

Rhif: WG37960



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Llywodraeth Cymru
Dogfen Ymgynghori

Deddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd ac ati) (Cymru) 2019

Ymgynghoriad ar ffioedd diffygdalu a gwybodaeth ragnodedig ar gyfer blaendaliadau cadw yn y sector rhentu preifat

Dyddiad cyhoeddi: 24 Mai 2019

Camau gweithredu gofynnol: Ymatebion erbyn 19 Gorffennaf 2019

Mae'r ddogfen hon hefyd ar gael yn Saesneg.
This document is also available in English.

Trosolwg

Mae hwn yn ymgynghoriad ar lunio dwy set o reoliadau o dan baragraff 6 o Atodlen 1, a pharagraff 11 o Atodlen 2, o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd ac ati) (Cymru) 2019:

1. Rhagnodi disgrifiad a chyfyngiadau taliadau diffygdlu a gaiff eu hystyried yn daliadau a ganiateir.
2. Nodi'r wybodaeth y dylai landlord (neu ei asiant) ei darparu i ddarpar denant cyn iddo gymryd blaendal cadw.

Sut i ymateb

Gallwch ymateb drwy ddefnyddio'r holiadur yng nghefn y ddogfen hon, neu drwy gwblhau ffurflen ar-lein.

Rhagor o wybodaeth a dogfennau cysylltiedig

Gellir gwneud cais am fersiynau o'r ddogfen hon mewn print bras, Braille ac mewn ieithoedd eraill.

Manylion cyswllt

Am ragor o wybodaeth:

Cyfeiriad: Yr Is-adran Polisi Tai
Llywodraeth Cymru
Yr ail lawr
Swyddfa Parc Cathays
Caerdydd
CF10 3NQ

E-bost: PrivateSectorHousingMailbox@Gov.Wales

ffôn: 03000 628155

Y Rheoliad Cyffredinol ar Ddiogelu Data (GDPR)

Llywodraeth Cymru fydd y rheolydd data ar gyfer unrhyw ddata personol a ddarperir gennych wrth i chi ymateb i'r ymgynghoriad. Mae gan Weinidogion Cymru bwerau statudol y byddant yn dibynnu arnynt i brosesu'r data personol hyn a fydd yn eu galluogi i wneud penderfyniadau cytbwys ynghylch sut y maent yn cyflawni eu swyddogaethau cyhoeddus. Bydd unrhyw ymateb a anfonwch atom yn cael ei weld yn llawn gan staff Llywodraeth Cymru sy'n gweithio ar y materion y mae'r ymgynghoriad hwn yn ymwneud â nhw neu sy'n cynllunio ymgynghoriadau ar gyfer y dyfodol. Pan fo Llywodraeth Cymru yn cynnal dadansoddiad pellach o'r ymatebion i ymgynghoriad, gall trydydd parti achrededig (e.e. sefydliad ymchwil neu gwmni ymgynghori) gael ei gomisiynu i wneud y gwaith hwn. Dim ond o dan gontract yr ymgymerir â gwaith o'r fath. Mae telerau ac amodau safonol Llywodraeth Cymru ar gyfer contractau o'r fath yn nodi gofynion caeth ar gyfer prosesu data personol a'u cadw'n ddiogel.

Er mwyn dangos bod yr ymgynghoriad wedi'i gynnal yn briodol, mae Llywodraeth Cymru yn bwriadu cyhoeddi crynodeb o'r ymatebion i'r ddogfen hon. Mae'n bosibl hefyd y byddwn yn cyhoeddi'r ymatebion yn llawn. Fel arfer, bydd enw a chyfeiriad (neu ran o gyfeiriad) yr unigolyn neu'r sefydliad a anfonodd yr ymateb yn cael eu cyhoeddi gyda'r ymateb. Os nad ydych yn dymuno i'ch enw a'ch cyfeiriad gael eu cyhoeddi, nodwch hynny wrth i chi ddychwelyd eich ymateb. Byddwn wedyn yn cuddio'ch manylion cyn cyhoeddi'ch ymateb.

Dylech hefyd fod yn ymwybodol o'n cyfrifoldebau o dan ddeddfwriaeth Rhyddid Gwybodaeth.

Os caiff eich manylion chi eu cyhoeddi fel rhan o'r ymateb i'r ymgynghoriad, caiff yr adroddiadau hyn eu cadw am gyfnod amhenodol. Ni fydd gweddill eich data a gedwir fel arall gan Lywodraeth Cymru yn cael eu cadw am fwy na thair blynedd.

Eich hawliau

O dan ddeddfwriaeth diogelu data, mae gennych yr hawl

- i gael gwybod am y data personol a gedwir andanoch chi a'u gweld
- i'w gwneud yn ofynnol inni gywiro gwallau yn y data hynny
- i wrthwynebu prosesu data neu gyfyngu ar brosesu data (o dan amgylchiadau penodol)
- i ofyn i'ch data gael eu dileu (o dan amgylchiadau penodol)
- i gludadwyedd data (o dan amgylchiadau penodol)
- i gyflwyno cwyn i Swyddfa'r Comisiynydd Gwybodaeth (SCG), ein rheoleiddiwr annibynnol ar gyfer diogelu data.

Am fanylion pellach am y wybodaeth y mae Llywodraeth Cymru yn eu dal a'r defnydd a wneir ohonynt, neu os hoffech arfer eich hawliau o dan y Rheoliad Cyffredinol ar Ddiogelu Data, gweler y manylion cyswllt isod:
Y Swyddog Diogelu Data:
Llywodraeth Cymru
Parc Cathays
CAERDYDD
CF10 3NQ

Manylion cyswllt Swyddfa'r
Comisiynydd Gwybodaeth yw:
Wycliffe House
Water Lane
Wilmslow
Cheshire
SK9 5AF

Ffôn: 01625 545 745 neu
0303 123 1113
Gwefan: <https://ico.org.uk/>

e-bost: Swyddogdiogeludata@llyw.cymru

Beth yw'r prif faterion?

Mae hwn yn ymgynghoriad ar lunio dwy set o reoliadau o dan baragraff 6 o Atodlen 1 a pharagraff 11 o Atodlen 2 o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd ac ati) (Cymru) 2019:

1. Rheoliadau i ragnodi disgrifiad a chyfyngiadau taliadau diffygddalu a gaiff eu hystyried yn daliadau a ganiateir.

Bydd hyn yn pennu'r taliadau diffygddalu ychwanegol y gellir eu caniatáu os bydd tenant yn torri un o delerau ei gytundeb tenantiaeth a chyfyngiadau'r taliadau hynny. Os eir y tu hwnt i'r cyfyngiadau taliadau, caiff unrhyw dâl uwchlaw'r terfyn ei ystyried yn daliad a waherddir.

Y diben arfaethedig yw sefydlu rhestr ychwanegol o daliadau diffygddalu y caniateir iddynt gael eu codi. Bydd hyn yn sicrhau bod tenantiaid yn hollol ymwybodol o unrhyw ffioedd diffygddalu ychwanegol y gallent fod yn atebol i'w talu pe byddent yn torri eu cytundeb tenantiaeth.

2. Rheoliadau sy'n rhagnodi pa wybodaeth y mae'n rhaid i landlord (neu asiant) ei darparu i ddarpar denant cyn iddo gymryd blaendal cadw.

Mae a wnelo'r cynnig â nodi a, lle y bo angen, bennu'r wybodaeth y mae angen ei rhoi i ddarpar denant cyn iddo dalu blaendal cadw i landlord neu asiant.

Mae'n bwysig bod darpar denant yn cael gwybodaeth berthnasol er mwyn gwneud penderfyniad cwbl hyddysg cyn ymrwmo i gytundeb tenantiaeth. Bydd hyn yn sicrhau nad yw tenant yn darparu blaendal cadw oni fydd y wybodaeth ragnodedig wedi cael ei rhoi iddo. Bydd hefyd yn golygu na fydd landlord nac asiant yn gallu gofyn am flaendal cadw oni fydd y tenant wedi cael yr holl wybodaeth ragnodedig.

Y sefyllfa bresennol

[Cafodd Ddeddf Rhentu Cartrefi \(Ffioedd ac ati\) \(Cymru\) 2019](#) Gydsyniad Brenhinol ar 15 Mai 2019. Ym mis Ebrill 2019, cyhoeddodd y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol y byddai'n dechrau'r Ddeddf ar 1 Medi 2019.

Mae'r Ddeddf yn rhoi pwerau i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau mewn perthynas ag unrhyw ddisgrifiadau ychwanegol o daliadau diffygddalu a rhagnodi cyfyngiadau ar daliadau diffygddalu (Atodlen 1, paragraff 6) a'r wybodaeth y mae angen ei rhoi i ddarpar denant cyn iddo dalu blaendal cadw (Atodlen 2, paragraff 11 (3)).

Taliadau diffygddalu

Nod y polisi yw rhagnodi nifer cyfyngedig o gategoriâu taliadau diffygddalu eraill. Mae'r ymgynghoriad hwn yn darparu rhestr o gategoriâu y mae'r llywodraeth yn eu hystyried yn gategoriâu gweddol gyffredin yn y sector. Ym mhob achos, byddai'r taliad diffygddalu ychwanegol yn ddyledus am fod tenant wedi methu â thalu, er y byddai'n rhesymol disgwyl iddo dalu'r taliad hwnnw. Teimlir bod y tenant sy'n gwneud taliad o dan y cyfryw amgylchiadau yn agwedd bwysig ar berthynas gyfrifol a dibynadwy rhwng y tenant a'r

landlord. Mae'r ymgynghoriad hwn yn ceisio barn y sector am ba daliadau y dylid eu caniatáu.

Fodd bynnag, yn unol â bwriad y ddeddfwriaeth yn gyffredinol, mae angen sicrhau nad yw unrhyw daliad diffygddalu yn ormodol ac, o ganlyniad, yn cael effaith negyddol ar fforddiadwyedd a mynediad i'r sector rhentu preifat. Felly, gall y rheoliadau hefyd gyfyngu ar y swm y gellir ei godi ar gyfer taliadau diffygddalu. Yr opsiwn polisi a ffefrir ar gyfer unrhyw gyfyngiad yw ei gwneud yn ofynnol bod taliad yn berthnasol i'r costau gwirioneddol yr eir iddynt gan y landlord neu'r asiant. Ystyrir bod hyn yn well na phennu cyfyngiad ariannol penodol ar bob categori gan y gallai gwneud hynny arwain at yr uchafswm yn cael ei ystyried fel y gost i'w chodi ym mhob achos. Fodd bynnag, rydym yn ceisio barn y sector am y ddau opsiwn yn ogystal â landlordiaid neu asiantau yn pennu'r costau eu hunain.

Fel y gwnaeth y llywodraeth ddadlau wrth graffu ar y ddeddfwriaeth, ystyrir ei bod yn deg y dylai tenant sy'n talu ei rent yn hwyr, ac efallai'n gwneud hyn yn gyson ar adegau, fod yn atebol i dalu cost taliad hwyr. Rydym hefyd yn ceisio barn y sector am sut y dylid gosod cyfyngiad ar gostau o'r fath, sy'n taro cydbwysedd rhesymol o gytbwys rhwng pob parti drwy'r ymgynghoriad hwn.

Wrth ddiffinio categorïau o daliadau diffygddalu, caiff unrhyw beth nad yw wedi'i ddiffinio felly ei ystyried yn "daliad a waherddir". Bydd hyn yn golygu y gallai unrhyw ffi nad yw wedi'i ganiatáu arwain at gymryd camau gorfodi, hyd at ac yn cynnwys erlyniad.

Gwybodaeth sydd ei hangen cyn cymryd blaendal cadw

Mae nodi pa wybodaeth sydd ei hangen cyn i ddarparu denant dalu blaendal cadw yn ei alluogi i wneud dewis hyddysg ynghylch p'un a yw tenantiaeth yn addas cyn ymrwymo'n ariannol.

Yn unol â'r safiad a gymerwyd yn ystod y broses o graffu ar y ddeddfwriaeth, cydnabyddir y bydd achlysuron, ar ôl cynnal gwiriadau angenrheidiol, lle y bydd angen i unrhyw gytundeb â'r tenant fod yn wahanol i'r cytundeb a gynigiwyd yn wreiddiol. Fodd bynnag, y bwriad y tu ôl i ragnodi'r wybodaeth i'w darparu ymlaen llaw yw osgoi sefyllfa lle nad yw'r gwahaniaeth o ganlyniad i amgylchiadau'r tenant, ond yn hytrach o ganlyniad i'r asiant neu'r landlord yn methu â darparu'r wybodaeth berthnasol o'r cychwyn cyntaf.

Yn benodol, ystyrir y dylai'r wybodaeth sy'n ymwneud â'r costau sy'n gysylltiedig â'r denantiaeth a'r angen am warrantwr fod yn glir cyn cymryd blaendal cadw am fod y rhain yn cael effaith sylweddol ar allu tenant i ymrwymo i denantiaeth. Fodd bynnag, ni fydd angen i'r sawl sy'n ymateb i'r ymgynghoriad gyfyngu eu hymatebion i'r materion hyn ac rydym yn ceisio barn ar ba wybodaeth arall y dylid ei darparu.

Os na chaiff y wybodaeth a nodir yn y rheoliadau ei darparu (y cyfeirir ati ym mharagraff 11 o Atodlen 2 fel "yr amod" y mae'n rhaid ei fodloni) mae'n bosibl na all landlord nac asiant gosod ddibynnu ar yr eithriadau i'r gofyniad o ran ad-dalu blaendal cadw. Mae'r eithriadau hyn yn golygu efallai na fydd yn rhaid i landlord neu asiant gosod ad-dalu'r blaendal os bydd y tenant yn ei hysbysu ei fod wedi penderfynu peidio ag ymrwymo i'r contract neu os yw'r landlord neu'r asiant yn cymryd pob cam rhesymol i ymrwymo i

gontract neu os yw'r tenant yn methu â chymryd camau rhesymol o'r fath. Ystyrir bod y risg o fethu â chymhwyso'r eithriadau hyn yn gymhelliant sylweddol i ddarparu'r wybodaeth ofynnol y gall unrhyw reoliadau eu pennu.

**Ffurflen Ymateb
i'r
Ymgynghoriad**

Eich enw:

Sefydliad (os yw'n berthnasol):

e-bost / rhif ffôn:

Eich cyfeiriad:

Cwestiwn 1: A ydych yn:

Tenant	
Landlord	
Asiant Gosod / Rheoli Eiddo	
Corff Cynrychioliadol	
Awdurdod Lleol	
Arall (nodwch)	

Taliadau diffygddalu

Cwestiwn 2: Os ydych yn **denant**, pa rai o'r achosion canlynol o dorri contract **y codwyd tâl arnoch yn y gorffennol** neu rydych yn ymwybodol y gellid codi tâl arnoch amdanynt **ar hyn o bryd** o dan eich cytundeb tenantiaeth? Nodwch hefyd faint y codwyd/gellid ei godi arnoch.

Symudwch ymlaen os nad ydych yn denant neu'n gynrychiolydd tenant

Rheswm dros ddiffygddalu	Codwyd tâl arnoch / gellid codi tâl arnoch	Swm £
Colli allweddi / cael allweddi newydd (gan gynnwys allweddi cerdyn ac ati)		
Rhent hwyr		
Galwad brys / y tu allan i oriau		
Gwaith trwsio yn codi o ddifrod gan denant		
Colli apwyntiad		
Siec ddiwerth		
Arall (nodwch)		

Cwestiwn 3: Os ydych yn **landlord neu'n asiant** nodwch pa rai o'r ffioedd canlynol rydych yn **codi tâl amdanynt ar hyn o bryd neu'n cadw'r hawl i godi tâl amdanynt**, pan fydd tenant yn torri eich cytundeb tenantiaeth. Nodwch hefyd faint rydych yn ei godi ym mhob achos.

Symudwch ymlaen os nad ydych yn landlord, asiant neu'n gorff cynrychioladol.

Rheswm dros ddiffygddalu	Swm y codir ar hyn o bryd / yn cadw'r hawl i'w godi	Swm £
Colli allweddi / cael allweddi newydd (gan gynnwys allweddi cerdyn ac ati)		
Rhent hwyr		
Galwad brys / y tu allan i oriau		
Gwaith trwsio yn codi o ddifrod gan denant		
Colli apwyntiad		

Siec ddiwerth		
Arall (nodwch)		

Cwestiwn 4: Yn eich barn chi, pa daliadau ychwanegol, os o gwbl, y **dylai tenantiaid eu gwneud** os byddant yn torri eu cytundeb tenantiaeth yn y dyfodol? (Dewiswch bob un sy'n berthnasol)

Rheswm dros ddiffygdlu	
Colli allweddi / cael allweddi newydd (gan gynnwys allweddi cerdyn ac ati)	
Rhent hwyr	
Galwad brys / y tu allan i oriau	
Gwaith trwsio yn codi o ddifrod gan denant	
Colli apwyntiad	
Siec ddiwerth	
Arall (nodwch)	
Sylwadau	

Cwestiwn 5: Lle y bydd taliadau'n ofynnol yn y dyfodol, ar ba sail, yn eich barn chi, y byddai'n fwyaf rhesymol i gyfrifo'r taliadau?

Colledion gwirioneddol ar gyfer y landlord / asiant	
Os ydych o'r farn y byddai colledion gwirioneddol yn sail resymol, nodwch eich barn ar ba wybodaeth y dylid ei darparu fel tystiolaeth o'r costau yr eir iddynt.	
Dylai asiantiaid/landlordiaid allu pennu'r tâl a godir	
Gosod cyfyngiadau ar bob taliad (nodwch y taliadau a godir a argymhellir)	
Gosod cyfyngiadau ar daliadau penodol (rhestrwch ffioedd a'r tâl a godir)	
Arall (nodwch)	
Sylwadau	

Cwestiwn 6a: O ran rhent hwyr yn benodol, os ydych yn **denant**, dywedwch wrthym faint y gellir ei godi neu sydd wedi'i godi arnoch pan fydd rhent yn hwyr a sawl gwaith y gallwch neu y gofynnwyd i chi dalu am achos o rent hwyr yn y cyfnod lle roedd y rhent yn ddyledus.

Cwestiwn 6b: Os ydych yn **asiant neu'n landlord**, dywedwch wrthym faint rydych yn ei godi am rent hwyr, sut y caiff hyn ei gyfrifo a sawl gwaith mewn cyfnod lle mae'r rhent yn ddyledus y gellir codi'r tâl.

Cwestiwn 6c: Yn eich barn chi, beth fyddai ffordd deg a rhesymol o gyfrifo a chodi tâl am rent hwyr?

Darparu gwybodaeth cyn cymryd blaendal cadw

Cwestiwn 7: Pa wybodaeth y dylid ei darparu i ddarpar denant cyn i landlord neu asiant gymryd blaendal cadw?
(Dewiswch bob un sy'n berthnasol)

Manylion sylfaenol pob parti i'w cynnwys yn y cytundeb (darpar denant, landlord ac asiant) gan gynnwys manylion cyswllt	
Hyd a math o denantiaeth yr ymrwymir iddi, gan gynnwys dyddiad symud i mewn.	
Swm y rhent	
Swm y blaendal diogelwch	
Gofynion ar gyfer gwarantwr	
Manylion am yr amgylchiadau lle y caiff y blaendal cadw ei ad-dalu	
Manylion am y ffordd y caiff y blaendal cadw ei ddefnyddio os bydd y denantiaeth yn mynd rhagddi, gan gynnwys sut y caiff ei ddiogelu.	
Manylion am beth fydd yn digwydd ar ôl i flaendal gael ei dalu, gan gynnwys pa wiriadau a wneir gan y landlord/asiant.	
Arall (nodwch):	

Cwestiwn 8: Sut y dylid darparu'r wybodaeth hon yn eich barn chi (e.e. copi caled, dolen electronig, sicrhau ei bod ar gael i'w hadolygu yn swyddfa'r asiant)?

--

Cwestiynau Cyffredinol

Cwestiwn 9: Hoffem wybod eich barn ar y ffordd y byddai naill ai pennu taliadau diffygdlu, neu'r wybodaeth y mae angen ei darparu cyn cymryd blaendal cadw, yn effeithio ar y Gymraeg, yn benodol o ran cyfleoedd i bobl ddefnyddio'r Gymraeg ac o ran peidio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na'r Saesneg. Beth fyddai'r effeithiau, yn eich barn chi? Sut y gellid cynyddu effeithiau cadarnhaol, neu leihau effeithiau negyddol?

Cwestiwn 10: Esboniwch hefyd sut, yn eich barn chi, y gallai'r polisi arfaethedig ar naill ai bennu taliadau diffygdlu, neu'r wybodaeth y mae angen ei darparu cyn cymryd blaendal cadw, gael ei lunio neu ei newid er mwyn sicrhau effeithiau cadarnhaol neu effeithiau cadarnhaol cynyddol ar gyfleoedd i bobl ddefnyddio'r Gymraeg ac o ran peidio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na'r Saesneg, ac atal unrhyw effeithiau andwyol ar gyfleoedd i bobl ddefnyddio'r Gymraeg ac o ran peidio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na'r Saesneg.

Cwestiwn 11: Rydym wedi gofyn nifer o gwestiynau penodol. Os oes gennych unrhyw faterion cysylltiedig nad ydym wedi ymdrin â hwy yn benodol, defnyddiwch y lle hwn i'w nodi:



Mae'n debyg y caiff yr ymatebion i'r ymgynghoriad eu gwneud yn gyhoeddus, ar y rhynggrwyd neu mewn adroddiad. Os byddai'n well gennych i'ch ymateb aros yn gyfrinachol, ticiwch yma:

