

RHEOLIADAU DEDDF Y CORONAFEIRWS 2020 (TENANTIAETHAU PRESWYL: GWARCHODAETH RHAG TROI ALLAN) (CYMRU) 2020: CRYNODEB ASESIAD EFFAITH INTEGREDIG

PA GAMAU GWEITHREDU MAE LLYWODRAETH CYMRU YN EU HYSTYRIED A PHAM?

Mae Adran 81 ac Atodlen 29 i Ddeddf y Coronafeirws 2020 (“Deddf 2020”) yn darparu gwarchodaeth rhag troi allan drwy ymestyn y cyfnod hysbysu y mae’n ofynnol i landlord ei roi i denant wrth geisio adennill meddiant. I ddechrau, cafodd pob cyfnod hysbysu ei ymestyn i dri mis, ond estynnwyd y cyfnod hysbysu ar gyfer tenantiaethau sicr a thenantiaethau byrddaliadol sicr i chwe mis gan Reoliadau Deddf y Coronafeirws 2020 (Tenantiaethau Sicr a Thenantiaethau Byrddaliadol Sicr, Estyn Cyfnodau Hysbysu) (Diwygio) (Cymru) 2020, a ddaeth i rym ym mis Gorffennaf. Yr unig eithriad oedd achosion o roi rhybudd ar sail ymddygiad anghymdeithasol.

Mae Rheoliadau Deddf y Coronafeirws 2020 (Tenantiaethau Preswyl: Gwarchodaeth Rhag Troi Allan) (Cymru) 2020 (“*y Rheoliadau*”) yn ymestyn hyd 31 Mawrth 2021 (o 30 Medi 2020, y dyddiad terfyn blaenorol) y cyfnod pryd y mae’n ofynnol rhoi rhybudd estynedig i denantiaid y rhoddwyd tenantiaeth iddynt o dan Ddeddf Rhenti 1977 a Deddfau Tai 1985, 1988 a 1996 (“*y cyfnod perthnasol*”). Yn ogystal, mae’r Rheoliadau yn ymestyn o dri mis i chwe mis y cyfnod hysbysu sy’n ofynnol ar gyfer y rhan fwyaf o hysbysiaid a roddir mewn cysylltiad â thenantiaethau gwarchodedig a statudol, tenantiaethau sicr, a thenantiaethau rhagarweiniol ac isradd, gan gysoni’r tenantiaethau hynny â’r cyfnod hysbysu chwe mis a oedd eisoes yn ofynnol mewn perthynas â thenantiaethau sicr a thenantiaethau byrddaliadol sicr. Fodd bynnag, yn achos pob tenantiaeth, mae’r Rheoliadau yn atal y cyfnodau hysbysu hirach sy’n ofynnol o dan Atodlen 29 i Ddeddf 2020 mewn perthynas ag achosion lle bo’r sail dros roi rhybudd, neu’r rheswm drosto, yn ymwneud ag Ymddygiad Gwrthgymdeithasol neu drais domestig, ac felly bydd y trefniadau cyn Covid yn gymwys i’r achosion hyn.

Yn y cyfnod ers cychwyn Deddf 2020, mae wedi dod i’r amlwg bod yr argyfwng iechyd y cyhoedd a’i effeithiau yn debygol o bara am fisoedd lawer ac y bydd cyfyngiadau parhaus ar nifer o agweddau ar fywyd arferol, gan gynnwys cyfyngiadau lleol llymach.

Er nad oes digon o dystiolaeth annibynnol ar gael ar hyn o bryd i gadarnhau maint y broblem ynghylch ôl-ddyledion rhent, nac i amcanestyn sut y gall y broblem gynyddu o bosibl yn y dyfodol wrth i effeithiau economaidd llawn y pandemig ddod i’r amlwg, mae’n debyg fod caledi ariannol o ganlyniad i effeithiau’r pandemig wedi cael effaith niweidiol ar allu rhai tenantiaid i dalu rhent. Mae’n bosibl y bydd hyn yn arwain at gynydd sylweddol yn yr achosion o droi allan os na chymerir camau ynglŷn â hyn.

