

Bil Diogelwch Adeiladau (Cymru) Adroddiad Cyfnod 1

Tachwedd 2025



Senedd Cymru yw'r corff sy'n cael ei ethol yn ddemocrataidd i gynrychioli buddiannau Cymru a'i phobl. Mae'r Senedd, fel y'i gelwir, yn deddfu ar gyfer Cymru, yn cytuno ar drethi yng Nghymru, ac yn dwyn Llywodraeth Cymru i gyfrif.

Gallwch weld copi electronig o'r ddogfen hon ar wefan y Senedd:
www.senedd.cymru/SeneddTai

Gellir cael rhagor o gopïau o'r ddogfen hon mewn ffurfiau hygyrch, yn cynnwys Braille, print bras, fersiwn sain a chopïau caled gan:

Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai
Senedd Cymru
Bae Caerdydd
CF99 1SN

Ffôn: **0300 200 6565**
E-bost: **SeneddTai@senedd.cymru**
X: **@SeneddLlywLTai**

© **Hawlfraint Comisiwn y Senedd 2025**

Ceir atgynhyrchu testun y ddogfen hon am ddim mewn unrhyw fformat neu gyfrwng cyn belled ag y caiff ei atgynhyrchu'n gywir ac na chaiff ei ddefnyddio mewn cyd-destun camarweiniol na difriol. Rhaid cydnabod mai Comisiwn y Senedd sy'n berchen ar hawlfraint y deunydd a rhaid nodi teitl y ddogfen.

Bil Diogelwch Adeiladau (Cymru)

Adroddiad Cyfnod 1

Tachwedd 2025



Am y Pwyllgor

Sefydlwyd y Pwyllgor ar 23 Mehefin 2021. Ceir ei gylch gwaith yn:
www.senedd.cymru/SeneddTai

Aelodau cyfredol y Pwyllgor:



**Cadeirydd y Pwyllgor:
John Griffiths AS**
Llafur Cymru



Peter Fox AS
Ceidwadwyr Cymreig



Lesley Griffiths AS
Llafur Cymru



Siân Gwenllïan AS
Plaid Cymru



Joel James AS
Ceidwadwyr Cymreig



Lee Waters AS
Llafur Cymru

Roedd yr Aelod a ganlyn hefyd yn aelod o'r Pwyllgor yn ystod gwaith craffu ar y Bil.



Laura Anne Jones AS
Reform UK

Cynnwys

Argymhellion a Chasgliadau	5
1. Cyflwyniad	12
Cylch gwaith	12
Ein dull ni	13
Cymhwysedd deddfwriaethol	14
Trafodaeth pwyllgorau eraill ar y Bil	14
2. Egwyddorion cyffredinol a'r angen am ddeddfwriaeth	15
Y cefndir	15
Y fframwaith deddfwriaethol presennol ar ddiogelwch adeiladau	16
Yr angen am ddeddfwriaeth bellach	17
Egwyddorion cyffredinol	21
Gweithredu	21
3. Rhan 1: Diogelwch adeiladau sy'n cynnwys dwy neu ragor o unedau preswyl	35
Pennod 2: Termau allweddol	35
Pennod 4: Asesu a rheoli risgiau diogelwch adeilad	46
Pennod 5: Dyletswyddau sy'n gymwys i adeiladau Categori 1 a feddiennir yn unig	53
Pennod 6: Gwybodaeth a chwynion	58
Pennod 7: Dyletswyddau preswylwyr a pherchnogion unedau preswyl	63
Pennod 9: Atodol	67
4. Rhan 2: Diogelwch tân mewn tai amlfeddiannaeth penodol..	70
Termau allweddol	70

Asesu a rheoli risgiau diogelwch tân mewn tai amlfeddiannaeth perthnasol	71
Darparu gwybodaeth a dogfennau sy'n ymwneud â thai amlfeddiannaeth perthnasol a dyletswyddau meddianwyr tai amlfeddiannaeth perthnasol	75
Cyffredinol.....	77
5. Rhan 3: Pwerau gorfodi ac ymchwilio	80
Awdurdodau gorfodi	80
Pwerau awdurdodau gorfodi i roi hysbysiadau / Swyddogaethau swyddogion awdurdodedig	82
Mesurau arbennig mewn perthynas ag adeiladau categori 1.....	85
6. Rhan 4: Atodol a chyffredinol	89
Canllawiau a chydweithredu	89
Awdurdodau Diogelwch Adeiladau / Awdurdodau Diogelwch Tân	91
7. Materion a godwyd heblaw'r rhai a gwmpesir gan y Bil.....	98
Cyweirio	98
Materion eraill a godwyd	103
Atodiad 1 : Rhestr o sesiynau tystiolaeth lafar	108
Atodiad 2 : Rhestr o'r dystiolaeth ysgrifenedig	111

Argymhellion a Chasgliadau

Argymhelliad 1. Rydym yn argymhell bod y Senedd yn cytuno ar egwyddorion cyffredinol y Bil Diogelwch Adeiladau (Cymru) ond yn nodi y cafodd pryderon sylweddol eu codi mewn tystiolaeth a ddarparwyd i'r Pwyllgor mewn perthynas â gwahanol agweddau ar y Bil, ac y dylai Llywodraeth Cymru fynd i'r afael â rhain ar frys..... Tudalen 31

Argymhelliad 2. Dylai Llywodraeth Cymru ymgynghori ar ei chynllun gweithlu diogelwch adeiladau a'i gyhoeddi cyn gynted â phosibl. Dylai'r cynllun ddarparu data sylfaenol ar y capasiti presennol ar gyfer cynnal asesiadau risg strwythurol a risg tân gan bersonau cymwys a chyflawni swyddogaethau rheoleiddio gan yr Awdurdodau Diogelwch Tân a Diogelwch Adeiladau. Dylai gynnwys manylion am sut a phryd y bydd cynnydd o ran datblygu'r gweithlu yn cael ei adolygu. Tudalen 32

Argymhelliad 3. Dylai Llywodraeth Cymru wneud rhagor o waith i sicrhau bod y gofynion o ran adnoddau ychwanegol a fydd yn deillio o'r Bil yn cael eu deall yn llawn..... Tudalen 32

Argymhelliad 4. Dylai Llywodraeth Cymru sicrhau bod cymdeithasau tai a landlordiaid awdurdodau lleol yn derbyn y cyllid ychwanegol sydd ei angen er mwyn gallu arfer dyletswyddau'n effeithiol..... Tudalen 32

Argymhelliad 5. Dylai Llywodraeth Cymru ailystyried a ddylai'r ffioedd y gellir eu codi yn unol â'r Bil am arfer swyddogaethau rheoleiddio ddarparu ar gyfer adennill costau llawn. Os na, dylai Llywodraeth Cymru egluro i'r Senedd a'r rhai y gosodir dyletswyddau rheoleiddio arnynt ynghylch sut y dylid ariannu unrhyw wahaniaethau rhwng cost arfer dyletswyddau rheoleiddio a'r ffioedd y gellir eu codi. Tudalen 32

Argymhelliad 6. Dylai Llywodraeth Cymru ymgysylltu â chyrff cynrychioliadol ar ran tenantiaid a lesddeiliaid, gan gynnwys y rhai sy'n ymwneud â darparu cyngor cyfreithiol, i ystyried digonolrwydd ac effeithiolrwydd yr amddiffyniadau cyfreithiol presennol yn erbyn landlordiaid yn trosglwyddo costau afresymol i breswylwyr a lesddeiliaid. Dylai Llywodraeth Cymru hefyd ystyried a oes angen amddiffyniadau cyfreithiol pellach o fewn cyfraith Cymru, er mwyn sicrhau eu bod yn addas ar gyfer cyd-destun tai Cymru..... Tudalen 33

Argymhelliad 7. Dylai Llywodraeth Cymru gyhoeddi cyn gynted ag y bo'n rhesymol ymarferol (i'w hystyried yn ystod cyfnodau diwygio'r Bil ar yr hwyr) ganfyddiadau'r gwaith sy'n cael ei wneud ar hyn o bryd i ystyried a ddylid ei

gwneud yn ofynnol i landlordiaid ystyried ffrydiau ariannu eraill cyn trosglwyddo costau ychwanegol yr aed iddynt i denantiaid neu lesddeiliaid er mwyn bodloni gofynion y Bil.....Tudalen 33

Argymhelliad 8. Dylai Llywodraeth Cymru ddarparu cyfiawnhad clir dros gynnwys adeiladau Categori 3 o fewn y gyfundrefn diogelwch adeiladau newydd o ran yr effaith ar broffil risg diogelwch adeiladau Categori 3. Oherwydd diffyg tystiolaeth bod y dull arfaethedig o ymdrin ag adeiladau Categori 3 a thai amlfeddiannaeth yn gymesur, dylai Llywodraeth Cymru ystyried mabwysiadu dull haenedig sy'n seiliedig ar risg fel bod adeiladau a thai amlfeddiannaeth risg uwch Categori 3 yn cael eu cynnwys yn y gyfundrefn newydd cyn adeiladau Categori 3 risg is a thai amlfeddiannaeth risg is..... Tudalen 40

Argymhelliad 9. Yn sgil y dystiolaeth a ddaeth i law o'r heriau sylweddol y bydd yn eu hwynebu wrth weithredu dyletswyddau'r Bil mewn perthynas ag adeiladau Categori 3 erbyn diwedd 2028, dylai Llywodraeth Cymru roi'r wybodaeth ddiweddaraf am ei hystyriaeth o'r amserlen ar gyfer cyflwyno'r dyletswyddau hyn.Tudalen 41

Argymhelliad 10. Dylai Llywodraeth Cymru ymgysylltu â darparwyr mathau arbenigol o lety fel goleudai i ganfod a ddylent fod o fewn y cwmpas, a sicrhau bod eglurder yn cael ei ddarparu ar bob math o lety nad yw'r gyfundrefn newydd yn berthnasol iddo.Tudalen 41

Argymhelliad 11. Dylai Llywodraeth Cymru sicrhau bod diffiniadau clir o'r termau allweddol a ddefnyddir ym Mhennod 2 o'r Bil yn cael eu darparu cyn cychwyn y darpariaethau yn y bennod hon, er mwyn sicrhau cysondeb wrth weithredu'r darpariaethau hyn.....Tudalen 42

Argymhelliad 12. Dylai Llywodraeth Cymru ymgysylltu ymhellach â chyrff perthnasol, gan gynnwys Cymdeithas Cyfraith Tai Cymdeithasol Cymru, UK Finance a rhanddeiliaid perthnasol eraill i drafod a datrys pryderon a fynegwyd ynghylch yr ystod o bersonau y gellid eu hadnabod fel personau atebol a phrif bersonau atebol a'r trefniadau a nodir yn y Bil ar gyfer eu hadnabod, gan gynnwys o fewn adeiladau sy'n eiddo llawn i berchen-feddianwyr. Mae hyn yn bwysig er mwyn sicrhau bod gwersi'n cael eu dysgu o'r heriau a brofwyd yn Lloegr gyda threfniadau ar gyfer adnabod personau atebol a phrif bersonau atebol.Tudalen 46

Argymhelliad 13. Dylai Llywodraeth Cymru sicrhau bod canllawiau a chymorth ar arfer dyletswyddau personau atebol a phrif bersonau atebol ar gael mewn digon o amser cyn ei bod yn ofynnol i unrhyw bersonau arfer dyletswyddau o'r fath. Bydd

hyn yn hanfodol er mwyn caniatáu amser i bersonau atebol a phrif bersonau atebol ddeall gofynion y rôl yn llawn ac ymgwyfarwyddo â chanllawiau gweithredol cyn i'r dyletswyddau ddod i rym.....Tudalen 46

Argymhelliad 14. Dylai Llywodraeth Cymru ymgynghori â phob person perthnasol ynghylch unrhyw reoliadau a wneir mewn perthynas ag ystyr 'person cymwys' i gynnal asesiad risg tân ac mewn perthynas â sut y dylid cynnal asesiadau o'r fath, a rhoi digon o amser i aseswyr a rheoleiddwyr ymgwyfarwyddo â gofynion newydd a nodir neu a gychwynnir mewn rheoliadau o'r fath a pharatoi ar eu cyfer, cyn i unrhyw reoliadau o'r fath ddod i rym.....Tudalen 50

Argymhelliad 15. Dylai Llywodraeth Cymru ddiwygio adran 36 o'r Bil i ddarparu amserlen fwy penodol ar gyfer llunio adroddiad achos diogelwch a'i gyflwyno i'r Awdurdod Diogelwch Adeiladau.....Tudalen 54

Argymhelliad 16. Dylai Llywodraeth Cymru ddiwygio'r Bil i osod dyletswydd ar brif bersonau atebol i gynnwys preswylwyr yn y broses o ddatblygu strategaethau ymgysylltu â phreswylwyr, yn hytrach na nodi mewn rheoliadau pryd y dylai prif bersonau atebol ymgynghori â phreswylwyr ar y gwaith paratoi.....Tudalen 58

Argymhelliad 17. Dylai Llywodraeth Cymru ymgysylltu â'r personau hynny a allai fod yn rhan o'r prosesau cwyno a sefydlir o dan adrannau 48 i 50 o'r Bil, i ystyried os gellir gwneud prosesau o'r fath yn gydnaws â phrosesau cwyno presennol, a sut y gellir gwneud hynny. Dylai Llywodraeth Cymru hefyd ymgysylltu â phob corff rheoleiddio y gellid gwneud cynwion iddynt ar hyn o bryd yn erbyn personau a nodir yn adrannau 48 i 50 o'r Bil, gan gynnwys Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru, er mwyn sicrhau cydnawsedd o ran prosesau cwyno newydd a phrosesau cwyno presennol ac i osgoi dyblygu mewn prosesau.....Tudalen 63

Argymhelliad 18. Dylai Llywodraeth Cymru sicrhau bod canllawiau a gaiff eu paratoi ar gyfer personau atebol a phrif bersonau atebol o ran dyletswyddau preswylwyr yn glir y dylid cefnogi preswylwyr i gyflawni eu dyletswyddau cyn cymryd mesurau gorfodi, ac ar sut y dylid darparu cymorth o'r fath. Dylai'r canllawiau hefyd adlewyrchu gofynion cymorth ychwanegol rhai preswylwyr sy'n agored i niwed a sicrhau dull cymesur o orfodi bob amser.....Tudalen 66

Argymhelliad 19. Dylai Llywodraeth Cymru ystyried camau i'w cymryd i sicrhau bod landlordiaid neu berchnogion eiddo nad ydynt yn bersonau atebol nac yn brif personau atebol dynodedig yn gwbl ymwybodol o'r dyletswyddau a'r hawliau sydd i'w sefydlu gan y gyfundrefn diogelwch adeiladau newydd, er mwyn gallu chwarae eu rhan yn y broses o'i gweithredu.....Tudalen 66

Argymhelliad 20. Dylai Llywodraeth Cymru ymgysylltu â chyrff cynrychioliadol ar ran preswylwyr a phersonau perthnasol eraill i ystyried a allai atal rhent yn unol ag adran 65 o'r Bil arwain at ganlyniadau anfwriadol i breswylwyr, ac os felly, a oes angen gwneud unrhyw newidiadau i'r Bil i osgoi canlyniadau o'r fath neu i fynd i'r afael â hwy..... Tudalen 69

Argymhelliad 21. Dylai Llywodraeth Cymru ddiwygio'r Bil i roi mwy o eglurder ynghylch ystyr 'tai amlfeddiannaeth perthnasol' a amlinellir yn adran 67. Wrth wneud hynny, ac wrth ddatblygu unrhyw reoliadau dilynol, bydd ymgysylltu â'r sector tai yn allweddol i sicrhau bod pob math o dai amlfeddiannaeth yn cael eu hystyried a bod pob cyfle i symleiddio'r diffiniad yn cael ei nodi.....Tudalen 78

Argymhelliad 22. Dylai Llywodraeth Cymru ddarparu canllawiau clir ar sut i arfer dyletswyddau a phwerau gorfodi, a dylid darparu hyn mewn digon o amser i ganiatáu i awdurdodau ymgysylltu â'r canllawiau cyn i'r swyddogaethau a'r pwerau gorfodi ddod i rym.....Tudalen 87

Argymhelliad 23. Dylai Llywodraeth Cymru roi ystyriaeth bellach i ddarpariaethau'r Bil ar Orchmynion Mesurau Arbennig yng ngoleuni'r dystiolaeth a ddaeth i law a thrafod ag awdurdodau lleol, gwasanaethau tân ac achub a phersonau perthnasol eraill sut y gall swyddogaethau rheoli mesurau arbennig fod yn effeithiol yn ymarferol..... Tudalen 88

Argymhelliad 24. Dylai Llywodraeth Cymru gyflwyno gwelliannau i gynnwys y model cyflawni a ffefrir ganddi ar gyfer gorfodi ar wyneb y Bil. Dylai'r gwelliannau hefyd ei gwneud yn glir na ellir dynodi pob un o'r 22 awdurdod lleol yn Awdurdodau Diogelwch Adeiladau.....Tudalen 95

Argymhelliad 25. O ystyried y bwriad i leoli timau Awdurdod Diogelwch Adeiladau o fewn awdurdodau lleol, dylai Llywodraeth Cymru weithio gydag awdurdodau lleol i nodi atebion i'w pryderon ynghylch ymgymryd â chyfrifoldebau Awdurdod Diogelwch Adeiladau gan gynnwys problem cyflogau anghystadleuol ar gyfer rolau allweddol o fewn y timau hynny. Tudalen 96

Argymhelliad 26. Dylai Llywodraeth Cymru wneud datganiad brys ar y mesurau y mae'n bwriadu eu cymryd, y tu hwnt i'r rhai sy'n cael eu cymryd ar hyn o bryd, i fynd i'r afael â chynnydd araf gan rai datblygwyr ac i gynyddu pa mor gyflym y mae gwaith cyweirio yn cael ei wneud i fynd i'r afael â diffygion hanesyddol mewn adeiladau yng Nghymru..... Tudalen 102

Argymhelliad 27. Dylai Llywodraeth Cymru ddiwygio'r Bil i gynnwys darpariaethau ar gyfer terfynau amser a sancsiynau y gellir eu gorfodi'n gyfreithiol

mewn perthynas â chyweirio, ac ar gyfer cosbau am fethiannau gan ddatblygwyr i fynd i'r afael â diffygion o fewn yr amserlenni gofynnol..... Tudalen 103

Casgliad 1. Rydym yn cefnogi bwriad Llywodraeth Cymru i weithio gyda phartneriaid cyflawni i ddatblygu cynllun gweithlu diogelwch adeiladau er mwyn sicrhau y gellir bodloni gofynion y Bil yn y dyfodol, ac i sefydlu cynllun prentisiaeth gradd ar gyfer swyddogion iechyd yr amgylchedd. Bydd y gwaith cynllunio gweithlu yn allweddol i gyflawni'r gyfundrefn diogelwch adeiladau newydd yng Nghymru yn llwyddiannus ac y dylid rhoi blaenoriaeth iddo. Tudalen 32

Casgliad 2. Rydym yn cydnabod bod llawer o'r sefydliadau a'r gwasanaethau y bydd y Bil yn rhoi cyfrifoldebau arnynt eisoes o dan bwysau ariannol ac y gallent gael trafferth bodloni gofynion ychwanegol o ran adnoddau. Tudalen 32

Casgliad 3. Mae'r dystiolaeth a ddaeth i law yn dangos y gallai'r Bil hwn gael effaith anfwriadol ar y cyflenwad tai yng Nghymru a gallai felly effeithio ar gyflawni targedau Llywodraeth Cymru ar gyfer cynyddu'r cyflenwad o dai cymdeithasol a fforddiadwy. Dylai Llywodraeth Cymru fyfyrion ar y dystiolaeth a ddaeth i law ac ystyried a oes angen newidiadau i'r Bil i sicrhau cysondeb â nod y polisi o gynyddu'r cyflenwad o dai cymdeithasol a fforddiadwy..... Tudalen 33

Casgliad 4. Nid ydym yn credu bod Llywodraeth Cymru wedi cyflwyno achos clir bod cynnwys adeiladau Categori 3 a thai amlfeddiannaeth o fewn y gyfundrefn newydd yn angenrheidiol. Nid yw wedi dangos y byddai'r costau ychwanegol a'r goblygiadau o ran adnoddau sy'n deillio o fwy o reoleiddio, a'r risg bosibl i'r cyflenwad tai, yn gymesur ag unrhyw fuddion diogelwch a gyflawnir drwy gymhwyso'r gyfundrefn newydd i adeiladau o'r fath..... Tudalen 40

Casgliad 5. Rydym yn croesawu ymrwymiad yr Ysgrifennydd Cabinet i ymgysylltu â chyrff cynrychioliadol ar ran pobl anabl i nodi amddiffyniadau addas ar gyfer preswylwyr sy'n agored i niwed mewn adeiladau rheoleiddiedig a'r ffordd orau o sefydlu amddiffyniadau o'r fath..... Tudalen 41

Casgliad 6. Rydym yn croesawu ymrwymiad yr Ysgrifennydd Cabinet i roi'r canllawiau a'r cymorth y bydd eu hangen ar bersonau atebol a phrif bersonau atebol er mwyn iddynt allu cyflawni eu dyletswyddau'n effeithiol. Bydd hyn yn allweddol i gyflawni amcanion y Bil yn effeithiol. Tudalen 46

Casgliad 7. Dylai Llywodraeth Cymru ymgynghori â phob person perthnasol ynghylch unrhyw reoliadau a wneir o dan adran 33 sy'n ymwneud ag asesiadau risg strwythurol, a darparu digon o amser i'r rhai sydd â dyletswyddau mewn perthynas ag asesiadau risg strwythurol ymglyfarwyddo â'r gofynion newydd a

nodir yn y rheoliadau hynny a pharatoi ar eu cyfer, cyn i unrhyw reoliadau o'r fath ddod i rym.....Tudalen 53

Casgliad 8. Nodwn y galwadau a wnaed i gynnal asesiadau risg strwythurol a thân yn gyfannol yn hytrach nag ar wahân, oherwydd y cyd-ddibyniaeth rhwng risgiau strwythurol a thân o fewn adeiladau. Er nad oes gennym farn ynghylch pa un a ddylid diwygio'r Bil yn unol â hynny ai peidio, rydym yn cydnabod y gallai hyn fod yn fater i'w ystyried ymhellach gan Lywodraeth Cymru a rhanddeiliaid perthnasol.Tudalen 53

Casgliad 9. Rydym yn cytuno â'r farn a fynegwyd y byddai'n ddefnyddiol i Lywodraeth Cymru ddarparu templed ar gyfer adroddiadau achosion diogelwch a dogfennau eraill y mae rhaid eu paratoi yn unol â gofynion y Bil, fel ffordd o helpu i fynd i'r afael â phryderon a fynegwyd ynghylch goblygiadau dyletswyddau o'r fath o ran adnoddau ar gyfer partneriaid cyflawni.....Tudalen 54

Casgliad 10. Rydym yn cytuno y bydd yn bwysig i bob parti fod yn gwbl ymwybodol o'r gofynion sydd arnynt, boed fel meddianwyr neu fel landlordiaid. Felly, rydym yn croesawu sicrwydd yr Ysgrifennydd Cabinet ynghylch datblygu llawlyfr i breswylwyr. Fodd bynnag, nid ydym yn ymwybodol o drefniadau i godi ymwybyddiaeth ymhlith landlordiaid na pherchnogion eiddo nad ydynt yn bersonau atebol nac yn brif bersonau atebol, ac rydym yn gofyn am ragor o wybodaeth gan yr Ysgrifennydd Cabinet ynghylch sut y bydd hyn yn cael ei wneud..... Tudalen 66

Casgliad 11. Credwn fod angen egluro termau allweddol a ddefnyddir ym Mhennod 7 mewn perthynas â dyletswyddau preswylwyr er mwyn sicrhau eglurder ynghylch y personau y mae dyletswyddau o'r fath yn berthnasol iddynt, gan gynnwys y term 'preswlydd sy'n oedolyn'..... Tudalen 66

Casgliad 12. Rydym yn cytuno â'r Ysgrifennydd Cabinet y bydd llwyddiant nod polisi'r gofyniad yn adran 65 sy'n ymwneud â darparu gwybodaeth am ddiogelwch adeiladau i breswylwyr yn dibynnu ar briodoldeb gwybodaeth o'r fath i anghenion preswylwyr ac os yw'n cael ei chyflwyno mewn ffordd sy'n ddealladwy iddynt. Bydd angen i reoliadau a wneir mewn perthynas â darparu gwybodaeth o'r fath ystyried y gwaith a'r adnoddau ychwanegol sydd eu hangen ar y rhai y rhoddir dyletswyddau arnynt a sicrhau cydbwysedd priodol rhwng gwybodaeth sydd i'w darparu i breswylwyr a gwybodaeth y dylid ei 'rhoi ar gael'..... Tudalen 69

Casgliad 13. Os bydd swyddogaethau a phwerau gorfodi a ddarperir gan y Bil yn cael eu rhannu rhwng Awdurdodau Diogelwch Adeiladau ac Awdurdodau Diogelwch Tân, bydd angen canllawiau clir gan Lywodraeth Cymru ar y ddau

ynghylch sut y dylent gydweithio i orfodi eu dyletswyddau a'u gofynion deddfwriaethol. Dylai canllawiau hefyd nodi sut y bydd y swyddogaethau a'r pwerau gorfodi yn y ddeddfwriaeth hon yn rhyngweithio â swyddogaethau a phwerau gorfodi presennol a nodir mewn deddfwriaeth diogelwch adeiladau gyfredol.....Tudalen 87

Casgliad 14. Er ein bod yn cydnabod y bydd y cynnig ar gyfer tri Awdurdod Diogelwch Adeiladau gydag awdurdodaethau sy'n adlewyrchu ôl troed pob un o'r tri gwasanaeth tân ac achub yn ddeniadol i o leiaf rai o'n tystion, mae'n destun gofid na chafodd y model cyflawni a ffefrir gan Lywodraeth Cymru ar gyfer gorfodi ei wneud yn hysbys mewn pryd i ni ei ystyried yn fanwl yn ystod ein gwaith craffu yng nghyfnod un. Nid ydym wedi gallu ystyried costau a manteision y model arfaethedig na'r risg bosibl o ddyblygu cyfrifoldebau a allai godi o sefydlu mwy nag un awdurdod rheoleiddio.....Tudalen 95

Casgliad 15. Rydym yn cydnabod y sylwadau a wnaed ynghylch faint o fanylion ar weithredu sy'n cael eu gadael i'r canllawiau a'r rheoliadau ac nad ydynt wedi'u cynnwys yn y Bil. Nodwn fod Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad y Senedd wedi ystyried y mater hwn yn fanwl..... Tudalen 96

Casgliad 16. Rydym yn croesawu ymrwymiad Llywodraeth Cymru i ddarparu cymorth a chanllawiau ar arfer y dyletswyddau a osodir gan y Bil cyn i'r dyletswyddau ddod i rym.....Tudalen 97

Casgliad 17. Ein dealltwriaeth ni o'r dull cyweirio a fabwysiadwyd gan Lywodraeth Cymru, fel y'i disgrifiwyd gan yr Ysgrifennydd Cabinet, yw ei fod yn dibynnu ar ewyllys da datblygwyr i ddechrau gwaith erbyn diwedd 2026, heb unrhyw ofyniad cyfreithiol i gadw at y dyddiad hwn. Nid oes dyddiad cau ychwaith, boed wedi'i gefnogi gan ddeddfwriaeth neu fel arall, ar gyfer cwblhau gwaith. Er ein bod yn cydnabod bod rhywfaint o gynnydd wedi'i wneud, rydym o'r farn bod yn rhaid mabwysiadu dull gwahanol nawr i sicrhau bod diffygion hanesyddol sy'n peryglu bywyd mewn adeiladau yn cael eu datrys ar frys..... Tudalen 102

Casgliad 18. Rydym yn croesawu cydnabyddiaeth yr Ysgrifennydd Cabinet bod angen atebion i sicrhau bod pobl agored i niwed ac anabl yn cael eu symud yn gyflym ac yn ddiogel yn achos tân mewn adeilad rheoleiddiedig. Nodwn ymgysylltiad parhaus Llywodraeth Cymru â phobl anabl ac edrychwn ymlaen at glywed canlyniadau'r gwaith a wneir i archwilio atebion o'r fath.....Tudalen 107

Casgliad 19. Nodwn fod Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad y Senedd wedi ystyried yn fanylach y mater o ymgynghori â phreswylwyr ar reoliadau a chanllawiau a wneir ac a gyhoeddir yn unol â'r Bil.Tudalen 107

1. Cyflwyniad

Cyflwynwyd y Bil Diogelwch Adeiladau (Cymru) (“y Bil”) ar 7 Gorffennaf 2025, a chafodd ei gyfeirio i’r Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai i graffu ar ei egwyddorion cyffredinol. Mae pwyllgorau eraill y Senedd hefyd wedi gwneud gwaith craffu ar agweddau ariannol a chyfansoddiadol ar y Bil.

1. Ar 7 Gorffennaf 2025, cyflwynodd Jayne Bryant AS, Ysgrifennydd y Cabinet dros Lywodraeth Leol a Thai (“yr Ysgrifennydd Cabinet”) y Bil a’r Memorandwm Esboniadol (“y Memorandwm”) sy’n cyd-fynd ag ef. Mae dogfennau cysylltiedig eraill a gyhoeddwyd ochr yn ochr â’r Bil yn cynnwys Datganiad o Fwriad Polisi.
2. Cyfeiriodd Pwyllgor Busnes y Senedd y Bil i’r Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai (“y Pwyllgor”) er mwyn iddo ystyried yr egwyddorion cyffredinol (Cyfnod 1), yn unol â Rheol Sefydlog 26.9. Cytunodd y Pwyllgor Busnes y dylai’r Pwyllgor gyflwyno adroddiad erbyn 28 Tachwedd 2025.

Cylch gwaith

3. Ar 9 Gorffennaf 2025, gwnaethom gytuno ar y fframwaith a ganlyn wrth graffu ar egwyddorion cyffredinol y Bil, i ystyried:
 - Egwyddorion cyffredinol y Bil Diogelwch Adeiladau (Cymru) ac a oes angen deddfwriaeth i gyflawni amcanion polisi y Bil.
 - Unrhyw rwystrau posibl i weithredu darpariaethau’r Bil, ac a yw’r Bil a’r Memorandwm Esboniadol ac Asesiad Effaith Rheoleiddiol sy’n cyd-fynd ag ef yn rhoi ystyriaeth ddigonol iddynt.
 - A oes canlyniadau anfwriadol yn deillio o’r Bil.
 - Asesiad Llywodraeth Cymru o effeithiau ariannol ac effeithiau eraill y Bil fel y nodir yn Rhan 2 o’r Memorandwm Esboniadol.
 - Pa mor briodol yw’r pwerau yn y Bil i Weinidogion Cymru wneud is-ddeddfwriaeth (fel y nodir yn Rhan 1: Pennod 5 o’r Memorandwm Esboniadol).

- Materion sy'n ymwneud â chymhwysedd y Senedd, gan gynnwys a yw'r Bil yn gydnaws â'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol.
- Y cydbwysedd rhwng y wybodaeth sydd wedi'i chynnwys ar wyneb y Bil a'r hyn sydd i'w gynnwys drwy is-ddeddfwriaeth.
- Unrhyw fater yn ymwneud ag ansawdd y ddeddfwriaeth.
- Unrhyw fater arall sy'n ymwneud â goblygiadau cyfansoddiadol neu oblygiadau eraill y Bil.

Ein dull ni

4. Cawsom sesiwn frifffio dechnegol ar y Bil gan swyddogion Llywodraeth Cymru ar 9 Gorffennaf 2025.

5. Er mwyn llywio ein gwaith craffu ar y Bil, cynhaliwyd ymgynghoriad cyhoeddus rhwng 14 Gorffennaf ac 8 Medi 2025, a oedd yn canolbwyntio ar y cylch gwaith uchod. Daeth 28 o ymatebion i'r ymgynghoriad i law ac maent wedi'u cyhoeddi ar ein [gwefan](#).

6. Gwnaethom gynnal sesiynau tystiolaeth lafar gyda'r Ysgrifennydd Cabinet ar 17 Gorffennaf a 22 Hydref. Hefyd, gwnaethom gynnal cyfres o chwe sesiwn tystiolaeth lafar gyda rhanddeiliaid allanol rhwng 18 Medi a 9 Hydref. Mae rhestr o'r holl sesiynau tystiolaeth lafar ar gael yn Atodiad 1, ac mae rhestr o'r dystiolaeth ysgrifenedig a ddaeth i law ar gael yn Atodiad 2.

7. Fe wnaethom gynnal cyfres o weithgareddau ymgysylltu â dinasyddion i gael cipolwg ar brofiadau bywyd a barn preswylwyr a landlordiaid eiddo preswyl amlfeddiannaeth, er mwyn llywio ein gwaith craffu ar y Bil ymhellach. Aeth Tîm Ymgysylltu â Dinasyddion y Senedd i bum fforwm landlordiaid ledled De a Gorllewin Cymru, a chynhaliodd ddau gyfweiliad â chynrychiolwyr o gwmnïau rheoli eiddo ac asiantau gosod. At hynny, cyhoeddodd y tîm arolwg preswylwyr a hyrwyddwyd drwy randdeiliaid fel cymdeithasau tai a rhwydweithiau cymunedol. Mae canfyddiadau'r ymgysylltiad hwn wedi'u [cyhoeddi](#) ac wedi llywio canfyddiadau'r adroddiad hwn.

8. Rydym yn ddiolchgar i bawb a roddodd o'u hamser i ddarparu tystiolaeth i lywio ein gwaith craffu.

Cymhwysedd deddfwriaethol

9. Ar 7 Gorffennaf 2025, cyhoeddodd y Llywydd ddatganiad ysgrifenedig yn cadarnhau ei barn y byddai darpariaethau'r Bil Diogelwch Adeiladau (Cymru) o fewn cymhwysedd deddfwriaethol y Senedd.

Trafodaeth pwyllgorau eraill ar y Bil

10. Cafodd Pwyllgor Cyllid y Senedd dystiolaeth gan yr Ysgrifennydd Cabinet ar oblygiadau ariannol y Bil ar 1 Hydref 2025. Ar 29 Medi 2025, clywodd Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad y Senedd dystiolaeth gan yr Ysgrifennydd Cabinet. Mae'r ddau bwyllgor wedi adrodd ar eu casgliadau.

2. Egwyddorion cyffredinol a'r angen am ddeddfwriaeth

Mae'r Bil yn cyflwyno cyfundrefn diogelwch adeiladau newydd yng Nghymru sy'n canolbwyntio ar feddiannu a rheoli adeiladau preswyl amlfeddiannaeth yn barhaus, gyda'r nod cyffredinol o wella diogelwch pobl sy'n byw mewn adeiladau o'r fath.

Y cefndir

11. Nod y Bil yw cyflawni un o ymrwymadau'r Rhaglen Lywodraethu i ddiwygio'r system bresennol ar gyfer diogelwch adeiladau.

