

Rhif: WG31810



Llywodraeth Cymru  
Welsh Government

Llywodraeth Cymru  
Dogfen Ymgynghori

Ffioedd a godir ar denantiaid yn y sector rhentu preifat

Dyddiad cyhoeddi: **19 Gorffennaf 2017**  
Ymatebion erbyn: **27 Medi 2017**

<b>Trosolwg</b>	Diben yr ymgynghoriad hwn yw ceisio barn am y camau y dylai'r Llywodraeth eu cymryd i roi terfyn ar y ffioedd annheg a godir ar denantiaid.
<b>Sut i ymateb</b>	Atebwch y cwestiynau yn yr holiadur ar ddiwedd y papur hwn.
<b>Rhagor o wybodaeth a dogfennau perthnasol</b>	<b>Gellir cael y ddogfen hon mewn print bras ac mewn ieithoedd eraill yn ôl y gofyn.</b>
<b>Manylion Cyswllt</b>	<p>I gael rhagor o wybodaeth:</p> <p>Tîm Tai'r Sector Preifat Yr Is-adran Polisi Tai Llywodraeth Cymru Swyddfa Merthyr Tudful Rhyd-y-car Merthyr Tudful CF48 1UZ</p> <p>e-bost: <a href="mailto:PrivateSectorHousingMailbox@wales.gsi.gov.uk">PrivateSectorHousingMailbox@wales.gsi.gov.uk</a></p> <p>ffôn: 0300 062 8155</p>
<b>Diogelu data</b>	<p>Sut y byddwn yn defnyddio'r farn a'r wybodaeth a roddwch inni</p> <p>Bydd unrhyw ymateb a anfonwch atom yn cael ei weld yn llawn gan staff Llywodraeth Cymru sy'n delio â'r materion sy'n berthnasol i'r ymgynghoriad hwn. Mae'n bosibl y bydd aelodau eraill o staff Llywodraeth Cymru yn gweld yr ymateb hefyd, er mwyn eu helpu i gynllunio ymgynghoriadau ar gyfer y dyfodol.</p> <p>Mae Llywodraeth Cymru yn bwriadu cyhoeddi crynodeb o'r ymatebion i'r ddogfen hon. Mae'n bosibl y byddwn hefyd yn cyhoeddi'r ymatebion yn llawn. Fel arfer, caiff enw a chyfeiriad (neu ran o chyfeiriad) yr</p>

unigolyn neu'r sefydliad a anfonodd yr ymateb eu cyhoeddi gyda'r ymateb. Mae hyn yn helpu i ddangos bod yr ymgynghoriad wedi'i gynnal yn briodol. Os nad ydych yn dymuno i'ch enw a'ch cyfeiriad gael eu cyhoeddi, rhowch wybod inni yn ysgrifenedig wrth anfon eich ymateb. Byddwn wedyn yn hepgor y manylion hynny.

Efallai y bydd yr enwau a'r cyfeiriadau sydd wedi'u hepgor gennym yn cael eu cyhoeddi'n ddiweddarach, ond nid ydym yn credu y byddai hynny'n digwydd yn aml iawn. Mae Deddf Rhyddid Gwybodaeth 2000 a Rheoliadau Gwybodaeth Amgylcheddol 2004 yn caniatáu i'r cyhoedd ofyn am gael gweld gwybodaeth a gedwir gan lawer o gyrff cyhoeddus, gan gynnwys Llywodraeth Cymru. Mae hynny'n cynnwys gwybodaeth sydd heb ei chyhoeddi. Fodd bynnag, mae'r gyfraith hefyd yn caniatáu inni gadw gwybodaeth yn ôl dan rai amgylchiadau. Pe bai rhywun yn gofyn am gael gweld gwybodaeth yr ydym wedi'i chadw yn ôl, bydd rhaid inni benderfynu a ddylem ei rhyddhau neu beidio. Os bydd rhywun wedi gofyn inni beidio â chyhoeddi ei enw a'i gyfeiriad, bydd honno'n ffaith bwysig inni ei chadw mewn cof. Fodd bynnag, gallai fod rhesymau pwysig weithiau dros orfod datgelu enw a chyfeiriad unigolyn, er ei fod wedi gofyn inni beidio â'u cyhoeddi. Byddem yn cysylltu â'r unigolyn hwnnw ac yn gofyn ei farn cyn gwneud penderfyniad terfynol i ddatgelu'r wybodaeth.

