



Llywodraeth Cymru

Ymgynghoriad – crynodeb o'r ymatebion

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

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

Tachwedd 2019

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

# Cynnwys

<b>Cyflwyniad</b>	<b>2</b>
<b>Methodoleg</b>	<b>2</b>
<b>Trosolwg o'r Ymatebion</b>	<b>3</b>
<b>Trosolwg manwl o'r ymatebion yn ôl y cwestiynau yn y ddogfen ymgynghori.</b>	<b>5</b>
<b>Datganiad ar y camau nesaf</b>	<b>19</b>
<b>Rhestr o'r Ymatebwyr</b>	<b>20</b>

## 1. Cyflwyniad

Mae hwn yn ymgynghoriad ar lunio dwy set o reoliadau o dan baragraff 6 o Atodlen 1 a pharagraff 11 o Atodlen 2 i 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. 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 ymrwymo 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.

Mae testun llawn yr ymgynghoriad hwn ar gael yn:

<https://llyw.cymru/sites/default/files/consultations/2019-05/diffygddaliadau-a-gwybodaeth-ragnodedig-ymgynggori.pdf>

Roedd y cwestiynau yn yr ymgynghoriad wedi'u targedu at amrywiaeth o randdeiliaid, gan gynnwys tenantiaid, landlordiaid, cyrff cynrychioliadol ac awdurdodau lleol er mwyn cael yr amrywiaeth eang o dystiolaeth sydd ei hangen i ystyried effaith rheoliadau o'r fath.

Mae'r holl ymatebion wedi'u cyhoeddi yn unol â pholisi Llywodraeth Cymru. Oherwydd natur rhai o'r sylwadau a wnaed, a'r ffaith y gallai rhai o'r ymatebwyr fod yn agored i niwed, mae'r holl ymatebion gan unigolion wedi'u gwneud yn ddiennw, ac mae rhai sylwadau wedi'u golygu am resymau cyfreithiol, neu mewn manau lle y gallent yn anfwriadol ddatgelu enw rhywun nad yw wedi rhoi ei ganiatâd i'w enw gael ei gyhoeddi.

Mae ymatebion a gafwyd gan sefydliadau cynrychioliadol wedi'u cyhoeddi heb ddileu enw'r ymatebwyr, ond lle y gallent yn anfwriadol ddatgelu enw rhywun nad yw wedi rhoi ei ganiatâd i'w enw gael ei gyhoeddi, mae'r sylwadau hyn wedi'u golygu.

## 2. Methodoleg

Gofynnodd y ddogfen ymgynghori 13 o gwestiynau ar flaendaliadau cadw a thaliadau diffygddalu. Bwriadwyd iddo gasglu barn amrywiaeth o randdeiliaid er mwyn helpu i lywio taliadau diffygddalu a all gael eu disgrifio hefyd a'r cyfyngiadau ar daliadau o'r fath; a pha

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

Cyhoeddwyd yr ymgynghoriad ar wefan Llywodraeth Cymru a dosbarthwyd gwybodaeth amdano ac am sut i ymateb yn eang a'i rhannu drwy'r cyfryngau cymdeithasol a thrwy e-bost.

### **3. Trosolwg o'r ymatebion**

Cafwyd y mwyafrif o'r ymatebion gan landlordiaid unigol (77%) neu asiantau (13%). Nid yw hyn yn annisgwyl am fod Rhentu Doeth Cymru yn cadw manylion cyswllt pob landlord cofrestredig ac asiant trwyddedig yng Nghymru ac am fod y cofnodion hynny wedi'u defnyddio i hysbysu'r sector am yr ymgynghoriad.

Er nad oes unrhyw ddull o'r fath ar gyfer cysylltu â thenantiaid, cyflwynodd grwpiau cynrychioliadol gan gynnwys Shelter Cymru, Diverse Cymru, Undeb Cenedlaethol y Myfyrwyr (NUS) a Tai Pawb ymatebion ar ran tenantiaid, tra cafwyd cyfanswm o 3% o'r holl ymatebion gan denantiaid unigol.

#### **Ymatebion Landlordiaid ac Asiantau**

O safbwynt landlordiaid neu asiantau, y darlun cyffredinol a gafwyd o'r ymgynghoriad oedd, er nad oedd landlordiaid yn codi tâl am y taliadau diffygddalu a nodwyd yn yr ymgynghoriad fel mater o drefn, nac ychwaith am rai eraill a nodwyd ganddynt, eu bod o'r farn bod angen iddynt allu codi tâl lle roedd y tenant wedi bod ar fai ac wedi torri'r cytundeb tenantiaeth. Lle roedd taliadau yn cael eu codi, ystyriwyd y rhain fesul achos, yn dibynnu ar amgylchiadau'r tenant. Yn unol â hyn, pwysleisiodd nifer o ymatebwyr nad oeddent erioed wedi gorfod codi ffioedd diffygddalu ar y tenant oherwydd y cydberthnasau da rhyngddynt. Roedd rhai ymatebwyr o'r farn bod codi tâl ar denantiaid yn feichus am ei fod yn peri i denantiaid fynd i ddyled ac y gallai hyn ei gwneud yn llai tebygol y byddent yn adennill y costau gwirioneddol.

Pan ofynnwyd iddynt pa daliadau y dylai tenant eu gwneud yn y dyfodol, nododd y landlordiaid a'r asiantau a ymatebodd y dylent allu codi tâl ym mhob un o'r meysydd a restrwyd yn yr ymgynghoriad gyda materion eraill y dylid codi tâl amdanynt hefyd yn cael eu hawgrymu.

O ran ar ba sail y dylid cyfrifo taliadau yn y dyfodol, ymhlith landlordiaid ac asiantau gosod, y gost wirioneddol a gafodd y gefnogaeth gryfaf (gyda rhyw 70% yn awgrymu hyn). Roedd 12% arall o'r farn y dylid defnyddio terfynau penodol, tra nododd 9% arall o'r landlordiaid a'r asiantau a ymatebodd y dylid ychwanegu tâl gweinyddu at y costau gwirioneddol.

Gwnaeth yr ymatebwyr hynny a oedd o'r farn y dylid codi tâl am rent hwyr amodi hyn drwy nodi bod angen ystyried amgylchiadau penodol y tenant, a pha mor fuddiol y byddai hawlio tâl o'r fath mewn gwirionedd. Cafwyd amrywiaeth eang o ymatebion ynghylch ar ba sail y dylid codi tâl am rent hwyr ac, er bod fformiwla wedi'i hawgrymu ar gyfer gweithio hyn allan yn amlach na pheidio, anaml iawn roedd y fformiwla hon yn gyson ar draws yr ymatebion. Roedd rhywfaint o gonsensws o blaid defnyddio cyfradd sylfaenol Banc Lloegr, gyda neu heb ychwanegiad. Dadleuwyd bod angen y gosb am dalu rhent yn hwyr er mwyn atal tenantiaid rhag gwneud hynny. Pe bai'r gosb hon yn rhy fach, gan gynnwys y gosb bresennol yn Lloegr, efallai y byddai'r taliadau a godid ar denantiaid am dalu rhent yn hwyr yn llai na'r costau a fyddai'n gysylltiedig â chodi credyd i'w galluogi i dalu eu rhent.

O ran taliadau am ddifrod, ymddengys mai cydbwysedd risg oedd y dull gweithredu a ffeiffrir. Os nad y tenant a oedd ar fai, dylai drafod y mater â'r landlord a dylai'r cyfrifoldeb gael ei rannu neu ei ysgwyddo gan y landlord. Mewn achosion lle roedd y tenant neu ei ymwelydd wedi achosi'r golled dylai'r tenant gymryd cyfrifoldeb llawn drosti.

Ymhlith y taliadau eraill a awgrymwyd gan landlordiaid neu asiantau roedd: gwaredu gwastraff (gan gynnwys lle roedd cosbau wedi'u gosod gan yr awdurdod lleol), gwaith cynnal a chadw gardd, cosbau neu daliadau sy'n deillio o eiddo lesdaliadol, newid rhannwr mewn cytundeb tenantiaeth, amrywio cytundeb tenantiaeth, ildio tenantiaeth a darpariaeth iawndal cytundebol i gwmpasu materion nas ystyrir yn benodol fel rheswm dros ddiffygdalu.

