

Gwireddu hawliau

Atal tenantsid rhag cael eu troi allan am resymau dialgar yng Nghymru



Contents

Crynodeb Gweithredol	3
Yr angen am amddiffyniad	3
Deddfau troi allan yn ddialgar mewn gwledydd tramor	3
Cyfleoedd yng Nghymru	4
Cyfleoedd yng Nghymru	4
Argymhellion	5
1. Cyflwyniad	7
Hyd a lled y dystiolaeth	8
Cost tai gwael	11
Yr Effaith ar gartrefi incwm isel	12
Beth ellir ei wneud yng Nghymru?	13
2. Gwersi o dramor	15
Sut mae amddiffyniad yn gweithio	15
Darparu prawf	16
Cosbau	18
Cadw rhent yn ôl / 'atgyweirio a didynnu'	18
Crynodeb	20
3. Barn gweithwyr proffesiynol yn y sector rhentu preifat	21
Canlyniadau: arolwg awdurdodau lleol	21
Canlyniadau: Barn landlordiaid	25
Crynodeb	26
4. Ateb ymarferol i Gymru? Sut mae troi allan am resymau dialgar yn cyd-fynd â pholisïau cyfredol a pholisïau sy'n cael eu datblygu	27
TeHawliau atgyweirio tenantiaid yn y Bil Rhentu Cartrefi	27
Trwyddedau gorfodol ar gyfer landlordiaid	29
Crynodeb	30
5. Conclusions and recommendations	31
Argymhellion	33
Appendix: Examples of retaliatory eviction statutes	36

Crynodeb Gweithredol

Mae'r adroddiad hwn yn bwrw golwg ar droi allan yn ddialgar – lle mae landlord preifat yn cyflwyno achos cymryd meddiant yn erbyn tenant sydd wedi gofyn iddo fynd i'r afael â materion atgyweirio neu faterion eraill – ac mae'n cyflwyno'r achos dros gyflwyno amddiffyniad yn y gyfraith ar gyfer tenantiaid yng Nghymru.

Mae gweithwyr achos Cyngor ar Bopeth Cymru a Shelter Cymru yn gweld cleientiaid yn rheolaidd sy'n amharod i godi materion atgyweirio gyda'u landlord rhag ofn y bydd yn peryglu eu tenantiaeth. Rydym hefyd yn gweld digon o achosion o weithredoedd dialgar sy'n dangos, yn anffodus, bod sail gadarn i ofnau ein cleientiaid.

Yn genedlaethol, mae yna brinder data ystadegol ar faint y broblem, ond mae yna amrywiaeth eang o ddata ansoddol sy'n dangos natur ei heffeithiau.

Fel rhan o'r ymchwil ar gyfer yr adroddiad hwn, aethom ati i gynnal arolwg o Swyddogion Iechyd yr Amgylchedd a Swyddogion Cefnogi Tenantiaeth. Cafwyd ymatebion gan 29 o swyddogion mewn 20 o awdurdodau. Dywedodd pob ymatebydd eu bod wedi dod ar draws tenantiaid a oedd yn amharod i orfodi eu hawl i fynnu gwaith atgyweirio oherwydd eu bod yn ofni cael eu troi allan o'u cartrefi. Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr (85 y cant) o blaid deddfwriaeth i atal landlord rhag cyflwyno achos troi allan os oedd y tenant wedi cymryd camau i arfer hawl statudol.

Yr angen am amddiffyniad

Dylid ystyried y broblem hon yng nghyd-destun dibyniaeth gynyddol ar y sector rhentu preifat (PRS). Dros y blynyddoedd diwethaf, mae'r ffaith ei bod hi'n anoddach cael morgais, prinder tai cymdeithasol ac effeithiau'r dirwasgiad a'r diwygiadau lles wedi cyfrannu at dwf yn y sector. Mae nifer y tai yn y sector rhentu preifat wedi mwy na dyblu mewn deng mlynedd¹, a disgwylir i'r niferoedd hyn barhau i dyfu tra bod sectorau eraill yn aros yn eu hunfan neu'n crebachu.

Mae'n hanfodol ystyried anghenion pobl sy'n byw yn y sector rhentu preifat a fyddai wedi gallu cael mynediad haws at dai cymdeithasol yn y gorffennol. Mae angen cynyddol i Lywodraeth Cymru reoleiddio er mwyn amddiffyn y tenantiaid hynny sy'n fwyaf agored i niwed ac sydd gwir angen sefydlogrwydd. Mae amddiffyniad rhag troi allan yn ddialgar hefyd yn gam cadarnhaol y gallai Llywodraeth Cymru ei gymryd i helpu'r rhai sy'n cael eu heffeithio gan y diwygiadau lles.

Deddfau troi allan yn ddialgar mewn gwledydd tramor

Aethom ati i gynnal adolygiad manwl o statudau troi allan yn ddialgar mewn gwledydd eraill. Nid Cymru yw'r unig wlad yn y byd lle mae hyblygrwydd, tenantiaethau byrdymor ac arferion troi allan 'dim bai' yn nodweddiadol o'i sector rhentu preifat. Fodd bynnag, mae gan lawer o wledydd eraill â marchnadoedd sector rhentu preifat tebyg amddiffyniad rhag troi allan yn ddialgar yn y gyfraith. Er enghraifft, mae gan 39 o'r 50 o daleithiau yn UDA ryw fath o statud sy'n rhoi sylw i droi allan yn ddialgar. Mae tenantiaid yn cael eu hamddiffyn rhag cael eu troi allan yn ddialgar yn New South Wales, Queensland, De Awstralia, Victoria, Gorllewin Awstralia, Tasmania a Seland Newydd hefyd.

¹ O 88,539 yn 2001/02 i 190,534 yn 2011/12 (Ffynhonnell: StatsCymru)

Mae yna batrwm cyffredin i'r ffordd y mae'r rhan fwyaf o'r deddfau troi allan yn ddialgar yn gweithio. Os yw tenant wedi cyflwyno cwyn ffurfiol ynghl n â mater atgyweirio neu fater arall, gall herio unrhyw hysbysiad cymryd meddiant gan y landlord o fewn cyfnod penodol. Cyn belled â bod y gwyn wedi'i chyflwyno'n 'ddidwyll', cyn rhoi'r hysbysiad cymryd meddiant, bydd llys yn gwrthdroi'r hysbysiad oni bai y gall y landlord brofi ei fod wedi gweithredu am reswm da. Fel hyn, mae'r llys yn penderfynu a oedd gan y landlord reswm dilys am droi'r tenant allan o'i gartref.

Mae'r amddiffyniad hwn yn rhoi hyder i denantiaid y gallant fynnu bod materion atgyweirio yn cael sylw heb y risg o gael eu gwneud yn ddigartref eu hunain. Ar yr un pryd, mae landlordiaid yn cael eu hamddiffyn rhag gwrthwynebiadau blinderus fel na all tenantiaid ffugio hawliad o droi allan yn ddialgar. Os na fydd tenantiaid wedi cyflawni rhwymedigaethau eu tenantiaeth, ni fyddant yn cael eu hamddiffyn rhag cael eu troi allan yn ddialgar.

Cyfleoedd yng Nghymru

Mae Llywodraeth Cymru yn cynnig amryw o fesurau i geisio gwella a phroffesiynoli'r sector:

- Bydd y Bil Rhentu Cartrefi, a gyflwynir i'r Cynulliad yn 2015, yn cael gwared ar lawer o'r gwahanol fathau o ddaliadaeth sydd ar gael ar hyn o bryd ac yn cyflwyno dau fath newydd o denantiaeth yn eu lle – contract safonol, sy'n debyg i'r denantiaeth fyrddaliol sicr bresennol, a chontract diogel, a fodelwyd ar y contract diogel presennol mewn tai cymdeithasol sy'n eiddo i awdurdod lleol.
- Mae'r Bil Tai, a gyflwynir yn ddiweddarach yn 2013, yn cynnwys amrywiaeth eang o fesurau gan gynnwys deddfwriaeth i wneud cofrestru ac achredu yn orfodol i landlordiaid preifat.

Mae cyflwyno contractau tenantiaeth safonol o dan y Bil Rhentu Cartrefi yn gyfle heb ei ail i roi amddiffyniad rhag troi allan yn ddialgar ar y llyfrau statud. Byddai hyn yn cael effaith gadarnhaol ar gydymffurfiaeth â rhwymedigaethau contract safonol, o safbwynt landlordiaid a thenantiaid.

Rydym yn poeni y gall y cynnig i ddileu'r 'moratoriwm chwe mis' beri bod teuluoedd yn teimlo'n fwy agored i gael eu troi allan yn ddialgar ac felly'n llai tebygol o herio eu landlord ynghl n â materion atgyweirio. Gall hon fod yn broblem fawr i denantiaid ar incwm isel nad ydynt mewn sefyllfa gref i fargeinio gyda landlordiaid.

Byddai cyflwyno amddiffyniad rhag troi allan yn ddialgar yn helpu tenantiaid sydd ar gontractau cyfnodol i fod yn fwy hyderus wrth godi materion gyda'u landlord, naill ai mewn perthynas â materion atgyweirio neu fethiant i gofrestru i gael eu hachredu.

Cyfleoedd yng Nghymru

Rydym wedi nodi nifer o fanteision posibl i gymdeithas a'r economi pe baem yn rhoi amddiffyniad i denantiaid rhag cael eu troi allan yn ddialgar:

- **Byddai tenantiaid ac awdurdodau lleol yn gallu gweithio gyda'i gilydd yn fwy effeithiol i dargedu'r landlordiaid gwaethaf.** Byddai awdurdodau lleol yn derbyn mwy o wybodaeth am darddiad y problemau a byddai tenantiaid yn ffyddiog y gallent fynd i'r afael â materion atgyweirio difrifol heb fod mewn perygl o gael eu troi allan o'u cartrefi.

- **Byddai mwy o gymhelliad i landlordiaid sicrhau nad oes unrhyw beryglon Categori 1 yn eu stoc.** Byddai cyflwyno'r amddiffyniad hwn yn y gyfraith yn cymell buddsoddiad ledled y sector ond yn enwedig yn y pen gwaethaf, lle mae'r problemau mwyaf difrifol.
- **Byddai tenantiaid a landlordiaid yn cydymffurfio i raddau mwy helaeth â rhwymedigaethau tenantiaeth.** Byddai gan landlordiaid fwy o gymhelliad i gyflawni eu rhwymedigaethau atgyweirio, a byddai gan denantiaid fwy o gymhelliad i sicrhau eu bod yn cyflawni eu rhwymedigaethau hwy, gan wybod y bydd methu â gwneud hynny'n golygu y byddant yn cael eu heithrio o'r amddiffyniad rhag gweithredoedd dialgar. Byddai hyn yn gwella effeithiolrwydd y cynllun Rhentu Cartrefi.
- **Byddai trwyddedu landlordiaid yn lleadaenu'n gynt ar draws Cymru.** Byddai gan denantiaid fwy o rym i ofyn pam nad yw eu landlord ar y gofrestr eto.
- **Byddai amddiffyniad yn helpu i wella safonau i denantiaid sy'n cael eu heffeithio gan y diwygiadau lles.** Mae tenantiaid yn y sector rhentu preifat sy'n derbyn Lwfans Tai Lleol wedi gweld gostyngiad mawr yn eu hincwm. Mae rheol uwchraddio'r Mynegai Prisiau Defnyddwyr (CPI) yn sicrhau y bydd hyn yn parhau yn y dyfodol. Byddai cyflwyno amddiffyniad rhag troi allan yn ddialgar yn gam cadarnhaol y gallai Llywodraeth Cymru ei gymryd i wella amodau byw i bobl sy'n cael eu heffeithio gan doriadau.
- **Gallai gwell safonau arwain at arbedion cost i wasanaethau fel y GIG a digartrefedd.** Mae tai o ansawdd gwael yn gostus i'r GIG. Colli tenantiaeth yn y sector rhentu preifat yw un o'r prif gyfranwyr at yr ystadegau digartrefedd swyddogol.

Argymhellion

Mae gennym un argymhelliad cyffredinol:

Dylai Llywodraeth Cymru gynnwys amddiffyniad rhag troi allan yn ddialgar yn y contractau tenantiaeth safonol a gyflwynir o dan y Bil Rhentu Cartrefi.

O fewn yr argymhelliad hwn, mae yna amryw o faterion allweddol y credwn y dylid rhoi sylw priodol iddynt:

- **Mae angen i denantiaid allu herio gweithredoedd dialgar yn uniongyrchol.** Mae bron pob un o'r statudau eraill y bu i ni eu hastudio fel rhan o'r adroddiad hwn yn cynnwys amddiffyniad rhag gweithredoedd cymryd meddiant.
- **Mae'n bosibl cyflwyno amddiffyniad mewn ffordd sy'n cydbwysu buddiannau tenantiaid a landlordiaid ac nad yw'n cosbi landlordiaid da.** Ar y naill law, rhaid i landlordiaid gael eu hamddiffyn rhag hawliadau blinderus gan denantiaid. Ar y llaw arall, mae angen i denantiaid fod yn ffyddiog bod unrhyw amddiffyniad a ddefnyddir gan y landlord yn ddilys. Mae yna amryw o enghreifftiau rhyngwladol o statudau sydd wedi ceisio sicrhau'r cydbwysedd hwn.
- **Mae angen i unrhyw ddeddfwriaeth newydd fod yn glir a syml.** Mae rhai landlordiaid yn ei chael hi'n anodd deall eu hawliau a'u cyfrifoldebau o dan y gyfraith bresennol. Mae'r fframwaith newydd, symlach a ragwelir o dan y cynigion Rhentu Cartrefi yn gyfrwng delfrydol ar gyfer llunio unrhyw amddiffyniad newydd mewn ffordd syml.

- **Efallai y bydd hi'n fwy ymarferol rheoli'r pontio dros gyfnod penodol.** Mae'n ofyniad cyfreithiol na ddylai tenantiaid orfod byw gyda'r risg o beryglon difrifol yn y cartref, ac mae landlordiaid o dan rwymedigaeth statudol i fynd i'r afael â'r peryglon hynny. Er hynny, mewn gwirionedd, efallai y bydd angen rheoli'r pontio i amddiffyn tenantiaid rhag gweithredoedd dialgar mewn ffordd sy'n rhoi amser i landlordiaid godi arian gan leihau'r tebygolrwydd y bydd lefelau rhent yn codi'n eithafol.
- **Mae angen i'r gwaith gorfodi gael ei gyflawni, pwy bynnag sydd yn yr eiddo.** Weithiau, rydym yn dod ar draws achosion o droi allan yn ddialgar lle mae landlordiaid yn troi tenantiaid allan o'u cartrefi dro ar ôl tro yn hytrach na mynd i'r afael â'r broblem atgyweirio. Gallai Llywodraeth Cymru ystyried sut y gall y gofrestr landlordiaid helpu i sicrhau bod gwaith gorfodi'n cael ei gyflawni, hyd yn oed ar ôl i denant adael.
- **Bydd landlordiaid diegwyddor yn parhau'n broblem.** Mae yna berygl y gall cyflwyno amddiffyniad rhag troi allan yn ddialgar annog landlordiaid diegwyddor i ddefnyddio dulliau troi allan anghyfreithlon, er enghraifft, drwy aflonyddu ar denantiaid neu dynnu gwasanaethau yn ôl. Dyma pam mae'n hollbwysig bod gan awdurdodau lleol yr adnoddau i gyflawni'r gwaith gorfodi.
- **Dylai'r Bil Rhentu Cartrefi ystyried hawliau presennol tenantiaid i ddidynnu arian o'u rhent i dalu am gostau atgyweirio.** Yn ymarferol, anaml iawn y mae tenantiaid yng Nghymru'n gwneud hyn. Byddai cyflwyno amddiffyniad rhag troi allan yn ddialgar yn helpu tenantiaid i arfer yr hawl hon. Fodd bynnag, yn yr hirdymor, credwn mai ateb mwy effeithiol fyddai caniatáu i denantiaid dalu'r arian rhent i drydydd parti niwtral, fel sy'n digwydd mewn llawer o daleithiau yn UDA ac Awstralia.
- **Mae addysg tenantiaid a landlordiaid yn hanfodol.** Rydym yn croesawu'r pwyslais ar rymuso trwy wybodaeth yn y cynlluniau Rhentu Cartrefi a thrwyddedu landlordiaid. Roedd pawb i ni siarad â nhw fel rhan o'n hymchwil yn teimlo bod addysg yn hollbwysig er mwyn atal sefyllfaoedd gwael rhag codi yn y lle cyntaf.
- **Mae angen mwy o dystiolaeth ar sut mae deddfau ar droi allan yn ddialgar yn gweithio'n ymarferol.** Rydym wrthi'n cynnal ymchwil pellach i ddeall mwy am ba mor effeithiol mae deddfau'n gweithio dramor.

Byddem yn croesawu trafodaeth bellach ar y materion sy'n codi yn yr adroddiad hwn. Os hoffech chi siarad am sut y gallai hyn weithio yng Nghymru, ffoniwch

Jennie Bibbings, Rheolwr Polisi ac Ymchwilar

jennieb@sheltercymru.org.uk

029 2055 6908

1. Cyflwyniad

Yn y sector rhentu preifat (PRS) y ceir rhai o'r amodau gwaethaf yn stoc tai Cymru. Mae gan bron i 40 y cant o'r holl dai rhent preifat o leiaf un perygl iechyd a diogelwch difrifol.¹ Er gwaethaf y ffaith y dylai'r gyfraith ddiogelu tenantiaid rhag gorfod byw mewn amodau o'r fath, mewn gwirionedd, mae llawer o beryglon a materion yn ymwneud â diffyg atgyweirio yn cael eu hanwybyddu. Un o'r prif resymau am hyn yw bod llawer o denantiaid yn penderfynu peidio â gofyn i'w landlord wneud atgyweiriadau oherwydd eu bod yn poeni y cânt eu troi allan o ganlyniad.

