



Comisiwn
y Gyfraith

Diwygio'r gyfraith

Mon-Thur
Fri-Sat
Sun
10⁰⁰ am - 12⁰⁰ dm
10⁰⁰ am - 12⁰⁰ mda
12⁰⁰ pm - 10⁰⁰ pm

Come In
WE'RE
OPEN

Tenantiaethau Busnes: yr hawl i adnewyddu

Crynodeb o Bapur Ymgynghori 2:
moderneiddio diogelwch deiliadaeth

Ein hymgynggoriad

Pwy ydym ni?	Mae Comisiwn y Gyfraith yng Nghymru a Lloegr yn gorff annibynnol a sefydlwyd drwy statud i wneud argymhellion i'r Llywodraeth i ddiwygio'r gyfraith yng Nghymru a Lloegr.
Am beth mae'n sôn?	Yr hawl gyfreithiol i denantiaid busnes gael tenantiaeth arall pan ddaw eu tenantiaeth bresennol i ben, ar yr amod bod y landlord yn gallu gwrthwynebu hynny am nifer cyfyngedig o resymau. Gelwir yr hawl yn "ddiogelwch deiliadaeth". Lle bo'r hawl yn berthnasol, mae'n galluogi tenantiaid i aros yn eu heiddo, pan fyddai'n rhaid efallai iddynt adael fel arall.
Beth rydym yn ei wneud?	Cynnal ymgynghoriad cyhoeddus ar ddiwygiadau i weithrediad manwl diogelwch deiliadaeth, gan gynnwys: pa denantiaethau sy'n gymwys i gael eu gwarchod, contractio allan o warchodaeth, y seiliau dros wrthwynebu tenantiaethau adnewyddu, rhent a thelerau eraill tenantiaethau adnewyddu, a'r ffordd y caiff anghydfodau eu datrys.
Pam rydym yn ymgynghori?	Rydym yn gofyn am farn ynghylch a oes angen diwygio'r gyfraith. Mae ymgynghori yn hanfodol i'n gwaith. Rydym am i unrhyw argymhellion a wnawn yn y pen draw gael sylfaen dystiolaeth mor gryf â phosibl.
Gan bwy rydym yn dymuno clywed?	Hoffem glywed gan gynifer o randdeiliaid â phosibl, gan gynnwys tenantiaid busnes, landlordiaid, grwpiau cynrychioliadol, gweithwyr proffesiynol ym maes eiddo, barnwyr, academyddion, ymchwilyr ac aelodau o'r cyhoedd.
Ble gallaf ddarllen y Papur Ymgynghori?	Mae'r Papur Ymgynghori llawn ar gael ar ein gwefan: https://lawcom.gov.uk/project/business-tenancies-the-right-to-renew .
Beth yw'r dyddiad cau?	Y dyddiad cau ar gyfer cyflwyno ymatebion yw 16 Medi 2026.
A oes ymgynghoriadau eraill?	Ochr yn ochr â'r ymgynghoriad hwn, rydym yn cynnal ymgynghoriad arall ar oresgyn rhwystrau i drafodion lesddaliad masnachol, gan fynd i'r afael ag agweddau penodol ar Ddeddf Landlord a Tenant 1987 a Deddf Landlord a Tenant (Cyfamodau) 1995. Mae'r ymgynghoriad hwnnw ar gael yn: https://lawcom.gov.uk/project/commercial-leasehold .

<p>Beth fydd yn digwydd nesaf?</p>	<p>Ar ôl adolygu'r holl ymatebion, byddwn yn cyhoeddi ein hargymhellion ynghylch a ddylai'r gyfraith newid mewn adroddiad terfynol. Y Llywodraeth fydd yn penderfynu a fydd yn gweithredu'r argymhellion.</p>
<p>Sut mae ymateb</p>	<p>Rydym yn eich annog i gyflwyno eich ymateb i'r Papur Ymgynghori gan ddefnyddio'r ffurflen ar-lein sydd ar gael yn: https://consult.justice.gov.uk/law-commission/business-tenancies-consultation-2. Os yn bosibl, defnyddiwch y dull hwn.</p> <p>Fel arall, gallwch ymateb i ni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • drwy e-bost i: BusinessTenancies@lawcommission.gov.uk. • drwy'r post at: Business Tenancies Team, Law Commission, 1st Floor, 52 Queen Anne's Gate, London, SW1H 9AG. <p>I gael rhagor o wybodaeth am y modd y mae Comisiwn y Gyfraith yn cynnal ei ymgynghoriadau, a'n polisi ar gyfrinachedd a sicrhau bod ymatebion ymgynghoreion yn aros yn anhysbys, gweler tudalen ii y Papur Ymgynghori.</p>

Diffiniadau allweddol

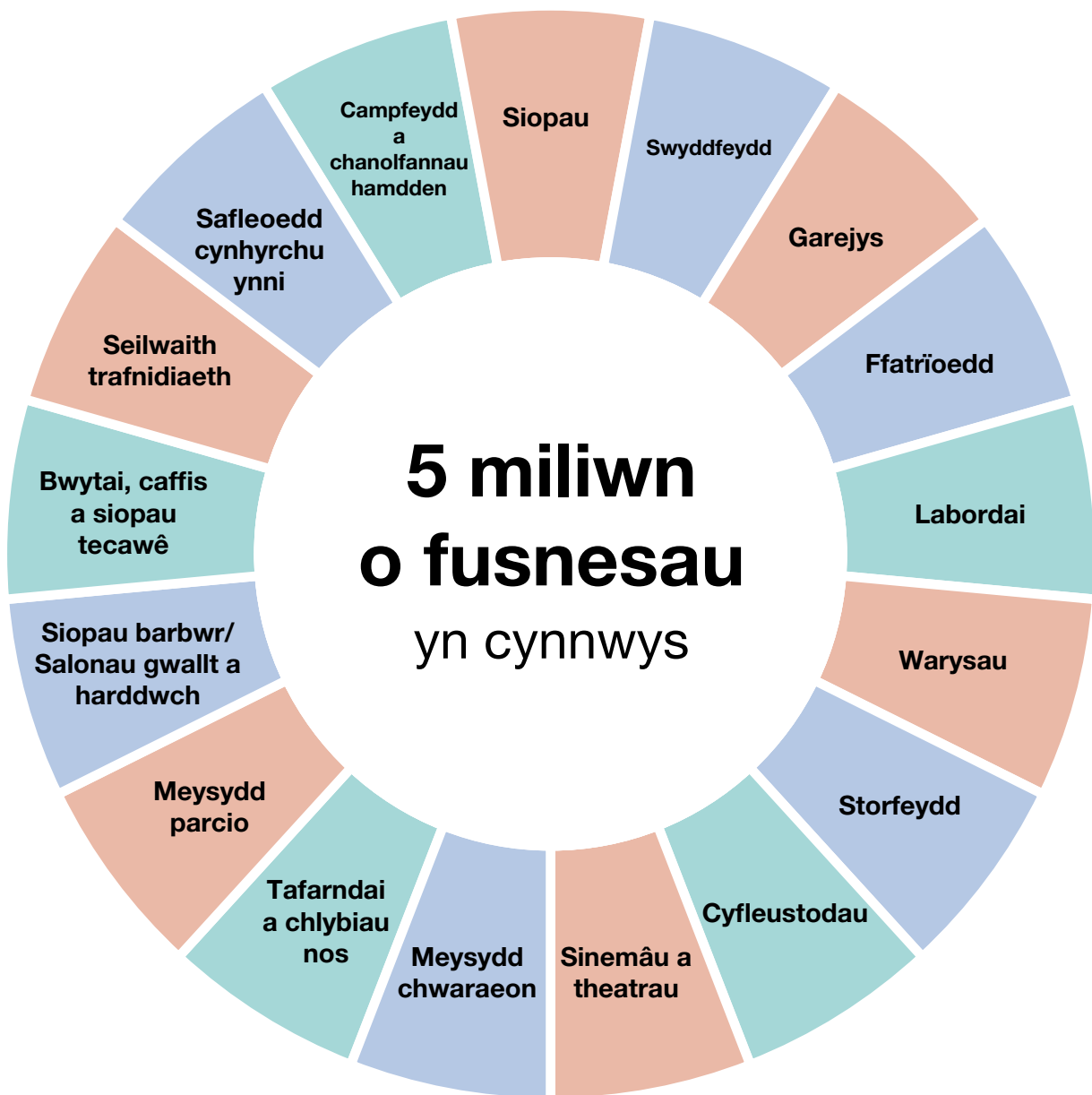
- **tenant busnes:** person neu sefydliad sy'n rhentu eiddo gan landlord ar gyfer ei fusnes
- **contractio allan:** pan fydd landlord a thenant yn cytuno na fydd tenantiaeth busnes newydd yn elwa o ddiogelwch deiliadaeth, ac yn dilyn gweithdrefn benodol i'w heithrio, dywedir eu bod yn "contractio allan" o ddiogelwch deiliadaeth.
- **tenantiaeth newydd:** tenantiaeth yr ymrwymir iddi pan nad oes gan y landlord na'r tenant berthynas flaenorol mewn perthynas â'r eiddo. Cyferbynnu â "tenantiaeth adnewyddu".
- **tenantiaeth warchoddedig neu denant gwarchoddedig:** tenantiaeth neu denant sy'n elwa o ddiogelwch deiliadaeth.
- **tenantiaeth adnewyddu:** tenantiaeth a roddir i'r tenant presennol, sy'n rhedeg ar ôl i'r denantiaeth bresennol ddod i ben.
- **hysbysiad adran 25 neu 26:** hysbysiad a gyflwynir o dan adran 25 (gan y landlord) neu adran 26 (gan y tenant) o Ddeddf Landlord a Tenant 1954, sy'n cychwyn y prosesau o dan y Ddeddf honno i hawlio neu i wrthwynebu tenantiaeth adnewyddu.
- **diogelwch deiliadaeth:** yr hawl gyfreithiol o dan Ddeddf Landlord a Tenant 1954 i denantiaid busnes gael tenantiaeth arall pan fydd eu tenantiaeth bresennol yn dod i ben, ar yr amod bod y landlord yn gallu gwrthwynebu hynny am nifer cyfyngedig o resymau.