12. Yn sgil trychineb Tŵr Grenfell ym mis Mehefin 2017, comisiynodd Llywodraeth y DU adolygiad o reoliadau adeiladau a diogelwch tân ('adolygiad Hackitt') i wneud argymhellion ar system reoleiddio yn y dyfodol. Cyhoeddwyd adroddiad terfynol adolygiad Hackitt ym mis Mai 2018. Canfu nad oedd y system reoleiddio sy'n cwmpasu adeiladau uchel iawn a chymhleth yn addas at y diben. Gwnaeth dros 50 o argymhellion ar gyfer sefydlu fframwaith rheoleiddio newydd, ac amlinellodd gyfres o egwyddorion allweddol:

- Sefydlu model clir o berchnogaeth risg, fel bod cyfrifoldebau'n glir ar draws cylch oes adeilad. Dylai'r rhai sy'n gyfrifol am ddarparu a chynnal adeiladau diogel gael eu goruchwyllo a'u dwyn i gyfrif.
- Canolbwyntio ar ganlyniadau a chael ei ategu gan gamau gorfodi cryf, fel bod cymhellion i wneud y peth iawn a chosbau i'r rhai sy'n dewis chwarae'r system.
- Annog pobl i feddwl am adeiladau fel system, er mwyn caniatáu ystyried diogelwch adeiladau fesul achos ac osgoi meddwl mewn seilos.
- Defnyddio dull sy'n seiliedig ar risg, fel bod lefel yr oruchwyliaeth reoleiddiol yn gymesur â nifer y bobl a allai gael eu rhoi mewn perygl.
- Sicrhau tryloywder gwybodaeth a llwybr archwilio, er mwyn darparu sicrwydd a thystiolaeth bod adeilad wedi'i adeiladu'n ddiogel a'i fod yn parhau i fod yn ddiogel.

13. Ym mis Mai 2018, ymrwymodd Llywodraeth Cymru i “ddiwygio’r system reoleiddio yn y ffordd radical, bellgyrhaeddol” y mae adolygiad Hackitt wedi galw amdani. Nododd Papur Gwyn 2021 ar ddiogelwch adeiladau ei gynigion ar gyfer diwygio.

14. Mae Llywodraeth Cymru wedi mabwysiadu dull fesul cam o ddatblygu a gweithredu’r diwygiadau a gynigiwyd yn y Papur Gwyn. Bwriwyd ymlaen â newidiadau sy’n ymwneud â’r cam dylunio ac adeiladu i raddau helaeth drwy Ddeddf Diogelwch Adeiladau 2022 Llywodraeth y DU. Roedd Llywodraeth Cymru o’r farn bod y dull hwn yn caniatáu i ddiwygiadau gael eu cyflawni cyn gynted â phosibl.

15. Mae’r Bil hwn yn bwrw ymlaen â llawer o’r darpariaethau sy’n weddill a gynigiwyd yn y Papur Gwyn, yn bennaf y rhai sy’n gymwys pan feddiennir adeilad.

16. Wrth ymddangos gerbron y Pwyllgor ar 17 Gorffennaf, rhoddodd Ysgrifennydd y Cabinet dros Lywodraeth Leol a Thai grynodedb o ddiben y Bil:

“This Bill will fundamentally transform safety in multi-occupied residential buildings across Wales. It will bring about a comprehensive reform that protects residents and others through regular assessments and proper management of building safety risks. The Bill forms part of a much wider programme of work taken forward since the Grenfell tower tragedy. That’s aimed at ensuring that all residential buildings in Wales are as safe as possible and that those who call those buildings their home feel safe.”

Y fframwaith deddfwriaethol presennol ar ddiogelwch adeiladau

17. Bwriedir i’r Bil hwn weithio ochr yn ochr â deddfwriaeth bresennol sy’n ymwneud â diogelwch wrth feddiannu adeiladau.

18. Mae Deddf Tai 2004 a Rheoliadau System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai (Cymru) 2006 yn rhoi cyfrifoldebau i awdurdodau lleol nodi ac amddiffyn rhag diffygion iechyd a diogelwch mewn anheddau preswyl, gan gynnwys cartrefi amlfeddiannaeth a phwerau i orfodi perchnogion adeiladau i gymryd camau unioni.

19. Mae gwasanaethau tân ac achub yn goruchwyllo diogelwch tân rhannau cyffredin adeiladau preswyl o dan Orchymyn Diwygio Rheoleiddio (Diogelwch

¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 17 Gorffennaf 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 10

Tân) 2005 (Gorchymyn Diogelwch Tân) sy'n gosod dyletswyddau ar 'Berson Cyfrifol' i gynnal diogelwch adeilad ac i leihau'r risg o dân mewn perthynas â mannau cyffredin mewnol blociau o fflatiau (e.e. cynnal asesiadau risg). Mae'n berthnasol i weithleoedd, adeiladau cyhoeddus a rhannau cyffredin o eiddo preswyl a rennir.

20. Mae rhan 4 o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 yn nodi'r rhwymedigaethau a roddir ar landlord o ran cyflwr annedd breswyl. Mae'r rhwymedigaethau hyn yn berthnasol i bob contract meddiannaeth a wneir am gyfnod o lai na saith mlynedd. Mae'n ofynnol i landlord o dan gontract meddiannaeth sicrhau bod annedd mewn cyflwr da ac yn addas i bobl fyw ynddi. Mae Deddf Landlord a Tenant 1985 hefyd yn cynnwys rhwymedigaethau atgyweirio ar landlordiaid eraill ac yn cynnwys darpariaethau pwysig ynghylch taliadau gwasanaeth a darpariaeth gwybodaeth a fydd yn cynnwys y rhai sy'n ymwneud â gwaith a chostau diogelwch adeiladau.

21. Mewn ymateb i drychineb Tŵr Grenfell ac argymhellion Adolygiad Hackitt, cyflwynodd Llywodraeth y DU gyfundrefn diogelwch adeiladau statudol newydd drwy Ddeddf Diogelwch Adeiladau 2022. Mae mesurau diogelwch newydd sy'n ymwneud â chyfnod dylunio ac adeiladu adeiladau sydd wedi'u cynnwys yn Neddf 2022 yn berthnasol i Gymru ac felly, nid oedd angen i Lywodraeth Cymru ddeddfu ar yr un peth.

22. Nid yw'r gyfundrefn cyfnod meddiannu a sefydlwyd gan Ddeddf Diogelwch Adeiladau 2022, sy'n canolbwyntio ar adeiladau risg uwch sy'n cynnwys o leiaf dwy uned breswyl ac o leiaf 18 metr neu o leiaf saith llawr o uchder, yn berthnasol i Gymru.

23. Yn unol â hynny, mae Llywodraeth Cymru wedi cyflwyno'r Bil hwn i sefydlu cyfundrefn diogelwch cyfnod meddiannu ar gyfer adeiladau yng Nghymru sy'n cynnwys dwy uned breswyl neu fwy. Bydd y gyfundrefn a sefydlir gan y Bil yn berthnasol i bob adeilad o'r fath yn hytrach nag adeiladau risg uwch yn unig, sy'n golygu y bydd gan y gyfundrefn yng Nghymru gyrhaeddiad ehangach na'r un a sefydlwyd ar gyfer Lloegr.

Yr angen am ddeddfwriaeth bellach

24. Croesawodd pob ymatebydd i'r ymgynghoriad amcanion polisi y Bil. Nododd Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (CLILC):

"Local government strongly supports the Bill's overarching aim to improve safety in higher risk multi-occupied residential"

buildings and welcomes its emphasis on accountability, transparency, and risk management.”²

25. Tynnodd gwahanol sefydliadau sylw at ddiffygion yn y ddeddfwriaeth bresennol ar gyfer diogelwch adeiladau yng Nghymru a’r risgiau diogelwch difrifol sy’n deillio o’r fath ddiffygion. Nododd Panel Arbenigwyr Tai Cymru Gyfan nad yw’r system bresennol o asesu risg diogelwch tân o dan y Gorchymyn Diogelwch Tân yn gynhwysfawr nac yn addas at y diben.³

26. Nododd Gwasanaeth Tân ac Achub De Cymru fod y Bil yn cyd-fynd ag argymhellion Grenfell drwy gefnogi gwasanaethau i ganolbwyntio mwy ar anheddau preswyl, gan fod y Gorchymyn Diogelwch Tân yn seiliedig ar safleoedd masnachol.⁴

27. Mynegodd yr Ysgrifennydd Cabinet y farn nad yw’r system reoleiddio bresennol sy’n ymdrin â diogelwch mewn adeiladau amlfeddiannaeth yn addas at y diben.⁵

28. Dangosodd y dystiolaeth a ddaeth i law gefnogaeth glir i fwriad y Llywodraeth i ddeddfu i gyflawni amcanion polisi datganedig, i weithio ochr yn ochr â dulliau eraill i wella diogelwch adeiladau yng Nghymru. Nododd Tai ClwydAlyn Cyf (ClwydAlyn):

“Legislation is necessary to deliver these aims. Without it, responsibilities remain unclear, compliance is inconsistent, and residents lack enforceable rights. Statutory duties and enforcement powers are critical to achieving consistency across Wales and ensuring that safety is prioritised.”⁶

29. Tynnodd Panel Arbenigwyr Tai Cymru Gyfan sylw at yr angen brys am ddeddfwriaeth o’r fath, sydd, yn eu barn hwy, yn hwyr yn dod:

“The Building Safety (Wales) Bill is a necessary and long overdue evolution of Welsh housing policy, essential to address longstanding gaps in building safety regulation. The All-Wales Housing Expert Panel welcomes the Bill’s intent to improve the safety of high rise residential buildings (HRRBs).”⁷

² BSWB 14, CLILC

³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 1 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 8

⁴ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 1 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 177

⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 17 Gorffennaf 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 9

⁶ BSWB 03, Tai ClwydAlyn Cyf (Saesneg yn unig)

⁷ BSWB 02, Panel Arbenigwyr Tai Cymru Gyfan (Saesneg yn unig)

30. Er eu bod yn gyffredinol yn cefnogi'r angen am ddeddfwriaeth, tynnodd y rhai a gymerodd ran yn ein gwaith craffu sylw at nifer o faterion sy'n peri pryder o ran natur y Bil a'i ryngweithiad â deddfwriaeth bresennol.

31. Tynnodd gwahanol dystion sylw yn eu cyflwyniadau at y cydbwysedd rhwng y darpariaethau a nodir ar wyneb y Bil a manylion a adawyd i reoliadau neu ganllawiau. Amlygodd sefydliadau, gan gynnwys Cartrefi Cymunedol Cymru⁸, CLILC⁹ a Chymdeithas Cyfraith Tai Cymdeithasol Cymru¹⁰ anghydbwysedd canfyddedig a mynegwyd pryderon ynghylch faint o fanylion a ohiriwyd i reoliadau yn y dyfodol, gyda barn yn cael ei mynegi y gallai hyn gymhlethu ac oedi'r gweithrediad. Awgrymodd CLILC y dylai'r Bil gynnwys gofyniad ar Lywodraeth Cymru i ymgynghori â llywodraeth leol ar is-ddeddfwriaeth sy'n effeithio ar rolau gorfodi neu ofynion o ran adnoddau.¹¹ Mae'r materion hyn wedi cael eu hystyried ac wedi cael eu hadrodd gan Bwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad y Senedd.

32. Nododd Rheoli Adeiladu Awdurdodau Lleol ei fod yn:

*"...broadly satisfied that the Bill will deliver the policy intent of the Welsh Government. Nevertheless, it is difficult to fully establish this without LABC having sight of the plethora of secondary legislation that may be needed to fully realise the extent and scope of the Bill. LABC looks forward to being given an opportunity to assess and comment on the secondary legislation in due course."*¹²

33. I'r gwrthwyneb, roedd ClwydAlyn o'r farn bod y cydbwysedd yn y Bil yn synhwyrol o ran lefel y manylder i'w sefydlu mewn rheoliadau, gan ganiatáu hyblygrwydd i addasu dros amser ond gyda goruchwyliaeth ddemocrataidd ar bwyntiau arwyddocaol.

34. Un thema a fynegwyd yn y dystiolaeth oedd yr angen am eglurder ynghylch sut y bydd darpariaethau'r Bil yn gweithio ochr yn ochr â deddfwriaeth bresennol ar ddiogelwch tai. Pwysleisiodd Cyngor Abertawe:

"To prevent duplication, confusion over enforcement roles, and regulatory gaps, the Bill must be carefully integrated with existing housing and safety legislation...the allocation of

⁸ BSWB 22, Cartrefi Cymunedol Cymru (Saesneg yn unig)

⁹ BSWB 14, CLILC (Saesneg yn unig)

¹⁰ BSWB 28, Cymdeithas Cyfraith Tai Cymdeithasol Cymru (Saesneg yn unig)

¹¹ BSWB 14, CLILC (Saesneg yn unig)

¹² BSWB 19, Rheoli Adeiladu Awdurdodau Lleol (Saesneg yn unig)

responsibilities across different bodies, and the potential for overlap with existing local authority powers, could result in confusion and inconsistent enforcement.”¹³

35. Roedd y Panel Arbenigwyr Tai Cymru Gyfan yn cefnogi'r angen i integreiddio darpariaethau'r Bil yn effeithiol â deddfwriaeth bresennol:

“The Bill must be carefully meshed with existing housing and safety laws to avoid duplication, unclear enforcement responsibilities, and unintended regulatory gaps or overlaps... The Bill risks duplicating existing enforcement regimes rather than strengthening them.”¹⁴

36. Ailadroddodd Cartrefi Cymunedol Cymru y farn hon:

“The introduction of the Building Safety (Wales) Bill adds another layer to an already complex regulatory landscape, which includes existing responsibilities under the Regulatory Reform (Fire Safety) Order, landlord regulation, WHQS RH(W)A and the Housing Health and Safety Rating System (HHSRS). There is a risk of duplication or conflict unless clear guidance is issued on how these regimes interact. A lack of clarity may lead to inconsistent compliance approaches and unintended legal or operational consequences.”¹⁵

37. Cydnabu Propertymark fod gwaith yn cael ei wneud gan Lywodraeth Cymru:

“...to ensure that the legislation is workable the Welsh Government are attempting to ensure that the building safety regime compliments [sic] rather than duplicates existing legislation and regulatory requirement for owners and managers of residential buildings in Wales.”¹⁶

38. Nododd gwahanol sefydliadau, gan gynnwys Gwasanaeth Tân ac Achub De Cymru a Cartrefi Cymunedol Cymru yr angen i Lywodraeth Cymru adolygu'r gwersi a ddysgwyd o gyflwyno a gweithredu darpariaethau deddfwriaethol yn Lloegr mewn perthynas â diogelwch adeiladau yn ystod y cyfnod meddiannu, ac adlewyrchu'r gwersi hynny yn y Bil.

¹³ BSWB 04, Cyngor Abertawe (Saesneg yn unig)

¹⁴ BSWB 02, Panel Arbenigwyr Tai Cymru Gyfan (Saesneg yn unig)

¹⁵ BSWB 22, Cartrefi Cymunedol Cymru (Saesneg yn unig)

¹⁶ BSWB 24, Propertymark (Saesneg yn unig)

Egwyddorion cyffredinol

39. Yn gyffredinol, cefnogwyd amcanion polisi y Bil gan y rhai a gymerodd ran yn ein gwaith.

40. Nododd Panel Arbenigwyr Tai Cymru Gyfan:

“The Bill’s emphasis on accountability, transparency, and risk management is strongly supported, along with its overarching aim, to improve safety in multi-occupied residential buildings.”¹⁷

41. Roedd Cartrefi Cymunedol Cymru hefyd yn cefnogi amcanion polisi y Bil:

“Community Housing Cymru welcomes the general principles of the Building Safety (Wales) Bill. As the representative body for housing associations in Wales, we fully support the Bill’s aim to create a clear and robust building safety regime that protects residents and ensures accountability across the housing sector.”¹⁸

42. Fodd bynnag, er bod bwriad Llywodraeth Cymru i ddeddfu ar ddiogelwch adeiladau ac amcanion polisi y Bil wedi cael croeso cynnes, clywsom hefyd fod gwahanol agweddau ar y Bil o bryder sylweddol a chyffredin i rai rhanddeiliaid. Ystyrir pryderon penodol yn fanylach yn ddiweddarach yn yr adroddiad hwn.

43. Cawsom dystiolaeth hefyd yn galw am ymestyn darpariaethau’r Bil i gynnwys materion eraill sy’n ymwneud â diogelwch adeiladau, a drafodir ym Mhennod 7. Mae hyn yn cynnwys y mater amlwg o adfer (tynnu a disodli deunyddiau adeiladu diffygiol) nad oes darpariaeth benodol ar ei gyfer yn y Bil.

Gweithredu

44. Eglurodd yr Ysgrifennydd Cabinet ddull gweithredu a’r amserlenni a fwriadwyd gan Lywodraeth Cymru ar gyfer gweithredu’r Bil:

“...phasing commencement will importantly allow local authorities and duty holders to acclimatise and adjust to the new regime, and for consultation with the wider public and stakeholders to take place. This phased approach does recognise the large number of in-scope buildings. I expect the registration of category 1 buildings to be introduced in the first

¹⁷ BSWB 02, Panel Arbenigwyr Tai Cymru Gyfan (Saesneg yn unig)

¹⁸ BSWB 22 - Cartrefi Cymunedol Cymru (Saesneg yn unig)

phase in 2027. Category 2 registration is expected to commence in early 2028, with category 3 duties expected to follow later in that year.”¹⁹

45. Clywsom gan wahanol randdeiliaid, gan gynnwys Cyngor Abertawe a Phanel Arbenigwyr Tai Cymru Gyfan, er gwaethaf y dull gweithredu graddol a fwriadwyd, fod gwahanol risgiau a heriau yn bodoli a allai beryglu gweithrediad effeithiol y Bil o fewn yr amserlenni arfaethedig hyn.

Capasiti'r gweithlu

46. Mynegodd gwahanol sefydliadau bryderon ynghylch capasiti'r gweithlu a chwestiynu a oes digon o weithwyr proffesiynol sydd â'r sgiliau priodol ar waith ar hyn o bryd i weithredu dyletswyddau a chyfrifoldebau'r Bil yn effeithiol. Yn benodol, mynegwyd pryderon ynghylch digonolrwydd staff cymwys a phrofiadol i ymgymryd â chyfrifoldebau Awdurdodau Diogelwch Adeiladau ac i arfer dyletswyddau mewn perthynas ag asesiadau risg tân.

47. Pwysleisiodd Cartrefi Cymunedol Cymru bwysigrwydd mynd i'r afael â phroblemau o ran capasiti'r gweithlu:

“Implementation will also rely on the availability of competent professionals who can prepare key documentation such as safety case reports, structural assessments, and fire risk assessments. At present, the sector is already experiencing shortages in these areas, and the new requirements will place additional pressure on an already stretched workforce. Targeted funding and support will be essential to build capacity, improve competency, and ensure that both regulators and duty holders are equipped to deliver the cultural and technical change that this new regime demands.”²⁰

48. Roedd Cymdeithas Cyfraith Tai Cymdeithasol Cymru yn cefnogi'r farn hon:

“We are concerned about the extent of new requirements and duties that would be placed on social housing providers which will inevitably involve pressures on its workforce and the need to source those with specialist skills to deliver the requirements of the Bill.”

¹⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 17 Gorffennaf 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 32

²⁰ BSWB 22, Cartrefi Cymunedol Cymru (Saesneg yn unig)

“Given the size of Wales, it is inevitable that there will be competition to secure the services of those specialists and pressures on those specialists to deliver.”²¹

49. Tynnodd Sefydliad Siartredig Iechyd yr Amgylchedd sylw at wahanol faterion yn ymwneud â chapasiti'r gweithlu, gan gynnwys diffyg cynllun prentisiaeth gradd iechyd yr amgylchedd yng Nghymru fel sydd wedi'i sefydlu yn Lloegr.²² Fe wnaeth hefyd dynnu sylw at gyflogau isel awdurdodau lleol ar gyfer personél â chymwysterau priodol o'i gymharu â'r rhai sydd ar gael yn y sector masnachol, fel her bosibl i weithredu'n effeithiol ddyletswyddau a osodir ar awdurdodau lleol fel Awdurdodau Diogelwch Adeiladau.²³ Cyfeiriodd Sefydliad Siartredig Iechyd yr Amgylchedd hefyd at doriadau a wnaed i wasanaethau cyfreithiol awdurdodau lleol, gan ddadlau na fyddai ar hyn o bryd mewn sefyllfa dda fel Awdurdodau Diogelwch Adeiladau i ysgwyddo cwmnïau mawr neu gorfforaethau rhyngwladol y gallai rhai ohonynt fod yn Bersonau Atebol a Phrif Bersonau Atebol ar gyfer adeiladau o dan y Bil hwn (wele ddiffiniad o'r teitlau Personau Atebol a Prif Bersonau Atebol ym mharagraff 123).²⁴

50. Roedd Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS) yn cefnogi'r farn bod adnoddau digonol o fewn yr awdurdod adeiladu lleol yn wirioneddol bwysig, gan ychwanegu:

“The building safety authorities are going to be so important here, that they have ring-fenced funding, that they have adequate training in place for people, that there's succession planning going through for newcomers into the industry as well.”²⁵

51. Dywedodd RICS wrthym y byddai mewn sefyllfa dda i helpu drwy'r cyrsiau hyfforddi y mae'n eu darparu.²⁶

52. Rhestrodd Panel Arbenigwyr Tai Cymru Gyfan wahanol bryderon ynghylch gallu'r gweithlu diogelwch adeiladau i fodloni'r gofynion a osodir arnynt gan y Bil:

- *“Ongoing cuts to EH [Environmental Health] and Private Sector Housing Teams have left no capacity to take on this work with the existing overstretched resources.*

²¹ BSWB 28, Cymdeithas Cyfraith Tai Cymdeithasol Cymru (Saesneg yn unig)

²² Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 24 Medi 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 241

²³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 24 Medi 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 242

²⁴ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 24 Medi 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 243

²⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 24 Medi 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 227

²⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 24 Medi 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 227

- *Lack of experienced EHO's [Environmental Health Officers] across Wales, combined with inadequate numbers of EH students graduating, makes recruitment almost impossible.*
- *Salary grades in Local Authorities are generally capped at around £43,000 for a Senior EHO or BCO [Building Control Officers] which are not attractive for experienced officers and cannot compete with the private sector enhancing recruitment and retention issues.*
- *EHOs have no formal training on high rise buildings, construction, fire safety related issues or the complexities of working with HRRBs.[High Rise Residential Buildings]. There is a massive skills gap in the current workforce which can only be partially covered by additional training and upskilling of staff.*
- *The inspection of Category 1 and 2 buildings requires a multi-disciplinary team with a Fire Safety Engineer and a Structural Engineer as part of that team. Neither the LA nor the FRS have these skills in house, and neither can they pay the salary scales that are required to recruit these skillsets."*²⁷

53. Tynnodd Dr Jenny Preece o Brifysgol Sheffield sylw at bryderon penodol ynghylch argaeledd gweithwyr proffesiynol cymwys i gynnal asesiadau risg tân sy'n ofynnol gan y Bil:

*"Given that a competent person is required to carry out a fire risk assessment within 6 months of the provisions coming into force, there may be a risk in relation to the availability of competent persons to conduct assessments in a high volume of buildings when the provisions first come into force, and on an ongoing basis, given annual reviews. Again, assessment or mapping of the availability of appropriately skilled persons, and anticipation of demand, will be important in managing the implementation of this requirement."*²⁸

²⁷ BSWB 02, Panel Arbenigwyr Tai Cymru Gyfan (Saesneg yn unig)

²⁸ BSWB 01, Jenny Preece, Prifysgol Sheffield / UK Collaborative Centre for Housing Evidence (Saesneg yn unig)

54. Adleisiodd Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl y farn hon, gan nodi pryder, heb amser paratoi priodol cyn newidiadau i asesiadau risg tân, y gallai landlordiaid a pherchnogion adeiladau gael eu hunain mewn trafferth, gyda diffyg aseswyr ar gael oherwydd y galw eithriadol o uchel.²⁹

55. Pwysleisiodd sawl tyst, gan gynnwys Gwasanaeth Tân Canolbarth a Gorllewin Cymru a Chyngor Abertawe, fod cynllunio'r gweithlu yn cymryd amser. Dywedodd Gwasanaeth Tân Canolbarth a Gorllewin Cymru ei bod yn cymryd dwy i dair blynedd i hyfforddi rheoleiddiwr i safon gymwys, sy'n golygu ei bod eisoes ddwy i dair blynedd y tu ôl i'r man cychwyn, hynny yw y dylai fod wedi bod yn hyfforddi rheoleiddwyr erbyn hyn yn barod ar gyfer lansiad swyddogol y Bil.³⁰

56. Yn ogystal â'r pryderon a fynegwyd ynghylch diffyg sgiliau a phrofiad addas o fewn y gweithlu diogelwch adeiladau, cododd rhai tystion gwestiynau ynghylch eglurder diffiniad 'personau cymwys' a ganiateir i gynnal asesiadau risg tân.

57. Er y pryderon sylweddol a fynegwyd gan y sector tai ynghylch gallu'r gweithlu diogelwch adeiladau yng Nghymru i fodloni gofynion y Bil, dywedodd yr Ysgrifennydd Cabinet wrthym gan fod asesiadau risg tân eisoes yn ofynnol o dan y Gorchymyn Diogelwch Tân, y cred fod y gweithlu yno i fodloni'r elfen hon o'r gyfundrefn newydd eisoes.³¹ Ychwanegodd y bydd cyfres o safonau ar gyfer dangos cymhwysedd yn cael eu datblygu mewn cydweithrediad â Llywodraeth y DU a llywodraethau datganoledig eraill, a'u gorfodi gan reoliadau.

58. Eglurodd yr Ysgrifennydd Cabinet y camau sy'n cael eu cymryd gan Lywodraeth Cymru er mwyn helpu i sicrhau y bydd gweithlu sydd â'r sgiliau, y profiad a'r cymwysterau addas ar gael i weithredu gofyniad y Bil yn effeithiol:

"For this Bill, we've stood up a work stream to support local authorities with their strategic workforce planning, and that workforce plan will be co-designed with local authorities and the Welsh Local Government Association. The plan will focus on recruitment, retention and skills development, and it'll feed into investment into skills and apprenticeship training under the new regime so that we do have a cohesive approach to that workforce planning."

"We have developed a higher apprenticeship for environmental health officers. This is something that my predecessor did, and

²⁹ BSWB 13, Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl (Saesneg yn unig)

³⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 1 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 250

³¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 17 Gorffennaf 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 129

that went live earlier this year. The programme is already supporting apprentices in environmental health across Wales.”

“At a strategic level, officials are collaborating with colleagues in the skills department in Qualifications Wales, Medr, the regional skills partnerships, just to name a few, and they will be identifying those skills gaps, aligning qualification and planning for the future, where we need to make sure that we have the right skills to deliver this Bill.”³²

Cyllid ychwanegol, adennill costau cydymffurfio ac amddiffyniad i breswylwyr a lesddeiliaid rhag taliadau uwch

59. Tynnodd gwahanol dystion sylw at yr angen am gyllid ychwanegol i gyrff weithredu'r dyletswyddau a osodir arnynt gan y Bil fel rhywbeth allweddol i weithredu'n effeithiol.

60. Galwodd Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl am gyllid ychwanegol i awdurdodau lleol a Gwasanaethau Tân ac Achub er mwyn iddynt gyflawni'r dyletswyddau a osodir arnynt:

“Local authorities and fire services are already burdened with enforcement matters from existing regulation, with little to no extra funding. Additional enforcement duties without corresponding funding will compound the issue.”³³

61. Dywedodd Gwasanaeth Tân ac Achub Canolbarth a Gorllewin Cymru y bydd y Bil yn cynyddu ei lwyth gwaith o ran asesu ac archwilio asesiadau risg tân ar gyfer adeiladau Categori 1. Nododd fod yr amcangyfrifon cost a nodir yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol ond yn cyfrif am yr hyn sy'n cyfateb i ddau reoleiddiwr diogelwch tân ar gyfer Cymru gyfan, sydd ychydig yn gyfyngedig, ym marn y Gwasanaeth.³⁴ Eglurodd fod ganddo 44,000 o safleoedd ar ei gofrestr y mae timau diogelwch tân yn craffu arnynt drwy broses flaenoriaethu sy'n seiliedig ar risg, a bydd unrhyw lwyth gwaith ychwanegol nad oes ganddo adnoddau ar ei gyfer yn gwanhau ei allu i archwilio'r safleoedd risg uchel hyn.³⁵

³² Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 22 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraffau 188-190

³³ BSWB 13, Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl (Saesneg yn unig)

³⁴ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 1 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 247

³⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 1 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 248

62. Tynnwyd sylw at yr angen am gyllid ychwanegol ar gyfer darparwyr tai cymdeithasol gan wahanol dystion, gan gynnwys Cymdeithas Cyfraith Tai Cymdeithasol Cymru:

“At a time when social housing providers are experiencing financial pressures associated with a number of other duties and requirements, SHLA Wales suggests that delivery of these requirements and duties will be difficult without additional funding. Without this, costs may be passed onto residents, which should be avoided at a time when many are feeling the impact of the cost of living crisis.”³⁶

63. Dywedodd Adra Tai Cyf. ei fod yn disgwyl costau ychwanegol sylweddol yn gysylltiedig ag asesiadau risg tân, recriwtio a hyfforddi staff, ac uwchraddio systemau TG ar gyfer cydymffurfio â'r edau euraidd.³⁷

64. Nododd Panel Arbenigwyr Tai Cymru Gyfan ei farn bod goblygiadau o ran adnoddau'r Bil yn sylweddol, a heb gyllid wedi'i glustnodi mae risg na fydd darpariaethau'r Bil yn cael eu cyflawni'n ymarferol.³⁸

65. Un o'r prif ganfyddiadau o'n gwaith ymgysylltu â phreswylwyr oedd bod preswylwyr wedi mynegi “[p]ryderon rheolaidd ynghylch baich ariannol gwelliannau diogelwch posibl, gan gwestiynu pa mor deg yw trosglwyddo costau i breswylwyr”.

66. Nododd y Sefydliad Eiddo hefyd y gallai costau i breswylwyr fod yn anghymesur o uchel mewn adeiladau Categori 2 a 3 nag i breswylwyr adeiladau Categori 1 gan y byddai costau'n cael eu rhannu rhwng llai o breswylwyr.³⁹ Tynnodd sylw at yr amddiffyniadau costau lesddeiliaid yn Neddf Diogelwch Adeiladau 2022 sy'n gosod ‘cap cadarn’ ar yr hyn y gellir ei godi am ddiffygion nad ydynt yn gysylltiedig â chladin ac sydd hefyd yn rhoi amddiffyniad llawn i lesddeiliaid cymwys rhag costau cladin.⁴⁰

67. Ymatebodd yr Ysgrifennydd Cabinet i'r pryderon a fynegwyd ynghylch costau cydymffurfio yn cael eu trosglwyddo i breswylwyr neu lesddeiliaid:

“I’m committed to ensuring that we protect residents from those excessive costs, which is why the Bill ensures that any

³⁶ BSWB 28, Cymdeithas Cyfraith Tai Cymdeithasol Cymru (Saesneg yn unig)

³⁷ BSWB 05, Adra Tai Cyf. (Saesneg yn unig)

³⁸ BSWB 02, Panel Arbenigwyr Tai Cymru Gyfan (Saesneg yn unig)

³⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 9 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 205

⁴⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 9 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 268

costs passed on to residents via service charges must comply with existing protections. The Landlord and Tenant Act 1985 imposes requirements for what costs can be taken into account when determining the amount of service charge payable. These requirements are that the costs are reasonably incurred and that the service is of a reasonable standard. So, these provisions will ensure that excessive costs are not permitted to be passed on to leaseholders."

"We're currently looking at how we can bolster leaseholder protections by requiring a landlord to consider other funding streams before passing on the cost via service charges for the costs of works to leaseholders. So, landlords would need to assess whether there are any other sources of funding, such as insurance, indemnities or claims against developers, before passing costs down to leaseholders."⁴¹

Effaith ar y cyflenwad

68. Clywsom safbwyntiau cymysg ynghylch i ba raddau y gallai'r gyfundrefn reoleiddio newydd a sefydlir gan y Bil, os caiff ei phasio, effeithio ar gyflawni amcan polisi Llywodraeth Cymru o gynyddu'r cyflenwad o dai cymdeithasol a fforddiadwy.

69. Dywedodd Crisis:

"We note recently published statistics show social landlord housing sales increased by 99% between 2023-24 and 2024-25, resulting in the highest number of sales since 2018-19. One of the reasons for sale stated within these statistics is when housing is deemed 'uneconomic to repair'⁴² We are worried that this legislation may push more properties into that category, resulting in further reduction of social housing supply."⁴³

70. Tynnodd Trivallis sylw at y swm mawr o waith y bydd y Bil yn gofyn i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ei wneud, a dywedodd fod ei ariannu yn debygol o leihau eu helw gweithredu, gan leihau eu gallu i fenthycha cyllid preifat a thynnu sylw'r tîm uwch oddi wrth ddarparu mwy o gartrefi.

⁴¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 22 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 249

⁴² [Gwerthiannau tai landlordiaid cymdeithasol: Ebrill 2024 i Fawrth 2025 \[HTML\] | GOV.CYMRU](#)

⁴³ BSWB 18, Crisis (Saesneg yn unig)

71. Nododd UK Finance:

*"The additional legislative and cost burdens which the legislation would place on landlords could accelerate further flight from the private rented sector in Wales. This could limit availability of supply of quality homes in the sector, at a time when there are already significant supply challenges in the social and affordable housing sector."*⁴⁴

72. Dywedodd Rheoli Adeiladu Awdurdodau Lleol y gallai'r Bil gael effaith negyddol ar nifer y cartrefi newydd a gaiff eu hadeiladu, a gallai roi cymhelliant i ddatblygwyr adeiladu llai o loriau.⁴⁵

73. Tynnodd Cartrefi Cymunedol Cymru sylw at y risg bosibl o straen ar landlordiaid cymdeithasol llai, gan arwain at dynnu'n ôl o'r farchnad neu gydgrynhoi.⁴⁶

74. Un o ganfyddiadau allweddol ein gwaith ymgysylltu gyda landlordiaid preifat, perchnogion adeiladau ac asiantau rheoli oedd bod landlordiaid yn teimlo "wedi'u llethu gan faint y ddeddfwriaeth a'i chymhlethdod" sydd eisoes ar waith, a bod rheoliadau'n "mynd yn erbyn buddiannau landlordiaid".

75. Fodd bynnag, roedd tystion eraill yn anghytuno ac nid oeddent yn teimlo y byddai darpariaethau'r Bil yn effeithio'n sylweddol ar y cyflenwad tai. Nododd Sefydliad Siartredig Iechyd yr Amgylchedd⁴⁷ a Sefydliad Tai Siartredig Cymru⁴⁸ eu barn na ddylai'r Bil gael effaith sylweddol ar gyflenwad tai.

