

SL(5)585 – Rheoliadau Deddf y Coronafeirws 2020 (Tenantiaethau Sicr a Thenantiaethau Byrddaliadol Sicr, Estyn Cyfnodau Hysbysu) (Diwygio) (Cymru) 2020

Cefndir a Diben

Mae'r Rheoliadau hyn yn ymestyn dros dro – o dri mis i chwe mis – y cyfnod hysbysu y mae'n rhaid i landlord ei roi i denant o dan adran 8(4A) neu (4B) o Ddeddf Tai 1998 ("Deddf 1998") (hysbysiad achos i geisio meddiant: tenantiaethau sicr), ac o dan adran 21(1) neu (4) o Ddeddf 1998 (adennill meddiant ar ddiwedd tenantiaeth byrddaliadaol sicr). Roedd y cyfnodau hysbysu hyn eisoes wedi'u hymestyn i dri mis gan Atodlen 29 i Ddeddf y Coronafeirws 2020.

Gweithdrefn

Negyddol

Materion technegol: craffu

Ni nodwyd unrhyw bwyntiau i gyflwyno adroddiad arnynt o dan Reol Sefydlog 21.2 mewn perthynas â'r offeryn hwn.

Rhinweddau: craffu

Nodwyd y tri phwynt a ganlyn i gyflwyno adroddiad arnynt o dan Reol Sefydlog 21.3 mewn perthynas â'r offeryn hwn.

1. Rheol Sefydlog 21.3(ii): ei fod o bwysigrwydd gwleidyddol neu gyfreithiol neu ei fod yn codi materion polisi cyhoeddus sy'n debyg o fod o ddiddordeb i'r Senedd

Nodwn y torrir y rheol 21 diwrnod (h.y. y rheol y dylai 21 diwrnod fynd heibio rhwng y dyddiad y gosodir offeryn "gwneud negyddol" gerbron y Senedd a'r dyddiad y daw'r offeryn i rym), a'r esboniad am dorri'r rheol a ddarparwyd gan Rebecca Evans AS, y Gweinidog Cyllid a'r Trefnydd, mewn llythyr at y Llywydd, dyddiedig 23 Gorffennaf 2020:

Mae angen dybryd i sicrhau bod cyn lleied â phosibl o denantiaid dan fygythiad o gael eu troi allan o'u cartrefi, er mwyn parhau i gyfyngu ar y Coronafeirws, lleihau'r baich ar staff rheng flaen, a sicrhau bod tenantiaid yn cael cymorth priodol. Mae'r Rheoliadau'n gwneud cyfraniad pwysig at fodloni'r angen dybryd hwnnw, ac felly byddant yn dod i rym ar y diwrnod ar ôl y diwrnod y byddant yn cael eu gwneud.

Er ein bod yn cydnabod bod yn rhaid rhoi nifer o fesurau ar waith ar frys yn ystod pandemig y Coronafeirws, nid yw'n glir i ni pam y bu'n rhaid i'r Rheoliadau hyn yn benodol ddod i rym ar gymaint o frys fel eu bod yn torri'r rheol 21 diwrnod, pan fod Gweinidogion Cymru wedi meddu ar y pŵer i wneud rheoliadau o'r fath ers 25 Mawrth 2020 (pan basiwyd Deddf y Coronafeirws 2020).

2. Rheol Sefydlog 21.3(ii): ei fod o bwysigrwydd gwleidyddol neu gyfreithiol neu ei fod yn codi materion polisi cyhoeddus sy'n debyg o fod o ddiddordeb i'r Senedd

Mae'r Rheoliadau hyn yn cyffwrdd â hawliau landlord o dan Erthygl 1 Protocol 1 o'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol ("A1P1"). Yn ôl A1P1:



Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions. No one shall be deprived of his possessions except in the public interest and subject to the conditions provided for by law and by the general principles of international law.

The preceding provisions shall not, however, in any way impair the right of a State to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interest or to secure the payment of taxes or other contributions or penalties.

Mae'r Rheoliadau'n cynyddu mewn rhai achosion y cyfnod hysbysu y mae'n rhaid i landlord ei roi i denant, o dri mis i chwe mis. Effaith y gwelliannau felly yw cyfyngu ar ddefnydd a mwynhad landlord o'i eiddo am dri mis ychwanegol. Mae A1P1 yn hawl gymwysedig ac felly caniateir rheoli defnydd y landlord o'i eiddo, os pennir bod hynny'n angenrheidiol er budd cyffredinol.

Wrth ystyried a oes modd cyfiawnhau ymyrraeth, rhaid i'r Wladwriaeth ddangos bod gan y rheoliadau nod cyfreithlon sy'n ddigonol i gyfiawnhau cyfyngu hawliau landlordiaid, bod y rheoliadau wedi'u cysylltu'n rhesymol â'r nod hwnnw, na ellir bod wedi defnyddio mesur llai ymwithiol, a bod perthynas resymol o gymesuredd rhwng y modd a ddefnyddir i gyflawni'r nod dan sylw, a'r nod y ceisir ei gyflawni.

Mae'n destun pryder nad oes dadansoddiad yn y Memorandwm Esboniadol o hawliau A1P1 landlordiaid, a sut y gellir cyfiawnhau ymyrraeth â'r hawliau hyn. Yn absenoldeb cyfiawnhad o'r fath, mae'r Rheoliadau hyn yn peri risg wirioneddol o dorri hawliau A1P1. Mae'r amseriad ar gyfer cyflwyno'r Rheoliadau hyn, ynghyd â'r ffaith bod cyfyngiadau'n cael eu llacio mewn rhannau eraill o'r sector tai, yn peri pryder gwirioneddol. Er y gellir canfod nodau'r Rheoliadau hyn yn y Memorandwm Esboniadol (rheoli ac arafu'r feirws, ysgafnhau'r baich ar staff y rheng flaen a chefnogi pobl), gofynnir i Lywodraeth Cymru gyfiawnhau sut y mae'r Rheoliadau hyn yn gymesur â chyflawni'r nodau hynny.

Yn benodol, sut y mae Llywodraeth Cymru yn cyfiawnhau ymyrryd â hawliau A1P1 landlordiaid pan fo'r canlynol yn berthnasol:

1. mae wedi cael y pŵer i roi'r mesurau hyn ar waith ers 25 Mawrth 2020, ond ni wnaeth hynny pan oedd nifer yr achosion, a lledaeniad y Coronafeirws yn llawer uwch;
2. mae cyfyngiadau eraill a roddwyd ar waith i ymdrin â phandemig y Coronafeirws yn cael eu llacio; ac
3. mae cyfyngiadau yn cael eu codi yn y farchnad dai sy'n caniatáu i asiantau tai agor ac i bobl fynd i weld tai ac i dai gael eu gwerthu, sy'n ymddangos yn groes i'r polisi a ddilynir yn y Rheoliadau hyn?

3. Rheol Sefydlog 21.3(ii): ei fod o bwysigrwydd gwleidyddol neu gyfreithiol neu ei fod yn codi materion polisi cyhoeddus sy'n debyg o fod o ddiddordeb i'r Senedd

Er nad yw Llywodraeth Cymru wedi gallu cynnal asesiad effaith rheoleiddiol wedi'i feintioli, mae'r Memorandwm Esboniadol yn rhoi asesiad o effeithiau ansoddol tebygol y Rheoliadau. Fodd bynnag, cafodd y Rheoliadau hyn eu gosod yn hwyr ar 23 Gorffennaf 2020, a daethant i rym ar 24 Gorffennaf 2020, gan roi ychydig oriau'n unig o rybudd i landlordiaid am y newid o sylwedd hwn i'r gyfraith a'u hawliau. Mae'r Pwyllgor yn pryderu bod y diffyg ymgynghori, ac absenoldeb asesiad effaith rheoleiddiol wedi'i feintioli, yn tansellio unrhyw gyfiawnhad bod y Rheoliadau hyn yn cynrychioli ymateb cymesur gan Lywodraeth Cymru.



Y goblygiadau yn sgil ymadael â'r Undeb Ewropeaidd

Ni nodwyd unrhyw oblygiadau i gyflwyno adroddiad arnynt.

Ymateb y Llywodraeth

Mae angen ymateb gan Lywodraeth Cymru i'r tri phwynt rhinweddau a godir.

Trafodaeth y Pwyllgor

Trafododd y Pwyllgor yr offeryn yn ei gyfarfod ar 3 Awst 2020 ac mae'n cyflwyno adroddiad i'r Senedd yn unol â'r pwyntiau adrodd uchod.



Senedd Cymru

Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad

—

Welsh Parliament

Legislation, Justice and Constitution Committee