## Ffioedd a godir ar denantiaid – a ydyn nhw'n deg?

Yn aml, nid oes gan denantiaid ddewis, neu ychydig o ddewis sydd ganddynt, o ran pa asiant gosod eiddo y byddant yn ei ddefnyddio. Er gwaethaf ansawdd y gwasanaeth, neu drylowyder y ffi, caiff tenantiaid eu cyfyngu yn ôl y lleoliad, y math o lety, a chostau rhenti wrth ddewis cartref i'w rentu. Mae hynny'n cyfyngu eu hopsiynau yn y farchnad rhentu preifat. Mae landlordiaid, ar y llaw arall, yn cael dewis wrth roi eu heiddo dan ofal asiant.

Wrth ddefnyddio asiant, yn fwy aml na pheidio, bydd angen i denantiaid dalu eu rhent am y mis cyntaf ymlaen llaw, a bond tenantiaeth (neu fond sicrhad), sy'n aml yn dod i gyfanswm o fwy na gwerth mis o rent. Bydd rhai tenantiaid yn talu bond cadw ad-daladwy sy'n galluogi'r asiant i dynnu'r eiddo oddi ar y farchnad tra bo gwiriadau'n cael eu cynnal ar y tenant. Caiff hynny i gyd eu talu yn ogystal â ffioedd a godir gan asiant am hwyluso'r denantiaeth. Gallai ffi'r asiant fod yn gyfuniad o wahanol daliadau sydd weithiau'n cael eu heitmeiddio. Ond, yn aml, codir tâl penodedig, neu un sydd wedi'i seilio ar ganran o rent yr eiddo. Yn aml, ni fydd manylion y taliadau, sy'n amlinellu beth yn union y mae'r taliadau yn ei gynnwys, yn cael eu rhoi i'r tenant. Er y gallai un ffi ei gwneud yn haws i gymharu costau rhwng gwahanol asiantaethau, nid yw'n dryloyw.

Rhestrir isod enghreifftiau o'r math o weithgareddau y codir ffioedd amdanynt:

- Ymweliadau yng nghwmni rhywun
- Trafodaethau cyn-denantiaeth
- Cynhyrchu cytundeb tenantiaeth
- Cynhyrchu ffurflenni ar gyfer gwarantwyr os yw hynny'n berthnasol
- Cwblhau adroddiadau geirda
- Cael/gwirio'r holl dystysgrifau diogelwch
- Diogelu'r bond a rhoi dogfennau i'r tenant
- Prosesu arian a llofnodi dogfennau pan fydd tenant yn symud i eiddo
- Cyhoeddi rhestr cynnwys a chyflwr a rhestr eiddo
- Diwygio cytundebau tenantiaeth
- Adnewyddu cytundebau tenantiaeth
- Terfyniad cynnar
- Symud allan

Ym mis Mawrth 2016, cyhoeddodd Shelter Cymru yr adroddiad *Gosod Gonest: Pam mae'n bryd i Gymru wahardd ffioedd asiantaethau gosod*<sup>1</sup>. Canfuwyd ganddynt fod amrywiadau mawr yn y ffioedd a godir ar denantiaid - a oedd yn amrywio o'r ffi rataf o £39.99 i'r ffi ddrutaf o £480; sef 12 gwaith yn fwy na'r ffi rataf. Yn ôl yr adroddiad, roedd un o bob tri thenant a oedd yn rhentu drwy asiantiaid gosod eiddo yn talu dros £200 mewn ffioedd i ddechrau'r denantiaeth yn unig; mae hynny ar ben y gofyniad arferol o dalu mis o rent ymlaen llaw, a bond sicrhad gwerth o leiaf mis o rent.

Mae asiantiaid hefyd yn codi ffi ar landlordiaid am eu gwasanaeth. Mae'r swm a godir yn dibynnu ar lefel y gwasanaethau y maent wedi'u cyflogi i'w darparu.

---

<sup>1</sup><https://sheltercymru.org.uk/wp-content/uploads/2016/08/Gosod-Gonest-Ebost.pdf>

Gallai fod yn anodd dod o hyd i'r llinell derfyn rhwng yr hyn y mae tenantiaid a landlordiaid yn talu amdano pan fydd tenant yn rhentu eiddo drwy asiant.

Gallai rhai landlordiaid sy'n rheoli'n annibynnol ar asiant godi ffioedd ar ben talu rhent ymlaen llaw a bondiau sicrhad. Mae'n bosibl y bydd gofyn i rai tenantiaid dalu trydydd parti am wasanaethau sy'n ymwneud â gosod eiddo, fel gwirio geirda, neu wiriadau ariannol / gwirio statws credyd.

