These notes refer to the DEDDF DIDDYMU'R HAWL I BRYNU A HAWLIAU CYSYLLTIEDIG (CYMRU) 2018 (c.1)

DEDDF DIDDYMU'R HAWL I BRYNU A HAWLIAU CYSYLLTIEDIG (CYMRU) 2018

EXPLANATORY NOTES

RHAGARWEINIAD

1. Mae'r Nodiadau Esboniadol hyn ar gyfer Deddf Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru) 2018 a basiwyd gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru ar 5 Rhagfyr 2017 ac a gafodd y Cydsyniad Brenhinol ar 24 Ionawr 2018. Fe'u lluniwyd gan Gr#p Addysg a Gwasanaethau Cyhoeddus Llywodraeth Cymru er mwyn cynorthwyo'r sawl sy'n darllen y Ddeddf. Dylid darllen y Nodiadau Esboniadol ar y cyd â'r Ddeddf ond nid ydynt yn rhan ohoni.

TROSOLWG O'R DDEDDF

Gwybodaeth gefndir

2. Cynllun a sefydlwyd gan Ran 5 o Ddeddf Tai 1985 yw'r "hawl i brynu", er mwyn galluogi tenantiaid awdurdodau lleol cymwys i brynu eu cartref am bris gostyngol. Er mwyn bod yn gymwys ar gyfer yr hawl i brynu, rhaid i denant fod yn denant diogel. Mae'r rhan fwyaf o denantiaid awdurdodau lleol yn denantiaid diogel. Mae'r meini prawf cymhwysedd eraill i'w gweld yn Rhan 5 o Ddeddf Tai 1985.

3. Parhad o'r hawl i brynu yw'r "hawl i brynu a gadwyd". Os yw awdurdod lleol wedi gwerthu eiddo i landlord arall (fel cymdeithas dai) ar adeg pan oedd tenant diogel yn byw yno, efallai y bydd gan y tenant yr hawl i brynu'r eiddo gan y landlord newydd er nad yw'n denant diogel. Gelwir yr hawl hon yr hawl i brynu a gadwyd.

4. Gall yr hawl i brynu a gadwyd hefyd fod yn gymwys os yw tenant sydd yn y sefyllfa a ddisgrifir uchod yn symud wedi hynny i eiddo arall y mae'r landlord newydd yn berchen arno. Mae darpariaethau manwl am yr hawl i brynu a gadwyd i'w gweld yn adrannau 171A i 171F o Ddeddf Tai 1985.

5. Cynllun a sefydlwyd gan adran 16 o Ddeddf Tai 1996 yw'r "hawl i gaffael". Mae'n galluogi tenantiaid landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a darparwyr preifat cofrestredig tai cymdeithasol i brynu eu cartref am bris gostyngol. Er mwyn bod yn gymwys ar gyfer yr hawl i gaffael, rhaid i denant fod yn denant diogel neu'n denant sicr. Mae'r rhan fwyaf o denantiaid cymdeithasau tai yn denantiaid sicr.

6. Mae darpariaethau eraill sy'n ymwneud â'r hawl i gaffael, gan gynnwys meini prawf cymhwysedd, i'w gweld yn adrannau 16 i 17 o Ddeddf Tai 1996, ac yn Rhan 5 o Ddeddf Tai 1985 (fel y mae'n gymwys i'r hawl i gaffael). Mae Rheoliadau Tai (Yr Hawl i Gaffael) 1997 (OS 1997/619) yn nodi sut y mae Rhan 5 o Ddeddf Tai 1985 yn gymwys i'r hawl i gaffael.

Y prif ddarpariaethau

7. Mae'r Ddeddf yn gwneud y darpariaethau a ganlyn:

(a) Darpariaeth i ddiddymu'r hawl i brynu a'r hawl i brynu a gadwyd. Ni ellir dod â'r adran sy'n diddymu'r hawliau hyn i rym yn gynharach na blwyddyn ar ôl i'r Ddeddf gael y Cydsyniad Brenhinol.

(b) Darpariaeth i ddiddymu'r hawl i gaffael. Ni ellir dod â'r adran sy'n diddymu'r hawl hon i rym yn gynharach na blwyddyn ar ôl i'r Ddeddf gael y Cydsyniad Brenhinol.

(c) Darpariaeth i gyfyngu ar allu tenant i arfer yr hawl i brynu, yr hawl i brynu a gadwyd a'r hawl i gaffael nes bod yr hawliau hynny wedi eu diddymu, os yw tenant yn symud i gartref sy'n rhan o stoc tai cymdeithasol newydd. Caiff yr adrannau sy'n cyfyngu ar arfer yr hawliau hyn eu dwyn i rym ddau fis ar ôl i'r Ddeddf gael y Cydsyniad Brenhinol ac maent yn ddarostyngedig i eithriadau penodol. Eu bwriad yw annog landlordiaid cymdeithasol i adeiladu neu gaffael cartrefi newydd ar gyfer eu rhentu hyd yn oed cyn i'r hawliau gael eu diddymu'n llwyr.

SYLWEBAETH AR YR ADRANNAU

Adran 1 – Trosolwg

8. Mae adran 1 yn rhoi trosolwg o brif ddarpariaethau'r Ddeddf.

Adran 2 - Cyfyngiad ar arfer yr hawl i brynu

9. Mae'r adran hon yn diwygio Deddf Tai 1985. Mae'n mewnosod adran 121ZA newydd yn y Ddeddf honno i gyfyngu ar hawl tenantiaid diogel i arfer yr hawl i brynu cartrefi yng Nghymru mewn amgylchiadau penodol.

10. O ganlyniad i adran 2, nid oes modd arfer yr hawl i brynu mewn perthynas â chartref yng Nghymru, fel rheol, oni bai bod y cartref wedi ei osod o dan un o'r tenantiaethau cymdeithasol a restrir yn adran 121ZA(2) ar ryw adeg yn ystod y chwe mis cyn i adran 2 ddod i rym. Mae'r Ddeddf yn galw cartref sydd wedi ei osod o dan unrhyw un o'r tenantiaethau cymdeithasol a restrir yn annedd sydd o stoc tai cymdeithasol a osodwyd yn flaenorol ("*from previously let social housing stock*"). Ceir eithriadau i'r rheol gyffredinol hon, sydd i'w gweld yn adran 121ZB, a fewnosodir yn Neddf Tai 1985 gan adran 3 o'r Ddeddf hon.

11. Effaith y diwygiad a wneir gan adran 2 yw nad yw tenant sy'n symud i gartref sy'n newydd i'r farchnad tai cymdeithasol yn gallu arfer yr hawl i brynu mewn cysylltiad â'r cartref hwnnw.

12. Ond bydd amser a dreuliwyd mewn cartref o'r fath yn dal yn gymwys at ddibenion yr hawl i brynu os yw'r tenant yn symud i gartref arall yn ddiweddarach, a bod modd arfer yr hawl i brynu mewn perthynas â'r cartref hwnnw (cyhyd â bod hynny wedi digwydd cyn i adran 6 ddiddymu'r hawl i brynu). Yn yr amgylchiadau hynny, ni fydd y ffaith bod y tenant wedi treulio amser mewn cartref nad oedd modd arfer yr hawl i brynu mewn perthynas ag ef yn effeithio ar ddisgownt y tenant ar gyfer yr hawl i brynu.

13. Mae is-adran (3) yn diwygio adran 171B o Ddeddf Tai 1985 i gyfyngu ar yr hawl i arfer yr hawl i brynu a gadwyd pan fo cartref yn newydd i'r farchnad tai cymdeithasol.