Yn anffodus, mae mwy a mwy o achosion o droi allan yn codi yn ein gwaith achos sy'n dangos bod gan denantiaid ofnau dilys. Yn y bennod hon, rydym wedi cynnwys astudiaethau achos o waith achos Shelter Cymru a'r Ganolfan Cyngor ar Bopeth a ddaeth i'n sylw yn 2012 a 2013.

Er nad yw 'troi allan yn ddialgar' – lle mae landlord yn dwyn achos cymryd meddiant yn erbyn tenantiaid sy'n gofyn iddynt wneud atgyweiriadau neu fynd i'r afael â materion eraill – wedi'i fesur yng Nghymru hyd yma, mae ei effeithiau negyddol i'w gweld yn nifer y tenantiaid sy'n cael eu troi allan ac sydd mewn ofn o gael eu troi allan.

Y llynedd, gwelodd cynghorwyr o Shelter Cymru a Chyngor ar Bopeth 1,175 o broblemau'n ymwneud ag atgyweirio yn y sector rhentu preifat,² gan gynnwys lleithder, peryglon baglu, d r yn gollwng a systemau nwy a thrydan anniogel. Os yw ein cleientiaid yn dewis herio eu landlord i wneud atgyweiriadau, naill ai drwy'r awdurdod lleol neu drwy hawliad sifil, rhaid i ni eu cynghori bod yna bosibilrwydd y cânt eu troi allan. Nid oes unrhyw beth yn y gyfraith i ddiogelu tenantiaid rhag hyn.

Ar ôl troi tenantiaid sy'n cwyno allan o'u cartref, gall landlord diegwyddor ailosod yr eiddo i denantiaid newydd. Efallai na fydd y tenantiaid newydd yn sylwi ar y materion atgyweirio hyd nes y bydd hi'n rhy hwyr, neu byddant o bosibl yn teimlo nad oes ganddynt unrhyw ddewis ond goddef pa bynnag eiddo y gallant ddod o hyd iddo, beth bynnag fo'i gyflwr.

Sut mae pwerau troi allan presennol yn caniatáu troi allan yn ddialgar

Mae Adran 21 o Ddeddf Tai 1988 yn caniatáu i landlord derfynu cytundeb tenantiaeth fyrddaliol sicr trwy gyflwyno Rhybudd Cymryd Meddiant i'r tenant, gan roi o leiaf bythefnos o rybudd iddo. Mae'r Rhybudd yn berthnasol i denantiaeth gyfnodol statudol – hynny yw, tenantiaeth sy'n parhau'n awtomatig ar ôl i denantiaeth fyrddaliol sicr cyfnod penodol ddod i ben. Cyn belled â bod y rhybudd yn cael ei gyflwyno'n briodol, nid oes gan y tenant unrhyw amddiffyniad rhag cael ei droi allan o'i gartref. Gan nad oes rhaid i landlord roi rhesymau, gall ddefnyddio'r weithdrefn hon fel tacteg ddialgar os bydd tenant yn gofyn iddo wneud atgyweiriadau neu fynd i'r afael â materion diogelwch eraill.

Ffynhonnell: Crew, D. (2007) The Tenant's Dilemma. Canolfan Cyngor ar Bopeth

¹ Arolwg Eiddo Byw yng Nghymru 2008. Mae 'peryglon difrifol' yn cyfeirio at beryglon Categori 1 o dan y System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai (HHSRS)

² Mae'r ffigurau'n ymwneud â 2012/13, gan gynnwys 495 o achosion o'r Ganolfan Cyngor ar Bopeth a 680 o Shelter Cymru

Astudiaeth achos

Roedd pâr â phedwar o blant yn rhentu eiddo yn y De-ddwyrain a oedd mewn cyflwr gwael iawn, ac roedd d r yn gollwng drwy'r to a pheryglon nwy a thrydan. Cafodd un aelod o'r teulu ei drydanu oherwydd gwifrau trydan peryglus. Ni wnaeth y landlord ymateb i unrhyw gais gan y teulu i fynd i'r afael â'r problemau atgyweirio.

Ar ôl achos o nwy yn gollwng, ffoniodd y tenantiaid beiriannydd nwy a ddiffoddodd y teclyn diffygiol. Mewn ymateb, dywedodd y landlord mai'r tenantiaid a ddylai dalu am y gwaith gan mai nhw oedd yn gyfrifol am ffonio'r peiriannydd.

Cysylltodd y teulu ag Iechyd yr Amgylchedd, a chynhaliwyd asesiad o'r eiddo a amlygodd nifer fawr o beryglon iechyd a diogelwch, gan gynnwys peryglon oerfel Categori 1, gwifrau trydan dros dro peryglus, unedau cegin afiach nad oedd modd eu glanhau a phydredd yn llawr yr ystafell ymolchi ar y llawr cyntaf a oedd yn golygu bod y baddon yn ysigo hyd at fodfedd pan fyddai'n cael ei ddefnyddio.

Fis ar ôl i Iechyd yr Amgylchedd ysgrifennu at y landlord yn gofyn iddo fynd i'r afael â'r problemau, derbyniodd y teulu rybudd i adael.

Erbyn hyn, maent wedi dod o hyd i rywle arall i fyw yn y sector rhentu preifat.

Hyd a lled y dystiolaeth

Mae yna ddiffyg data ystadegol ar hyd a lled effeithiau troi allan yn ddialgar. Un rheswm posibl am hyn yw'r diffyg data ystadegol manwl ar y sector rhentu preifat yng Nghymru.³ Mae yna hefyd anawsterau penodol mewn perthynas ag asesu bwriadau landlordiaid, ynghyd â mesur i ba raddau mae diffyg gweithredu gan landlordiaid yn gwneud i denantiaid ofni'r goblygiadau.

Fodd bynnag, mae yna dipyn o dystiolaeth ansoddol, ar wahân i'n tystiolaeth gwaith achos, sy'n dangos natur y broblem. Yn yr adroddiad *Eu Ty Nhw, Eich Cartref Chi*,⁴ bu Llais Defnyddwyr Cymru yn siarad â thenantiaid a ddywedodd eu bod yn ofni cwyno am y landlord neu 'greu helynt' rhag ofn iddynt gael eu troi allan o'u cartref:

'Dydw i ddim yn hoffi tynnu sylw ataf fi fy hun.' (tenant, gweithwyr ifanc proffesiynol a theuluoedd ifanc, Abertawe).

"Complaining about a landlord can do more harm than good in the long run...there could be repercussions." (Tenant, low income earners, Aberystwyth).⁴

'Gall cwyno am landlord waethygu'r sefyllfa yn y pen draw...gallai fod ôl-effeithiau.' (tenant, enillwyr incwm isel, Aberystwyth).⁵

³ O gymharu â Lloegr, lle mae'r English Housing Survey blynyddol yn darparu mwy o fanylion am brofiadau o'r sector rhentu preifat

⁴ Eu Ty Nhw, Eich Cartref Chi – Y Sector Rhentu Preifat yng Nghymru (2012) Llais Defnyddwyr Cymru. Ar gael ar-lein yn <http://www.consumerfocus.org.uk/wales/files/2012/08/Their-house-your-home-final-welsh.pdf>

⁵ ibid t39

Yn ogystal, yn ôl ymchwil diweddar i ddigartrefedd ymhlith pobl dduon a lleiafrifoedd ethnig⁶, a gynhaliwyd gan Shelter Cymru a Tai Pawb, mae yna dystiolaeth nad oes gan denantiaid yn y sector rhentu preifat yr hyder i orfodi eu hawliau:

“Mae gan y landlordiaid lawer o bwer, maen nhw’n bobl garedig ond dydych chi ddim eisiau gofyn gormod ganddynt rhag ofn i chi gael eich taflu allan.” (Defnyddiwr gwasanaethau, Abertawe).

Caiff y canfyddiadau hyn eu hategu gan ein harolwg o Swyddogion Iechyd yr Amgylchedd a Swyddogion Cefnogi Tenantiaeth yn awdurdodau lleol Cymru (pennod 3). Dywedodd pob ymatebydd i’n harolwg eu bod wedi dod ar draws tenantiaid a oedd yn amharod i orfodi eu hawl i fynnu gwaith atgyweirio gan eu bod yn ofni cael eu troi allan.

Astudiaeth achos

Cysylltodd cleient yn y De-ddwyrain â’n cynghorydd ynglyn â phroblemau lleithder yn ei dy rhent. Roedd y lleithder yn effeithio ar ei iechyd ac roedd e am wybod pa ddewisiadau a oedd ganddo o ran mynd i’r afael â’r broblem. Roedd e am aros yn yr eiddo gan ei fod yn gofalu am ei dad a bod y lleoliad yn ddelfrydol.

Yn y pen draw, penderfynodd ein cleient beidio â thynnu sylw adran Iechyd yr Amgylchedd at y diffyg atgyweirio na gwneud hawliad sifil gan ei fod yn ofni cael ei droi allan o’i gartref. Roedd yn well ganddo oddef yr amodau yn yr eiddo a’r perygl i’w iechyd na mentro a gorfod wynebu symud i ardal arall ymhell o’i dad.

Ar lefel y DU, cynhaliodd y National Private Tenants Organisation adolygiad o dystiolaeth o droi allan yn ddialgar yn 2011⁷. Aeth yr adroddiad ati i grynhoi cryn dipyn o dystiolaeth ansoddol a lleol gan gyrrff cyhoeddus a chyrrff anllywodraethol, yn ogystal ag ychydig o ddata o arolygon Lloegr yn unig.

Yn arbennig, daeth yr adroddiad o hyd i dystiolaeth gan nifer o awdurdodau lleol sy’n nodi bod troi allan yn ddialgar yn ddigwyddiad cyffredin. Fodd bynnag, nodwyd y diffyg ystadegau gwladol ar y broblem.

Daeth yr adroddiad i’r casgliad bod yna dystiolaeth glir o droi allan yn ddialgar, y bygythiad o droi allan a thenantiaid yn ofni cael eu troi allan, ond bod y diffyg data lleol a chenedlaethol ar arferion rheoli landlordiaid a throi allan yn ddialgar (yn gyfreithlon) yn atal asesiad cywir o hyd a lled y broblem. Nododd hefyd fod angen gwneud mwy o waith y mchwil.⁸

Bu adolygiad Rugg⁹ o dai yn y sector rhentu preifat yn trafod y troi allan yn ddialgar ac argymhellodd na ddylid cynnig amddiffyniad uniongyrchol i denantiaid oherwydd diffyg dystiolaeth o ymddygiad

⁶ Campbell, J. Homelessness amongst Black and Minority Ethnic People in Wales (wedi’i gyhoeddi) Shelter Cymru a Tai Pawb

⁷ Allen, K. (Hydref 2011) Submission on retaliatory eviction to the DECC Green Deal Consent Barriers and Retaliatory Eviction Working Group. National Private Tenants Organisation. Ar gael ar-lein yn <http://btckstorage.blob.core.windows.net/site5929/V1.3%20DECC%20Retaliatory%20Eviction%20Working%20Group%20Submission.pdf>

⁸ ibid p32

⁹ Rugg, J. a Rhodes, D. (2008) The Private Rented Sector: its contribution and potential. Y Ganolfan Polisiâu Tai, Prifysgol Efrog

gwirioneddol yn hytrach nag ymddygiad tybiedig sy'n arwain at ddod â chytundebau tenantiaeth i ben. Roedd Julie Rugg yn amau cymhellion tenantiaid, gan nodi bod rhai tenantiaid yn hawlio eu bod wedi'u troi allan yn annheg yn y gobaith y byddai hyn yn rhoi gwell siawns iddynt gael tenantiaeth tai cymdeithasol – er bod hwn yn ymddygiad tybiedig.

Nododd Rugg yr adroddiad a gyhoeddwyd gan Cyngor ar Bopeth ar droi allan yn ddialgar yn Lloegr yn 2007,¹⁰ a nododd fod mesurau ar waith mewn gwledydd eraill i fynd i'r afael ag achosion o droi allan lle mae tenant wedi cwyno. Cyfeiriodd adroddiad Cyngor ar Bopeth at nifer o adnoddau sy'n disgrifio sut mae statudau'n gweithio mewn gwledydd eraill¹¹. Ni archwiliodd Rugg yr adnoddau hyn, ond aeth ati i nodi nad oedd unrhyw fanylion ar gael am sut mae'r polisiau hyn yn gweithio yn ymarferol, na'r canlyniadau.

Rydym wedi mynd i'r afael â'r feirniadaeth hon trwy gynnal adolygiad manwl, a ddisgrifir ym mhennod 2 yr adroddiad hwn, o statudau presennol ar droi allan yn ddialgar. Trwy wneud hyn, ein nod yw cyfrannu at y drafodaeth ar droi allan yn ddialgar a darparu tystiolaeth bellach bod cyflwyno amddiffyniad o'r fath yn y gyfraith yn bosibilrwydd ymarferol.

Roedd adroddiad Cyngor ar Bopeth hefyd yn cynnwys arolwg o swyddogion awdurdodau lleol sy'n gweithio gyda'r sector rhentu preifat. Wrth adrodd ar ganlyniadau'r arolwg, nododd Rugg:

'The officers were asked 'Are tenants put off using help because of fears of jeopardising their tenancy?' Of the 129 TROs who responded, 54 per cent said 'sometimes'.

'Yr hyn na nododd Rugg oedd bod 46 y cant arall wedi dweud 'yn aml' a 2 y cant wedi dweud 'bob amser'.

Yn wir, roedd 100 y cant o'r swyddogion wedi ateb nad oedd tenantiaid am fentro defnyddio'r cymorth a oedd ar gael. Ni wnaeth Rugg chwaith adrodd ar y dystiolaeth ansoddol a oedd yn seiliedig ar waith achos y Ganolfan Cyngor ar Bopeth.

Awgrymodd Rugg mai sefydliadau fel y Ganolfan Cyngor ar Bopeth a Shelter Cymru efallai oedd ar fai am greu mwy o ofn mewn pobl am droi allan yn ddialgar gan ein bod yn rhybuddio ein cleientiaid amdano. Ein hymateb yw bod hyn yn gwbl annheg gan nad ni sy'n gyfrifol am y bwloch yn y gyfraith sy'n caniatáu troi allan am resymau dialgar. Rydym yn gweld digon o achosion o weithredoedd dialgar i ddeall bod gennym gyfrifoldeb i rybuddio ein cleientiaid am y bygythiad gwirioneddol hwn. Byddai'n anghyfrifol ac esgeulus ohonom i gelu'r wybodaeth hon rhag ein cleientiaid. Yn aml, mae awdurdodau lleol yn rhybuddio tenantiaid yn yr un ffordd.¹³ Beth bynnag, nid yw llawer o gleientiaid yn dod atom ni am gymorth tan y byddant wedi derbyn rhybudd dialgar.

¹⁰ Crew, D. (2007) The Tenant's Dilemma. Canolfan Cyngor ar Bopeth

¹¹ Er enghraifft, i gael gwybodaeth am ddarpariaeth yn nhaleithiau UDA, gweler y Survey of State Laws Regarding Retaliatory Provisions (2004) Alliance for Healthy Homes. Ar gael yn www.afhh.org/res/res_pubs/disclosure_Retaliatory_Laws.pdf I gael gwybodaeth am ddarpariaeth yn nhaleithiau Awstralia, ewch i www.austlii.edu.au

¹² Rugg, J. a Rhodes, D. (2008) The Private Rented Sector: its contribution and potential. Y Ganolfan Polisiau Tai, Prifysgol Efrog. t80

¹³ Sefydliad Siartredig Iechyd yr Amgylchedd. Evidence on retaliatory eviction submitted to the DECC Green Deal Consent Barriers and Retaliatory Evictions Working Group, Medi 2011

Yn olaf, argymhellodd Rugg y byddai'n fwy effeithiol creu fframwaith sy'n hwyluso gallu gwahardd y math hwn o landlord o'r sector yn gyfan gwbl. Mae sawl mesur polisi sy'n cael eu datblygu gan Lywodraeth Cymru ar hyn o bryd, yn enwedig y cynllun trwyddedu landlordiaid, yn ceisio symud y sector i'r cyfeiriad hwnnw (gweler pennod 4 am fwy o fanylion).

Fodd bynnag, heb amddiffyniad uniongyrchol, bydd tenantiaid yn dal i fod yn agored i weithredoedd dialgar. Yn y pen draw, efallai y gellir gwahardd landlordiaid diegwyddor rhag bod yn landlordiaid, ond ni fydd hyn yn bosibl tan eu bod wedi cyflawni amryw o weithredoedd niweidiol ar draul eu tenantiaid. Ein dadl ni yw mai'r ffordd orau o sicrhau amddiffyniad i denantiaid yw trwy gyflwyno amddiffyniad uniongyrchol yn y gyfraith.

I grynhoi, nid oes unrhyw amheuaeth bod yna fylchau tystiolaeth sy'n effeithio ar ein dealltwriaeth o union fynychder yr achosion o droi tenantiaid allan o'u cartrefi yn ddialgar yng Nghymru. Fodd bynnag, ni ddylai hyn ein rhwystro rhag gweithredu. Mae yna ddigon o dystiolaeth i brofi bod gweithredoedd o'r fath yn effeithio ar bobl a thystiolaeth o'u natur. Felly, ni ddylem osgoi amddiffyn tenantiaid.