### **Y Sector Rhentu Preifat – ble ydyn ni arni bellach?**

O ran diwygio'r sector rhentu preifat, mae Llywodraeth Cymru eisoes wedi mynd ymhellach o lawer na rhannau eraill o'r Deyrnas Unedig wrth reoleiddio landlordiaid ac asiantiaid gosod eiddo drwy Rhentu Doeth Cymru (a gafodd ei roi ar waith o dan Ddeddf Tai (Cymru) 2014).

Bydd Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016, ar ôl iddi ddod i rym, yn gwahardd landlordiaid rhag codi ffioedd am ddarparu datganiadau ysgrifenedig ar y contractau meddiannaeth (ond bydd landlord yn gallu codi ffi resymol am ddarparu datganiad ysgrifenedig pellach), neu os bydd datganiad ysgrifenedig yn newid.

Mae'r farchnad rhentu preifat yn ddeiliadaeth sy'n chwarae rhan gynyddol bwysig, yn enwedig ymhlith pobl ifanc. Rhwng 2000/01 a 2014/15, roedd nifer yr anheddau yng Nghymru a oedd yn cael eu rhentu'n breifat wedi mwy na dyblu, a bellach maent yn cyfrif am 15% o'r stoc o anheddau. Mae data diweddar gan Rhentu Doeth Cymru yn dangos bod tua 2,400 o asiantiaid yn gweithredu yng Nghymru, ond mae eu diffiniad yn cynnwys unrhyw un sy'n gweithredu ar ran landlord. Amcangyfrifir bod nifer y canghennau o asiantaethau gosod eiddo/rheoli ar y 'stryd fawr' mewn gwirionedd yn agosach at 1,000.

Mae'r ffioedd ac ansawdd y gwasanaeth yn amrywio ar draws asiantaethau gosod eiddo, fel y mae cydymffurfio â'r ddeddfwriaeth; er enghraifft Deddf Hawliau Defnyddwyr 2015. Mae'r Ddeddf honno'n gofyn i asiantiaid gosod eiddo fod yn onest am unrhyw ffioedd y gallent eu codi, drwy arddangos y ffioedd hynny yn glir yn eu canghennau ac ar unrhyw wefan y maent yn hysbysebu eiddo arnynt. Yn ystod ymarfer cwsmer cudd a gynhaliwyd gan Shelter Cymru fel rhan o'u gwaith ymchwil, canfuwyd nad oedd dros hanner nifer yr asiantiaid gosod eiddo yn arddangos rhestr glir o'u ffioedd ar eu gwefan.

### **Pam mae angen inni newid y ffordd y codir ffioedd?**

Mae Llywodraeth Cymru o'r farn bod nifer o'r ffioedd a godir ar denantiaid yn fympwyol ac na ellir eu cyfiawnhau. Gall y ffioedd hynny fod yn rhwystr rhag rhentu tai yn breifat. Yn y cyfnod hir, mae methiant i fynd i'r afael â'r mater hwn yn golygu y gallai fod yn bosibl y bydd rhai pobl yn methu â fforddio byw mewn eiddo yn y Sector Rhentu Preifat. Yn ogystal â gwahardd ffioedd asiantiaid gosod eiddo, rydym yn cynnig cynnwys gwaharddiad ar ffioedd a godir ar denantiaid gan landlordiaid ac unrhyw drydydd partion.

Bydd gallu unioni'r fantol hon a mynd i'r afael â'r ffioedd yn annog asiantiaid i ddarparu gwasanaethau cystadleuol i ddenu landlordiaid. Bydd hefyd yn golygu bod pob darpar denant yn cael eu trin yn yr un modd. Gallant chwilio am gartref newydd, gan wybod na fyddant yn wynebu ffioedd ychwanegol i sicrhau'r eiddo a'i gymharu ag eiddo tebyg ar draws asiantiaid.

Y pryder yw y gallai unrhyw benderfyniad i wahardd asiantiaid rhag codi ffioedd ar denantiaid achosi canlyniadau; er enghraifft, codi ffioedd uwch ar landlordiaid, a allai yn ei dro gael effaith ar denantiaid drwy gynyddu lefelau prisiau rhenti.

Diben yr ymgynghoriad hwn yw ceisio barn am natur a lefel y ffioedd a godir ar denantiaid. Y nod yw pennu pa ffioedd, os oes rhai, y gellir cyfiawnhau eu codi ar denantiaid. Nod arall yw ceisio barn am y ffioedd a delir gan landlordiaid i asiantiaid, a hefyd ar ganlyniadau posibl gwahardd ffioedd.