O gofio hyn, drafftiwyd y Rheoliadau i gefnogi tri o nodau cyffredinol Deddf y Coronafeirws, sef:

- cyfyngu ac arafu'r feirws;
- lleihau'r baich ar staff rheng flaen;
- cefnogi pobl.

Bydd estyn y cyfnod perthnasol hyd at 31 Mawrth 2021 a chynyddu'r cyfnodau hysbysu ar gyfer y tenantiaethau hynny nas estynnwyd gan y rheoliadau a wnaed ym mis Gorffennaf, a chwtogi ar yr un pryd y cyfnod hysbysu ar gyfer seiliau'n ymwneud ag Ymddygiad Gwrthgymdeithasol a Thrais Domestig, yn cefnogi'r tri nod a ganlyn:

Llai o ddigartrefedd – Dylai cadw at gyfnodau hysbysu hwy, ac ymestyn cyfnodau hysbysu ar gyfer y tenantiaethau hynny nas estynnwyd i chwe mis gan y rheoliadau a wnaed ym mis Gorffennaf, olygu bod llai o bobl yn cael eu troi allan i ddigartrefedd, neu mewn perygl o gael eu troi allan i ddigartrefedd. Os yw unigolyn yn ddigartref, mae'r posibilrwydd y byddant yn cael yr haint, a'r tebygrwydd y byddant yn ei ledaenu yn cael ei gynyddu ymhellach ("cyfyngu ac arafu'r feirws"). Efallai y daw hyn yn arbennig o arwyddocaol os bydd tonnau pellach, neu yn ystod cynnydd posibl mewn achosion yn lleol yn ystod misoedd yr hydref a'r gaeaf. Hyd yn oed pan nad yw hynny'n digwydd, mae agweddau ar ddigartrefedd sydd yn eu hanfod yn risgiau i iechyd y cyhoedd, ac mae rhinweddau'n perthyn i unrhyw gamau i wrthsefyll y risg honno. Bydd ymestyn y cyfnod perthnasol y bydd yr hysbysiadau hirach yn gymwys iddo yn lleihau nifer yr achosion adfeddu yn y llysoedd yn yr wythnosau a misoedd i ddod a byddant yn helpu i leddfu unrhyw don o droi allan a all godi.

Mae'n bosibl y byddai byrhau'r cyfnodau hysbysu ar gyfer troi allan ar sail Ymddygiad Gwrthgymdeithasol a Thrais Domestig yn arwain at droi unigolion sy'n destun hysbysiadau o'r fath allan yn gyflymach. Fodd bynnag, byddai effaith negyddol hyn yn cael ei liniaru gan y ffaith na fydd angen ailgartrefu tenantiaid eraill sy'n cael eu heffeithio gan yr Ymddygiad Gwrthgymdeithasol, ac y bydd llai o gartrefi'n wag o ganlyniad i Ymddygiad Gwrthgymdeithasol a fyddai fel arall ar gael fel llety ar gyfer rhai sydd mewn perygl o ddigartrefedd. Yn yr achosion hynny sy'n destun hysbysiadau a roddwyd ar y sail Ymddygiad Gwrthgymdeithasol yn ôl disgrisiwn (Sail 14), byddai'r Llys yn gallu rhoi ystyriaeth i unrhyw effaith benodol a gafodd Covid-19, a pha un a bod difrifoldeb yr achos yn gwarantu troi allan yn ystod pandemig, cyn penderfynu codi gorchymyn adennill meddiant.

Llai o bwysau ar wasanaethau – Byddai llai o bobl yn cael eu troi allan i ddigartrefedd, neu mewn perygl o gael eu troi allan i ddigartrefedd, ar adeg pan fo awdurdodau lleol yn llai tebygol o allu ymateb i'r sefyllfaoedd hyn o ganlyniad i'r pwysau mae'r coronafeirws wedi'i roi ar wasanaethau. Mae'r pwysau hyn yn cynnwys dod o hyd i gartrefi addas i'r rhai sy'n byw mewn llety dros dro ar hyn o bryd. Bydd tynnu adnoddau i ffwrdd o agweddau hollbwysig eraill ar ymateb awdurdodau lleol i'r argyfwng iechyd y cyhoedd y mae Covid-19 yn ei achosi yn lleihau effeithiolrwydd y ymateb hwnnw o bosibl ("*lleihau'r baich ar staff rheng flaen*"), yn enwedig gan y bydd yn debyg y bydd gwasanaethau iechyd ac eraill

eisoes o dan bwysau ychwanegol (er enghraifft, oherwydd rhagor o achosion o'r ffliw) yn ystod misoedd y gaeaf.

Er y gallai byrhau cyfnodau hysbysu mewn perthynas ag Ymddygiad Gwrthgymdeithasol a Thrais Domestig arwain at ragor o bwysau ar wasanaethau digartrefedd yn benodol, yn gyffredinol mae'n debyg o leihau pwysau ar wasanaethau cyhoeddus. Y rheswm dros hyn yw y bydd troi allan yn gynharach ar sail Ymddygiad Gwrthgymdeithasol yn lleihau'r angen am ymyriadau parhaus i fynd i'r afael ag effaith yr Ymddygiad Gwrthgymdeithasol a'r Trais Domestig ar eraill. Yn achos Ymddygiad Gwrthgymdeithasol, er enghraifft, byddai'r ymyriadau hyn yn cynnwys ymdrin â'r straen gynyddol ar gymdogion a'r effaith ar eu hiechyd. Byddai ymyriadau'n cynnwys gorfod ailgartrefu'r rhai y cafwyd yr effaith waethaf arnynt, ond hefyd y mesurau cefnogaeth a diogelwch dwys, gan gynnwys ymyriadau gan yr heddlu, y mae eu hangen yn gyffredinol yn yr achosion hyn. Yn achos Ymddygiad Gwrthgymdeithasol a Thrais Domestig, mae proses gyflym i droi allan yn helpu i atal ymddygiadau o'r fath yn y lle cyntaf, gan olygu bod llai o angen i wasanaethau ymyrryd.

Mwy o ddiogelwch a llai o bryder – Bydd y rhai sy'n rhentu eu cartrefi yn parhau i elwa ar wybod na fyddant yn wynebu bygythiad o gael eu troi allan ar fyr rybudd, ac mewn rhai achosion byddant hyd yn oed yn cael rhybudd hirach ar sail statudol. Yn ogystal â rhoi mwy o sicrwydd, bydd hyn yn lleihau lefelau gorbryder ymhlith tenantiaid sydd eisoes yn cael eu heffeithio mewn ffyrdd eraill gan yr ansicrwydd parhaus sy'n cael ei achosi gan y coronafeirws ("cefnogi pobl"). Mae maintais amlwg i iechyd y cyhoedd drwy leihau pryder yn y boblogaeth yn gyffredinol ac mae'n lleihau'r pwysau ar wasanaethau cyhoeddus gan gynnwys gwasanaethau iechyd meddwl ("lleihau'r baich ar staff rheng flaen").

Ar yr un pryd, bydd byrhau'r cyfnod hysbysu ar gyfer Ymddygiad Gwrthgymdeithasol hefyd yn cyfrannu at fwy o ymdeimlad o sicrwydd a llai o orbryder ymhlith y rhai a fyddai fel arall yn dioddef effeithiau negyddol o ganlyniad i Ymddygiad Gwrthgymdeithasol parhaus cymydog. Mae landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, yn arbennig, wedi darparu tystiolaeth o effaith negyddol sylweddol ar y rhai sy'n byw'n agos at y rhai sy'n ymddwyn yn wrthgymdeithasol. Mae'r NRLA hefyd wedi cyfeirio at dystiolaeth o'r fath.

Mwy o le i gefnogi unigolion sydd mewn perygl o gael eu troi allan – Byddai ymestyn y cyfnodau hysbysu i'r cyfnod perthnasol ar gyfer y tenantiaethau hynny nas estynnwyd gan y rheoliadau a wnaed ym mis Gorffennaf yn parhau i roi amser ychwanegol i landlordiaid, tenantiaid ac asiantaethau cymorth weithio gyda'i gilydd i ganfod a chytuno ar drefniadau i helpu tenantiaid i reoli eu harian yn well, ac i ad-dalu unrhyw ôl-ddyledion rhent a allai gronni o ganlyniad i'r coronafeirws ("cefnogi pobl"). Yn achos Ymddygiad Gwrthgymdeithasol, yn enwedig mewn tai cymdeithasol, mae'n debyg y bydd asiantaethau cymorth wedi cynnal ymyriadau

sylweddol cyn bod hysbysiad adennill meddiant yn cael ei gyhoeddi, felly ni fyddai llawer o werth i'r amser ychwanegol a ganiateir gan y cyfnodau hysbysu estynedig yn y cyswllt hwnnw.

CASGLIAD

Sut mae'r bobl mae'r cynnig yn fwyaf tebygol o effeithio arnynt wedi bod yn rhan o'i ddatblygu?

Mae natur frys y Rheoliadau'n golygu nad oedd amser i gynnwys rhanddeiliaid wrth eu datblygu. Serch hynny, mae gan Lywodraeth Cymru berthynas gref â rhanddeiliaid o bob rhan o'r sector tai a chafodd amrywiaeth o sylwadau a thystiolaeth ganddynt, yn enwedig mewn perthynas ag effaith niweidiol debygol ymestyn y cyfnod perthnasol mewn achosion lle ceir Ymddygiad Gwrthgymdeithasol neu Drais Domestig. Mae'r safbwyntiau a fynegwyd a'r dystiolaeth a ddarparwyd gan rhanddeiliaid wedi helpu i ddylanwadu ar y gwaith o ddatblygu'r Rheoliadau.

Beth yw'r effeithiau mwyaf arwyddocaol – cadarnhaol a negyddol?

Effeithiau cadarnhaol

Dyma fydd effeithiau mwyaf arwyddocaol a chadarnhaol y Rheoliadau:

- cyfyngu ac arafu lledaeniad y feirws;
- lleihau'r baich ar staff rheng flaen a achosir gan fygythiadau o droi allan a digartrefedd o ganlyniad i'r pandemig;
- rhoi cymorth i denantiaid a allai fod yn wynebu anawsterau o ganlyniad i'r pandemig ac a allai fel arall fod yn wynebu cael eu troi allan o fewn cyfnod cymharol fyr.

Bydd yr estyniad dros dro i gyfnodau hysbysu yn sicrhau hyn drwy'r ffyrdd canlynol:

- **Llai o bobl yn symud tŷ ac yn cael eu troi allan** – Byddai angen i lai o bobl symud tŷ, a byddai llai o bobl yn cael eu troi allan o'u cartrefi yn ystod yr argyfwng iechyd cyhoeddus parhaus.
- **Llai o bwysau ar wasanaethau** – Byddai llai o bobl yn cael eu troi allan i ddigartrefedd, neu mewn perygl o gael eu troi allan i ddigartrefedd, ar adeg pan mae awdurdodau lleol yn llai tebygol o allu ymateb i'r sefyllfaoedd hyn o ganlyniad i'r pwysau mae'r coronafeirws wedi'i roi ar wasanaethau, gan gynnwys dod o hyd i gartrefi addas i'r rhai sy'n byw mewn llety dros dro ar hyn o bryd. Ar yr un pryd, mae byrhau cyfnodau hysbysu mewn perthynas ag Ymddygiad Gwrthgymdeithasol a Thrais Domestig yn debyg o leihau pwysau ar wasanaethau cyhoeddus drwy leihau'r angen am ymyrryd yn barhaus i fynd ar afael â'r effaith y mae Ymddygiad Gwrthgymdeithasol a Thrais Domestig yn eu cael.
- **Mwy o ddiogelwch a llai o bryder** – Bydd y rhai sy'n rhentu eu cartrefi yn elwa ar gael gwybod na fyddant yn wynebu bygythiad cael eu troi allan ar fyr rybudd. Yn ogystal â mwy o ddiogelwch, bydd hyn yn lleihau lefelau gorbryder ymysg tenantiaid sydd mewn sawl achos yn cael eu heffeithio'n barod mewn ffyrdd eraill gan ansicrwydd parhaus y coronafeirws. Gall peidio â chael llety sefydlog, a phryderon ynglŷn â diogelwch y llety hwnnw, gael effaith ddofn a pharhaus ar rai o'r rhannau o gymdeithas sydd eisoes ymysg y mwyaf difreintiedig. Mae mantais amlwg i iechyd y cyhoedd drwy leihau pryder yn y boblogaeth gyffredinol hefyd, ac mae'n lleihau'r baich ar wasanaethau cyhoeddus gan gynnwys gwasanaethau iechyd meddwl. Ar yr un pryd, bydd byrhau'r cyfnodau hysbysu ar gyfer Ymddygiad Gwrthgymdeithasol hefyd yn cyfrannu at fwy o ymdeimlad o sicrwydd a llai o orbryder ymhlith y rhai a fyddai fel arall yn dioddef effeithiau negyddol o ganlyniad i Ymddygiad Gwrthgymdeithasol parhaus cymydog.
- **Mwy o le i gefnogi unigolion sydd mewn perygl o gael eu troi allan** – Byddai cyfnodau hysbysu hirach o chwe mis hefyd yn rhoi amser ychwanegol i landlordiaid, tenantiaid ac asiantaethau cymorth gydweithio i ganfod a chytuno ar drefniadau i helpu tenantiaid i reoli eu harian yn well, ac ad-dalu unrhyw ôl-ddyledion rhent a allai gronni o ganlyniad i'r coronafeirws. Hefyd, bydd gan denantiaid obaith mwy realistig o ddod o hyd i lety amgen addas, o baratoi ar gyfer symud, ac o godi arian tuag at gostau symud a blaendaliadau. Felly, bydd yn lliniaru'n sylweddol yn erbyn yr agwedd anoddaf ar symud: gorfod paratoi ar gyfer symud yn logistaidd ac yn ariannol. Drwy roi rhagor o amser i denantiaid ddod o hyd i lety addas, bydd yn helpu pobl sy'n byw mewn ardaloedd gwledig a chymunedau Cymraeg eu hiaith i aros yn eu hardal leol. Bydd hynny yn ei dro yn cefnogi cynaliadwyedd cymunedau gwledig a chymunedau Cymraeg eu hiaith.

