

SL(5)623 – Rheoliadau Deddf y Coronafeirws 2020 (Tenantiaethau Preswyl: Gwarchodaeth Rhag Troi Allan) (Cymru) 2020

Cefndir a diben

Mae Adran 81 o Ddeddf y Coronafeirws 2020 (“Deddf 2020”) ac Atodlen 29 iddi yn darparu amddiffyniad rhag troi allan drwy gynyddu’r cyfnod hysbysu y mae’n rhaid i landlord ei roi i denant wrth geisio meddiant.

Mae’r Rheoliadau hyn yn ymestyn tan 31 Mawrth 2021 y cyfnod pan fydd yn rhaid rhoi mwy o hysbysiad i denantiaid sy’n cael tenantiaethau o dan Ddeddf Rhenti 1977 a Deddfau Tai 1985, 1988 a 1996. Y dyddiad terfyn blaenorol oedd 30 Medi 2020.

Ar ben hynny, mae’r Rheoliadau hyn yn ymestyn y cyfnod hysbysu y mae’n rhaid ei roi ar gyfer y rhan fwyaf o hysbysiaid a roddir mewn perthynas â thenantiaethau gwarchoddedig a statudol, tenantiaethau diogel, tenantiaethau rhagarweiniol a thenantiaethau isradd, o dri mis i chwe mis. Mae hyn yn golygu bod y tenantiaethau hynny’n cyd-fynd â’r cyfnod hysbysu o chwe mis y mae’n rhaid ei roi eisoes mewn perthynas â thenantiaethau sicr a thenantiaethau byrddaliadol sicr.

Fodd bynnag, yn achos pob tenantiaeth, mae’r Rheoliadau’n gohirio’r cyfnodau hysbysu hwy y mae’n rhaid eu rhoi o dan Atodlen 29 i Ddeddf 2020 mewn perthynas ag achosion lle mae’r sail neu’r rheswm dros roi’r hysbysiad yn ymwneud ag ymddygiad gwrthgymdeithasol neu drais domestig.

Mae adran 88(1) o Ddeddf 2020 yn darparu pŵer i awdurdod cenedlaethol perthnasol (Gweinidogion Cymru yn yr achos hwn) wneud rheoliadau i atal gweithrediad unrhyw ddarpariaeth yn y Ddeddf honno dros dro. Caniateir gwneud rheoliadau hefyd i adfer darpariaeth a ataliwyd dros dro (adran 88(3)), a chaniateir i’r darpariaethau yn 88(1) a (3) gael eu defnyddio fwy nag unwaith (gweler adran 88(4)).

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



Nodir y pwyntiau 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 fod y rheol 21 diwrnod wedi cael ei thorri mewn perthynas â'r Rheoliadau hyn (hynny yw, 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). Mae'r Gweinidog Cyllid a'r Trefnydd, Rebecca Evans, yn darparu esboniad am dorri'r rheol mewn llythyr at y Llywydd dyddiedig 28 Medi 2020:

Mae angen brys o hyd i sicrhau bod cyn lleied â phosibl o denantiaid mewn perygl 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 ddiwallu'r angen brys hwnnw. Er mwyn sicrhau bod darpariaethau Atodlen 29 yn dal yn berthnasol ar ôl 30 Medi, daw'r Rheoliadau i rym ar 29 Medi 2020.

Yn yr un modd, mae paragraff 2.1 o Femorandwm Esboniadol Llywodraeth Cymru yn nodi fel a ganlyn:

Mae angen brys i sicrhau bod y cyfnod perthnasol yn cael ei ymestyn y tu hwnt i 30 Medi. Rhaid cadw nifer y bobl sydd mewn perygl uniongyrchol o gael eu troi allan o'u cartrefi yn isel, er mwyn parhau i gyfrannu at yr ystod o fesurau sydd ar waith er mwyn ymateb i'r feirws. Felly, daw'r Rheoliadau i rym ar 29 Medi 2020 ac nid ydynt yn dilyn y confensiwn na ddylai Rheoliadau ddod i rym am o leiaf 21 diwrnod ar ôl eu gosod.

Er ein bod yn cydnabod y bu'n 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 ddod i rym ar gymaint o frys fel eu bod yn torri'r rheol 21 diwrnod. Ers y ddarpariaeth debyg a wnaed ym mis Gorffennaf gan Reoliadau Deddf y Coronafeirws 2020 (Tenantiaethau Sicr a Thenantiaethau Byrddaliadol Sicr, Estyn Cyfnodau Hysbysu) (Diwygio) (Cymru) 2020 (y "Rheoliadau blaenorol"), bu cyfnod o ddau fis i Weinidogion Cymru ystyried a rhoi darpariaeth ar waith y tu hwnt i 30 Medi. Er hyn, gwnaed y Rheoliadau hyn ar 25 Medi, fe'u gosodwyd ar 28 Medi a daethant i rym ar 29 Medi. Gwnaethom nodi yn ein hadroddiad ar y Rheoliadau blaenorol, fod gan Weinidogion Cymru bŵer i wneud rheoliadau o'r fath ers 25 Mawrth 2020 (pan basiwyd Deddf 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 ymgysylltu â hawliau landlordiaid 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 ymestyn, mewn rhai achosion, y cyfnod hysbysu y mae'n rhaid i landlord ei roi i denant, o dri mis i chwe mis ar ôl 29 Medi 2020. Effaith y Rheoliadau yw cyfyngu ar ddefnydd a mwynhad landlord o'i eiddo am y cyfnod ychwanegol hwn. Mae A1P1 yn hawl amodol ac felly caniateir rheoli defnydd y landlord o'i eiddo os bernir 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.

Yn ein hadroddiad ar y Rheoliadau blaenorol, fe wnaethom nodi nad oedd dadansoddiad ym Memorandwm Esboniadol Llywodraeth Cymru o hawliau A1P1 landlordiaid a sut y gellir cyfiawnhau ymyrryd â'r hawliau hyn. Ni roddodd ymateb y Llywodraeth i adroddiad y Pwyllgor ar y Rheoliadau blaenorol hynny unrhyw fanylion am y rhesymeg dros benderfyniad y Llywodraeth.

Nid yw'r Memorandwm Esboniadol sy'n cyd-fynd â'r Rheoliadau hyn yn cynnwys dadansoddiad o'r effaith ar hawliau dynol ychwaith. O'r herwydd, nid yw'n bosibl i ddarllen y Rheoliadau ddeall sut mae'r Llywodraeth wedi pwyso a mesur hawliau cystadleuol landlordiaid, tenantiaid a'r cyhoedd yn ehangach.

Gofynnir i Lywodraeth Cymru nodi sut y mae'n ystyried bod y rheoliadau hyn yn cydymffurfio ag A1P1 o'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol.

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

Mae paragraff 2.3 o Femorandwm Esboniadol Llywodraeth Cymru yn trafod mater ôl-weithredol:

Er bod y Rheoliadau'n berthnasol yn y dyfodol (hy ar y dyddiad y daw'r diwygiadau i rym, neu ar ôl hynny) mae elfen ôl-weithredol yn perthyn i'r Rheoliadau oherwydd bod y cyfnodau rhybudd mewn tenantiaethau presennol yn cael eu newid dros dro. Fodd bynnag, bydd y cyfnod rhybudd estynedig yn berthnasol i rybuddion a gyflwynir ar y dyddiad y daw'r Rheoliadau i rym, neu ar ôl hynny.



Er ein bod yn sylweddoli y bydd y Rheoliadau'n gymwys yn y dyfodol, yn yr ystyr mai dim ond hysbysiadau a roddir ar ôl y dyddiad y daw'r Rheoliadau i rym a gaiff eu heffeithio gan y darpariaethau, bydd y Rheoliadau'n gymwys i denantiaethau presennol a wnaed rhwng landlordiaid a thenantiaid.

4. 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 paragraff 6.1 o'r Memorandwm Esboniadol yn egluro nad yw Llywodraeth Cymru wedi gallu paratoi Asesiad Effaith Rheoleiddiol meintioledig, ond bod y Memorandwm Esboniadol yn darparu disgrifiad ansoddol o effeithiau tebygol y Rheoliadau. Fodd bynnag, gosodwyd y Rheoliadau hyn ar 28 Medi 2020 a daethant i rym ar 29 Medi 2020 gan roi dim ond ychydig oriau o rybudd i landlordiaid a rhanddeiliaid eraill o'r newid sylweddol hwn i'r gyfraith a'u hawliau.

O ran effeithiau economaidd posibl y Rheoliadau ar landlordiaid, mae paragraff 6.11 o'r Memorandwm Esboniadol yn nodi fel a ganlyn:

...er y byddai landlordiaid yn dal yn gallu adennill meddiant os bydd tenant yn peidio â thalu rhent neu'n torri telerau ei denantiaeth fel arall, a bydd y sefydliad sydd wedi rhoi'r benthyciad yn dal yn gallu adennill meddiant os bydd y landlord yn peidio â thalu'r morgais, ond mae costau ychwanegol posibl iddynt yn deillio o ganlyniad i gyfnodau rhybudd hwy. Fodd bynnag, gallai'r amser ychwanegol i landlordiaid, tenantiaid ac asiantaethau cymorth weithio gyda'i gilydd i bennu a chytuno ar drefniadau i gefnogi tenantiaid i reoli eu harian yn well ac ad-dalu unrhyw ôl-ddyledion rhent wrthbwysu'r effaith ariannol. Felly, dylai unrhyw effaith economaidd negyddol fod yn fach iawn.

Mae'r Pwyllgor yn pryderu bod y diffyg ymgynghori a'r ffaith na wnaed asesiad effaith rheoleiddiol wedi'i feintioli yn ei gwneud hi'n anoddach darganfod a yw'r Rheoliadau'n cynrychioli ymateb cymesur gan Lywodraeth Cymru. Bu cyfnod o ddau fis hefyd ers i'r Rheoliadau blaenorol gael eu gwneud, a allai fod wedi rhoi cyfle i Lywodraeth Cymru asesu effeithiau'r darpariaethau ymhellach.

Y goblygiadau yn sgil ymadael â'r Undeb Ewropeaidd

Dim.

Ymateb Llywodraeth Cymru

Mae angen ymateb gan Lywodraeth Cymru.

Cynghorwyr Cyfreithiol

Y Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad

7 Hydref 2020