Cost tai gwael

Mae anwybyddu'r angen i wneud atgyweiriadau'n gostus i lywodraeth a'r gymdeithas ehangach. Yn 2011, daeth ymchwil a gynhaliwyd gan yr Ymddiriedolaeth BRE a Shelter Cymru i'r casgliad bod peryglon iechyd a diogelwch difrifol (perylon Categori 1) yn arwain at salwch a damweiniau yn y cartref sy'n costio tua £67 miliwn y flwyddyn mewn costau triniaeth yn unig i'r GIG yng Nghymru.¹⁴ Amcangyfrifwyd bod mynd i'r afael â pheryglon Categori 1 ar draws holl sectorau tai Cymru, gan gynnwys effeithiau hirdymor ar iechyd, addysg a chyflogaeth, yn costio tua £168 miliwn y flwyddyn i gymdeithas. Nid yw'r ffigurau hyn yn cynnwys costau mynd i'r afael â chanlyniadau peryglon llai difrifol a materion atgyweirio eraill.

Daeth yr adroddiad hefyd i'r casgliad y gellid mynd i'r afael â llawer o beryglon yn gymharol rad: gellid gwneud tua 20 y cant o gartrefi â pheryglon difrifol yn fwy derbyniol am lai na £520 a'u hanner am lai na thua £1,600.

Gallai newid yn y gyfraith i amddiffyn tenantiaid preifat sydd am weld atgyweiriadau yn cael eu gwneud yn eu cartrefi arwain at arbedion ariannol i lywodraeth. Trwy annog buddsoddiad mewn gwaith atgyweirio a chynnal a chadw, mae'n debygol y bydd mynd i'r afael â'r broblem o droi tenantiaid allan yn ddialgar yn cyfrannu at wella ansawdd tai ledled y sector rhentu preifat, ac yn enwedig ym mhen gwaethaf y sector. Byddai hyn yn rhoi gwell sicrwydd i denantiaid, gan arwain at arbedion cost i'r GIG ynghyd ag arbedion mewn meysydd eraill megis digartrefedd.

Mae angen nodi'n glir y byddai cyfraith troi allan yn ddialgar yn gofyn i landlordiaid fuddsoddi yn y gwaith o wella eu heiddo i'r lefel sydd ei hangen i sicrhau eu bod yn bodloni safonau statudol presennol. Drwy wneud hyn, ni ddylid ystyried y buddsoddiad gofynnol yn faich ychwanegol afresymol ar landlordiaid.

¹⁴ Davidson, M., Nicol, S., Roys, M. a Beaumont, A. (2011) The Cost of Poor Housing in Wales. Ymddiriedolaeth BRE a Shelter Cymru

Astudiaeth achos

Daeth gweithwyr achos yn y De-ddwyrain i gyswllt ag unigolyn a oedd yn byw mewn eiddo ar rent â phroblemau atgyweirio sylweddol, gan gynnwys lleithder, dwr yn llifo'n ôl o'r draeniau, y system wresogi wedi torri a'r grisiau a oedd yn arwain at yr eiddo wedi torri. Roedd ein cleient wedi gofyn i'w landlord wneud atgyweiriadau, ond ni chyflawnwyd gwaith digonol. Yna, fe ddisgynnodd hi o ganlyniad i'r grisiau a oedd wedi torri, a thorrodd ei chlun. Yn fuan wedyn, derbyniodd rybudd troi allan gan y landlord.

Rydym wedi cynghori ein cleient ar sut i hawlio iawndal. Adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd hi wedi'i throi allan o'r eiddo gan ei bod hi'n bwriadu aros yno hyd nes y byddai'r landlord wedi cael gorchymyn cymryd meddiant. Fodd bynnag, gan fod yr hysbysiad cymryd meddiant wedi'i gyflwyno'n gywir, nid oes unrhyw amddiffyniad i'r achos.

Yr Effaith ar gartrefi incwm isel

Mewn byd delfrydol, byddai tenantiaid yn gallu arfer eu hawl i ddewis ac osgoi eiddo mewn cyflwr gwael. Yn anffodus, ychydig iawn o ddewis sydd gan denantiaid mewn gwirionedd. Mae hon yn broblem fawr i'r rhai ar incwm isel sy'n gorfod derbyn eiddo o ansawdd gwael oherwydd diffyg dewisiadau eraill.

Mae'r sefyllfa'n gwaethygu oherwydd newidiadau diweddar yn y Lwfans Tai Lleol (LHA): mae ein gwaith achos yn cynnwys enghreifftiau o denantiaid preifat yn gorfod goddef eiddo peryglus ac is na'r safon yn aml, oherwydd na allant fforddio byw yn unrhyw le arall yn sgil toriadau i lefelau'r LHA.

At hynny, disgwylir y bydd y Dreth Ystafell Wely¹⁵ yn gwthio cartrefi o'r sector cymdeithasol i'r sector rhentu preifat oherwydd y prinder eiddo un a dwy ystafell wely yn y sector cymdeithasol. Bydd hyn yn cynyddu'r gystadleuaeth am dai ar lefelau rhent yr LHA.

Y bobl sy'n cael eu heffeithio gan y Bil Diwygio Lles yw'r rhai sydd angen eu diogelu yn fwy na neb rhag cael eu troi allan am resymau dialgar. Er bod Llywodraeth Cymru wedi'i chyfyngu o ran yr hyn y gall ei wneud i ddiogelu pobl rhag effeithiau diwygiadau lles, mae diogelu tenantiaid yng Nghymru rhag cael eu troi allan yn ddialgar yn gam cadarnhaol a allai wella amodau ar gyfer y rhai sy'n cael eu heffeithio fwyaf gan y newidiadau.

Astudiaeth achos

Sylwodd teulu yn y De bod problem lleithder yn eu cartref rhent preifat. Aethant ati i godi'r broblem gyda'r asiant gosod tai ond ni chafodd y broblem ei datrys, felly aethant at adran lechyd yr Amgylchedd yr awdurdod lleol. Ar ôl archwilio'r eiddo, cyflwynodd lechyd yr Amgylchedd hysbysiad i'r landlord yn nodi y dylai fynd i'r afael â'r lleithder. Yn fuan wedyn, dechreuodd y landlord achos cymryd meddiant.

¹⁵ Er enghraifft, gweler <http://www.housing.org.uk/media/press-releases/bedroom-tax-some-home-truths>

Beth ellir ei wneud yng Nghymru?

Mae cyfraith llawer o wledydd eraill yn y byd yn cynnwys amddiffyniad i denantiaid rhag cael eu troi allan am resymau dialgar. Ym mhennod 2 yr adroddiad hwn, rydym yn edrych yn fanwl ar sut mae'r darpariaethau hyn yn gweithio.

Fodd bynnag, ni fydd amddiffyniad i denantiaid rhag cael eu troi allan yn ddialgar yn datrys yr holl broblemau atgyweirio yn y sector rhentu preifat yng Nghymru. Mae ein gwaith achos yn dangos enghreifftiau di-ri o landlordiaid sy'n gwrthod buddsoddi mewn atgyweiriadau, er gwaethaf bod camau swyddogol yn cael eu cymryd yn eu herbyn. Mewn rhai achosion, mae tenantiaid yn byw mewn amodau mor wael fel eu bod yn teimlo mai gadael yr eiddo yw'r unig ddewis.

Case study

Roedd mam sengl a babi'n byw mewn eiddo rhent preifat yn y De-ddwyrain, wedi'i osod trwy asiant gosod tai. Fe gwynodd i'r asiant ynglyn â nifer o faterion diogelwch yn y t , gan gynnwys dim llawr yn yr ystafell amlbwrpas a gwifrau trydan anniogel a oedd wedi chwythu sawl dyfais. Ni chymerodd yr asiant unrhyw gamau, felly cyflwynodd ei chwyn i lechyd yr Amgylchedd a aeth ati i archwilio'r eiddo a gorchymyn yr asiant i wneud gwelliannau. Yna, bu'r asiant gosod tai yn bygwth ei throi allan am gwyno. Ni chymerwyd unrhyw gamau i fynd i'r afael â'r materion a gododd lechyd yr Amgylchedd. Roedd hi'n teimlo dan straen ofnadwy a phenderfynodd symud allan er mwyn diogelu ei babi.

Er bod gan denantiaid hawliau yn y gyfraith sydd ohoni, mae tystiolaeth o'n gwaith achos yn dangos nad yw landlordiaid bob amser yn parhau'r hawliau hynny. Mae perygl y bydd unrhyw ymdrech i reoleiddio'r sector rhent preifat yn gorfodi landlordiaid i weithredu'n fwy cudd nag erioed. Mae angen cynllunio deddfwriaeth a gorfodaeth yn ofalus. Mae adnoddau awdurdodau lleol yn hollbwysig er mwyn rhoi trefniadau gorfodi ar waith ac erlyn yn ôl yr angen.

Dyma pam rydym yn ystyried bod amddiffyn tenantiaid rhag cael eu troi allan yn ddialgar yn un elfen o ddull strategol i wella safonau, ac yn fesur a allai wella llwyddiant mentrau sydd ar droed gan Lywodraeth Cymru.

Mae Llywodraeth Cymru wedi cydnabod y problemau a achosir gan denantiad yn cael eu troi allan am resymau dialgar a'u hofn o weithredoedd o'r fath. Roedd y Papur Gwyn Cartrefi i Gymru, a gyhoeddwyd ym mis Mai 2012, yn amlinellu cynlluniau Llywodraeth Cymru i annog mwy o ddefnydd o'r sector rhentu preifat, gan gynnwys 'gweithredu i wella amodau ac arferion' a fyddai'n helpu i 'leihau'r stigma sy'n gysylltiedig â rhentu yn lle bod yn berchen ar eich cartref':¹⁶

Mae dau begwn i'r sector; mae lefelau ansawdd ac amodau yn dda iawn ar y naill begwn ond yn wael iawn ar y llall. Mae gan rai gytundebau tenantiaeth ysgrifenedig da, ceir perthynas dda rhwng y landlord a'r tenant, ac mae trefniadau yn eu lle i gynnal a chadw a thrwsio eu heiddo i'w cadw mewn cyflwr boddhaol... Ar y pegwn arall, nid yw'r sefyllfa yn dda o gwbl. Mae rhai pobl yn gorfod byw mewn amodau gwael ac mewn ansicrwydd, ac mae rhai yn wynebu bygythiadau o gael eu troi allan o'u cartrefi.

¹⁶ Cartrefi i Gymru: Papur Gwyn ar gyfer Bywyd Gwell a Chymunedau Gwell (2012) Llywodraeth Cymru. par 4.14

Mae'r bygythiadau hynny, a'r ffaith nad oes opsiynau eraill ar gael, yn golygu bod llawer o bobl, a'r rheini yn unigolion agored i niwed yn aml, yn byw gydag arferion dadleuol rhai landlordiaid ac asiantaethau rheoli a gosod tai.¹⁷

Mae pennod 3 yn cynnwys canlyniadau arolwg o weithwyr proffesiynol yn y sector rhentu preifat mewn awdurdodau lleol yng Nghymru a chyfres o gyfweiliadau â landlordiaid proffesiynol ar eu safbwyntiau a'u profiadau o droi allan am resymau dialgar.

Ym mhennod 4, rydym yn archwilio sut y gellir ystyried troi allan yn ddialgar mewn polisiâu presennol ac arfaethedig yng Nghymru.

Mae pennod 5 yn cynnwys ein casgliadau a'n hargymhellion polisi, gan gynnwys trafodaeth ar faterion allweddol i'w hystyried wrth ddatblygu unrhyw gyfraith newydd.

Amlinellodd y Papur Gwyn ddau ddarn o ddeddfwriaeth sydd â'r nod o wella amodau mewn tai:

- Bydd y Bil Rhentu Cartrefi, a gyflwynir i'r Cynulliad yn 2015, yn dileu llawer o'r gwahanol fathau o ddaliadaeth sydd ar gael ar hyn o bryd ac yn cyflwyno dau fath newydd o denantiaeth yn eu lle – contract safonol, sy'n debyg i'r denantiaeth fyrddaliol sicr bresennol, a chontract diogel, a fodelwyd ar y contract diogel presennol mewn tai cymdeithasol sy'n eiddo i awdurdodau lleol.
- Bydd y Bil Tai, a gyflwynir yn ddiweddarach yn 2013, yn cynnwys amrywiaeth eang o fesurau gan gynnwys deddfwriaeth i wneud cofrestru ac achredu yn orfodol i landlordiaid preifat.

Mae cyflwyno contractau tenantiaeth safonol o dan y Bil Rhentu Cartrefi yn gyfle heb ei ail i sicrhau bod amddiffyniad i denantiaid rhag cael eu troi allan yn ddialgar yn cael ei gynnwys yn y gyfraith. Ym mhennod 2, rydym yn archwilio tystiolaeth o wledydd eraill ledled y byd ar y ffordd fwyaf effeithiol o wneud hyn.

Mae pennod 3 yn cynnwys canlyniadau arolwg o weithwyr proffesiynol yn y sector rhentu preifat mewn awdurdodau lleol yng Nghymru a chyfres o gyfweiliadau â landlordiaid proffesiynol ar eu safbwyntiau a'u profiadau o droi allan am resymau dialgar.

Ym mhennod 4, rydym yn archwilio sut y gellir ystyried troi allan yn ddialgar mewn polisiâu presennol ac arfaethedig yng Nghymru.

Mae pennod 5 yn cynnwys ein casgliadau a'n hargymhellion polisi, gan gynnwys trafodaeth ar faterion allweddol i'w hystyried wrth ddatblygu unrhyw gyfraith newydd.

¹⁷ ibid. par 6.12-13

2. Gwersi o dramor

Yn ôl adolygiad o agweddau rhyngwladol at droi allan yn ddialgar a gynhaliwyd gan Cyngor ar Bopeth yn 2007,¹⁸ mae gan lawer o ddeddfwrfeydd â sectorau rhentu preifat tebyg i rai'r DU amddiffyniad rhag troi allan yn ddialgar yn eu statudau.

Mewn gwledydd â fframweithiau hawliau tenantiaid cryf – gan gynnwys y rhan fwyaf o'r gwledydd ar dir mawr Ewrop, yn enwedig yr Almaen, Ffrainc, Sbaen a'r Eidal – nid yw'r cwestiwn o droi allan yn ddialgar yn berthnasol gan na all landlordiaid droi tenantiaid allan o'u cartrefi ac eithrio am resymau penodol. Fodd bynnag, mewn gwledydd lle mae gan denantiaid lai o ddiogelwch, megis Awstralia, Seland Newydd ac UDA, mae gan lawer o ddeddfwrfeydd amddiffyniad ar waith. Yn UDA, er enghraifft, mae gan 39 o'r 50 o daleithiau ryw fath o statud ar droi allan yn ddialgar.¹⁹

At hynny, nododd Cyngor ar Bopeth fod gan denantiaid amddiffyniad yn y gyfraith rhag troi allan yn ddialgar yn New South Wales, Queensland, De Awstralia, Victoria, Gorllewin Awstralia, Tasmania a Seland Newydd.

Sut mae amddiffyniad yn gweithio

Mae gan y rhan fwyaf o ddeddfau ar droi allan yn ddialgar strwythur cyffredin. Yn nodweddiadol, mae gan denant amddiffyniad rhag cael ei droi allan yn ddialgar os bydd landlord yn cyflwyno achos cymryd meddiant o fewn cyfnod penodol (yn amrywio o dri mis i flwyddyn; chwe mis yn aml)²⁰ i'r tenant yn cymryd camau penodol, megis:

- Cyflwyno cwyn i gorff llywodraethol mewn perthynas â thorri safonau tai statudol
- Cymryd rhan mewn sefydliad tenantiaid
- Gweithredu i orfodi unrhyw hawliau o dan delerau'r cytundeb tenantiaeth.

Y tenant sy'n gyfrifol am ddangos bod y camau perthnasol wedi'u cymryd cyn i'r landlord gyflwyno gorchymyn cymryd meddiant.

Mewn geiriau eraill, os gall y tenant brofi bod y gorchymyn cymryd meddiant wedi'i gyflwyno lai na chwe mis ar ôl iddo herio ei landlord ynglyn â mater atgyweirio neu fater arall, bydd yn cael ei amddiffyn rhag cael ei droi allan o'i gartref oni bai y gall y landlord brofi fel arall (gweler 'Darparu prawf' isod).

Yn ogystal â gwahardd troi tenant allan, mae llawer o ddeddfwrfeydd hefyd yn gwahardd pob math o weithredoedd dialgar eraill megis newid telerau tenantiaeth yn sylweddol, codi'r rhent neu leihau gwasanaethau.

¹⁸ Crew, D. (2007) The Tenant's Dilemma. Citizens Advice Bureau

¹⁹ Survey of State Laws Regarding Retaliatory Provisions (2004) Alliance for Healthy Homes. Available at www.afhh.org/res/res_pubs/disclosure_Retaliatory_Laws.pdf

²⁰ Mae gan Minnesota agwedd unigryw at y terfyn amser: os cyflwynir gorchymyn cymryd meddiant o fewn 90 diwrnod i'r tenant yn cyflwyno'r gwyn, y landlord sy'n gyfrifol am brofi nad oedd yna fwrriad dialgar. Fodd bynnag, os cyflwynir gorchymyn cymryd meddiant dros 90 diwrnod ar ôl i'r tenant gyflwyno'r gwyn, y tenant sy'n gyfrifol am ddarparu'r prawf.

Mae rhai deddfwrfeydd yn nodi y dylai'r tenant godi'r mater atgyweirio gyda'r landlord mewn ffordd resymol cyn cyflwyno'r mater i'r awdurdod lleol. Er enghraifft, yn New Jersey, rhaid i'r tenant ddwyn sylw'r landlord i'r g yn mewn ffordd resymol a rhoi amser rhesymol iddo fynd i'r afael â'r mater, cyn cyflwyno cwyn i awdurdod llywodraethol.²¹

Mae enghreifftiau o statudau nodweddiadol wedi'u cynnwys yn yr Atodiad.