O ran y wybodaeth y dylid ei darparu cyn i **flaendal cadw** gael ei gymryd, roedd cefnogaeth gref, ymhlith landlordiaid ac asiantau gosod, o blaid darparu'r holl wybodaeth a awgrymwyd yn yr ymgynghoriad i'r tenant, ac roedd yr ymatebwyr o'r farn y byddai hyn yn darparu sail dealltwriaeth glir ar gyfer y gydberthynas rhwng y landlord a'r tenant. Nododd bron pawb y dylai'r wybodaeth hon gael ei darparu'n ysgrifenedig fel rhan o'r drefn.

Cymysg fu'r gefnogaeth o blaid darparu'r deunyddiau'n ddwyieithog. Fodd bynnag, roedd cefnogaeth fwy cyson o blaid eu darparu'n ddwyieithog ar sail ad hoc ac yn unol ag anghenion a gallu'r tenant a'r landlord.

### **Ymatebion tenantiaid a chynrychiolwyr tenantiaid**

Er iddi gael ei chydabod mai dim ond pan oedd tenant ar fai y byddai taliadau diffygdalu yn cael eu codi fel arfer, lleisiodd grwpiau cynrychioliadol bryderon y gellid defnyddio ffioedd diffygdalu i gosbi tenantiaid am ddigwyddiadau y tu hwnt i'w rheolaeth, gyda rhai hefyd yn nodi y gallai hyn ddod yn ffordd o adennill ffioedd yr oedd y Ddeddf ei hun wedi'u gwahardd. Roedd cefnogaeth o blaid cyfyngu taliadau diffygdalu i restr benodol er mwyn helpu i leihau'r risg hon.

Nododd Diverse Cymru ei farn yn glir y dylid caniatáu allweddi a gollwyd, rhent hwyr, sieciau a wrthodwyd a difrod ond roedd pob un o'r grwpiau cynrychioliadol eraill yn fwy cyfyngol a dim ond rhent hwyr ac allweddi a gollwyd o blith yr eitemau a restrwyd yn yr ymgynghoriad a oedd yn cael eu cefnogi ganddynt.

Roedd consensws hefyd y dylid nodi taliadau diffygdalu yn glir yn y cytundeb ac y dylent fod yn rhesymol o ran y tâl a godir. Roedd yr NUS o'r farn y dylai taliadau o'r fath gael eu pennu'n ganolog ar ôl cael cyngor gan Crisis a'r Ganolfan Cyngor ar Bopeth. Roedd y dull hwn o weithredu yn cynnwys y dull gweithredu y dylid ei fabwysiadu mewn perthynas â rhent hwyr, lle yr awgrymwyd y dylid ymchwilio i ymyriadau eraill cyn i ffioedd am dalu'n hwyr gael eu codi, gan gynnwys cyfeirio'r mater at y sefydliad y cyfeiriwyd ato uchod. Cyfeiriodd eraill at yr effaith y gallai taliadau o'r fath ei chael o ran lleihau gallu tenantiaid i fforddio'r rhent ymhellach a phwysigrwyd sicrhau na chaiff taliadau eu codi pan fo'r oedi i'w briodoli i'r ffaith bod budd-daliadau wedi'u gwneud ychydig ddyddiau yn hwyr. Yn hyn o beth roedd teimlad nad oedd ychwanegu ffioedd am rent hwyr yn gwneud fawr ddim gwahaniaeth i'r tenant sy'n talu am fod yr achos o beidio â thalu i'w briodoli i'r ffaith nad oedd yn gallu gwneud hynny.

Ar gyfer taliadau diffygdalu posibl eraill, roedd y mwyafrif o denantiaid neu gynrychiolwyr tenantiaid o'r farn mai costau gwirioneddol oedd y ffordd fwyaf priodol o sicrhau taliadau teg, er nad oedd unrhyw gefnogaeth o blaid ychwanegu ffioedd gweinyddu nac amser y landlord, sy'n wahanol i ymatebion gan landlordiaid ac asiantau. Ystyriwyd mai derbynebau ac anfonebau oedd y ffordd fwyaf priodol o ddangos costau gwirioneddol a gwerth am arian.

Denodd taliadau am ddifrod ac apwyntiadau a fethir nifer o sylwadau gydag ymatebwyr yn lleisio nifer o bryderon. Ystyriwyd bod dull o ddatrys ceisiadau am iawndal eisoes yn bodoli drwy gymryd blaendal sicrwydd a'r gofyniad i'w gofrestru a fyddai'n darparu gwarant i'r landlord a hawl i gael iawndal i'r tenant. Yn ogystal â hyn, awgrymwyd hefyd y dylid trin hyn fel anghydfod preifat a'i roi gerbron y llys sirol. Codwyd mater y baich ychwanegol ar denantiaid incwm isel sy'n gysylltiedig â thalu am ddifrod o'r fath yn ystod y denantiaeth, yn ogystal â'r angen i ddisgrifio'n glir yr hyn sy'n gyfystyr â difrod a'r gwahaniaeth rhyngddo a 'thraul'.

O ran apwyntiadau a fethir, roedd y mwyafrif o'r farn na ddylid ystyried bod y rhain yn daliad diffygdlu am fod digwyddiadau o'r fath hefyd yn cael effaith ar y tenant, nad ydynt yn cael eu digolledu amdani. At hynny, ystyriwyd y gallai hyn gael ei gamddefnyddio gan rai asiantau drwy ei gwneud yn ofynnol i denant fynd i swyddfeydd i drafod y denantiaeth ac yna godi tâl os na fydd y tenant yn cadw'r apwyntiad. Fodd bynnag, cyfeiriodd Diverse Cymru at y ffaith y gallai apwyntiadau o'r fath arwain at golled i'r landlord ac y gallai fod yn werth cyflwyno tâl ar gyfer achosion lle y caiff apwyntiadau eu methu dro ar ôl tro.

O ran **gwybodaeth y dylid ei darparu cyn i flaendal cadw** gael ei gymryd, roedd consensws y dylid darparu'r holl wybodaeth a restrwyd yn y ddogfen ymgynghori. Ystyriwyd y dylid darparu'r wybodaeth hon mewn fformat a oedd yn diwallu anghenion y tenantiaid, lle y bo'n rhesymol ac yn unol â deddfwriaeth, ac y dylid cynnig dewis o fformatau i'r tenant. Yn hyn o beth, ystyriwyd bod ffurf ysgrifenedig yn cynnwys gwybodaeth copi caled ac electronig. Ystyriwyd bod defnyddio iaith syml a sicrhau bod y wybodaeth yn cael ei deall gan y tenant hefyd yn bwysig.

#### 4. Crynodeb o'r ymatebion i gwestiynau penodol

<b>Cwestiwn 1: A ydych yn: Tenant; Landlord; Asiant Gosod/Rheoli Eiddo/Corff Cynrychioliadol/Awdurdod Lleol/Arall</b>
---

Cafwyd cyfanswm o 303 o ymatebion.

- Cafwyd 281 o'r rhain fel ymatebion i'r ymgynghoriad ar-lein, cafwyd 18 drwy e-bost a chafwyd 4 ar ffurf copi caled.
- Nodwyd bod 232 o'r ymatebion wedi'u cyflwyno gan landlordiaid, bod 7 ymateb wedi'u cyflwyno gan denantiaid, bod 38 o ymatebion wedi'u cyflwyno gan asiantaethau gosod/rheoli a bod 25 o ymatebion wedi'u cyflwyno gan sefydliadau 'eraill', gan gynnwys awdurdodau lleol, cyrff cynrychioliadol, sefydliadau trydydd sector a phrifysgolion.
- Yn Atodiad 1 ceir rhestr o'r holl sefydliadau a ymatebodd i'r ymgynghoriad ac sydd wedi rhoi caniatâd i'w manylion gael eu cyhoeddi.

<b>Cwestiwn 2: Os ydych yn denant, am ba 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 a godwyd/y gellid ei godi arnoch.</b>
---

Atebodd cyfanswm o 14 o ymatebwyr y cwestiwn hwn.

- nododd 4 fod tâl wedi'i godi arnynt am allweddi a gollwyd/allweddi newydd (gan gynnwys allweddi cerdyn ac ati).
- nododd 7 fod tâl wedi'i godi arnynt am rent hwyr
- nododd 3 fod tâl wedi'i godi arnynt am wasanaeth galw allan brys/y tu allan i oriau
- nododd 6 fod tâl wedi'i godi arnynt am waith atgyweirio a oedd yn deillio o ddifrod a achoswyd gan y tenant
- nododd 4 fod tâl wedi'i godi arnynt am apwyntiad a fethwyd
- nododd 3 fod tâl wedi'i godi arnynt am siec a wrthodwyd
- nododd 10 fod tâl wedi'i godi arnynt am rywbeth nas nodir yma

Prin oedd y sylwadau mewn perthynas â'r cwestiwn hwn oherwydd y nifer bach o denantiaid unigol a ymatebodd (nid oedd sefydliadau cynrychioliadol mewn sefyllfa dda i gyfeirio at achosion/profiadau unigol).