76. Fe wnaeth ClwydAlyn leihau effaith y Bil ar argaeledd cyflenwad tai newydd ond tynnodd sylw at yr effaith bosibl ar gyflymder cyflenwi stoc newydd:

*"In terms of the actual deliverability of the amount of properties, I don't think it will affect that, but what it will affect is in the beginning, and that's where you've got new regulation coming in, and it's how long something is going to actually take within that pre-contract process...that's then going to actually delay getting on to site and it ultimately delays actually getting properties for people."*⁴⁹

⁴⁴ BSWB 09, UK Finance (Saesneg yn unig)

⁴⁵ BSWB 19, Rheoli Adeiladu Awdurdodau Lleol (Saesneg yn unig)

⁴⁶ BSWB 03, Tai ClwydAlyn Cyf. (Saesneg yn unig)

⁴⁷ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 24 Medi 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 209

⁴⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 24 Medi 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 287

⁴⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 9 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 41

77. Mewn ymateb, pwysleisiodd yr Ysgrifennydd Cabinet ymrwymiad polisi Llywodraeth Cymru i gynyddu'r cyflenwad:

"I do know that the committee's also heard evidence about that, in terms of having an indirect impact on social supply, but I do think that we're not going to solve that problem by allowing people to live in unsafe homes. Our independent analysis has estimated that the average annual cost of the regime would unlikely make building owners or landlords exit the market."⁵⁰

Amcangyfrif o'r costau

78. Mynegodd gwahanol dystion bryder ynghylch cyflawnrwydd a chywirdeb amcangyfrifon cost y Bil fel y'u nodir yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol, gan gynnwys panel Arbenigwyr Tai Cymru Gyfan a oedd o'r farn bod y rhain yn annigonol. Gwnaethant sylw fod pwysau cost allweddol hyfforddiant, recriwtio, arolygu cynyddol a beichiau gweinyddol yn cael eu cyfrif yn wael.⁵¹

79. Mynegwyd barn gyffredin bod adroddiad model cost Llywodraeth Cymru wedi tanamcangyfrif cost gweithredu ac nad yw cost rhai gweithgareddau penodol sy'n ofynnol i sicrhau gweithredu effeithiol wedi'i asesu'n llawn.

80. Nododd Cymdeithas Cyfraith Tai Cymdeithasol Cymru nad yw'r amcangyfrifon yn ystyried y costau posibl yn llawn,⁵² a galwodd am asesiad ariannol mwy cadarn i sefydlu'r effaith wirioneddol y mae'r Bil yn debygol o'i chael ar ddarparwyr tai cymdeithasol.⁵³

81. Dywedodd Gwasanaeth Tân ac Achub Gogledd Cymru fod y model costau braidd yn "naïf" gan nad yw'n ystyried rhai costau fel y gost uwch o gamau cyfreithiol a thrawsnewid digidol.

82. Cyfeiriodd Cartrefi Cymunedol Cymru at anawsterau wrth asesu'r costau gwirioneddol, ond dywedodd wrthym ei fod yn disgwyl i gostau staff a'r gweithlu fod yn 'anferth'. Mae hefyd yn disgwyl costau sy'n gysylltiedig â'r edefyn euraidd, cronfeydd data newydd, cofrestriadau, asesiadau a systemau digidol, gan

⁵⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 22 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 16

⁵¹ BSWB 02, Panel Arbenigwyr Tai Cymru Gyfan (Saesneg yn unig)

⁵² BSWB 28, Cymdeithas Cyfraith Tai Cymdeithasol Cymru (Saesneg yn unig)

⁵³ BSWB 28, Cymdeithas Cyfraith Tai Cymdeithasol Cymru (Saesneg yn unig)

ychwanegu nad yw'r amcangyfrifon yn ystyried popeth y bydd yn rhaid i gymdeithasau tai dalu amdanynt.⁵⁴

83. Cyfeiriodd yr Ysgrifennydd Cabinet at waith pellach sy'n cael ei wneud ar amcangyfrifon costau i sicrhau bod yr holl gostau'n cael eu cyfrif. Dywedodd wrthym:

"...there are those other costs that we'd be looking at as we progress with the Bill and see where they might lie. So, that work is going on at the moment."⁵⁵

84. Mae goblygiadau ariannol y Bil wedi cael eu hystyried yn fanylach gan Bwyllgor Cyllid y Senedd.

Ein barn ni

85. Rydym yn cydnabod y dystiolaeth glir a ddaeth i law bod angen cyfundrefn gryfach o ddyletswyddau a hawliau ar frys i wella diogelwch i'r rhai sy'n byw mewn adeiladau amlfeddiannaeth yng Nghymru, a'r gefnogaeth glir a fynegwyd gan dystion i amcanion polisi y Bil. Felly, rydym yn cefnogi egwyddorion cyffredinol y Bil.

86. Fodd bynnag, rydym hefyd yn cydnabod y cafodd gwahanol faterion o bryder sylweddol eu codi mewn tystiolaeth, yn arbennig mewn perthynas â gweithredu'r Bil, a nodwn gryfder y teimlad a fynegwyd mewn perthynas â rhai o'r pryderon hyn.

Argymhelliad 1. Rydym yn argymhell bod y Senedd yn cytuno ar egwyddorion cyffredinol y Bil Diogelwch Adeiladau (Cymru) ond yn nodi y cafodd pryderon sylweddol eu codi mewn tystiolaeth a ddarparwyd i'r Pwyllgor mewn perthynas â gwahanol agweddau ar y Bil, ac y dylai Llywodraeth Cymru fynd i'r afael â rhain ar frys.

87. Rydym yn arbennig o bryderus ynghylch y dystiolaeth a glywsom ar ddiffyg nifer ddigonol o weithwyr proffesiynol ym maes diogelwch adeiladau sydd â chymwysterau a phrofiad addas i gyflawni gofynion y Bil sy'n ymwneud â risgiau strwythurol a risgiau tân a'r her fawr y mae hyn yn ei achosi i weithredu'n effeithiol. Mae llawer o'r rhai a gyfrannodd at ein gwaith yn pryderu na fydd y gweithlu presennol yn gallu bodloni gofynion y Bil yn effeithiol.

⁵⁴ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 9 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 93

⁵⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 22 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 23

Casgliad 1. Rydym yn cefnogi bwriad Llywodraeth Cymru i weithio gyda phartneriaid cyflawni i ddatblygu cynllun gweithlu diogelwch adeiladau er mwyn sicrhau y gellir bodloni gofynion y Bil yn y dyfodol, ac i sefydlu cynllun prentisiaeth gradd ar gyfer swyddogion iechyd yr amgylchedd. Bydd y gwaith cynllunio gweithlu yn allweddol i gyflawni'r gyfundrefn diogelwch adeiladau newydd yng Nghymru yn llwyddiannus ac y dylid rhoi blaenoriaeth iddo.

Argymhelliad 2. Dylai Llywodraeth Cymru ymgynghori ar ei chynllun gweithlu diogelwch adeiladau a'i gyhoeddi cyn gynted â phosibl. Dylai'r cynllun ddarparu data sylfaenol ar y capasiti presennol ar gyfer cynnal asesiadau risg strwythurol a risg tân gan bersonau cymwys a chyflawni swyddogaethau rheoleiddio gan yr Awdurdodau Diogelwch Tân a Diogelwch Adeiladau. Dylai gynnwys manylion am sut a phryd y bydd cynnydd o ran datblygu'r gweithlu yn cael ei adolygu.

88. Nodwn y pryderon sylweddol a fynegwyd ynghylch digonolrwydd y cyllid sydd ar gael i fodloni gofynion ychwanegol y Bil a'r safbwyntiau a fynegwyd bod Llywodraeth Cymru wedi tanamcangyfrif goblygiadau cost ac adnoddau ychwanegol y Bil. Nodwn gyda gofid hefyd nad yw amcangyfrifon cost llawn mewn perthynas â rhai agweddau ar y Bil ar gael eto, sy'n golygu nad ydym ni a phwyllgorau eraill wedi gallu craffu ar y rhain yn llawn ar hyn o bryd.

Casgliad 2. Rydym yn cydnabod bod llawer o'r sefydliadau a'r gwasanaethau y bydd y Bil yn rhoi cyfrifoldebau arnynt eisoes o dan bwysau ariannol ac y gallent gael trafferth bodloni gofynion ychwanegol o ran adnoddau.

Argymhelliad 3. Dylai Llywodraeth Cymru wneud rhagor o waith i sicrhau bod y gofynion o ran adnoddau ychwanegol a fydd yn deillio o'r Bil yn cael eu deall yn llawn.

Argymhelliad 4. Dylai Llywodraeth Cymru sicrhau bod cymdeithasau tai a landlordiaid awdurdodau lleol yn derbyn y cyllid ychwanegol sydd ei angen er mwyn gallu arfer dyletswyddau'n effeithiol.

Argymhelliad 5. Dylai Llywodraeth Cymru ailystyried a ddylai'r ffioedd y gellir eu codi yn unol â'r Bil am arfer swyddogaethau rheoleiddio ddarparu ar gyfer adennill costau llawn. Os na, dylai Llywodraeth Cymru egluro i'r Senedd a'r rhai y gosodir dyletswyddau rheoleiddio arnynt ynghylch sut y dylid ariannu unrhyw wahaniaethau rhwng cost arfer dyletswyddau rheoleiddio a'r ffioedd y gellir eu codi.

89. Rydym yn bryderus iawn ynghylch y risg glir a sylweddol a nodwyd yn y dystiolaeth y bydd costau ychwanegol a achosir gan bersonau atebol a phrif bersonau atebol er mwyn bodloni gofynion y Bil yn cael eu trosglwyddo i

breswylwyr ac y gallai costau o'r fath gynyddu rhenti a thaliadau gwasanaeth ymhellach y mae llawer o bobl eisoes yn ei chael hi'n anodd eu talu. Mae risg y gallai cynnydd o'r fath mewn rhenti a thaliadau gwasanaeth arwain at rai pobl yn colli eu cartrefi.

Argymhelliad 6. Dylai Llywodraeth Cymru ymgysylltu â chyrff cynrychioliadol ar ran tenantiaid a lesddeiliaid, gan gynnwys y rhai sy'n ymwneud â darparu cyngor cyfreithiol, i ystyried digonolrwydd ac effeithiolrwydd yr amddiffyniadau cyfreithiol presennol yn erbyn landlordiaid yn trosglwyddo costau afresymol i breswylwyr a lesddeiliaid. Dylai Llywodraeth Cymru hefyd ystyried a oes angen amddiffyniadau cyfreithiol pellach o fewn cyfraith Cymru, er mwyn sicrhau eu bod yn addas ar gyfer cyd-destun tai Cymru.

Argymhelliad 7. Dylai Llywodraeth Cymru gyhoeddi cyn gynted ag y bo'n rhesymol ymarferol (i'w hystyried yn ystod cyfnodau diwygio'r Bil ar yr hwyr) ganfyddiadau'r gwaith sy'n cael ei wneud ar hyn o bryd i ystyried a ddylid ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid ystyried ffrydiau ariannu eraill cyn trosglwyddo costau ychwanegol yr aed iddynt i denantiaid neu lesddeiliaid er mwyn bodloni gofynion y Bil.

90. Rydym yn cydnabod bod y dystiolaeth a glywsom ar effaith bosibl y Bil ar y cyflenwad tai yng Nghymru yn gymysg. Er bod rhai tystion o'r farn na fydd y Bil yn cael llawer o effaith, os o gwbl, ar gyflenwad tai cymdeithasol a phreifat, rydym yn bryderus y gallai'r cyfaint mwy o reoleiddio sy'n deillio o'r Bil hwn effeithio ar y cyflenwad mewn sawl ffordd. Gallai arwain at landlordiaid preifat yn gadael y farchnad neu'n dewis peidio â mynd i mewn i'r farchnad, a gallai leihau capasiti landlordiaid cymdeithasol i ymgymryd â datblygiadau newydd.

Casgliad 3. Mae'r dystiolaeth a ddaeth i law yn dangos y gallai'r Bil hwn gael effaith anfwriadol ar y cyflenwad tai yng Nghymru a gallai felly effeithio ar gyflawni targedau Llywodraeth Cymru ar gyfer cynyddu'r cyflenwad o dai cymdeithasol a fforddiadwy. Dylai Llywodraeth Cymru fyfyrion ar y dystiolaeth a ddaeth i law ac ystyried a oes angen newidiadau i'r Bil i sicrhau cysondeb â nod y polisi o gynyddu'r cyflenwad o dai cymdeithasol a fforddiadwy.

91. Rydym yn cydnabod bod gwahanol dystion, mewn egwyddor, yn cefnogi cwmpas eang y Bil o ran y tri chategori arfaethedig o adeiladau rheoleiddiedig. Fodd bynnag, mae'r dystiolaeth a ddaeth i law hefyd yn dangos risgiau a heriau sylweddol a fydd yn codi oherwydd cwmpas eang yr adeiladau rheoleiddiedig a gynigir gan y Bil, ac yn benodol cynnwys adeiladau Categori 3, y mae nifer fawr ohonynt yng Nghymru. Rydym yn pryderu bod nifer yr adeiladau rheoleiddiedig, yn enwedig adeiladau Categori 3, yn arwain at risg glir o fethu â chyflawni,

goblygiadau sylweddol o ran adnoddau ac effaith negyddol bosibl ar y cyflenwad tai. Trafodir cwmpas y gyfundrefn newydd ymhellach ym Mhennod 3 yr adroddiad hwn.

3. Rhan 1: Diogelwch adeiladau sy'n cynnwys dwy neu ragor o unedau preswyl

Mae'r Rhan hon o'r Bil yn diffinio termau allweddol a ddefnyddir yn y Bil, yn sefydlu rolau Personau Atebol a Phrif Bersonau Atebol ac yn nodi eu cyfrifoldebau.

Pennod 2: Termau allweddol

Adeiladau rheoleiddiedig, unedau preswyl a chategorïau o adeilad

92. Mae adrannau 2, 3 a 5 yn darparu diffiniadau o dermau allweddol a ddefnyddir ym Mhennod 2 o'r Bil e.e. 'adeilad', 'adeilad rheoleiddiedig' ac 'uned breswyl'. Mae adran 4 yn nodi prawf 'rhan annibynnol', sy'n ceisio sefydlu, os yw rhan o strwythur yn bodloni meini prawf penodol a restrir yn yr adran, y dylid ei hystyried yn 'adeilad' ynddi ei hun. Mae adran 7 yn darparu bod 'ardaloedd atodol' wedi'u cynnwys mewn unrhyw gyfeiriad at 'adeilad rheoleiddiedig' e.e. tai allan, garejys, meysydd parcio, ac ati.

93. Mae adran 6 yn diffinio'r tri chategori o 'adeilad rheoleiddiedig':

- Mae adeiladau Categori 1 o leiaf 18 metr o uchder neu mae ganddynt o leiaf 7 llawr;
- Mae adeiladau Categori 2 o leiaf 11 metr o uchder neu mae ganddynt o leiaf 5 llawr ond maent yn llai na 18 metr o uchder ac mae ganddynt lai na 7 llawr;
- Mae adeiladau Categori 3 yn llai nag 11 metr o uchder ac mae ganddynt lai na 5 llawr.

94. Roedd cryn dipyn o'r dystiolaeth a ddaeth i law yn ymwneud â chynnwys adeiladau Categori 3 o fewn y gyfundrefn newydd yn hytrach na chanolbwyntio ar adeiladau risg uwch yn unig fel y gwnaed yn Lloegr.

95. Eglurodd yr Ysgrifennydd Cabinet resymau Llywodraeth Cymru dros gynnig cymhwyso gofynion y gyfundrefn newydd i ystod ehangach o adeiladau nag yn Lloegr:

*"The differences between what we're proposing to do here in Wales and in England reflect the different landscape and context that we have here in Wales. As you'll know, in England, there are about 12,500 high-rise buildings. In Wales, we have 180 of those buildings, so it's a different context with those buildings. So, focusing just on buildings 18m and above wouldn't really make sense in our context in Wales."*⁵⁶

96. Roedd rhai o'r tystion, gan gynnwys awdurdodau lleol a gwasanaethau tân ac achub, yn gefnogol mewn egwyddor cynnwys adeiladau uchder is nag sydd wedi'u cynnwys yng nghyfundrefn Lloegr, yn bennaf ar y sail nad yw risg tân o reidrwydd yn gymesur ag uchder adeiladau nac yn ddibynnol arno, ac felly nad yw eithrio adeiladau ar sail uchder yn rhesymol.

97. Fodd bynnag, nododd Gwasanaeth Tân ac Achub Canolbarth a Gorllewin Cymru fod poblogaethau mwy yn byw mewn safleoedd Categori 1, sy'n golygu bod eu blaenoriaethu yn gwneud synnwyr:

*"...risk isn't necessarily proportionate to height, however, there are larger populations within the category 1 buildings as opposed to categories 2 and 3, and therefore it would make sense to bring it in in a staged approach, with the tallest buildings initially, working the way down to the category 3."*⁵⁷

98. Croesawodd TPAS Cymru, Sefydliad Siartredig Iechyd yr Amgylchedd, Sefydliad Tai Siartredig Cymru a RICS i gyd y ffocws ehangach yng Nghymru a ddarperir gan y Bil, ar y sail bod hyn yn adlewyrchu nad yw risgiau tân wedi'u cyfyngu i adeiladau uchel yn unig ond eu bod yr un mor debygol o ddigwydd mewn adeiladau isel.

99. Croesawodd Panel Arbenigwyr Tai Cymru Gyfan y byddai pob annedd amlfeddiannaeth yn cael ei chynnwys o fewn cwmpas y Bil ond mynegodd hefyd farn y byddai gorfodi'r gyfraith yn anodd iawn ac yn cymryd llawer o amser.⁵⁸

100. Fodd bynnag, nid oedd pob tyst yn gefnogol o gynnwys adeiladau Categori 3 o fewn y gyfundrefn newydd arfaethedig.

⁵⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 17 Gorffennaf 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 11

⁵⁷ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 1 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 222

⁵⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 1 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 17

101. Roedd Cyngor Abertawe yn cwestiynu a yw cynnwys adeiladau Categori 3 yn rhy uchelgeisiol ar hyn o bryd⁵⁹, a nododd y dylai canolbwyntio sylw ar adeiladau Categori 1 a Chategori 2 fod yn flaenoriaeth.

102. Nododd Cartrefi Cymunedol Cymru fod adeiladau Categori 3 wedi ymddangos yn hwyr yn y dydd heb ymgynghori'n briodol a mynegodd y farn, er bod cynnwys adeiladau Categori 3 yn cael ei groesawu, fod y dyletswyddau a osodir gan y Bil mewn perthynas ag adeiladau Categori 3 yn anghymesur â lefel y risg, a dylid eu lleihau.⁶⁰

103. Nododd Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl:

*"Our main concern, and I know this has been a theme throughout all of your sessions, is the category 3 inclusion in this. Our view is that there is already existing legislation in place, but it needs to be properly enforced, and the funding needs to be made available for the relevant authorities to enforce it...Our view is that this proposal [the inclusion of category three buildings] complicates that and there should be a streamlining of the existing legislation, and they should be enforceable, because all of those do protect people who live in three-storey HMO room-only properties. It doesn't need this addition—it complicates with the proposal."*⁶¹

104. Galwodd Trivallis⁶² ac eraill hefyd am gyfres symlach o ddyletswyddau mewn perthynas ag adeiladau Categori 3, gan ddadlau bod y dull asesu risg diogelwch tân presennol a ddefnyddir gan landlordiaid cymdeithasol eisoes yn effeithiol ac nad oes angen ei ymestyn.

105. Fodd bynnag, nododd yr Ysgrifennydd Cabinet:

"I'd just challenge the assertion that the current system works well, because if we didn't have category three buildings in the Bill, they would continue to be subject to the Fire Safety Order, which I think is widely acknowledged to be unsuitable for residential buildings, and it is complex for landlords to understand. So, the Fire Safety Order at the moment is, really, for buildings that are not for residential use. It is for workplaces, so that's why we are trying to simplify that, and I think that is a

⁵⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 1 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 16

⁶⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 9 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraffau 25 a 31

⁶¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 9 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 189

⁶² Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 9 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraffau 12 ac 16

benefit to those people who live in those houses at the moment.”⁶³

106. Awgrymodd dau dyst fireinio ymhellach y diffiniad o ‘adeiladau rheoleiddiedig’ i gynnwys bregusrwydd preswylwyr fel ffactor risg. Nododd Adra Tai Cyf.:

“The provisions in Part 1 are broadly workable and reflect a proportionate approach to risk. The categorisation of buildings (Category 1 and 2) is helpful, though we suggest further refinement to include occupancy type and vulnerability (e.g., older residents or those with physical disabilities) as risk factors.”⁶⁴

107. Mewn cyferbyniad, nid oedd Cartrefi Cymunedol Cymru a⁶⁵ Trivallis⁶⁶ o blaid ystyried bregusrwydd preswylwyr wrth gategoreiddio adeiladau gan fod bregusrwydd yn sefyllfaol, nid yn barhaol, ac yn dilyn y tenant, sy’n golygu y byddai categori adeilad yn destun newid yn aml.

108. Dywedodd Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl y byddai canlyniadau anfwriadol pe bai landlordiaid preifat yn amharod i osod i denantiaid sy’n agored i niwed:

“Our concern would be around the possibility that vulnerable people could be added as a condition on the conditions...There are currently too many people applying for houses and what we don’t want is unintended discrimination against people. So, if you have a house that’s compliant and you have a potential tenant who is vulnerable, then taking them on would add additional needs for the landlords to put more things in place. We don’t want that to happen. We believe that everybody should be able to apply for a house and their status as vulnerable shouldn’t count against them.”⁶⁷

109. Nododd yr Ysgrifennydd Cabinet y bydd y gyfundrefn newydd yn darparu amddiffyniadau i breswylwyr sy’n agored i niwed ym mhob adeilad amlfeddiannaeth yng Nghymru ni waeth beth fo’u categori o dan y Bil:

⁶³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 22 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 60

⁶⁴ BSWB 05, Adra Tai Cyf. (Saesneg yn unig)

⁶⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 9 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 66

⁶⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 9 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 64

⁶⁷ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 9 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 198

“...the Bill does include a range of safeguards for vulnerable residents, including placing duties on accountable persons to engage with residents. This could, for example, provide accessible building safety information, and consider individual needs such as language, impairments and digital exclusion.”⁶⁸

110. Gofynnodd Trinity House am ddiwygio Atodlen 1 y Bil i gynnwys Trinity House fel sefydliad eithriedig. Dywedodd fod y ddeddfwriaeth gyfatebol yn Lloegr wedi hepgor gwahardd goleudai a bod hyn wedi cael goblygiadau gwirioneddol a beichus i weithrediadau. Mae Trinity House yn berchen ar oleudai yng Nghymru, gan gynnwys o leiaf un y gellid ei ddiffinio fel ‘adeilad rheoleiddiedig’ yn y Bil presennol.

111. Dangosodd y dystiolaeth a ddaeth i law beth ansicrwydd ynghylch rhywfaint o’r derminoleg a ddefnyddir yn y Bil a phwysigrwydd darparu diffiniadau clir ar gyfer termau allweddol sy’n ymwneud ag adeiladau rheoleiddiedig.

112. Nododd Cast Consultancy:

“Section 6 defines the three categories of ‘regulated building’, and then goes on, in 6 (6), to note that these are subject to further definition. These definitions must be clearly defined, preferably in legislation, or by the building safety authority at the outset to provide absolute clarity on the route to approval, as it will have an impact on viability of a new development.”⁶⁹

113. Roedd sylwadau’r Cyngor Adeiladu Tai Cenedlaethol yn adlewyrchu’r safbwyntiau a fynegwyd gan wahanol randdeiliaid ar y mater hwn:

“It is important to have clear and consistent interpretation of these definitions. Misunderstandings could lead to unintended inclusion or exclusion of buildings from the regulatory regime, with significant implications for compliance obligations and safety oversight. It would be beneficial for the Welsh Government to ensure that its guidance and terms within the legislation are clear and unambiguous. This will ensure they are not subject to legal challenge and are aligned with broader UK policy to promote consistency across both regions.”⁷⁰

⁶⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 17 Gorffennaf 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 214

⁶⁹ BSWB 27, Cast Consultancy (Saesneg yn unig)

⁷⁰ BSWB 20, Y Cyngor Cenedlaethol Adeiladu Tai (Saesneg yn unig)

114. Tynnodd Rheoli Adeiladu Awdurdodau Lleol sylw at y ffaith nad yw'r diffiniad o 'adeilad rheoleiddiedig' yn cyd-fynd â'r diffiniad o 'adeilad risg uwch' yn ystod ei gyfnod dylunio ac adeiladu, a nododd y gallai hyn arwain at ddryswch yn y diwydiant ehangach.

115. Gofynnodd y Cyngor Adeiladu Tai Cenedlaethol am gysondeb yn y derminoleg â Deddf Diogelwch Adeiladu 2022 er mwyn osgoi dryswch.

116. Gofynnodd y Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad i'r Ysgrifennydd Cabinet pam nad yw'r Bil yn diffinio 'llawr', a chwestiynodd a allai isloriau ddod o fewn y diffiniad o 'llawr'. Dywedodd yr Ysgrifennydd Cabinet mai'r bwriad yw cyd-fynd â'r diffiniad o 'llawr' yng nghyfnod dylunio ac adeiladu'r adeilad.

Ein barn ni

117. Rydym yn cydnabod pwysigrwydd hanfodol sefydlu'r gyfundrefn newydd ar frys mewn perthynas ag adeiladau Categori 1 a Chategori 2, o ystyried difrifoldeb y risgiau a nodwyd yn dilyn trychineb Grenfell.

118. Fodd bynnag, mae tystiolaeth a gyflwynwyd inni yn dangos nad yw'r un brys o reidrwydd yn berthnasol i adeiladau Categori 3 gyda rhai tystion yn cwestiynu a ddylid cymhwyso'r gyfundrefn newydd i adeiladau Categori 3 o gwbl. Nid oes proffil risg cyfredol o ddiogelwch o fewn adeiladau Categori 3 wedi'i ddarparu ac nid yw'n glir o'r dystiolaeth a ddaeth i law bod y gyfundrefn ddiogelwch bresennol ar gyfer adeiladau Categori 3 yn ddiffygiol iawn yn ymarferol. Rydym yn gwerthfawrogi bod y Gorchymyn Diogelwch Tân wedi'i gynllunio ar gyfer safleoedd masnachol yn hytrach na phreswyl, ond nid ydym wedi gweld tystiolaeth glir bod hyn yn achosi methiannau diogelwch sylweddol mewn adeiladau Categori 3.

Casgliad 4. Nid ydym yn credu bod Llywodraeth Cymru wedi cyflwyno achos clir bod cynnwys adeiladau Categori 3 a thai amlfeddiannaeth o fewn y gyfundrefn newydd yn angenrheidiol. Nid yw wedi dangos y byddai'r costau ychwanegol a'r goblygiadau o ran adnoddau sy'n deillio o fwy o reoleiddio, a'r risg bosibl i'r cyflenwad tai, yn gymesur ag unrhyw fuddion diogelwch a gyflawnir drwy gymhwyso'r gyfundrefn newydd i adeiladau o'r fath.

Argymhelliad 8. Dylai Llywodraeth Cymru ddarparu cyfiawnhad clir dros gynnwys adeiladau Categori 3 o fewn y gyfundrefn diogelwch adeiladau newydd o ran yr effaith ar broffil risg diogelwch adeiladau Categori 3. Oherwydd diffyg tystiolaeth bod y dull arfaethedig o ymdrin ag adeiladau Categori 3 a thai amlfeddiannaeth yn gymesur, dylai Llywodraeth Cymru ystyried mabwysiadu dull

haenedig sy'n seiliedig ar risg fel bod adeiladau a thai amlfeddiannaeth risg uwch Categori 3 yn cael eu cynnwys yn y gyfundrefn newydd cyn adeiladau Categori 3 risg is a thai amlfeddiannaeth risg is.

119. Ar ôl clywed tystiolaeth o'r heriau posibl a allai godi mewn perthynas â'r gyfundrefn newydd, yn enwedig pryderon ynghylch digonolrwydd y gweithlu a'r cyllid i gyflawni'n effeithiol, credwn fod yr amserlen arfaethedig ar gyfer gweithredu gofynion y Bil i adeiladau Categori 3 yn 2028 yn afrealistig. Felly, rydym yn falch o nodi ymrwymiad yr Ysgrifennydd Cabinet i ailystyried yr amserlen hon os bydd angen.⁷¹

Argymhelliad 9. Yn sgil y dystiolaeth a ddaeth i law o'r heriau sylweddol y bydd yn eu hwynebu wrth weithredu dyletswyddau'r Bil mewn perthynas ag adeiladau Categori 3 erbyn diwedd 2028, dylai Llywodraeth Cymru roi'r wybodaeth ddiweddaraf am ei hystyriaeth o'r amserlen ar gyfer cyflwyno'r dyletswyddau hyn.

120. Rydym yn cytuno â'r tystion hynny a ddadleuodd yn erbyn cynnwys bregusrwydd preswylwyr fel ffactor wrth bennu categori adeilad rheoleiddiedig o dan y Bil hwn, oherwydd y canlyniadau anfwriadol posibl a nodir uchod, yn enwedig amrywiadau a allai ddigwydd yn aml i'r categori a neilltuir i adeilad. Rydym yn cytuno â barn yr Ysgrifennydd Cabinet y dylid rhoi amddiffyniadau addas ar waith i bobl sy'n agored i niwed ym mhob adeilad sydd o fewn y cwmpas.

Casgliad 5. Rydym yn croesawu ymrwymiad yr Ysgrifennydd Cabinet i ymgysylltu â chyrff cynrychioliadol ar ran pobl anabl i nodi amddiffyniadau addas ar gyfer preswylwyr sy'n agored i niwed mewn adeiladau rheoleiddiedig a'r ffordd orau o sefydlu amddiffyniadau o'r fath.

121. Rydym yn cydnabod efallai nad yw'n glir eto ym mhob achos a yw mathau penodol o adeiladau yn dod o fewn cwmpas y Bil ac y gallai fod achos dros gynnwys mathau ychwanegol o adeiladau o fewn yr eithriadau a restrir yn Atodlen 1, gan gynnwys, o bosibl, goleudai.

Argymhelliad 10. Dylai Llywodraeth Cymru ymgysylltu â darparwyr mathau arbenigol o lety fel goleudai i ganfod a ddylent fod o fewn y cwmpas, a sicrhau bod eglurder yn cael ei ddarparu ar bob math o lety nad yw'r gyfundrefn newydd yn berthnasol iddo.

⁷¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 22 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 119

122. Dangosodd tystiolaeth a ddaeth i law ansicrwydd ynghylch ystyr rhai o'r termau allweddol a ddefnyddir ym Mhennod 2 o'r Bil, a allai arwain at anghysondeb wrth eu gweithredu ac arwain at risg o anghydfodau.

Argymhelliad 11. Dylai Llywodraeth Cymru sicrhau bod diffiniadau clir o'r termau allweddol a ddefnyddir ym Mhennod 2 o'r Bil yn cael eu darparu cyn cychwyn y darpariaethau yn y bennod hon, er mwyn sicrhau cysondeb wrth weithredu'r darpariaethau hyn.

Personau atebol, prif bersonau atebol a rhannau cyffredin

123. Mae adran 8 yn diffinio 'person atebol' ac mae adran 9 yn diffinio 'prif berson atebol', fel personau y mae'r Bil yn gosod dyletswyddau arnynt o ran diogelwch o fewn adeilad penodol.

124. Mae adrannau 10 ac 11 yn nodi trefniadau ar gyfer adnabod personau atebol a phrif bersonau atebol neu ba ran o adeilad y mae person atebol yn gyfrifol amdani.

125. Mae adran 12 yn diffinio 'rhannau cyffredin' o adeilad ac mae adran 13 yn diffinio termau allweddol eraill. Mae adran 14 yn caniatáu i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau sy'n ategu adrannau 8 i 13.

126. Mae'r Memorandwm yn nodi diben y darpariaethau yn yr adrannau hyn:

"Mae nodi person atebol yn hanfodol er mwyn sicrhau bod deiliad dyletswydd clir y gellir ei ddwyn i gyfrif. Mae perchenogaeth adeiladau yng Nghymru yn gymhleth ac mae'r diffiniad wedi'i ddiwygio er mwyn sicrhau y caiff y person cywir ei ddiffinio fel y person atebol yn ôl eu rhwymedigaethau sydd wedi'u prydlesu o dan gysyniadau mewn cyfraith eiddo."

"Er mwyn sicrhau bod llinellau atebolrwydd clir, rydym yn cyflwyno rôl prif berson atebol a fydd yn gweithredu fel y person atebol arweiniol. Bydd hyn yn sicrhau, os bydd mwy nag un person atebol mewn adeilad, y bydd person atebol arweiniol bob amser. Ar gyfer adeiladau lle nad oes ond un person atebol, y person hwnnw fydd y prif berson atebol."

"Ar y cyfan, y bwriad yw, os bydd person yn berchen ar unrhyw un o'r rhannau cyffredin neu os bydd ganddo rwymedigaeth atgyweirio ar gyfer unrhyw un o'r rhannau cyffredin, y bydd yn berson atebol ar gyfer y rhan honno. Ar y cyfan, y prif berson

atebol fydd y person sy'n berchen ar strwythur allanol yr adeilad neu'r person sydd â rhwymedigaeth atgyweirio ar gyfer strwythur allanol yr adeilad.”⁷²

127. Croesawodd yr holl dystion a wnaeth sylwadau ar yr adrannau hyn o'r Bil y syniad o greu rolau'r person atebol a'r prif berson atebol fel ffordd o ddarparu llinell glir o atebolrwydd ar gyfer diogelwch o fewn adeilad rheoleiddiedig.