**Ffurflen Ymateb  
i'r  
Ymgynghoriad**

Eich enw:

Sefydliad (os yw'n berthnasol):

e-bost / rhif ffôn:

Eich cyfeiriad:

**Cwestiynau cyffredinol**

1. Dewiswch pa un o'r rhain sy'n eich cynrychioli orau:

Asiant gosod eiddo

Tenant

Landlord

Awdurdod Lleol

Corff cynrychiadol (nodwch)

Arall (nodwch):

2. A ydych chi'n cytuno y dylai Llywodraeth Cymru ddeddfu i atal asiantiaid a landlordiaid rhag codi ffioedd ar denantiaid, heblaw am rent ymlaen llaw a bond ad-daladwy, pan fyddant yn dechrau tenantiaeth newydd, neu yn adnewyddu tenantiaeth sydd eisoes yn bodoli?

3. Os nad ydych, esboniwch pam:

4. Pa ffioedd yn eich barn chi, heblaw am rent ymlaen llaw a bondiau ad-daladwy, y dylid caniatáu i asiant, landlord neu drydydd parti eu codi? Pam?

5. Gallai rhai asiantiaid godi ffi am fond cadw ad-daladwy er mwyn i'r eiddo gael ei dynnu oddi ar y farchnad tra bydd gwiriadau geirda yn cael eu cynnal. A ydych chi o'r farn bod codi ffi am wneud hynny'n deg? Esboniwch eich ateb:

6. Gallai rhai asiantiaid godi ffi am weithgareddau rheoli eiddo sy'n rhan o'r denantiaeth ac sy'n ymwneud yn uniongyrchol â gweithgaredd neu wasanaeth a gynhaliwyd ar gais y tenant, neu fel canlyniad i gamau gweithredu'r tenant (fel bod yn gyswllt y tu allan i oriau arferol, neu ddarparu allweddi newydd ar ôl i'r tenant eu colli). A ydych chi o'r farn bod ffi o'r fath yn deg? Esboniwch eich ateb:

7. O bryd i'w gilydd gallai asiantiaid ddarparu gwasanaethau ansafonol at ofynion unigol tenantiaid, er enghraifft, wrth drefnu eiddo i rywun sy'n byw dramor ar y pryd ac sy'n symud i fyw yng Nghymru. A ydych chi o'r farn y gallai fod yn dderbyniol i gael ffordd wahanol o weithredu o ran trin ffioedd a godir gan asiantiaid gosod eiddo mewn rhannau o'r farchnad?



8. Beth yn eich barn chi fyddai prif effeithiau gwahardd codi ffioedd ar denantiaid? Dylech gynnwys unrhyw ganlyniadau anfwriadol a allai godi yn eich barn chi:

Atebwch yr adran(nau) sy'n berthnasol i chi:

### **Tenantiaid**

9. A gafodd ffioedd eu codi arnoch erioed cyn ichi gytuno ar y denantiaeth? Os felly, rhowch fanylion am eich ffioedd cyn-denantiaeth ddiweddaraf, ac os yw'n bosibl, dangoswch ddadansoddiad o'r ffioedd, yma:

10. A gafodd ffioedd eu codi arnoch erioed yn ystod y denantiaeth, neu i adnewyddu cytundeb tenantiaeth? Os felly, rhowch fanylion am y symiau diweddaraf a godwyd arnoch yn ystod y denantiaeth neu i adnewyddu'r denantiaeth, ac os yw'n bosibl, dangoswch ddadansoddiad o'r symiau, yma:

11. A gafodd ffioedd eu codi arnoch erioed ar ôl i denantiaeth ddod i ben?  
Os felly, nodwch y symiau diweddaraf a godwyd arnoch ar ôl i'r denantiaeth ddod i ben, ac am beth y codwyd ffi:

12. A gafodd unrhyw ffi a godwyd arnoch ei hegluro ichi cyn ichi gytuno ar y denantiaeth? Os felly, sut?

13. A yw ffioedd tenantiaeth erioed wedi effeithio ar y canlynol:
- a. eich gallu i symud i eiddo rhent newydd?
  - b. eich penderfyniad i ddefnyddio asiant?
  - c. eich sefyllfa ariannol?