Hyd yn oed gyda'r sampl fach o ymatebion, roedd y swm a oedd wedi cael ei godi yn amrywio, er bod y rhan fwyaf o'r ymatebwyr wedi nodi ffi sefydlog ar gyfer y tâl a godwyd arnynt. Roedd y symiau a nodwyd yn amrywio o £15 ynghyd â TAW fel y tâl isaf i £60 fel y tâl unigol uchaf.

Ymhlith yr eitemau eraill roedd tâl wedi'i godi ar denantiaid amdanynt roedd 'torri cytundeb tenantiaeth' a gwaith atgyweirio **nad** oedd yn deillio o ddifrod a achoswyd gan y tenant. Roedd un achos o'r fath yn ymwneud â thap a oedd wedi cael ei ddifrodi cyn i'r tenant symud i mewn er bod yr asiant wedi cael ei hysbysu am hyn iddo osod yr eiddo.

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

Atebwyd y cwestiwn gan gyfanswm o 236 o ymatebwyr.

- nododd 153 eu bod yn codi tâl am allweddi a gollwyd/allweddi newydd (gan gynnwys allweddi cerdyn ac ati)
- nododd 100 eu bod yn codi tâl am rent hwyr
- nododd 54 eu bod yn codi tâl am wasanaeth galw allan brys/y tu allan i oriau
- nododd 201 eu bod yn codi tâl am waith atgyweirio a oedd yn deillio o ddifrod a achoswyd gan y tenant.
- nododd 29 eu bod yn codi tâl am apwyntiad a fethwyd
- nododd 64 eu bod yn codi tâl am siec a wrthodwyd
- nododd 84 eu bod yn codi tâl am rywbeth nas nodir yma

Gan landlordiaid neu asiantau y cafwyd ymatebion i'r cwestiwn hwn yn hytrach na sefydliadau cynrychioliadol. Dylid nodi bod tua 9% o'r ymatebwyr wedi dweud nad ydynt yn codi'r un o'r ffioedd a restrwyd yn yr ymgynghoriad, fel mater o drefn neu ddim o gwbl. Roedd hyn i'w briodoli i'r ffaith bod ganddynt gydberthnasau da â'r tenant a'u bod yn defnyddio deialog i ddelio ag unrhyw broblemau neu eu datrys mewn ffordd a oedd yn golygu nad oedd y landlord na'r asiant yn ystyried bod angen codi tâl ar y tenant. At hynny, nododd nifer bach o ymatebwyr y byddai'r landlord yn talu'r gost, gyda phob un o'r ymatebion hynny yn nodi bod hyn i'w briodoli i ymddygiad da'r tenant.

Gofynnwyd i'r ymatebwyr hefyd nodi faint o dâl roeddent wedi'i godi ym mhob achos. Yn hyn o beth, dywedodd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr y byddent yn codi rhyw swm, ond roedd yr union swm a'r dull o'i godi yn amrywio, yn aml yn seiliedig ar y math o dâl a oedd yn cael ei godi e.e. rhent yn ôl y swm a oedd yn ddyledus ynghyd â chanran; gwaith atgyweirio yn ôl y gost; allweddi yn ôl cyfradd sefydlog. Y gost uchaf am eitem oedd £700 am dâl amhenodol a'r isaf oedd £6 am ddarparu allwedd newydd.

Mae'r amrywiad mewn costau hefyd yn cael ei ategu gan yr amrywiad yn y ffordd y cânt eu cyfrifo. Dywedodd nifer o ymatebwyr y byddent yn codi cyfradd sefydlog a fyddai'n cynnwys rhyw swm ychwanegol er mwyn ystyried amser y landlord (neu unigolyn arall). Ni nododd nifer tebyg o ymatebwyr unrhyw meddi ac eithrio cyfanswm y gost neu gwnaethant ddweud nad

oeddent yn codi mwy na hyn ar hyn o bryd. O ran taliadau rhent a fethwyd, nododd nifer o sylwadau y dylai fod yn bosibl codi canran ychwanegol ar ben y rhent a oedd yn ddyledus, sef mater a godwyd eto gan gynrychiolwyr landlordiaid ac asiantau o dan gwestiynau diweddarach.

Roedd enghreifftiau o rai o'r 'taliadau eraill' mwyaf cyffredin (h.y. y rhai nas rhestrwyd yn y ddogfen ymgynghori) a awgrymwyd gan ymatebwyr yn cynnwys glanhau'r eiddo, gwaredu sbwriel, gadael yr eiddo yn wag, storio dodrefn diangen, gwiriadau credyd a geirdaon a ffioedd asiantaeth wedi'u capio.

<b>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?</b>
--

Atebwyd y cwestiwn gan gyfanswm o 271 o ymatebwyr.

- nododd 220 eu bod yn codi tâl am allweddi a gollwyd/allweddi newydd (gan gynnwys allweddi cerdyn ac ati)
- nododd 198 eu bod yn codi tâl am rent hwyr
- nododd 109 eu bod yn codi tâl am wasanaeth galw allan brys/y tu allan i oriau
- nododd 247 eu bod yn codi tâl am waith trwsio a oedd yn deillio o ddifrod a achoswyd gan y tenant
- nododd 88 eu bod yn codi tâl am apwyntiad a fethwyd
- nododd 148 eu bod yn codi tâl am siec a wrthodwyd
- nododd 86 y dylid cynnwys taliadau eraill

Atebodd mwy o asiantau a landlordiaid unigol y cwestiwn hwn nag a atebodd gwestiwn 3 ac roedd mwy o gefnogaeth o blaid codi pob categori o dâl yn y dyfodol. Y tri uchaf oedd difrod, wedi'i ddilyn gan allweddi a gollwyd ac wedyn rent hwyr.

Amlinellodd y mwyafrif o'r ymatebwyr (ar wahân i'r sylwadau ar ba daliadau eraill y dylid eu cynnwys) ryw elfen o risg wedi'i chydbwyso ar gyfer yr uchod. Os nad y tenant a oedd ar fai, dylai drafod y mater â'r landlord a dylai'r cyfrifoldeb gael ei rannu neu ei ysgwyddo gan y landlord. Mewn achosion lle roedd y tenant neu ei ymwelydd wedi achosi'r golled, nododd nifer o sylwadau y dylai'r tenant gymryd cyfrifoldeb llawn drosti. Awgrymodd lleiafrif o'r ymatebwyr fod y trefniadau arfaethedig yn ffafrio tenantiaid yn ormodol. Roedd ymdeimlad cyffredinol o'r ymatebion hyn y dylai tenantiaid gymryd cyfrifoldeb am eu gweithredoedd a bod y cynigion yn amharu'n ormodol ar landlordiaid.

Cyflwynodd nifer bach o sylwadau o dan y cwestiwn hwn achos dros gostau sefydlog ar gyfer pob un o'r uchod, neu gostau sefydlog ynghyd ag ychwanegiad, neu gostau sefydlog ar yr amod nad oedd y landlord yn fodlon ar gyfiawnhad y tenant. Ymdrinnir ymhellach â'r mater hwn o dan gwestiwn 5.

Lle roedd taliadau eraill nas rhestrwyd yn yr ymgynghoriad yn cael eu codi, roedd y mwyafrif yn ymwneud â thaliadau ychwanegol y gellid eu codi am dorri'r cytundeb tenantiaeth (gan gynnwys lle mae difrod wedi'i wneud i'r eiddo). Roedd yr ymatebwyr hefyd am allu codi tâl am derfynu'r contract yn gynnar (roedd hyn yn cynnwys, mewn rhai achosion, y gallu i wneud cais am ffioedd llys). Roedd eraill o'r farn y dylai fod yn bosibl codi tâl am lanhau a/neu gynnal a chadw'r eiddo, gyda rhai ymatebwyr yn nodi eu bod am godi tâl am lanhau'r eiddo yn drylwyr ar ddiwedd y denantiaeth. At hynny, cafodd talu am arddwr neu waith cynnal a chadw allanol yn fwy cyffredinol eu nodi mewn nifer bach o sylwadau.