128. Tynnodd Propertymark sylw at yr anawsterau a brofwyd yn Lloegr o ran y diffiniad o berson atebol, gan gynnwys peidio â nodi personau atebol ac anghytundebau ynghylch pwy ddylai fod y personau atebol.⁷³

129. Dadleuodd Propertymark hefyd mai asiantau rheoli sydd yn y sefyllfa orau i gyflawni dyletswyddau person atebol, a galwodd am welliant i'r Bil i nodi, os yw sefydliad wedi cael ei gyflogi i reoli'r bloc neu rannau cyffredin penodol, y dylid ei ystyried yn berson atebol yn ddiofyn.⁷⁴ Fodd bynnag, dadleuodd The Property Institute yn gryf yn erbyn hyn, gan ddatgan y gall asiantau rheoli fod yn gontractwyr byrdymor ac felly'n anaddas ar gyfer rôl person atebol.⁷⁵ Mynegwyd barn debyg gan Gymdeithas Cyfraith Tai Cymdeithasol Cymru mewn perthynas â'r rhai sy'n ymgymryd â gwaith ar eiddo:

“...a contractor instructed by the landlord or management company of a building to undertake works to the common parts may be an AP for what might be a matter of hours whilst undertaking those works. This cannot have been intention of Welsh Government when drafting clause 8(2)(b) of the Bill.”⁷⁶

130. Adleisiodd Sefydliad Siartredig lechyd yr Amgylchedd bryderon Propertymark ynghylch problemau posibl wrth nodi personau atebol a phrif bersonau atebol gan y gall perchnogaeth mewn adeiladau mawr fod yn 'ddarniog' gyda pherchnogion tramor neu rydd-ddeiliaid a allai fod wedi mynd i ddwylo'r gweinyddwyr, a all fod yn sefyllfaoedd anodd i awdurdodau lleol eu datrys.⁷⁷

131. Mynegodd UK Finance bryderon ynghylch dyletswyddau personau atebol/prif bersonau atebol yn disgyn ar fenthycwyr morgeisi:

⁷² Llywodraeth Cymru, Memorandwm Esboniadol i'r Bil Diogelwch Adeiladau, tudalen 17

⁷³ BSWB 24, Propertymark (Saesneg yn unig)

⁷⁴ BSWB 24, Propertymark (Saesneg yn unig)

⁷⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 9 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 279

⁷⁶ BSWB 28, Cymdeithas Cyfraith Tai Cymdeithasol Cymru (Saesneg yn unig)

⁷⁷ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 24 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 248

*"There is a potential for unintended consequences if mortgage lenders in possession are to become responsible for duties under the legislation by virtue of having legal title to the property, even if only for a short time...The Bill's wide classification of an Accountable Person may inadvertently include lenders who hold a legal estate in possession as part of their security interest. This raises significant concerns about exposing lenders to statutory duties and liabilities, despite their limited operational control over the property."*⁷⁸

132. Nododd UK Finance hefyd y gallai'r Bil fel y'i drafftiiwyd ar hyn o bryd atal awydd benthycwyr morgeisi i ddarparu cyllid wedi'i sicrhau, pe bai'n golygu y byddai benthycwyr yn dod yn atebol am atgyweiriadau sy'n weddill.⁷⁹

133. Galwodd Cymdeithas Cyfraith Tai Cymdeithasol Cymru am wahanol welliannau i'r Bil i fynd i'r afael â materion posibl sy'n codi o ddarpariaethau ar gyfer adnabod personau atebol a phrif bersonau atebol. Er enghraifft, gwelliant i adran 11 i ychwanegu diffiniad pellach o 'berson â diddordeb' fel rhywun sydd wedi'i gofrestru fel person atebol ond nad yw'n credu ei fod yn un – i fynd i'r afael â mater a gododd yn ddiweddar yn y Tribiwnlys Haen Gyntaf yn Lloegr, a gwelliant i adran 10(2) mewn achosion lle mae mwy nag un prif berson atebol posibl, i ganiatáu i un person atebol wneud cais i'r Awdurdod Diogelwch Adeiladau am benderfyniad ynghylch pwy yw'r prif berson atebol. Dywedodd nad oedd yn glir pam mae'r Bil yn ei gwneud yn ofynnol i gais o'r fath gael ei wneud ar y cyd.⁸⁰

134. Nododd gwahanol dystion bwysigrwydd canllawiau a chefnogaeth glir ac amserol i bersonau atebol a phrif bersonau atebol ar arfer y dyletswyddau a osodir arnynt gan y Bil, er mwyn cyflawni amcanion y Bil yn llwyddiannus. Nododd Gwasanaeth Tân ac Achub De Cymru:

*"It is essential that guidance issued or approved by Welsh Ministers is clear, regularly updated, and easily accessible for both accountable persons and residents."*⁸¹

135. Eglurodd ISPA UK bwysigrwydd canllawiau a chefnogaeth o'r fath:

"...the Bill places greater responsibilities on the Accountable Person (AP) and Principal Accountable Person to engage with residents, take feedback seriously, and respond accordingly."

⁷⁸ BSWB 09, UK Finance (Saesneg yn unig)

⁷⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 1 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 308

⁸⁰ BSWB 28, Cymdeithas Cyfraith Tai Cymdeithasol Cymru (Saesneg yn unig)

⁸¹ BSWB 07, Gwasanaeth Tân ac Achub De Cymru (Saesneg yn unig)

When combined with the extension of criminal liability (which includes potential prosecution of senior officers and duty holders) this raises significant practical challenges. Evidence from England indicates that, in the absence of explicit guidance, building owners will often adopt a risk averse position that creates operational delays as they contend with their new responsibilities, causing delays. Therefore, the Bill should include specific supplementary guidance for APs on which works are and are not in scope, in order to avoid confusion.”⁸²

136. Wrth ymateb i gwestiwn ynghylch a fydd personau atebol a phrif bersonau atebol yn cael eu cefnogi i gyflawni eu dyletswyddau o dan y Bil, a sut y bydd hynny’n digwydd, nododd yr Ysgrifennydd Cabinet:

“Many principal accountable persons and accountable persons will require that support and guidance. So, we’ll provide them with comprehensive guidance to support them in their new roles.”⁸³

Ein barn ni

137. Cawn ein sicrhau gan y gefnogaeth fawr a fynegwyd i sefydlu rolau’r person atebol a’r prif berson atebol at ddibenion atebolrwydd a thryloywder a chredwn y bydd y cam hwn yn allweddol i lwyddiant cyflawni amcanion y Bil.

138. Mae’n amlwg y gellid dyrannu dyletswyddau person atebol a phrif berson atebol i amrywiaeth o bobl, gan gynnwys landlordiaid unigol, awdurdodau lleol neu asiantau rheoli. Nodwn y dystiolaeth a awgrymodd y gallai contractwyr sy’n ymgymryd â gwaith mewn perthynas ag adeilad neu fenthycwyr morgeisi gael eu hadnabod fel personau atebol neu brif bersonau atebol, ac rydym yn cytuno â’r farn a fynegwyd y gallai hyn fod yn broblem, ac nad yw hyn yn debygol o fod yn fwriad gan Lywodraeth Cymru.

139. Rydym yn nodi’r galw am welliannau i’r Bil i sicrhau bod trefniadau ar gyfer nodi personau atebol a phrif bersonau atebol mor gadarn â phosibl, yn arbennig o ran adeiladau llai o faint a feddiennir yn breifat, ac i wersi gael eu dysgu o’r problemau a gafwyd yn Lloegr gyda threfniadau o’r fath a nodir yn Neddf Diogelwch Adeiladau 2022.

⁸² BSWB 25, Internet Service Providers’ Association (Saesneg yn unig)

⁸³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 17 Gorffennaf 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 117

Argymhelliad 12. Dylai Llywodraeth Cymru ymgysylltu ymhellach â chyrrff perthnasol, gan gynnwys Cymdeithas Cyfraith Tai Cymdeithasol Cymru, UK Finance a rhanddeiliaid perthnasol eraill i drafod a datrys pryderon a fynegwyd ynghylch yr ystod o bersonau y gellid eu hadnabod fel personau atebol a phrif bersonau atebol a'r trefniadau a nodir yn y Bil ar gyfer eu hadnabod, gan gynnwys o fewn adeiladau sy'n eiddo llawn i berchen-feddianwyr. Mae hyn yn bwysig er mwyn sicrhau bod gwersi'n cael eu dysgu o'r heriau a brofwyd yn Lloegr gyda threfniadau ar gyfer adnabod personau atebol a phrif bersonau atebol.

140. Rydym yn cytuno'n gryf â'r farn a fynegir yn gyffredin y bydd angen canllawiau a chymorth ar bersonau atebol a phrif bersonau atebol i gyflawni eu dyletswyddau'n effeithiol. Rydym yn cydnabod y bydd rhai pobl fel landlordiaid cymdeithasol mewn gwell sefyllfa i arfer cyfrifoldebau o'r fath ac y bydd ganddynt fwy o adnoddau ac arbenigedd ar gael o gymharu ag eraill, megis lesddeiliaid unigol. Fodd bynnag, mae tystiolaeth a ddaeth i law yn dangos yn glir y bydd angen canllawiau a chymorth ar bob person sydd wedi'i neilltuo i ddyletswyddau personau atebol a phrif bersonau atebol.

Casgliad 6. Rydym yn croesawu ymrwymiad yr Ysgrifennydd Cabinet i roi'r canllawiau a'r cymorth y bydd eu hangen ar bersonau atebol a phrif bersonau atebol er mwyn iddynt allu cyflawni eu dyletswyddau'n effeithiol. Bydd hyn yn allweddol i gyflawni amcanion y Bil yn effeithiol.

Argymhelliad 13. Dylai Llywodraeth Cymru sicrhau bod canllawiau a chymorth ar arfer dyletswyddau personau atebol a phrif bersonau atebol ar gael mewn digon o amser cyn ei bod yn ofynnol i unrhyw bersonau arfer dyletswyddau o'r fath. Bydd hyn yn hanfodol er mwyn caniatáu amser i bersonau atebol a phrif bersonau atebol ddeall gofynion y rôl yn llawn ac ymgysylltu â chanllawiau gweithredol cyn i'r dyletswyddau ddod i rym.

Pennod 4: Asesu a rheoli risgiau diogelwch adeilad

Risgiau diogelwch tân mewn adeiladau rheoleiddiedig

141. Mae adran 28 yn ei gwneud yn ofynnol i'r prif berson atebol sicrhau bod risgiau diogelwch tân ym mhob rhan berthnasol o adeilad rheoleiddiedig a feddiennir yn cael eu hasesu'n briodol.

142. Mae adran 29 yn sefydlu mai dim ond 'person cymwys' – rhywun sydd â digon o arbenigedd a phrofiad – all gynnal asesiad risg tân, ac yn darparu y gall Gweinidogion Cymru drwy reoliadau bennu gofynion y mae'n rhaid i unigolyn neu gorff eu bodloni er mwyn ystyried bod ganddo ddigon o arbenigedd a phrofiad.

143. Mae adran 30 yn sefydlu'r amseriad gofynnol ar gyfer asesiadau risg tân, gan orchymyn bod yr asesiad cyntaf yn cael ei gwblhau o fewn chwe mis i adeilad gael ei feddiannu neu i'r adran ddod i rym.

144. Mae adran 31 yn ei gwneud yn ofynnol i'r prif berson atebol gadw cofnodion ysgrifenedig o'r holl adolygiadau ac asesiadau risg tân a'u rhannu â phersonau atebol eraill.

145. Mae adran 32 yn amlinellu dyletswyddau cyfreithiol person atebol ar gyfer adeilad rheoleiddiedig a feddiennir i reoli a lleihau risgiau diogelwch tân yn y rhannau o'r adeilad y mae'n eu goruchwyllo.

146. Mae'r Memorandwm i'r Bil yn nodi cefndir y darpariaethau yn yr adrannau hyn:

*"Argymhellodd y Grŵp Arbenigol ar Ddiogelwch Adeiladau y dylai Llywodraeth Cymru gyflwyno deddfwriaeth i ddisodli'r Gorchymyn Diogelwch Tân er mwyn sicrhau eglurder a datrys y problemau a nodwyd. Felly, mewn ymateb i'r argymhelliad hwn, bydd y Bil yn darparu cyfundrefn newydd ar gyfer dyletswyddau diogelwch tân preswyl a'u mesurau gorfodi a chosbau cysylltiedig. Nod y gyfundrefn hon yw cynnig mesurau diogelwch gwell a mwy priodol rhag tân mewn adeiladau preswyl."*⁸⁴

147. Cyfeiriodd gwahanol dystion at yr anghysondeb ac weithiau safon wael o asesiadau risg tân a gynhelir ar hyn o bryd mewn adeiladau amlfeddiannaeth.

148. Nododd Gwasanaeth Tân ac Achub Canolbarth a Gorllewin Cymru:

"The issue of substandard fire risk assessments has been one that's been prevalent for a number of years. The Fire Safety Order currently requires fire risk assessors to be able to demonstrate competence, although the guidance around competence has always been a little unclear. Certainly in mid and west Wales, given the poor quality of fire risk assessors that we regularly encounter, we are not convinced that the competence broad-brush exists within the sector, because we do encounter tick-box types of fire risk assessments or ones

⁸⁴ Llywodraeth Cymru, Memorandwm Esboniadol i'r Bil Diogelwch Adeiladau, tudalen 19

*where quite fundamental and simple matters have been missed.*⁸⁵

149. Tynnodd Gwasanaeth Tân ac Achub Canolbarth a Gorllewin Cymru sylw hefyd at yr asesiad risg tân Safon Brydeinig newydd ar gyfer yr amgylchedd adeiledig, sydd â thri lefel cymhwysedd, a groesawyd ganddo, ond teimlai oherwydd y galw ar ddiwydiant dros y deng mlynedd diwethaf, nad yw'r lefel gymhwysedd honno o reidrwydd yno ar hyn o bryd. Ychwanegodd fod y diwydiant yn gweithio tuag at y safon honno 'ar gyflymder', a theimlai y bydd mwy o gapasiti yn y sector masnachol ymhen pump i ddeng mlynedd i ddiwallu'r angen am asesiadau risg diogelwch tân ar y lefel uwch ar gyfer adeiladau cymhleth.⁸⁶

150. Cododd Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl sawl pwynt mewn perthynas â darpariaethau ar asesiadau risg tân ac aseswyr:

- Rhaid i Weinidogion Cymru ddiffinio'n glir ar gam cynnar y diffiniad o 'berson cymwys' i gynnal asesiad, er mwyn osgoi prinder aseswyr risg tân cymwys ledled y sector, gyda chyfnod paratoi a argymhellir o 12 mis.
- Mae'r Bil yn caniatáu i Weinidogion Cymru bennu methodoleg a chynnwys asesiad risg tân. Gall methodoleg neu gynnwys sy'n amrywio rhwng Cymru a Lloegr ei gwneud hi'n anodd i aseswyr barhau i fod wedi'u hyfforddi'n llawn i weithredu ledled Cymru a Lloegr.
- Mae'r safon ddiweddaraf ar gyfer asesu risg tân, a gyhoeddwyd gan y BSI (BS 9792:2025) yn darparu fframwaith cynhwysfawr ar gyfer asesu risgiau tân. Gall y safon hon fod yn feichus, ac efallai hyd yn oed yn amherthnasol ar gyfer tai amlfeddiannaeth o fewn y cwmpas (fel yr amlinellir yn y Bil) o'i gymharu â chategorïau eraill o adeiladau a amlinellir yn y Bil Diogelwch Adeiladau (Cymru).⁸⁷

151. Nododd yr Ysgrifennydd Cabinet:

"Poor quality assessments are often the work of unqualified or inexperienced rogue assessors. We know they may be cheap, but their work will be potentially unsafe and very probably uninsured. The Bill outlaws this by requiring all fire risk assessors

⁸⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 1 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 232

⁸⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 1 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 232

⁸⁷ BSWB 13, Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl (Saesneg yn unig)

to be competent and by making it an offence to conduct an assessment or even to offer to do so when not competent.”

“We will be publishing detailed guidance on the conduct of fire risk assessment, which will include full references to relevant British standards and other materials. So, there’s no need for us to require use of specified British standards on the face of the Bill, it’s just an aspect of being competent.”⁸⁸

152. Tynnodd gwahanol dystion sylw at y gofynion o ran adnoddau a hyfforddiant ychwanegol a fydd yn codi o ganlyniad i'r gofynion ychwanegol a osodir gan y Bil mewn perthynas â chynnal asesiadau risg tân a gwirio asesiadau wedi'u cwblhau.

153. Yn ei lythyr at y Pwyllgor ar 5 Tachwedd nododd Cartrefi Cymunedol Cymru y rhagwelir costau ychwanegol sylweddol gan un darparwr tai cymdeithasol gan ei fod wedi dehongli 'adolygiad blynyddol o asesiad risg tân fel sy'n ofynnol gan adran 30(5)' i olygu arolygiad ar y safle a gynhelir gan unigolyn cymwys yn unol â Safonau Prydeinig, ac arfer gorau a gydnabyddir gan y diwydiant. Yn ei llythyr at y Pwyllgor ar 5 Tachwedd, eglurodd yr Ysgrifennydd Cabinet fod adran 30(5) yn gofyn am adolygiad blynyddol o asesiadau wedi'u cwblhau, ond nid asesiad tân wedi'i ailadrodd, oni bai bod amgylchiadau penodol a nodir yn y Bil yn sbarduno asesiad newydd.

154. Nododd Gwasanaeth Tân ac Achub Canolbarth a Gorllewin Cymru:

“I think that there’s likely to be, or there will be under the new legislation, an increased workload for us in auditing and assessing fire risk assessments under the category 1 scope buildings. And it’s the unknown then, I suppose, with the other elements for the category 2 and 3 buildings, of which there are an estimated 51,000 category 3 buildings in Wales. The impact and burden on regulatory functions within fire authorities is unknown.”⁸⁹

155. Mynegodd Gwasanaeth Tân ac Achub De Cymru farn nad oedd goblygiadau cost y gwaith ychwanegol sy'n deillio o'r Bil i asesu asesiadau risg tân sydd wedi'u cwblhau wedi'u hystyried yn llawn hyd yma.⁹⁰

⁸⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 22 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraffau 227 ac 231

⁸⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 1 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 205

⁹⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 1 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 256

156. Fodd bynnag, eglurodd yr Ysgrifennydd Cabinet a'i swyddogion na ddylid ystyried darpariaethau'r Bil mewn perthynas â chynnal ac asesu asesiadau risg tân yn ofynion newydd:

"...as fire risk assessments are being required under the fire safety Order...it [the Bill] improves the process, we're hoping it simplifies the process, and it doesn't create a wholly new requirement."⁹¹

Ein barn ni

157. Rydym yn cydnabod bod y dystiolaeth wedi dangos diffygion yn yr asesiadau risg tân a gynhelir ar hyn o bryd mewn perthynas ag adeiladau amlfeddiannaeth. Rydym yn teimlo bod hyn yn destun pryder mawr ac yn croesawu'r darpariaethau sydd wedi'u cynnwys yn y Bil i sicrhau bod asesiadau o ansawdd uchel yn cael eu cynnal yn rheolaidd gan bobl gymwys, fel yr argymhellwyd gan Adolygiad Hackitt.

158. Er ein bod yn awyddus i weld gwelliannau o'r fath yn cael eu rhoi ar waith cyn gynted â phosibl, rydym yn cytuno â'r safbwyntiau a fynegwyd y bydd angen rhoi amser i'r rhai sydd â chyfrifoldebau dros asesiadau risg tân ymgysylltu â diffiniad newydd o berson cymwys a, lle bo angen, datblygu eu sgiliau, eu gwybodaeth a'u profiad. Bydd angen amser ar y fath bobl hefyd i ymgysylltu ag unrhyw reoliadau newydd ar fethodoleg a chynnwys asesiadau risg tân.

Argymhelliad 14. Dylai Llywodraeth Cymru ymgynghori â phob person perthnasol ynghylch unrhyw reoliadau a wneir mewn perthynas ag ystyr 'person cymwys' i gynnal asesiad risg tân ac mewn perthynas â sut y dylid cynnal asesiadau o'r fath, a rhoi digon o amser i aseswyr a rheoleiddwyr ymgysylltu â gofynion newydd a nodir neu a gychwynnir mewn reoliadau o'r fath a pharatoi ar eu cyfer, cyn i unrhyw reoliadau o'r fath ddod i rym.

159. Fe'n trawyd gan y gwahaniaeth barn rhwng rhai tystion a Llywodraeth Cymru ar y cwestiwn a yw gofynion y Bil mewn perthynas ag asesiadau risg tân yn symleiddio neu'n ymestyn y dyletswyddau presennol, ac i ba raddau y bydd gofynion newydd yn cael goblygiadau o ran adnoddau i bartneriaid cyflawni. Gall y gwahaniaeth hwn mewn barn fod yn rhannol oherwydd y dryswch â fynegwyd ynghylch y gofyniad yn adran 30(5) i 'adolygu' asesiadau risg tân yn flynyddol.

160. Fel yr amlinellir yn Argymhelliad 3, credwn y dylai Llywodraeth Cymru ymgysylltu â phartneriaid cyflawni i sicrhau bod y gofynion o ran adnoddau ychwanegol a fydd yn deillio o'r Bil yn cael eu deall yn llawn. Rydym yn annog

⁹¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 17 Gorffennaf 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 129

Llywodraeth Cymru i wneud hynny mewn perthynas ag unrhyw ofynion o ran adnoddau ychwanegol ar gyfer y rhai y gosodir dyletswyddau arnynt o ran asesiadau risg tân.

Risgiau diogelwch strwythurol mewn adeiladau Categori 1 ac adeiladau Categori 2

161. Mae adran 33 yn ei gwneud yn ofynnol i bersonau atebol ar gyfer adeiladau Categori 1 a Chategori 2 a feddiennir sicrhau bod risgiau diogelwch strwythurol yn eu rhan hwy o'r adeilad yn cael eu hasesu'n briodol ac yn rheolaidd gan unigolion sy'n meddu ar arbenigedd neu brofiad digonol. Rhaid cynnal asesiadau risg strwythurol 'cyn gynted â phosibl' ar ôl i'r adeilad gael ei feddiannu a'r person yn dod yn berson atebol. Caiff Gweinidogion Cymru wneud rheoliadau yn cwmpasu cymwysterau aseswr, safonau asesu, a pha mor aml y mae rhaid cynnal asesiadau.

162. Mae adran 34 yn gosod dyletswydd ar bersonau atebol ar gyfer adeiladau Categori 1 a Chategori 2 a feddiennir i gymryd 'pob cam rhesymol' i atal neu leihau effaith risgiau diogelwch strwythurol yn yr ardaloedd y maent yn eu goruchwylio, gan gynnwys gwneud gwaith angenrheidiol.

163. Nodwn, er bod asesiadau risg tân yn ofynnol gan y Bil mewn perthynas â phob adeilad rheoleiddiedig, mai dim ond mewn perthynas ag adeiladau Categori 1 a Chategori 2 y mae asesiadau risg strwythurol yn ofynnol.

164. Nododd Rheoli Adeiladu Awdurdodau Lleol:

*"LABC notes that only Category 1 and Category 2 buildings are subject to structural safety risk assessments. It is not clear to LABC why structural safety risk assessments are not required to all multi-occupied residential buildings, including Category 3. LABC is of the view that all occupants in multi-occupied residential buildings deserve to live in structurally sound buildings, regardless of the height and number of storeys."*⁹²

165. Fodd bynnag, ni chawsom ddigon o dystiolaeth mewn perthynas â'r mater hwn i allu ystyried a ddylid gwneud asesiadau risg strwythurol yn ofynnol ar gyfer adeiladau Categori 3.

166. Mae'r darpariaethau yn adrannau 33 a 34 mewn perthynas ag asesiadau risg strwythurol yn debyg i'r rhai yn adrannau 28 i 32 o ran asesiadau risg tân. Codwyd yr un dadleuon mewn perthynas ag asesiadau risg strwythurol ag a godwyd

⁹² BSWB 19, Rheoli Adeiladu Awdurdodau Lleol (Saesneg yn unig)

mewn perthynas ag asesiadau risg tân, gan gynnwys yr angen i roi digon o amser ac adnoddau i bartneriaid cyflawni allu cyflawni eu dyletswyddau gweithredol a rheoleiddiol yn effeithiol, fel yr adlewyrchir yn y sylwadau a wnaed gan Cartrefi Cymunedol Cymru:

*"Implementation will also rely on the availability of competent professionals who can prepare key documentation such as safety case reports, structural assessments, and fire risk assessments. At present, the sector is already experiencing shortages in these areas, and the new requirements will place additional pressure on an already stretched workforce. Targeted funding and support will be essential to build capacity, improve competency, and ensure that both regulators and duty holders are equipped to deliver the cultural and technical change that this new regime demands."*⁹³

167. Mynegodd gwahanol dystion y farn bod risgiau strwythurol a risgiau tân yn gyd-ddibynnol ac, o'r herwydd, dylai'r Bil ei gwneud yn ofynnol cynnal asesiadau risg strwythurol ac asesiadau risg tân sy'n gyfannol yn hytrach nag ar wahân. Er enghraifft, nododd Cascade Risk Management:

*"The Bill adopts a siloed approach by requiring separate fire risk assessments (ss.28–32) and structural risk assessments (ss.33–34) but does not explicitly mandate a holistic building safety assessment that integrates multiple hazards and operational risks."*⁹⁴

168. Adleisiodd Panel Arbenigwyr Tai Cymru Gyfan y teimlad hwn:

*"The Bill recommends that FRS [Fire Rescue Services] are to be responsible for all fire related matters and the LA [Local Authority] for structural issues. These matters are interconnected and cannot be looked at independently or by two different organisations. This needs to sit within one multi-disciplinary team, with all the skills held within that inspection and enforcement team as per the skillsets held within the current Joint Inspection Team."*⁹⁵

⁹³ BSWB 22, Cartrefi Cymunedol Cymru (Saesneg yn unig)

⁹⁴ BSWB 26, Cascade Risk Management (Saesneg yn unig)

⁹⁵ BSWB 02, Panel Arbenigwyr Tai Cymru Gyfan (Saesneg yn unig)

169. Nodwn fod y Bil yn cynnwys dyletswyddau cydweithredu a chydgyssylltu i sicrhau bod yr holl rai sydd wedi'u neilltuo i ddyletswyddau ar gyfer asesu a rheoli adeiladau yn gweithio ar y cyd i sicrhau dull 'adeilad cyfan' o reoli risgiau diogelwch adeiladau.

Ein barn ni

170. Yn seiliedig ar y dystiolaeth a ddaeth i law, mae'n amlwg, fel sy'n wir am y rhai y neilltuwyd dyletswyddau risg tân iddynt gan y Bil, y bydd angen rhoi amser i'r rhai y neilltuwyd dyletswyddau iddynt mewn perthynas â risgiau strwythurol (gweithredol a rheoleiddiol) ymgyswddo â gofynion newydd a gyflwynir drwy reoliadau a wneir yn unol ag adran 33, a pharatoi ar eu cyfer, cyn i unrhyw reoliadau o'r fath ddod i rym.

Casgliad 7. Dylai Llywodraeth Cymru ymgynghori â phob person perthnasol ynghylch unrhyw reoliadau a wneir o dan adran 33 sy'n ymwneud ag asesiadau risg strwythurol, a darparu digon o amser i'r rhai sydd â dyletswyddau mewn perthynas ag asesiadau risg strwythurol ymgyswddo â'r gofynion newydd a nodir yn y rheoliadau hynny a pharatoi ar eu cyfer, cyn i unrhyw reoliadau o'r fath ddod i rym.

171. Rydym wedi ein darbwylllo gan y dystiolaeth a ddaeth i law bod risgiau strwythurol a risgiau tân o fewn adeiladau yn gyd-ddibynnol er nad oedd hwn yn fater a ystyriwyd yn fanwl.

Casgliad 8. Nodwn y galwadau a wnaed i gynnal asesiadau risg strwythurol a tân yn gyfannol yn hytrach nag ar wahân, oherwydd y cyd-ddibyniaeth rhwng risgiau strwythurol a tân o fewn adeiladau. Er nad oes gennym farn ynghylch pa un a ddylid diwygio'r Bil yn unol â hynny ai peidio, rydym yn cydnabod y gallai hyn fod yn fater i'w ystyried ymhellach gan Lywodraeth Cymru a rhanddeiliaid perthnasol.

Pennod 5: Dyletswyddau sy'n gymwys i adeiladau Categori 1 a feddiennir yn unig

Adroddiadau achos diogelwch

172. Mae adran 36 yn ei gwneud yn ofynnol i'r prif berson atebol ar gyfer adeilad Categori 1 a feddiennir lunio a chynnal 'adroddiad achos diogelwch' i ddangos bod risgiau diogelwch tân a strwythurol wedi'u hasesu a'u rheoli'n briodol. Rhaid llunio'r adroddiad hwn 'cyn gynted ag y bo'n rhesymol ymarferol' ar ôl i'r adeilad gael ei feddiannu, y daw'r adeilad yn adeilad Categori 1, ac y daw rhywun yn brif

berson atebol. Caiff rheoliadau nodi'r gofynion o ran cynnwys, fformat a phroses gyflwyno'r adroddiad a'r hysbysiadau cysylltiedig.

173. Yn gyffredinol, croesawodd Sefydliad Tai Siartredig Cymru gyflwyno adroddiadau achosion diogelwch.⁹⁶

174. Nododd Cymdeithas Cyfraith Tai Cymdeithasol Cymru bryder ynghylch yr adnoddau dynol ac ariannol sydd eu hangen i greu adroddiadau achos diogelwch adeiladau ac i fodloni gofynion eraill yn y Bil.⁹⁷

175. Nododd Cartrefi Cymunedol Cymru yr angen am ganllawiau a thempledi clir, wedi'u cyd-gynhyrchu (e.e. Adroddiad Achos Diogelwch) cyn dechrau'r gweithrediad.⁹⁸

Ein barn ni

Casgliad 9. Rydym yn cytuno â'r farn a fynegwyd y byddai'n ddefnyddiol i Lywodraeth Cymru ddarparu templed ar gyfer adroddiadau achosion diogelwch a dogfennau eraill y mae rhaid eu paratoi yn unol â gofynion y Bil, fel ffordd o helpu i fynd i'r afael â phryderon a fynegwyd ynghylch goblygiadau dyletswyddau o'r fath o ran adnoddau ar gyfer partneriaid cyflawni.

176. Nodwn nad yw'r Bil yn gosod amserlen benodol ar gyfer paratoi adroddiadau achosion diogelwch, ond y byddai hyn yn ofynnol 'cyn gynted ag y bo'n rhesymol ymarferol' ar ôl y diweddaraf o'r pedwar digwyddiad a nodir yn adran 36(3). Rydym yn pryderu bod hyn yn brin o eglurder ac yn peri risg o anghydfod ynghylch yr amserlen ar gyfer paratoi'r adroddiadau hyn. Credwn y byddai sicrwydd ynghylch yr amserlen yn fuddiol er mwyn sicrhau bod prif bersonau atebol yn glir o'r gofyniad arnynt a bod yr adroddiadau hyn yn cael eu cwblhau yn unol â hynny. Credwn y dylid diwygio'r Bil i nodi hyn.

Argymhelliad 15. Dylai Llywodraeth Cymru ddiwygio adran 36 o'r Bil i ddarparu amserlen fwy penodol ar gyfer llunio adroddiad achos diogelwch a'i gyflwyno i'r Awdurdod Diogelwch Adeiladau.

Strategaethau ymgysylltu â phreswylwyr

177. Mae adran 39 yn ei gwneud yn ofynnol i'r prif berson atebol ar gyfer adeilad Categori 1 a feddiennir lunio a dilyn strategaeth ymgysylltu â phreswylwyr sy'n hyrwyddo cyfranogiad preswylwyr a pherchnogion mewn penderfyniadau

⁹⁶ BSWB 11, Sefydliad Tai Siartredig Cymru (Saesneg yn unig)

⁹⁷ BSWB 28, Cymdeithas Cyfraith Tai Cymdeithasol Cymru (Saesneg yn unig)

⁹⁸ BSWB 22, Cartrefi Cymunedol Cymru (Saesneg yn unig)

allweddol o ran diogelwch adeilad. Caiff Gweinidogion Cymru osod rhagor o reolau sy'n llywodraethu ei phrosesau llunio, cynnwys ac ymgynghori.

178. Mae adran 40 yn ei gwneud yn ofynnol i'r prif berson atebol rannu strategaeth ymgysylltu â phreswylwyr â'r holl bersonau atebol eraill cyn gynted â phosibl ar ôl iddi gael ei llunio neu ei diweddarau. Yna rhaid i bob person atebol ddarparu copi ar unwaith i oedolion perthnasol sy'n breswylwyr, perchnogion unedau preswyl, ac eraill fel y nodir gan reoliad.

179. Mae'r Memorandwm yn nodi diben y darpariaethau hyn:

*"...dylai preswylwyr fod wrth wraidd y gyfundrefn newydd. Mae preswylwyr yn aml yn nodi nad ydynt yn cael cyfleoedd i gymryd rhan mewn prosesau gwneud penderfyniadau ynghylch rheoli diogelwch yn eu hadeiladau. Bwriedir i'r darpariaethau yn y Bil sicrhau bod preswylwyr yn cael gwybodaeth berthnasol ac, yn achos adeiladau categori 1, yr ymgynghorir â nhw mewn ffordd ragweithiol ac ystyrlon."*⁹⁹

180. Mae adran 39(4) yn nodi bod rhaid i strategaeth ymgysylltu â phreswylwyr gynnwys manylion megis y wybodaeth a roddir i bersonau perthnasol ynghylch penderfyniadau diogelwch adeiladau a'r agweddau ar y penderfyniadau hynny yr ymgynghorir â phersonau perthnasol yn eu cylch.

181. Cafodd y strategaethau ymgysylltu â phreswylwyr groeso cyffredinol gan y rhai a wnaeth sylwadau arnynt. Nododd Sefydliad Tai Siartredig Cymru:

*"The resident engagement strategies are a needed addition to ensure that principle accountable persons are seeking the views and involvement of residents in building safety decisions. This meets a specific recommendation of the Hackitt review and highlights the importance of giving residents a stronger voice and better information about building safety."*¹⁰⁰

182. Nododd hefyd bwysigrwydd hyfforddiant i brif bersonau atebol ar ddrafftio strategaethau effeithiol a mynegodd y farn y dylid nodi'r amserlenni ar gyfer adolygu strategaethau ar wyneb y Bil yn hytrach nag mewn rheoliadau.¹⁰¹

⁹⁹ Llywodraeth Cymru, Memorandwm Esboniadol i'r Bil Diogelwch Adeiladau, tudalen 24

¹⁰⁰ BSWB 11, Sefydliad Tai Siartredig Cymru (Saesneg yn unig)

¹⁰¹ BSWB 11, Sefydliad Tai Siartredig Cymru (Saesneg yn unig)

183. Wrth fyfyrir ar ganfyddiadau ei gwaith ymchwil gyda phreswylwyr, cwestiynodd Dr Jenny Preece pam mai dim ond i adeiladau Categori 1 y mae'r ddyletswydd i baratoi strategaeth ymgysylltu â phreswylwyr yn berthnasol:

"Whilst the burden of developing a resident engagement strategy and implementing approaches to involving residents in decisions about fire safety may be judged to be overly burdensome in smaller, low-rise, and low-risk buildings (such as Category 3 regulated buildings), we have spoken with many leaseholders in mid- and high-rise residential buildings in England who express a clear frustration with lack of information, poor communication, and lack of consideration and involvement in building decision-making processes related to safety. It is not clear why resident engagement should be mandated for a building of seven storeys, but not be necessary for a building of six storeys, and consideration could be given to a combination of building-height and unit minimum for these provisions to apply..."¹⁰²

184. Galwodd TPAS Cymru am i'r Bil ei gwneud yn ofynnol i brif bersonau atebol gynnwys preswylwyr wrth gyd-gynhyrchu strategaethau ymgysylltu â phreswylwyr, ar y sail y gallai ymgysylltiad effeithiol wella cydymffurfiaeth â dyletswyddau a osodir ar breswylwyr.

185. Cafwyd sylwadau ar yr amserlenni ar gyfer darparu ac adolygu strategaethau ymgysylltu â phreswylwyr. Disgrifiodd Cymdeithas Cyfraith Tai Cymdeithasol Cymru y ddyletswydd ar Bartneriaethau Cyfraith Tai Cymdeithasol i ddarparu strategaethau 'cyn gynted â phosibl' ar ôl un o bedwar digwyddiad fel un 'anodd', a gwahoddodd Weinidogion Cymru i ystyried yr ymadrodd hwn ymhellach.¹⁰³ Gwnaeth Sefydliad Tai Siartredig Cymru sylwadau ar yr amserlen ar gyfer adolygu'r Strategaethau Ymgysylltu â Phreswylwyr:

"The bill states that the timescales for reviewing the residents' engagement strategy will be set out in regulation. However, we feel that the timescale should be on the face of the bill with the timescale being every five years mirroring the re-registration period for the building. Other legislation such as the Housing (Wales) Act 2014 mandates relevant strategies on the face of

¹⁰² BSWB 01, Jenny Preece, Prifysgol Sheffield/Canolfan Gydweithredol y DU ar gyfer Tystiolaeth Tai (Saesneg yn unig)

¹⁰³ BSWB 28, Cymdeithas Cyfraith Tai Cymdeithasol Cymru (Saesneg yn unig)

the bill together with timescales so we feel this approach is proportionate.”¹⁰⁴

186. O ran strategaethau ymgysylltu â phreswylwyr, nododd yr Ysgrifennydd Cabinet:

“...statutory guidance will promote the best examples from across the sector to support principal accountable persons to engage with residents in a practical and accessible way, and that was again one thing that came across from residents—there was the need for that to be accessible for them, and to make sure that they had notices or information that was done in an accessible way. So, the guidance will emphasise the importance of tailoring resident engagement to resident needs and a having proactive approach that utilises a range of engagement methods, to make sure that residents’ voices are heard.”

“...if residents feel that the resident engagement strategy isn’t working for them, they will have the right to raise the issue as a complaint to the building safety authority, and that building safety authority will have significant powers of enforcement to deal with principal accountable persons who do not comply with the responsibilities.”¹⁰⁵

187. Nododd yr Ysgrifennydd Cabinet hefyd yn ei llythyr atom ar 5 Tachwedd:

“Rydym yn llwyr gydnabod pwysigrwydd gwaith ymgysylltu ystyrlon â phreswylwyr a gwerth cyd-lunio strategaethau gyda phreswylwyr. ... Dyna pam rydym wedi cynnwys pwerau gwneud rheoleiddio o dan adran 39(7)(a), a fydd yn caniatáu i Weinidogion Cymru bennu amgylchiadau lle mae’n rhaid i ymgynghori â thrigolion ynghylch y strategaeth ymgysylltu preswyl ddigwydd.”

Ein barn ni

188. Rydym yn cydnabod pwysigrwydd strategaethau ymgysylltu â phreswylwyr fel ffordd o fynd i’r afael â chanfyddiad Adolygiad Hackitt bod angen cyfathrebu

¹⁰⁴ BSWB 11, Sefydliad Tai Siartredig Cymru (Saesneg yn unig)

¹⁰⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 17 Gorffennaf 2025, Cofnod y Trafodion, paragraffau 225-226

gwell o ran diogelwch adeiladau rhwng landlordiaid neu berchnogion adeiladau a phreswylwyr.

189. Nodwn y materion gweithredol a godwyd gan rai tystion ynghylch y gefnogaeth sydd ei hangen i baratoi strategaethau a'r amserlenni ar gyfer eu darparu a'u hadolygu. Rydym yn ymddiried y bydd Llywodraeth Cymru yn ystyried y materion hyn fel rhan o'i hymgysylltiad pellach â rhanddeiliaid.

190. Rydym yn cydnabod y galw am i ddyletswyddau sy'n ymwneud â strategaethau ymgysylltu â phreswylwyr gael eu cymhwyso i brif bersonau atebol adeiladau Categori 2 a Chategori 3 yn ogystal â'r rhai yng Nghategori 1. Er nad ydym yn mynegi barn ar hyn, credwn fod rhinwedd mewn rhoi ystyriaeth bellach i hyn.

191. Rydym yn cefnogi'r awgrym y dylai strategaethau ymgysylltu â phreswylwyr gael eu cyd-gynhyrchu rhwng prif bersonau atebol a phreswylwyr. Credwn fod yr awgrym hwn yn rhesymol ac rydym yn gweld dull o'r fath fel ffordd o roi llais i breswylwyr yn y wybodaeth diogelwch adeiladau y dylid ei darparu iddynt ac i hyrwyddo cysylltiadau da rhwng prif bersonau atebol a phreswylwyr. Byddai hyn hefyd yn helpu i sicrhau bod strategaethau'n mynd i'r afael â'r angen i breswylwyr gael gwybodaeth addas mewn ffyrdd sy'n briodol i'w hanghenion ac a gyflwynir mewn ffordd hygyrch.

Argymhelliad 16. Dylai Llywodraeth Cymru ddiwygio'r Bil i osod dyletswydd ar brif bersonau atebol i gynnwys preswylwyr yn y broses o ddatblygu strategaethau ymgysylltu â phreswylwyr, yn hytrach na nodi mewn rheoliadau pryd y dylai prif bersonau atebol ymgynghori â phreswylwyr ar y gwaith paratoi.

Pennod 6: Gwybodaeth a chwynion

Dyletswyddau i gadw a darparu gwybodaeth a dogfennau

192. Mae adran 45 yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau i'w gwneud yn ofynnol i bersonau atebol gadw gwybodaeth neu ddogfennau penodol yn ymwneud â'r adeilad y mae'n gyfrifol amdano.

193. Mae adran 46 yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau i'w gwneud yn ofynnol i berson atebol roi gwybodaeth neu ddogfennau penodol yn ymwneud â'r adeilad y mae'n gyfrifol amdano i bersonau eraill penodol. Mae adran 47 yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau sy'n ei gwneud yn ofynnol i berson atebol sy'n ymadael roi gwybodaeth neu ddogfennau penodol i bersonau penodedig. Mae methiant i gydymffurfio, heb esgus rhesymol, yn

drosedd y gellir ei chosbi â dirwyon, carcharu, a chosbau dyddiol parhaus os yw'r tor yn parhau ar ôl euogfarn.

194. Mae'r Memorandwm yn egluro diben y darpariaethau hyn:

"Pwrpas y ddarpariaeth hon yw helpu i sicrhau bod gan bersonau atebol fynediad at yr wybodaeth sydd ei hangen arnynt i asesu a rheoli risgiau diogelwch adeiladau mewn adeilad. Bydd hyn yn cynnwys gwybodaeth ddiogelwch bwysig a fydd yn rhan o "edau euraidd" o wybodaeth am yr adeilad. Mewn perthynas â diogelwch adeiladau, mae'r term "edau euraidd" yn derm a ddefnyddiwyd yn yr Adolygiad Annibynnol o Reoliadau Adeiladau ac Adroddiad Diogelwch Tân i ddisgrifio'r cofnod o wybodaeth ddiogelwch am yr adeilad."¹⁰⁶

195. Mae'r darpariaethau hyn yn adlewyrchu argymhellion adroddiad Adolygiad Hackitt bod gwybodaeth a dogfennau pwysig sy'n ymwneud ag adeilad, er enghraifft y rhai a luniwyd yn ystod y cyfnod dylunio ac adeiladu, ar gael at ddiben llywio asesiadau diogelwch.¹⁰⁷

196. Croesawodd y rhan fwyaf o'r tystion y darpariaethau edau euraidd hyn. Nododd Panel Arbenigwyr Tai Cymru Gyfan:

"When dealing with HMOs, we have powers to require documents held by landlords, but when they don't hold those documents, those powers fall by the wayside. So, if we have a firm direction that accountable persons must hold the following information and must supply it when asked by the local authority or by the building safety authority, then it really strengthens things."¹⁰⁸

197. Roedd y Welsh Cladiators yn cefnogi'r darpariaethau hyn hefyd, gan nodi problemau a brofir gan lesddeiliaid a phreswylwyr wrth gael mynediad at wybodaeth yn ymwneud ag adeiladau:

"I think we know that's something, the golden thread, that the Act is looking at, because that is essential. Because we all have nightmare stories of the inability of us to find any documentation, in some cases, related to the defects in our buildings...anything that rigorously drives a thread of correct

¹⁰⁶ Llywodraeth Cymru, Memorandwm Esboniadol i'r Bil Diogelwch Adeiladau, tudalen 162

¹⁰⁷ **Building a Safer Future: Adroddiad Terfynol (Saesneg yn unig)**, pennod 8, tudalen 101

¹⁰⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 1 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 147

library and data store of important documents is absolutely key.”¹⁰⁹

198. Galwodd rhai tystion am newidiadau i'r darpariaethau ar gadw a rhannu gwybodaeth am adeiladau. Myfyriodd Cascade Risk Management, gan ddweud:

“Another omission is the absence of an explicit “golden thread” duty as seen in the Building Safety Act 2022 (England). While Chapter 6 (ss.45–47) places duties on accountable persons to keep and provide information, this is closer to episodic record-keeping than to the continuous, digital, lifecycle-wide golden thread of information envisaged by Dame Judith Hackitt’s recommendations. Without such a requirement, Wales risks the same problems of information loss and poor data transfer between design, construction and occupation phases.”¹¹⁰

199. Roedd TPAS Cymru yn eirioli dros ‘basbortau adeiladau’ er mwyn sicrhau bod gwybodaeth ar gael yn hawdd i breswylwyr.¹¹¹

200. Cafwyd sylwadau ynghylch yr angen am system ddigidol i ddal a rhannu gwybodaeth ‘edau euraidd’ am adeiladau a gwybodaeth arall sy’n ofynnol gan y Bil. Fodd bynnag, codwyd y gost bosibl i bersonau atebol a phrif bersonau atebol o sefydlu systemau digidol newydd fel pryder gan wahanol dystion. Galwodd Panel Arbenigwyr Tai Cymru Gyfan, Gwasanaeth Tân ac Achub De Cymru a CLILC am system ganolog i gynnal yr Edau Euraidd a phrosesu cofrestrïadau, symleiddio prosesau a gwella parhad.

201. Roedd CLILC¹¹² hefyd yn argymhell integreiddio â llwyfannau presennol gyda chyfeiriadau amrywiol wedi’u gwneud gan dystion at y llwyfan Rhentu Doeth Cymru presennol. Er enghraifft, nododd Sefydliad Siartredig Iechyd yr Amgylchedd:

“...we want one central portal for all of the applications and paperwork, something very similar to the Rent Smart Wales format that we’ve got. We found that very effective.”¹¹³

202. Yn ei llythyr atom, ymatebodd yr Ysgrifennydd Cabinet i sylwadau a godwyd ynghylch yr angen am system ddigidol ganolog i ddal gwybodaeth ‘edau euraidd’:

¹⁰⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 18 Medi 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 305

¹¹⁰ BSWB 26, Cascade Risk Management (Saesneg yn unig)

¹¹¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 24 Medi 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 193

¹¹² BSWB 14, CLILC

¹¹³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 24 Medi 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 277

“Er mwyn cefnogi awdurdodau lleol ymhellach i baratoi ar gyfer y drefn newydd, rwyf hefyd wedi gofyn i'm swyddogion archwilio i ddatblygu platfform TG cenedlaethol canolog. Bydd hyn yn cael ei wneud mewn partneriaeth ag awdurdodau lleol ac awdurdodau tân ac achub i sicrhau ei fod yn diwallu eu hanghenion. Bydd hefyd yn cael ei wneud ar draws Llywodraeth Cymru i sicrhau cydweithio lle bo hynny'n briodol a'n bod yn ystyried profiadau ac yn dysgu gwersi o rannau eraill ar draws y Llywodraeth.”

Ein barn ni

203. Rydym yn cydnabod, wrth fyfyrion ar argymhellion Adolygiad Hackitt a'r dystiolaeth a ddaeth i law, bwysigrwydd y darpariaethau yn y Bil i sicrhau bod yr holl wybodaeth sydd ei hangen at ddibenion diogelwch adeiladau yn cael ei chadw a'i bod ar gael i'r bobl berthnasol. Mae cynnwys darpariaethau 'edau euraidd' yn y Bil yn cael ei groesawu fel mesur allweddol i wella diogelwch ym mhob adeilad rheoleiddiedig.

204. Rydym hefyd yn croesawu ymrwymiad yr Ysgrifennydd Cabinet i weithio gyda phartneriaid cyflawni i ddatblygu llwyfan digidol canolog i ddal gwybodaeth 'edau euraidd', ac yn annog ystyriaeth o ran a ellid datblygu llwyfan tebyg i Rhentu Doeth Cymru at y diben hwn. Bydd hyn yn bwysig nid yn unig er mwyn sicrhau mynediad at y wybodaeth y gallai fod ei hangen ar breswylwyr ac eraill ond hefyd er mwyn sicrhau bod y costau o ddarparu gwybodaeth yn cael eu cadw i'r lleiafswm.

205. Bydd yn hanfodol bod y llwyfan hwn ar gael i'w ddefnyddio gan bob person perthnasol cyn gynted â phosibl, er mwyn cefnogi'r broses o arfer y dyletswyddau a osodir gan y Bil i gadw a rhannu gwybodaeth am adeiladau.

Cwynion

206. Mae adrannau 48 a 50 yn ei gwneud yn ofynnol i brif bersonau atebol adeiladau Categori 1 ac Awdurdodau Diogelwch Adeiladau, yn y drefn honno, sefydlu a gweithredu system ar gyfer ymchwilio i “gwynion perthnasol” ynghylch risg diogelwch adeilad neu berfformiad person atebol o unrhyw ddyletswydd o dan y Bil neu reoliadau a wneir oddi tano. Mae adran 49 yn darparu y caiff Gweinidogion Cymru wneud rheoliadau i'w gwneud yn ofynnol i bersonau atebol ar gyfer adeiladau Categori 2 a Chategori 3 a feddiennir sefydlu a gweithredu trefniadau i ystyried “cwynion perthnasol”.

207. Disgwylir y byddai cwynion yn cael eu gwneud yn y lle cyntaf drwy drefniadau a wneir o dan adran 48 neu 49 fel y bo'n berthnasol. Mae adran 50 yn sefydlu llwybr i uwchgyfeirio cwynion os yw'r achwynydd yn teimlo nad yw'r mater wedi'i ddatrys yn ddigonol drwy drefniadau adran 48 neu 49.

208. Mae'r Memorandwm yn egluro diben y darpariaethau hyn:

*"Un o nodau allweddol y Bil yw sicrhau y gall unrhyw berson gwyno am ddiogelwch adeilad. Mae proses gwyno yn darparu mecanwaith hollbwysig i breswylwyr, yn benodol, allu dwyn y rhai sy'n gyfrifol am eu diogelwch i gyfrif."*¹¹⁴

209. Dywedodd Cartrefi Cymunedol Cymru y dylai'r Bil nodi'n gliriach sut y bydd prosesau cwyno yn cydgysylltu â phrosesau cwyno mewnol landlordiaid, a gofynnodd sut y bydd llwybrau cwyno a sefydlir gan y Bil a'r rheoliadau yn rhyngweithio â phroses gwyno'r Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus.¹¹⁵

210. Nododd Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili:

*"The way in which complaints are dealt with could benefit a centralised approach or some consideration of how it links into individual local authorities existing complaints systems."*¹¹⁶

211. Awgrymodd Sefydliad Tai Siartredig Cymru y dylid cadw gwybodaeth am gwynion a wnaed a sut y cawsant eu datrys yn yr ystorfa wybodaeth 'edau euraidd' er mwyn sicrhau prosesau cofnodi gwybodaeth cyson.¹¹⁷

212. Wrth ymateb i gwestiwn ynghylch pam mae'r ddyletswydd i sefydlu system gwynion wedi'i nodi ar wyneb y Bil mewn perthynas ag adeiladau Categori 1 ond nid adeiladau Categori 2 a Chategori 3, nododd yr Ysgrifennydd Cabinet:

"...it [the Bill] does take a proportionate approach, assigning duties across different building categories, except for category 2 and 3 buildings, which will vary in size and complexity, where it is appropriate to use regulation-making powers to develop tailored complaints arrangements. So, applying the same statutory duty systems for category 1 buildings risks placing an undue administrative and financial pressure on both residents and accountable persons in smaller buildings...the Bill does

¹¹⁴ Llywodraeth Cymru, Memorandwm Esboniadol i'r Bil Diogelwch Adeiladau, tudalen 25

¹¹⁵ BSWB 22, Cartrefi Cymunedol Cymru (Saesneg yn unig)

¹¹⁶ BSWB 17, Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili (Saesneg yn unig)

¹¹⁷ BSWB 11, Sefydliad Tai Siartredig Cymru (Saesneg yn unig)

ensure that all residents, regardless of building type, have access to clear and robust mechanisms for raising complaints.”¹¹⁸

Ein barn ni

213. Rydym yn derbyn ac yn cytuno â'r ddadl a wnaed gan wahanol dystion y dylai'r prosesau cwyno a sefydlir gan y Bil neu reoliadau a wneir yn unol â'r Bil, integreiddio â phrosesau cwyno perthnasol presennol.

Argymhelliad 17. Dylai Llywodraeth Cymru ymgysylltu â'r personau hynny a allai fod yn rhan o'r prosesau cwyno a sefydlir o dan adrannau 48 i 50 o'r Bil, i ystyried os gellir gwneud prosesau o'r fath yn gydnaws â phrosesau cwyno presennol, a sut y gellir gwneud hynny. Dylai Llywodraeth Cymru hefyd ymgysylltu â phob corff rheoleiddio y gellid gwneud cwynion iddynt ar hyn o bryd yn erbyn personau a nodir yn adrannau 48 i 50 o'r Bil, gan gynnwys Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru, er mwyn sicrhau cydnawsedd o ran prosesau cwyno newydd a phrosesau cwyno presennol ac i osgoi dyblygu mewn prosesau.

Pennod 7: Dyletswyddau preswylwyr a pherchnogion unedau preswyl

214. Mae adrannau 51 a 52 yn darparu na chaiff oedolion sy'n breswylwyr neu berchnogion unedau preswyl mewn adeilad rheoleiddiedig sydd wedi'i feddiannu, wneud gweithredoedd penodol a allai gynyddu'r risg o dân.

215. Mae adran 53 yn galluogi person atebol ar gyfer adeilad rheoleiddiedig a feddiennir i wneud cais i Dribiwnlys Eiddo Preswyl am orchymyn mynediad pan fodlonir meini prawf penodol. Mae adran 54 yn galluogi'r person atebol sy'n gyfrifol am y rhan o'r adeilad lle y digwyddodd tor, neu'r prif berson atebol, i roi hysbysiad rhybudd i breswilydd neu berchennog uned breswyl os yw wedi torri neu os yw'n torri un neu fwy o'r dyletswyddau o dan adrannau 51 a 52.

216. Mae adran 55 yn galluogi person atebol i wneud cais i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl am orchymyn torri os yw preswilydd neu berchennog uned breswyl mewn adeilad rheoleiddiedig wedi cael hysbysiad rhybudd yn unol ag adran 54 ac mae'r person atebol o'r farn bod y person naill ai wedi methu ag ymgymryd â cham neu wedi gwneud gweithred a bennir yn yr hysbysiad.

217. Mae'r Memorandwm i'r Bil yn nodi diben y darpariaethau yn yr adrannau hyn:

¹¹⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 17 Gorffennaf 2025, Cofnod y Trafodion, paragraffau 114-115

“Un o egwyddorion craidd y gyfundrefn newydd yw grymuso preswylwyr â gwybodaeth, dealltwriaeth ac ymwybyddiaeth o’r rôl y maent yn ei chwarae o ran diogelwch yr adeilad...O dan y gyfundrefn newydd, disgwylir i breswylwyr gymryd rhan weithredol yn y broses o sicrhau diogelwch parhaus adeiladau a helpu deiliaid dyletswydd i reoli risgiau diogelwch adeilad yn yr adeilad.”¹¹⁹

218. Dywedodd yr holl dystion a wnaeth sylwadau ar y darpariaethau hyn eu bod yn credu bod y dyletswyddau a osodir ar breswylwyr yn gymesur.

219. Fodd bynnag, mynegwyd gwahanol bryderon hefyd:

- Dywedodd TPAS Cymru fod tenantiaid yr oeddent wedi ymgysylltu â hwy yn poeni am ddiwylliant o roi hysbysiadau ffurfiol am faterion bach;¹²⁰
- Nododd Cymdeithas Cyfraith Tai Cymdeithasol Cymru bryderon ynghylch ymarferoldeb y darpariaethau hawl mynediad yn adran 53 a’r darpariaethau torri rheolau yn adran 54, gan nodi bod y darpariaethau hyn yn dibynnu ar orchmynion y Tribiwnlys Eiddo Preswyl ac nad oes gan y Tribiwnlys yng Nghymru unrhyw bŵer i orfodi ei orchmynion ei hun.¹²¹ Adleisiodd Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl y pryder hwn ynghylch dull gorfodi gwan.¹²² Gofynnodd Cartrefi Cymunedol Cymru am sicrwydd gan Lywodraeth Cymru fod gan y Tribiwnlys yr adnoddau sydd eu hangen i ymgymryd â’r gwaith ychwanegol sy’n debygol o ddeillio o’r darpariaethau hyn.¹²³
- Nododd Cartrefi Cymunedol Cymru yr angen am ddiffiniad cliriach o ‘breswlydd’ mewn perthynas â’r dyletswyddau ar breswylwyr, er enghraifft a yw’r dyletswyddau’n berthnasol i ymddygiad plant neu westeion preswylwyr, neu i anheddau lle mae’r holl breswylwyr o dan 18 oed.¹²⁴

¹¹⁹ Llywodraeth Cymru, Memorandwm Esboniadol i’r Bil Diogelwch Adeiladau, tudalen 26

¹²⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 24 Medi 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 99

¹²¹ BSWB 28, Cymdeithas Cyfraith Tai Cymdeithasol Cymru (Saesneg yn unig)

¹²² BSWB 13, Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl (Saesneg yn unig)

¹²³ BSWB 22, Cartrefi Cymunedol Cymru (Saesneg yn unig)

¹²⁴ BSWB 22, Cartrefi Cymunedol Cymru (Saesneg yn unig)

- Mynegodd Crisis bryderon ynghylch yr angen i roi sancsiynau yn erbyn preswylwyr ar waith mewn ffordd nad yw'n rhwystro mynediad y preswylwyr hynny at denantiaethau yn y dyfodol.¹²⁵
- Cododd Cartrefi Cymunedol Cymru a Sefydliad Tai Siartredig Cymru y cwestiwn a fydd angen amrywio contractau meddiannaeth i adlewyrchu'r dyletswyddau a osodir gan y Bil, ac os felly a fydd angen amrywiadau contract mewn perthynas â phob categori o adeiladau rheoleiddiedig neu rai yn unig.

220. Tynnodd gwahanol dystion, gan gynnwys Crisis,¹²⁶ sylw at bwysigrwydd gwybodaeth a chanllawiau clir i breswylwyr ar sut i gydymffurfio â'u dyletswyddau o dan y Bil.

221. Wrth fyfyrir ar ddyletswyddau preswylwyr yn y Bil, nododd yr Ysgrifennydd Cabinet:

"...the duties the Bill places on residents reflect what most residents are already doing. However, these duties are in place for when residents behave in a way that puts the lives of others at risk. So, officials are exploring the development of a residents' handbook to support residents in understanding their rights and responsibilities under the new regime, and obviously this will help residents understand what their duties mean in practice."

"...the Bill does include a range of safeguards for vulnerable residents, including placing duties on accountable persons to engage with residents. This could, for example, provide accessible building safety information, and consider individual needs such as language, impairments and digital exclusion... the Bill, as I say, does not place a direct duty on enforcing authorities to address such situations, and it does allow for that proportionate, supportive response."¹²⁷

¹²⁵ BSWB 18, Crisis (Saesneg yn unig)

¹²⁶ BSWB 18, Crisis (Saesneg yn unig)

¹²⁷ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 17 Gorffennaf 2025, Cofnod y Trafodion, paragraffau 209 a 214

Ein barn ni

222. Rydym yn croesawu'r ymateb cadarnhaol gan dystion i amcan polisi'r Bil o sicrhau bod preswylwyr yn chwarae eu rhan o ran diogelwch adeiladau.

223. Rydym yn cydnabod y pryderon a fynegwyd mewn perthynas â'r dyletswyddau penodol a osodir ar breswylwyr gan y Bil, y trefniadau ar gyfer gorfodi'r dyletswyddau hynny a'r risg bosibl o ganlyniadau anfwriadol yn deillio o orfodi o'r fath.

224. Rydym yn cytuno â'r rhai a amlygodd bwysigrwydd cael eglurder gan Lywodraeth Cymru ynghylch a fydd angen diwygio contractau meddiannaeth i adlewyrchu dyletswyddau'r Bil ar breswylwyr.

225. Rydym yn cytuno bod angen diffiniadau clir o'r termau allweddol a ddefnyddir ym Mhennod 7 o'r Bil, yn enwedig mewn perthynas â phersonau y rhoddir dyletswyddau arnynt.

Argymhelliad 18. Dylai Llywodraeth Cymru sicrhau bod canllawiau a gaiff eu paratoi ar gyfer personau atebol a phrif bersonau atebol o ran dyletswyddau preswylwyr yn glir y dylid cefnogi preswylwyr i gyflawni eu dyletswyddau cyn cymryd mesurau gorfodi, ac ar sut y dylid darparu cymorth o'r fath. Dylai'r canllawiau hefyd adlewyrchu gofynion cymorth ychwanegol rhai preswylwyr sy'n agored i niwed a sicrhau dull cymesur o orfodi bob amser.

Casgliad 10. Rydym yn cytuno y bydd yn bwysig i bob parti fod yn gwbl ymwybodol o'r gofynion sydd arnynt, boed fel meddianwyr neu fel landlordiaid. Felly, rydym yn croesawu sicrwydd yr Ysgrifennydd Cabinet ynghylch datblygu llawlyfr i breswylwyr. Fodd bynnag, nid ydym yn ymwybodol o drefniadau i godi ymwybyddiaeth ymhlith landlordiaid na pherchnogion eiddo nad ydynt yn bersonau atebol nac yn brif bersonau atebol, ac rydym yn gofyn am ragor o wybodaeth gan yr Ysgrifennydd Cabinet ynghylch sut y bydd hyn yn cael ei wneud.

Argymhelliad 19. Dylai Llywodraeth Cymru ystyried camau i'w cymryd i sicrhau bod landlordiaid neu berchnogion eiddo nad ydynt yn bersonau atebol nac yn brif personau atebol dynodedig yn gwbl ymwybodol o'r dyletswyddau a'r hawliau sydd i'w sefydlu gan y gyfundrefn diogelwch adeiladau newydd, er mwyn gallu chwarae eu rhan yn y broses o'i gweithredu.

Casgliad 11. Credwn fod angen egluro termau allweddol a ddefnyddir ym Mhennod 7 mewn perthynas â dyletswyddau preswylwyr er mwyn sicrhau

egglurder ynghylch y personau y mae dyletswyddau o'r fath yn berthnasol iddynt, gan gynnwys y term 'preswilydd sy'n oedolyn'.

Pennod 9: Atodol

Lesoedd

226. Mae adrannau 61 i 65 o'r Bil yn gwneud gwahanol welliannau i Ddeddf Landlord a Tenant 1985, gan gynnwys darparu telerau ymhlyg (cyfamodau) mewn perthynas â diogelwch adeiladau a gwneud gwahanol ddarpariaethau mewn perthynas â chostau diogelwch adeiladau yr eir iddynt wrth weithredu'r Bil. Mae'r Memorandwm i'r Bil yn egluro diben yr adrannau hyn, sy'n cynnwys y canlynol:

- Gorfodi landlordiaid i gydymffurfio â'u dyletswyddau diogelwch adeiladau, cydweithredu ag unrhyw berson perthnasol (person atebol neu reolwr mesurau arbennig) sy'n cyflawni dyletswyddau tebyg, a chydymffurfio ag unrhyw orchymyn mesurau arbennig.
- Bydd rhwymedigaeth ar denantiaid i ganiatáu mynediad at y dibenion hyn h.y. i beidio â gweithredu mewn ffordd sy'n creu risg sylweddol o risg diogelwch adeilad yn digwydd.
- Galluogi adferiad yn yr un modd ag unrhyw dâl gwasanaeth arall o dan unrhyw les berthnasol ar gyfer costau cyflawni mesurau diogelwch adeiladau.
- Caniatáu i landlordiaid allu trosglwyddo costau rhedeg/rheoli'r gyfundrefn newydd i'r tenant drwy dâl gwasanaeth amrywiol. Mae'r Bil yn nodi pa gostau sy'n gysylltiedig â diogelwch adeiladau y gellir ac na ellir eu hadennill gan denantiaid drwy ffioedd gwasanaeth.
- Ei gwneud yn ofynnol, lle mae safle wedi'i gynnwys mewn adeilad rheoleiddiedig, bod gwybodaeth am ddiogelwch adeiladau yn cael ei chynnwys mewn galwadau am rent a bod hysbysiad yn cael ei roi i'r tenant(iaid) yn cynnwys y wybodaeth ddiogelwch berthnasol. Lle na ddarperir y wybodaeth, caiff y rhent ei drin fel pe na bai'n ddyledus.¹²⁸

227. Nododd gwahanol dystion gefnogaeth i'r ddarpariaeth hawl mynediad sydd wedi'i chynnwys yn yr adrannau hyn o'r Bil, gan gynnwys Trivallis:

¹²⁸ Llywodraeth Cymru, Memorandwm Esboniadol i'r Bil Diogelwch Adeiladau, tudalen 32

“...we might have obligations that we can’t discharge. So, it is really important that, as a landlord, if we’re given obligations, we have to have ability to get into properties, to adapt properties.”¹²⁹

228. Fodd bynnag, cwestiynodd Cartrefi Cymunedol Cymru pa mor hawdd a chyflym y gallai landlordiaid arfer yr hawl hon oherwydd cymhlethdodau cyfreithiol yn ymwneud â gorfodi gorchmynion llys ar gyfer hawl i fynediad.¹³⁰

229. Yn gyffredinol, roedd tystion yn croesawu’r gofyniad i landlordiaid ddarparu gwybodaeth am ddiogelwch adeiladau i breswylwyr. Fodd bynnag, mynegodd Trivallis bryderon y gallai rheoliadau ei gwneud yn ofynnol darparu gwybodaeth i denantiaid sy’n hir, yn ddryslyd ac o bosibl yn achosi pryder diangen – gan nodi hyn fel gwers a ddysgwyd o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016. Galwodd Trivallis am ddiwygio’r Bil fel bod gofyn i ddeiliaid dyletswyddau sicrhau bod gwybodaeth ar gael i breswylwyr yn hytrach na bod yn ofynnol iddynt ei darparu.¹³¹

230. Ar y mater hwn, dywedodd yr Ysgrifennydd Cabinet:

“I don’t think we need to amend the duty. We can use regulations to set out what information must be available on request, and what information must be given to residents, and that is what we do intend to do...what information, how the information or copies of documents must be given, and the format in which they must be given, will be set out in regulation and will, of course, be subject to consultation.”¹³²

231. Mynegodd tystion, gan gynnwys Cartrefi Cymunedol Cymru¹³³, Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl¹³⁴ a Chymdeithas Cyfraith Tai Cymdeithasol Cymru¹³⁵ bryderon y gallai’r ddarpariaeth yn adran 65 o’r Bil i ganiatáu i denantiaid atal rhent arwain at ganlyniadau anfwriadol a allai fod yn niweidiol, gyda chymariaethau’n cael eu gwneud â phroblemau a brofwyd o dan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016. Nododd y Gymdeithas Cyfraith Tai Cymdeithasol:

“We have particular concern regarding clause 65 of the Bill which purports that residents will be able to withhold rent and other charges in the event they do not receive certain documents. Although SHLA Wales is supportive of the Bill’s

¹²⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 9 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 68

¹³⁰ BSWB 22, Cartrefi Cymunedol Cymru (Saesneg yn unig)

¹³¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 9 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 147

¹³² Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 22 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 269

¹³³ BSWB 22 - Cartrefi Cymunedol Cymru (Saesneg yn unig)

¹³⁴ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 9 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 300

¹³⁵ BSWB 28, Cymdeithas Cyfraith Tai Cymdeithasol Cymru (Saesneg yn unig)

intention to strengthen accountability, ...clear regulation and guidance is required as to how this provision will operate in practice to avoid the uncertainty which led to test cases before the Divisional Court under the 2016 Act.”¹³⁶

Ein barn ni

232. Rydym yn croesawu'r gofyniad yn adran 65 i landlordiaid ddarparu gwybodaeth am ddiogelwch adeiladau i breswylwyr.

Casgliad 12. Rydym yn cytuno â'r Ysgrifennydd Cabinet y bydd llwyddiant nod polisi'r gofyniad yn adran 65 sy'n ymwneud â darparu gwybodaeth am ddiogelwch adeiladau i breswylwyr yn dibynnu ar briodoldeb gwybodaeth o'r fath i anghenion preswylwyr ac os yw'n cael ei chyflwyno mewn ffordd sy'n ddealladwy iddynt. Bydd angen i reoliadau a wneir mewn perthynas â darparu gwybodaeth o'r fath ystyried y gwaith a'r adnoddau ychwanegol sydd eu hangen ar y rhai y rhoddir dyletswyddau arnynt a sicrhau cydbwysedd priodol rhwng gwybodaeth sydd i'w darparu i breswylwyr a gwybodaeth y dylid ei 'rhoi ar gael'.

233. Rydym yn cydnabod y dystiolaeth a ddaeth i law ar y risg y bydd landlordiaid yn trosglwyddo cyfran afresymol o gostau cydymffurfio â'r Bil i breswylwyr, drwy ffioedd gwasanaeth neu renti uwch. Mae Argymhelliad 6 o'n hadroddiad yn mynd i'r afael â'r pwynt hwn.

234. Rydym yn pryderu y gallai'r ddarpariaeth yn adran 65 sy'n caniatáu i breswylwyr atal rhent mewn amgylchiadau lle mae landlord yn methu â chynnwys gwybodaeth am ddiogelwch adeiladau mewn galw am rent arwain at ganlyniadau anfwriadol a allai fod yn niweidiol i breswylwyr.

Argymhelliad 20. Dylai Llywodraeth Cymru ymgysylltu â chyrff cynrychioliadol ar ran preswylwyr a phersonau perthnasol eraill i ystyried a allai atal rhent yn unol ag adran 65 o'r Bil arwain at ganlyniadau anfwriadol i breswylwyr, ac os felly, a oes angen gwneud unrhyw newidiadau i'r Bil i osgoi canlyniadau o'r fath neu i fynd i'r afael â hwy.