Adran 3 – Eithriadau i'r cyfyngiad ar arfer yr hawl i brynu

14. Mae'r adran hon yn diwygio Deddf Tai 1985. Mae'n mewnosod adran 121ZB newydd yn y Ddeddf honno, sy'n nodi'r achosion pan fo modd arfer yr hawl i brynu o hyd mewn perthynas â chartref nad yw o stoc tai cymdeithasol a osodwyd yn flaenorol, hynny yw, stoc tai cymdeithasol newydd. Os yw unrhyw achos yn gymwys, neu wedi bod yn gymwys, mewn cysylltiad â chartref, gall tenant cymwys arfer yr hawl i brynu er gwaethaf y cyfyngiad yn adran 2.

15. Mae'r achos cyntaf yn gymwys pan fo llys, ar ôl y dyddiad y daeth adran 2 i rym, wedi rhoi gorchymyn i denant sydd â'r hawl i brynu roi'r gorau i feddiannu ei gartref ar seiliau penodol, bod y tenant wedi symud i gartref newydd (sy'n stoc tai cymdeithasol newydd), a phan ystyrir bod y cartref newydd yn llety arall addas at ddibenion y gorchymyn llys (adran 121ZB(1)). Yn gyffredinol, y seiliau meddiannu sy'n gymwys at ddibenion yr achos cyntaf yw pan roddir gorchymyn i'r tenant roi'r gorau i feddiannu ei gartref heb fod unrhyw fai arno (ee mae t# yn cael ei ddymchwel, neu'n destun cynllun ailddatblygu).

16. Mae'r ail achos yn debyg i'r achos cyntaf, ac eithrio ei fod yn ymwneud â'r hawl i brynu a gadwyd: mae'n gymwys pan fo llys, ar ôl y dyddiad y daeth adran 2 i rym, wedi rhoi gorchymyn i denant sydd â'r hawl i brynu a gadwyd roi'r gorau i feddiannu ei gartref ar y seiliau bod llety arall addas ar gael, bod y tenant wedi symud i gartref newydd (sy'n stoc tai cymdeithasol newydd), a phan ystyrir bod y cartref newydd yn llety arall addas at ddibenion y gorchymyn llys (adran 121ZB(2)).

17. Mae'r trydydd achos yn ymdrin â sefyllfa benodol a all godi mewn perthynas â'r hawl i brynu a gadwyd o dan adran 171B(6) o Ddeddf Tai 1985.

18. O dan adran 171B(6), mae modd i denant barhau i fod â'r hawl i brynu a gadwyd os yw'n newid aelwyd, cyhyd â bod y landlord yn aros yr un fath. Ond mae adran 2(3) o'r Ddeddf yn mewnosod is-adran (7) newydd yn adran 171B o Ddeddf Tai 1985, i gyfyngu ar allu'r tenant i arfer yr hawl i brynu a gadwyd yn yr amgylchiadau hynny. O ganlyniad i adran 2(3), os yw tenant yn symud i gartref nad yw o stoc tai a osodwyd yn flaenorol ni fydd, fel rheol, yn gallu arfer yr hawl i brynu a gadwyd hyd yn oed os yw adran 171B(6) yn gymwys.

19. Mae'r trydydd achos (yn adran 121ZB(3)) yn darparu eithriad i'r rheol gyffredinol honno pan fo'r tenant yn symud i'r cartref newydd ar ôl y dyddiad y daeth adran 2 i rym, a bod y cartref newydd wedi ei osod gan landlord cymdeithasol cofrestredig neu ddarparwr preifat cofrestredig tai cymdeithasol o dan denantiaeth sicr (ac eithrio tenantiaeth hir) ar ryw adeg yn ystod y chwe mis cyn i adran 2 ddod i rym.

20. Mae'r ddarpariaeth hon yn golygu bod tenantiaid sydd â'r hawl i brynu a gadwyd sy'n dymuno newid aelwyd mewn sefyllfa debyg i denantiaid sydd â'r hawl i brynu neu'r hawl i gaffael sy'n dymuno newid aelwyd. Gellir ychwanegu achosion pellach pan fo modd arfer yr hawl i brynu mewn perthynas â chartrefi nad ydynt o stoc tai cymdeithasol a osodwyd yn flaenorol, drwy reoliadau.

Adran 4 – Cyfyngiad ar arfer yr hawl i gaffael

21. Mae'r adran hon yn diwygio Deddf Tai 1996. Mae'n mewnosod adran 16B newydd yn y Ddeddf honno i gyfyngu ar hawl tenantiaid diogel neu denantiaid sicr i arfer yr hawl i gaffael cartrefi yng Nghymru mewn amgylchiadau penodol.

22. O ganlyniad i adran 4, ni fydd modd arfer yr hawl i gaffael yng Nghymru, fel rheol, oni bai bod y cartref wedi ei osod o dan un o'r tenantiaethau cymdeithasol a restrir yn adran 16B(2) ar ryw adeg yn ystod y chwe mis cyn i adran 4 ddod i rym (bod y cartref o stoc tai cymdeithasol a osodwyd yn flaenorol). Fel yn achos adran 121ZA yng nghyd-destun yr hawl i brynu, ceir eithriadau i'r rheol gyffredinol hon, a nodir yn adran 16C, a fewnosodir gan adran 5 o'r Ddeddf hon.

23. Effaith y diwygiad a wneir gan adran 4 yw nad yw tenant sy'n symud i gartref sy'n newydd i'r stoc tai cymdeithasol yn gallu arfer yr hawl i gaffael mewn perthynas â'r cartref hwnnw.

24. Ond bydd amser a dreuliwyd mewn cartref o'r fath yn dal yn gymwys at ddibenion yr hawl i gaffael os yw'r tenant yn symud i gartref arall, a bod modd arfer yr hawl i gaffael mewn perthynas â'r cartref hwnnw (cyhyd â bod hynny wedi digwydd cyn i adran 6 ddiddymu'r hawl i gaffael). Yn yr amgylchiadau hynny, ni fydd y ffaith bod y tenant

wedi treulio amser mewn cartref nad oedd modd arfer yr hawl i gaffael mewn perthynas ag ef yn effeithio ar ddisgownt y tenant ar gyfer yr hawl i gaffael.

25. Mae adran 4(4) yn diwygio adran 21 o Ddeddf Tai 1996 er mwyn ychwanegu is-adran (2A) newydd. O dan adran 21(2) o Ddeddf 1996, mae dyletswydd ar Weinidogion Cymru i roi grant i ad-dalu landlord cymdeithasol cofrestredig neu ddarparwr preifat cofrestredig tai cymdeithasol mewn amgylchiadau pan fo'r landlord wedi rhoi disgownt i denant sydd wedi prynu eiddo nad oedd yn ddarostyngedig i'r hawl i gaffael, os oedd gan y tenant hwnnw hawl i arfer yr hawl i gaffael mewn perthynas ag eiddo arall yr oedd y landlord yn berchen arno.

26. Effaith yr adran 21(2A) newydd yw nad oes dyletswydd ar Weinidogion Cymru i roi grant i ad-dalu disgownt o'r fath oni bai bod yr eiddo o stoc tai a osodwyd yn flaenorol, neu'n destun un o'r eithriadau a nodir yn adran 16C.

27. Golyga hyn, os yw landlord cymdeithasol wedi rhoi disgownt o'i wirfodd i denant mewn perthynas â chartref sydd o stoc tai cymdeithasol newydd, nid yw'n ofynnol i Weinidogion Cymru ad-dalu'r landlord hyd yn oed os oedd gan y tenant yr hawl i gaffael mewn perthynas ag eiddo arall. Mae hyn yn cysoni'r darpariaethau yn adran 21 â'r darpariaethau i gyfyngu ar arfer yr hawl i gaffael mewn perthynas â stoc tai cymdeithasol newydd.

Adran 5 – Eithriad i'r cyfyngiad ar arfer yr hawl i gaffael

28. Mae'r adran hon yn diwygio Deddf Tai 1996. Mae'n mewnosod adran 16C newydd yn y Ddeddf honno, gan nodi eithriad i'r cyfyngiad ar arfer yr hawl i gaffael. Os yw'r eithriad yn gymwys i gartref, neu wedi bod yn gymwys iddo, gall tenant cymwys arfer yr hawl i gaffael hyd yn oed os yw'r cartref yn stoc tai cymdeithasol newydd.

29. Mae'r eithriad yn gymwys pan fo'r llys, ar ôl y dyddiad y daeth adran 4 i rym, wedi rhoi gorchymyn i denant sydd â'r hawl i gaffael roi'r gorau i feddiannu ei gartref ar seiliau penodol, bod y tenant wedi symud i gartref newydd (sy'n stoc tai cymdeithasol newydd), a phan ystyrir bod y cartref newydd yn llety addas at ddibenion y gorchymyn llys.

30. Gellir ychwanegu eithriadau pellach pan fo modd arfer yr hawl i gaffael mewn perthynas â chartrefi nad ydynt o stoc tai cymdeithasol a osodwyd yn flaenorol, drwy reoliadau.

Adran 6 – Diddymu'r hawl i brynu a'r hawl i gaffael

31. Mae'r adran hon yn diddymu'r hawl i brynu (gan gynnwys yr hawl i brynu a gadwyd) a'r hawl i gaffael mewn perthynas ag anheddau yng Nghymru.

32. Mae'r adran hon hefyd yn darparu ar gyfer diddymu darpariaethau'r Ddeddf hon sy'n cyfyngu ar arfer yr hawliau hynny, ac yn dod ag Atodlen 1, sy'n gwneud diwygiadau canlyniadol, i rym.

Adran 7 – Dileu'r p#er i roi grantiau mewn cysylltiad â disgowntiau

33. Mae'r adran hon yn diddymu adran 21 o Ddeddf Tai 1996. Effaith ei diddymu yw nad oes gan Weinidogion Cymru mwyach y p#er i roi grantiau i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a darparwyr preifat cofrestredig tai cymdeithasol mewn cysylltiad â disgowntiau a roddant i denantiaid sy'n prynu eu cartrefi, oni bai bod y tenant wedi arfer yr hawl i gaffael.

Adran 8 – Gwybodaeth i denantiaid a darpar denantiaid

34. Mae'r adran hon yn gwneud darpariaeth ar gyfer darparu gwybodaeth i denantiaid yngl#n ag effaith y Ddeddf hon.

35. Rhaid i Weinidogion Cymru gyhoeddi gwybodaeth a fydd, yn eu barn hwy, yn helpu tenantiaid i ddeall effaith y Ddeddf hon, o fewn mis i'r adeg y daw'r adran hon i rym. Rhaid i Weinidogion Cymru gymryd pob cam rhesymol i ddarparu copi o'r wybodaeth i bob landlord cymwys ac i gyrff perthnasol eraill. Rhaid i landlordiaid cymwys hwythau, yn eu tro, ddarparu copi o'r wybodaeth, neu unrhyw ran ohoni sy'n berthnasol i'w denantiaid ym marn y landlord, i'w holl denantiaid perthnasol. Rhaid i landlordiaid cymwys ddarparu'r wybodaeth i'r tenantiaid o fewn dau fis i'r adeg y daw adran 8 i rym, neu o fewn mis i gael yr wybodaeth a gyhoeddir gan Weinidogion Cymru, pa un bynnag sydd gynharaf.

Adran 9 – Diwygiadau canlyniadol etc.

36. Mae'r adran hon yn rhoi'r p#er i Weinidogion Cymru wneud unrhyw ddarpariaeth atodol, gysylltiedig, ganlyniadol, ddarfodol, drosiannol neu arbed yr ystyrir ei bod yn angenrheidiol neu'n hwylus o ganlyniad i ddarpariaethau'r Ddeddf hon, neu er mwyn rhoi effaith lawn iddynt. Gall rheoliadau a wneir o dan yr adran hon ddiwygio, ddiddymu neu ddirymu darpariaethau a wneir mewn deddfwriaeth, gan gynnwys darpariaethau'r Ddeddf hon, yn ogystal â gwneud diwygiadau yr ystyrir eu bod yn angenrheidiol o ganlyniad i'r ffaith bod Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 wedi ei dwyn i rym. Er enghraifft, unwaith y mae darpariaethau Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 wedi eu dwyn i rym, bydd tenantiaethau penodol yn peidio â bod yng Nghymru, a bydd angen diwygio cyfeiriadau mewn deddfwriaeth at denantiaethau diogel, tenantiaethau sicr ac ati, i gyfeirio at gontractau diogel.

Adran 10 – Rheoliadau

37. Mae'r adran hon yn darparu bod rheoliadau a wneir o dan adran 9 i'w gwneud drwy offeryn statudol. Bydd angen i reoliadau sy'n diwygio deddfwriaeth sylfaenol gael eu gwneud drwy'r weithdrefn gadarnhaol. Gwneir rheoliadau eraill drwy'r weithdrefn negyddol (ac eithrio gorchmynion sy'n dod â darpariaethau'r Ddeddf hon i rym, nad oes gweithdrefn yn gymwys ar eu cyfer).

Adran 11 - Dod i rym

38. Mae'r adran hon yn darparu bod adran 8 (gwybodaeth i denantiaid), ymysg eraill, yn dod i rym ar y diwrnod y cafodd y Ddeddf hon y Cydsyniad Brenhinol.

39. Mae'r adran hon hefyd yn darparu bod adrannau 2 i 5 (sy'n cyfyngu tenantiaid rhag arfer yr hawl i brynu, yr hawl i brynu a gadwyd a'r hawl i gaffael oni bai bod yr annedd o stoc tai cymdeithasol a osodwyd yn flaenorol) yn dod i rym ddau fis ar ôl i'r Ddeddf gael y Cydsyniad Brenhinol.

40. Caiff adran 6 (sy'n diddymu'r hawl i brynu, yr hawl i brynu a gadwyd a'r hawl i gaffael, ac yn gwneud diwygiadau canlyniadol perthnasol) ac adran 7 (sy'n diddymu p#er Gweinidogion Cymru i roi grantiau i ad-dalu disgowntiau gwirfoddol) eu dwyn i rym drwy orchymyn. Ni ellir eu dwyn i rym yn gynharach na 12 mis ar ôl i'r Ddeddf gael y Cydsyniad Brenhinol, fodd bynnag.

Adran 12 – Enw byr

41. Enw byr y Ddeddf, pan ddaw yn Ddeddf, fydd 'Deddf Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru) 2018'.

COFNOD Y TRAFODION YNG NGHYNULLIAD CENEDLAETHOL CYMRU

42. Mae'r tabl a ganlyn yn nodi'r dyddiadau ar gyfer pob cyfnod o hynt y Ddeddf drwy Gynulliad Cenedlaethol Cymru. Gellir cael Cofnod y Trafodion a rhagor o wybodaeth am hynt y Ddeddf hon ar wefan Cynulliad Cenedlaethol Cymru ar:

http://www.senedd.cynulliad.cymru/mgIssueHistoryHome.aspx?IId=17260

Cyfnod	***Dyddiad***
Cyflwynwyd	13 Mawrth 2017
Cyfnod 1 – Dadl	18 Gorffennaf 2017
Cyfnod 2 Pwyllgor Craffu – ystyried y gwelliannau	5 Hydref 2017
Cyfnod 3 Cyfarfod Llawn – ystyried y gwelliannau	28 Tachwedd 2017
Cyfnod 4 Cymeradwywyd gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru	5 Rhagfyr 2017
Y Cydsyniad Brenhinol	24 Ionawr 2018