



## Briff Polisi: Gwella sefydlogrwydd tai rhent preifat

### Cyflwyniad

Mae'r papur hwn yn amlinellu'r achos o blaid cynyddu sicrwydd daliadaeth rhentwyr preifat trwy roi terfyn ar allu landlordiaid i droi tenantiaid allan ar sail 'dim bai'.

Yn Shelter Cymru, credwn y dylai rhentwyr preifat gael y sicrwydd o wybod na allant gael eu troi allan heb reswm teg. Canfu astudiaeth ddiweddar yng Nghymru fod un o bob tri rhentwr preifat yng Nghymru'n teimlo nad oes ganddynt ddigon o reolaeth dros y cyfnod y gall eu teulu aros yn eu cartref<sup>1</sup>.

Er 2001, mae'r sector rhentu preifat wedi mwy na dyblu ym mhob awdurdod lleol ar draws Cymru<sup>2</sup>. Mae cyflwyno Deddf Tai (Cymru) a'r pwerau cysylltiedig a roddwyd i awdurdodau lleol i gyflawni eu dyletswyddau o ran digartrefedd trwy osod pobl yn y sector rhentu preifat wedi arwain at gynnydd yn nifer y bobl sy'n cael eu lletya yn y sector.

Yn ystod ail hanner yr 20fed ganrif, y sector rhentu preifat oedd y sector a gynigiai hyblygrwydd i weithwyr proffesiynol ifanc, sengl, neu gyplau heb blant<sup>3</sup>. Ond yn y blynyddoedd diwethaf, bu cynnydd yn nifer y teuluoedd â phlant, pobl hŷn a phobl

---

<sup>1</sup> Shelter Cymru (2017) [Safon Cartref Byw](#)

<sup>2</sup> Whitehead, C. a Scanlon, K. 2015. *The Potential Role of the Private Rented Sector in Wales*. Ysgol Economeg Llundain a'r Sefydliad Polisi Cyhoeddus i Gymru

<sup>3</sup> Lund, B. 2006. *Understanding Housing Policy*. Bryste: Policy Press

agored i niwed sy'n byw yn y sector fel ateb hirdymor<sup>4</sup>. Fodd bynnag, nid yw'r fframwaith deddfwriaethol wedi cadw i fyny â hyn, ac mae sicrwydd daliadaeth tenantiaid wedi'i fwriadu o hyd ar gyfer gweithwyr proffesiynol ifanc a gweithwyr mudol.

### Beth yw 'troi allan ar sail dim bai o dan adran 21'?

Mae Adran 21 Deddf Tai 1988 yn rhoi pŵer i landlordiaid droi eu tenantiaid allan heb orfod profi rheswm – felly, 'dim bai'. Mae pwerau Adran 21 yn berthnasol pan fydd gan denant 'Denantiaeth Fyrddaliol Sicr' nad yw o fewn cytundeb cyfnod penodol neu yn ystod pedwar mis cyntaf tenantiaeth.

Pan fydd tenant wedi cael hysbysiad o dan adran 21, bydd ganddo ddeufis i symud allan. Os na fydd wedi gadael yn ystod y cyfnod hwnnw, gall y landlord wneud cais i'r llys am orchymyn adennill meddiant; dim ond amddiffyniadau cyfyngedig, o natur dechnegol yn bennaf, sydd ar gael yn gysylltiedig â'r gorchymyn hwn.

Yn ogystal â phwerau adran 21, gall landloriaid gael meddiant hefyd drwy adran 8. Mae'r adran hon yn berthnasol mewn achosion o ymddygiad gwrthgymdeithasol honedig neu ôl-ddyledion rhent, a gellir ei defnyddio yn ystod tenantiaeth cyfnod penodol a'r tu hwnt iddi. Fodd bynnag, oherwydd bod ar landlordiaid angen tystiolaeth i ddangos pam maent yn ceisio cymryd meddiant o dan adran 8, mae'n well gan lawer ohonynt ddefnyddio adran 21 fel opsiwn cyflymach.

Yn hyn o beth, mae adran 21 yn cuddio gwir raddfa'r problemau yn y sector rhentu preifat. Oherwydd y ffaith bod adran 21 ar gael mor hawdd, nid oes cymhelliad i landlordiaid ddefnyddio rhesymau dros gymryd meddiant yn briodol ac nid yw'n rhoi cyfle i denantiaid amddiffyn eu hunain yn y llys.

### Beth yw'r problem?

- **Mae tenantiaethau presennol yn creu ansicrwydd, ac nid yw hynny'n beth da i denantiaid nac i landlordiaid.** Yn ddiweddar, cynhaliom arolwg o denantiaid sy'n byw yn sector rhentu preifat Cymru<sup>5</sup>. Darganfuom fod contractau o leiaf 42% o denantiaid a holwyd yn gontractau treigl, ac felly dan fygythiad adran 21. Nid oedd tenantiaid eraill yn gwybod beth oedd statws eu

<sup>4</sup> Wilson, W., Baxter, J., Berry, K. a Murphy, E. 2016. *Comparing Private Rented Sector Policies in England, Scotland, Wales and Northern Ireland*. Papur Briffio Rhif 07624. Llyfrgell Tŷ'r Cyffredin. <http://researchbriefings.parliament.uk/ResearchBriefing/Summary/CBP-7624>

<sup>5</sup> Oni nodir yn wahanol, daw pob ffigur o YouGov Plc. Cyfanswm maint y sampl oedd 334 o oedolion yng Nghymru. Gwnaed y gwaith maes rhwng 19 Gorffennaf a 23 Awst 2017. Gwnaed yr arolwg ar-lein.

tenantiaeth, sy'n golygu bod y ffigur gwirioneddol yn debygol o fod yn uwch o lawer.

- **Mae'n rhaid i denantiaid symud pan nad ydynt am wneud hynny.** Darganfuom y byddai mwy nag un o bob pum tenant sydd wedi symud o leiaf unwaith yn ystod y pum mlynedd diwethaf (21%) wedi dewis aros yn eu cartref rhent preifat blaenorol pe gallent.
- **Mae symud tŷ yn gostus i denantiaid.** Dywedodd mwy nag un o bob pedwar tenant a holwyd (27%) fod eu symud blaenorol yn y sector rhentu preifat wedi achosi straen ariannol iddynt, a bu'n rhaid i fwy nag un o bob pump (22%) fynd i ddyled (h.y. cerdyn credyd, gorddrafft, benthyciad diwrnod cyflog, benthyciad banc). Darganfuwyd bod cost symud dros £1,100, ar gyfartaledd.
- **Mae diffyg sicrwydd daliadaeth yn tanseilio ymdrechion i wella ansawdd tai.** Bob dydd yn Shelter Cymru, rydym yn cyfarfod â rhentwyr preifat sy'n byw mewn amodau gwarthus. A'r realiti anodd yw mai bach iawn o hawliau sydd ganddynt i wella'u sefyllfa. Mae tenantiaid yn gwybod bod y frwydr, os byddant yn ceisio herio'u landlord, yn un y byddant yn ei cholli yn y pen draw oherwydd adran 21. Yn ein harolwg, dywedodd 7% o denantiaid a oedd wedi symud o leiaf unwaith yn ystod y pum mlynedd diwethaf, mai eu prif reswm dros symud o'u cartref diwethaf oedd dianc rhag amodau gwael; dywedodd 11% arall fod hyn ymhlith eu rhesymau dros symud.
- **Mae diffyg sicrwydd daliadaeth yn golygu na chaiff tenantiaid wrandawriad teg yn y llys.** Os oes rheswm pam mae landlord eisiau troi tenant allan, fel ymddygiad gwrthgymdeithasol honedig, dylai'r ffeithiau gael eu sefydlu gan lys. Fodd bynnag, mae llawer o landlordiaid yn defnyddio'r weithdrefn 'dim bai' yn lle hynny, oherwydd ei chyfleustra. Mae hyn yn golygu bod tenantiaid yn cael eu troi allan heb gael yr hawl i amddiffyn eu hunain.
- **Mae diffyg sicrwydd daliadaeth yn tanseilio deddfwriaeth arall Cymru.** Er enghraifft, gan na all tenantiaid gael eu troi allan os nad oes trwydded gan eu landlord yn unol â Rhentu Doeth Cymru, mae Housing Options neu asiantaethau eraill yn cynghori rhai tenantiaid i beidio â rhoi gwybod nad oes trwydded gan eu landlord gan fod hyn yn rhoi tenantiaeth fwy sicr iddynt.
- **Mae tenantiaid eisiau mwy o sicrwydd.** Dywedodd tri o bob pedwar tenant (73%) y byddent yn cefnogi cyflwyno cyfreithiau tenantiaeth sy'n debyg i gyfreithiau'r Alban, lle y gall tenantiaid aros yn eu cartref cyhyd ag y bo angen iddynt, oni bai bod ôl-ddyledion rhent, difrod i'r eiddo, neu mae angen i'r landlord werthu'r eiddo.

## Ein cynnig

Credwn mai'r opsiwn gorau i Gymru fyddai cael gwared yn llwyr ar bwerau troi allan ar sail 'dim bai', trwy ddiwygiadau i Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru). Byddai landlordiaid yn gallu adennill meddiant o hyd pe bai ganddynt reswm da. Yn syml, byddai angen iddynt gyflwyno tystiolaeth i'r llys i gyfiawnhau hynny.

Os na fyddai pwerau 'dim bai' ar gael i landlordiaid eu defnyddio, cytunwn y byddai'n rhesymol creu rhai rhesymau newydd dros adennill meddiant, a fyddai'n berthnasol i sefyllfaoedd nad ydynt wedi'u cynnwys ar hyn o bryd yn adran 8 - er enghraifft, angen cymryd meddiant i werthu, neu i gynnal gwaith adnewyddu sylweddol. Mae'n bosibl y gallai rhai o'r rhesymau hyn fod yn orfodol er mwyn rhoi sicrwydd i'r landlord y bydd yn cael y canlyniad a ddymuna.

Fodd bynnag, os bydd tenantiaid yn cael eu troi allan heb unrhyw fai arnyn nhw, dylai fod yn ofynnol i landlordiaid eu digolledu am anghyfleustra a chost sylweddol symud.

## Manteision i denantiaid

- **Sicrwydd a sefydlogrwydd.** Byddai tenantiaid yn teimlo'n fwy diogel a sicr yn eu cartref a byddai'r sefydlogrwydd hwn yn eu galluogi nhw i gynllunio at y dyfodol, gan gynnig lefel o gysondeb fel y gallant ganolbwyntio ar agweddau eraill ar eu bywyd, fel gwaith, addysg a lles.
- **Y gallu i greu cartref.** Mae cartref sefydlog yn hollbwysig i wella lles unigolyn, ei berthnasoedd a'i ddatblygiad ei hun<sup>6</sup>. Cydnabyddir bod hyn yn rhoi cyfle i unigolyn integreiddio a dod yn rhan o gymuned, meithrin perthnasoedd cymdeithasol, meithrin ymdeimlad o hunaniaeth a chynllunio a rhagweld ei ddyfodol. Gellid cyflawni hyn yn syml trwy addurno ystafell wely plentyn a gall fod yn fuddiol tu hwnt i denantiaid, yn enwedig y rhai â phlant.

---

<sup>6</sup> Gweler: Leith, K. 2006. "Home Is Where the Heart Is... Or Is It?" A Phenomenological Exploration of the Meaning of Home for Older Women in Congregate Housing'. *Journal of Aging Studies* 20(4) tud.(au) 317–33; Parsell, C a Parsell, M. 2012. Homelessness as a Choice. *Housing, theory and society*, 29(4), tud.(au) 420-434; Tsemberis, S., Kent, D., a Respress, C. 2012. Housing stability and recovery among chronically homeless persons with co-occurring disorders in Washington, DC. *American Journal of Public Health*, 102(1), tud.(au) 13–16; Dunn, J. R. 2013. Security, meaning, and the home: Conceptualizing multi-scalar resilience in a neoliberal era. Yn P. A. Hall ac M. Lamont (Goln), *Social resilience in the neo-liberal era*. Caergrawnt: Gwasg Prifysgol Caergrawnt; Woodhall-Melnik, J; Hamilton-Wright, S; Daoud, N; Matheson, F; Dunn, J. ac O'Campo, P. 2016. *Establishing stability: exploring the meaning of 'home' for women who have experienced intimate partner violence*.

- **Perthynas well â'r landlord, gan arwain at lai o wrthdaro.** Cynnig perthynas fwy cyfartal rhwng y tenant a'r landlord, sy'n hwyluso cyfathrebu'n agored ac sy'n caniatáu i berthynas broffesiynol ffurfio.

## Manteision i Landlordiaid

- **Incwm sicr a rheolaidd.** Fel y mae Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl wedi nodi: 'Nid yw landlordiaid eu hunain am weld tenantiaethau'n dod i ben, gan fod eiddo gwag yn golygu colli rhent a chostau uwch iddyn nhw.'
- **Mae'n annog tenantiaid i gymryd cyfrifoldeb am y cartref.** Mae tystiolaeth yn dangos bod tenantiaid yn barod i addurno a gwneud gwaith cynnal a chadw ar eu heiddo rhent hirdymor. Yn ein harolwg diweddar, roedd bron i ddau o bob tri thenant (64%) o'r farn y byddent yn fwy tebygol o wneud gwaith addurno neu welliannau i'r cartref eu hunain petaent yn aros mewn eiddo am hyd at 5 mlynedd.
- **Cyfle i feithrin perthynas â'r tenant, gan arwain at lai o wrthdaro.** Mae tenantiaethau sicr yn hybu perthynas fwy cyfartal rhwng y tenant a'r landlord, sy'n hwyluso cyfathrebu'n agored ac sy'n caniatáu i berthynas broffesiynol ffurfio. Mae ymchwil wedi darganfod bod y math o berthynas rhwng y landlord a'r tenant yn gallu bod yn arwyddocaol o safbwynt lefel boddhad tenantiaid â'r eiddo a'u teimladau tuag at yr eiddo<sup>7</sup>.

## Manteision ehangach

- **Cymunedau cydlynus.** Gallai annog lefelau isel o fynd a dod ymhlith preswylwyr arwain at nifer o fanteision i'r gymuned ehangach, er enghraifft integreiddio'n well i'r gymuned, sy'n gallu hybu dinasyddiaeth weithgar a chynyddu cydlyniant cymunedol.
- **Mae'n cefnogi nodau Deddf Tai (Cymru).** Byddai nifer y bobl sy'n datgan eu hunain yn ddigartref oherwydd eu bod wedi colli tenantiaeth yn y sector rhentu preifat yn debygol o ostwng. Byddai tenantiaid yn teimlo'n fwy diogel yn rhoi gwybod am landlordiaid sydd heb drwydded neu sy'n gwrthod cydymffurfio fel arall.

---

<sup>7</sup> Smith, M., Albanese, F. a Truder, J. 2014. *A Roof Over My Head: the final report of the Sustain project, a longitudinal study of housing outcomes and wellbeing in private rented accommodation.* Shelter a Crisis.

- **Sefydlogrwydd i genedlaethau'r dyfodol.** Mae'r ffocws diweddar ar brofiadau niweidiol yn ystod plentyndod wedi amlygu bod digartrefedd yn aml yn gallu achosi profiadau niweidiol yn ystod plentyndod a digwydd o'u herwydd. Gall cartref, a chartref sefydlog yn benodol, chwarae rhan wrth unioni a lliniaru rhywfaint o'r niwed a achosir i blant. At hynny, dylai mwy o sicrwydd daliadaeth ostwng nifer y plant sy'n gorfod dioddef digartrefedd a chartref ansefydlog, a'r effeithiau emosiynol, ariannol, a seicolegol cysylltiedig.
- **Cadw opsiwn gwerthfawr o ran tai.** Eiddo yn y sector rhentu preifat sy'n derbyn y swm mwyaf o arian cyhoeddus fesul annedd, trwy gymorth ar gyfer gwella tai. Oherwydd bod y sector yn derbyn cymhorthdal cyhoeddus sylweddol, mae ond yn briodol bod y sector rhentu preifat yn bodloni amcanion polisi ehangach Cymru, gan gynnwys darparu cartrefi gweddus, sefydlog i genedlaethau heddiw a'r dyfodol.

Beth fyddai angen iddo ddigwydd?

- **Byddai angen mwy o gapasiti yn y llys.** Ar hyn o bryd, mae llawer o achosion adennill meddiant o dan adran 21 yn digwydd heb ymwneud gan y llys. Pe byddai pob achos adennill meddiant yn arwain at wrandawriad, byddai hyn yn creu baich ychwanegol ar y llysoedd. Ers amser hir, mae Shelter Cymru, Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl ac asiantaethau eraill wedi bod yn galw am lys tai arbenigol i Gymru, yn debyg i Siambr Tai ac Eiddo'r Tribiwnlys Haen Gyntaf yn yr Alban.
- **Byddai angen i ddyraniadau tai cymdeithasol ddangos mwy o faddeuant tuag at hanes tenantiaid.** Gallai symud tuag at achosion adennill meddiant yn seiliedig ar fai olygu bod mwy o denantiaid yn y pen draw ag enw drwg am ymddygiad gwrthgymdeithasol neu ôl-ddyledion rhent yn y sector rhentu preifat. Nid yw hyn yn rheswm dros atal sicrwydd daliadaeth rhag pob tenant, ond bydd angen rhagweld hynny a chynllunio ar ei gyfer. Mae tenantiaid sy'n mynd i drafferth yn y sector rhentu preifat yn fwy tebygol o gael cefnogaeth briodol mewn tai cymdeithasol, ac mae'n bwysig na chânt eu heithrio.
- **Byddai angen addysgu landlordiaid a thenantiaid am eu hawliau a'u cyfrifoldebau newydd.** Gall hyn gael ei gyflawni'n rhannol drwy ofynion hyfforddiant Rhentu Doeth Cymru a'r strategaeth gyfathrebu arfaethedig a fydd yn cyd-fynd â'r Ddeddf Rhentu Cartrefi.

## Cwestiynau ac atebion

C: A fydd hyn yn golygu na fydd landlordiaid yn gallu adennill meddiant ar eu heiddo yn hawdd?

A: Na fydd, gan nad yw'n cyfyngu ar eu pwerau i droi tenantiaid allan; yn hytrach, mae'n annog arfer gwell a defnyddio rhesymau priodol yn hytrach nag ateb cyflym. Gallant droi tenantiaid allan o hyd am resymau megis ôl-ddyledion ac ymddygiad gwrthgymdeithasol, ond gyda thystiolaeth ac mewn modd tecach.

C: A fydd landlordiaid yn gwerthu eu heiddo?

A: Mae'n annhebygol, gan nad yw'r cynigion hyn yn cyfyngu ar allu landlordiaid i wneud elw. Codwyd y pryderon hyn adeg cyflwyno Rhentu Doeth Cymru: fodd bynnag, ers 2013/14 hyd at 2015/16, mae bron 7,000 yn fwy o anheddau yn y sector, sy'n awgrymu mai bach iawn o effaith y mae'r newidiadau hyn yn ei chael ar dwf. Pan fydd landlordiaid preifat yn dewis gwerthu, nid yw'r brics a'r mortar yn diflannu - ac os bydd landlordiaid eraill yn prynu'r eiddo, nid yw'r sector rhentu preifat yn crebachu.

C: Mae landlordiaid eisoes am i denantiaid aros am gyfnod hirdymor, felly sut bydd hyn yn gwella hynny?

A: Mae'r opsiynau presennol ar gyfer tenantiaethau hirdymor yn rhwymo tenantiaid i gontractau afrealistig a chyfyngol yn ariannol, sy'n cyfyngu ar eu hopsiynau am hyblygrwydd ac addasu i newidiadau yn y dyfodol. Bydd y cynigion newydd hyn yn rhoi opsiynau hirdymor heb ddisgwyl i denantiaid gytuno i ymrwymiad ariannol am flynyddoedd i'r dyfodol.

C: Sut bydd y cynigion hyn yn effeithio ar allu landlordiaid i godi'r rhent?

A: Byddai angen rhywfaint o reoleiddio i atal landlordiaid rhag codi'r rhent i gymryd meddiant. Mae amryw opsiynau ar gyfer hyn, fel cyfyngu ar y cynnydd yn unol â lefel chwyddiant, neu (fel yn yr Alban) gyfyngu ar sawl tro y gellir codi'r rhent i unwaith y flwyddyn a rhoi proses apelio effeithiol ar waith. Hefyd, mae'r Alban wedi rhoi'r pŵer i awdurdodau lleol neilltuo 'parthau pwysau rhent' lleol, i gadw tai yn fforddiadwy mewn ardaloedd penodol.

C: Beth am gyfnod prawf cychwynnol?

A: Trwy greu hawliau tenantiaeth yn y sector rhentu preifat sy'n debycach i'r hawliau mewn tai cymdeithasol, mae dadl y dylai tenantiaethau ddechrau gyda chyfnod prawf, ac y dylai fod modd cymryd meddiant ar sail 'dim bai'. Fodd bynnag, mae'n werth nodi nad yw tenantiaethau preswyl preifat newydd yr Alban yn rhoi rhesymau ychwanegol i landlordiaid adennill meddiant yn ystod y chwe mis cyntaf – er eu bod yn darparu am gyfnod rhybudd byrrach.

**I gael rhagor o wybodaeth, cysylltwch â Jennie Bibbings, Rheolwr Ymgyrchoedd, ar [jennieb@sheltercymru.org.uk](mailto:jennieb@sheltercymru.org.uk) neu 02920 556903.**