### **Asiantiaid gosod eiddo**

14. Pa ffioedd a godir gennych ar denantiaid? Rhowch fanylion, gan gynnwys dadansoddiad o'r gwasanaethau a ddarperir ar gyfer y ffioedd hynny isod:

15. Pa ffioedd a godir gennych ar landlordiaid? Rhowch fanylion, gan gynnwys dadansoddiad o'r gwasanaethau a ddarperir ar gyfer y ffioedd hynny isod:

16. Fel rhan o'ch gweithgareddau, a ydych chi'n defnyddio trydydd partïon sy'n codi ffioedd ar denantiaid neu landlordiaid? Os ydych, rhowch fanylion, gan gynnwys dadansoddiad o'r gwasanaethau a ddarperir ar gyfer y ffioedd hynny isod:

17. Sut ydych chi'n sicrhau bod gwybodaeth ar gael i denantiaid neu landlordiaid am y ffioedd a godir ar unrhyw bwynt yn ystod y denantiaeth, neu ar ôl i'r denantiaeth ddod i ben?

18. Beth fyddai effaith gwahardd y ffioedd hynny?

**Landlordiaid**

19. Pa ffioedd, os oes rhai, ydych chi'n codi ar denantiaid? Rhowch fanylion, gan gynnwys dadansoddiad o'r gwasanaethau a ddarperir ar gyfer y ffioedd hynny isod:

20. Sut ydych chi'n sicrhau bod gwybodaeth ar gael i unrhyw ddarpar denantiaid neu denantiaid am y ffioedd a godir ar unrhyw bwynt yn ystod y denantiaeth, neu ar ôl i'r denantiaeth ddod i ben?

21. Beth fyddai effaith gwahardd y ffioedd hynny?

22. Pa ffioedd y mae eich asiant (os ydych yn defnyddio un) yn eu codi arnoch am wasanaethau gosod eiddo neu reoli, yn ychwanegol at y comisiwn y mae'n codi?

23. A ydych chi'n gwybod faint y mae eich asiant (os ydych yn defnyddio un) yn ei godi ar eich tenantiaid ar gyfer ffioedd gosod eiddo?

24. Sut y mae eich asiant yn sicrhau bod gwybodaeth ar gael i unrhyw ddarpar denantiaid neu denantiaid am y ffioedd a godir cyn, yn ystod neu ar ôl y denantiaeth?

25. Os ydych chi'n defnyddio asiant sy'n codi ffioedd arnoch, a oedd y ffioedd hynny wedi'u hegluro ichi cyn ichi ddod i gytundeb, ac os felly, sut?

26. A fyddai cynnydd mewn ffioedd asiantiaid gosod yn effeithio ar eich penderfyniad i ddefnyddio asiant yn y dyfodol? Dylech gynnwys eich rhesymau:

27. Fel rhan o'ch gweithgareddau, a ydych chi neu eich asiant yn defnyddio trydydd partion sy'n codi ffioedd ar denantiaid neu landlordiaid? Os ydych, rhowch fanylion, gan gynnwys dadansoddiad o'r gwasanaethau a ddarperir ar gyfer y ffioedd hynny isod:

### Cwestiynau pellach

28. Hoffem wybod eich barn ar yr effaith y byddai gwahardd ffioedd a godir ar denantiaid yn ei chael ar yr iaith Gymraeg, yn benodol o ran:

- i. y cyfleoedd i bobl ddefnyddio'r Gymraeg, a
- ii. peidio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na'r Saesneg.

29. Pa fath o effeithiau yn eich barn chi fyddai gwaharddiad yn ei gael? Sut y gellid sicrhau mwy o effeithiau cadarnhaol, neu lai o effeithiau negyddol?

30. Esboniwch hefyd sut yn eich barn chi y gallai deddfwriaeth i wahardd ffioedd a godir ar denantiaid gael ei llunio neu ei newid er mwyn
- i. sicrhau effeithiau cadarnhaol neu gynyddu'r effeithiau cadarnhaol ar gyfleoedd i bobl ddefnyddio'r Gymraeg ac i beidio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na'r Saesneg, a
  - ii. sicrhau nad oes unrhyw effeithiau niweidiol ar gyfleoedd i bobl ddefnyddio'r Gymraeg ac i beidio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na'r Saesneg.

31. Rydym wedi gofyn nifer o gwestiynau penodol . Os oes gennych unrhyw faterion cysylltiedig nad ydyn ni wedi mynd i'r afael â nhw, defnyddiwch y lle hwn i wneud hynny:

Mae ymatebion i ymgynghoriadau yn debygol o gael eu cyhoeddi ar y rhyngwrwyd neu mewn adroddiad. Pe bai'n well gennych inni beidio â chyhoeddi eich enw a'ch cyfeiriad, ticiwch yma: