiaid a landlordiaid / asiantau rheoli. Ategwyd hyn gan rai o'r tenantiaid yn y sector rhentu preifat, er nad oedd y rhai yn y sector cymdeithasol yn teimlo y byddai'r Ddeddf yn gwneud gwahaniaeth diriaethol iddynt.

Roedd disgwyliadau'r landlordiaid a'r asiantau rheoli yn fwy ymarferol: er y nododd rhai fwriadau'r Ddeddf i wella diogelwch deiliadaeth a safonau eiddo, siaradodd y rhan fwyaf ohonynt am y cynnydd mewn gwaith papur a biwrocratiaeth; a chynnydd yn eu cyfrifoldebau contractiol, cyfrifoldebau ynghylch ffitrwydd anheddu i fod yn gartref, a'u cyfrifoldebau o ran ymddygiad gwrthgymdeithasol. Fodd bynnag, fe nododd rhai ohonynt ddisgwyliadau'r Ddeddf yn ei chyfanrwydd, yn benodol cynyddu diogelwch deiliadaeth (yn enwedig i denantiaid yn y sector rhentu preifat) a gwella safonau llety.

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Ewch i <https://www.llyw.cymru/gwerthusiad-o-ddeddf-rhentu-cartrefi-cymru-2016-adroddiad-cam-1-crynodeb-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am [hawlfraint](#).

Teimlai'r rhan fwyaf o'r cyfranogwyr ei bod yn rhy gynnar i ddweud a yw'r disgwyliadau / bwriadau hyn wedi'u gwireddu, ond roedd gobait hynmlith y rhanddeiliaid y byddent, yn dilyn cyfnod tebygol o bryder a dryswch yn y tymor byr a chanolig. Yn wir, roedd hyd yn oed y landlordiaid a'r asiantau rheoli a oedd â safbwynt mwy negyddol yn cydnabod bod y Ddeddf, erbyn ei bodolaeth, wedi gwireddu disgwyliadau o ran amddiffyn tenantiaid, gwella llety, a gwneud landlordiaid yn ymwybodol o'u rhwymedigaethau, ac o ran safoni prosesau.

Cymorth, cyngor ac arweiniad

Dywedodd y rhanddeiliaid fod y ceisiadau am gyngor ac arweiniad a ddaeth i law oddi wrth landlordiaid ac asiantau rheoli cyn, ac ers gweithredu'r Ddeddf, yn ymwneud yn bennaf â chydymffurfedd â'r ddeddfwriaeth yn gyffredinol; newidiadau i gontractau; gofynion ynghylch ffitrwydd annedd i fod yn gartref; negodi materion ynghylch tynnu rhent yn ôl; a delio ag ymddygiad gwrthgymdeithasol.

Dywedodd y landlordiaid a'r asiantau rheoli eu hunain eu bod yn ceisio cymorth, cyngor ac arweiniad amlaf gan Rhentu Doeth Cymru a Chymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl (NRLA). Canmolwyd y ddau am y cymorth yr oeddent wedi'i ddarparu ynghylch y Ddeddf, er y cafwyd rhai cwynion bod Rhentu Doeth Cymru wedi darparu cyngor / gwybodaeth a oedd yn anghywir, yn aneglur neu'n hen. Ymhlith y ffynonellau eraill a ddefnyddir yn gyffredin oedd gwefan Rhentu Cartrefi Cymru, ac, ar gyfer landlordiaid cymdeithasol, Cartrefi Cymunedol Cymru. Roedd landlordiaid cymdeithasol yn benodol wedi cyrchu cymorth, hyfforddiant a chyngor cyfreithiol a oedd, er eu bod yn amhrisiadwy, yn hynod o ddrudd.

Yn achos tenantiaid, yr hyn y gofynnir amlaf amdano yw cyngor ac arweiniad ynghylch materion mwy cyffredinol sy'n ymwneud â thai megis digartrefedd; ôl-ddyledion rhent; troi allan a gorchmynion adennill meddiant; a chyd-gontractau a hawliau olyniaeth. Fodd bynnag, dywedodd un neu ddau o'r rhanddeiliaid a

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Ewch i <https://www.llyw.cymru/gwerthusiad-o-ddeddf-rhentu-cartrefi-cymru-2016-adroddiad-cam-1-crynodeb-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am [hawlfraint](#).

gymerodd ran eu bod wedi sylwi bod nifer gynyddol o bobl yn gohebu ynghylch y Ddeddf yn gyffredinol, ac ynghylch materion penodol megis tynnu rhent yn ôl, cyfrifoldebau landlordiaid o ran ffitrwydd annedd i fod yn gartref, a chymhwyso'r newidiadau o fewn llety dros dro.

Bodloni gofynion y Ddeddf

Ychydig iawn o'r landlordiaid cymdeithasol / preifat a'r asiantau rheoli a ddywedodd eu bod wedi'i chael yn hawdd bodloni gofynion y Ddeddf, a hynny'n bennaf oherwydd y fiwrocratiaeth a'r gwaith papur, yr amser a'r gost sy'n gysylltiedig â gwneud hynny, a chymhlethdod cynhenid y newidiadau a gyflwynwyd. At hynny, nodwyd bod y newidiadau parhaus a'r newidiadau munud olaf i'r ddeddfwriaeth unwaith eto yn ffactor sydd wedi gwaethygu'r sefyllfa.

Er gwaethaf yr heriau hyn, fodd bynnag, teimlai'r rhan fwyaf eu bod wedi gallu bodloni gofynion y Ddeddf, yn anad dim gan eu bod eisoes yn cydymffurfio â'r cyfan neu'r rhan fwyaf ohonynt cyn i'r ddeddfwriaeth ddod i fodolaeth. Nodwyd mai'r gofynion a oedd y symlaf i'w bodloni oedd y rhai a oedd yn ymwneud â diogelwch eiddo a ffitrwydd anheddau i fod yn gartref (gan gynnwys gosod larymau mwg a charbon monocsid cydgysylltiedig a weithredir gan y prif gyflenwad). Ategwyd hyn gan y tenantiaid a'r rhanddeiliaid.

Ar adeg y cam gwerthuso hwn, roedd y sefyllfa o ran darparu contractau wedi'u trosi i denantiaid yn gymysg. Roedd llawer, ond yn sicr nid pob un, o'r rhai a gymerodd ran wedi cael eu contractau wedi'u trosi ar adeg eu cyfranogiad yn y grwpiau ffocws [\[troednodyn 5\]](#). Dywedwyd y gallai'r oedi hwn fod o ganlyniad i ddiffyg dealltwriaeth ynghylch trosi contractau presennol, yn anad dim oherwydd prinder honedig o ganllawiau ynghylch y broses.

Hefyd mewn perthynas â chontractau, wrth ystyried rhwystrau i ddealltwriaeth tenantiaid o'r Ddeddf a'i newidiadau, dywedwyd y gallai hyd a chymhlethdod y contract meddiannaeth newydd fod yn rhwystr. Yn wir, dywedodd llawer o'r

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Evch i <https://www.llyw.cymru/gwerthusiad-o-ddeddf-rhentu-cartrefi-cymru-2016-adroddiad-cam-1-crynodeb-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am [hawlfraint](#).

tenantiaid a gymerodd ran nad oeddent wedi darllen eu contract am y rheswm hwn. O'r herwydd, awgrymodd rhai y dylid sicrhau bod fersiwn symlach o'r contract ar gael er mwyn hybu dealltwriaeth, yn enwedig ymhlith pobl â lefelau llythrennedd isel, neu bobl nad yw'r Gymraeg na'r Saesneg yn iaith gyntaf iddynt.

Yn gyffredinol, dywedwyd hefyd fod prosesau gweithredu'n parhau i amrywio rhwng landlordiaid / asiantau rheoli, a bod rhai wedi cynllunio ar gyfer y newidiadau yn gynnar yn y broses, tra bod eraill yn parhau i fod yn anymwybodol o'r angen i gofrestru gyda Rhentu Doeth Cymru, hyd yn oed, heb sôn am eu rhwymedigaethau o dan y Ddeddf. At hynny, dywedwyd bod canfyddiadau o'r Ddeddf yn parhau i fod yn negyddol ar y cyfan ymhlith landlordiaid, ac nad oes digon wedi cael ei wneud i wrthweithio'r negyddiaeth hon drwy roi sicrwydd, arweiniad, a hyrwyddo'r manteision.