## **Ymatebion grwpiau tenantiaid**

Ymhlith y grwpiau tenantiaid a ymatebodd i'r cwestiwn roedd Shelter Cymru, yr NUS, Tai Pawb a Diverse Cymru. Roedd pob grŵp yn pryderu ynghylch y posibilrwydd y byddai landlordiaid a/neu asiantau gosod ym manteisio ar ffioedd diffygdlu fel y byddai tenantiaid yn cael eu cosbi am ddigwyddiadau y tu hwnt i'w rheolaeth.

Ystyriwyd bod gwaith atgyweirio sy'n deillio o ddifrod a achoswyd gan y tenant yn rhywbeth y dylid ei ddileu o ffioedd diffygdlu ac, yn lle hynny, ymdrin ag ef fel mater preifat. Nododd Shelter, "[the] potential for abuse and the inevitable requirement for evidence of such damage/repairs should preclude this from being a matter that attracts a default fee." Nodwyd yr ansicrwydd ynglŷn â'r hyn a allai gael ei gwmpasu gan 'ddifrod' gan rai grwpiau, gan gynnwys yr NUS lle y nodwyd bod angen osgoi taliadau am draul neu nwyddau a oedd wedi dod i ddiwedd eu hoes. Dadleuodd nifer o'r grwpiau fod y cynllun blaendal yn ffordd well o ddatrys anghydfodau ynghylch difrod.

Lleisiwyd barn gref ynghylch apwyntiadau a fethwyd. Roedd dadl na ddylai'r rhain fod yn rhan o daliadau diffygdlu am fod rhesymau dros apwyntiadau a fethwyd yn aml yn amharu ar denantiaid, nad oeddent yn gallu codi tâl am yr amser a gollwyd ganddynt. Y ddadl arall oedd y gallai hyn fod yn daliad diffygdlu, ond dim ond o dan amgylchiadau penodol, megis pan oedd apwyntiadau yn cael eu methu dro ar ôl tro. Fodd bynnag, roedd dehongliad eang o apwyntiadau a fethwyd yn yr ymatebion, a oedd yn cynnwys y rhai rhwng y tenant a chontractwr yn ogystal â rhwng y tenant â'r landlord neu'r asiant.

O ran ffioedd galw allan brys lleisiwyd rhai pryderon ei bod yn bosibl y bydd y ffaith eu bod yn gallu parhau i godi tâl am hyn heb eglurhad pellach o'r hyn sy'n gyfystyr ag 'y tu allan i oriau', yn peri i rai asiantau ystyried newid oriau er mwyn iddynt allu codi ffioedd. Awgrymwyd hefyd y byddai rhwymedigaeth i asiantau neu landlordiaid ymateb pan fo mater iechyd a diogelwch beth bynnag, y gall hyn godi heb unrhyw fai ar ran y tenant ac, felly, na ddylid codi tâl amdano. Ystyriwyd bod ffioedd galw allan brys yn arbennig o agored i'w camddefnyddio.

Nid oedd yr ymatebion gan grwpiau tenantiaid yn cynnwys llawer o wybodaeth am rent hwyr nac allwedd i gollwyd er bod rhywfaint o gefnogaeth o blaid eu cynnwys ar yr amod bod taliadau yn rhesymol ac yn canolbwyntio ar sicrhau na fydd landlord neu asiant o dan anfantais ariannol o ganlyniad i weithredoedd neu anweithredoedd y tenant. O ran sieciau a wrthodwyd nododd Shelter Cymru fod hyn yn rhan o rent hwyr ac y byddai banc yn codi tâl ar denant am gyflwyno siec na ellid ei thalu.

Neges a gyflëwyd yn ymatebion pob un o'r grwpiau tenantiaid oedd y pwys y dylid ei roi ar hysbysu'r tenantiaid am y ffioedd y gellid eu codi arnynt cyn iddynt lofnodi'r contract. Fel y nododd Diverse Cymru, "It is essential that tenants are made aware of these potential charges, when they may be applied and the amounts before they enter into a tenancy agreement."

## **Sylwadau gan gynrychiolwyr asiantau gosod**

Roedd Cymdeithas yr Asiantau Rhentu Preswyl (ARLA) o blaid pob un o'r enghreifftiau a oedd wedi'u cynnwys yn yr ymgynghoriad. Y rheswm dros hyn yw eu bod i gyd yn achosion lle yr aed i gostau oherwydd gweithredoedd y tenant - megis colli allwedd, talu rhent yn hwyr, trafodion a wrthodwyd a gwaith atgyweirio a ddeilliodd o ddifrod a achoswyd gan y tenant ac, felly, mae'n rhaid eu cynnwys fel taliad diffygdlu. At hynny, roeddent yn pryderu, pe na châi galwadau allan brys/y tu allan i oriau eu cynnwys, ei bod yn bosibl na châi'r gwasanaeth hwn ei gynnig i denantiaid am fod mynd i eiddo yn ystod oriau anghymdeithasol yn arwain at gostau sy'n gysylltiedig ag amser yr asiant.

O ran allweddi a gollwyd, ystyriwyd y dylai unrhyw dâl hefyd gwmpasu darparu nifer o allweddi neu gloeon newydd lle y bo angen gwneud hyn er mwyn diogelu'r tenant neu denantiaid eraill, gan gynnwys tai amlfeddiannaeth, a bod angen i ddyfeisiau mynediad eraill hefyd gael eu cwmpasu.

Ystyriwyd ffioedd am dalu rhent yn hwyr a thrafodion a wrthodwyd (gan gynnwys sieciau ac archebion sefydlog) fel achosion o dorri'r contract rhwng y tenant a'r landlord neu'r asiant ac, felly, dylid codi tâl amdanynt. Awgrymwyd, am y bydd yn rhaid i asiantau a landlordiaid neilltuo amser i fynd ar drywydd taliadau hwyr a thaliadau a fethodd, dylid pennu taliadau am drafodion a wrthodwyd ar ffi sefydlog ynghyd â ffi weinyddol.

Mae Cymdeithas yr Asiantau Rhentu Preswyl o blaid y gallu i godi ffi am waith atgyweirio sy'n deillio o ddifrod a achoswyd gan y tenant. Rhaid iddi fod yn ffi a ganiateir am fod y difrod wedi'i achosi gan weithredoedd y tenant ac, mewn rhai achosion, gallai hefyd yn fod yn gyfystyr â thorri cytundeb. Nodwyd hefyd bod angen mynd i'r afael â phroblemau yn ystod y denantiaeth yn hytrach nag aros tan y diwedd er mwyn i landlord allu cydymffurfio â'i ofyniad o ran safon yr eiddo a'r amwynderau y mae'n rhaid iddo eu darparu. Awgrymwyd ei bod yn cymryd cryn dipyn o amser i asiantau unioni'r sefyllfaoedd hyn ac, felly, y dylai asiantau allu codi ffi weinyddu resymol am eu gwaith.

Ystyriwyd bod apwyntiadau cytundebol a fethwyd yn dâl dilys y byddai angen ei gynnwys mewn rheoliadau. Yr enghraifft a roddwyd oedd apwyntiad cytundebol lle mae'n ofynnol i Beiriannydd Diogelwch Nwy gynnal archwiliad diogelwch nwy blynyddol, ond mae'r tenant yn methu'r apwyntiad ac, o ganlyniad, mae'n debygol y codir ffi ar yr asiant gosod neu'r landlord am ymweliad y contractwr. Ystyriwyd, am y rheswm hwn, y dylai'r asiant neu'r landlord allu codi'r ffioedd gwirioneddol a ddeilliodd o fethu apwyntiad ar y tenant.

Cyfeiriodd Cymdeithas yr Asiantau Rhentu Preswyl hefyd at nifer o daliadau eraill nad oeddent wedi'u cynnwys yn yr ymgynghoriad a fyddai'n ddilys, yn ei farn ef. Roedd y rhain yn cynnwys newidiadau i'r contract, gan gynnwys ildio tenantiaeth, newid rhannwr ac amrywio'r contract ar gais y tenant. Y rhesymau a roddwyd dros gynnwys y rhain oedd yr amser a'r adnoddau yr oedd angen eu neilltuo i'r prosesau hyn.

Yn olaf, nododd Cymdeithas yr Asiantau Rhentu Preswyl y dylid cynnwys darpariaeth 'iawndal cytundebol' i gwmpasu'r holl faterion nas ystyrir yn benodol fel rheswm dros ddiffygdlu ac a fyddai'n ymwneud â'r costau i'r landlord yn gysylltiedig â bod yn ôl yn y sefyllfa y byddai wedi bod ynddi pe na bai'r tenant wedi torri telerau ei gytundeb tenantiaeth. Yn hyn o beth, byddai angen i geisiadau am iawndal fod yn seiliedig ar dystiolaeth gyda thâl yn cael ei godi ar gyfradd/lefel sy'n adlewyrchu'r gost resymol yr aed iddi gan y landlord er mwyn datrys y broblem.