Darparu prawf

Cydnabyddir bod yna broblem²² o ran sut i ddarparu tystiolaeth foddhaol o gymhellion y landlord. Er mwyn mynd i'r afael â hyn, yr ateb cyffredin oedd creu rhagdybiaeth o ymddygiad dialgar: hynny yw, os gall y tenant brofi bod y landlord wedi cyflwyno gorchymyn cymryd meddiant o fewn cyfnod penodol i godi'r mater atgyweirio'n ffurfiol, bydd y llys yn rhagdybio bod y troi allan yn ymddygiad dialgar.

Fodd bynnag, er mwyn cydbwysu buddiannau tenantiaid a landlordiaid, gall y landlord wrthbrofi'r rhagdybiaeth hon mewn sawl ffordd.

Yn nhalaith Efrog Newydd, er enghraifft, sefydlodd adran 223-B o'r Real Property Law ragdybiaeth o droi allan yn ddialgar os gall y tenant ddangos bod y landlord wedi cyflwyno gorchymyn cymryd meddiant o fewn chwe mis i rai gweithredoedd gwarchoddedig, megis cyflwyno cwyn i awdurdod llywodraethol. Fodd bynnag, mae'r rhagdybiaeth yn gymharol hawdd ei gwrthbrofi, a bydd unrhyw 'esboniad credadwy' gan y landlord yn cael ei dderbyn gan y llys. Ystyrir bod hwn yn ateb teg sy'n cydbwysu buddiannau landlordiaid a thenantiaid,²³ er y gallai rhai ddadlau ei fod yn ffafrio'r landlord yn hytrach na'r tenant.

Mae Efrog Newydd yn un o blith nifer o ddeddfwrfeydd a ddewisodd gadw'r darpariaethau statudol yn ymwneud ag amddiffyniadau landlordiaid yn gymharol gyffredinol, gan eu gadael yn agored i'w dehongli gan y llysoedd. Yn Florida,²⁴ gall y landlord wrthbrofi'r rhagdybiaeth trwy brofi bod ei weithredoedd cymryd meddiant 'at achos da'. Hefyd, mae'r Massachusetts General Laws²⁵ yn nodi y gall landlord wrthbrofi hawliadau o ymddygiad dialgar trwy gyflwyno tystiolaeth glir, sy'n argyhoeddi nad oedd y gweithredoedd cymryd meddiant yn rhai dialgar ac y byddai wedi cymryd yr un camau hyd yn oed pe na bai'r tenant wedi cymryd y camau dan sylw.

Yn Queensland, Awstralia, tribiwnlys y Residential Tenancies Authority sy'n gyfrifol am sefydlu cymhellion landlord, a gall wrthdroi rhybudd troi allan. Mae'r sefyllfa'n ddigon tebyg yn Seland Newydd, lle mae'n rhaid i dribiwnlys fodloni ei hun bod y landlord wedi'i gymell i gyflwyno rhybudd o'r fath oni bai bod y tribiwnlys yn dod i'r casgliad bod cwyn y tenant yn 'rexatious or frivolous' i'r graddau bod modd cyfiawnhau penderfyniad y landlord i gyflwyno'r rhybudd.

²¹ New Jersey Statutes Annotated Title 2A:42.10.12 (West 1975)

²² Er enghraifft, gweler Lowe, D., *Retaliatory Eviction Protection in New York--Unraveling Section 223-b*, 48 Fordham L. Rev. 861 (1980) t.870. Ar gael yn: <http://ir.lawnet.fordham.edu/flr/vol48/iss5/9>

²³ *ibid* p.873

²⁴ Florida Statutes, Pennod 83.64 (2003)

²⁵ Massachusetts General Laws, Pennod 186 Adran 18 (Supp. 1975)

Yn Queensland, Awstralia, tribiwnlys y Residential Tenancies Authority sy'n gyfrifol am sefydlu cymhellion landlord, a gall wrthdroi rhybudd troi allan.²⁶ Mae'r sefyllfa'n ddigon tebyg yn Seland Newydd, lle mae'n rhaid i dribiwnlys fodloni ei hun bod y landlord wedi'i gymell i gyflwyno rhybudd o'r fath oni bai bod y tribiwnlys yn dod i'r casgliad bod cwyn y tenant yn 'rexatious or frivolous' i'r graddau bod modd cyfiawnhau penderfyniad y landlord i gyflwyno'r rhybudd.²⁷

Mae deddfwrfeydd eraill wedi dewis nodi'r amddiffyniadau penodol sydd ar gael i landlordiaid sy'n wynebu hawliadau o ymddygiad dialgar.

Yn Delaware, mae Title 25 yn y Delaware Code²⁸ yn cynnwys rhestr o 12 amddiffyniad y gall landlordiaid eu cyflwyno yn erbyn hawliad o ymddygiad dialgar, gan gynnwys y canlynol:

- Mae'r landlord am gymryd meddiant o'r eiddo i'w ddefnyddio fel ei gartref ei hun
- Mae'r landlord am symud yr eiddo oddi ar y farchnad rentu
- Mae'r landlord am newid yn sylweddol, ailfodelu neu ddymchwel yr eiddo
- Mae'r gwyn yn ymwneud ag amodau yn yr eiddo a achoswyd gan y tenant
- Mae'r landlord wedi ymrwmo i gontract i werthu'r eiddo
- Nid oes modd gwella'r amodau sy'n destun y gwyn o fewn y cyfnod penodol.

Mae gan y rhan fwyaf o daleithiau UDA â statudau troi allan yn ddialgar lai na 12 o amddiffyniadau penodol ar gyfer landlordiaid. Fodd bynnag, mae'r patrwm cyffredinol o nodi amddiffyniadau'n cael ei ailadrodd yn yr holl lyfrau statud.

Yn ogystal â'r amddiffyniadau a restrir uchod, mae darpariaethau cyffredin eraill yn cynnwys y canlynol:

- Mae gan y tenant ôl-ddyledion rhent neu mae'n torri rhwymedigaeth rhent arall (Washington).²⁹
- Mae'r tenant yn creu gwastraff, yn niwsans neu'n defnyddio'r eiddo at ddiben anghyfreithlon neu at ddiben heblaw byw ynddo, gan dorri cytundeb rhentu'r tenant (Hawaii).³⁰
- Er mwyn cydymffurfio â'r cod adeiladu neu dai perthnasol, mae angen newid, ailfodelu neu ddymchwel yr eiddo, a fyddai'n golygu na allai'r tenant ddefnyddio'r eiddo (Kentucky).³¹
- Mae'r cynnydd mewn rhent yn berthnasol yn yr un modd i bob tenant (Nevada).³²
- Cyflwynodd y tenant y gwyn i'r landlord neu asiant y landlord mewn ffordd afresymol neu ar adeg afresymol, neu cafodd y gwyn ei hailadrodd mewn ffordd a allai awgrymu bod y tenant yn aflonyddu ar y landlord mewn ffordd afresymol (Oregon).³³

²⁶ Residential Tenancies and Rooming Accommodation Act 2008 a.291-292

²⁷ Residential Tenancies Act 1986 a.54

²⁸ Delaware Code Annotated Title 25 Adran 5516 (1975)

²⁹ Revised Code of Washington a.59.18.240 (1983)

³⁰ Hawaii Revised Statutes Pennod 521-74 (1975)

³¹ Kentucky Revised Statutes a.383.705 (1996 trwy Reg Sess)

³² Nevada Revised Statutes 118A.510 (1999)

³³ Oregon Revised Statutes Pennod 90.385 (1999)

Mae bod ag amddiffyniadau fel hyn yn y gyfraith yn golygu mai cyfrifoldeb y llys yw penderfynu a oedd hi'n rhesymol i'r landlord gyflwyno gorchymyn cymryd meddiant. Os yw tenant wedi gweithredu'n rhesymol, heb dorri unrhyw un o delerau'r denantiaeth ac nad oes ganddo rent yn ddyledus, ac os yw'n ymddangos nad oes gan y landlord unrhyw reswm dilys arall i ddod â'r denantiaeth i ben, yna gall y llys benderfynu bod y troi allan yn ddialgar ac felly'n annilys.

Cosbau

Mae amryw o statudau'n disgrifio'r cosbau sydd ar gael i denantiaid sydd wedi'u troi allan yn ddialgar:

- Yn Texas, os bydd landlord yn dial ar denant, gall y tenant adennill cosb sifil sy'n gyfystyr ag un mis o rent a \$500, iawndal, costau'r llys a ffioedd rhesymol twrnai, namyn unrhyw rent sy'n ddyledus.³⁴
- Yn Delaware, gall tenantiaid adennill tri mis o rent neu dreblu'r iawndal, pa un bynnag sydd fwyaf, ynghyd â chost yr achos ond ac eithrio ffioedd twrnai.³⁵
- Yn Efrog newydd, gellir cymryd camau sifil yn erbyn landlordiaid i hawlio iawndal a mathau eraill o ryddhad a bennir gan lys ag iddo'r awdurdodaeth gymwys.³⁶

Cadw rhent yn ôl / 'atgyweirio a didynnu'

Mae amddiffyniad rhag cael eu troi allan yn ddialgar yn cryfhau gallu tenantiaid i ddefnyddio eu harian rhent i sicrhau bod gwaith atgyweirio yn cael ei wneud. Caniateir hyn mewn 42 o daleithiau yn UDA³⁷ ac mae yna hefyd weithdrefn yng nghyfraith y DU, er nas defnyddir hi'n aml.³⁸

Mae yna ddwy ffordd sylfaenol y gall tenantiaid ddefnyddio eu harian rhent i sicrhau bod gwaith atgyweirio yn cael ei wneud:

- Cadw rhent yn ôl – sef tenantiaid yn cadw rhent yn ôl, yn rhannol neu'n gyfan gwbl, i annog y landlord i wneud atgyweiriadau. Mae llawer o denantiaid yn gwneud hyn yn y DU, er nad oes yna ddarpariaeth ar ei gyfer yn y gyfraith ac er y gall hyn beri bod yr unigolyn yn agored iawn i gael ei droi allan o'i gartref.

Yn UDA, mae taleithiau sy'n caniatáu tenantiaid i gadw rhent yn ôl yn ei gwneud hi'n ofynnol i unigolion dalu'r arian rhent i lys, trydydd parti niwtral neu gyfrif 'escrow' hyd nes y bydd yr anghydfod wedi ei ddatrys. Gall landlord ofyn am i'r arian gael ei ryddhau er mwyn iddo wneud atgyweiriadau. Mewn rhai o daleithiau UDA, mae'n bosibl amddiffyn hawliad cymryd meddiant am beidio â thalu rhent trwy hawlio bod yr eiddo'n anaddas.

Caniateir talu arian rhent i dribiwnlys hyd nes y bydd anghydfod wedi ei ddatrys yn New South Wales, De Awstralia a Victoria hefyd.

- 'Atgyweirio a didynnu' – sef tenantiaid yn gwneud y gwaith eu hunain ac yn didynnu'r gost o'r rhent.

³⁴ Texas Property Code a.92.333 (1995)

³⁵ Delaware Code Annotated Title 25 Adran 5516 (1975)

³⁶ New York Real Property Law a.223-B (Consol. 1979)

³⁷ Gael mwy o wybodaeth, ewch i www.nolo.com

³⁸ <http://www.sheltercymru.org.uk/get-advice/get-advice-online/repairs-and-bad-conditions/repairs-in-private-tenancies/tenants-doing-repairs>

- ‘Atgyweirio a didynnu’ – sef tenantiaid yn gwneud y gwaith eu hunain ac yn didynnu’r gost o’r rhent. Mae yna weithdrefn yng nghyfraith achosion y DU³⁹ sy’n caniatáu i denantiaid wneud hyn, er mai’n anaml iawn y’i defnyddir oherwydd ei chymhlethdod, y perygl o ymateb dialgar a’r angen i sicrhau bod cyllid ar gael i wneud y gwaith.

Caniateir ‘atgyweirio a didynnu’ mewn mwy na hanner o daleithiau UDA a rhai dinasoedd mawr. Mae deddfau’r taleithiau yn nodi manylion fel uchafswm yr arian rhent y gallwch chi ei ddefnyddio i wneud atgyweiriadau (er enghraifft, un mis o rent) a pha mor aml y gallwch chi ddefnyddio’r weithdrefn hon (er enghraifft, unwaith mewn cyfnod o 18 mis).

Gweithdrefn ar gyfer didynnu arian rhent i dalu am atgyweiriadau – y DU

Cam 1: Cyflwynwch hysbysiad ysgrifenedig i’r landlord o’r atgyweiriadau sydd angen eu gwneud a rhowch amser iddo wneud yr atgyweiriadau hynny. Cadwch gopi.

Cam 2: Ysgrifennwch at eich landlord eto, gan esbonio eich bod yn bwriadu gwneud y gwaith eich hun a didynnu’r costau o’ch arian rhent oni bai bod yr atgyweiriadau’n cael eu gwneud o fewn cyfnod penodol (e.e. pythefnos). Cadwch gopi.

Cam 3: Ar ôl i’r cyfnod hwn fynd a dod, gofynnwch i dri chontractwr dibynadwy am ddyfynbris ar gyfer y gwaith

Cam 4: Anfonwch y dyfynbrisiau at eich landlord ynghyd â llythyr yn esbonio eich bod yn bwriadu derbyn y dyfynbris rhataf oni bai bod eich landlord yn gwneud trefniadau i wneud yr atgyweiriadau o fewn cyfnod penodol (e.e. pythefnos arall)

Cam 5: Ar ôl i’r cyfnod hwn fynd a dod, os na fydd eich landlord wedi ymateb, dylech drefnu i’r contractwr a roddodd y dyfynbris rhataf gyflawni’r gwaith

Cam 6: Talwch am y gwaith eich hun ac anfonwch gopi o’r dderbynneg at eich landlord, gan ofyn iddo ad-dalu’r arian.

Cam 7: Os na fydd eich landlord yn ad-dalu’r arian, ysgrifennwch ato yn cadarnhau y byddwch yn didynnu’r swm o’ch arian rhent yn y dyfodol. Esboniwch yn union pryd y bydd y didyniadau’n dechrau ac am ba hyd y byddwch yn cadw rhent yn ôl.

Ffynhonnell: Cyngor Ar-lein Shelter Cymru <http://www.sheltercymru.org.uk/get-advice/get-advice-online/repairs-and-bad-conditions/repairs-in-private-tenancies/tenants-doing-repairs>. Mae’r tudalennau cyngor yn cynnwys llythyrau enghreifftiol

Yn ymarferol, mae defnyddio’r rhent i wneud y gwaith yn beryglus mewn gwledydd fel Cymru lle nad oes unrhyw amddiffyniad rhag troi allan yn ddialgar. Byddai cyflwyno amddiffyniad o’r fath yn helpu tenantiaid i ymarfer eu hawliau atgyweirio a didynnu presennol.

Gan fod y Bil Rhentu Cartrefi yn ceisio uno deddfau tenantiaeth presennol mewn ffordd glir a dealladwy, byddai’n briodol cynnwys yr hawl i ddidynnu arian rhent yn y Bil mewn ffordd symlach, a haws ei deall.

Fodd bynnag, rydym yn cydnabod diffygion yr hawl bresennol a byddem yn dadlau bod trefn ag iddi strwythur o gadw rhent yn ôl trwy ei dalu i drydydd parti niwtral yn ffordd well o ddatrys anghydfod.

³⁹ Lee-Parker v Izzet (1971)

Crynodeb

Dim ond mewn gwledydd lle mae'r farchnad rhentu preifat yn caniatáu i landlordiaid droi tenantiaid allan o'u cartrefi 'heb fai' heb unrhyw drafferth y mae angen statudau troi allan yn ddialgar. Mewn marchnadoedd o'r fath, mae tenantiaid yn agored i gael eu troi allan o'u cartrefi yn erbyn eu hewyllys ar fyr rybudd, hyd yn oed os nad ydynt wedi torri unrhyw un o delerau eu cytundeb.

Dyma'r sefyllfa yng Nghymru, ond yn wahanol i lawer o wledydd tebyg, nid oes gennym amddiffyniad rhag troi allan yn ddialgar mewn statud.

Mae'r ffordd y mae'r rhan fwyaf o'r deddfau troi allan yn ddialgar yn gweithio yn dilyn patrwm digon tebyg. Os yw tenant wedi cyflwyno cwyn ffurfiol ynglyn â mater atgyweirio, gall herio unrhyw hysbysiad cymryd meddiant a gyhoeddir gan y landlord o fewn cyfnod penodol. Cyn belled â bod y g yn wedi'i chyflwyno'n 'ddidwyll', cyn i'r hysbysiad cymryd meddiant gael ei gyhoeddi, bydd llys yn gwrthdroi'r hysbysiad oni bai y gall y landlord brofi ei fod wedi gweithredu fel hyn am reswm da. Y llys sy'n penderfynu a oedd gan y landlord reswm dilys i gymryd meddiant.

Mae'r amddiffyniad hwn yn rhoi hyder i denantiaid y gallant fynd i'r afael â materion atgyweirio heb y risg o wneud eu hunain yn ddigartref. Ar yr un pryd, mae landlordiaid yn cael eu hamddiffyn rhag gwrthwynebiadau blinderus, fel na all tenantiaid ffugio hawliad o droi allan yn ddialgar.

Os na fydd tenant wedi cyflawni rhwymedigaethau ei denantiaeth, ni fydd yn cael ei amddiffyn rhag cael ei droi allan yn ddialgar.

Felly, mae yna ffurflen gyfreithiol y gall Llywodraeth Cymru ei defnyddio i lywio datblygiad cyfraith newydd ar gyfer Cymru.

Mae llawer o daleithiau UDA ac Awstralia yn rhoi hawl i denantiaid ddefnyddio eu harian rhent i wneud y gwaith angenrheidiol, naill ai trwy gadw arian yn ôl mewn ffordd strwythuredig neu ddiwynnu cost atgyweiriadau o daliadau rhent. Er bod yna weithdrefn ar gyfer hyn yn y DU, anaml iawn y'i defnyddir oherwydd ei chymhlethdod, ofn camau dialgar a'r angen i sicrhau bod cyllid ar gael i wneud y gwaith. Byddai cyflwyno amddiffyniad rhag troi allan yn ddialgar yn helpu tenantiaid i arfer yr hawl hon, er y byddem yn dadlau yn yr hirdymor y byddai'n well caniatáu i denantiaid dalu rhent i drydydd parti niwtral hyd nes bod yr anghydfod wedi ei ddatrys.

Yn y bennod nesaf, rydym yn bwrw golwg ar farn gweithwyr proffesiynol yn y sector rhentu preifat mewn awdurdodau lleol, a barn y landlordiaid preifat eu hunain, cyn mynd ymlaen i archwilio dewisiadau polisi a gwneud casgliadau.

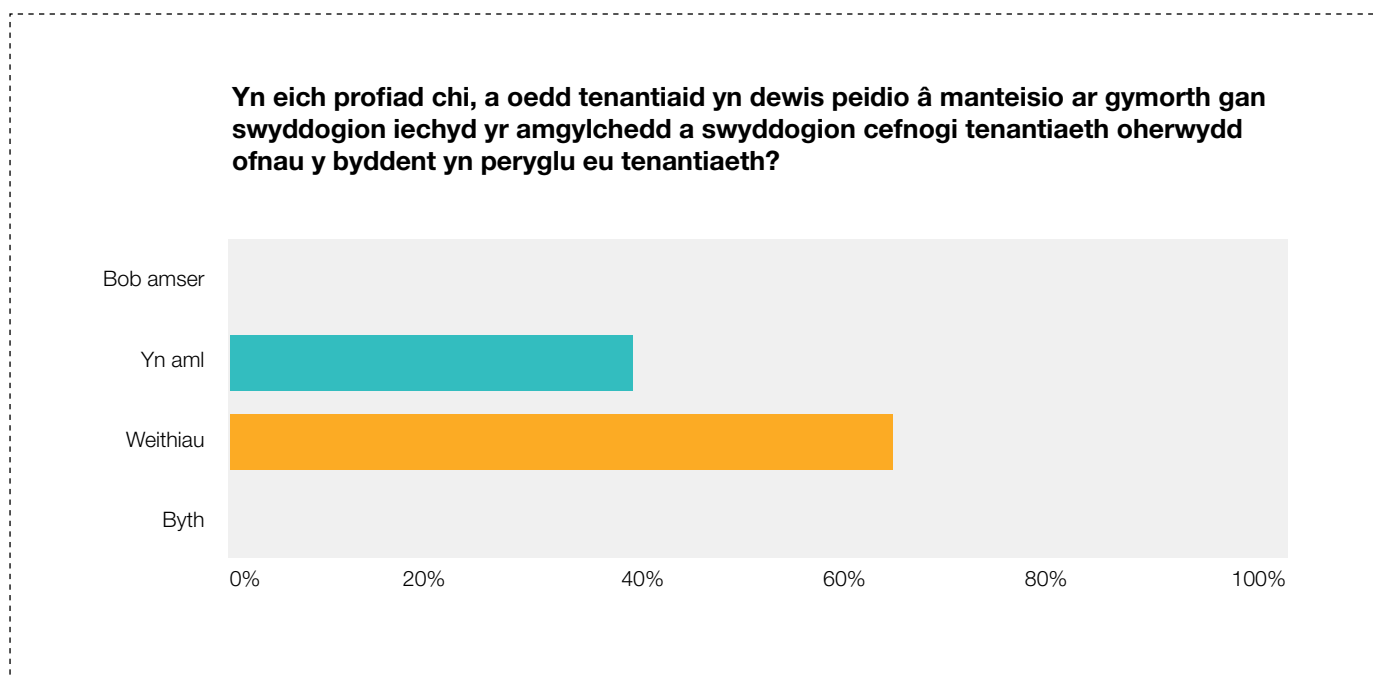
3. Barn gweithwyr proffesiynol yn y sector rhentu preifat

Er mwyn cael gwell dealltwriaeth o hyd a lled y gefnogaeth i gyfraith ar droi allan yn ddialgar, aethom ati i gael barn pob math o weithwyr proffesiynol sy'n gweithio yn y sector rhentu preifat. Yn gyntaf, cynhaliwyd arolwg gyda Swyddogion Iechyd yr Amgylchedd a Swyddogion Cefnogi Tenantiaeth awdurdodau lleol sy'n gweithio'n agos gyda thenantiaid a landlordiaid preifat gan geisio datrys materion atgyweirio a materion eraill. Yn ail, aethom ati i gyfwrdd ag amryw o landlordiaid preifat proffesiynol.

Canlyniadau: arolwg awdurdodau lleol

Cysylltwyd â phob un o'r 22 o awdurdodau lleol, gan ofyn i swyddogion sy'n gweithio ym maes lechyd yr Amgylchedd a Cefnogi Tenantiaeth yn y sector rhentu preifat gwblhau arolwg ar-lein byr. Cafwyd ymatebion gan 29 o ymatebwyr mewn 20 o awdurdodau.⁴⁰

Pan ofynnwyd i denantiaid a oeddent wedi dewis peidio â manteisio ar gymorth lechyd yr Amgylchedd neu Gefnogi Tenantiaeth oherwydd ofnau y byddent yn peryglu eu tenantiaeth, cyflwynodd 100 y cant o'r ymatebwyr atebion cadarnhaol, gan nodi eu bod wedi ymdrin â chleientiaid a oedd wedi dewis peidio â manteisio ar gymorth. Nododd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr (62 y cant) fod tenantiaid yn dewis peidio â manteisio ar gymorth 'weithiau', gyda 38 y cant arall yn nodi eu bod yn gwneud y dewis hwn 'yn aml'.



Ffigur 1: % yr ymatebwyr sy'n nodi a yw tenantiaid, yn eu profiad hwy, yn dewis peidio â manteisio ar gymorth a ynginigir gan yr awdurdod lleol oherwydd ofnau eu bod yn peryglu eu tenantiaeth.

Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr yn cytuno bod tenantiaid yn poeni ynglyn â chyflwyno cwynion ffurfiol.

⁴⁰ Blaenau Gwent, Pen-y-bont ar Ogwr, Caerffili, Caerdydd, Sir Gâr, Ceredigion, Conwy, Sir Ddinbych, Sir y Fflint, Gwynedd, Merthyr Tudful, Sir Fynwy, Castell-nedd Port Talbot, Casnewydd, Sir Benfro, Powys, Rhondda Cynon Taf, Torfaen, Bro Morgannwg, Wrecsam

“Mae rhai tenantiaid yn cwyno am agweddau ar eu heiddo ond, pan sylweddolant bod rhaid i’r Swyddog Iechyd yr Amgylchedd hysbysu’r landlord, yn aml byddant yn tynnu’r gwyn yn ôl.” (Ymatebydd awdurdod lleol i’r arolwg).

“Mae tenantiaid am drefnu arolygiad ‘answyddogol’ o’r eiddo, ond allwn ni ddim gwneud hynny oherwydd gofynion y Ddeddf Tai.” (Ymatebydd awdurdod lleol i’r arolwg).

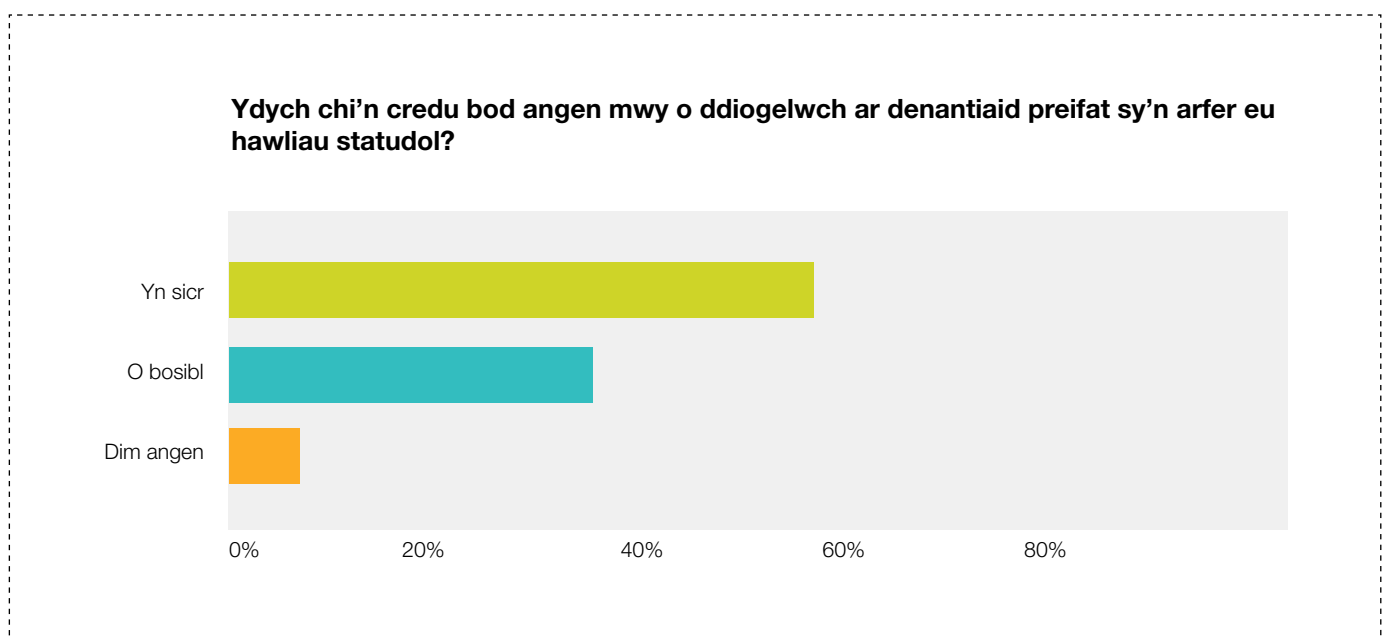
“Mae gwaith monitro diweddar yn y maes hwn wedi dod i’r casgliad bod pryderon tenantiaid yn fater pwysig.” (Ymatebydd awdurdod lleol i’r arolwg).

Pwysleisiodd ymatebwyr hefyd nad yw llawer o denantiaid yn cysylltu â nhw oherwydd pryderon ynglyn â dial.

“Allwn ni ddim pennu faint o denantiaid nad ydyn nhw’n cysylltu â ni. Mae gennym ni amryw o gleientiaid sy’n cysylltu â ni i gael cyngor ond nad ydyn nhw’n mynd ymlaen i gyflwyno cwyn – efallai oherwydd eu bod nhw’n sylweddoli’r goblygiadau. Mae rhai cleientiaid yn dweud nad ydyn nhw am i ni wneud unrhyw beth gan eu bod nhw’n ofni y bydd y landlord yn dial arnynt.” (Ymatebydd awdurdod lleol i’r arolwg).

Gofynnwyd i ymatebwyr a oeddent yn credu bod angen mwy o ddiogelwch ar denantiaid a oedd yn arfer eu hawliau statudol.

Roedd dros hanner yr ymatebwyr (55 y cant) o’r farn bod angen mwy o ddiogelwch ar denantiaid ‘yn sicr’, gyda 38 y cant arall yn credu bod hwn yn ateb posibl. Dim ond dau ymatebydd oedd o’r farn nad oedd angen mwy o ddiogelwch.



Ffigur 2: % yr ymatebwyr sy’n nodi a oes angen mwy o ddiogelwch ar denantiaid preifat sy’n arfer eu hawliau statudol.

Cafwyd amryw o awgrymiadau ynglyn â ffyrdd effeithiol o wneud hyn:

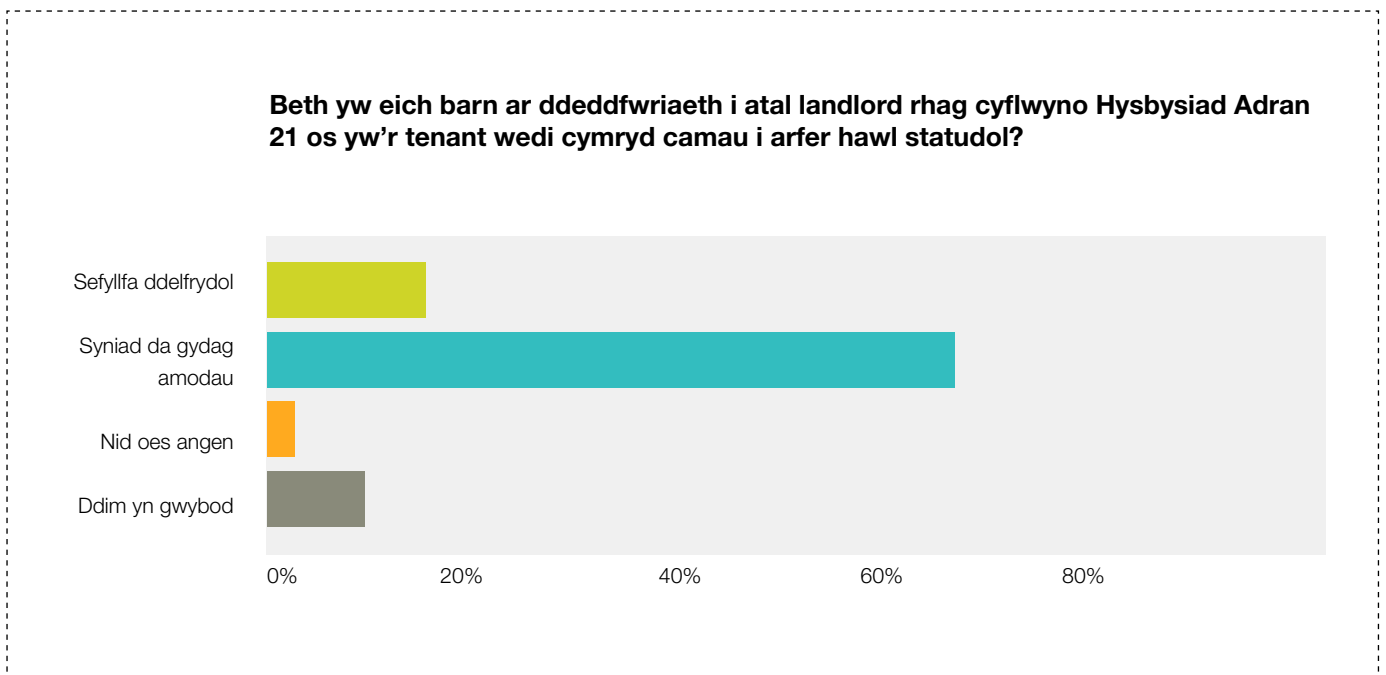
“Mae angen cynnal moratoriwm ar gyflwyno hysbysiad o dan yr amgylchiadau hyn tra bod ymchwiliadau HHSRS⁴¹ ar y gweill.”

“Mewn achosion o droi allan yn ddialgar, dylai'r tîm digartrefedd allu darparu rhywle diogel i'r tenant aros.”

“Gellid gwneud hyn yn rhwydd trwy ddileu'r hysbysiad adran 21 a gwneud y llwybr adran 8 yn fwy effeithiol.”

“Mae angen cyfraith sy'n glir i'r naill och a'r llall, yn denantiaid ac yn landlordiaid, ac fel rhan o'r radd lechyd yr Amgylchedd, dylai'r ddeddfwriaeth hon gael ei haddysgu.”

Gofynnwyd i ymatebwyr am eu barn ar y syniad o gyflwyno deddfwriaeth i atal landlord rhag cyflwyno hysbysiad Adran 21 os yw'r tenant wedi cymryd camau i arfer hawl statudol. Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr (85 y cant) o blaid deddfwriaeth, gyda 72 y cant yn nodi bod hwn yn 'syniad da ond bod rhaid cael amodau'. Roedd 14 y cant o'r farn y byddai'n 'sefyllfa ddelfrydol' ac roedd 10 y cant 'ddim yn gwybod'. Dim ond un ymatebydd oedd yn teimlo nad oedd angen deddfwriaeth.



Ffigur 3: % yr ymatebwyr a fynegodd eu barn ar ddeddfwriaeth i atal landlord rhag cyflwyno hysbysiad Adran 21 os yw'r tenant wedi cymryd camau i arfer hawl statudol.

⁴¹ System Mesur Iechyd a Diogelwch ar Gyfer Tai

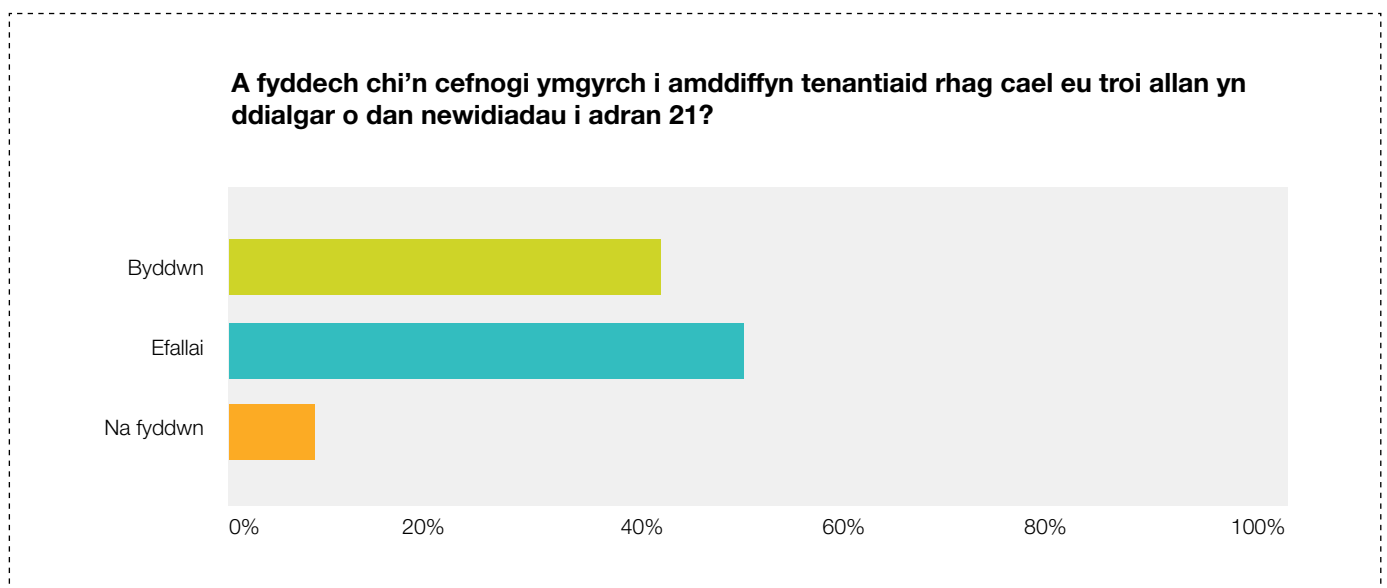
Nododd ymatebwyr fod angen sicrhau bod unrhyw ddeddfwriaeth yn cydbwysu buddiannau cyfreithlon tenantiaid a landlordiaid.

“Rhaid gwneud darpariaethau ar gyfer landlordiaid dilys sydd am droi eu tenantiaid allan o’u cartrefi a rhaid i unrhyw ddeddfwriaeth newydd fod yn hyblyg er mwyn caniatáu hyn. Mae’n hanfodol bod unrhyw newid mewn polisi/deddfwriaeth sy’n ymwneud â throi allan yn ddialgar yn deg ac yn rhoi’r un chwarae teg i bawb.” (Ymatebydd awdurdod lleol i’r arolwg).

“Dylai darpariaeth fod ar waith h.y. os oes rhent yn ddyledus ac ati neu os yw’r landlord eisoes wedi dechrau ar y broses. Efallai rhywbeth fel dim hawl i droi rhywun allan o’i gartref hyd nes bod y gwaith atgyweirio wedi ei gwblhau, neu fod cyfnod penodol yn pasio ar ôl i lechyd yr Amgylchedd fod yn rhan o’r achos.” (Ymatebydd awdurdod lleol i’r arolwg).

“Cyn belled â bod amodau ar waith, megis prawf bod y tenant wedi gwneud ymdrech rhesymol i gysylltu â’r landlord yngl n â’r gwaith sydd angen ei gyflawni ac ati.” (Ymatebydd awdurdod lleol i’r arolwg).

Yn olaf, gofynnwyd i ymatebwyr a fyddent yn cefnogi ymgyrch i amddiffyn tenantiaid rhag cael eu troi allan yn ddialgar. Nododd dros draean (41 y cant) y byddent yn cefnogi ymgyrch o’r fath, gyda 52 y cant arall yn nodi byddent o bosibl yn ei chefnogi. Nid oedd dau ymatebydd am gefnogi’r ymgyrch.



Ffigur 4: % yr ymatebwyr sy’n nodi a fyddent yn cefnogi ymgyrch i amddiffyn tenantiaid rhag cael eu troi allan yn ddialgar.

Unwaith eto, pwysleisiodd sylwadau ymatebwyr yr angen am ddull cytbwys.

“Cyn belled nad yw’n atal landlordiaid rhag troi allan denantiaid sydd heb dalu eu rhent neu sy’n eu hatal rhag gwneud atgyweiriadau’n fwriadol.” (Ymatebydd awdurdod lleol i’r arolwg).

“Rhaid i ni helpu tenantiaid trwy sefyllfaoedd anodd fel hyn ond, yn hytrach na chanolbwyntio ar hawliau tenantiaid yn unig, mae’n rhaid i ni hefyd gefnogi landlordiaid/asiantau fel eu bod yn buddsoddi yn y sector ac yn ein helpu ni fel cyngor i ddarparu ein gwasanaethau, yn enwedig mewn perthynas â digartrefedd.” (Ymatebydd awdurdod lleol i’r arolwg).

Canlyniadau: Barn landlordiaid

Mae yna gymhlethdodau amlwg mewn perthynas â chael barn landlordiaid preifat ar y mater hwn. Mae landlordiaid cyfrifol yn sylweddoli synnwyr cadw eu heiddo mewn cyflwr da er mwyn cydymffurfio â'r gyfraith a diogelu eu buddsoddiad. Mae rhai o'r farn bod rheoliadau sy'n targedu pen anghyfreithlon y sector yn faich ar landlordiaid cyfrifol, nad ydynt o bosibl yn ymwybodol o hyd a lled yr arferion gwael a welwn yn ein gwaith achos.

Er hynny, aethom ati i siarad â dau landlord proffesiynol i gael eu barn am yr angen am gyfraith ar droi allan yn ddialgar.

Nododd y ddau nad oedd ganddynt unrhyw brofiad uniongyrchol o droi allan yn ddialgar, ond roeddent yn cydnabod ei fod yn digwydd yng Nghymru. Roedd un yn teimlo bod yna reswm gwaelodol wrth wraidd llawer o achosion o droi allan yn ddialgar a oedd yn fwy na landlord yn amharod i atgyweirio rhywbeth ac yna troi'r tenant allan o'i gartref. Teimlwyd hefyd fod yna lawer o landlordiaid 'damweiniol' sy'n gweithredu'n ddialgar oherwydd naifrwydd a diffyg addysg yngl n â rhwymedigaethau landlordiaid.⁴²

Nododd un landlord ei fod o blaid amddiffyniad, gan nad oedd ganddo unrhyw wrthwynebiad i gyfraith i amddiffyn 'tenantiaid da'. Fodd bynnag, byddai angen amodau cadarn i amddiffyn landlordiaid rhag tenantiaid 'diegwyddor' a fyddai am ddefnyddio'r gyfraith fel rheswm i beidio â chael eu troi allan o'u cartrefi, hyd yn oed os oedd rhent yn ddyledus.

Nododd y landlord y gallai cyflwyno deddfau newydd achosi problemau i landlordiaid. Mae rhai landlordiaid eisoes o'r farn bod y gyfraith yn gymhleth iawn a gall deddfwriaeth newydd atal landlordiaid rhag gosod eiddo.

Roedd yr ail landlord o blaid gwella safonau ond yn gwrthwynebu'r bwriad i ddarparu mwy o amddiffyniad yn y gyfraith. Yn hytrach na diwygio hawliau troi allan i gynnwys amddiffyniad rhag troi allan yn ddialgar, roedd y landlord hwn yn teimlo y dylid canolbwyntio ar greu amgylchedd lle nad yw hyn yn digwydd. Y teimlad oedd bod gwrthdaro'n codi oherwydd diffyg addysg o du'r landlord a'r tenant, y gellid ei ddatrys trwy eu haddysgu ar rwymedigaethau a hawliau.

Teimlwyd bod trefniadau gorfodi presennol yn tueddu i dargedu'r landlordiaid da sy'n gwneud pethau bach o'u lle, ac nad yw'n targedu landlordiaid diegwyddor. Ar hyn o bryd, mae yna ffyrdd rhesymol o fodloni rhwymedigaethau atgyweirio heb orfod newid y gyfraith. Y cyfan sydd ei angen yw mwy o orfodaeth a chysondeb ledled Cymru. Byddai gorfodi'r gyfraith bresennol yn briodol yn targedu landlordiaid diegwyddor heb bardduo landlordiaid da, a byddai troi allan yn ddialgar yn llai tebygol o ddigwydd.

Teimlwyd y dylai awdurdodau lleol edrych ar hanes landlordiaid sy'n destun camau gorfodi er mwyn penderfynu pa lefel o orfodaeth sydd ei hangen. Dylai landlordiaid sydd wedi cydymffurfio yn y gorffennol dderbyn hysbysiad anffurfiol i wneud yr atgyweiriadau, ond dylai landlordiaid â hanes o ddiffyg cydymffurfio fod yn destun camau gorfodi mwy cadarn, a allai gynnwys yr awdurdod lleol yn cyflawni'r gwaith am bris uwch ac yn gorfodi'r landlord i dalu amdano.

Roedd y ddau landlord yn poeni am newid adran 21 i gynnwys amddiffyniad i denantiaid rhag cael eu troi allan yn ddialgar. Roedd y ddau'n teimlo bod y gyfraith bresennol mor gymhleth fel mai adran 21 yw un o'r unig adrannau sy'n gwneud i landlordiaid deimlo'n ddiogel, ac y gall ychwanegu cymhlethdod arwain at landlordiaid yn gadael y sector.

⁴² Teimlwyd bod cymhlethdod y gyfraith bresennol yn gwaethygu'r 'naifrwydd' hwn

Crybwyllwyd addysg landlordiaid a thenantiaid gan y ddau. Eu barn oedd bod addysg i landlordiaid a thenantiaid ar rwymedigaethau a hawliau'n hollbwysig er mwyn atal y sefyllfaoedd sy'n gallu arwain at weithredoedd dialgar.

Crynodeb

Roedd peth tystiolaeth o wahaniaeth barn rhwng swyddogion awdurdodau lleol a landlordiaid ar y mater o droi allan yn ddialgar. Er nad oedd y bobl i ni siarad â nhw yn gwadu bod troi allan yn ddialgar yn digwydd, roedd ganddynt farn wahanol ar yr angen am newid deddfwriaethol.

Roedd pob un o'r swyddogion awdurdod lleol i ni siarad â nhw wedi delio â thenantiaid a oedd wedi dewis peidio â manteisio ar y cymorth a oedd ar gael gan yr awdurdod lleol oherwydd ofnau ynglyn â gweithredoedd dialgar. Roedd dros draean o'r swyddogion yn dod ar draws achosion o denantiaid yn ofni cael eu troi allan yn ddialgar yn aml.

Roedd y rhan fwyaf o'r swyddogion awdurdod lleol o blaid newid deddfwriaethol. Roedd mwy na hanner yr ymatebwyr o'r farn bod angen mwy o ddiogelwch ar denantiaid sy'n arfer eu hawliau statudol, gyda 39 y cant arall o'r farn ei fod yn ddewis posibl, gydag amryw o wahanol awgrymiadau ar sut y gellid gwneud hyn yn ymarferol.

Roedd y ddau landlord proffesiynol i ni siarad â nhw o'r farn bod angen mynd i'r afael ag arferion gwael ymhlith landlordiaid diegwyddor, ond na ddylid gwneud hyn trwy wneud unrhyw newidiadau i'r pwerau troi allan. Pe bai trefniadau gorfodi'n targedu landlordiaid diegwyddor mewn ffordd briodol, teimlai un landlord y byddai llai o achosion o droi allan yn ddialgar beth bynnag. Roedd yna hefyd bryderon yngl n â gwneud y system yn fwy cymhleth nag y mae eisoes gan fod rhai landlordiaid yn teimlo bod y fframwaith cyfreithiol presennol eisoes yn rhy gymhleth.

Pwysleisiodd y ddau landlord bwysigrwydd addysg tenantiaid a landlordiaid i atal sefyllfaoedd a all arwain at weithredoedd dialgar.

Yn olaf, roedd llawer o'r swyddogion awdurdod lleol a landlordiaid i ni siarad â nhw o'r farn y byddai angen i unrhyw gyfraith newydd i ddiogelu tenantiaid rhag cael eu troi allan yn ddialgar gynnwys amodau i amddiffyn landlordiaid rhag tenantiaid 'diegwyddor' a allai geisio manteisio ar eu hawliau newydd.

4. Ateb ymarferol i Gymru? Sut mae troi allan am resymau dialgar yn cydfynd â pholisïau cyfredol a pholisïau sy'n cael eu datblygu

Yn y bennod hon, rydym ni'n edrych ar ddatblygiadau polisi cyfredol a chyfleoedd i ddiogelu tenantiaid yn well. Rydym ni'n ystyried sut bydd diogelu tenantiaid rhag cael eu troi allan o'u cartrefi am resymau dialgar yn cael ei gynnwys mewn polisïau sy'n cael eu datblygu a pha effaith y gallai hyn ei chael ar eu llwyddiant.

Dylai diogelu tenantiaid yn ddiamwys rhag cael eu troi allan o'u cartrefi am resymau dialgar fod yn un elfen o strategaeth eang i ddatblygu'r sector rhentu preifat fel opsiwn dichonadwy, gan sicrhau bod deddfwriaeth ac adnoddau ar gael i fynd i'r afael â landlordiaid diegwyddor a chynorthwyo landlordiaid da yn effeithiol.

Mae Llywodraeth Cymru'n cynnig nifer o fesurau ar hyn o bryd sydd â'r nod o wella a phroffesiynoli'r sector, yn cynnwys contractau rhentu newydd sy'n seiliedig ar egwyddorion iaith glir a thegwch, a chofrestru ac achredu gorfodol ar gyfer landlordiaid preifat.

TeHawliau atgyweirio tenantiaid yn y Bil Rhentu Cartrefi

Mae'r cynigion yn y Bil Rhentu Cartrefi yn seiliedig ar waith Comisiwn y Gyfraith a arweiniodd at ei adroddiad, Renting Homes, yn 2006⁴³. Nod y cynllun a ddatblygwyd gan Gomisiwn y Gyfraith oedd cynnwys pwyslais ar y defnyddiwr, ar sail eglurder a thegwch, yn y system denantiaeth cyfredol. Mae Llywodraeth Cymru'n cynnig cyflwyno'r Bil Rhentu Cartrefi gerbron y Cynulliad yn ystod 2015.

Mae'r contractau rhentu 'safonol' a 'diogel' a ragwelir dan y Bil⁴⁴ yn cyfuno'r rhwymedigaethau sydd gan landlordiaid ar hyn o bryd i atgyweirio â'r gofyniad o dan Ddeddf Tai 2004 o sicrhau nad oes unrhyw beryglon Categori 1 ar y safle (HHSRS).⁴⁵ Bydd y contract, felly, yn cynnwys datganiad cyflawn o ddyletswyddau landlordiaid i atgyweirio a chynnal a chadw. Gan y byddai'n ddarpariaeth sylfaenol yn yr holl gontractau arfaethedig, byddai modd eu gorfodi mewn llys sirol fel achos o dorri amodau contract.

Yn ein barn ni, mae'r ffaith fod y Bil yn cyfuno gofynion atgyweirio a'r HHSRS mewn un cyfamod ar gyfer landlordiaid y gall deilydd y contract ei orfodi dan y Ddeddf yn fantais fawr i'r Bil. Mae'n cael gwared ar y broblem a fu gan denantiaid erioed – methu dwyn achos yn y llys sirol am fethiant i fodloni safonau ffitrwydd/HHSRS, a methu cael Cymorth Cyfreithiol i ddwyn achos mewn tribiwnlys arall.

Fel hyn, bydd tenantiaid yn gallu cael yr un rhwymedi ag awdurdodau lleol, ac yn gallu ymladd eu hachosion eu hunain i gael gwared ar beryglon yn hytrach na dibynnu'n llwyr ar Iechyd yr Amgylchedd. Bydd Cymorth Cyfreithiol yn golygu bod mwy o aelwydydd yn gallu mynd ati i sicrhau bod landlordiaid yn gwneud iawn am y problemau. Edrychwn ymlaen at weld pa wahaniaeth fydd hyn yn ei wneud i rymuso tenantiaid.

Fodd bynnag, erys y ffaith nad yw'r ddeiliadaeth yn y contract safonol damaid yn fwy diogel na'r ddeiliadaeth sydd gan denantiaid ar hyn o bryd.

⁴³ Renting Homes: The Final Report: vol 1 Report (2006) Law Com 297

⁴⁴ Renting Homes: The Final Report: vol 2 Draft Bill (2006) Law Com 297

⁴⁵ System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai

Mae'r contract wedi ei seilio i raddau helaeth ar y cytundeb Tenantiaeth Fyrddaliol Sicr presennol, ac fel y cyfryw mae'n cynnwys gweithdrefn troi allan 'heb fai' ar gyfer landlordiaid.⁴⁶ Mae hyn yn golygu, yn ymarferol, na fydd tenantiaid yn fwy diogel rhag gweithrediadau dialgar nag y maent ar hyn o bryd.

Yn ogystal, mae Llywodraeth Cymru yn cynnig dileu'r 'moratoriwm chwe mis' sy'n diogelu tenantiaid rhag cael eu troi allan yn ystod chwe mis cyntaf eu tenantiaeth. Gallai hyn gael yr effaith anfwriadol o wneud tenantiaid yn fwy tebygol o gael eu troi allan o'u cartrefi yn ddialgar ac yn llai tebygol eto o amddiffyn eu hawliau.

Ar hyn o bryd, os oes angen i denantiaid godi materion ynghylch diffyg atgyweirio, mae'n well iddynt wneud hynny pan mae digon o amser yn weddill ar eu cytundeb tymor penodol. Os nad oes posibilrwydd y gallant gael eu troi allan o'u cartrefi ar unwaith, maent yn gobeithio y bydd unrhyw ddrwgdeimlad rhyngddynt hwy a'r landlord wedi cilio erbyn y daw hi'n amser i ail-drafod y denantiaeth.

Mae'r 'moratoriwm chwe mis' yn sicrhau tenant nad oes modd ei droi allan o'i gartref na chynyddu ei rent am rai misoedd o leiaf os yw'n codi materion diffyg atgyweirio ar ddechrau'r denantiaeth.

Ein pryder am y cynigion Rhentu Cartrefi yw mai ychydig iawn o gymhelliant sydd i landlord gynnig unrhyw gyfnod penodol o gwbl. Yn hytrach, mae'r cynllun yn rhoi rhwydd hynt iddynt fynnu bod tenantiaid newydd yn parhau ar gcontractau cyfnodol treigl hyd nes y penderfynant y gallant ymddiried yn y tenantiaid neu, o bosibl, am oes y denantiaeth.

Hwyrach nad yw hyn yn broblem i denantiaid sydd â lefel benodol o incwm ac sy'n gallu dewis a dethol fel defnyddwyr a chytuno ar delerau ffafriol â darpar landlordiaid. Fodd bynnag, nid yw aelwydydd incwm isel mewn cystal sefyllfa i fargeinio fel arfer, ac ni fydd ganddynt lawer o ddewis ond derbyn beth bynnag mae'r landlord yn ei gynnig. Y rhain hefyd yw'r aelwydydd sy'n fwyaf tebygol o fyw mewn llety o ansawdd gwael a bod yn destun ymddygiad dialgar.

Os bydd contractau cyfnodol yn dod yn fwy cyffredin ymysg aelwydydd incwm isel sy'n dechrau tenantiaeth newydd yn y sector rhentu preifat pan ddaw'r Bil yn gyfraith, bydd llawer o'r aelwydydd hyn mewn sefyllfa hyd yn oed yn fwy ansicr nag y maent ar hyn o bryd. Dan yr amgylchiadau hyn, mae'n hynod annhebygol y bydd tenantiaid yn barod i herio'u landlord am unrhyw fater, heb sôn am rywbeth a allai'r roi'r argraff eu bod nhw'n 'drafferth' gan olygu y gallent gael eu troi allan o'u cartrefi gyda deufis o rybudd ar unrhyw adeg.

Byddai cyflwyno camau i ddiogelu tenantiaid rhag cael eu troi allan yn ddialgar o gymorth mawr i denantiaid wrth iddynt drafod gyda'u landlord i sicrhau bod rhwymedigaethau atgyweirio a rhwymedigaethau eraill yn y contract rhentu safonol yn cael eu bodloni.

Yn ogystal â gwella cydymffurfiaeth landlordiaid, byddai'n cael effaith gadarnhaol ar gydymffurfiaeth tenantiaid hefyd gan y byddai tenantiaid yn gwybod na fyddent yn cael eu diogelu rhag ymddygiad dialgar os nad ydynt yn bodloni rhwymedigaethau'r denantiaeth. Gallai hyn wella effeithiolrwydd cyffredinol y cynllun Rhentu Cartrefi.

⁴⁶ Due to be laid before the Welsh Assembly during Autumn 2013

Trwyddedau gorfodol ar gyfer landlordiaid

Yn ogystal â'r Bil Rhentu Cartrefi, mae Llywodraeth Cymru hefyd yn cynnig cyflwyno cofrestru ac achredu gorfodol ar gyfer pob landlord preifat dan y Bil Tai.⁴⁷ O dan y cynigion hyn, bydd rhaid i bob landlord yng Nghymru gofrestru ei fanylion ar gronfa ddata ganolog a chwblhau prawf 'unigolyn ffit a pharchus'. Yna, rhaid i landlordiaid gael eu hachredu'n llawn o fewn dwy flynedd, drwy gwblhau cwrs rhagarweiniol ac yna chwblhau hyfforddiant Datblygiad Proffesiynol Parhaus.

Gallai hyn wella safonau proffesiynoldeb ar draws y sector rhentu preifat. Mae ein gwaith achos yn aml yn dangos enghreifftiau o landlordiaid heb ddealltwriaeth sylfaenol o'u rhwymedigaethau cyfreithiol. Ar yr amod bod adnoddau i'w gyflwyno'n effeithiol, bydd trwyddedu'n helpu i sicrhau bod gan bob landlord y wybodaeth hanfodol sydd ei hangen i osod cartrefi'n gyfrifol.

Bydd hefyd yn helpu swyddogion awdurdodau lleol i dargedu camau gorfodi at y landlordiaid gwaethaf: am y tro cyntaf, bydd gan Swyddogion lechyd yr Amgylchedd restr gyflawn o'r holl eiddo sy'n cael ei rentu'n breifat yn eu hardal fel y gallant ddod o hyd i landlordiaid diegwyddor yn haws.

Yn ein gwaith achos, weithiau byddwn yn dod ar draws landlordiaid sydd wedi ymddwyn yn ddialgar tuag at fwy nag un tenant: bydd tenant yn cysylltu â ni ar ôl cael gorchymyn troi allan dialgar am gysylltu â'r awdurdod lleol; yna rai misoedd yn ddiweddarach, bydd tenant arall yn cysylltu â ni ynglyn â'r un achos o ddiffyg atgyweirio yn yr un eiddo. Yn ein profiad ni, os na ddefnyddir hysbysiad ffurfiol i orfodi, nid yw'r effaith bob amser yn para ar ôl i denant adael.

Bydd sicrhau adnoddau ar gyfer mynd i'r afael ag achosion o ddiffyg atgyweirio yn rhoi llai o gymhelliant i landlordiaid droi eu tenantiaid allan, oherwydd ni fydd cael gwared ar y tenantiaid yn cael gwared ar y broblem. Dylai'r gofrestr landlordiaid helpu Swyddogion lechyd yr Amgylchedd i nodi camau gorfodi sydd heb eu bodloni, cyhyd â'i bod yn cofnodi camau a rhybuddion anffurfiol yn ogystal â hysbysiadau ffurfiol.

Ein gobaith yw y bydd cofrestru ac achredu yn golygu bod troi allan dialgar yn dod yn llai cyffredin yng Nghymru dros amser. Heb ddeddfwriaeth, fodd bynnag, bydd yn parhau i atal tenantiaid rhag sefyll eu tir.

Ymhellach, credwn y gellid cyflwyno trwyddedu yng Nghymru yn gynt pe bai gan denantiaid fwy o rym i godi materion gyda'u landlord, er enghraifft, holi'r landlord a oedd yn bwriadu cofrestru, heb ofni dial. Gallai landlord sy'n gwrthwynebu'r cysyniad o gofrestru benderfynu cael gwared ar ei denant 'trafferthus' yn hytrach na chyflawni'r cais.

Gallai tenantiaid wneud cyfraniad mawr tuag at annog lledaeniad trwyddedu yng Nghymru, ond bydd i ba raddau y gallant wneud hyn yn dibynnu ar i ba raddau y teimlant fod ganddynt y grym i godi materion gyda'u landlord, yn enwedig materion y mae'r landlordiaid yn eu gwrthwynebu'n chwyn.

⁴⁷ Due to be laid before the Welsh Assembly during Autumn 2013

Crynodeb

Mae gan y Bil Rhentu Cartrefi a thrwyddedu landlordiaid y potensial i greu newid cadarnhaol yn y sector rhentu preifat. Credwn y gellid gwella llwyddiant y ddwy fenter drwy gyflwyno mesurau i ddiogelu tenantiaid rhag cael eu troi allan yn ddialgar.

Mae'r Bil Rhentu Cartrefi yn gyfle heb ei ail i gynnwys y diogelwch hwn mewn cyfraith. Byddai hyn yn gwella cydymffurfiaeth â rhwymedigaethau contract safonol, o safbwynt landlordiaid a thenantiaid. Byddai mwy o gymhelliant i landlordiaid gyflawni eu rhwymedigaethau atgyweirio, a byddai mwy o gymhelliant i denantiaid sicrhau eu bod yn cyflawni eu rhwymedigaethau hwy, gan wybod y gallai methu â gwneud hynny olygu nad ydynt yn cael eu diogelu rhag ymddygiad dialgar.

Rydym yn pryderu y gallai'r cynnig i ddileu'r 'moratoriwm chwe mis' wneud i aelwydydd deimlo'n fwy agored i gael eu troi allan yn ddialgar ac felly'n llai tebygol o herio'u landlord yngl n â diffyg atgyweirio. Gallai hyn fod yn broblem arbennig i denantiaid ar incwm isel nad ydynt mewn sefyllfa gref i fargeinio â'u landlordiaid.

Byddai cyflwyno mesurau i ddiogelu tenantiaid rhag cael eu troi allan yn ddialgar yn helpu tenantiaid ar gontractau cyfnodol i gael mwy o hyder i godi materion gyda'u landlord, waeth a yw'r materion hynny'n ymwneud â diffyg atgyweirio neu'r ffaith nad yw wedi cofrestru ac achredu.

5. Casgliadau ac argymhellion

Mae'r adroddiad hwn yn cyflwyno tystiolaeth bod troi allan am resymau dialgar yn broblem yn y sector rhentu preifat yng Nghymru, o ran troi tenantiaid allan o'u cartrefi a'r ofn sy'n atal llawer o denantiaid rhag arfer eu hawliau. Roedd pob swyddog awdurdod lleol a fu'n cymryd rhan yn ein harolwg yn dweud eu bod wedi dod ar draws tenantiaid a oedd wedi dewis peidio â manteisio ar eu cymorth oherwydd eu bod ofn dial, ac roedd y rhan fwyaf o'r swyddogion o blaid cynyddu'r amddiffyniad yn y gyfraith.

Dylid ystyried y broblem hon yng nghyd-destun y ddibyniaeth gynyddol ar y sector rhentu preifat (PRS). Dros y blynyddoedd diwethaf, mae'r ffaith ei bod hi'n anoddach cael morgais, prinder tai cymdeithasol ac effeithiau'r dirwasgiad a'r diwygiadau lles oll wedi cyfrannu at dwf yn y sector. Mae nifer y tai yn y sector rhentu preifat wedi mwy na dyblu mewn deng mlynedd,⁴⁸ a disgwylir i'r niferoedd hyn barhau i dyfu tra bod sectorau eraill yn aros yn eu hunfan neu'n crebachu.

Fel y nodwyd ym Mhapur Gwyn Cartrefi i Gymru Llywodraeth Cymru,⁴⁹ mae'n hollbwysig bod y sector rhentu preifat yn creu diwylliant o ddewis, lle mae pobl yn hapus i aros yn hirdymor yn eu cartrefi, yn hytrach na themlo bod rhaid iddynt aros yno oherwydd diffyg dewis.

Mae'n hollbwysig ystyried anghenion pobl sy'n byw yn y sector rhentu preifat a allai fod wedi cael mynediad haws at dai cymdeithasol yn y gorffennol. O ystyried y ffaith y bydd y Bil Tai yn rhoi grym i awdurdodau lleol gyflawni'r brif ddyletswydd ddigartrefedd gyda thenantiaeth yn y sector rhentu preifat, mae angen i Lywodraeth Cymru reoleiddio er mwyn diogelu'r tenantiaid hynny sy'n fwyaf agored i niwed ac sydd gwir angen sefydlogrwydd.

Nid Cymru yw'r unig wlad yn y byd lle mae hyblygrwydd, tenantiaethau byrdymor ac arferion troi allan 'dim bai' yn nodweddiadol o'i sector rhentu preifat. Fodd bynnag, mae llawer o wledydd eraill â marchnadoedd sector rhentu preifat tebyg amddiffyniad rhag troi allan yn ddialgar yn y gyfraith. Er enghraifft, mae gan 39 o'r 50 o daleithiau yn UDA ryw fath o statud troi allan yn ddialgar. Mae tenantiaid yn cael eu hamddiffyn rhag troi allan yn ddialgar yn New South Wales, Queensland, De Awstralia, Victoria, Gorllewin Awstralia, Tasmania a Seland Newydd hefyd. Mae hyn yn golygu bod yna statudau y gall Cymru ddysgu gwersi ohonynt.

⁴⁸ O 88,539 yn 2001/02 i 190,534 yn 2011/12 (Ffynhonnell: StatsCymru)

⁴⁹ Cartrefi i Gymru: Papur Gwyn ar gyfer Bywyd Gwell a Chymunedau Gwell (2012) Llywodraeth Cymru. par 4.14

Y Prif Fanteision i Gymru

Rydym wedi nodi nifer o fanteision posibl i gymdeithas a'r economi pe baem yn rhoi amddiffyniad i denantiaid rhag cael eu troi allan yn ddialgar:

- **Byddai tenantiaid ac awdurdodau lleol yn gallu gweithio gyda'i gilydd yn fwy effeithiol i dargedu'r landlordiaid gwaethaf.** Byddai awdurdodau lleol yn derbyn mwy o wybodaeth am darddiad y problemau a byddai tenantiaid yn ffyddiog y gallent fynd i'r afael â materion atgyweirio difrifol heb fod mewn perygl o gael eu troi allan o'u cartrefi.
- **Byddai mwy o gymhelliad i landlordiaid sicrhau nad oes unrhyw beryglon Categori 1 yn eu stoc.** Byddai cyflwyno'r amddiffyniad hwn yn y gyfraith yn cymell buddsoddiad ledled y sector ond yn enwedig yn y pen gwaethaf, lle mae'r problemau mwyaf difrifol.
- **Byddai tenantiaid a landlordiaid yn cydymffurfio i raddau mwy helaeth â rhwymedigaethau tenantiaeth.** Byddai gan landlordiaid fwy o gymhelliad i gyflawni eu rhwymedigaethau atgyweirio, a byddai gan denantiaid fwy o gymhelliad i sicrhau eu bod yn cyflawni eu rhwymedigaethau hwy, gan wybod y bydd methu â gwneud hynny'n golygu y byddant yn cael eu heithrio o'r amddiffyniad rhag gweithredoedd dialgar. Byddai hyn yn gwella effeithiolrwydd y cynllun Rhentu Cartrefi.
- **Byddai trwyddedu landlordiaid yn lledaenu'n gynt ar draws Cymru.** Byddai gan denantiaid fwy o rym i ofyn pam nad yw eu landlord ar y gofrestr eto.
- **Byddai amddiffyniad yn helpu i wella safonau i denantiaid sy'n cael eu heffeithio gan y diwygiadau lles.** Mae tenantiaid yn y sector rhentu preifat sy'n derbyn Lwfans Tai Lleol wedi gweld gostyngiad mawr yn eu hincwm. Mae rheol uwchraddio'r Mynegai Prisiau Defnyddwyr (CPI)⁵⁰ yn sicrhau y bydd hyn yn parhau yn y dyfodol. Byddai cyflwyno amddiffyniad rhag troi allan yn ddialgar yn gam cadarnhaol y gallai Llywodraeth Cymru ei gymryd i wella amodau byw i bobl sy'n cael eu heffeithio gan doriadau.
- **Gallai gwell safonau arwain at arbedion cost i wasanaethau fel y GIG a digartrefedd.** Mae tai o ansawdd gwael yn gostus i'r GIG. Colli tenantiaeth yn y sector rhentu preifat yw un o'r prif gyfranwyr at yr ystadegau digartrefedd swyddogol.

** Ers mis Ebrill 2013, mae'r Lwfans Tai Lleol yn cael ei uwchraddio gan y Mynegai Prisiau Defnyddwyr yn hytrach na chynnydd mewn rhent

Argymhellion

Mae gennym un argymhelliad cyffredinol:

Dylai Llywodraeth Cymru gynnwys amddiffyniad rhag troi allan yn ddialgar yn y contractau tenantiaeth safonol a gyflwynir o dan y Bil Rhentu Cartrefi.

O fewn yr argymhelliad hwn, mae yna amryw o faterion allweddol y credwn y dylid rhoi sylw priodol iddynt:

- **Mae angen i denantiaid allu herio gweithredoedd dialgar yn uniongyrchol.** Mae bron pob un o'r statudau eraill y bu i ni eu hastudio fel rhan o'r adroddiad hwn yn cynnwys amddiffyniad rhag gweithredoedd cymryd meddiant. Roedd y landlordiaid i ni siarad â nhw yn gwrthwynebu cyflwyno amddiffyniadau o'r fath, ond roedd y mwyafrif o'r swyddogion awdurdod lleol o blaid.

Mae creu amgylchedd lle nad yw troi allan am resymau dialgar yn digwydd yn nod canmoladwy ond, yn ymarferol, mae'n amheus gennym ni a ellir cael gwared ar landlordiaid diegwyddor o'r sector cyn iddynt gyflawni gweithredoedd niweidiol niferus ar draul eu tenantiaid. Er bod cyflwyno cyfyngiadau ar achosion o droi allan yn fater dadleuol, mae hyn eisoes wedi'i wneud mewn perthynas ag amddiffyn blaendaliadau tenantiaeth. Credwn mai dyma'r ffordd fwyaf effeithiol o roi amddiffyniad uniongyrchol i denantiaid pan fyddant ei angen.

- **Mae'n bosibl cyflwyno amddiffyniad mewn ffordd sy'n cydbwysu buddiannau tenantiaid a landlordiaid ac nad yw'n cosbi landlordiaid da.** Pwysleisiodd y landlordiaid i ni siarad â nhw, a'r swyddogion awdurdod lleol a ymatebodd i'n harolwg, bwysigrwydd cydbwysu buddiannau tenantiaid a landlordiaid.

Ar y naill law, rhaid i landlordiaid gael eu hamddiffyn rhag hawliadau blinderus gan denantiaid. Er enghraifft, os bydd tenant wedi torri amodau tenantiaeth neu os mai'r tenantiaid sydd wedi achosi'r hyn sydd angen ei atgyweirio, yna dylai landlordiaid gael eu hamddiffyn rhag hawliadau dialgar. Dyma sydd eisoes yn digwydd yn yr holl statudau i ni eu harchwilio.

Ar y llaw arall, mae angen i denantiaid fod yn ffyddiog bod unrhyw amddiffyniad a ddefnyddir gan y landlord yn ddilys. Er enghraifft, os bydd landlord yn amddiffyn ei hun rhag honiad iddo ymddwyn yn ddialgar trwy nodi ei fod yn bwriadu gwerthu'r eiddo, ond nad yw'n mynd ati i roi'r eiddo ar y farchnad, rhaid sicrhau bod gweithdrefn glir a syml ar waith fel y gall y tenant hawlio iawndal ac adennill costau. Bydd hyn yn hanfodol i sicrhau bod y ddeddfwriaeth yn gweithio yn unol â'i bwriad.

Er y gall fod yn anodd i denant wybod pa gamau a gymerwyd gan ei landlord blaenorol, efallai y bydd angen i landlordiaid ddarparu tystiolaeth eu bod wedi cymryd y camau perthnasol.

- **Mae angen i unrhyw ddeddfwriaeth newydd fod yn glir a syml.** Mae rhai landlordiaid yn ei chael hi'n anodd deall eu hawliau a'u cyfrifoldebau o dan y gyfraith bresennol. Rydym wedi rhagweld y ddadl y bydd cyflwyno amddiffyniad newydd i denantiaid yn ffactor cymhleth ar adeg pan rydym yn diwygio'r gyfraith er mwyn ei symleiddio, ac felly bod hynny fel petai'n mynd yn erbyn y graen o ran datblygiadau polisi presennol.

Yn ein barn ni, dyma'r adeg ddelfrydol i rymuso tenantiaid fel hyn. Bydd y fframwaith newydd, symlach yn gallu ymgorffori'r manylion ychwanegol. Er y bydd y cynigion Rhentu Cartrefi yn creu cyfraith tenantiaeth - gan gynnwys gweithdrefnau cymryd meddiant - symlach o lawer, gall unrhyw gymalau newydd i wahardd gweithredoedd dialgar gael eu llunio mewn ffordd debyg.

Mae ethos amddiffyniad rhag troi allan yn ddialgar yn golygu cymell landlordiaid a thenantiaid i gydymffurfio ag amodau tenantiaeth. Mae'r potensial gan amddiffyniad yn y gyfraith i wella effeithiolrwydd y Bil cyfan gan ei fod yn berthnasol i'r sector rhentu preifat.

Mae'r enghreifftiau o statudau sydd yn yr Atodiad yn amlygu ystod o ddulliau, yn amrywio o ddarpariaethau cyffredinol sy'n gadael cwestiynau allweddol i'r llysoedd, i gymalau manwl a phenodol sy'n nodi pob amddiffyniad sydd ar gael i landlordiaid. Rydym o'r farn bod yr ail ddull hwn, sy'n ymddangos yn fwy hirwyntog ar yr olwg gyntaf, mewn gwirionedd yn gliriach gan fod landlordiaid yn gallu gweld drostynt eu hunain sut i wrthbrofi hawliad iddynt ymddwyn yn ddialgar heb orfod mynd at gyfreithiwr.

- **Efallai y bydd hi'n fwy ymarferol rheoli'r pontio dros gyfnod penodol er mwyn rhoi amser i landlordiaid godi arian a diogelu tenantiaid rhag codiadau eithafol mewn lefelau rhent.** Mae peryglon Categori 1 yn gallu bod yn gostus i'r GIG a'r gymdeithas ehangach. Mae'n ofyniad cyfreithiol na ddylai tenantiaid orfod byw gyda'r lefel honno o risg. Ni ddylid ystyried bod buddsoddi i fynd i'r afael â'r peryglon gwaethaf yn faich ar landlordiaid - mae'n rhwymedigaeth statudol ac mae'r rhan fwyaf o landlordiaid da eisoes yn buddsoddi i sicrhau nad yw eu stoc yn cynnwys materion atgyweirio peryglus a pheryglon difrifol.

Mewn gwirionedd, fodd bynnag, efallai y bydd angen rheoli'r pontio i amddiffyn tenantiaid rhag gweithredoedd dialgar mewn ffordd sy'n rhoi amser i landlordiaid godi arian, yn lleihau'r risg o landlordiaid yn gadael y sector ac yn lleihau'r tebygolrwydd y bydd rhent yn cael ei godi i lefelau eithafol er mwyn ariannu gwelliannau. Efallai yr hoffai Llywodraeth Cymru ystyried sicrhau bod benthygiadau cost isel ar gael mewn ffordd debyg i'r cynllun Troi Tai'n Gartrefi.

- **Mae angen i'r gwaith gorfodi gael ei gyflawni, pwy bynnag sydd yn yr eiddo.** Fel y nodir ym mhennod 4, weithiau rydym yn dod ar draws achosion o denantiaid yn cael eu troi allan o gartref yn ddialgar dro ar ôl tro yn hytrach na bod y landlord yn mynd i'r afael â'r broblem atgyweirio.

Oni bai bod gorfodaeth ar ffurf hysbysiadau ffurfiol, nid yw'r gwaith gorfodi bob amser yn cael ei gyflawni ar ôl i denant adael.

Gallai Llywodraeth Cymru ystyri Os bydd tenant yn gadael cyn i'r 'ysgol orfodi' gyrraedd y cam gweithredu ffurfiol, mae'n bosibl na fydd yr atgyweirio yn cael sylw hyd nes y bydd y tenantiaid nesaf yn cael yr un problemau. ed lefel manylder y camau gorfodi y gellir ei chynnwys yn ymarferol gofrestr landlordiaid.

⁵¹ Fe'i defnyddir gan lawer o daleithiau UDA, gan gynnwys, Alaska, Connecticut, Delaware, Hawaii, Iowa, Kansas, Kentucky, Montana, Nevada, Gogledd Carolina, Ohio, Oregon, Rhode Island, Tennessee, Texas, Virginia a Washington.

⁵² <http://wales.gov.uk/topics/housingandcommunity/housing/private/emptyhomes/housestohomes/?skip=1&lang=cy>

- **Bydd landlordiaid diegwyddor yn parhau'n broblem.** Hyd yn oed os oes gan denantiaid hawliau cyfreithiol, nid yw hyn yn golygu y bydd landlordiaid bob amser yn cydymffurfio â'r hawliau hynny. Mae yna berygl y gall cyflwyno amddiffyniad rhag troi allan yn ddialgar annog landlordiaid diegwyddor i ddefnyddio dulliau troi allan anghyfreithlon fel aflonyddu ar denantiaid neu dynnu gwasanaethau'n ôl.

Dyma pam mae'n hollbwysig bod gan awdurdodau lleol yr adnoddau i gynghori, cynnal archwiliadau a chyflwyno erlyniadau yn ôl yr angen. Nid oes gan y rhan fwyaf o'r tenantiaid yr amser, y gallu na'r adnoddau i orfodi eu hawliau ar eu pennau eu hunain; erbyn hyn, mae Cymorth Cyfreithiol ar gyfer hawliadau annibynnol wedi'i gyfyngu i achosion o berygl iechyd difrifol a lle mae gwerth yr atgyweiriadau'n uwch na £1,000; ac, yn achos landlordiaid diegwyddor, efallai na fydd tenantiaid yn cwyno o hyd os byddant yn ofni dioddef aflonyddu. Mae cyllid awdurdodau lleol ar gyfer gweithgarwch gorfodi lechyd yr Amgylchedd yn hollbwysig.

- **Dylai'r Bil Rhentu Cartrefi ystyried hawliau presennol tenantiaid i ddiwynu arian o'u rhent i dalu am gostau atgyweirio.** Yn ymarferol, anaml iawn y mae tenantiaid yng Nghymru'n gwneud hyn gan eu bod yn ofni gweithredoedd dialgar a rhwystrau eraill. Byddem yn croesawu camau i gryfhau a symleiddio'r gyfraith bresennol. Byddai cyflwyno amddiffyniad rhag troi allan yn ddialgar, yn ogystal â chynnwys yr hawl mewn contractau tenantiaeth, yn helpu i gyflawni hyn. Fodd bynnag, yn yr hirdymor, credwn mai ateb mwy effeithiol fyddai caniatáu i denantiaid dalu'r arian rhent i drydydd parti niwtral, fel sy'n digwydd mewn llawer o daleithiau yn UDA ac Awstralia.
- **Mae addysg tenantiaid a landlordiaid yn hanfodol.** Rydym yn croesawu'r pwyslais ar rymuso trwy wybodaeth yn y cynlluniau Rhentu Cartrefi a thrwyddedu landlordiaid. Roedd pawb i ni siarad â nhw fel rhan o'n hymchwil yn teimlo bod addysg yn hollbwysig er mwyn atal sefyllfaoedd gwael rhag codi yn y lle cyntaf. Gall unrhyw gyfraith newydd ar droi allan yn ddialgar gael ei chyfathrebu trwy'r cynllun achredu a chontract y denantiaeth.
- **Mae angen mwy o dystiolaeth ar sut mae deddfau troi allan yn ddialgar yn gweithio'n ymarferol.** Rydym wrthi'n cynnal ymchwil pellach i ddeall mwy am ba mor effeithiol mae deddfau'n gweithio dramor.

Byddem yn croesawu trafodaeth bellach ar y materion sy'n codi yn yr adroddiad hwn. Os hoffech chi siarad am sut y gallai hyn weithio yng Nghymru, ffoniwch

Jennie Bibbings, Rheolwr Polisi ac Ymchwilar

jennieb@sheltercymru.org.uk

029 2055 6908

Atodiad: Enghreifftiau o statudau yn ymwneud â throï allan am resymau dialgar

North Carolina

Defense of retaliatory eviction, N.C. GEN. STAT § 42-37.1 (1979)

(a) It is the public policy of the State of North Carolina to protect tenants and other persons whose residence in the household is explicitly or implicitly known to the landlord, who seek to exercise their rights to decent, safe, and sanitary housing. Therefore, the following activities of such persons are protected by law:

- (1) A good faith complaint or request for repairs to the landlord, his employee, or his agent about conditions or defects in the premises that the landlord is obligated to repair under G.S. 42-42;
- (2) A good faith complaint to a government agency about a landlord's alleged violation of any health or safety law, or any regulation, code, ordinance, or State or federal law that regulates premises used for dwelling purposes;
- (3) A government authority's issuance of a formal complaint to a landlord concerning premises rented by a tenant;
- (4) A good faith attempt to exercise, secure or enforce any rights existing under a valid lease or rental agreement or under State or federal law; or
- (5) A good faith attempt to organize, join, or become otherwise involved with, any organization promoting or enforcing tenants' rights.

(b) In an action for summary ejection pursuant to G.S. 42-26, a tenant may raise the affirmative defense of retaliatory eviction and may present evidence that the landlord's action is substantially in response to the occurrence within 12 months of the filing of such action of one or more of the protected acts described in subsection (a) of this section.

(c) Notwithstanding subsections (a) and (b) of this section, a landlord may prevail in an action for summary ejection if:

- (1) The tenant breached the covenant to pay rent or any other substantial covenant of the lease for which the tenant may be evicted, and such breach is the reason for the eviction; or
- (2) In a case of a tenancy for a definite period of time where the tenant has no option to renew the lease, the tenant holds over after expiration of the term; or
- (3) The violation of G.S. 42-42 complained of was caused primarily by the willful or negligent conduct of the tenant, member of the tenant's household, or their guests or invitees; or
- (4) Compliance with the applicable building or housing code requires demolition or major alteration or remodeling that cannot be accomplished without completely displacing the tenant's household; or
- (5) The landlord seeks to recover possession on the basis of a good faith notice to quit the premises, which notice was delivered prior to the occurrence of any of the activities protected by subsections (a) and (b) of this section; or
- (6) The landlord seeks in good faith to recover possession at the end of the tenant's term for use as the landlord's own abode, to demolish or make major alterations or remodeling of the dwelling unit in a manner that requires the complete displacement of the tenant's household, or to terminate for at least six months the use of the property as a rental dwelling unit.

Remedies, N.C. GEN. STAT. § 42-37.2

(a) If the court finds that an ejectment action is retaliatory, as defined by this Article, it shall deny the request for ejectment; provided, that a dismissal of the request for ejectment shall not prevent the landlord from receiving payments for rent due or any other appropriate judgment.

(b) The rights and remedies created by this Article are supplementary to all existing common law and statutory rights and remedies.

Waiver, N.C. GEN. STAT. § 42-37.3

Any waiver by a tenant or a member of his household of the rights and remedies created by this Article is void as contrary to public policy.

Efrog Newydd

Retaliation by landlord against tenant, N.Y. REAL PROP. ACTS. § 223-b (Consol. 1979)

1. No landlord of premises or units to which this section is applicable shall serve a notice to quit upon any tenant or commence any action to recover real property or summary proceeding to recover possession of real property in retaliation for:

a. A good faith complaint, by or in behalf of the tenant, to a governmental authority of the landlord's alleged violation of any health or safety law, regulation, code, or ordinance, or any law or regulation which has as its objective the regulation of premises used for dwelling purposes or which pertains to the offense of rent gouging in the third, second or first degree; or

b. Actions taken in good faith, by or in behalf of the tenant, to secure or enforce any rights under the lease or rental agreement, under section two hundred thirty-five-b of this chapter, or under any other law of the state of New York, or of its governmental subdivisions, or of the United States which has as its objective the regulation of premises used for dwelling purposes or which pertains to the offense of rent gouging in the third, second or first degree; or

c. The tenant's participation in the activities of a tenant's organization.

2. No landlord or premises or units to which this section is applicable shall substantially alter the terms of the tenancy in retaliation for any actions set forth in paragraphs a, b, and c of subdivision one of this section. Substantial alteration shall include, but is not limited to, the refusal to continue a tenancy of the tenant or, upon expiration of the tenant's lease, to renew the lease or offer a new lease; provided, however, that a landlord shall not be required under this section to offer a new lease or a lease renewal for a term greater than one year and after such extension of a tenancy for one year shall not be required to further extend or continue such tenancy.

3. A landlord shall be subject to a civil action for damages and other appropriate relief, including injunctive and other equitable remedies, as may be determined by a court of competent jurisdiction in any case in which the landlord has violated the provisions of this section.

4. In any action to recover real property or summary proceeding to recover possession of real property, judgment shall be entered for the tenant if the court finds that the landlord is acting in retaliation for any action set forth in paragraphs a, b, and c of subdivision one of this section and further finds that the landlord would not otherwise have commenced such action or proceeding.

Retaliation shall be asserted as an affirmative defense in such action or proceeding. The tenant shall not be relieved of the obligation to pay any rent for which he is otherwise liable.

5. In an action or proceeding instituted against a tenant of premises or a unit to which this section is applicable, a rebuttable presumption that the landlord is acting in retaliation shall be created if the tenant establishes that the landlord served a notice to quit, or instituted an action or proceeding to recover possession, or attempted to substantially alter the terms of the tenancy, within six months after:

- a. A good faith complaint was made, by or in behalf of the tenant, to a governmental authority of the landlord's violation of any health or safety law, regulation, code, or ordinance, or any law or regulation which has as its objective the regulation of premises used for dwelling purposes or which pertains to the offense of rent gouging in the third, second or first degree; or
- b. The tenant in good faith commenced an action or proceeding in a court or administrative body of competent jurisdiction to secure or enforce against the landlord or his agents any rights under the lease or rental agreement, under section two hundred thirty-five-b of this chapter, or under any other law of the state of New York, or of its governmental subdivisions, or of the United States which has as its objective the regulation of premises used for dwelling purposes or which pertains to the offense of rent gouging in the third, second or first degree.
- c. Judgment under subdivision three or four of this section was entered for the tenant in a previous action between the parties; or an inspection was made, an order was entered, or other action was taken as a result of a complaint or act described in paragraph a or b of this subdivision. But the presumption shall not apply in an action or proceeding based on the violation by the tenant of the terms and conditions of the lease or rental agreement, including nonpayment of the agreed-upon rent. The effect of the presumption shall be to require the landlord to provide a credible explanation of a non-retaliatory motive for his acts. Such an explanation shall overcome and remove the presumption unless the tenant disproves it by a preponderance of the evidence.

6. This section shall apply to all rental residential premises except owner-occupied dwellings with less than four units. However, its provisions shall not be given effect in any case in which it is established that the condition from which the complaint or action arose was caused by the tenant, a member of the tenant's household, or a guest of the tenant. Nor shall it apply in a case where a tenancy was terminated pursuant to the terms of a lease as a result of a bona fide transfer of ownership.

Right of tenants to form, join or participate in tenants' groups, N.Y. REAL PROP. ACTS § 230 (McKinney 1995)

Right of tenants to form, join or participate in tenants' groups.

1. No landlord shall interfere with the right of a tenant to form, join or participate in the lawful activities of any group, committee or other organization formed to protect the rights of tenants; nor shall any landlord harass, punish, penalize, diminish, or withhold any right, benefit or privilege of a tenant under his tenancy for exercising such right.

2. Tenants' groups, committees or other tenants' organizations shall have the right to meet without being required to pay a fee in any location on the premises including a community or social room where use is normally subject to a fee which is devoted to the common use of all tenants in a peaceful manner, at reasonable hours and without obstructing access to the premises or facilities. No landlord shall deny such right.

Seland Newydd

Tribunal may declare retaliatory notice of no effect, RESIDENTIAL TENANCIES ACT 1986 § 54: amended, on 1 October 2010, by section 36 of the Residential Tenancies Amendment Act 2010 (2010 No 95)

(1) Within 14 working days after receipt of a notice terminating the tenancy, being a notice that complies with the requirements of section 51 (or, in the case of a boarding house tenancy, section 66U), the tenant may apply to the Tribunal for an order declaring that the notice is of no effect on the ground that, in giving the notice, the landlord was motivated wholly or partly by the exercise or proposed exercise by the tenant of any right, power, authority, or remedy conferred on the tenant by the tenancy agreement or by this or any other Act or any complaint by the tenant against the landlord relating to the tenancy.

(2) If, on any such application, the Tribunal is satisfied that the landlord was so motivated in giving the notice, it shall declare the notice to be of no effect unless the Tribunal is satisfied that the purported exercise by the tenant of any such right, power, authority, or remedy, or the making by the tenant of any such complaint, was or would be vexatious or frivolous to such an extent that the landlord was justified in giving the notice.



Shelter Cymru

25 Heol Walter
Abertawe
SA1 5NN
Rhif Cofrestru'r Elusen: 515905



Citizens Advice Cymru

Quebec House
Castlebridge
5-19 Cowbridge Road East
Caerdydd CF11 9AB

Shelter
Cymru

www.sheltercymru.org.uk

Rhif Cofrestru'r Elusen: 515902



www.citizensadvice.org.uk

Rhif Cofrestru'r Elusen: 279057