Prif effeithiau cynnar y Ddeddf

Wrth drafod effeithiau cynnar y Ddeddf neu ei heffeithiau posibl yn y dyfodol, cododd y rhan fwyaf o'r rhanddeiliaid a'r landlordiaid / asiantau rheoli y posibilrwydd y byddai landlordiaid preifat yn gadael y farchnad rentu oherwydd y beichiau gweinyddol ac ariannol cynyddol sy'n cael eu gosod arnynt, gan arwain at brinder lleety rhent preifat. Er y cydnabuwyd bod ffactorau eraill megis pandemig COVID-19, yr argyfwng costau byw, cyfraddau llog / trethi uwch, prisiau tai uchel, a'r farchnad 'Airbnb' hefyd wedi cyfrannu at y sefyllfa hon, ystyrir mai'r Ddeddf oedd yr ergyd derfynol i rai. Fodd bynnag, hyd yma nid oes tystiolaeth gref bod hyn yn digwydd gan fod nifer yr eiddo yn y sector rhentu preifat sydd wedi'u cofrestru gyda Rhentu Doeth Cymru yn cynyddu'n gyffredinol, yn hytrach na gostwng.

Nodwyd yr effeithiau posibl canlyniadol ar denantiaid hefyd, gan gynnwys y posibilrwydd y bydd rhenti'n cynyddu o ganlyniad i'r costau uwch i landlordiaid a'r ffaith bod llai o eiddo ar gael. Dywedodd llawer o'r tenantiaid a gymerodd ran

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Evch i <https://www.llyw.cymru/gwerthusiad-o-ddeddf-rhentu-cartrefi-cymru-2016-adroddiad-cam-1-crynodeb-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am [hawlfraint](#).

eu bod nhw wedi profi codiadau mewn rhent, neu'n gwybod am eraill a oedd wedi'u profi, a'u bod yn gorfod symud o ganlyniad, sy'n broblem sydd wedi gwaethgu oherwydd ei bod wedi dod yn anos dod o hyd i eiddo rhent dros y blynyddoedd diwethaf. Yn y cyd-destun hwn, er y cydnabuwyd bod y Ddeddf yn cynyddu diogelwch deiliadaeth mewn egwyddor drwy'r cyfnod hysbysu chwe mis ar gyfer troi allan heb fai, ac amddiffyniad rhag troi allan dialgar, roedd rhywfaint o deimlad y byddai tenantiaid yn parhau i fod yn amharod i aflonyddu pethau ac arfer eu hawliau oherwydd y problemau cyflenwad a galw yn y sector rhentu preifat.

Nodwyd bod y sefyllfa hon wedi'i gwaethgu gan y ffaith nad oes cymaint o eiddo ar gael o fewn y sector tai cymdeithasol, sy'n golygu na all y rhai y mae eu rhenti'n cynyddu i lefelau anfforddiadwy ddibynnu arno fel 'rhwyd diogelwch', ac na allant ychwaith ddod o hyd i unrhyw le arall i fyw am bris sydd o fewn eu cyrraedd. Mewn gwirionedd, ystyriwyd bod y ddarpariaeth annigonol hon o dai cymdeithasol yn ffactor sy'n cyfrannu at y problemau cyflenwad a galw a brofir yn y sector rhentu preifat, yn ogystal â'r ffaith bod rhai yn derbyn bod tai o safon isel.

Pryder arall a godwyd ymhlith y rhanddeiliaid a'r landlordiaid / asiantau rheoli oedd, yn absenoldeb canllawiau statudol, fod gormod wedi'i adael i ddisgresiwn y llysoedd ac i gyfraith achosion ei ddiffinio. Roedd peth pryder hefyd fod cymaint o achosion wedi ôl-gronni yn y system gyfiawnder, y bydd yn amhosibl sicrhau y caiff achosion sylw mewn modd amserol.

Er gwaethaf y problemau a nodir uchod, credwyd bod gan y Ddeddf gryfderau, a'i bod yn cael effeithiau cadarnhaol (hyd yn oed gan rai o'r landlordiaid a'r asiantau rheoli), yn enwedig mewn perthynas â:

- cyflwyno prosesau symlach.
- darparu tegwch.
- sicrhau mwy o dryloywder ac eglurder drwy un fframwaith cyfreithiol a chontractau sy'n cynnwys yr holl wybodaeth berthnasol.

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Evch i <https://www.llyw.cymru/gwerthusiad-o-ddeddf-rhentu-cartrefi-cymru-2016-adroddiad-cam-1-crynodeb-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am [hawlfraint](#).

- sicrhau bod safonau eiddo yn well a gwella diogelwch deiliadaeth i denantiaid (er bod rhai'n teimlo nad yw'n mynd yn ddigon pell o ran atal achosion o droi allan heb fai).
- cynyddu ymwybyddiaeth o hawliau tenantiaid a chyfrifoldebau landlordiaid.
- cryfhau mesurau i fynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol.

Teimlwyd bod y cryfderau hyn yn debygol o ddod yn fwy amlwg yn y tymor canolig i'r hirdymor.

Roedd rhai o'r farn, os yw rhai o'r landlordiaid sy'n gadael y sector yn rhai nad ydynt yn cadw eu heiddo i'r safon ac nad ydynt yn ystyried lles eu tenantiaid, y gallai hyn fod yn beth cadarnhaol i'r sector cyfan. Ategwyd hyn gan rai o'r tenantiaid a gymerodd ran, a deimlai na ddylai gofynion y Ddeddf fod yn rhy feichus i landlordiaid 'da', sef y rhai a fyddai fwyaf tebygol o fod yn cydymffurfio â llawer ohonynt eisoes.

Ar y nodyn hwn, fodd bynnag, nid oedd pawb yn teimlo'n argyhoeddedig y byddai'r landlordiaid mwyaf gwael neu 'ddrygionus' yn cydymffurfio â'r ddeddfwriaeth newydd, gan deimlo yn lle hynny y byddent yn parhau i weithredu o dan y radar ac yn ceisio dod o hyd i fylchau yn y Ddeddf newydd. O'r herwydd, cwestiynodd y tenantiaid a gymerodd ran y manteision posibl i'r tenantiaid sy'n fwy agored i niwed sy'n tueddu i fyw yn y math o lety safon isel a gynigir gan y math hwn o landlord.

Effeithiau a phroblemau penodol

O ran problemau mwy penodol, roedd cryn bryder ymhlith rhai o'r rhanddeiliaid ynghylch cynnwys llety myfyrwyr yn y Ddeddf o ystyried ei bod yn ffurf wahanol iawn ar rentu a bod lefel uchel o amddiffyniad eisoes yn weithredol ar gyfer tenantiaid. Nodwyd hefyd ei bod yn anodd:

- Sicrhau bod hyd y contract a'r cyfnodau hysbysu yn cyd-fynd â'r flwyddyn

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Evch i <https://www.llyw.cymru/gwerthusiad-o-ddeddf-rhent-u-cartrefi-cymru-2016-adroddiad-cam-1-crynodeb-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am [hawlfraint](#).

academaidd, sy'n golygu os bydd contract myfyriwr yn dod i ben ym mis Gorffennaf, dyweder, a'i fod yn gwrthod gadael, mae'r cyfnod hysbysu newydd o chwe mis yn mynd ag ef ymhell y tu hwnt i fis Medi pan fyddai disgwyl i fyfyrwyr newydd symud i mewn.

- Adleoli myfyrwyr os bydd anghydfodau neu gyhuddiadau o ymddygiad amhriodol, a allai fod wedi digwydd yn flaenorol gan ddefnyddio trwyddedau llety ond sydd bellach yn broses fwy beichus oherwydd bod angen cael cydsyniad y myfyriwr ei hun.

Cafodd effeithiau posibl cynnwys llety dros dro yn y Ddeddf eu hamlygu gan sawl rhanddeiliad a landlord cymdeithasol.