### **Sylwadau gan gynrychiolwyr landlordiaid**

Yn debyg i ymateb Cymdeithas yr Asiantau Rhentu Preswyl, roedd Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid a Chymdeithas y Landlordiaid Preswyl o blaid pob un o'r eitemau arfaethedig yn yr ymgynghoriad am mai achosion ydynt lle yr aed i gostau oherwydd gweithredoedd y tenant a bod y rhain yn arwain at gostau i'r landlord, o ran adnoddau ac amser. Maent yn cytuno y dylai costau fod yn rhesymol ond y dylent ystyried yr amser a dreuliodd a'r anghyfleustra i'r landlord a thenantiaid eraill y cartref.

Nododd Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl, ymhlith ei haelodau, mai'r enghraifft fwyaf cyffredin oedd allweddi a gollwyd a bod y rhan fwyaf o alwadau am allweddi newydd yn cael eu gwneud yn hwyr y nos pan fydd y tenant wedi dychwelyd adref heb wybod nad oedd ei allwedd ganddo mwyach. Ar y sail hon, nododd y dylid ychwanegu ffi galw allan hwyr y nos

fel taliad diffygddalu. Mae'n awgrymu y byddai peidio â chaniatáu hyn yn arwain at leihad yn y gwasanaeth hwn a ddarperir. Yn unol â'r ymateb a ddarparwyd gan Gymdeithas yr Asiantau Rhentu Preswyl, nododd Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl fod angen i ddarpariaeth yn y maes hwn gwmpasu gosod clo newydd a rhoi allweddi newydd i gyd-denantiaid er mwyn diogelu'r eiddo a thenantiaid eraill. Dylai costau gynnwys yr angen i'r contractwr fynd i'r eiddo i wneud y gwaith sydd ei angen er mwyn rhoi mynediad i'r tenant a diogelu'r eiddo.

O ran difrod, nododd Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl fod blaendaliadau sicrwydd yn darparu ar gyfer talu cost gwaith atgyweirio ar ddiwedd y denantiaeth ond bod adegau lle mae angen atgyweirio difrod a achoswyd gan y tenant ar unwaith. Mae'r rhain yn cynnwys achosion lle y gallai oedi cyn gwneud gwaith atgyweirio olygu bod y difrod yn gwaethygu, gan amharu ar yr eiddo a'r tenant. Mae Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl yn awgrymu bod achosion hefyd lle y gallai difrod nas atgyweiriwyd beri risgiau o ran iechyd a diogelwch ac arwain at sefyllfa lle nad yw'r landlord yn bodloni ei ofynion cyfreithiol (er enghraifft difrod i larymau tân, neu synwryddion mwg).

Mae Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl o blaid y gallu i godi tâl am apwyntiadau a gollwyd mewn achosion lle mae landlord wedi trefnu apwyntiad i denant er mwyn atgyweirio neu archwilio'r eiddo ac mae'r apwyntiad hwnnw yn cael ei fethu sawl gwaith. Mewn achosion o'r fath, ystyrir y dylid codi tâl mewn perthynas ag unrhyw gostau, gan gynnwys costau sy'n gysylltiedig â'r angen i ohirio'r gwaith atgyweirio neu gost uwch am apwyntiad arall. Byddai'r tenant yn cael ei hysbysu am y costau wrth drefnu amser ar gyfer yr apwyntiad a oedd yn gyfleus i'r ddwy ochr.

Cyfeiriwyd at nifer o weithredoedd neu anweithredoedd eraill gan denantiaid fel rhai a oedd yn haeddu taliad diffygddalu, gan gynnwys cosbau a osodir gan landlord ond sy'n deillio o weithred tenant mewn eiddo lesddaliadol ac a allai fod yn gyfystyr â thorri amodau'r brydles (megis cwynion ynghylch sŵn), taliadau am gasglu gwastraff a godir ar landlord gan awdurdod lleol lle nad yw'r tenant wedi bodloni ei ofyniad i waredu sbwriel yn gywir a'r costau sy'n gysylltiedig â pheidio â chynnal a chadw'r gerddi yn ystod y denantiaeth lle mae'r cytundeb yn cynnwys hyn fel gofyniad.

Yn olaf, cododd Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl fater taliadau am derfynu'r denantiaeth yn gynnwys gan nodi y dylai landlordiaid gadw'r gallu i ganiatáu i denant adael tenantiaeth yn gynnwys drwy gynnig tâl a ganiateir iddo yn lle gorfod anrhydeddu cyfnod y denantiaeth. Mae'n cynnig y gallai'r tâl fod yn rhent mis am y cyfnod o amser y byddai'r eiddo yn wag neu i dalu'r costau yn gysylltiedig â dod o hyd i denant newydd i gymryd lle'r hen un mewn contract. Awgrymir mai canlyniad peidio â gwneud hynny fyddai contractau a allai fod yn andwyol o anhyblyg i landlordiaid a thenantiaid fel ei gilydd.

### **Sylwadau gan gyrff eraill**

Mae Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS) o blaid y ffioedd diffygddalu a amlinellir yn y Ddeddf yn Lloegr ynghyd â'r taliadau diffygddalu a nodwyd yn yr ymgynghoriad a gynhaliwyd yng Nghymru:

- Gwaith trwsio sy'n deillio o ddifrod a achoswyd gan denant;
- Sieciau a wrthodwyd (er na ddylid codi tâl am hyn os codir ffi am dalu'n hwyr hefyd am fod y siec wedi arwain at daliad hwyr, a dim ond os cafodd ffi ei chodi ar yr asiant neu'r landlord gan ei sefydliad ariannol o ganlyniad i'r siec a wrthodwyd).

Ni ddylid codi tâl am alwadau allan i eiddo os ydynt yn rhan o ddyletswyddau neu gyfrifoldebau'r landlord neu'r asiant. Os oes problem gyda'r eiddo y mae angen ymdrin â hi ar

frys, mae gan denantiaid yr hawl i ddisgwyl ei bod yn cael ei datrys o fewn cyfnod rhesymol o amser heb gosb oherwydd yr adeg o'r dydd.

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

Atebwyd y cwestiwn gan gyfanswm o 278 o ymatebwyr.

- roedd 190 o'r farn y dylid ei gyfrifo ar sail y colledion gwirioneddol i'r landlord/asiant
- roedd 20 o'r farn y dylai asiantau allu pennu'r tâl
- roedd 16 o'r farn y dylai fod terfynau penodol ar gyfer pob taliad.
- roedd 19 o'r farn y dylai fod terfynau penodol ar gyfer taliadau penodol
- roedd 27 o'r farn y dylid defnyddio dull arall i gyfrifo colledion

Roedd y mwyafrif o'r ymatebwyr (68%) o'r farn y dylai taliadau fod yn seiliedig ar gostau gwirioneddol i'r landlord neu'r asiant ac er y gellid dadlau bod cynrychiolwyr tenantiaid bob amser yn debygol o ogwyddo tuag at hyn, dyma oedd barn y landlordiaid/asiantau hefyd.

Fodd bynnag, dylid nodi, ymhlith y sylwadau yn y categori 'arall', fod cefnogaeth o blaid cyfrifo'r tâl ar sail y colledion gwirioneddol ynghyd â swm ychwanegol i dalu am bethau megis ffi weinyddol neu'r amser a dreuliwyd gan y landlord. Cafwyd nifer o awgrymiadau ynghylch sut y byddai hyn yn cael ei gymhwyso at bob taliad diffygdlu h.y. cyfradd benodol ar gyfer allweddai a gollwyd a cholledion gwirioneddol ar gyfer gwaith atgyweirio, neu golledion gwirioneddol ynghyd ag amser y landlord ar gyfer gwaith atgyweirio ac nid oedd fawr ddim cysondeb o ran sut y câi amser y landlord ei hun ei werthuso gyda rhai yn nodi eu bod am i hyn gael ei werthuso yn ôl cyfradd sefydlog ac eraill yn awgrymu bod angen ei ystyried. Awgrymodd nifer bach o sylwadau y dylai fod fformiwla benodol hefyd ar gyfer cyfrifo treuliau teithio yn ychwanegol at yr uchod. Nid oedd fawr ddim cefnogaeth o blaid gosod terfynau ar bob taliad neu rai taliadau nac o blaid caniatáu i landlordiaid neu asiantau bennu'r ffioedd eu hunain.