Mynegwyd pryderon gan landlordiaid a'u sefydliadau cynrychioliadol y bydd cynyddu cyfnodau hysbysu yn ei gwneud hi'n anoddach ac yn fwy costus i landlordiaid droi tenantiaid allan pan na fyddant yn talu rhent, ac y bydd yn golygu bod landlordiaid yn dethol a dewis yn fwy gofalus o ran y mathau o denantiaid maen nhw'n eu derbyn, neu'n gadael y farchnad yn gyfan gwbl. Mae hyn wedi cael ei bwysu a'i fesur yn erbyn effeithiau cadarnhaol y rheoliadau a'r rheidwydd i gyfyngu ar droi allan ac o bosibl gynyddu'r nifer sy'n troi at awdurdodau lleol ac asiantaethau oherwydd digartrefedd yn ystod y pandemig.

Nid yw wedi bod yn bosibl cynnal asesiadau effaith ar Gydraddoldeb na Hawliau Plant mewn cysylltiad â landlordiaid gan nad ydym wedi gallu canfod data ar natur landlordiaid o ran nodweddion gwarchodedig, na data am eu plant.

Gan ystyried yr effeithiau a nodwyd, sut bydd y cynnig yn:

- **cyfrannu cymaint â phosibl at ein hamcanion llesiant a'r saith nod llesiant; a/neu'n**
- **osgoi, lleihau neu liniaru unrhyw effeithiau negyddol?**

Mae *Ffyniant i Bawb*, strategaeth genedlaethol Llywodraeth Cymru, yn pwysleisio'r rôl mae cartrefi diogel a fforddiadwy yn ei chwarae yn adeiladu'r sylfaen er mwyn i unigolion a theuluoedd ffynnu ym mhob agwedd ar eu bywyd. Er mai newid dros dro yw hwn, bydd y sicrwydd deiliadaeth uwch y mae'r Rheoliadau hyn yn ei gyflwyno yn cefnogi'r amcanion hyn. Bydd cael gwared ar y bygythiad o droi allan ar fyr rybudd a rhoi rhagor o amser i rentwyr ddod o hyd i lety amgen addas pan fydd rhaid iddynt adael eiddo yn hyrwyddo amodau lle bydd pobl yn teimlo'n fwy ymgartrefol a diogel yn eu cartref, ac yn teimlo mwy o gysylltiad â'u cymuned leol. Gall hyn fod yn sylfaen ar gyfer pobl yn gwella eu llesiant i'r graddau mwyaf posibl.

Mae'n debygol y byddai llai o bobl yn cyflwyno eu hunain fel bod yn ddigartref o ganlyniad i golli tenantiaeth yn y sector rhentu preifat oherwydd byddai gan denantiaid fwy o amser i ddod o hyd i lety amgen nag a fyddai ganddynt petai cyfnodau hysbysu'n newid yn ôl i'w hyd a'u hamodau cyn Covid.

Fel yr amlinellir uchod, roedd landlordiaid a'u sefydliadau cynrychioladol yn dadlau y bydd darpariaethau'r Bil yn arwain at effeithiau niweidiol ar y sector. Mae natur dros dro y ddarpariaeth yn y Rheoliadau hyn yn golygu bod rhai o'r pryderon hynny o reidrwydd yn llai perthnasol yn yr hirdymor. Mewn achosion lle mae tenant yn disgyn ar ei hôl hi o ran talu rhent, neu'n torri telerau ei denantiaeth fel arall, bydd yr amser ychwanegol a ganiateir gan gyfnod hysbysu hwy yn rhoi cyfle gwell i landlordiaid, tenantiaid ac asiantaethau cymorth gydweithio i ganfod a chytuno ar drefniadau i helpu tenantiaid i reoli eu harian yn well, ac ad-dalu unrhyw ôl-ddyledion rhent. Ar ben hynny, mae Llywodraeth Cymru wedi datblygu a chyhoeddi canllawiau cynhwysfawr i gyfeirio tenantiaid a landlordiaid at y cymorth ariannol sydd ar gael iddynt, ac wedi rhedeg ymgyrch gyfathrebu i godi ymwybyddiaeth o'r cymorth hwn, gan gynnwys tynnu sylw at y cyllid sydd ar gael mewn argyfwng drwy'r Gronfa Cymorth Dewisol.

Hefyd, mae cyllid wedi cael ei sicrhau i ddarparu Cynllun Rhybudd Cynnar ar gyfer ôl-ddyledion rhent a dyled arall yn y sector rhentu preifat. Bydd y Cynllun yn cefnogi'r sector rhentu preifat drwy roi rhagor o fynediad i denantiaid at y cyngor a'r cymorth sydd eu hangen arnynt i reoli eu hymrwymadau ariannol, a sefydlu cynlluniau addalu fforddiadwy gyda'u landlord neu eu hasiant gosod eiddo er mwyn mynd i'r afael ag ôl-ddyledion rhent. Yn ogystal â'r system rhybudd cynnar, mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi cynllun newydd o'r enw Benthyciad Arbed Tenantiaeth i helpu tenantiaid a landlordiaid. Bydd y cynllun benthyciadau'n cynnig dull fforddiadwy o dalu ôl-ddyledion rhent neu rent y misoedd nesaf. Ar gyfer ôl-ddyledion rhent yn unig y mae'r benthyciad, neu ar gyfer cyfnodau yn y dyfodol lle bydd tenant yn cael trafferth talu ei rent o bosibl. Bydd talu'r benthyciad yn uniongyrchol i'r landlord neu'r asiant yn sicrhau y bydd ôl-ddyledion rhent yn cael eu talu, ac yn cael gwared ar y bygythiad o droi allan o ganlyniad i ôl-ddyledion rhent.

Sut bydd effaith y cynnig yn cael ei monitro a'i gwerthuso wrth i'r cynnig fynd rhagddo a phan fydd yn dod i ben?

Bydd y Rheoliadau'n newid Atodlen 29 i Ddeddf y Coronafeirws 2020 fel bod ei darpariaethau'n gymwys hyd nes 31 Mawrth 2021. Fodd bynnag, bydd Llywodraeth Cymru yn adolygu'r trefniadau ym mis Rhagfyr i benderfynu a ydynt yn parhau i fod yn briodol yng ngoleuni unrhyw amgylchiadau a fydd yn gymwys erbyn hynny. Bydd y gwaith adolygu hwn yn cael ei lywio gan gyswllt rheolaidd a pharhaus ag amrywiaeth eang o randdeiliaid, gan gynnwys landlordiaid a thenantiaid, a'u cyrff cynrychioladol.