Cyflwyniad

Mae tua 5 miliwn o fusnesau yng Nghymru a Lloegr. Mae rhai'n masnachu o gartref neu garej y perchennog, neu'n darparu gwasanaethau ym man busnes cwsmer. Ond, i lawer, bydd gan y busnes ei safle ei hun, er enghraifft, siop ar stryd fawr, gweithdy ar stad ddiwydiannol, swyddfa yng nghanol dinas, neu warws ar gyffordd traffordd. Mae rhai busnesau'n masnachu o un eiddo yn unig. Mae gan fusnesau eraill lawer o leoliadau y maent yn gweithredu ohonynt.

Er bod rhai busnesau'n berchen ar rydd-ddaliad yr eiddo y maent yn gweithredu ohonynt, mae llawer yn meddiannu eu heiddo fel tenantiaid, gan eu rhentu gan landlord.

Mae ein prosiect ni'n ymwneud â thenantiaid busnes – pobl neu sefydliadau sy'n rhentu eiddo gan landlord ar gyfer eu busnesau.



Diogelwch deiliadaeth o dan Ddeddf Landlord a Thenant 1954

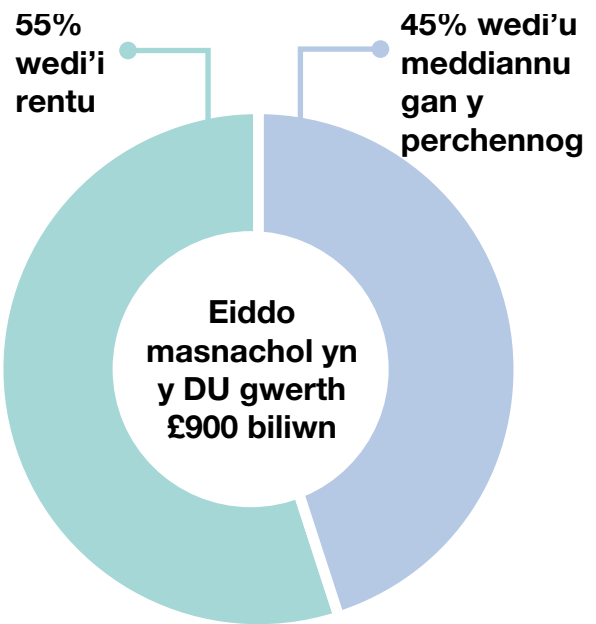
Mae Deddf Landlord a Thenant 1954 (“Deddf 1954”) yn rhoi hawl i denantiaid busnes barhau i feddiannu eu heiddo, a chael tenantiaeth adnewyddu, pan fyddai eu tenantiaeth bresennol yn dod i ben fel arall. Mae'r hawl yn amodol ar i'r landlord allu gwrthwynebu tenantiaeth adnewyddu ar nifer cyfyngedig o seiliau, er enghraifft, bod y tenant wedi torri telerau ei denantiaeth, neu fod y landlord yn bwriadu ailddatblygu'r eiddo. Gelwir yr hawl yn “ddiogelwch deiliadaeth”.

Mae gan bron pob tenant busnes hawl i ddiogelwch deiliadaeth o dan Ddeddf 1954. Fodd bynnag, hyd yn oed pan fo gan denant busnes hawl i ddiogelwch deiliadaeth, nid yw'n orfodol. Gall y landlord a'r tenant ddilyn gweithdrefn benodol cyn i'r denantiaeth ddechrau i eithrio diogelwch deiliadaeth – proses a elwir yn “contractio allan”.

Os yw landlord a thenant wedi contractio allan (a chan gymryd nad ydynt wedi cytuno ar opsiwn i gael tenantiaeth arall), pan ddaw'r denantiaeth i ben, nid oes gan y tenant hawl i gael tenantiaeth adnewyddu. Os yw'r tenant yn dymuno aros yn ei eiddo, rhaid i'r tenant geisio negodi tenantiaeth adnewyddu gyda'r landlord a all gytuno neu beidio â chytuno i roi un.



Arwyddocâd Deddf 1954



Credir bod eiddo masnachol yn y DU yn werth bron i £900 biliwn, gyda dros hanner ohono'n cael ei rentu. Ond y tu hwnt i werth eiddo masnachol eu hunain, maent yn darparu safle i fusnesau sydd, yn eu tro, yn cefnogi busnesau a phobl eraill drwy ddarparu mannau cyflogaeth a hamdden, a hwyluso masnach.

Mae Deddf 1954 yn rhan o sylfaen y farchnad lesdaliadau masnachol. Gall gael effaith bellgyrhaeddol ar landlordiaid a thenantiaid eiddo busnes.

Gallai diwygio Deddf 1954 effeithio ar bob tenantiaeth busnes yng Nghymru a Lloegr, yn ogystal ag ar ffyniant a thwf yr ardaloedd lle mae'r busnesau hynny wedi'u lleoli.

Cytuno ar denantiaethau busnes: sut mae'n gweithio'n ymarferol?

Ymrwymo i denantiaethau busnes newydd

Mae landlordiaid a thenantiaid yn cytuno ar denantiaethau busnes newydd ac yn ymrwymo iddynt yn rheolaidd. Fel gofyniad lleiaf, bydd y landlord a'r tenant yn cytuno ar lefel y rhent a hyd y denantiaeth. Fel arfer, bydd y landlord a'r tenant yn cytuno ar ystod eang o faterion eraill hefyd.

Un o'r materion allweddol y dylent eu hystyried yw a fydd gan y tenant ddiogelwch deiliadaeth o dan Ddeddf 1954, neu a fydd y denantiaeth yn cael ei "contractio allan". Os bydd landlord a thenant yn ymrwymo i denantiaeth busnes ac yn gwneud dim am ddiogelwch deiliadaeth (gan gynnwys os nad ydynt yn ymwybodol o fodolaeth Deddf 1954) yna bydd y denantiaeth yn elwa o ddiogelwch deiliadaeth yn ddiodyn.

Mae amrywiaeth eang o ffactorau ar waith yn ystod y trafodaethau am denantiaeth busnes newydd, gan gynnwys y cyflenwad o eiddo masnachol yn yr ardal a'r galw amdano, y rhagolygon economaidd presennol ac i'r dyfodol, ac anghenion busnes a phŵer bargeinio'r landlord a'r tenant.

Mae bodolaeth Deddf 1954 yn un ffactor i'r landlord a'r tenant ei ystyried wrth negodi tenantiaeth busnes newydd. Weithiau, bydd diogelwch deiliadaeth yn arbennig o bwysig i'r naill neu'r llall; ac weithiau ni fydd yn bwysig. Mewn rhai achosion, mae pŵer bargeinio'r landlord neu'r tenant mor gryf fel na fydd gan y llall ddewis ymarferol ar wahân i dderbyn y telerau a gynigir, gan gynnwys a yw'r denantiaeth yn elwa o ddiogelwch deiliadaeth ai peidio.

Ymrwymo i denantiaethau busnes adnewyddu

Wrth i denantiaeth gyrraedd ei dyddiad dod i ben:

- caiff y tenant benderfynu gadael yr eiddo, neu efallai y bydd yn dymuno parhau i fasnachu yno, ac
- efallai y bydd y landlord yn hapus i'r tenant aros yn yr eiddo, neu efallai y bydd am i'r tenant adael.

Mae p'un a oes gan y tenant ddiogelwch deiliadaeth ai peidio yn gwneud gwahaniaeth sylweddol:

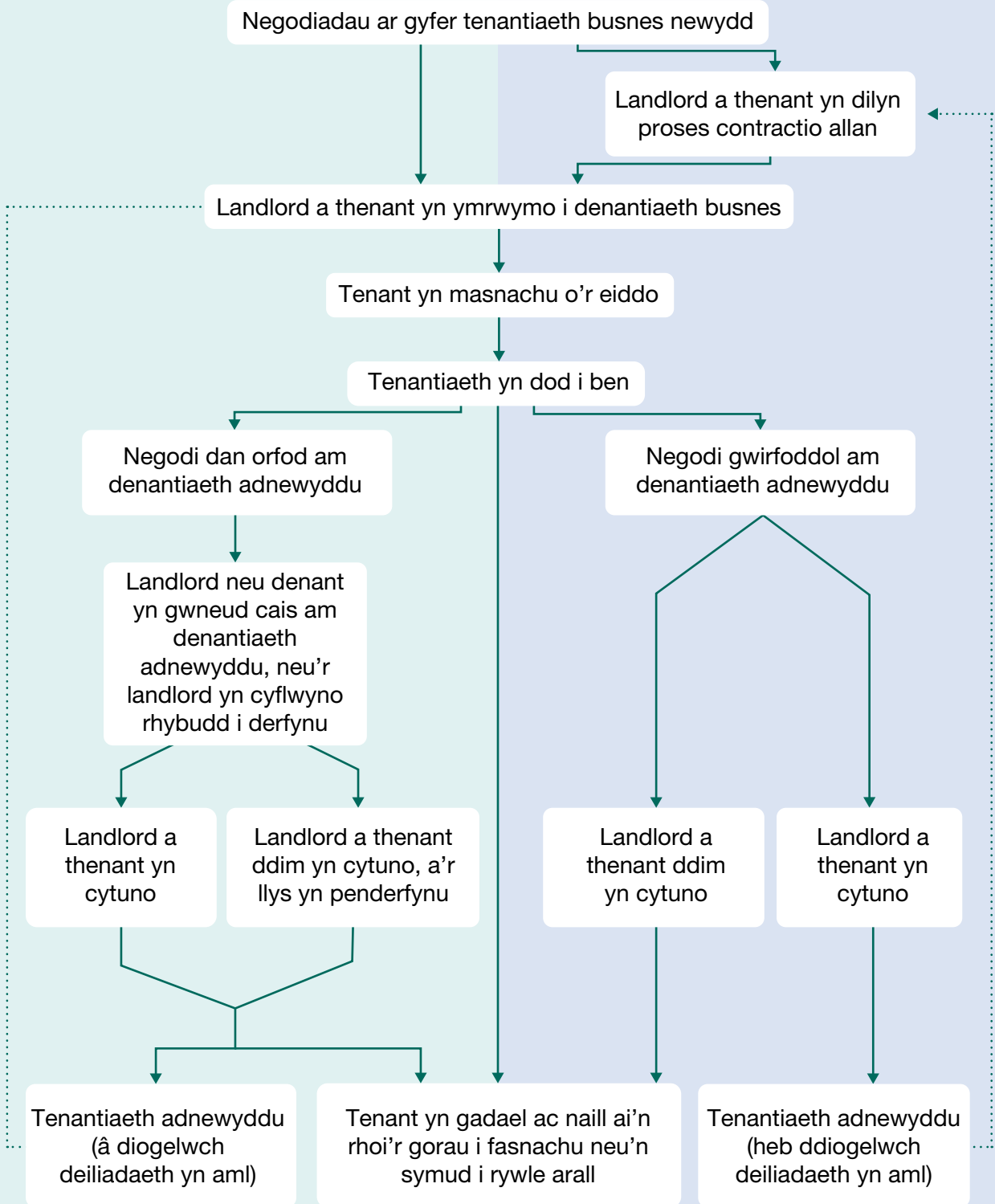
- Pan nad oes gan denant ddiogelwch deiliadaeth, gall y landlord fynnu bod y tenant yn gadael yr eiddo.
- Mewn cyferbyniad, lle mae gan denant ddiogelwch deiliadaeth, y sefyllfa ddiodyn yw bod gan y tenant hawl i denantiaeth adnewyddu. Gorfodir y landlord i negodi a chytuno ar (neu gall y llys ei orchymyn i roi) tenantiaeth adnewyddu, oni all y landlord sefydlu sail dros wrthwynebu.

Felly, mae p'un a oes gan y tenant ddiogelwch deiliadaeth ai peidio yn fan cychwyn pwysig mewn trafodaethau am denantiaeth adnewyddu rhwng landlord a thenant, ac efallai mai hwn fydd y ffactor mwyaf arwyddocaol – mae'n debygol o effeithio ar safbwyntiau negodi'r naill a'r llall, a'r cytundeb y maent yn ei gyrraedd.

Ymrwymo i denantiaethau busnes a'u hadnewyddu: y gwahaniaethau rhwng cael, a pheidio â chael, diogelwch deiliadaeth

Tenantiaethau Busnes gyda diogelwch deiliadaeth

Tenantiaethau Busnes heb ddiogelwch deiliadaeth



Ein prosiect

Yn ein Papur Ymgynghori cyntaf (a gyhoeddwyd ym mis Tachwedd 2024), fe wnaethom brofi sylfeini Deddf 1954. Ar ôl dadansoddi'r ymatebion i'r ymgynghoriad, fe wnaethom gyhoeddi ein casgliadau dros dro ym mis Mehefin 2025, gan gynnwys:

- y dull presennol o roi diogelwch deiliadaeth i denantiaid yn ddiodyn, yn amodol ar y gallu i gontractio allan, yw'r model cywir ar gyfer y farchnad lesddaliadau masnachol fodern; a
- dylid cynyddu'r trothwy ar gyfer eithrio tenantiaethau byr rhag cael eu gwarchod, sydd wedi'i bennu ar hyn o bryd ar 6 mis.

Mae ein hail Bapur Ymgynghori (y mae'r ddogfen hon yn ei grynhai) yn cymryd y casgliadau hynny fel man cychwyn ac yn ystyried gweithrediad manwl y cynllun.

Rydym wedi clywed nad yw Deddf 1954 yn gweithio'n ddiramgwydd, ac nad yw'n gweithio'n dda i landlordiaid na thenantiaid. Mae'r rhai y mae'r Ddeddf yn effeithio arnynt yn dweud bod agweddau arni'n feichus, yn aneglur ac wedi dyddio. Mae pryder y gallai fod yn rhwystro arferion masnachol modern, gan achosi costau ac oedi diangen i bawb dan sylw, ac atal gofod masnachol rhag cael ei ddefnyddio'n gyflym ac yn effeithlon.

Mae ein Papur Ymgynghori yn edrych ar ehangder y drefn a sefydlwyd yn Neddf 1954. Wrth wneud hynny, rydym yn gofyn cwestiynau ac yn gwneud cynigion dros dro. Rydym yn gwneud hynny gyda'r bwriad o wneud argymhellion ar gyfer diwygio a fydd yn mynd i'r afael â llawer o broblemau gyda'r Ddeddf, ac yn moderneiddio diogelwch deiliadaeth, fel ei fod:

- yn cael ei ddefnyddio'n eang, yn hawdd ei ddefnyddio, yn glir, ac o fudd i landlordiaid a thenantiaid; ac
- yn cefnogi defnyddio adeiladau masnachol yn effeithlon, nawr ac yn y dyfodol.

Wrth lunio'r cynigion dros dro a'r cwestiynau a nodir yn y Papur Ymgynghori, rydym wedi cadw mewn cof bod Deddf 1954, yn ei hanfod, yn diogelu tenantiaid a'u busnesau. Fodd bynnag, mae angen cydbwysu buddiannau tenantiaid a landlordiaid hefyd.

Mae'r Papur Ymgynghori yn fanwl, ac – ar draws 13 pennod – rydym yn gofyn ychydig o dan 70 o gwestiynau, ac nid yw pob un ohonynt yn cael eu crynhai yma. Yn hytrach, mae'r Crynodeb hwn yn nodi, ar lefel uchel, drosolwg fesul pennod o rai o'r cynigion dros dro allweddol rydym yn eu gwneud a'r cwestiynau ymgynghori rydym yn eu gofyn. Rydym yn cynnwys croesgyfeiriadau at benodau a chwestiynau'r ymgynghoriad ("CQs") yn y Papur Ymgynghori llawn, er mwyn helpu ymgynghoreion i lywio rhwng y Crynodeb hwn a'r Papur Ymgynghori. Cyn ymateb, anogir ymgynghoreion i ddarllen ein Papur Ymgynghori llawn, neu'r rhannau perthnasol ohono.

Rydym yn gwahodd ymgynghoreion i ymateb i'r holl gwestiynau yn y Papur Ymgynghori, neu gymaint ag y gallant. Mae ein gwaith yn elwa o glywed gan amrywiaeth mor eang â phosibl o safbwyntiau a phrofiadau, ac rydym yn croesawu cael cymaint neu gyn lleied o wybodaeth ag y mae ymgynghoreion yn teimlo y gallant ei chyfrannu.

Y Gyfraith yng Nghymru

Mae ein hymgyngghoriad yn ymdrin â'r gyfraith yng Nghymru a Lloegr. O dan Ddeddf Llywodraeth Cymru 2006, mae'r pŵer i newid y gyfraith yng Nghymru wedi'i "ddatganoli" ac yn cael ei arfer gan y Senedd (Senedd Cymru), oni bai fod pwnc wedi'i "gadw'n ôl" i Senedd y DU.



Nid yw'n glir a fyddai unrhyw ddiwygiadau i Ddeddf 1954 yn cael eu datganoli i Gymru. Serch hynny, rydym am ymgynghori â rhanddeiliaid ynghylch diwygio Deddf 1954 yng Nghymru yn benodol.

Rydym yn gwahodd ymgynghoreion i roi gwybod i ni am unrhyw ystyriaethau neu brofiadau penodol yng Nghymru, sydd, ym marn yr ymgynghoreion, yn berthnasol i'r posibilrwydd o ddiwygio Deddf 1954 (CQ 64).

Perthynas â gwaith arall Comisiwn y Gyfraith

Mae'r prosiect hwn yn rhedeg ochr yn ochr â phrosiect arall gan Gomisiwn y Gyfraith, o'r enw "Lesddaliadau Masnachol: goresgyn rhwystrau i drafodion". Mae'r prosiect hwnnw'n archwilio materion penodol sy'n effeithio ar drafodion lesddaliadau masnachol sy'n deillio o

ddau ddarn o ddeddfwriaeth: Deddf Landlord a Tenant 1987 a Deddf Landlord a Tenant (Cyfamodau) 1995. Rydym hefyd wedi cyhoeddi Papur Ymgynghori ar gyfer y prosiect hwnnw, ynghyd â chrynodeb, sydd i'w weld yn <https://lawcom.gov.uk/project/commercial-leasehold>.

Mae'r ddau brosiect yn rhannu'r amcan o wella cyfraith lesddaliadau masnachol ac yn cael eu datblygu ar y cyd, gyda'r bwriad y bydd ein hargymhellion terfynol yn cael eu cyflwyno gyda'i gilydd.

Pan fyddwn yn cyfeirio at y Papur Ymgynghori yn y Crynodeb hwn, rydym yn cyfeirio at y Papur Ymgynghori "Tenantiaethau Busnes: yr hawl i adnewyddu - moderneiddio diogelwch deiliadaeth".

Meini prawf cymhwyso: y mathau o denantiaeth a all fod â diogelwch deiliadaeth (Pennod 2)

Y dan y gyfraith bresennol:

- ni all tenantiaethau cyfnod penodol a roddir am 6 mis neu lai elwa o ddiogelwch deiliadaeth (“y trothwy hyd”), oni bai fod y tenant eisoes wedi bod mewn meddiannaeth am 12 mis;
- gellir contractio allan unrhyw denantiaeth cyfnod penodol ysgrifenedig;
- mae tenantiaethau cyfnodol – sy’n parhau ar sail dreigl (er enghraifft, wythnosol, misol neu flynyddol) – yn cael eu gwarchod bob amser (mewn geiriau eraill, maent bob amser yn elwa ar ddiogelwch deiliadaeth); ac
- ni ellir contractio allan tenantiaethau cyfnodol.

Rydym yn gwneud cynigion ar gyfer diwygio er mwyn dileu anghysonderau a dryswch, ac i atal tenantiaid rhag cael neu golli gwarchodaeth yn anfwriadol.

Rydym yn gwahaniaethu rhwng tenantiaethau newydd (a roddir i rywun nad yw eisoes yn meddiannu’r eiddo) a thenantiaethau adnewyddu (a roddir i rywun sydd eisoes yn meddiannu’r eiddo o dan denantiaeth neu drefniant arall).



Tenantiaethau newydd

Tenantiaethau cyfnod penodol newydd:

Rydym yn cynnig dros dro y dylid cynyddu’r trothwy hyd o 6 mis, er mwyn rhoi mwy o hyblygrwydd yn y farchnad gosod tai yn y tymor byr. Rydym yn gofyn am farn ar ddau opsiwn:

- **Opsiwn A:** dim ond pe baent yn cael eu rhoi am fwy na 2 flynedd y byddai tenantiaethau yn cael eu gwarchod; neu
- **Opsiwn B:** dim ond pe baent yn cael eu rhoi am fwy nag 1 flwyddyn y byddai tenantiaethau yn cael eu gwarchod (**CQ 7**).

Tenantiaethau cyfnodol newydd:

Rydym yn cynnig dros dro i wahardd pob tenantiaeth cyfnodol newydd rhag cael gwarchodaeth (**CQ 1**).

Tenantiaethau adnewyddu: tenantiaid gwarchodedig presennol

Os oes gan denant presennol denantiaeth warchodedig yn barod a’i fod yn cael tenantiaeth adnewyddu (boed honno’n denantiaeth cyfnod penodol neu’n denantiaeth gyfnodol, a beth bynnag fo’i hyd), rydym yn cynnig dros dro y dylid gwarchod y denantiaeth adnewyddu hefyd (**CQ 3**).





Tenantiaethau adnewyddu: tenantiaid (neu feddianwyr) presennol heb warchodaeth

Tenantiaethau adnewyddu cyfnod penodol:

Rydym yn trafod a ddylid gwarchod tenantiaeth cyfnod penodol sy'n is na'r trothwy hyd os yw'r tenant eisoes wedi bod mewn meddiannaeth ers peth amser. O dan Opsiwn A (sy'n gosod trothwy hyd o 2 flynedd), rydym yn cynnig dros dro y dylid ystyried meddiannaeth flaenorol fel o dan y gyfraith bresennol, ond gyda rhywfaint o addasiad i weithrediad y rheolau. O dan Opsiwn B (sy'n gosod trothwy hyd o 1 flwyddyn), rydym yn cynnig dros dro y dylid anwybyddu meddiannaeth flaenorol (CQ 7).

Tenantiaethau adnewyddu cyfnodol:

Yn yr un modd â thenantiaethau newydd cyfnodol, rydym yn cynnig dros dro i eithrio pob tenantiaeth adnewyddu cyfnodol rhag cael gwarchodaeth (CQ 6).

Mae'r tabl ar y dudalen nesaf yn crynhoi'r gyfraith bresennol a'r ddau opsiwn ar gyfer diwygio. Rydym yn gofyn i ymgylgoreion a yw'n well ganddynt Opsiwn A neu Opsiwn B.

Pob tenantiaeth y gellir ei chontractio allan

Rydym yn nodi uchod y rheolau diodyn y byddai tenantiaethau'n cael eu gwarchod ar eu cyfer o dan Opsiwn A ac Opsiwn B. Rydym yn cynnig dros dro y dylai hi fod yn bosibl contractio allan unrhyw denantiaeth newydd neu denantiaeth adnewyddu (ar yr amod ei bod yn ysgrifenedig) (CQ 2 a CQ 4).

Math o denantiaeth	Y Gyfraith Bresennol	Opsiwn A	Opsiwn B
Tenantiaeth newydd			
Cyfnod penodol	Dros 6 mis: gwarchodedig Hyd at 6 mis: heb warchodaeth	Dros 2 flynedd: gwarchodedig Hyd at 2 flynedd: heb warchodaeth	Dros 1 flwyddyn: gwarchodedig Hyd at 1 flwyddyn: heb warchodaeth
Cyfnodol (datganedig)	Gwarchodedig (ni ellir contractio allan)	Heb warchodaeth	Heb warchodaeth
Cyfnodol (goblygedig)	Gwarchodedig (ni ellir contractio allan)	Heb warchodaeth	Heb warchodaeth
Tenantiaeth adnewyddu			
Cyfnod penodol	Dros 6 mis: gwarchodedig Hyd at 6 mis: - gwarchodedig os yw'r tenant wedi bod mewn meddiannaeth am 12 mis; - heb warchodaeth fel arall	Dros 2 flynedd: gwarchodedig Hyd at 2 flynedd: - gwarchodedig os oes gan y tenant denantiaeth warchodedig yn barod; - gwarchodedig os yw'r tenant wedi bod mewn meddiannaeth am 2 flynedd; - heb warchodaeth fel arall	Dros flwyddyn: gwarchodedig Hyd at flwyddyn: - gwarchodedig os oes gan y tenant denantiaeth warchodedig yn barod; - fel arall anwarchodedig
Cyfnodol (datganedig)	Gwarchodedig (ni ellir contractio allan)	- Gwarchodedig os oes gan y tenant denantiaeth warchodedig yn barod - Fel arall anwarchodedig	- Gwarchodedig os oes gan y tenant denantiaeth warchodedig yn barod - Fel arall anwarchodedig
Cyfnodol (goblygedig)	Gwarchodedig (ni ellir contractio allan)	Heb warchodaeth	Heb warchodaeth

Contractio allan o ddiogelwch deiliadaeth (Pennod 3)

Gall landlordiaid a thenantiaid gytuno i contractio allan o ddiogelwch deiliadaeth, ar yr amod eu bod yn dilyn proses statudol rhagnodedig. Mae'r broses bresennol yn ei gwneud yn ofynnol i nifer o ddogfennau gael eu cyflwyno cyn ymrwymo i'r denantiaeth: rhaid i'r landlord gyflwyno hysbysiad rhybuddio rhagnodedig i'r tenant yn egluro goblygiadau hepgor diogelwch deiliadaeth, ac yna rhaid i'r tenant lofnodi datganiad. Os cyflwynir yr hysbysiad rhybuddio lai nag 14 diwrnod cyn i'r denantiaeth gael ei chwblhau, fel sy'n digwydd yn aml, mae angen datganiad statudol, sy'n golygu bod yn rhaid i'r tenant ddod o hyd i gyfreithiwr annibynnol a fydd hefyd yn gorfod llofnodi'r datganiad.

Proses contractio allan newydd

Rydym yn cynnig dros dro gweithdrefn contractio allan newydd, lle byddai contractio allan yn digwydd o fewn y cytundeb tenantiaeth ei hun (CQ 8). Mae ein cynigion wedi'u cynllunio i symleiddio'r weithdrefn bresennol a lleihau ansicrwydd ynghylch a yw tenantiaethau wedi cael eu contractio allan yn ddilys, heb beryglu'r warchodaeth y mae'r broses yn ei chynnig i denantiaid.



O dan ein gweithdrefn newydd arfaethedig, er mwyn contractio allan:

- byddai hysbysiad rhybuddio rhagnodedig (tebyg i'r hysbysiad rhybuddio presennol) yn cael ei gynnwys yn y denantiaeth ei hun, yn hytrach na chael ei gyflwyno gan y landlord ar wahân; a
- byddai'r defnydd o ddatganiadau statudol yn cael ei ddiddymu. Yn hytrach, byddai'r denantiaeth yn cynnwys datganiad rhagnodedig wedi'i lofnodi gan y tenant, yn cadarnhau ei fod wedi darllen a deall amodau'r hysbysiad rhybuddio.

Rydym yn ymgynghori ar sut y gallai'r hysbysiad rhybuddio a'r datganiad gael eu harddangos yn amlwg yn y denantiaeth, er mwyn sicrhau bod tenantiaid yn sylweddoli eu pwysigrwydd.

Mynd i'r afael â phroblemau gyda thrafodion masnachol cyffredin

Rydym yn ymwybodol y gall fod yn anodd gweithredu'r broses contractio allan bresennol o fewn rhai trefniadau lesddaliad cyffredin lle mae'r partion yn cytuno y byddant yn ymrwymo i denantiaeth yn y dyfodol. Mae trefniadau o'r fath yn cynnwys cytundebau ar gyfer prydlesu, opsiynau i adnewyddu a gwarantau (y cyfeiriwn atynt yn gyffredinol fel "cytundebau").

Rydym yn gwneud cynigion dros dro sydd wedi'u cynllunio i fynd i'r afael â'r problemau sy'n codi ar hyn o bryd gyda chytundebau o'r fath. O dan ein gweithdrefn contractio allan arfaethedig newydd, byddai unrhyw denantiaeth yn y dyfodol sy'n deillio o gytundebau o'r fath yn cael ei chontractio allan yn yr un ffordd ag unrhyw denantiaeth arall: mewn geiriau eraill, drwy gynnwys yr hysbysiad rhybuddio rhagnodedig a'r datganiad yn y denantiaeth ei hun.



Yn ogystal, byddai angen i'r cytundebau eu hunain gynnwys geiriad rhagnodedig yn egluro y byddai unrhyw denantiaeth yn y dyfodol yn cael ei chontractio allan (CQ 9).

Materion eraill

Rydym yn mynd i'r afael â dau fater arall yn y bennod hon.

- **Trap Thomas van Staden:** Fel y nodwyd uchod, rydym yn cynnig dros dro y dylai fod yn bosibl contractio allan pob tenantiaeth ysgrifenedig o fewn cwmpas y Ddeddf, nid dim ond y rheini sydd â chyfnod penodol. Rydym o'r farn y byddai'r cynnig dros dro hwn yn mynd i'r afael â "**thrap Thomas van Staden**", sydd ar hyn o bryd yn golygu bod tenantiaethau'n cael eu diogelu'n anfwriadol pan fydd y partion yn bwriadu iddynt gael eu contractio allan (CQ 10).

- **Is-denantiaethau anawdurdodedig:** Rydym yn gofyn i ymgynghoreion a ddylid newid y gyfraith fel nad yw is-denantiaethau anawdurdodedig yn gallu arwain at ddiogelwch deiliadaeth mwyach pan fyddant yn cael eu rhoi allan o brif brydles heb warchodaeth (CQ 11).

Cytundebau i ildio a chytundebau ar gyfer tenantiaethau adnewyddu yn y dyfodol (Pennod 4)

Gall landlordiaid a thenantiaid ymrwymo i gytundeb i ildio tenantiaeth, gan ddod â hi i ben yn gydsyniol cyn y dyddiad y daw'r contract i ben. Ar hyn o bryd, er mwyn ymrwymo i gytundeb dilys i ildio tenantiaeth warchoddedig, rhaid i landlordiaid a thenantiaid ddilyn gweithdrefn, sy'n debyg i'r broses contractio allan, cyn ymrwymo i'r cytundeb. Rydym yn cyfeirio at y broses hon fel "proses ddilysu", er mwyn osgoi dryswch â'r broses contractio allan.

Rydym yn ystyried tri phrif fater yn y bennod hon sy'n ymwneud â'r broses ddilysu:

- Rydym yn ymgynghori ynghylch a ddylid dileu'r broses ddilysu'n gyfan gwbl, er mwyn i bob cytundeb i ildio tenantiaethau gwarchoddedig fod yn ddilys heb fod angen ymgymryd ag unrhyw ffurfioldebau o dan Ddeddf 1954 (CQ 16).
- Os bydd y broses ddilysu'n cael ei chadw, rydym yn cynnig dros dro y dylid ei symleiddio er mwyn iddi adlewyrchu ein gweithdrefn contractio allan newydd arfaethedig (CQ 12). O dan ein cynnig dros dro, byddai geiriad rhagnodedig yn cael ei gynnwys yn y cytundeb i ildio, yn hytrach na'r broses bresennol o gyfnewid hysbysiadau rhybuddio a datganiadau cyn ymrwymo i'r cytundeb.
- Yn olaf, rydym yn ymgynghori ynghylch a ddylid cymhwyso'r broses ddilysu ar gyfer ildio tenantiaethau gwarchoddedig, yn ogystal â chytundebau ildio, os bydd y broses ddilysu'n cael ei chadw (CQ 16).
- Rydym hefyd yn ystyried adran 28 o Ddeddf 1954, sy'n datgymhwyso Deddf 1954 mewn rhai amgylchiadau pan fydd y partion yn ymrwymo i gytundeb i roi tenantiaeth yn y dyfodol. Rydym yn ymgynghori ar ba ddiben y mae'r adran hon o'r Ddeddf yn ei wasanaethu, pa broblemau y mae'n eu hachosi, ac a oes angen diwygio neu ddiddymu'r adran (CQ 17).



Y denantiaeth adnewyddu (Pennod 5)

Pan fydd gan denant hawl i gael tenantiaeth adnewyddu, mae'r landlord a'r tenant yn rhydd i negodi darpariaethau'r denantiaeth honno a byddant fel arfer yn dod i gytundeb. Os nad yw'r partion yn cytuno ar y rhent, yr hyd, yr eiddo sydd i'w osod, ac amodau eraill y denantiaeth adnewyddu, yna bydd y llys yn penderfynu ar y darpariaethau hynny. Mae gan y llys ddisgresiwn, ac mae Deddf 1954 yn nodi'r egwyddorion y mae'n rhaid i'r llys eu dilyn wrth benderfynu ar y darpariaethau y mae anghydfod yn eu cylch.

Mae'r bennod hon yn darparu cyflwyniad i'r ddwy bennod sy'n dilyn: Mae Penodau 6 a 7 yn gofyn cwestiynau ynghylch a ddylid newid y gyfraith sy'n ymwneud â thelerau eraill y denantiaeth adnewyddu, a'r rhent sy'n daladwy.



Telerau eraill y denantiaeth adnewyddu (Pennod 6)

Pan fydd y llys yn penderfynu ar delerau eraill y denantiaeth adnewyddu (h.y. darpariaethau ar wahân i'r rhent, hyd y denantiaeth a'r eiddo sydd i'w osod), rhaid i'r llys ystyried darpariaethau'r denantiaeth wreiddiol ac ystyried "yr holl amgylchiadau perthnasol". Y prif benderfyniad ynghylch sut mae'r llysoedd yn mynd i'r afael â'r ymarfer hwn yw **O'May v City of London Real Property Co Ltd ("O'May")**.

Rydym yn ymwybodol o bryderon y gall y dull a sefydlwyd yn **O'May** atal telerau rhag cael eu cynnwys mewn tenantiaethau adnewyddu sy'n adlewyrchu newidiadau yn amodau'r farchnad ac arferion busnes, oherwydd nad oedd y telerau hynny wedi'u cynnwys yn y denantiaeth wreiddiol.

Rydym yn trafod opsiynau posibl ar gyfer diwygio sy'n cynnwys:

- **Dull "seiliedig ar y farchnad"**: newid y gyfraith bresennol fel bod unrhyw delerau eraill y denantiaeth adnewyddu a bennir gan y llys yn seiliedig ar y rheini y cytunir arnynt fel arfer rhwng tenantiaid a landlordiaid yn y farchnad.
- **Dull "tywysedig" neu "ragdybiol"**: ategu'r gyfraith bresennol gyda chyfarwyddyd bod yn rhaid i'r llys bennu telerau eraill y denantiaeth adnewyddu gan ystyried un neu fwy o ffactorau penodol, neu gan ragdybio y dylid cynnwys math penodol o deler.

Mae gan bob un o'r posibiliadau a ystyriwn ei broblemau ei hun. Ar ben hynny, ein barn ni yw mai un o brif fanteision y gyfraith bresennol yw ei bod yn ddigon hyblyg a chadarn i ddelio ag amrywiaeth eang o denantiaethau ac amodau posibl. Rydym yn dod i'r casgliad dros dro y dylid cadw'r gyfraith bresennol (**CQ 18**).

Telerau amgylcheddol

Gall tenantiaethau masnachol modern gynnwys telerau sydd â ffocws ar yr amgylchedd a chynaliadwyedd, er enghraifft yn ymwneud â rhannu data ar effeithlonrwydd ynni a rhwymedigaethau i gydweithredu mewn perthynas â pherfformiad amgylcheddol yr adeilad.

Gall y llys eisoes ystyried y ffactorau hyn wrth benderfynu ar delerau tenantiaeth adnewyddu. Fodd bynnag, yng ngoleuni'r pryderon a godwyd gan randdeiliaid, rydym yn ystyried a ddylid rhoi cyfarwyddyd penodol i lysoedd drin materion amgylcheddol fel "amgylchiadau perthnasol" wrth benderfynu ar delerau tenantiaeth adnewyddu. Rydym yn ymgynghori ar ddau ddull gwahanol:

- **Dull cul**: gallai cwmpas yr "amgylchiadau perthnasol" y dylai'r llys eu hystyried gael eu cyfyngu i'r drefn yn rheoliadau'r Safonau Gofynnol Effeithlonrwydd Ynni ("MEES") a'i bolisi sylfaenol o sicrhau bod adeiladau'n cyrraedd safonau gofynnol penodol; neu
- **Dull eang**: gallai cwmpas yr "amgylchiadau perthnasol" y dylai'r llys eu hystyried ymwneud yn fwy cyffredinol â phryderon amgylcheddol a chynaliadwyedd (**CQ 19**).



Y rhent o dan y denantiaeth adnewyddu, ac yn ystod tenantiaeth dreigl (Pennod 7)

Mae ein hymgyngoriad yn mynd i'r afael â nifer o faterion sy'n ymwneud â'r rhent sy'n daladwy o dan denantiaeth adnewyddu ac yn ystod "tenantiaeth dreigl", sy'n gysylltiedig â sut y pennir dyddiad dechrau'r denantiaeth adnewyddu. Rydym yn defnyddio "tenantiaeth dreigl" i gyfeirio at denantiaeth warchoddedig lle mae'r tenant yn parhau i feddiannu'r eiddo ar ôl dyddiad dod i ben y contract (ond heb unrhyw denantiaeth adnewyddu wedi'i chwblhau eto). Yn ystod y cyfnod hwn, mae'r denantiaeth yn parhau o dan Ddeddf 1954, yn hytrach na dod i ben.

A ddylai tenantiaid gwarchoddedig gael yr hyn sy'n cyfateb i "gyfnod dodrefnu di-rent" wrth adnewyddu

Yn y farchnad agored, gall tenantiaid newydd negodi cyfnod di-rent cychwynnol i ganiatáu amser ar gyfer dodrefnu'r eiddo. Mae ansicrwydd ynghylch a ddylai tenantiaid gwarchoddedig gael eu trin yn yr un modd wrth adnewyddu. Gall tenantiaid gwarchoddedig ddadlau y dylent dalu'r un faint ag y byddai unrhyw denant newydd yn ei dalu, tra gall landlordiaid ddadlau nad oes angen cyfnod dodrefnu ar y tenant gwarchoddedig presennol, felly mae eu trin fel tenant newydd yn rhoi arian annisgwyl ac annheg iddynt.

Rydym yn gofyn a ddylai tenantiaid gwarchoddedig elwa o gyfnod dodrefnu di-rent cyfatebol, a sut gellid egluro'r gyfraith i gyflawni'r canlyniad hwnnw (CQ 20).

Hwyluso "rhenti trosiant" a modelau rhentu eraill

Yn draddodiadol, bydd y rhent o dan denantiaeth busnes yn swm penodol. Mae "rhenti trosiant" – lle mae'r rhent yn seiliedig ar y refeniw a gynhyrchir o'r eiddo – wedi dod yn fwy cyffredin. Fodd bynnag, nid yw'r gyfraith bresennol yn darparu'n glir ar gyfer

rhenti trosiant, na modelau rhentu amgen eraill, mewn tenantiaethau adnewyddu. Mae ansicrwydd ynghylch:

- a ellir gosod rhenti trosiant wrth adnewyddu;
- pryd y gall tenantiaeth adnewyddu newid i, neu o, rent trosiant;
- sut i osod gwahanol gydrannau rhent trosiant, fel canran refeniw'r tenant sy'n daladwy; a
- gweithredu'r rheolau ar gyfer pennu'r rhent (a elwir yn "dybiaethau prisio"), megis anwybyddu ewyllys da'r tenant, nad ydynt yn cyd-fynd â rhenti trosiant.

Rydym yn gofyn a ddylai'r llys, a sut ddylai'r llys, wneud penderfyniadau ynghylch cynnwys rhenti trosiant (a modelau rhentu amgen eraill) mewn tenantiaethau adnewyddu (CQ 21 i 26).





Y rhent sy'n daladwy yn ystod tenantiaeth dreigl ("rhent interim") a dyddiad dechrau'r denantiaeth adnewyddu

O dan y gyfraith bresennol:

- bydd y denantiaeth adnewyddu yn dechrau ar ôl cytuno ar y rhent a thelerau eraill, neu ar ôl i'r llys benderfynu arnynt. Asesir y rhent yn seiliedig ar y gwerth marchnad agored ar y dyddiad y mae'r denantiaeth adnewyddu'n dechrau. Gan fod hwnnw'n ddyddiad yn y dyfodol sy'n aml yn anhysbys, mae rhywfaint o artiffisialrwydd ac ansicrwydd yn y broses.
- gall lefel wahanol o rent – a elwir yn "rhent interim" – fod yn daladwy rhwng (a) diwedd y denantiaeth wreiddiol (neu, os yw'n hwyrach, 6 mis ar ôl cyflwyno hysbysiad adran 25 neu 26), a (b) dechrau'r denantiaeth adnewyddu. Mae amryw o seiliau ar gyfer cyfrifo rhent interim, sy'n gymhleth, yn ddryslyd ac sy'n gallu arwain at ganlyniadau amhriodol i landlordiaid a thenantiaid.

Gwnaethom nodi dau opsiwn ar gyfer diwygio.

Opsiwn A: un dyddiad prisio sefydlog, gyda'r denantiaeth adnewyddu'n cael ei hôl-ddyddio i ddechrau ar y dyddiad hwnnw. I raddau helaeth, byddai hyn yn dileu'r angen am unrhyw reolau ynghylch rhent interim ac yn anelu i roi mwy o sicrwydd.

Opsiwn B: cadw dau ddyddiad prisio (un ar gyfer rhent interim, ac un ar gyfer y denantiaeth adnewyddu), ond symleiddio'r sail ar gyfer asesu rhent interim. Byddai hyn yn cynnal strwythur y gyfraith bresennol, ond yn gwneud prisio'n haws ei ddeall a'i weithredu, ac yn dileu'r canlyniadau amhriodol o dan y gyfraith bresennol.

Rydym yn gofyn i ymgylgoreion a yw'n well ganddyn nhw Opsiwn A neu Opsiwn B (**CQ 27**).

Y seiliau dros wrthwynebu tenantiaeth adnewyddu (Pennod 8)

Pan ddaw tenantiaeth warchoddedig i ben a bod y tenant yn dymuno aros yn yr eiddo, gall y landlord wrthwynebu rhoi tenantiaeth adnewyddu drwy ddibynnu ar nifer cyfyngedig o seiliau, y cyfeirir atynt yn gyffredin gan y llythrennau A i G.

Sail A

Bod y tenant wedi methu â chydymffurfio â rhwymedigaethau atgyweirio yn y denantiaeth bresennol.

Sail B

Bod y tenant wedi oedi'n gyson cyn talu rhent.

Sail C

Bod y tenant wedi torri ei rwymedigaethau'n sylweddol dan y denantiaeth bresennol, neu am unrhyw reswm arall sy'n gysylltiedig â defnydd neu reolaeth y tenant o'r eiddo.

Sail D

Bod y landlord wedi cynnig llety arall addas i'r tenant.

Sail E

Bod is-osod yr eiddo gan landlord canolradd yn aneconomaidd.

Sail F

Bod y landlord yn bwriadu ailddatblygu'r eiddo.

Sail G

Bod y landlord yn bwriadu meddiannu'r eiddo ei hun.

Seiliau A i E

Nid ydym yn gwneud unrhyw gynigion i ddiwygio Seiliau A i E er ein bod yn gofyn am farn ymgylgoreion ynghylch a ydynt yn gweithredu'n briodol yn ymarferol (CQ 35).

Sail F (ailddatblygu gan y landlord)

Rydym yn ymwybodol o anfodlonrwydd â gweithrediad Sail F, sy'n berthnasol pan fydd y landlord yn bwriadu ailddatblygu'r eiddo.

Ystyr "bwriadu"

Rhaid i'r landlord gadarnhau bod ganddo fwriad cadarn, sefydlog a diamod i ymgymryd â gwaith ailddatblygu. Yn 2018, daeth y Goruchaf Lys i'r casgliad na all bwriad y landlord fod yn amodol ar a fyddai'r tenant wedi gadael yr eiddo'n wirfoddol ar ddiwedd y denantiaeth. Gan ystyried swyddogaeth warchoddedig sylfaenol Deddf 1954 ar gyfer tenantiaid, ac anfanteision diwygio ar y mater hwn, rydym yn dod i'r casgliad dros dro na ddylid newid y gyfraith.



Ehangu cwmpas y gwaith o dan Sail F

Mae gwaith ailddatblygu o dan Sail F yn cynnwys dymchwel, ailadeiladu a gwaith adeiladu sylweddol. Mae rhai rhanddeiliaid o'r farn bod Sail F wedi'i geirio'n gul a bod ei chwmpas yn annigonol. Mae pryderon y gallai dulliau adeiladu modern, fel adnewyddu ac ôl-osod, gael eu heithrio o Sail F, ac na ellir dibynnu arnynt i wneud gwaith effeithlonrwydd ynni i gydymffurfio â rheoliadau MEES.

Rydym yn gwahodd sylwadau ar dri opsiwn ar gyfer diwygio:

- **Opsiwn 1:** Ehangu'r categorïau gwaith o dan Sail F i gynnwys dulliau adeiladu modern, a chynnwys hidlydd pwrpas neu gymhelliad – er enghraifft, darparu mai dim ond pan fydd y gwaith hwnnw'n cael ei wneud at ddiben amgylcheddol, neu i gydymffurfio â rheoliadau cynllunio, y gall y landlord ddibynnu arno.
- **Opsiwn 2:** Ehangu'r categorïau gwaith o dan Sail F i gynnwys dulliau adeiladu modern, ond heb gynnwys unrhyw hidlydd pwrpas neu gymhelliad.
- **Opsiwn 3:** Disodli'r holl categorïau gwaith o dan Sail F ag un prawf "gwaith sylweddol" (CQ 36).

Rydym hefyd yn gofyn am farn ymgylgoreion ar y rhyngweithio rhwng yr opsiynau ar gyfer diwygio Sail F a'r rheoliadau MEES, ac a fyddai'n briodol cyfeirio'n benodol at y rheoliadau MEES yn Sail F (CQ 37).



Sail G (meddiant gan y landlord)

Rydym yn trafod tri mater sy'n ymwneud â Sail G.

- **Meddiant rhannol:** rydym yn ystyried ac yn diystyru tri opsiwn ar gyfer sefyllfaoedd lle mae landlord, wrth ddibynnu ar Sail G, yn bwriadu meddiannu dim ond rhan o'r eiddo.
- **Addasiadau i'r eiddo:** mae'r llys wedi penderfynu yn flaenorol nad yw Sail G yn cael ei fodloni os yw'r landlord yn bwriadu dymchwel ac ailadeiladu'r eiddo cyn ei feddiannu. Rydym yn cynnig dros dro i newid y gyfraith er mwyn i landlordiaid allu gwneud addasiadau i'r eiddo cyn ei feddiannu o dan Sail G (CQ 38).
- **Mae'r landlord yn ymgymryd â'r un busnes â'r tenant:** rydym yn ystyried tri opsiwn i fynd i'r afael â'r sefyllfa lle mae landlord yn dibynnu'n llwyddiannus ar Sail G, ac yna'n defnyddio'r eiddo i ymgymryd â'r un busnes â'r tenant, gan elwa ar ewyllys da'r tenant. Mae anfanteision i bob opsiwn ac nid yw'n glir a fyddai unrhyw un o'r opsiynau'n atal problemau pellach rhag codi. Rydym yn gofyn am farn ymgylgoreion ynghylch a oes angen diwygio ac, os felly, sut gellid newid y gyfraith i fynd i'r afael â'r mater (CQ 39).



Iawndal i denantiaid pan ddaw tenantiaeth warchoddedig i ben (Pennod 9)

Os yw'r landlord yn gwrthwynebu tenantiaeth adnewyddu ar Seiliau E, F neu G, mae gan y tenant hawl i gael iawndal. Mae iawndal fel arfer yn cyfateb i "werth ardrethol" yr eiddo, sef amcangyfrif o werth rhent blynyddol y farchnad, a bennir gan y Swyddfa Brisio. Dyblir lefel yr iawndal ar gyfer tenantiaid sydd wedi bod yn yr eiddo am 14 mlynedd neu fwy. Gall y partïon gytuno na fydd iawndal yn daladwy, ond dim ond os yw'r tenant wedi bod yn meddiannu'r eiddo am lai na 5 mlynedd pan ddaw'r denantiaeth i ben y mae unrhyw gytundeb o'r fath yn ddilys.

Ein barn dros dro yw y dylai iawndal barhau i fod yn seiliedig ar fesur syml a phenodol, fel o dan y gyfraith bresennol, ond rydym yn gofyn a ddylid pennu'r mesur iawndal drwy gyfeirio at y rhent o dan y denantiaeth, yn hytrach na'r gwerth ardrethol (CQ 40). Rydym hefyd yn gofyn a ddylid cadw un trothwy o 14 mlynedd ar gyfer y gyfradd iawndal uwch, ynteu a ddylid cael bandiau fesul cam er mwyn i swm yr iawndal

gynyddu'n raddol po hiraf y mae'r tenant wedi bod yn meddiannu'r eiddo (CQ 41).

Rydym yn gofyn a ddylai landlordiaid a thenantiaid barhau i allu eithrio iawndal os yw'r tenant wedi bod yn meddiannu'r eiddo am lai na 5 mlynedd, ac a ddylid cynyddu neu leihau'r trothwy hwnnw (CQ 45). Os bydd hi'n dal yn bosibl cytuno i eithrio iawndal, rydym yn cynnig dros dro y dylid eithrio'r hawl yn dryloyw mewn ffordd sy'n adlewyrchu'r gofynion (diwygiedig) ar gyfer contractio allan (gweler crynodeb Pennod 3 yn tudalen 12 uchod) (CQ 46).

Datrys anghydfodau (Pennod 10)

Mae Deddf 1954 yn annog landlordiaid a thenantiaid i gytuno ar yr hyn sydd i ddigwydd pan ddaw tenantiaeth warchoddedig i ben. Fodd bynnag, os na ellir dod i gytundeb, rhaid cael rhyw ffordd i ddatrys anghydfodau.

Rydym yn adolygu sut yr ymdrinnir ag anghydfodau o dan Ddeddf 1954 ar hyn o bryd, ac yn ystyried opsiynau ar gyfer diwygio er mwyn gallu eu datrys yn fwy effeithlon. Rydym yn ystyried anghydfodau sy'n codi wrth adnewyddu heb wrthwynebiad (lle nad yw'r landlord yn gwrthwynebu rhoi tenantiaeth adnewyddu) ac wrth wrthwynebu adnewyddu (lle mae'r landlord yn gwrthwynebu rhoi tenantiaeth adnewyddu ar un neu fwy o'r seiliau y cyfeiriwyd atynt yn gynharach).

Datrys anghydfodau'n farnwrol

Rydym yn ystyried y fforwm priodol ar gyfer datrys anghydfodau'n farnwrol – mewn geiriau eraill, pa lys neu driwlynlys ddylai ddelio ag anghydfodau o dan Ddeddf 1954.

Ar hyn o bryd, y llysoedd sirol sy'n delio â bron pob anghydfod, ond rydym yn ymwybodol o bryderon ynghylch y dull hwn, gan gynnwys ynghylch costau ac oedi, ynghylch diffyg arbenigedd barnwrol mewn materion sy'n ymwneud â landlordiaid a thenantiaid masnachol, ac ynghylch diffyg cynsail gyfreithiol.

Rydym yn ymgynghori ar dri opsiwn ar gyfer diwygio, gan ofyn i ymgynghoreion pa rai, os o gwbl, sydd orau ganddynt:

- **Opsiwn 1:** gwneud mwy o ddefnydd o'r Uchel Lys i ddelio ag anghydfodau gwerth uwch a mwy cymhleth.
- **Opsiwn 2:** trosglwyddo pob anghydfod i'r triwlynlys.
- **Opsiwn 3:** rhannu'r awdurdodaeth ar gyfer anghydfodau rhwng y llys a'r triwlynlys, gyda rhai anghydfodau'n aros yn y system llysoedd a rhai'n cael eu trosglwyddo i'r triwlynlys (**CQ 47**).



Yn y tabl isod, rydym yn nodi rhai manteision ac anfanteision posibl pob un o'r opsiynau hyn.

	Manteision	Anfanteision
<p>Opsiwn 1: mwy o ddefnydd o'r Uchel Lys</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mynediad at arbenigedd barnwyr yr Uchel Lys ar gyfer achosion mwy cymhleth / gwerth uchel • Mae penderfyniadau'r Uchel Lys yn cael eu hadrodd yn ehangach ac yn creu cynsail cyfreithiol • Gellid cymhwyso newid i geisiadau adnewyddu heb wrthwynebiad a rhai a wrthwynebir • Mae awdurdodaeth yn dal yn unedig yn y llys – nid yw wedi'i rhannu rhwng llysoedd a thribiwnlysoedd 	<ul style="list-style-type: none"> • Newid cyfyngedig – byddai'r rhan fwyaf o anghydfodau'n aros yn y llys sirol • Dim prisiwr na gweithiwr proffesiynol arall ym maes eiddo ar y panel gwneud penderfyniadau • Mae'n aneglur a fyddai'n lleihau costau ac oedi ar gyfer anghydfodau'n gyffredinol
<p>Opsiwn 2: symud pob anghydfod i dribiwnlys</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Potensial o ran cyfnodau byrrach o amser cyn cyrraedd y cam treial, am gost is • Achosion yn cael eu clywed gan banel sy'n cynnwys barnwr arbenigol a gweithiwr proffesiynol ym maes eiddo (fel prisiwr) • Awdurdodaeth yn parhau'n unedig – pob anghydfod yn cael ei glywed yn y tribiwnlys 	<ul style="list-style-type: none"> • Gallai fod yn llai addas ar gyfer tenantiaethau adnewyddu a wrthwynebir, sy'n gallu bod yn gymhleth • Fel sy'n digwydd i raddau helaeth ar hyn o bryd, gall hawliadau gwerth uchel â hawliadau gwerth is gael eu clywed yn yr un fforwm • Yn yr un modd â phenderfyniadau'r llys sirol, nid yw penderfyniadau tribiwnlysoedd yn cael eu hadrodd yn eang ac nid ydynt yn creu cynsail gyfreithiol
<p>Opsiwn 3: rhannu awdurdodaeth rhwng y llys a'r tribiwnlys</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gall ganiatáu i hawliadau elwa o gryfderau'r gwahanol fforymau: er enghraifft, tenantiaethau adnewyddu heb wrthwynebiad mewn tribiwnlys, tenantiaethau adnewyddu a wrthwynebir yn y llys • Mae'n rhannu hawliadau rhwng y llys a'r tribiwnlys, gan leihau'r llwyth achosion ar gyfer pob fforwm 	<ul style="list-style-type: none"> • Mae awdurdodaeth ranedig yn debygol o ychwanegu cymhlethdod a chost, ac achosi dryswch, yn enwedig lle mae sail gwrthwynebu'r landlord yn methu, neu lle mae'r landlord yn tynnu ei wrthwynebiad yn ôl (fel bod tenantiaeth adnewyddu a wrthwynebir yn dod yn denantiaeth adnewyddu heb wrthwynebiad)

Rydym hefyd yn ymgynghori ynghylch a fyddai cyflwyno protocol cyn-gweithredu pwrpasol, cyfarwyddiadau rheoli achosion safonol neu sancsiynau costau rhagnodedig (tebyg i'r rheini sydd wedi'u cynnwys yn y Rheolau Trefniadaeth Sifil, Rhan 36) yn golygu bod modd datrys anghydfodau'n fwy effeithlon (**CQ 48 i 50**).



Mwy o ddefnydd o Ddulliau Amgen o Ddatrys Anghydfod

Rydym yn ystyried a oes mwy o rôl i ddulliau amgen o ddatrys anghydfod (“ADR”) wrth ddatrys anghydfodau o dan Ddeddf 1954. Rydym yn defnyddio'r term “ADR” i gwmpasu ystod eang o brosesau sydd â'r bwriad o hwyluso datrys anghydfodau heb benderfyniad barnwrol mewn llys neu driwlynlys. Mae prosesau o'r fath yn cynnwys cyflafareddu, penderfyniad gan arbenigwr, cyfryngu a gwerthuso niwtral cynnar. Gall defnyddio ADR arwain at ddatrys anghydfodau'n gyflymach ac yn rhatach na phe bai anghydfodau'n cael eu datrys yn farnwrol mewn treial.

Rydym yn ymgynghori ar yr opsiynau canlynol ar gyfer diwygio:

- Rhoi'r hawl i bob parti ddewis cyfeirio'r anghydfod at fath o ADR nad yw'n benderfyniadol, fel cyfryngu neu werthuso niwtral cynnar. O dan yr opsiwn hwn, pe na bai'r partiön yn setlo'r anghydfod fel rhan o'r broses ADR, gallai'r llys neu'r triwlynlys benderfynu arno o hyd (**CQ 51**).
- Defnyddio dull sy'n debyg i'r un a ddefnyddir gan y Cod Cyfathrebiadau Electronig i hyrwyddo mwy o ddefnydd o ADR – er enghraifft, drwy fynnu bod hysbysiadau adran 25 a 26 yn cynnwys cyfeiriad at y posibilrwydd o ddatrys anghydfodau drwy ADR (**CQ 52**).

Hunaniaeth y partïon (Pennod 11)

Y bwlch cofrestru

Pan werthir eiddo cofrestredig, mae cyfnod o amser rhwng cwblhau'r gwerthiant a chofrestru'r gwerthiant yng Nghofrestrfa Tir EF, a elwir yn "fwlch cofrestru". Yn ystod y bwlch cofrestru, y gwerthwr yw'r perchennog cyfreithiol o hyd tra bo'r prynwr yn caffael budd ecwitiol. Gall bodolaeth y bwlch cofrestru greu problemau lle mae'n rhaid i hysbysiadau gael eu cyflwyno gan neu i'r perchennog cyfreithiol, yn enwedig mewn trafodion sy'n ymwneud ag eiddo lesddaliadol. Mae datrysiadau cytundebol a datrysiadau eraill yn gyffredin ac yn effeithiol yn gyffredinol, ond gallant gynyddu cost ac oedi, cyflwyno dryswch, a gallant fod yn drap i'r anwyliadwrus. Mae'r problemau hyn yn codi mewn amrywiaeth o gyd-destunau; nid ydynt yn benodol i Ddeddf 1954.

Y bwlch cofrestru yng nghyd-destun Deddf 1954

Rydym yn ymwybodol, fel mewn cyd-destunau eraill, y gall y bwlch cofrestru achosi problemau o dan Ddeddf 1954, yn enwedig pan fydd angen i landlordiaid neu denantiaid gyflwyno hysbysiadau yn ystod y bwlch cofrestru. Fodd bynnag, nid ydym wedi ein hargyhoeddi bod ffordd o wella'r gyfraith bresennol heb anfanteision sylweddol.



Er mwyn ein helpu i benderfynu a ddylid argymhell diwygio ai peidio, rydym yn gwahodd ymgynghorion i ddweud wrthym:

- pa broblemau y mae'r bwlch cofrestru yn eu hachosi'n ymarferol yng nghyd-destun Deddf 1954;
- a oes unrhyw faterion eraill sy'n benodol i Ddeddf 1954 yn deillio o'r bwlch cofrestru nad ydym wedi'i nodi; ac
- a ydynt yn credu bod diwygio'n ddymunol, yn enwedig o gofio y bydd yn cyflwyno anghysondeb rhwng Deddf 1954 a fframweithiau cyfreithiol eraill (**CQ 54**).

Rydym hefyd yn nodi ac yn gofyn am farn ar nifer o opsiynau posibl i fynd i'r afael â'r bwlch cofrestru, gan gynnwys:

- **Opsiwn 1:** caniatáu i hysbysiadau Deddf 1954 gael eu cyflwyno gan berchnogion ecwitiol, ac iddynt, yn ogystal â pherchnogion cyfreithiol, yn ystod y bwlch cofrestru.
- **Opsiwn 2:** caniatáu i unrhyw gamau o dan Ddeddf 1954 gael eu cymryd gan berchnogion ecwitiol, yn ogystal â pherchnogion cyfreithiol, yn ystod y bwlch cofrestru.
- **Opsiwn 3:** ei gwneud yn orfodol i'r perchennog cyfreithiol ddarparu gwybodaeth i'r landlord neu'r tenant presennol yn egluro bod gwerthiant wedi digwydd, neu fod eu buddiant wedi cael ei drosglwyddo (**CQ 55**).

Gweithdrefn ar gyfer hawlio neu wrthwynebu tenantiaeth adnewyddu (Pennod 12)

Rydym yn ystyried pum prif fater sy'n ymwneud â'r weithdrefn ar gyfer hawlio neu wrthwynebu tenantiaeth adnewyddu.

Yn gyntaf, rydym yn cynnig dros dro i ganiatáu i landlordiaid gyflwyno hysbysiad adran 25 i denantiaid sydd allan o feddiannaeth. O dan y gyfraith bresennol, nid yw'n glir a yw landlordiaid yn gallu gwneud hynny (CQ 57).

Yn ail, rydym yn ystyried y tenantiaid hynny, er bod ganddynt denantiaeth warchoddedig, nad ydynt yn gallu cyflwyno hysbysiad adran 26 ar hyn o bryd yn gofyn am denantiaeth adnewyddu. Rydym yn cyfeirio at denantiaid o'r fath fel "Tenantiaid Eithriedig" ac maent yn cynnwys tenantiaid sydd â thenantiaeth gyfnodol. Gallai nifer y Tenantiaid Eithriedig ostwng os bydd ein diwygiadau arfaethedig eraill yn cael eu datblygu, yn enwedig ein cynnig i eithrio llawer o denantiaid cyfnodol rhag cael eu gwarchod. Serch hynny, rydym yn gofyn i ymgylgoreion a ddylai pob tenant sydd â thenantiaeth warchoddedig allu cyflwyno hysbysiad adran 26 (CQ 58).

Yn drydydd, rydym yn edrych ar allu tenantiaid i gyflwyno hysbysiad terfynu tenantiaethau treigl (o dan adran 27(2) o Ddeddf 1954).

O dan y gyfraith bresennol, mae'n ymddangos nad oes uchafswm cyfnod o rybudd (neu "cap") y mae'n rhaid ei roi o dan y ddarpariaeth hon. Rydym yn cynnig dros dro y dylid cyflwyno cap, ac yn gofyn a ddylai fod yn 6 neu'n 12 mis (CQ 59).

Yn bedwerydd, rydym yn ystyried canlyniadau peidio â chydymffurfio â gofynion gweithdrefnol o dan Ddeddf 1954, yn benodol methu terfynau amser ar gyfer cychwyn achosion a chyflwyno hysbysiadau annilys. Nid ydym yn cynnig unrhyw newid i'r gyfraith bresennol.

Yn bumed, rydym yn ystyried gallu tenantiaid i ddod â thenantiaethau gwarchoddedig i ben ar ddyddiad dod i ben eu contract. O dan y gyfraith bresennol, y cyfan y mae angen i denant ei wneud yw rhoi'r gorau i feddiannu'r eiddo erbyn y dyddiad hwnnw er mwyn i'w denantiaeth warchoddedig ddod i ben. Er bod hynny'n gallu achosi anawsterau ymarferol i landlordiaid, nid ydym yn cynnig cyflwyno unrhyw ofyniad i denantiaid gymryd camau penodol (fel cyflwyno hysbysiad) i ddod â'u tenantiaethau i ben.



Materion eraill (Pennod 13)

Ym Mhennod 13, rydym yn ystyried nifer o faterion, gan gynnwys:

- **Y gofyniad bod tenant “yn meddiannu eiddo” at ddiben busnes:** rydym yn ymwybodol o bryderon nad yw rhai tenantiaid busnes yn gallu elwa o ddiogelwch deiliadaeth oherwydd bod natur y busnes yn golygu caniatáu i bobl eraill feddiannu'r eiddo. Rydym yn gofyn i ymgynghoreion a yw'r gyfraith bresennol yn achosi anawsterau yn ymarferol (CQ 60).
- **Aiddatblygiadau cymhleth ac ar raddfa fawr:** rydym yn gofyn am fewnbwn gan ymgynghoreion ynghylch unrhyw heriau penodol sy'n codi mewn datblygiadau mawr a/neu gymhleth (CQ 61).
- **Y rhyngweithio rhwng rheoliadau MEES a Deddf 1954:** rydym yn gwahodd ymgynghoreion i ddweud wrthym a yw cydfodolaeth rheoliadau MEES a diogelwch deiliadaeth o dan Ddeddf 1954 yn creu problemau yn ymarferol (CQ 62).
- **Diwygiadau eraill nad ydynt yn cael eu hystyried yn y Papur Ymgynghori:** rydym yn gofyn i ymgynghoreion ddweud wrthym a oes unrhyw ddiwygiadau eraill i Ddeddf 1954 y dylem eu hystyried (CQ 63).
- **Cymru:** rydym yn gwahodd ymgynghoreion i roi gwybod i ni am unrhyw ystyriaethau neu brofiadau penodol yng Nghymru mewn perthynas â diwygio Deddf 1954 (CQ 64).
- **Trefniadau trosiannol:** rydym yn gwahodd ymgynghoreion i ystyried pa drefniadau trosiannol fyddai eu hangen mewn perthynas â thenantiaethau gwarchoddedig sydd eisoes yn bodoli ar yr adeg y mae'r diwygiadau rydym yn eu hargymell yn cael eu rhoi ar waith (CQ 65).
- **Effaith:** rydym yn gofyn i ymgynghoreion am effeithiau ariannol posibl ein cynigion dros dro, ac effeithiau eraill (CQ 66 a CQ 67).



Casgliad

Rydym yn annog ymgynghoreion i ddarllen y penodau llawn yn y Papur Ymgynghori ar y pynciau sydd o ddiddordeb iddynt, ac i ymateb i bob un neu unrhyw un o'r cwestiynau yn y papur.

Mae dolenni i'r Papur Ymgynghori llawn a'r ffurflen ymateb ar-lein ar gael yn <https://lawcom.gov.uk/project/business-tenancies-the-right-to-renew>.

Cydnabyddiaeth am y lluniau:

Clawr: iStock.com – zodebala

Tudalen 4: iStock.com – benedek

Tudalen 8: iStock.com – George Standen

Tudalen 9: stock.adobe.com – William, iStock.com
– TanawatPontchour

Tudalen 10: iStock.com – Drazen

Tudalen 12: stock.adobe.com – Rob Wilkinson

Tudalen 13: iStock.com – alvarez

Tudalen 14: stock.adobe.com – Kateryna,
iStock.com – Ogulcan Aksoy

Tudalen 15: iStock.com – Chunyip Wong

Tudalen 16: iStock.com – alvarez

Tudalen 17: stock.adobe.com – Alexey Alexrov

Tudalen 18: iStock.com – Aw Anonymous

Tudalen 19: stock.adobe.com – Mcgui

Tudalen 20: stock.adobe.com – Jean

Tudalen 21: iStock.com – smartin69

Tudalen 22: stock.adobe.com – William,
iStock.com – burnstuff2003

Tudalen 24: stock.adobe.com – Fela Sanu

Tudalen 25: stock.adobe.com – teamjackson

Tudalen 26: iStock.com – JohnnyGreig, Joe Morris

Tudalen 27: iStock.com – South_agency

Tudalen 28: iStock.com – Chunyip Wong