Yn ogystal â gofyn ar ba sail y dylid cyfrifol taliadau, gofynnodd yr ymgynghoriad pa wybodaeth y dylid ei darparu fel tystiolaeth o'r costau yr aed iddynt os bydd costau gwirioneddol yn cael eu defnyddio. Nododd y mwyafrif o'r ymatebwyr mai anfonebau a derbynebau oedd y ffordd hawsaf a mwyaf effeithiol o ddarparu tystiolaeth o golledion, gyda chyfriflenni banc yn darparu'r dystiolaeth ar gyfer rhent a gollwyd. O fewn yr ymatebion hynny, a chan adlewyrchu'r pwynt a wnaed uchod, cyflwynodd nifer o ymatebwyr ddadl dros ychwanegu rhyw swm at yr incwm a'r derbyniadau er mwyn talu ffi weinyddol neu wneud iawn am unrhyw anghyfleustra. At hynny, cyfeiriodd nifer bach o ymatebwyr at ddefnyddio rhyw fath o dystiolaeth ffotograffig i ddarparu tystiolaeth addas bellach.

### **Sylwadau gan grwpiau tenantiaid**

Mynegodd Shelter Cymru bryder y gallem wynebu sefyllfa debyg i'r un sydd wedi codi yn yr Alban lle mae "some letting agents have sought to maximise income wherever possible by finding ways to work around the fees ban." Dadleuodd y gellid osgoi hyn drwy sicrhau bod eglurder ynglŷn â pha daliadau diffygdlu y gellid eu codi. Y risg a nodwyd ganddo oedd y gallai taliadau o'r fath gael effaith andwyol ar denantiaid sy'n agored i niwed, gan gynnwys y rhai ar incwm isel a/neu sy'n derbyn Credyd Cynhwysol.

Dadleuodd yr NUS, er mwyn i daliadau am rent hwyr, apwyntiadau a gollwyd ac ati, gael eu cyflwyno y dylid pennu'r rhain "centrally, with advice taken from experts such as Crisis, Citizens Advice and ourselves". Dadleuodd na ddylai landlordiaid nac asiantau bennu'r

taliadau hyn ac y dylai fod system apelio os bydd tenantiaid o'r farn bod taliadau yn annheg neu'n anghymesur.

### **Sylwadau gan gynrychiolwyr landlordiaid**

Ymhlith cynrychiolwyr landlordiaid a ymatebodd i'r cwestiwn hwn roedd Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl a Chymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid. Mynegodd Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl bryder bod Llywodraeth Cymru yn ceisio dod o hyd i 'one size fits all solution' ac y dylai fod yn bosibl adennill costau a cholledion yr aed iddynt yn rhesymol. Nododd ei ymateb mai un o'r agweddau unigryw ar dai oedd yr amser y mae landlordiaid yn ei dreulio yn gwneud gwaith atgyweirio ac ar faterion eraill sy'n ymwneud â'r denantiaeth ac y dylai fod yn bosibl hawlio am yr amser hwn. Roedd Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid o'r farn y dylai fod canllawiau sy'n cynnwys "a clear breakdown of what constitutes a 'reasonable fee', using examples of various disputes."

### **Sylwadau gan gynrychiolwyr asiantau**

Argymhellodd Cymdeithas yr Asiantau Rhentu Preswyl y dylai Llywodraeth Cymru ystyried y terfynau penodol a ddefnyddir mewn deddfwriaeth debyg sy'n effeithio ar Loegr (Deddf Ffioedd Tenantiaid 2019) ar gyfer ffioedd diffygddalu â thâl wedi'i gapio. Yn y sefyllfaoedd hynny lle mae'r costau yn uwch na'r terfyn wedi'i gapio, ar yr amod y gellir darparu tystiolaeth, dylid caniatáu costau rhesymol uwchlaw'r cap.

O ran tystiolaeth, mae Cymdeithas yr Asiantau Rhentu Preswyl yn awgrymu, er mwyn darparu tystiolaeth o'r costau yr aed iddynt, y byddai angen i asiantau ddarparu derbynebaw cost, anfonebau contractwyr a gohebiaeth wedi'i stampio â'r amser.

### **Sylwadau gan gyrff eraill**

Hoffai RICS weld ffioedd diffygddalu yn cael eu codi ar lefel sy'n agos at y gost neu'r baich ariannol i'r asiant neu'r landlord, gyda chap a therfyn ar y costau amser y gellir codi tâl amdanynt. Byddai hefyd o blaid ystod costau/ffioedd penodol ar gyfer amser y gellir codi tâl amdano ar gyfer gwaith a wnaed gan yr asiant neu'r landlord ei hun i atgyweirio difrod a achoswyd gan y tenant.

**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.**

Nid oedd fawr ddim cysondeb ymhlith yr 17 o ymatebwyr i'r cwestiwn hwn. Roedd y mwyafrif o'r rhain o'r farn y dylai fod rhyw ddull cyson o gyfrifo taliadau pan oedd rhent yn hwyr. Nododd nifer bach o sylwadau nad oedd unrhyw dâl am rent hwyr o dan eu cytundeb tenantiaeth presennol.

**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'n ffordd deg a rhesymol o gyfrifo a chodi tâl am rent hwyr?**

Atebodd cyfanswm o 201 o ymatebwyr gwestiwn 6b ac atebodd 230 gwestiwn 6c. Mae'r cwestiynau hyn wedi'u hystyried gyda'i gilydd er mwyn rhoi dealltwriaeth gliriach o'r sefyllfa gyffredinol.

Nododd y mwyafrif o'r ymatebwyr nad oeddent yn codi tâl am daliadau hwyr. Pan roddwyd rheswm, roedd yn perthyn i ddau gategori, sef: yn gyntaf, nad oedd problem wedi bod erioed o ran tenantiaid yn talu'n brydlon ac, os oedd, y byddai'r landlord neu'r asiant yn trafod hyn â'r tenant yn gyntaf. Yn aml, cyfeiriwyd at broses fetio tenantiaid lwyddiannus fel y rheswm dros y llwyddiant hwn. Ychwanegodd rhai o'r ymatebwyr y gallent godi cyfradd, ond, oherwydd yr uchod, nad oeddent wedi gwneud hynny.

Yn ail, dadleuodd rhai ymatebwyr nad oedd yn werth codi tâl am rent hwyr oherwydd, unwaith roedd y tenant wedi mynd i ôl-ddyledion, roeddent yn annhebygol o glirio eu hôl-ddyledion, yn enwedig pe bai ffioedd hwyr yn cael eu hychwanegu at y swm a oedd yn ddyledus ganddynt. Un thema a godwyd dro ar ôl tro gan yr ymatebwyr oedd y byddai'r hyder a roddai budd-dal tai o ran gwarantu y câi rhent ei dalu yn lleihau ar ôl i gredyd cynhwysol gael ei gyflwyno.

Cyfeiriodd rhai ymatebwyr at bwysigrwydd negodi a thrafod er mwyn ceisio sicrhau bod ôl-ddyledion yn cael eu talu a bod y ddau barti yn cael eu cadw'n hapus.

Dadleuodd y mwyafrif o'r ymatebwyr y dylai fod ffi sefydlog, naill ai canran neu swm penodol ar gyfer rhent hwyr. Roedd gwahaniaeth barn rhwng y rhain o ran pryd y dylai fod yn ofynnol talu ffi. Roedd y mwyafrif o'r farn y byddent yn codi tâl ar y tenant cyn gynted ag yr oedd y rhent yn ddyledus ac na chafodd ei dalu. Byddai nifer llai yn rhoi cyfnod o ras cyn codi ffi neu ganran sefydlog ac roedd y cyfnod hwn yn amrywio o 7 i 14 diwrnod ar ôl y dyddiad roedd y rhent yn ddyledus.

Esboniodd bron pob un o'r ymatebwyr a ddywedodd y dylai fod ffi sefydlog, eu fformiwla ar gyfer cyfrifo'r swm o rent a fyddai'n ddyledus gan denant am rent hwyr. O fewn yr ymatebion hyn, nododd tua hanner y dylai'r swm hwn fod yn ganran o'r rhent, neu'n gyfradd sylfaenol benodol (e.e. cyfradd sylfaenol Banc Lloegr, LIBOR) ynghyd â chanran. Roedd rhai sylwadau yn ystyried bod y swm ychwanegol yn daliad cosb a gâi ei gynnwys er mwyn atal y tenant rhag talu'n hwyr. Dadleuodd nifer llai o'r ymatebwyr y dylai fod cyfradd sylfaenol benodol yn unig heb unrhyw daliad cosb.