¹³⁶ BSWB 28, Cymdeithas Cyfraith Tai Cymdeithasol Cymru (Saesneg yn unig)

4. Rhan 2: Diogelwch tân mewn tai amlfeddiannaeth penodol

Mae Rhan 2 o'r Bil yn cynnwys darpariaethau sy'n ymwneud â diogelwch tân mewn tai amlfeddiannaeth penodol.

Termau allweddol

235. Mae adrannau 67 i 69 yn nodi nifer o dermau allweddol mewn perthynas â'r darpariaethau yn y Rhan hon. Mae adran 67 yn diffinio 'tai amlfeddiannaeth perthnasol' fel tai amlfeddiannaeth sy'n gyfan gwbl neu'n bennaf yng Nghymru, gyda mathau penodol wedi'u heithrio megis tai aml-fflat, cyd-denantiaethau, a chartrefi gyda landlordiaid yn byw ynddynt a dim mwy na dau letywr. Mae'n egluro bod tai amlfeddiannaeth perthnasol yn cynnwys ardaloedd cysylltiedig fel gerddi neu ardaloedd a rennir ond nid rhannau cyffredin adeiladau rheoleiddiedig (gan y caiff y rhain eu cwmpasu gan y darpariaethau yn y Bil sy'n ymwneud ag adeiladau rheoleiddiedig). Caiff Gweinidogion Cymru fireinio neu ddiwygio'r diffiniadau hyn ymhellach drwy reoliadau.

236. Mae adran 68 yn diffinio 'landlord' mewn perthynas â thŷ amlfeddiannaeth perthnasol. Mae hefyd yn diffinio 'deiliaid dyletswydd' fel y landlord ac unrhyw berson arall sy'n rheoli'r tŷ amlfeddiannaeth perthnasol. Mae hefyd yn nodi, os oes gan unrhyw berson arall rwymedigaeth neu radd o reolaeth dros y 'rhannau perthnasol' o dŷ amlfeddiannaeth perthnasol, fod y person hwnnw hefyd yn ddeiliad dyletswydd. Diffinnir y 'rhannau perthnasol' o dŷ amlfeddiannaeth perthnasol fel unrhyw rannau nad ydynt yn cael eu darparu at ddefnydd unigryw aelwyd unigol.

237. Mae adran 69 yn diffinio 'risg diogelwch tân' mewn perthynas â 'thai amlfeddiannaeth perthnasol'. Mae'n debyg iawn i'r diffiniad ar gyfer adeiladau rheoleiddiedig ond mae'n ofynnol gan fod darpariaethau ar wahân mewn perthynas â thai amlfeddiannaeth perthnasol.

238. Cododd rhai tystion yr angen am fwy o eglurder ynghylch pa dai amlfeddiannaeth sydd wedi'u cynnwys o fewn cwmpas y darpariaethau. Nid oedd CIEH yn glir ynghylch a oedd rhai categorïau o dai amlfeddiannaeth o fewn y cwmpas ai peidio, a dywedodd fod rhai mathau, megis tai amlfeddiannaeth sydd wedi'u trawsnewid yn wael, yn amwys, gan fod y Bil ond yn ymdrin ag

amlfeddiannaeth fel dwy uned ffisegol ar wahân gyda chyfres lawn o'r tri chyfleuster allweddol (cegin, ystafell ymolchi, toiled) y tu ôl i un drws. Argymhellodd y dylai'r Bil gymryd camau clir iawn i ddweud pa dai amlfeddiannaeth sydd o fewn y cwmpas.

239. Galwodd ClwydAlyn am enghreifftiau cliriach o dai amlfeddiannaeth perthnasol,¹³⁷ a dywedodd Cyngor Abertawe fod y diffiniad yn rhy gymhleth, gan ei fod yn dibynnu a yw eiddo'n cael ei osod o dan gyd-denantiaeth neu denantiaethau unigol. Ychwanegodd, os yw landlord yn penderfynu newid y trefniadau tenantiaeth, gallai tŷ amlfeddiannaeth fod mewn ac allan o'r cynllun bob yn ail flwyddyn.¹³⁸

240. Mynegodd Propertymark ddryswch hefyd ynghylch y cynigion ar gyfer tai amlfeddiannaeth, gan ddweud ei bod yn ymddangos bod y mesurau yn y Bil yn ceisio tynnu darnau o'r ddwy Ddeddf a'r rheoliadau [rheoliadau diogelwch tân 2022, Deddf Diogelwch Tân 2021 a Deddf Diogelwch Adeiladau 2022] at ei gilydd heb adeiladu ar y strwythurau presennol. Awgrymodd y dylid naill ai gategoreiddio tai amlfeddiannaeth ochr yn ochr ag adeiladau Categori 3 neu ddileu'r darpariaethau sy'n ymwneud â thai amlfeddiannaeth, eu hadolygu a'u disodli â rhywbeth sy'n tynnu popeth at ei gilydd ac yn cefnogi gorfodi.¹³⁹

241. Mae eraill, gan gynnwys Adra Tai Cyf¹⁴⁰ a Sefydliad Tai Siartredig Cymru¹⁴¹ yn croesawu eglurder y diffiniadau yn y Bil.

Asesu a rheoli risgiau diogelwch tân mewn tai amlfeddiannaeth perthnasol

242. Mae adran 70 yn ei gwneud yn ofynnol i landlord tŷ amlfeddiannaeth perthnasol sicrhau y gwneir 'asesiad risg tân ar dŷ amlfeddiannaeth'. Mae adran 71 yn ei gwneud yn ofynnol i asesiad risg tân ar dŷ amlfeddiannaeth gael ei wneud gan berson cymwys, mewn termau sy'n sylweddol yr un fath â'r rhai ar gyfer adeiladau rheoleiddiedig o dan adran 29. Mae adran 72 yn nodi pryd a pha mor aml y mae rhaid gwneud ac adolygu asesiad risg tân ar dŷ amlfeddiannaeth perthnasol, mewn termau sy'n sylweddol yr un fath â'r rhai ar gyfer adeiladau rheoleiddiedig o dan adran 30. Mae adran 73 yn gwneud darpariaeth ynghylch sut y mae rhaid gwneud a chofnodi asesiad risg tân ar dŷ amlfeddiannaeth perthnasol, mewn termau sy'n sylweddol yr un fath â'r rhai ar gyfer adeiladau

¹³⁷ BSWB 03, Tai ClwydAlyn Cyf. (Saesneg yn unig)

¹³⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 1 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 159

¹³⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 9 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 291

¹⁴⁰ BSWB 05, Adra (Saesneg yn unig)

¹⁴¹ BSWB 11, Sefydliad Tai Siartredig Cymru (Saesneg yn unig)

rheoleiddiedig o dan adran 31. Mae adran 74 yn nodi'r cyfrifoldebau ar gyfer deiliaid dyletswydd tŷ amlfeddiannaeth perthnasol i reoli a lleihau risgiau diogelwch tân yn y rhannau o'r adeilad y maent yn eu goruchwylio, mewn termau sy'n sylweddol yr un fath â'r rhai ar gyfer adeiladau rheoleiddiedig o dan adran 32.

243. Mae'r Bil yn darparu y bydd tai amlfeddiannaeth yn ddarostyngedig i'r dyletswyddau diogelwch tân, ond nid i'r dyletswyddau diogelwch adeiladau ehangach. Mae hyn yn wahanol i'r hyn a amlinellir yn y Papur Gwyn, sef y dylai tai amlfeddiannaeth fod yn ddarostyngedig i ofynion llawn y gyfundrefn ddiogelwch, gan gynnwys diogelwch adeiladau. Esboniodd yr Ysgrifennydd Cabinet ei rhesymeg dros hyn:

*"HMOs are already subject to comprehensive regulation and oversight by local authorities, so they're already captured by Rent Smart Wales registration and licensing requirements. Most HMOs are subject to the HMO management regulations, and many larger HMOs are subject to HMO licensing requirements. So, we have, we believe, taken a proportionate approach to the application of the duties on HMOs, but our primary focus has been to ensure that relevant HMOs are subject to the new fire safety duties, responding to that primary task. So, we feel it's therefore unnecessary to subject them to the Bill's requirement for registration."*¹⁴²

244. Cwestiynodd CLILC a rhai cynrychiolwyr o awdurdodau lleol p'un a yw'n briodol cynnwys tai amlfeddiannaeth perthnasol o fewn cwmpas y Bil. Dywedodd Cyngor Abertawe ei fod o'r farn nad yw'n ymddangos bod unrhyw beth ychwanegol yn y Bil hwn nad oes raid iddo ddelio ag ef eisoes o ran yr eiddo penodol hynny.¹⁴³

245. Clywsom fod tai amlfeddiannaeth eisoes wedi'u rheoleiddio'n dda a bod risg y bydd y Bil yn arwain at or-reoleiddio. Dywedodd Panel Arbenigwyr Tai Cymru Gyfan a CLILC fod y Bil mewn perygl o ddyblygu cyfundrefnau gorfodi presennol heb fynd i'r afael ag achosion sylfaenol y bylchau o ran gorfodi diogelwch tân tai amlfeddiannaeth, sef toriadau yn y gyllideb a phrinder yn y gweithlu.¹⁴⁴ Argymhellodd CLILC y dylid darparu gwell cyllid a chanllawiau cliriach i gefnogi rheoleiddio tai amlfeddiannaeth presennol yn hytrach na haenu cyfundrefnau newydd.

¹⁴² Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 17 Gorffennaf 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 51

¹⁴³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 1 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 16

¹⁴⁴ BSWB 02, Panel Arbenigwyr Tai Cymru Gyfan (Saesneg yn unig) a BSWB 14, CLILC

246. Mynegodd Cyngor Abertawe bryder penodol ynghylch y potensial i greu dryswch pan fydd dwy gyfundrefn sy'n gwrthdaro ar waith, yn benodol pa un y dylid ei ddefnyddio ar gyfer gorfodi. Dywedodd:

*"As a regulator we would have two regimes doing essentially the same thing. That causes confusion. It can cause confusion for us as a regulator, but more importantly it causes confusion for the landlords of these properties. HMOs have a great deal of regulation, and we put a great deal of effort into making sure that accommodation is safe under the licensing regimes. The intent of this Bill originally was for high-rise buildings and safety after the Grenfell tragedy, and I think by being overambitious and trying to include HMOs, which are already well regulated, that perhaps detracts from the intent."*¹⁴⁵

247. Mynegodd Sefydliad Siartredig Iechyd yr Amgylchedd bryderon tebyg ynghylch cynnwys tai amlfeddiannaeth, a nododd, er bod cael nifer o offer gorfodi i'w defnyddio yn gallu bod yn ddefnyddiol i reoleiddwyr, gallai fod yn ddryslyd i landlordiaid a thenantiaid.¹⁴⁶

248. Croesawodd Panel Arbenigwyr Tai Cymru Gyfan y ffaith y bydd y Bil yn rhoi cyfrifoldeb ar bobl atebol mewn tai amlfeddiannaeth trwy asesiad risg diogelwch tân, sydd, yn eu barn nhw, yn elfen sydd ar goll yn llwyr o Ddeddf Tai 2004.¹⁴⁷ Fodd bynnag, dywedodd fod y drefn drwyddedu bresennol ar gyfer tai amlfeddiannaeth yn effeithiol, a galwodd ar i Gymru ymestyn cwmpas trwyddedu gorfodol tai amlfeddiannaeth yn unol â Lloegr:

*"I think that we should not forget those tools that we've already got in the box that we could go further with."*¹⁴⁸

249. Tynnodd Propertymark sylw at yr angen i gynnwys tai amlfeddiannaeth i ryngweithio â deddfwriaeth berthnasol arall, ond nid oedd yn gallu gweld sut mae'n ychwanegu at yr hyn sydd yno eisoes o ran cydlynu'r ddeddfwriaeth honno.¹⁴⁹

250. Mae rhanddeiliaid eraill o blaid cynnwys tai amlfeddiannaeth, gan gynnwys Cartrefi Cymunedol Cymru a ddisgrifiodd y bwriad i gryfhau amddiffyniadau diogelwch tân mewn tai amlfeddiannaeth llai fel newid angenrheidiol a hwyr, yn

¹⁴⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 1 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 29

¹⁴⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 24 Medi 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 193

¹⁴⁷ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 1 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 161

¹⁴⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 1 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 143

¹⁴⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 9 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 200

enwedig o ystyried y risgiau sy'n gysylltiedig â'r mathau hyn o adeiladau. Ychwanegodd:

"We welcome the move to extend fire safety duties to a wider group of HMOs, many of which currently fall outside the scope of more rigorous safety legislation. This reform will help ensure a more consistent, proportionate, and risk-based approach to fire safety across housing tenures and building types."¹⁵⁰

251. Nododd Cymdeithas Cyfraith Tai Cymdeithasol Cymru hefyd ei bod o blaid cynnwys tai amlfeddiannaeth o fewn cwmpas y Bil, o ystyried y risgiau sy'n gysylltiedig â'r adeiladau hyn, yn enwedig o ran diogelwch tân. Fodd bynnag, nododd y gall deiliad dyletswydd gymryd camau gorfodi (e.e. cais am orchymyn mynediad) mewn perthynas â thŷ amlfeddiannaeth perthnasol ond nad oes hawl cilyddol i feddiannwr tŷ amlfeddiannaeth preswyl gymryd camau gorfodi yn erbyn deiliad dyletswydd nad yw'n cydymffurfio â'i ddyletswyddau yn unol â'r Bil. Disgrifiodd hyn fel hepgoriad sy'n peri pryder.¹⁵¹

252. Mynegodd sawl tyst bryder ynghylch y goblygiadau posibl i landlordiaid, gyda Chymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl yn nodi y gallai'r gofynion fod yn rhy feichus ar dai amlfeddiannaeth a osodir fesul ystafell. Awgrymodd y gallai hyn gymell landlordiaid i gael gwared ar y dewis ynghylch trefniadau gosod oddi wrth denantiaid a'u gwneud yn atebol ar y cyd ac yn unigol am ymddygiad tenantiaid eraill. Er mwyn osgoi hyn, argymhellodd adlewyrchu Deddf Diogelwch Adeiladu 2022 a Rheoliadau Diogelwch Tân 2023 Lloegr sy'n gosod disgwyliadau rhesymol a chymesur ar landlordiaid, yn eu barn nhw, megis cael asesiad risg tân llawn, darparu gwybodaeth diogelwch tân addas i denantiaid, a sicrhau bod gan rannau cymunedol ddrysau ac arwyddion diogelwch tân addas.¹⁵²

253. Awgrymodd UK Finance y gallai cynnwys rhai tai amlfeddiannaeth waethygu'r straen y mae busnesau landlordiaid yn ei wynebu gan eu gadael i ystyried a ydynt am barhau yn y farchnad ai peidio. Ychwanegodd, os bydd landlordiaid yn gadael y farchnad, y gallai fod gostyngiad yn y stoc tai o safon sydd ar gael yn y sector rhentu preifat, a gallai hynny fod yn broblem o ran cyflenwad.¹⁵³

254. Pwysleisiodd Panel Arbenigwyr Tai Cymru Gyfan bwysigrwydd sicrhau dealltwriaeth dda os cyflwynir lefel bellach o gymhlethdod a gwybodaeth. Ychwanegodd y bydd yn cymryd cryn dipyn o amser i ddod i delerau go iawn â'r

¹⁵⁰ BSWB 22, Cartrefi Cymunedol Cymru (Saesneg yn unig)

¹⁵¹ BSWB 28, Cymdeithas Cyfraith Tai Cymdeithasol (Saesneg yn unig)

¹⁵² BSWB 13, Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl (Saesneg yn unig)

¹⁵³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 1 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 308

holl ddyletswyddau newydd hyn, ac mae'n bwysig iawn bod hyn yn cael ei egluro'n dda iawn os bydd ail gyfundrefn reoleiddio yn cael ei chyflwyno y bydd yn rhaid i'r landlordiaid edrych arni.¹⁵⁴

255. Tynnodd Propertymark sylw at yr angen i fwy o bobl gymwys allu cynnal asesiadau os yw tai amlfeddiannaeth i gael eu cynnwys. Tynnodd sylw hefyd at y gofyniad yn adran 72 i asesiadau gael eu cynnal o fewn chwe mis fan bellaf ar ôl i dai amlfeddiannaeth gael ei feddiannu neu ar ôl gweithredu'r ddeddfwriaeth, gan nodi ei bod yn anodd dweud a yw chwe mis yn ddigon o amser heb wybod faint o aseswyr cymwys fydd yn eu lle, a galwodd am asesiad effaith o bersonau cymwys.¹⁵⁵

256. Dadleuodd Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl fod y safon ddiweddaraf o asesu risg tân yn feichus ar dai amlfeddiannaeth, ac argymhellodd y dylai Llywodraeth Cymru amlinellu canllawiau ynghylch pwy a ystyrir yn berson cymwys a hefyd amlinellu unrhyw newidiadau i fethodoleg neu gynnwys asesiadau risg tân ymhell ymlaen llaw, yn ddelfrydol 12 mis cyn cychwyn, er mwyn sicrhau digon o amser i hyfforddi ac addasu. Argymhellodd y dylai'r canllawiau nodi'n benodol elfennau i'w cynnwys wrth gynnal asesiad risg tân ar gyfer tŷ amlfeddiannaeth.

257. Mynegodd Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl bryder bod y Memorandwm Esboniadol wedi tanamcangyfrif y gost fesul tŷ amlfeddiannaeth o £62, gan ddweud ei fod fel arfer yn costio £394.50 am asesiad risg tân llawn. Gallai cynnwys uwchraddiadau posibl sydd wedi'u nodi yn yr asesiad risg tân gostio hyd at £15,000 ar gyfer un eiddo.¹⁵⁶

Darparu gwybodaeth a dogfennau sy'n ymwneud â thai amlfeddiannaeth perthnasol a dyletswyddau meddianwyr tai amlfeddiannaeth perthnasol

258. Mae adran 75 yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau sy'n ei gwneud yn ofynnol i ddeiliaid dyletswydd tai amlfeddiannaeth perthnasol ddarparu gwybodaeth neu ddogfennau diogelwch tân penodol i feddianwyr, awdurdodau diogelwch tân, neu bersonau dynodedig eraill. Caiff y rheoliadau ddiffinio'r amseriad, y fformat a'r amodau y mae'r wybodaeth hon i'w rhannu oddi tanynt, gan gynnwys darpariaethau ar gyfer ceisiadau a derbynioldeb cyfreithiol. Nod hyn yw sicrhau bod gwybodaeth diogelwch hanfodol yn cyrraedd y rhai sy'n

¹⁵⁴ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 1 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 145

¹⁵⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 9 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraffau 230-231

¹⁵⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 9 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 258

gyfrifol am risgiau diogelwch tân mewn tai amlfeddiannaeth, neu'r rhai y mae risgiau diogelwch tân mewn tai amlfeddiannaeth yn effeithio arnynt.

259. Mae adran 76 yn gosod dyletswyddau ar feddianwyr sy'n oedolion tai amlfeddiannaeth perthnasol i osgoi gweithredoedd a allai gynyddu'r risg o ledaenu tân, megis ymyrryd â nodweddion diogelwch tân, rhoi lletem dan ddrysau tân i'w cadw ar agor am gyfnodau hir, neu storio deunyddiau llosgadwy'n amhriodol. Mae rhaid i feddianwyr hefyd gydymffurfio â cheisiadau dilys am wybodaeth sy'n gysylltiedig â diogelwch tân gan y landlord neu'r deiliad dyletswydd. Nod y dyletswyddau hyn yw helpu i reoli risg tân cyffredinol ac maent yn gymwys ni waeth a yw'r tŷ amlfeddiannaeth o fewn adeilad rheoleiddiedig.

260. Mae adran 77 yn caniatáu i ddeiliad dyletswydd tŷ amlfeddiannaeth perthnasol ofyn am fynediad i rannau penodol o'r eiddo i gyflawni dyletswyddau diogelwch tân, ar yr amod bod y cais yn bodloni meini prawf ysgrifenedig clir ac yn rhoi o leiaf 48 awr o rybudd. Os gwrthodir mynediad er gwaethaf cydymffurfiaeth â'r holl ofynion, caiff y deiliad dyletswydd wneud cais am orchymyn mynediad i dŷ amlfeddiannaeth gan y Tribiwnlys Eiddo Preswyl a all, os caiff ei roi, orfodi mynediad ac awdurdodi camau gweithredu cysylltiedig.

261. Dywedodd Panel Arbenigwyr Tai Cymru Gyfan wrthym fod cael eglurder ynghylch y wybodaeth y dylai perchnogion adeiladau neu bersonau atebol ei dal yn gam mawr ymlaen a chyfeiriodd at yr heriau presennol o gael dogfennau gan landlordiaid, er bod ganddynt bwerau eisoes i fynnu'r rhain. Ychwanegodd:

*"if we have a firm direction that accountable persons must hold the following information and must supply it when asked by the local authority or by the building safety authority, then it really strengthens things."*¹⁵⁷

262. Nododd Sefydliad Tai Siartredig Cymru y bydd dyletswyddau preswylwyr ar gyfer tai amlfeddiannaeth perthnasol yn sicrhau bod unrhyw breswlydd adeilad risg uchel o dan yr un disgwyliadau o ran sicrhau nad yw eu hymddygiad yn effeithio'n negyddol ar ddiogelwch yr adeilad.¹⁵⁸

263. Tynnodd Propertymark sylw at yr angen i landlordiaid ac asiantau gael grym mewn perthynas â gorfodi'r dyletswyddau ar feddianwyr o dan adran 76 a chododd bryder ynghylch diffyg amserlen benodol yn adran 77 ar gyfer gwneud cais am orchymyn mynediad os na chyflawnir cais i gael mynediad i'r eiddo. Cwestiynodd faint o amser y bydd yn ei gymryd i wneud cais i'r Tribiwnlys Eiddo

¹⁵⁷ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 1 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 147

¹⁵⁸ BSWB 11, Sefydliad Tai Siartredig Cymru (Saesneg yn unig)

Preswyl am orchymyn mynediad ac, o ystyried y pwyslais ar ddiogelwch, p'un a ddylai proses gyflym fod ar gael mewn achosion eithafol.¹⁵⁹

264. Fel gyda'r darpariaethau ym Mhennod 7 o Ran 1 o'r Bil sy'n ymwneud â dyletswyddau ar breswylwyr a pherchnogion unedau preswyl, pwysleisiodd sawl tyst bwysigrwydd sicrhau bod pob parti yn deall y gofynion arnynt. Nododd TPAS Cymru fod yn rhaid i'r ddeddfwriaeth rannu gwybodaeth sy'n hygyrch ac yn ddealladwy i bawb, nid dim ond y rhai sy'n gweithio yn y sector, ac argymhellodd y dylid creu dogfen i egluro beth mae hyn yn ei olygu i denantiaid a phreswylwyr.¹⁶⁰ Nodwyd pwyntiau tebyg hefyd gan y Property Institute¹⁶¹ a Chymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl.¹⁶² Trafodir hyn ymhellach ym mharagraffau 214 i 225 o'r adroddiad hwn.

265. Fel gyda mathau eraill o dai, galwodd Cartrefi Cymunedol Cymru am eglurhad gan Lywodraeth Cymru ar faterion eraill sy'n deillio o'r darpariaethau, gan gynnwys sut mae pobl dan 18 oed yn cael eu trin yng nghyd-destun diogelwch tân tai amlfeddiannaeth, sut y disgwylir i bersonau cyfrifol reoli risgiau mewn lleoliadau lle mae'r preswylwyr yn bobl ifanc ag anghenion cymhleth.

Cyffredinol

266. Mae adrannau 78 i 80 yn cynnwys darpariaethau cyffredinol sy'n ymwneud â'r Rhan hon. Mae adran 78 yn ei gwneud yn ofynnol i ddeiliaid dyletswyddau tai amlfeddiannaeth perthnasol gydweithredu a chydlynu â'i gilydd ac â phersonau atebol mewn adeiladau rheoleiddiedig i gyflawni eu cyfrifoldebau diogelwch. Rhaid iddynt hefyd weithio gyda rheolwyr mesurau arbennig, rheolwyr diogelwch adeiladau penodedig, a phersonau cyfrifol o dan ddeddfwriaeth diogelwch tân i sicrhau y caiff risgiau diogelwch adeiladau eu rheoli'n gynhwysfawr.

267. Mae adran 79 yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau sy'n trin cartrefi symudol penodol, a feddiennir yn breswyl gan unigolion nad ydynt yn perthyn, fel tai amlfeddiannaeth perthnasol o dan y Bil, wrth ganiatáu ar gyfer addasu neu wahardd darpariaethau penodol. Fodd bynnag, ni chaniateir dosbarthu cartrefi symudol a ddefnyddir at ddibenion hamdden dros dro yn unig yn y modd hwn.

268. Mae adran 80 yn darparu diffiniadau ar gyfer 'person â rheolaeth' ac ar gyfer 'person sy'n rheoli'.

¹⁵⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 9 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 202

¹⁶⁰ BSWB 12, TPAS Cymru (Saesneg yn unig)

¹⁶¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 9 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 298

¹⁶² BSWB 13, Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl (Saesneg yn unig)

Ein barn ni

269. Rydym yn pryderu ynghylch y dryswch a fynegwyd gan rai rhanddeiliaid mewn perthynas â'r diffiniad o 'dai amlfeddiannaeth perthnasol' a gwmpesir gan y darpariaethau yn y Bil. O ystyried lefel y dryswch, credwn y dylid ystyried rhoi mwy o eglurder ynghylch y mathau o dai amlfeddiannaeth sy'n cael eu cynnwys a'r rhai nad ydynt. Rydym yn ymwybodol o'r ystod amrywiol o dai amlfeddiannaeth ledled Cymru, ac mae'n hanfodol bod y meddianwyr a'r landlordiaid a deiliaid dyletswydd yr eiddo hynny yn glir ynghylch y rheoliadau priodol. Hoffem weld gwaith yn cael ei wneud yn gyflym i roi mwy o eglurder ar ystyr 'tai amlfeddiannaeth perthnasol' ac o bosibl i symleiddio, er enghraifft mewn perthynas â threfniadau tenantiaeth.

Argymhelliad 21. Dylai Llywodraeth Cymru ddiwygio'r Bil i roi mwy o eglurder ynghylch ystyr 'tai amlfeddiannaeth perthnasol' a amlinellir yn adran 67. Wrth wneud hynny, ac wrth ddatblygu unrhyw reoliadau dilynol, bydd ymgysylltu â'r sector tai yn allweddol i sicrhau bod pob math o dai amlfeddiannaeth yn cael eu hystyried a bod pob cyfle i symleiddio'r diffiniad yn cael ei nodi.

270. Rydym yn cydnabod bod y safbwyntiau a glywsom ar gynnwys tai amlfeddiannaeth yn gymysg, gyda llawer yn codi pryder ynghylch y posibilrwydd o or-reoleiddio neu'r risg o ddyblygu cyfundrefnau gorfodi presennol. Er mai diogelwch pob adeilad yw ein prif ystyriaeth, rhaid inni gydnabod y pryderon hyn.

271. Rydym yn deall bod tai amlfeddiannaeth eisoes wedi'u cynnwys o dan ofynion diogelwch tân llym, ac felly mae gweithredu'r darpariaethau ar gyfer y categorïau hyn o anheddau yn llai hanfodol nag ar gyfer adeiladau risg uwch. Yng ngoleuni'r heriau yr ydym wedi'u hamlygu o ran gweithredu, yn enwedig yr angen i feithrin gweithlu medrus, credwn y dylid rhoi mwy o ffocws ar gychwyn y darpariaethau sy'n ymwneud ag adeiladau Categori 1 a Chategori 2 tra dylid ailystyried y rhai sy'n ymwneud â thai amlfeddiannaeth yn unol â'r dull haenedig yn seiliedig ar risg a awgrymir yn argymhelliad 8 o'r adroddiad hwn. Dylai Llywodraeth Cymru hefyd ddefnyddio'r amser hwn i weithio gyda chynrychiolwyr landlordiaid a thenantiaid i godi ymwybyddiaeth o'r cyfrifoldebau newydd cyn eu gweithredu.

272. Nodwn fod rhanddeiliaid yn gyffredinol yn gefnogol i'r darpariaethau sy'n ymwneud â darparu gwybodaeth a dogfennau sy'n ymwneud â thai amlfeddiannaeth perthnasol ac i ddyletswyddau meddianwyr tai amlfeddiannaeth perthnasol, er ei bod yn amlwg bod angen eglurhad pellach ar rai agweddau. Fel yr amlinellwyd yn ein sylwadau ar y darpariaethau sy'n ymwneud â dyletswyddau preswylwyr a pherchnogion unedau preswyl, bydd yn

bwysig i bob parti, boed yn breswylwyr neu'n landlordiaid, fod yn gwbl ymwybodol o'r gofynion arnynt, felly mae ein casgliad 10 hefyd yn berthnasol mewn perthynas â'r darpariaethau ar dai amlfeddiannaeth.

5. Rhan 3: Pwerau gorfodi ac ymchwilio

Mae'r Rhan hon o'r Bil yn sefydlu rolau Awdurdodau Diogelwch Adeiladau ac Awdurdodau Diogelwch Tân (yr awdurdodau gorfodi) ac yn nodi eu pwerau a'u cyfrifoldebau.

Awdurdodau gorfodi

273. Mae adran 81 yn nodi pa awdurdodau sy'n gyfrifol am orfodi dyletswyddau penodol o dan y Bil, gan gynnwys yn erbyn preswylwyr. Mae'n dynodi Awdurdodau Diogelwch Tân ac Awdurdodau Diogelwch Adeiladau fel 'awdurdodau gorfodi'. Er bod Awdurdodau Diogelwch Adeiladau yn ymdrin â'r rhan fwyaf o ddyletswyddau, mae Awdurdodau Diogelwch Tân yn canolbwyntio ar gyfrifoldebau sy'n gysylltiedig â thân, ond caiff y naill neu'r llall weithredu pan fo risgiau'n gorgyffwrdd.

274. Mae Pennod 5 o'r adroddiad hwn ar Ran 4 o'r Bil yn ystyried darpariaethau'r Bil ar y personau y rhoddir rolau awdurdodau gorfodi iddynt, h.y. y model gweithredu ar gyfer Awdurdodau Diogelwch Adeiladau ac Awdurdodau Diogelwch Tân.

275. Mae Pennod 3 o'r adroddiad hwn ar reoli risgiau strwythurol a thân o fewn adeiladau rheoleiddiedig yn nodi'r farn a fynegwyd gan rai tystion bod risgiau strwythurol a thân yn gyd-ddibynnol ac nad ydynt yn risgiau ar wahân, ac felly y dylid ymgymryd ag asesu a rheoli risgiau o'r fath mewn ffordd gyfannol er mwyn osgoi'r risg o ddull seilo. Mynegwyd barn debyg mewn perthynas â gorfodi dyletswyddau a osodwyd gan y Bil.

276. Sefydlodd Deddf Diogelwch Adeiladau 2022 un corff unigol, sef y rheoleiddiwr diogelwch adeiladau, i ymgymryd â'r dyletswyddau rheoleiddio a sefydlwyd gan y Ddeddf honno.

277. Nododd Panel Arbenigwyr Tai Cymru Gyfan:

"These matters are interconnected and cannot be looked at independently or by two different organisations. This needs to

sit within one multi-disciplinary team, with all the skills held within that inspection and enforcement team.”¹⁶³

278. Ailadroddodd Rheoli Adeiladu Awdurdodau Lleol (LABC) y farn hon:

“LABC is of the view that for the implementation of Building Safety Authorities to be successful, it needs to be formed of a multidisciplinary team – including officers from housing, building control, environmental health and the fire service. Moreover, specialists such as fire safety engineers and/or structural engineers may need to be called upon from time to time.”¹⁶⁴

279. Argymhellodd CLILC:

“Diwygio'r Bil i gynnwys y posibilrwydd bod trefniadau rhanbarthol eraill yn cael eu dynodi fel Awdurdod Diogelwch Adeiladu e.e. Ffiniau Awdurdodau Tân. Byddai hyn yn golygu bod y gweithredu'n fwy hyblyg pan fydd modelau cyflawni wedi'u gwerthuso a'u cytuno arnynt.”¹⁶⁵

280. Codwyd y risg o orgyffwrdd a dyblygu yn rolau a chyfrifoldebau awdurdodau diogelwch adeiladau ac awdurdodau diogelwch tân fel mater hefyd. Dywedodd Gwasanaeth Tân ac Achub De Cymru fod angen eglurder ynghylch sut y bydd Llywodraeth Cymru yn sicrhau cysondeb ar draws awdurdodau lleol sy'n gweithredu fel Awdurdodau Diogelwch Adeiladau a sut y bydd osgoi dyblygu gydag Awdurdodau Tân ac Achub.¹⁶⁶

281. Dywedodd CLILC:

“Rhaid sefydlu blaenoriaeth cydymffurfio'n glir i osgoi ymchwiliadau sy'n gwrthdaro a dyblygu ymdrechion.”¹⁶⁷

282. Adleisiodd Cyngor Abertawe'r farn hon hefyd:

“...under the Housing Act 2004, the local authority have a duty to act under that regime, if we assess a category 1 hazard. It doesn't give us the option; we have a duty, we must. One of those hazards is fire anyway, yet this Bill is stating quite clearly

¹⁶³ BSWB 06, Panel Arbenigwyr Tai Cymru Gyfan (Saesneg yn unig)

¹⁶⁴ BSWB 19, Rheoli Adeiladu Awdurdodau Lleol (Saesneg yn unig)

¹⁶⁵ BSWB 14, CLILC

¹⁶⁶ BSWB 07, Gwasanaeth Tân ac Achub De Cymru (Saesneg yn unig)

¹⁶⁷ BSWB 14, CLILC

that that responsibility sits with the fire and rescue service. So, you have this duplicity where they act, perhaps, they might serve their notice, but we still have our duty under the housing Act, which doesn't mesh. That doesn't sit together well."

283. Wrth ymateb i gwestiwn ynghylch a ddylai swyddogaethau gorfodi fod gydag un corff integredig yn hytrach nag ar wahân gydag Awdurdodau Diogelwch Adeiladau ac Awdurdodau Diogelwch Tân, nododd yr Ysgrifennydd Cabinet:

*"I don't think that a separate body, independent of local authorities and the FRAs [Fire Rescue Services], is appropriate. It wouldn't create any new capacity within the system, and what could happen would be that it could fragment the capacity that already exists."*¹⁶⁸

284. Yn ei llythyr dyddiedig 5 Tachwedd cyfeiriodd yr Ysgrifennydd Cabinet at waith a gomisiynwyd gan Bartneriaethau Lleol i ystyried y model cyflawni ar gyfer gorfodi gan grynhoi eu canfyddiadau:

"Roedd yn glir y ffefrir cydweithio ar draws sawl awdurdod a chonsensws eang y dylai'r Awdurdodau Diogelwch Adeiladu newydd weithredu'n agos ag awdurdodau tân ac achub. Bydd Partneriaethau Lleol nawr yn bwrw ymlaen i gefnogi awdurdodau lleol i ddatblygu 'llwybr critigol' sy'n nodi'r camau angenrheidiol tuag at weithio gyda'i gilydd yn y modd hwn."

285. Mater arall a godwyd gan dystion oedd bod angen eglurder ynghylch sut y bydd rolau gorfodi a sefydlir gan y Bil yn rhyngweithio â rolau gorfodi a nodir yn y ddeddfwriaeth diogelwch adeiladau gyfredol. Nododd Cyngor Abertawe:

*"To prevent duplication, confusion over enforcement roles, and regulatory gaps, the Bill must be carefully integrated with existing housing and safety legislation."*¹⁶⁹

Pwerau awdurdodau gorfodi i roi hysbysiadau / Swyddogaethau swyddogion awdurdodedig

286. Mae adrannau 82 i 88 yn ymdrin â phwerau awdurdodau gorfodi gan gynnwys cyhoeddi hysbysiadau gwybodaeth, hysbysiadau cydymffurfio a

¹⁶⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 1 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 21

¹⁶⁹ BSWB 04, Cyngor Abertawe (Saesneg yn unig)

hysbysiadau gwahardd. Mae adran 86 yn rhoi hawl i unigolion penodol, megis personau atebol, preswylwyr, perchnogion, deiliaid dyletswydd, a meddianwyr, apelio yn erbyn hysbysiad gwahardd i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl ar seiliau penodol. Mae adran 88 yn ei gwneud yn drosedd methu â chydymffurfio â hysbysiad gwybodaeth, hysbysiad cydymffurfio, neu hysbysiad gwahardd. Mae cosbau'n cynnwys dirwyon diderfyn neu garchar.

287. Mae adran 89 yn sefydlu'r gofynion ar gyfer 'swyddog awdurdodedig' i arfer swyddogaethau penodol yr Awdurdod Diogelwch Adeiladau neu Ddiogelwch Tân. Mae adrannau 90 a 91 yn rhoi pwerau i swyddogion awdurdodedig fynd i fangreoedd i ymchwilio i gydymffurfiaeth â rhwymedigaethau diogelwch. Mae adran 93 yn creu trosedd i ddynwared swyddog awdurdodedig gyda'r bwriad o dwyllo. Gellir cosbi'r drosedd â dirwy ddiderfyn.

288. Nododd Cyngor Abertawe fod y pwerau gorfodi yn rhagorol.¹⁷⁰ Roedd yn croesawu pwerau'r gofynion mynediad, a'r pwerau i ofyn am ddogfennaeth, gan ddatgan bod angen i'r olaf fod yn ehangach na'r pwerau presennol o dan Ddeddf Tai 2004.

289. Fodd bynnag, nododd Cartrefi Cymunedol Cymru gwestiynau o bryder:

"The new process around access (via the Building Safety or Fire Safety Authority) appears more time-consuming than the current legal route (e.g. applying for an injunction). We would like Welsh Government to clarify:

- How this process will work in practice;
- How it interacts with fundamental terms on access under RH(W)A [Renting Homes (Wales) Act];
- Whether it allows for urgent access to manage serious building safety risks."¹⁷¹

290. Ategwyd y farn hon gan CLILC:

"Mae Rhan 3 Bil Diogelwch Adeiladau (Cymru) yn cyflwyno fframwaith gorfodi cynhwysfawr, yn cynnwys pwerau mynediad, hysbysiadau cydymffurfiaeth, hysbysiadau gwahardd a mecanweithiau apelio mewn tribiwnlysoedd. Mae'r pwerau hyn yn eang ac yn angenrheidiol i gynnal safonau diogelwch ac ar y

¹⁷⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 1 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 83

¹⁷¹ BSWB 22, Cartrefi Cymunedol Cymru (Saesneg yn unig)

cyfan, maent yn gyfarwydd ac yn ymarferol. Fodd bynnag, mae cymhlethdod mecanweithiau gorfodi a'r gorgyffwrdd posibl â phwerau deddfwriaethol presennol yn peri pryder, ac mae'n bosibl y byddant yn achosi dryswch, aneffeithlonrwydd a defnydd anghyson.”¹⁷²

291. Yn gyffredinol, croesawodd y gwasanaethau tân ac achub y pwerau gorfodi a ddarperir gan y Bil ond nodwyd gwahaniaethau i'w pwerau presennol megis cael hawliau mynediad a gweithdrefnau cyfreithiol sy'n cynnwys tribiwnlys yn hytrach na'r llysoedd.

292. Yn eu tystiolaeth, cyfeiriodd Cartrefi Cymunedol Cymru at bryder a godwyd gan Gymdeithas Cyfraith Tai Cymdeithasol Cymru mewn perthynas â phwerau gorfodi:

“It's our understanding that the tribunal in Wales has no power to enforce its own orders. As such, once an order for entry or contravention order is made, if it's not complied with, the matter will need to be transferred to the county court for enforcement. We're not sure, when these are provisions to tackle urgent issues, why such applications cannot be made to the county court in the first instance.”¹⁷³

293. Er ei fod yn croesawu'r pwerau gorfodi a nodir yn y Bil yn gyffredinol, awgrymodd Sefydliad Siartredig Iechyd yr Amgylchedd nifer o welliannau posibl, gan gynnwys bod pwerau mynediad yn arferadwy gyda rhybudd priodol cyn ceisio gwarant, gan adlewyrchu pwerau yn Neddf Hawliau Rhentwyr 2025 yn Lloegr, a chaniatáu i hysbysiadau gael eu cyflwyno yn y post dosbarth cyntaf wedi'i dalu ymlaen llaw ac nid yn unig yn bersonol fel y darperir ar hyn o bryd.¹⁷⁴

294. Wrth ymateb i gwestiynau ar orfodi, nododd yr Ysgrifennydd Cabinet:

“Local authorities and the FRAs [Fire and Rescue Authorities] already work together to determine how far safety risks should be enforced in some residential buildings, and we understand that the fire and rescue authority will often take the lead in that. So, in future, as they do now, they'll need to consider how best to use their respective enforcement powers to achieve the right outcome. To help them avoid any uncertainty, we intend

¹⁷² BSWB 14, CLILC

¹⁷³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 9 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 81

¹⁷⁴ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 24 Medi 2025, Cofnod y Trafodion, paragraffau 312 a 313

to publish guidance on this, and we'll work with local authorities and the fire and rescue service on the development of that guidance to ensure clarity around the operation of that regime."¹⁷⁵

295. O ran rôl y Tribiwnlys Eiddo Preswyl yn y broses orfodi a'r risg a amlygwyd o oedi wrth allu arfer pwerau mynediad, nododd yr Ysgrifennydd Cabinet:

*"...applications to the residential property tribunal are generally more straightforward and less costly than applications to the court. So, requiring the accountable person to apply to the tribunal for an order, I think is the right approach to take. I do recognise that there may be some instances when action must be taken urgently. So, there are alternative options available, such as an urgent action notice under section 83(3) of the Bill, or access by enforcing authority."*¹⁷⁶

Mesurau arbennig mewn perthynas ag adeiladau categori 1

296. Mae adran 96 yn sefydlu penodi Rheolwr Mesurau Arbennig mewn adeiladau Categori 1 i ymdrin â swyddogaethau diogelwch ar ran personau atebol, yn ddarostyngedig i amodau a osodir gan y Tribiwnlys Eiddo Preswyl, lle mae methiant cydymffurfio difrifol neu ailadroddus wedi digwydd. Mae'n amlinellu'r meini prawf cymhwysedd, trefniadau ariannu, a rôl bosibl y Rheolwr fel derbynnydd ar gyfer incwm diogelwch adeilad cyfunddaliadol.

297. Codwyd materion mewn perthynas â'r darpariaethau hyn a fyddai, yn ôl dau dyst, yn gwneud awdurdodau lleol yn amharod i geisio Gorchmynion Mesurau Arbennig i gymryd cyfrifoldeb am adeilad. Nododd Sefydliad Siartredig Iechyd yr Amgylchedd:

*"...it's a really expensive and bureaucratic process, managing someone's building for them, and it's not something that the regulatory authority is geared up to do."*¹⁷⁷

298. Ychwanegodd mewn llythyr i'r Pwyllgor y gallai rhai cwmnïau a ddynodwyd yn bersonau atebol neu'n brif bersonau atebol ar gyfer adeilad fod yn fwy na pharod i'w lefelau risg a'u hamlygiad eu hunain gael eu lleihau trwy drosglwyddo cyfrifoldeb y person atebol / prif berson atebol i Awdurdod Lleol trwy Orchymyn

¹⁷⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 22 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 207

¹⁷⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 22 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 214

¹⁷⁷ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 24 Medi 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 244

Mesurau Arbennig. Tynnodd sylw hefyd at yr anawsterau y gallai awdurdodau lleol eu hwynebu wrth drosglwyddo cyfrifoldeb y person atebol / prif berson atebol yn ôl i gwmni yn dilyn dirymu Gorchymyn Mesurau Arbennig, lle mae'r cwmni wedi mynd i ddwylo'r gweinyddwyr neu'n cael ei ddiddymu.

299. Cymharodd Cyngor Abertawe ddarpariaethau'r Bil ar Orchmynion Mesurau Arbennig â Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag (EDMOs) a nododd yr anawsterau a brofwyd gan y Cyngor wrth drosglwyddo cyfrifoldeb yn ôl am adeiladau y bu'n rhaid iddynt gymryd cyfrifoldeb amdanynt drwy EDMOs. Mewn llythyr at y Pwyllgor, nododd Cyngor Abertawe y byddai awdurdodau lleol yn amharod i gyhoeddi Gorchmynion Mesurau Arbennig oherwydd anawsterau o'r fath a gwnaeth y sylwadau canlynol:

"It would seem that unless the accountable person changed and all issues with the building were resolved it would be highly likely that issues would recur upon handing the building back to the accountable person. This would leave the Local Authority in a position of being unable to hand the building back in my view. It is my belief that these fears may discourage local authorities from taking Special Measures as the ongoing management responsibilities and the financial risk is too great."

300. Ymatebodd yr Ysgrifennydd Cabinet:

"We don't intend that there will be many special measure orders, because they're designed as a tool to use when other measures have failed, but where a breach must be remedied...I do appreciate that the empty dwelling management orders are not straightforward, and in our discussions with them about this, local authorities' primary concern was about capacity and cost. So, we'll need to address the challenges."¹⁷⁸

Ein barn ni

301. Rydym yn cydnabod bod y swyddogaethau a'r pwerau gorfodi a ddarperir i awdurdodau gorfodi gan y Bil wedi cael croeso cyffredinol gan dystion, ac rydym yn croesawu'r eglurhad a roddwyd gan yr Ysgrifennydd Cabinet ar faterion penodol a godwyd gan rai dystion, fel y nodir uchod.

302. Rydym yn deall y ddadl bod risgiau strwythurol a risgiau diogelwch tân yn dibynnu ar ei gilydd ac na ddylid eu hystyried ar wahân, ac felly y dylai gorfodi

¹⁷⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 22 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 211

dyletswyddau i fynd i'r afael â risgiau o'r fath fod gydag un corff yn hytrach na dau. Fodd bynnag, rydym hefyd yn cydnabod bod cyfrifoldebau dros orfodi dyletswyddau a gofynion diogelwch adeiladau presennol wedi'u rhannu rhwng y rhai sy'n gorfodi gofynion diogelwch strwythurol a'r rhai sy'n gorfodi gofynion diogelwch tân.

303. Nid oes gennym farn gref ynghylch a ddylid neilltuo gorfodi dyletswyddau'r Bil mewn perthynas â diogelwch strwythurol a diogelwch tân i un neu ddau gorff gwahanol. Fodd bynnag, credwn, os bydd cyfrifoldebau yn cael eu rhannu rhwng dau gorff (h.y. yr Awdurdod Diogelwch Adeiladau a'r Awdurdod Diogelwch Tân), y bydd angen canllawiau clir i sicrhau bod y cyrff hyn yn gallu cydweithio'n effeithiol. Bydd canllawiau o'r fath yn hanfodol i liniaru'r risgiau a nodwyd uchod e.e. gorgyffwrdd a dyblygu mewn cyfrifoldebau, neu faterion sy'n dod rhwng cyfrifoldeb y ddau awdurdod gorfodi.

Casgliad 13. Os bydd swyddogaethau a phwerau gorfodi a ddarperir gan y Bil yn cael eu rhannu rhwng Awdurdodau Diogelwch Adeiladau ac Awdurdodau Diogelwch Tân, bydd angen canllawiau clir gan Lywodraeth Cymru ar y ddau ynghylch sut y dylent gydweithio i orfodi eu dyletswyddau a'u gofynion deddfwriaethol. Dylai canllawiau hefyd nodi sut y bydd y swyddogaethau a'r pwerau gorfodi yn y ddeddfwriaeth hon yn rhyngweithio â swyddogaethau a phwerau gorfodi presennol a nodir mewn deddfwriaeth diogelwch adeiladau gyfredol.

Argymhelliad 22. Dylai Llywodraeth Cymru ddarparu canllawiau clir ar sut i arfer dyletswyddau a phwerau gorfodi, a dylid darparu hyn mewn digon o amser i ganiatáu i awdurdodau ymgyswrtu â'r canllawiau cyn i'r swyddogaethau a'r pwerau gorfodi ddod i rym.

304. Er ei bod yn ymddangos yn synhwyrol i'r Bil gynnwys darpariaethau ar fesurau dros dro i fynd i'r afael â methiannau gan bersonau atebol a phrif bersonau atebol wrth gyflawni eu dyletswyddau'n effeithiol, rydym yn pryderu ynghylch yr awgrym y byddai Awdurdodau Diogelwch Adeiladau ac Awdurdodau Diogelwch Tân yn annhebygol o wneud defnydd o Orchmynion Mesurau Arbennig. Mae'r rhesymau a roddir dros yr amharodrwydd tebygol hwnnw i ddefnyddio gorchmynion o'r fath yn ddealladwy. Mae risg bod y Bil yn creu pwerau na ellir eu defnyddio'n ymarferol ac felly byddant yn parhau i fod yn segur.

305. Bydd yn bwysig, er mwyn i'r drefn diogelwch adeiladau newydd weithredu'n effeithiol, bod mesurau'n cael eu cymryd i fynd i'r afael â methiannau gan bersonau atebol a phrif bersonau atebol wrth gyflawni eu dyletswyddau'n effeithiol. Rhaid i awdurdodau gorfodi allu gweithredu'n briodol lle mae

methiannau difrifol o ran cydymffurfio sy'n peryglu diogelwch preswylwyr. Er nad bwriad Gorchmynion Mesurau Arbennig yw bod yn arfer cyffredin, rhaid iddynt weithio'n effeithiol ar yr achlysuron pan fydd eu hangen.

306. Rydym yn cydnabod y farn glir a fynegwyd gan rai rhanddeiliaid bod y darpariaethau sy'n ymwneud â Gorchmynion Mesurau Arbennig yn anymarferol, ac rydym wedi ein darbwylllo gan y farn honno. Bydd yn hanfodol bwysig sefydlu mecanwaith effeithiol i fynd i'r afael â methiannau cyson neu ddifrifol gan bersonau atebol / prif bersonau atebol i gyflawni eu dyletswyddau, a dylai Llywodraeth Cymru gymryd y camau angenrheidiol i wneud hyn.

Argymhelliad 23. Dylai Llywodraeth Cymru roi ystyriaeth bellach i ddarpariaethau'r Bil ar Orchmynion Mesurau Arbennig yng ngoleuni'r dystiolaeth a ddaeth i law a thrafod ag awdurdodau lleol, gwasanaethau tân ac achub a phersonau perthnasol eraill sut y gall swyddogaethau rheoli mesurau arbennig fod yn effeithiol yn ymarferol.

6. Rhan 4: Atodol a chyffredinol

Mae'r Rhan hon o'r Bil yn gwneud amrywiol ddarpariaethau gan gynnwys i Lywodraeth Cymru ddyroddi canllawiau i gynorthwyo o ran cydymffurfio â dyletswyddau a osodir gan y Bil a dynodi swyddogaethau a phwerau'r awdurdodau gorfodi a sefydlir gan Ran 3 o'r Bil i gyrff penodol.

Canllawiau a chydweithredu

307. Mae Adran 98 yn rhoi'r awdurdod i Weinidogion Cymru ddyroddi canllawiau i gynorthwyo unrhyw bersonau i gydymffurfio â'r dyletswyddau a osodir arnynt gan y Bil. Mae hefyd yn ei gwneud yn ofynnol i ddyroddi canllawiau i brif bersonau atebol a landlordiaid i gydymffurfio â'u dyletswyddau o dan y Bil neu reoliadau cysylltiedig, yn enwedig wrth asesu risgiau diogelwch tân. Cyn dyroddi canllawiau, mae rhaid i Weinidogion Cymru ymgynghori ag Awdurdodau Diogelwch Adeiladau a Diogelwch Tân, yn ogystal â rhanddeiliaid priodol eraill.

308. Mae adran 99 yn gwneud diwygiadau i Orchymyn Diwygio Rheoleiddio (Diogelwch Tân) 2005 (y 'Gorchymyn Diogelwch Tân'), sy'n ei gwneud yn ofynnol i 'personau cyfrifol' (o dan y Gorchymyn Diogelwch Tân) gydweithredu ag unrhyw 'personau atebol' a 'deiliaid dyletswydd' pan fyddant yn rhannu cyfrifoldeb am rannau o'r un adeilad.

309. Tynnodd llawer o dystion sylw at rôl hanfodol canllawiau wrth gynorthwyo i weithredu'r gyfundrefn diogelwch adeiladau newydd yn effeithiol. Nododd Cyngor Abertawe:

*"With meaningful engagement, clear operational guidance, and sustained support, the Welsh Government has the opportunity to ensure that the Bill is not only well-conceived but also practically effective—ultimately creating safer living environments for residents across Wales."*¹⁷⁹

310. Roedd amseriad dyroddi'r canllawiau i ddeiliaid dyletswydd ar sut i gyflawni eu dyletswyddau yn thema gyffredin yn y dystiolaeth. Argymhellodd RICS y dylid

¹⁷⁹ BSWB 04, Cyngor Abertawe (Saesneg yn unig)

cyhoeddi canllawiau ar yr un pryd â'r ddeddfwriaeth fel eu bod ar gael ar unwaith, gan ychwanegu:

*"What we've experienced in England with the Building Safety Act, for example, is that there wasn't that guidance in place and people were just left floundering as to what it was they were supposed to be doing."*¹⁸⁰

*"...if you're going to do this, you need to have the appropriate training and guidance ready to go at the same time as the Act gets passed, so that it's there for people."*¹⁸¹

311. Cydnabu'r Ysgrifennydd Cabinet bwysigrwydd amseriad unrhyw ganllawiau a ddyroddir:

*"The intention is for that support and guidance to be available in good time ahead of the regime coming into force, just to make sure that everybody who is responsible has that clear understanding of what they will need to do to meet their obligations."*¹⁸²

312. Tynnodd RICS sylw hefyd at bwysigrwydd statws unrhyw ganllawiau a ddyroddir er mwyn rhoi eglurder llwyr ar rolau a chyfrifoldebau ac argymhellodd:

*"...the guidance that comes through is in the form of statutory guidance and therefore the local authority, as the local building safety authority, and fire and rescue services and everybody else can really regulate effectively against that statutory guidance."*¹⁸³

313. Er bod llawer o dystion yn cydnabod rôl bwysig canllawiau ar gyfer gweithredu darpariaethau'r Bil yn effeithiol, cwestiynodd rhai a yw gormod o fanylion ar weithredu yn cael eu gadael i ganllawiau a rheoliadau yn hytrach na'u cynnwys ar wyneb y Bil. Nododd Cartrefi Cymunedol Cymru:

*"While guidance has an important role, it should not be relied upon to define the meaning of the primary legislation. Greater clarity is needed on the face of the Bill itself."*¹⁸⁴

¹⁸⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 24 Medi 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 206

¹⁸¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 24 Medi 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 340

¹⁸² Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 22 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 262

¹⁸³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 24 Medi 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 350

¹⁸⁴ BSWB 22, Cartrefi Cymunedol Cymru (Saesneg yn unig)

314. Ategodd Cymdeithas Cyfraith Tai Cymdeithasol Cymru y farn hon:

“SHLA Wales notes that a lot of the detail is left to future regulations and guidance. Whilst this features in the regime in England following the Building Safety Act 2022 (‘BSA 2022’), the number of regulations issued was chaotic and Wales is not operating under the same urgent setting... we strongly believe that as much detail as possible should be included in the primary legislation.”¹⁸⁵

Awdurdodau Diogelwch Adeiladau / Awdurdodau Diogelwch Tân

315. Mae adran 100 yn diffinio ‘Awdurdodau Diogelwch Adeiladau’ yng Nghymru fel cynghorau sir neu gynghorau bwrdeistref sirol. Mae adran 101 yn darparu ar gyfer gwrthdaro buddiannau posibl pan fo Awdurdod Diogelwch Adeiladau hefyd yn berson atebol ar gyfer adeilad Categori 1. Mae’n darparu bod rhaid i’r cyngor ‘wneud pob ymdrech resymol’ i Awdurdod Diogelwch Adeiladau arall ymgymryd â’i swyddogaethau. Mae adran 102 yn darparu y caiff Gweinidogion Cymru gyfarwyddo Awdurdod Diogelwch Adeiladau i arfer unrhyw swyddogaethau diogelwch adeiladau Awdurdod Diogelwch Adeiladau arall.

316. Mae adran 103 yn galluogi Gweinidogion Cymru i wneud rheoliadau ar godi ffioedd gan Awdurdodau Diogelwch Adeiladau ar gyfer arfer eu swyddogaethau o dan y Bil.

317. Mae adran 104 yn diffinio ‘Awdurdod Diogelwch Tân’ fel yr awdurdod tân ac achub sy’n cwmpasu’r ardal lle y mae adeilad rheoleiddiedig neu dŷ amlfeddiannaeth perthnasol wedi ei leoli’n bennaf.

318. Er bod y Bil yn nodi mai awdurdodau lleol fydd yr Awdurdodau Diogelwch Adeiladau ac mai’r gwasanaethau tân ac achub fydd yr Awdurdodau Diogelwch Tân, nid yw’r Bil na’r Memorandwm Esboniadol yn nodi a fydd y rolau hynny’n cael eu neilltuo i bob un o’r 22 awdurdod lleol a’r 3 gwasanaeth tân ac achub neu i rai ohonynt yn unig.

319. Mae’r Memorandwm Esboniadol yn nodi ym mharagraff 4.28:

“Caiff dau awdurdod lleol neu fwy ddod at ei gilydd i reoleiddio. Er enghraifft, un dull gweithredu posibl fyddai i ddau awdurdod gymryd prif gyfrifoldeb am reoleiddio adeiladau ar ran awdurdodau eraill. Fodd bynnag, mater i’r awdurdodau diogelwch adeiladau, a fydd yn

¹⁸⁵ BSWB 28, Cymdeithas Cyfraith Tai Cymdeithasol Cymru (Saesneg yn unig)

meddu ar yr arbenigedd o ran cyflawni'r swyddogaethau rheoleiddio, fydd nodi'r model gweithredol mwyaf effeithiol a sut y dylai weithredu ochr yn ochr â chyfrifoldebau eraill awdurdodau lleol megis rheolaeth adeiladu ac iechyd yr amgylchedd."

320. Yn ystod ein sesiwn dystiolaeth gyntaf gyda'r Ysgrifennydd Cabinet, nododd nad oedd hi o blaid cael 22 o awdurdodau lleol yn ymgymryd â dyletswyddau Awdurdod Diogelwch Adeiladau, oherwydd y risg o anghysondeb dull gweithredu, ac awgrymodd y posibilrwydd o ddefnyddio Cyd-bwyllgorau Corfforedig fel y sail strwythurol.¹⁸⁶

321. Gwnaethom drafod y cwestiwn o'r model cyflawni priodol ar gyfer gorfodi gyda rhanddeiliaid ac roedd pawb a wnaeth sylwadau ar hyn yn gwrthwynebu cael pob un o'r 22 awdurdod lleol yn cymryd cyfrifoldebau Awdurdod Diogelwch Adeiladau.

322. Esboniodd CLILC pam na ddylai awdurdodau lleol, yn eu barn nhw, gael rôl Awdurdodau Diogelwch Adeiladau:

*"Mae'r cynnig i ddynodi awdurdodau lleol yn Awdurdodau Diogelwch Adeiladau yn afrealistig o gofio'r cyfyngiadau presennol ar adnoddau, yr arbenigedd technegol cyfyngedig (sydd wedi deillio'n benodol o breifateiddio gwasanaethau Rheoli Adeiladu) a heriau parhaus â gallu'r gweithlu. Heb fuddsoddiad a chefnogaeth sylweddol, bydd yn anodd i awdurdodau lleol gyflawni'r cyfrifoldebau hyn yn effeithiol, a gallai hynny danseilio amcanion y Bil."*¹⁸⁷

323. Cwestiynodd Cymdeithas Cyfraith Tai Cymdeithasol Cymru hefyd y defnydd o awdurdodau lleol fel Awdurdodau Diogelwch Adeiladau:

*"...unlike in England, where there is a single building safety regulator, the approach proposed by the Bill in Wales will lead to multiple local authorities taking on the duties of building safety regulator. This will, in our view, inevitably lead to a position where different local authorities are able to resource and carry out these functions to different degrees, leading to inconsistencies across the country."*¹⁸⁸

¹⁸⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 17 Gorffennaf 2025, Cofnod y Trafodion, paragraffau 133 a 137

¹⁸⁷ BSWB 14, CLILC

¹⁸⁸ BSWB 28, Cymdeithas Cyfraith Tai Cymdeithasol Cymru (Saesneg yn unig)

324. Ailadroddodd Cascade Risk Management y farn y gallai dibynnu ar awdurdodau lleol fel Awdurdodau Diogelwch Adeiladau greu loteri cod post o ran canlyniadau diogelwch oherwydd capasiti gorfodi amrywiol a phwysau adnoddau.¹⁸⁹

325. Mater penodol a godwyd gan amryw dystion gan gynnwys Panel Arbenigwyr Tai Cymru Gyfan oedd na fyddai awdurdodau lleol yn gallu denu personél â chymwysterau a phrofiad addas i ymgymryd â swyddogaethau Awdurdod Diogelwch Adeiladau oherwydd y cyflogau y mae awdurdodau lleol yn gallu eu talu, nad ydynt, yn eu barn nhw, yn cymharu'n ffafriol â chyflogau'r sector preifat ar gyfer rolau perthnasol.¹⁹⁰

326. Codwyd pwyntiau tebyg ynghylch digonolrwydd yr adnoddau sydd ar gael i ymgymryd â swyddogaethau rheoleiddio ychwanegol mewn perthynas â gwasanaethau tân ac achub, er nad oedd dystion yn gwrthwynebu i'r rhain gael eu dynodi'n awdurdodau diogelwch tân. Nododd Gwasanaeth Tân ac Achub Canolbarth a Gorllewin Cymru:

*"Enforcing authorities will need investment for these enforcement and investigatory powers to be undertaken with the intent to which they are being provided. It is anticipated that budgets and capacity are likely to be an issue due to competing pressures of workstreams that also have an impact on Public and Fire-fighter Safety."*¹⁹¹

327. Awgrymodd rhai dystion fodelau cyflawni amgen ar gyfer gorfodi. Nododd Cyngor Abertawe:

*"A growing number of voices advocate for a regional or national model, such as Multi Disciplinary Teams (MDTs), potentially aligned with Fire and Rescue Service areas, to avoid overburdening individual councils."*¹⁹²

328. Tynnodd CLILC sylw at rôl y Timau Archwilio ar y Cyd, a sefydlwyd i ddarparu cefnogaeth i awdurdodau lleol ac adnoddau ychwanegol i archwilio adeiladau preswyl amlfeddiannaeth, a galwodd am ddull amlddisgyblaethol tebyg ar gyfer swyddogaethau Awdurdod Diogelwch Adeiladau.¹⁹³

¹⁸⁹ BSWB 26, Cascade Risk Management (Saesneg yn unig)

¹⁹⁰ BSWB 02, Panel Arbenigwyr Tai Cymru Gyfan (Saesneg yn unig)

¹⁹¹ BSWB 15, Gwasanaeth Tân ac Achub Canolbarth a Gorllewin Cymru (Saesneg yn unig)

¹⁹² BSWB 04, Cyngor Abertawe (Saesneg yn unig)

¹⁹³ BSWB 14, CLILC

329. Esboniodd yr Ysgrifennydd Cabinet fod Partneriaethau Lleol wedi cael eu comisiynu i weithio gydag awdurdodau lleol a rhanddeiliaid eraill ar ddatblygu model cyflawni ar gyfer gorfodi er mwyn sicrhau bod y Bil yn cael ei weithredu'n llwyddiannus.¹⁹⁴ Cadarnhaodd swyddog a oedd gyda'r Ysgrifennydd Cabinet y byddai'r amserlenni ar gyfer craffu ar y Bil yn caniatáu i unrhyw welliannau angenrheidiol gael eu gwneud i adlewyrchu'r model cyflawni a ffeirir gan Lywodraeth Cymru.¹⁹⁵

330. Yn ei llythyr dyddiedig 5 Tachwedd nododd yr Ysgrifennydd Cabinet ganlyniadau'r gwaith hwnnw:

"Rwyf wedi derbyn adroddiad y Partneriaethau Lleol yn ddiweddar ac wedi cytuno â'r argymhelliad i awdurdodau lleol weithio gyda'i gilydd, gan adlewyrchu ôl troed pob un o'r tri awdurdod tân ac achub, gydag un awdurdod yn cymryd yr awenau ym mhob ardal. "Roedd yn glir y ffeirir cydweithio ar draws sawl awdurdod a chonsensws eang y dylai'r Awdurdodau Diogelwch Adeiladu newydd weithredu'n agos ag awdurdodau tân ac achub. Bydd Partneriaethau Lleol nawr yn bwrw ymlaen i gefnogi awdurdodau lleol i ddatblygu 'llwybr critigol' sy'n nodi'r camau angenrheidiol tuag at weithio gyda'i gilydd yn y modd hwn."

331. Tynnodd RICS sylw at risg na fyddai awdurdodau lleol yn gorfodi'n effeithiol yn eu herbyn eu hunain mewn achosion lle maent yn berson atebol ar gyfer adeilad Categori 2 neu Gategori 3.¹⁹⁶ Mae adran 101 yn nodi bod rhaid i awdurdodau lleol wneud pob ymdrech resymol i osgoi gwrthdaro buddiannau o'r fath drwy wneud trefniadau gydag awdurdod lleol arall i arfer dyletswyddau'r Awdurdod Diogelwch Adeiladau yn yr amgylchiadau hynny. Fodd bynnag, dim ond i adeiladau Categori 1 y mae adran 101 yn berthnasol. Er bod hyn wedi'i godi fel mater o bryder gan rai tystion, pwysleisiodd y rhai a oedd yn cynrychioli awdurdodau lleol, er y gall gwrthdaro buddiannau mewn gorfodi fod yn 'ganfyddiad', mewn gwirionedd mae gan awdurdodau lleol fesurau cadarn ar waith i sicrhau bod gorfodi'n digwydd yn briodol.¹⁹⁷

332. Esboniodd yr Ysgrifennydd Cabinet fod y Bil yn darparu ar gyfer proses i ddatrys gwrthdaro buddiannau mewn perthynas ag adeiladau categori 2 a 3:

¹⁹⁴ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 17 Gorffennaf 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 187

¹⁹⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 17 Gorffennaf 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 156

¹⁹⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 24 Medi 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 316

¹⁹⁷ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 1 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 102

“...using powers under section 102 of the Bill, Welsh Ministers could direct a building safety authority to arrange for the delegation of its functions to another authority. This could provide some protection for a situation where there is a conflict of interest within a category 2 building, where things are not working as they should be.”¹⁹⁸

Ein barn ni

333. Rydym yn cydnabod bod llawer o randdeiliaid wedi mynegi pryder ynghylch y potensial bod pob un o'r 22 awdurdod lleol yng Nghymru yn cael swyddogaethau Awdurdodau Diogelwch Adeiladau ac maent wedi rhybuddio yn erbyn y dull hwn. Felly, rydym yn croesawu casgliadau'r gwaith gan Bartneriaethau Lleol ar y model cyflawni ar gyfer gorfodi, ac yn falch bod yr Ysgrifennydd Cabinet wedi cytuno ar yr argymhelliad i awdurdodau lleol gydweithio, gan adlewyrchu ôl troed pob un o'r tri gwasanaeth tân ac achub, gydag un awdurdod yn arwain ym mhob maes.

Casgliad 14. Er ein bod yn cydnabod y bydd y cynnig ar gyfer tri Awdurdod Diogelwch Adeiladau gydag awdurdodaethau sy'n adlewyrchu ôl troed pob un o'r tri gwasanaeth tân ac achub yn ddeniadol i o leiaf rai o'n tystion, mae'n destun gofid na chafodd y model cyflawni a ffefrir gan Lywodraeth Cymru ar gyfer gorfodi ei wneud yn hysbys mewn pryd i ni ei ystyried yn fanwl yn ystod ein gwaith craffu yng nghyfnod un. Nid ydym wedi gallu ystyried costau a manteision y model arfaethedig na'r risg bosibl o ddyblygu cyfrifoldebau a allai godi o sefydlu mwy nag un awdurdod rheoleiddio.

334. Gan nad oeddem yn gallu trafod y model cyflawni a ffefrir gyda rhanddeiliaid ac ystyried ei fanteision a'i anfanteision, nid ydym yn gallu cynnig barn bendant ar briodoldeb y model a ffefrir. Nodwn y farn glir a fynegwyd yn y dystiolaeth y dylai'r model atal pob un o'r 22 awdurdod lleol rhag arfer swyddogaethau Awdurdod Diogelwch Adeiladau. Er nad ydym wedi ystyried y model cyflawni a ffefrir yn fanwl, credwn, mewn egwyddor, os oes gan Lywodraeth Cymru fodel a ffefrir, y dylid ei gynnwys ar wyneb y Bil fel rhan annatod o'r fframwaith rheoleiddio i'w sefydlu.

Argymhelliad 24. Dylai Llywodraeth Cymru gyflwyno gwelliannau i gynnwys y model cyflawni a ffefrir ganddi ar gyfer gorfodi ar wyneb y Bil. Dylai'r gwelliannau hefyd ei gwneud yn glir na ellir dynodi pob un o'r 22 awdurdod lleol yn Awdurdodau Diogelwch Adeiladau.

¹⁹⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 17 Gorffennaf 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 196

Argymhelliaid 25. O ystyried y bwriad i leoli timau Awdurdod Diogelwch Adeiladau o fewn awdurdodau lleol, dylai Llywodraeth Cymru weithio gydag awdurdodau lleol i nodi atebion i'w pryderon ynghylch ymgymryd â chyfrifoldebau Awdurdod Diogelwch Adeiladau gan gynnwys problem cyflogau anghystadleuol ar gyfer rolau allweddol o fewn y timau hynny.

335. O ran y cwestiwn o wrthdaro buddiannau, rydym yn cydnabod y gallai fod canfyddiad o wrthdaro buddiannau lle gallai awdurdodau lleol fod yn gorfodi yn eu herbyn eu hunain fel personau atebol neu brif bersonau atebol adeiladau Categori 2 a Chategori 3. Fodd bynnag, cawsom ein darbwylllo gan dystion o awdurdodau lleol fod mesurau cadarn eisoes yn bodoli i sicrhau bod swyddogaethau'n cael eu gwahanu lle bo angen. Rydym hefyd yn ymwybodol o'r gofynion adnoddau posibl o ddirprwyo adeiladau Categori 2 a Chategori 3 i Awdurdodau Diogelwch Adeiladau eraill. At ei gilydd, rydym yn fodlon â'r dull gweithredu arfaethedig.

336. Rydym yn nodi'r alwad gan randdeiliaid y dylai canllawiau clir fod ar gael ar unwaith ar adeg y deddfiad ac y dylai canllawiau o'r fath fod yn statudol. Rydym yn ymwybodol o ddryswch a achoswyd gan oedi wrth ddyroddi canllawiau perthnasol yn Lloegr, yn dilyn pasio Deddf Diogelwch Adeiladau 2022, a dylid osgoi hyn yng Nghymru.

337. Bydd canllawiau amserol yn hanfodol er mwyn atal dryswch ac ansicrwydd i sefydliadau y bydd y Bil yn gosod dyletswyddau arnynt. Mae eglurder o'r fath yn hanfodol ar gyfer gweithredu effeithiol er mwyn sicrhau bod pob deiliad dyletswydd yn gwybod sut i arfer y gofynion sydd arnynt o dan y Bil a rheoliadau dilynol, yn enwedig o ran gweithio'n effeithiol gyda deiliaid dyletswydd eraill i gyflawni chyfrifoldebau. Rydym yn cydnabod y gellir darparu eglurder o'r fath ar rolau a chyfrifoldebau drwy ddarpariaethau ar wyneb y Bil, rheoliadau a chanllawiau.

Casgliad 15. Rydym yn cydnabod y sylwadau a wnaed ynghylch faint o fanylion ar weithredu sy'n cael eu gadael i'r canllawiau a'r rheoliadau ac nad ydynt wedi'u cynnwys yn y Bil. Nodwn fod Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad y Senedd wedi ystyried y mater hwn yn fanwl.

338. Os yw eglurder ynghylch sut y dylid arfer dyletswyddau penodol yn cael eu gadael i'r canllawiau, bydd angen dyroddi canllawiau o'r fath mewn da bryd cyn i'r dyletswyddau a osodir gan y Bil ddod i rym, er mwyn sicrhau y gellir cyflawni dyletswyddau'n effeithiol.

Casgliad 16. Rydym yn croesawu ymrwymiad Llywodraeth Cymru i ddarparu cymorth a chanllawiau ar arfer y dyletswyddau a osodir gan y Bil cyn i'r dyletswyddau ddod i rym.

7. Materion a godwyd heblaw'r rhai a gwmpesir gan y Bil

Mae'r Bennod hon o'r adroddiad yn nodi tystiolaeth a ddarparwyd i'r Pwyllgor mewn perthynas â materion nad ydynt wedi'u cynnwys yn benodol yn y Bil.

Cyweirio

339. Mae'r term cyweirio, yng nghyd-destun Cymru, yn golygu gwaith sy'n ofynnol i fynd i'r afael â risgiau diogelwch tân mewnol ac allanol, gan gynnwys, ond heb fod yn gyfyngedig i, ddeunyddiau adeiladu diffygiol fel cladin y canfuwyd eu bod wedi caniatáu i'r tân ledaenu yn Nhŵr Grenfell ac sy'n bresennol mewn llawer o adeiladau 11 metr o uchder ac uwch.

340. Mae Deddf Diogelwch Adeiladau 2022 yn cynnwys darpariaethau i fynd i'r afael â diffygion hanesyddol mewn deunyddiau adeiladu. Nid yw'r Bil fel y'i cyflwynwyd yn cynnwys darpariaethau o'r fath yn benodol.

341. Sefydlodd Llywodraeth Cymru Gronfa Diogelwch Adeiladau Cymru i ddarparu cefnogaeth i gynnal arolygon sy'n gysylltiedig â diogelwch adeiladau, er mwyn helpu i sefydlu graddau presenoldeb deunyddiau diffygiol mewn adeiladau yng Nghymru a rhoi cyngor ar y gwaith cyweirio sydd ei angen. Mae Llywodraeth Cymru yn adrodd ar gynnydd wrth asesu a chynnal gwaith cyweirio sy'n ofynnol ar adeiladau yng Nghymru drwy ddangosfwrdd ar eu gwefan.

342. Ym mis Medi 2025, o'r 459 o adeiladau yn y rhaglen gyweirio, roedd 44% naill ai wedi'u cwblhau neu yn mynd rhagddynt. Roedd gwaith wedi'i gwblhau ar 83 o adeiladau ac roedd gwaith yn mynd rhagddo ar 119 o adeiladau. O'r 163 o adeiladau y mae datblygwyr yn gyfrifol am eu cyweirio, roedd 33% naill ai wedi'u cwblhau neu yn mynd rhagddynt. Roedd gwaith wedi'i gwblhau ar 6 o adeiladau ac roedd gwaith yn mynd rhagddo ar 48 o adeiladau.

343. Esboniodd yr Ysgrifennydd Cabinet a'i swyddogion i'r Pwyllgor, er nad yw'r Bil yn cynnwys darpariaethau penodol mewn perthynas â chyweirio, y gellid nodi gwaith cyweirio i adeiladau rheoleiddiedig drwy'r asesiadau risg strwythurol a thân sy'n ofynnol gan y Bil a byddai'n ofynnol i ddeiliaid dyletswyddau gymryd camau rhesymol i sicrhau bod unrhyw faterion o'r fath a nodwyd yn cael eu cywiro. Nododd yr Ysgrifennydd Cabinet:

“...the Bill and our remediation programme are separate programmes, but, obviously, it’s not correct to say that the Bill has no bearing on existing safety risks. So, the Bill will require accountable persons to take all reasonable steps to manage fire and structural safety risks, including but not limited to those identified as part of the risk assessment. So, that duty will apply to existing risks.”¹⁹⁹

344. Hefyd, rhoddodd yr Ysgrifennydd Cabinet wybod i ni fod Llywodraeth Cymru wedi llofnodi contractau gyda 12 datblygwr mewn perthynas â gwaith cyweirio ar adeiladau yng Nghymru a bod pob un o’r datblygwyr hynny wedi ymrwymo i ddechrau gwaith o’r fath erbyn diwedd 2026 o leiaf.²⁰⁰ Cadarnhaodd yr Ysgrifennydd Cabinet nad yw’r ymrwymiad penodol hwn yn gyfreithiol rywoml²⁰¹ er, mewn perthynas â’r contractau, nododd swyddog a oedd gyda’r Ysgrifennydd Cabinet fod cyfleoedd ar gyfer camau cyfreithiol, os y daw i hynny.²⁰²

345. Cyfeiriodd amryw o dystion yn eu tystiolaeth at ddiffyg cynnydd ar waith cyweirio ar adeiladau yng Nghymru, yn enwedig mewn perthynas â chyweirio dan arweiniad datblygwyr.

346. Darparodd y Welsh Cladiators dystiolaeth emosiynol o’u profiadau bywyd fel lesddeiliaid a phreswylwyr eiddo y mae angen gwaith cyweirio arnynt, a’r effaith y mae’r diffyg cynnydd yn ei chael ar eu bywydau nhw a bywydau eraill:

“As leaseholders, we simply can’t win or move forwards. We can’t fight the greedy developers or challenge surveyors for delaying the progress of works...I’m tired of the building issues and endless battles and delays. For the thousands of unheard people trapped in unsafe flats, paying extortionate service charges, unable to either start families or downsize as they age, many struggling with their mental health, others simply wanting to just move on, I’m asking on their behalf: please get this mess fixed, not over another five years, but right now.”²⁰³

“...Our lives have been put on hold for eight years...Work has started at Victoria Wharf [an apartment block in Cardiff]—just. There are five people working on one building—five—to take the stuff off on the outside and put the new stuff back in...On the

¹⁹⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 17 Gorffennaf 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 53

²⁰⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 17 Gorffennaf 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 70

²⁰¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 17 Gorffennaf 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 61

²⁰² Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 17 Gorffennaf 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 70

²⁰³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 18 Medi 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 220

*first building, they are already one year behind. There was a pact that these builders signed up to; it's completely unenforceable. Welsh Government have taken no action at all in relation to that pact to hold people to account. An excuse is given, an excuse is accepted; end of."*²⁰⁴

347. Mynegodd y Cladiators farn hefyd fod contractau datblygwyr Llywodraeth Cymru yn anaddas at y diben.²⁰⁵

348. Nododd TPAS Cymru rwystredigaethau tenantiaid ynghylch caniatáu i ddatblygwyr barhau â'u rhaglenni datblygu yng Nghymru cyn i waith cyweirio gael ei wneud ar adeiladau presennol.²⁰⁶ Ychwanegodd y gallai'r Bil fod wedi cynnwys cosbau ar ddatblygwyr am fethu â gwneud gwaith adferol a nodwyd yn angenrheidiol.²⁰⁷

349. Dywedodd Gwasanaeth Tân ac Achub De Cymru fod gwasanaethau tân ac achub yn gweithio'n agos gyda datblygwyr a Llywodraeth Cymru ond hyd yn hyn mae cynnydd wedi bod yn seiliedig ar ewyllys da, tra bod rhyw fath o bwerau deddfwriaethol yn y Bil fwy na thebyg yn cefnogi hynny.²⁰⁸

350. Cyfeiriodd y Property Institute²⁰⁹ a Propertymark²¹⁰ at ddiffyg darpariaethau ar gyweirio yn y Bil fel cyfle a gollwyd. Adleisiodd RICS y farn hon:

"I would say, actually, having been involved in remediation since Grenfell Tower heavily across many countries, that it would be a lost opportunity not to put something in this Bill around remediation of existing defects. Here we are, over eight years since the Grenfell Tower shocking tragedy and we've still got unsafe buildings. So, I would fully support any action to try and improve this Bill around remediation, on what that looks for. I know there's the building safety fund et cetera, and applications are encouraged, but I think it's still slow progress. So, anything that can be put in the Bill to improve and hold developers to account, contractors to account, building owners

²⁰⁴ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 18 Medi 2025, Cofnod y Trafodion, paragraffau 223-225

²⁰⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 18 Medi 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 250

²⁰⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 24 Medi 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 71

²⁰⁷ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 24 Medi 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 85

²⁰⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 1 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 216

²⁰⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 9 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 219

²¹⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 9 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 209

to account for improving rapidly the safety of their buildings, should be included in this Bill.”²¹¹

351. Nododd Cymdeithas Cyfraith Tai Cymdeithasol Cymru:

“We find the lack of such enforcement avenues to be a concerning omission and invite the Welsh Ministers to look at this again as the tools have been well used in England to take action (including when there has been inaction on the person with responsibility to remediate).”²¹²

352. Cyfeiriodd Propertymark at oblygiadau ehangach diffyg dyletswyddau statudol ar ddatblygwyr i ymgymryd â gwaith cyweirio:

“...we know, certainly from our estate agent members, that—more on the cladding remediation—without regulatory oversight, sales stall. There’s no legislative certainty for consumers, home buyers and sellers, so I think a post-occupation system, steps to be taken, are a step in the right direction.”²¹³

353. O ran diffyg darpariaethau ar gyweirio yn y Bil, eglurodd yr Ysgrifennydd Cabinet fod y Bil yn ymwneud â'r cyfnod meddiannu ac nid cyfnod adeiladu adeiladau, ac nad oedd y Papur Gwyn yn cynnwys cynnig i gynnwys cyweirio yn y Bil. Nododd hefyd fod swyddogion Llywodraeth Cymru yn gweithio gyda swyddogion Llywodraeth y DU mewn perthynas â ‘chynllun cyflymu cyweirio’ i weld beth y gellir ei ddefnyddio.²¹⁴

354. Tynnodd rhai tystion sylw at fesurau eraill a gymerwyd yn Lloegr i sicrhau bod gwaith cyweirio yn cael ei wneud. Tynnodd LABC sylw at y cynllun actorion cyfrifol yn Lloegr, sy'n gosod gwaharddiadau cynllunio a rheoli adeiladu ar ddatblygwyr sy'n gwrthod ymuno â'r cynllun neu'n methu â chydymffurfio â'i ofynion i unioni diffygion diogelwch tân sy'n hanfodol i fywyd.²¹⁵ Tynnodd LABC sylw hefyd at yr ardoll diogelwch adeiladau, lle gofynnir i ddatblygwyr yn Lloegr ariannu cyweirio cladin o 1 Hydref 2026.²¹⁶ Yn 2022, mynegodd y cyn-Ysgrifennydd Cabinet Julie James AS siom nad oedd Llywodraeth y DU wedi rhoi cyfle i Gymru gael ei chynnwys yn yr Ardoll.

²¹¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 24 Medi 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 377

²¹² BSWB 28, Cymdeithas Cyfraith Tai Cymdeithasol Cymru (Saesneg yn unig)

²¹³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 9 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 183

²¹⁴ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 22 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 160

²¹⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 01 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 50

²¹⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 01 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 50

Ein barn ni

355. Rydym yn bryderus iawn ynghylch y dystiolaeth a ddaeth i law gan nifer o dystion ynghylch diffyg cynnydd gan ddatblygwyr wrth gwblhau gwaith cyweirio i fynd i'r afael â diffygion hanesyddol a nodwyd mewn adeiladau yng Nghymru. Mae profiadau bywyd fel y rhai a fynegwyd gan y Welsh Cladiators yn tynnu sylw at effeithiau dinistriol a pharhaus y diffyg gweithredu hwn ac mae'r risg i fywydau a lles y rhai yr effeithir arnynt yn glir i'w weld. Rydym yn ddiolchgar iddynt am rannu eu profiadau â ni.

356. Rydym yn cydnabod y gwaith a wnaed gan Lywodraeth Cymru i geisio sicrhau bod diffygion yn cael eu datrys, gan gynnwys y contractau y cytunwyd arnynt gyda datblygwyr a thrafodaethau gyda Llywodraeth y DU ar gynllun cyflymu cyweirio. Fodd bynnag, dros wyth mlynedd ers trychineb Grenfell, mae'r dystiolaeth a ddaeth i law yn awgrymu nad yw'r mesurau a gymerwyd hyd yma wedi bod yn ddigonol i sicrhau bod diffygion yn cael eu datrys cyn gynted ag sydd angen.

Casgliad 17. Ein dealltwriaeth ni o'r dull cyweirio a fabwysiadwyd gan Lywodraeth Cymru, fel y'i disgrifiwyd gan yr Ysgrifennydd Cabinet, yw ei fod yn dibynnu ar ewyllys da datblygwyr i ddechrau gwaith erbyn diwedd 2026, heb unrhyw ofyniad cyfreithiol i gadw at y dyddiad hwn. Nid oes dyddiad cau ychwaith, boed wedi'i gefnogi gan ddeddfwriaeth neu fel arall, ar gyfer cwblhau gwaith. Er ein bod yn cydnabod bod rhywfaint o gynnydd wedi'i wneud, rydym o'r farn bod yn rhaid mabwysiadu dull gwahanol nawr i sicrhau bod diffygion hanesyddol sy'n peryglu bywyd mewn adeiladau yn cael eu datrys ar frys.

357. Ar ran y cannoedd lawer o bobl yng Nghymru y mae eu bywydau'n parhau i gael eu heffeithio'n ddifrifol gan fyw mewn adeiladau anniogel, rydym yn pryderu nad yw Llywodraeth Cymru wedi manteisio ar y cyfle i ddefnyddio'r Bil hwn i wneud cynnydd cyflymach ar gyweirio.

Argymhelliad 26. Dylai Llywodraeth Cymru wneud datganiad brys ar y mesurau y mae'n bwriadu eu cymryd, y tu hwnt i'r rhai sy'n cael eu cymryd ar hyn o bryd, i fynd i'r afael â chynnydd araf gan rai datblygwyr ac i gynyddu pa mor gyflym y mae gwaith cyweirio yn cael ei wneud i fynd i'r afael â diffygion hanesyddol mewn adeiladau yng Nghymru.

358. Rydym yn cydnabod bod nifer o dystion, y mae rhai ohonynt yn ymwneud ag asesu risgiau tân mewn adeiladau yng Nghymru, wedi mynegi'r farn bod yn rhaid defnyddio grym y gyfraith nawr i sicrhau bod datblygwyr yn mynd i'r afael â

diffygion ar frys. Rydym yn cydymdeimlo â'r farn hon, o ystyried y diffyg cynnydd a gyflawnwyd gan y dull disgresiynol presennol.

Argymhelliaid 27. Dylai Llywodraeth Cymru ddiwygio'r Bil i gynnwys darpariaethau ar gyfer terfynau amser a sancsiynau y gellir eu gorfodi'n gyfreithiol mewn perthynas â chyweirio, ac ar gyfer cosbau am fethiannau gan ddatblygwyr i fynd i'r afael â diffygion o fewn yr amserlenni gofynnol.

Materion eraill a godwyd

Gadael mewn argyfwng

359. Mae adran 32 yn ei gwneud yn ofynnol i bersonau atebol gymryd pob cam rhesymol i sicrhau y gall pobl y mae eu diogelwch mewn perygl oherwydd tân ddianc yn gyflym ac yn ddiogel.

360. Nododd rhai tystion fod angen rhoi ystyriaeth bellach i ddarpariaethau i sicrhau gadael mewn argyfwng yn ddiogel, yn enwedig i bobl agored i niwed ac anabl. Nododd Crisis:

*"The Welsh Government's White Paper proposals suggested giving residents who cannot leave a building unaided the right to provide relevant details to an accountable person. The current Bill does not explicitly include this, although it does provide Welsh Ministers with powers to create additional regulations. We urge the Welsh Government to ensure this right is included either in the regulations or on the face of the Bill."*²¹⁷

361. Tynnodd RICS sylw at y cynlluniau gadael mewn argyfwng personol preswyl a gyflwynwyd yn ddiweddar yn Lloegr i wella diogelwch tân pobl anabl a phobl agored i niwed mewn adeiladau uchel ac adeiladau preswyl risg uwch.²¹⁸

362. Clywsom gan TPAS Cymru, yn eu hymgysylltiad â thenantiaid, fod y mater o adael yn ddiogel a'r angen am gynlluniau gadael mewn argyfwng personol wedi'i godi fel maes o bwys.²¹⁹

363. Nododd yr Ysgrifennydd Cabinet:

"...the Bill does require accountable persons to take all reasonable steps to ensure residents can escape from premises

²¹⁷ BSWB 18, Crisis (Saesneg yn unig)

²¹⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 24 Medi 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 301

²¹⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 24 Medi 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 63

quickly and safely. That includes disabled residents. So, if necessary, we can augment that in regulation or guidance, setting out what those ‘reasonable steps’ should be.”²²⁰

364. Nododd yr Ysgrifennydd Cabinet hefyd y bydd addasiad i unrhyw ran o adeilad rheoleiddiedig i’w wneud yn addas ar gyfer preswlydd anabl yn sbarduno gofyniad am Asesiad Risg Tân newydd. Ychwanegodd fod Llywodraeth Cymru yn edrych ar y posibilrwydd o ddefnyddio data am bobl agored i niwed, sydd eisoes yn cael ei gadw’n ddiogel, i lywio’r ymateb i argyfwng a, lle bo angen, achub pobl. Felly, dywedodd ei bod yn bosibl nad oes angen deddfwriaeth o gwbl ar hyn.²²¹

Ymgysylltu â phreswylwyr a chyrff perthnasol ar reoliadau a chanllawiau

365. Mae’r Bil yn cynnwys dyletswydd ar brif bersonau atebol ar gyfer adeiladau Categori 1 i baratoi strategaethau i ymgysylltu â phreswylwyr a phŵer i Lywodraeth Cymru nodi mewn rheoliadau bersonau y mae’n rhaid i brif bersonau atebol ymgynghori â nhw ar strategaethau o’r fath. Fodd bynnag, nid yw’n ei gwneud yn ofynnol i Lywodraeth Cymru ymgynghori â phreswylwyr na chyrff perthnasol ynghylch canllawiau neu reoliadau y mae’n bwriadu eu gwneud neu eu cyhoeddi o dan y darpariaethau. Mae hyn yn wahanol i’r dull a gymerwyd yn Lloegr o dan Ddeddf Diogelwch Adeiladau 2022.

366. Mynegodd amryw o dystion y farn y dylid cynnwys dyletswydd o’r fath yn y Bil. Nododd Adra Tai Cyf:

“Adra recommends early engagement with housing providers during the regulation development phase to ensure practicality and clarity.”²²²

367. Dadleuodd Cartrefi Cymunedol Cymru:

“To ensure sector readiness and build confidence, it will be essential for the Welsh Government to publish draft regulations as early as possible and to engage meaningfully with stakeholders—particularly housing providers—during their development. Co-production of guidance and regulations will help ensure that the new framework is both proportionate and deliverable.”²²³

²²⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 17 Gorffennaf 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 220

²²¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 17 Gorffennaf 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 220

²²² BSWB 05, Adra Tai Cyf (Saesneg yn unig)

²²³ BSWB 22, Cartrefi Cymunedol Cymru (Saesneg yn unig)

368. Adleisiodd Propertymark hynny:

“...the Welsh Government must ensure guidance is clear – poor guidance on the implementation of the Act has often been cited as a leading cause behind non-compliance with the Building Safety Act in England. The Welsh Government must ensure that they engage directly with the industry to create guidance that best helps the industry meet their new obligations.”²²⁴

369. Cydnabu'r Ysgrifennydd Cabinet bwysigrwydd cynnwys preswylwyr a rhanddeiliaid perthnasol wrth ddatblygu polisïau ar gartrefi ac eglurodd sut y gwnaed hynny mewn perthynas â datblygu'r Bil:

“Resident voice is absolutely crucial to this Bill. It is one of the three tenets of the Bill as well, so we place huge importance on that. We've already established routes to engage with leaseholders, for example through our leaseholder and residents group. My officials have conducted extensive engagement with residents throughout the making of this policy to ensure that the voice of residents and a broad representation of leaseholders and tenants are heard, and those with lived experience considered as well... We are looking at ways that we can continue that engagement throughout the time, because, as I say, their voice is so important.”²²⁵

370. Fodd bynnag, eglurodd yr Ysgrifennydd Cabinet nad yw Llywodraeth Cymru yn cefnogi cynnwys dyletswydd yn y Bil i sefydlu panel preswylwyr, fel y mae wedi'i gynnwys yn Neddf Diogelwch Adeiladau 2022, gan y gall panel o'r fath gyfyngu ar nifer y bobl, lleisiau, y gellir eu clywed.²²⁶

Seilwaith telathrebu

371. Nododd tri sefydliad bryder y gallai darpariaethau'r Bil effeithio'n negyddol ar seilwaith telathrebu o fewn adeiladau rheoleiddiedig.

²²⁴ BSWB 24, Propertymark (Saesneg yn unig)

²²⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 17 Gorffennaf 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 34

²²⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 17 Gorffennaf 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 35

372. Nododd Mobile UK fod Deddf Diogelwch Adeiladau 2022 wedi arwain at arafu'r broses o uwchraddio seilwaith telathrebu i 5G ac ailosod safleoedd ar doeau adeiladau uchel, gan gynnwys ar adeiladau Categori 1 yng Nghymru.²²⁷

373. Nododd ISPA UK y gallai'r Bil arafu neu hyd yn oed atal cyflwyno seilwaith band eang yng Nghymru.²²⁸ Tynnodd Mobile UK sylw at bryderon tebyg hefyd.²²⁹

374. Gwnaethom godi'r pryderon hyn gyda'r Ysgrifennydd Cabinet, a dywedodd y canlynol wrthym:

*"...this has been a misunderstanding by the sector and officials have met representatives of the sector just to clarify the position."*²³⁰

375. Esboniodd swyddog a oedd gyda'r Ysgrifennydd Cabinet fod Deddf Diogelwch Adeiladau 2022 wedi gwneud newidiadau i'r broses ar gyfer cymeradwyo newidiadau i seilwaith adeiladau rheoleiddiedig yn Lloegr, a bod hyn wedi achosi oedi wrth gymeradwyo newidiadau i seilwaith telathrebu o fewn adeiladau.²³¹

376. Cadarnhaodd yr Ysgrifennydd Cabinet yn ei llythyr dyddiedig 5 Tachwedd:

"Gallaf hefyd gadarnhau bod meddyliau cynrychiolwyr y sector telathrebu wedi cael eu tawelu wrth ddysgu nad yw'r Bil yn delio â rheoliadau adeiladu, yn wahanol i Ddeddf Diogelwch Adeiladu 2022. Hefyd, ni fydd proses porth 2 yng Nghymru yn dibynnu ar un rheoleiddiwr, fel y mae yn Lloegr Mae'r sector telathrebu yn awyddus i osgoi'r anawsterau ymarferol y mae wedi'u profi gyda phroses porth 2 yn Lloegr. I'r perwyl hwnnw, mae swyddogion yn gwneud trefniadau i gynrychiolwyr y sector drafod y manylion ag awdurdodau lleol Cymru cyn eu gweithredu o'r broses porth 2 yng Nghymru. Fodd bynnag, mae'r gwaith hwnnw ar wahân i'r Bil a'i weithredu maes o law, ac nid oes ganddo unrhyw oblygiadau yn hyn o beth."

Ein barn ni

377. Cawsom dystiolaeth argyhoeddiadol o'r angen i Lywodraeth Cymru ystyried ymhellach y prosesau a'r trefniadau i'w sefydlu i sicrhau bod pobl agored i niwed

²²⁷ BSWB 16, Mobile UK (Saesneg yn unig)

²²⁸ BSWB 25, Internet Services Providers Association (Saesneg yn unig)

²²⁹ BSWB 16, Mobile UK (Saesneg yn unig)

²³⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 22 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 127

²³¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 22 Hydref 2025, Cofnod y Trafodion, paragraff 130

ac anabl yn cael eu symud yn gyflym ac yn ddiogel o adeiladau rheoleiddiedig yn achos tân, a sut y dylid sefydlu prosesau o'r fath.

Casgliad 18. Rydym yn croesawu cydnabyddiaeth yr Ysgrifennydd Cabinet bod angen atebion i sicrhau bod pobl agored i niwed ac anabl yn cael eu symud yn gyflym ac yn ddiogel yn achos tân mewn adeilad rheoleiddiedig. Nodwn ymgysylltiad parhaus Llywodraeth Cymru â phobl anabl ac edrychwn ymlaen at glywed canlyniadau'r gwaith a wneir i archwilio atebion o'r fath.

378. Rydym yn cydnabod y galwadau i gynnwys yn y Bil ddyletswydd ar Lywodraeth Cymru i ymgynghori â phreswylwyr a'u cyrff cynrychioliadol ar ddatblygu rheoliadau a chanllawiau a wneir ac a ddyroddir yn unol â'r Bil, ac i gyd-gynhyrchu dogfennau o'r fath. Rydym yn cydnabod y gallai Llywodraeth Cymru ddewis ymgysylltu â phobl o'r fath ar ddatblygu rheoliadau a chanllawiau, fodd bynnag, byddai dull disgresiynol o'r fath yn caniatáu i Lywodraethau Cymru yn y dyfodol beidio ag ymgynghori ar reoliadau a chanllawiau y byddai mewnbwn preswylwyr yn ychwanegu gwerth atynt.

Casgliad 19. Nodwn fod Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad y Senedd wedi ystyried yn fanylach y mater o ymgynghori â phreswylwyr ar reoliadau a chanllawiau a wneir ac a gyhoeddir yn unol â'r Bil.

379. Rydym yn fodlon ar yr esboniad a ddarparwyd gan Lywodraeth Cymru na ddylai darpariaethau'r Bil effeithio ar seilwaith telathrebu, er gwaethaf y pryderon a godwyd, ac yn nodi'r ymgysylltiad parhaus â'r sector telathrebu mewn perthynas â phroses porth 2 yng Nghymru.

Atodiad 1: Rhestr o sesiynau tystiolaeth lafar

Rhoddodd y tystion a ganlyn dystiolaeth lafar i'r Pwyllgor ar y dyddiadau a nodir isod. Mae trawsgrifiadau o'r holl sesiynau tystiolaeth lafar ar gael ar dudalen we y Pwyllgor.

Dyddiad	Enw a Sefydliad
17 Gorffennaf 2025	Jayne Bryant AS, Ysgrifennydd y Cabinet dros Lywodraeth Leol a Thai, Llywodraeth Cymru Jo Newth, Cyfreithiwr, Llywodraeth Cymru Kim Phelps, Pennaeth Polisi Cyfnod Meddiannaeth Diogelwch Adeiladau, Llywodraeth Cymru Steve Pomeroy, Pennaeth Gwasanaethau Tân, Llywodraeth Cymru Tania Nicholson, Dirprwy Gyfarwyddwr - Ansawdd Tai, Llywodraeth Cymru
18 Medi 2025	Geoff Spight, Welsh Cladiators Marc Harries, Welsh Cladiators Mark Thomas, Welsh Cladiators Peter Larwood, Welsh Cladiators Rob Nicholls, Welsh Cladiators
24 Medi 2025	Cerys Clark, Rheolwr Materion Cyhoeddus a Pholisi, Sefydliad Tai Siartredig Cymru David Wilton, Prif Weithredwr, TPAS Cymru Gary Strong, Cyfarwyddwr Safonau Adeiladu Byd-eang, Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig Henry Dawson, Panel Cyngori ar Dai, Sefydliad Siartredig Iechyd yr Amgylchedd

Dyddiad	Enw a Sefydliad
01 Hydref 2025	Alice Marks, Arweinydd Tîm, Tai Sector Preifat, Cyngor Abertawe Tom Price, Swyddog Iechyd Amgylcheddol Adrannol, Llygredd, Tai Sector Preifat a Rheoli Adeiladu Cyngor Abertawe John Marr, Pennaeth, Llywodraeth Ddatganoledig a Thai Cymdeithasol, Cyllid y DU Peter Keates, Cyfarwyddwr Gweithredol, Rheoli Adeiladu Awdurdodau Lleol (LABC) Steve Tudball, Rheolwr Tîm Gorfodi Tai ar gyfer y Gwasanaeth Rheoleiddio a Rennir, Cyngor Bro Morgannwg a Chyfarwyddwyr Panel Arbenigwyr Tai Diogelu'r Cyhoedd Cymru Paul Slade, Rheolwr Corsaf, Diogelwch Tân Busnesau, Gwasanaeth Tân ac Achub De Cymru Siôn Slaymaker, Pennaeth Corfforaethol Ymateb i Argyfyngau, Gwasanaeth Tân ac Achub Canolbarth a Gorllewin Cymru St.John Towel, Pennaeth Diogelwch Tân Busnes, Gwasanaeth Tân ac Achub De Cymru Steven Roberts, Pennaeth Diogelu, Gwasanaeth Tân ac Achub Gogledd Cymru
09 Hydref 2025	Bethan Proctor, Pennaeth Polisi a Materion Allanol, Cartrefi Cymunedol Cymru Duncan Forbes, Prif Weithredwr, Trivallis Dylan Davies, Uwch Reolwr Prosiect Datblygu, ClwydAlyn Jaclyn Mangaroo, Prif Swyddog Cyfathrebu, Property Institute Steven Bletsoe, Dirprwy Gyfarwyddwr – Arloesi, Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl Timothy Douglas, Pennaeth Polisi ac Ymgyrchoedd, Propertymark
22 Hydref 2025	Jayne Bryant AS, Ysgrifennydd y Cabinet dros Lywodraeth Leol a Thai, Llywodraeth Cymru Audrey Johns, Pennaeth Polisi Cyfnod Meddiannaeth Diogelwch Adeiladau, Llywodraeth Cymru

Dyddiad	Enw a Sefydliad
	Jo Newth, Cyfreithiwr, Llywodraeth Cymru Steve Pomeroy, Pennaeth Gwasanaethau Tân, Llywodraeth Cymru Tania Nicholson, Dirprwy Gyfarwyddwr – Ansawdd Tai, Llywodraeth Cymru

Atodiad 2: Rhestr o'r dystiolaeth ysgrifenedig

Rhoddodd y bobl a'r sefydliadau a ganlyn dystiolaeth ysgrifenedig i'r Pwyllgor. Mae'r holl ymatebion i'r ymgynghoriad, a gwybodaeth ysgrifenedig ychwanegol ar gael ar [wefan y Pwyllgor](#).

Cyfeirnod	Sefydliad
BSWB 01	Jenny Preece, Prifysgol Sheffield / UK Collaborative Centre for Housing Evidence
BSWB 02	Panel Arbenigwyr Tai Cymru Gyfan
BSWB 03	ClwydAlyn
BSWB 04	Cyngor Abertawe
BSWB 05	Adra
BSWB 06	Iechyd yr Amgylchedd Cymru
BSWB 07	Gwasanaeth Tân ac Achub De Cymru
BSWB 08	Trinity House
BSWB 09	UK Finance
BSWB 10	Cyngor Gwynedd
BSWB 11	Sefydliad Tai Siartredig Cymru
BSWB 12	TPAS Cymru
BSWB 13	Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl
BSWB 14	Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru
BSWB 15	Gwasanaeth Tân ac Achub Canolbarth a Gorllewin Cymru
BSWB 16	Mobile UK a'r Mobile Infrastructure Forum
BSWB 17	Caerphilly Homes, Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili
BSWB 18	Crisis
BSWB 19	LABC
BSWB 20	Cyngor Adeiladu Tai Cenedlaethol
BSWB 21	Openreach

Cyfeirnod	Sefydliad
BSWB 22	Cartrefi Cymunedol Cymru
BSWB 23	Ymddiriedolaeth Genedlaethol Cymru
BSWB 24	Propertymark
BSWB 25	Internet Service Providers' Association
BSWB 26	Cascade Risk Management
BSWB 27	Cast Consultancy
BSWB 28	Cymdeithas Cyfraith Tai Cymdeithasol Cymru

Gwybodaeth ychwanegol

Teitl	Dyddiad
<u>Llythyr</u> gan Ysgrifennydd y Cabinet dros Dai a Llywodraeth Leol at y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai gyda gwybodaeth ychwanegol am Fil Diogelwch Adeiladau (Cymru).	5 Tachwedd 2025
<u>Llythyr</u> gan Cartrefi Cymunedol Cymru at y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai gyda gwybodaeth ychwanegol am Fil Diogelwch Adeiladau (Cymru).	5 Tachwedd 2025
<u>Llythyr</u> gan Gyngor Abertawe at y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai gyda gwybodaeth ychwanegol am Fil Diogelwch Adeiladau (Cymru).	29 Hydref 2025
<u>Llythyr</u> gan Sefydliad Siartredig Iechyd yr Amgylchedd at y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai yn cynnwys gwybodaeth ychwanegol am y Bil Diogelwch Adeiladau (Cymru).	29 Hydref 2025