Cododd un o'r rhanddeiliad broblemau yn ymwneud â'r gwaharddiadau 48 awr dros dro mewn tai â chymorth, yn enwedig y ffaith nad oes gan bobl yn y sefyllfaoedd hyn o bosibl unrhyw le arall i fynd o ystyried y farchnad rentu bresennol a'r pwysau dwys ar wasanaethau tai a digartrefedd awdurdodau lleol. At hynny, er bod yr un rhanddeiliad yn deall y rheswm y tu ôl i ymestyn trwyddedau i bobl mewn prosiectau llety â chymorth (h.y. cynnig diogelwch deiliadaeth i rai o breswylwyr mwyaf bregus cymdeithas), dywedasant fod y prosiectau hyn i fod i fod yn rhai tymor byr, ac y gallai cynnig contract gyda chyfnod rhybudd o ddau fis i denantiaid achosi problemau gweithredol i brosiectau os nad yw rhywun eisiau symud ymlaen.

Nodwyd hefyd fod anghysondeb rhwng y trefniadau ar gyfer llety dros dro i'r digartref a ddarperir gan awdurdod lleol, a'r trefniadau ar gyfer llety dros dro a ddarperir gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, gan fod rhaid i awdurdodau lleol roi contractau safonol tra bod yr olaf yn gallu dyroddi trwyddedau am hyd at 12 mis. Tynnodd un o gynrychiolwyr yr awdurdodau lleol sylw at hyn fel mater o bwys, gan ei fod o'r farn ei bod yn annheg i'w gleientiaid mewn llety dros dro gyda landlord cymdeithasol cofrestredig gael lefel is o ddiogelwch deiliadaeth.

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Ewch i <https://www.llyw.cymru/gwerthusiad-o-ddeddf-rhentu-cartrefi-cymru-2016-adroddiad-cam-1-crynodeb-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am [hawlfraint](#).

Effeithiau anfwriadol y Ddeddf

Mae prif effeithiau anfwriadol posibl y Ddeddf wedi'u hadrodd uchod: pryder bod landlordiaid preifat yn dewis gadael y sector, gan waethygu'r prinder eiddo presennol; a rhenti cynyddol i denantiaid o ganlyniad i gostau uwch i landlordiaid o ran bodloni gofynion y Ddeddf a'r ffaith bod llai o eiddo ar gael.

Y camau nesaf

Ystyriwyd ei bod yn hanfodol adolygu'r Ddeddf yn barhaus er mwyn penderfynu a yw'n cyflawni ei nodau datganedig. Bydd Cam 2 y gwerthusiad yn parhau i archwilio'r materion a adroddwyd uchod ac effaith ddatblygol y Ddeddf drwy ymgysylltu ag ystod o randdeiliaid strategol, landlordiaid a thenantiaid.

Yn olaf - o ystyried mai un o'r themâu allweddol sydd wedi dod i'r amlwg o Gam 1 yw y gallai'r Ddeddf gyfrannu at grebachu'r sector rhentu preifat yng Nghymru wrth i landlordiaid adael y farchnad - bydd yn bwysig ystyried a yw hwn yn "wirionedd canfyddedig" neu'n rhywbeth sy'n digwydd mewn gwirionedd. Mae'r dadansoddiad o'r data sylfaenol wedi dangos bod cofrestriadau eiddo gyda Rhentu Doeth Cymru wedi amrywio ers 2019 ond eu bod wedi sefydlogi, ac yn wir eu bod wedi cynyddu, o 2021 ymlaen, ac yn awgrymu y gellir monitro'r ffrydiau data canlynol dros amser:

- Y duedd gyffredinol mewn cofrestriadau fesul awdurdod lleol gan ddechrau o fis Rhagfyr 2021. Y rhesymeg dros hyn yw y bu tuedd ar i fyny sy'n weddol gyson, a ddechreuodd yn 2021, a bod 2021 yn rhagflaenu dyddiad cyflwyno'r Ddeddf.
- Newidiadau penodol fesul awdurdod lleol gan ddechrau o fis Rhagfyr 2022; sef pan gyflwynwyd y Ddeddf. Gallai hyn ddangos a yw ymddygiad landlordiaid yn newid ac a yw'r newidiadau hynny'n fwy perthnasol i rai awdurdodau lleol nag eraill.

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Ewch i <https://www.llyw.cymru/gwerthusiad-o-ddeddf-rhentu-cartrefi-cymru-2016-adroddiad-cam-1-crynodeb-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am [hawlfraint](#).

- Newidiadau penodol fesul awdurdod lleol gan ddechrau o fis Rhagfyr 2023; mae hyn yn caniatáu 12 mis i landlordiaid fod wedi gwneud penderfyniadau ar sail eu barn eu hunain ynghylch ôl-ffeithiau'r Ddeddf. Unwaith eto, gallai hyn ddangos a yw ymddygiad landlordiaid yn newid ac a yw'r newidiadau hynny'n fwy perthnasol i rai awdurdodau lleol nag eraill.

Serch hynny, cydnabyddir y bydd yn anodd ynysu effaith y Ddeddf a'i gofynion oddi wrth ffactorau eraill sy'n dylanwadu ar benderfyniadau landlordiaid i ymuno â'r sector neu ei adael.

Troednodiadau

[1] [Deddf Rhentu Cartrefi \(Diwygio\) \(Cymru\) 2021 \(legislation.gov.uk\)](#)

[2] Mae Rhentu Doeth Cymru yn cynorthwyo'r rhai sy'n gosod neu'n rheoli eiddo rhent yng Nghymru i gydymffurfio â'u rhwymedigaethau o dan Ddeddf Tai (Cymru) 2014 ac yn rhoi cyngor ar rentu cartrefi diogel ac iach. Mae hefyd yn prosesu cofrestriadau landlordiaid, yn rhoi trwyddedau ac yn darparu hyfforddiant i'r rhai sy'n ymwneud â'r farchnad rentu.

[3] [Y llyfrgell adnoddau \(llyw.cymru\)](#)

[4] Er bod methiant i ddarparu Tystysgrif Perfformiad Ynni (EPC) ddilys i ddeiliad contract yn arwain at gyfyngiad ar ddyroddi hysbysiad adran 173, a bo'r rhwymedigaeth newydd ar landlordiaid ynghylch ffitrwydd annedd i fod yn gartref yn cynnwys cyfeiriad at osgoi oerfel gormodol – nid yw'r Ddeddf yn rhagnodi lefel benodol o berfformiad ynni (nid yw'r ddeddfwriaeth ar berfformiad / cadwraeth ynni wedi'i datganoli i Gymru ac mae gofynion y Dystysgrif Perfformiad Ynni wedi'u nodi yn Ndeddf Ynni 2011).

[5] Cynhaliwyd y grwpiau ffocws a'r cyfweiliadau rhwng mis Mai a mis Gorffennaf

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Evch i <https://www.llyw.cymru/gwerthusiad-o-ddeddf-rhentu-cartrefi-cymru-2016-adroddiad-cam-1-crynodeb-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am [hawlfraint](#).

2023. Y dyddiad cau ar gyfer darparu contractau wedi'u trosi oedd 31 Mai 2023.

Manylion cyswllt

Awduron yr adroddiad: Lock, K., Baker, T., Davies, A., Morris, D., Wilson B., James, V.

Mae'r safbwyntiau a fynegwyd yn yr adroddiad hwn yn perthyn i'r ymchwilyr ac nid o reidrydd Llywodraeth Cymru.

Am ragor o wybodaeth, cysylltwch â:

Rebecca Askew

Ebost: TîmYmchwilTai@llyw.cymru

Rhif Ymchwil Gymdeithasol: 27/2024

ISBN digidol 978-1-83577-952-1



Efallai na fydd y ddogfen hon yn hollol hygyrch.

Drllenwch ein [datganiad hygyrchedd](#) i gael rhagor o wybodaeth.

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Ewch i <https://www.llyw.cymru/gwerthusiad-o-ddeddf-rhentu-cartrefi-cymru-2016-adroddiad-cam-1-crynodeb-html> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am [hawlfraint](#).