O'r sylwadau eraill ynghylch cyfrifo a chodi tâl am rent hwyr, nododd nifer llai o'r ymatebwyr swm sefydlog y gellid ei godi am bob taliad hwyr yn hytrach na chanran o'r rhent. Cyfeiriodd nifer bach o'r ymatebwyr yn benodol at denantiaid yn talu am golledion gwirioneddol landlordiaid a dadleuodd rhai ymatebwyr y dylid cytuno ar y tâl yn y contract cyn iddo gael ei lofnodi.

Dadleuodd rhai ymatebwyr y dylai fod ymagwedd fwy cydweithredol at daliadau am y dylai landlordiaid ddechrau cyfathrebu â'u tenant cyn unrhyw daliadau hwyr ac, ar yr amod y cytunwyd arno ymlaen llaw, na ddylid codi tâl am daliad hwyr. Nododd rhai sylwadau na ddylid codi tâl amdano o gwbl.

### **Sylwadau gan grwpiau tenantiaid**

Yr NUS a ddarparodd y mwyafrif o'r ymateb i'r cwestiwn hwn gan grwpiau tenantiaid. Roedd o'r farn y dylai landlordiaid ystyried ymyriadau mwy cynhyrchiol cyn codi ffioedd am rent hwyr ac y gallai hyn gynnwys atgyfeiriadau at wasanaethau cyngor neu wasanaethau a ddarperir gan brifysgol/undeb myfyrwyr y myfyriwr. Mae'r NUS yn pryderu y gall ffioedd am rent hwyr waethygu anawsterau ariannol i'r rhai sydd eisoes yn ei chael hi'n anodd ymdopi. Mae'n credu bod hwn yn faes lle y dylai taliadau gael eu pennu gan Lywodraeth Cymru neu awdurdodau lleol, ac y dylid gwneud darpariaeth i denantiaid geisio cymorth a chyngor ariannol gan

gynnwys gwasanaethau cyfeirio lle mae landlordiaid ac asiantau yn darparu manylion cyswllt staff perthnasol awdurdodau lleol a'r Ganolfan Cyngor ar Bopeth.

### **Sylwadau gan gynrychiolwyr asiantau gosod**

Nododd Cymdeithas yr Asiantau Rhentu Preswyl yn bendant y farn y dylai asiantau allu codi llog ar daliadau rhent hwyr ar 3 y cant uwchlaw Cyfradd Sylfaenol Banc Lloegr ynghyd â ffi weinyddu. Dylai'r llog gael ei godi'n ddyddiol o'r dyddiad roedd y rhent yn ddyledus ac na chafodd ei dalu. Dylai'r ffi weinyddol fod yn rhesymol ac adlewyrchu'r gost wirioneddol yr aed iddi o ganlyniad i fonitro a gweithredu'r ôl-ddyledion rhent.

### **Sylwadau gan gynrychiolwyr landlordiaid**

Nid oedd Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl o'r un farn ag ARLA. Gan nodi'r 3% o rent ynghyd â chyfradd Banc Lloegr, sef y taliad diffygdlu presennol yn Lloegr, mae Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl yn pryderu, pe bai Cymru yn adlewyrchu hyn, na fyddai'n ddigon i atal tenantiaid rhag talu'n hwyr a rhoi sicrwydd i landlordiaid yng Nghymru y byddent yn cael eu rhent. Dadleuodd Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl, "the reasonable interest rate currently attached to most credit cards and overdrafts should be charged to reduce the chances of such a credit line becoming a possibility."

Mynegodd bryder penodol ynghylch y costau gwirioneddol i'w haelodau sy'n gysylltiedig â thaliadau hwyr a goblygiadau hyn i daliadau morgais eu haelodau ac, felly, eu statws credyd. Fodd bynnag, "most mortgages allow a grace period before there is a charge and the RLA would recommend reflecting such grace with late payment of rent."

<b>Cwestiwn 7: Pa wybodaeth y dylid ei darparu i ddarpar denant cyn i landlord neu asiant gymryd blaendal cadw?</b>
---

Atebwyd y cwestiwn gan gyfanswm o 292 o ymatebwyr.

- Roedd 245 o'r farn y dylid rhoi manylion sylfaenol pob parti a oedd i'w cynnwys yn y cytundeb (darpar denant, landlord ac asiant) gan gynnwys manylion cyswllt.
- Roedd 258 o'r farn y dylid rhoi manylion y math o denantiaeth y byddai'r tenant yn ymrwymo iddi a hyd y denantiaeth honno, gan gynnwys y dyddiad symud i mewn.
- Roedd 271 o'r farn y dylid hysbysu'r darpar denant am swm y rhent.
- Roedd 269 o'r farn y dylid ei hysbysu am swm y blaendal sicrwydd.
- Roedd 218 o'r farn y dylid darparu gwybodaeth am y gofynion ar gyfer gwarantwr.
- Roedd 245 o'r farn y dylid rhoi manylion am yr amgylchiadau lle y caiff y blaendal cadw ei ad-dalu
- Roedd 239 o'r farn y dylid rhoi 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
- Roedd 246 o'r farn y dylid rhoi manylion am beth fydd yn digwydd ar ôl i flaendal gael ei dalu, gan gynnwys pa wiriadau a wneir gan y landlord/asiant.

Nid oedd fawr ddim cysondeb rhwng y sylwadau ynghylch y cwestiwn hwn. Nodir isod rai awgrymiadau a wnaed:

- Dylai fod ffordd o gosbi'r tenant os bydd yn camliwio ei hun ar ei ffurflen gais
- Ni ddylid darparu'r wybodaeth hon o gwbl cyn i'r blaendal gael ei gymryd
- Dylai fod telerau ac amodau safonol
- Dylai tenantiaid gael copi o'r cytundeb tenantiaeth arfaethedig ynghyd â chanllaw Rhentu Doeth Cymru i denantiaid.

- Dylai fod copi drafft o'r Denantiaeth Fyrddaliol Sicr neu'r contract.
- Dylid amlinellu cyflwr yr eiddo.
- Dylai fod rhestr o'r taliadau a godir ar y tenant y gellid eu didynnu o'r blaendal cadw.

### **Sylwadau gan grwpiau tenantiaid**

Shelter Cymru a ddarparodd y mwyafrif o'r ymateb i'r cwestiwn hwn gan grwpiau tenantiaid. Roedd o'r farn y dylai'r wybodaeth a ddarperir gynnwys sefyllfaoedd lle nad yw blaendal cadw yn ad-daladwy, manylion sy'n ymwneud â'r wybodaeth y bydd ei hangen er mwyn i wiriad credyd/geirda gael ei gwblhau (a'r meini prawf ar gyfer cais llwyddiannus), manylion penodol sy'n ymwneud â meini prawf y landlord ar gyfer ymgeisydd (e.e. dim anifeiliaid anwes, dim plant, dim budd-daliadau) a'r gofynion o ran isafswm incwm ar gyfer yr eiddo. Nododd hefyd, o dan amgylchiadau priodol, y dylid rhoi manylion gwarantwr ynghyd ag unrhyw ofynion ychwanegol y gallai fod yn rhaid i'r gwarantwr hwnnw eu darparu.

### **Sylwadau gan gynrychiolwyr asiantau gosod**

Roedd Cymdeithas yr Asiantau Rhentu Preswyl o'r farn y dylai tenantiaid hefyd gael cytundeb tenantiaeth drafft cyn i'r asiant gymryd Blaendal Cadw. Dylai'r cytundeb hwn gael ei ddyfrnodi fel drafft. O ganlyniad, byddai gan unrhyw ddarpar denant y wybodaeth angenrheidiol i wneud penderfyniad hyddysg ynghylch y contract a gallu cydgysylltu a negodi â'r landlord.

### **Sylwadau gan gynrychiolwyr landlordiaid**

Cymdeithas yr Asiantau Rhentu Preswyl a ddarparodd y mwyafrif o'r ymateb i'r cwestiwn gan gynrychiolwyr landlordiaid a chytunodd y dylai'r tenant gael ei hysbysu am y trefniadau cyn i'r blaendal gael ei gymryd. Nododd hefyd mai'r tenant ei hun fyddai fwyaf tebygol o ofyn am i wiriadau megis geirdaon tenant a gwiriadau credyd gael eu gwneud ac am i fanylion y gwiriadau hynny gael eu rhoi i'r landlord yn ystod cyfnod y blaendal cadw. Mae Cymdeithas yr Asiantau Rhentu Preswyl yn pryderu y gallai peidio â chodi tâl am wiriadau credyd neu eirdaon tenant olygu na chânt eu cynnal a allai fod o anfantais i'r landlord.

At hynny, roedd Cymdeithas y Landlordiaid hefyd o'r farn bod 'gwybodaeth resymol' yn well na 'gwybodaeth ragnodedig' am y byddai hyn yn golygu na fyddai ei haelodau yn cael eu cosbi am beidio â darparu 'gwybodaeth ragnodedig' os nad yw'r wybodaeth yn rhesymol berthnasol i'r tenant.

### **Sylwadau gan gyrff eraill**

Roedd RICS o blaid darparu gwybodaeth lawn o fewn cytundeb tenantiaeth am y ffioedd a gaiff eu codi a'r swm a gaiff ei godi lle y bo'n hysbys. Mae o blaid rhoi'r holl wybodaeth, gan gynnwys unrhyw gymalau ynglŷn â thorri'r cytundeb, i'r tenant cyn i'r blaendal cadw gael ei gymryd. Byddai hefyd yn annog rhoi canllawiau clir ar gyfrifoldebau tenantiaid a landlordiaid ynghylch gwaith atgyweirio a chynnal a chadw'r breswylfa o fewn y cytundeb tenantiaeth. Am nad oes yr un ffordd gynhwysfawr o gyfleu'r wybodaeth, mae'n credu y dylid ei darparu mewn ffordd sy'n ei gwneud yn haws i'r tenant, gan ystyried anawsterau dysgu, anawsterau technegol (megis methu â chael mynediad i'r rhyngwyd) a phroblemau iaith.

**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)?**

Atebwyd y cwestiwn gan gyfanswm o 266 o ymatebwyr.



Awgrymodd y mwyafrif o'r ymatebwyr y dylai'r tenant gael copi electronig a/neu gopi caled. Awgrymodd nifer bach o'r ymatebwyr y dylai fod ar gael i'w adolygu yn swyddfa'r asiant ond yr awgrym a gododd amlaf yn yr ymatebion hyn oedd y dylai fod rhywbeth ar ffurf ysgrifenedig ar gyfer y tenant.

Ymhlith rhai o'r awgrymiadau eraill roedd:

- Darparu'r wybodaeth drwy un o apiau Rhentu Doeth Cymru
- Darparu'r wybodaeth mewn fformatau hygyrch hefyd, gan gynnwys braille, print bras a sain.
- Dylai pob parti i'r contract gytuno pa ffurf oedd fwyaf addas iddynt
- Dylid cynnwys rhyw fath o ddarpariaeth lafar i ategu'r cynnwys ysgrifenedig.

### **Sylwadau gan grwpiau tenantiaid**

Ymhlith y grwpiau tenantiaid a ymatebodd i'r cwestiwn roedd Shelter Cymru, yr NUS, Tai Pawb a Diverse Cymru. Roedd pob un o'r ymatebion yn adlewyrchu pwysigrwydd gwneud yn siŵr bod pawb yn gallu cael y wybodaeth mewn ffordd a oedd yn addas i bawb. Nododd yr ymatebwyr nifer o ffyrdd y dylid eu hystyried i weld a ydynt yn addas, gan gynnwys copi caled, yn electronig, drwy wefan ac mewn fformatau hygyrch. At hynny, cyfeiriodd y rhan fwyaf o'r grwpiau at bwysigrwydd defnyddio Saesneg clir, hawdd ei deall, er mwyn atal camgyfathrebu neu gamddealltwriaeth. Nododd yr NUS fod angen cyflwyno gwybodaeth yn glir hefyd gyda'r rhwymedigaeth ariannol ar y tenant(iaid) yn cael ei nodi mewn ffordd sy'n hawdd i'w deall. Ychwanegodd Shelter Cymru y dylai gwybodaeth am unrhyw ofynion o ran gwarantwyr fod ar gael yn rhywle y mae'n hawdd cael gafael arni.

### **Sylwadau gan gynrychiolwyr landlordiaid**

Ymhlith cynrychiolwyr landlordiaid a ymatebodd i'r cwestiwn hwn roedd Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl a Chymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid. Nododd Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl ei bod o'r farn y dylid darparu gwybodaeth yn electronig yn awtomatig yn y lle cyntaf er mwyn lleihau'r ôl troed carbon a, phe bai'r darpar denant am argraffu'r wybodaeth mewn copi caled wedyn, y gallai wneud hynny ar ei draul ac yn ei amser ei hun. Nododd Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid ei bod yn bwysig rhoi gwybodaeth glir i ddarpar denantiaid ac y dylent gael y wybodaeth naill ai ar ffurf copi caled neu'n electronig, o leiaf.

**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?**

Cafwyd cyfanswm o 224 o ymatebion i'r cwestiwn hwn.

Er bod nifer o ymatebion i'r cwestiwn hwn wedi dod i law, cafwyd cryn nifer o atebion a oedd wedi nodi 'ddim yn gwybod'/'dim ateb' ac, ar ben hynny, cafwyd cryn nifer o sylwadau na wnaethant ymdrin â'r cwestiwn. O'r ymatebwyr hynny na wnaethant ateb y cwestiwn, roedd y mwyafrif ohonynt o'r farn nad oedd angen fersiwn Gymraeg, naill ai am nad oedd y Gymraeg yn cael ei defnyddio yn yr ardal neu am y byddai'n rhy ddrud i ddarparu'r ddwy. Dengys sylwadau eraill fod cefnogaeth o blaid mabwysiadu dull gweithredu cytbwys a sicrhau cytundeb rhwng y tenant a'r landlord ym mha iaith y dylid darparu dogfennau ac er y dylai

dogfennau gael eu llunio yn Saesneg, ar y cyfan, y dylent hefyd gael eu darparu yn Gymraeg os gofynnir amdanynt.

Cafwyd rhai sylwadau a oedd yn dadlau y dylai Llywodraeth Cymru dalu'r gost o gyfieithu ac y dylai pob dogfen fod yn ddwyieithog. At hynny, dadleuodd rhai, pe bai'r dogfennau yn defnyddio iaith syml, nid yn unig y byddai'r baich cyfieithu yn gyfyngedig, ond y byddai'n hyrwyddo'r Gymraeg mewn ffordd fwy gweithredol.

**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.**

Cafwyd cyfanswm o 180 o ymatebion i'r cwestiwn hwn.

Yn debyg i'r ymatebion i gwestiwn 9, cafwyd nifer mawr o ymatebion a oedd yn nodi 'ddim yn gwybod'/'dim' neu na wnaethant ymdrin â'r cwestiwn. Rhoddodd y sylwadau a oedd yn berthnasol i'r cwestiwn ddarlun tebyg iawn i'r ymatebion i gwestiwn 9 sef, ym marn yr ymatebwyr, nad oedd angen cael fersiwn Gymraeg, naill ai am nad oedd y Gymraeg yn cael ei defnyddio yn yr ardal neu am y byddai'n rhy ddrud i ddarparu'r ddwy.

Roedd rhywfaint o gefnogaeth i ddogfennau safonol yn y ddwy iaith y gellid eu lawrlwytho ac wedyn eu haddasu pe bai'r partiön yn ystyried ei bod yn briodol gwneud hynny. Fel arall, nododd sylwadau y byddai angen rhyw fath o gymhelliant ariannol arnynt i lunio dogfennau dwyieithog.

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

Cafwyd cyfanswm o 109 o ymatebion i'r cwestiwn hwn.

### **Sylwadau gan landlordiaid, asiantau a grwpiau cynrychioliadol**

Cododd nifer sylweddol o'r sylwadau a gafwyd mewn ymateb i'r cwestiwn hwn faterion nas cwmpeisir gan y rheoliadau sy'n cael eu cynnig, ond a oedd yn canolbwyntio yn lle hynny, ar effaith Deddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) 2019 sydd bellach wedi'i roi ar waith.

Nododd nifer o'r ymatebwyr eu pryderon y byddai'r Ddeddf a'r newidiadau cysylltiedig yn niweidio'r landlordiaid da yn annheg ac yn cael eu trosglwyddo i'r tenant gan landlordiaid drwg.

Codwyd pryderon hefyd fod yn rhaid i Lywodraeth Cymru ystyried yr amser y mae asiantau gosod yn ei dreulio yn ymdrin â chostau sefydlu tenantiaethau ac ymgymryd â thasgau rheoli a gweinyddu wrth bennu ffioedd diffygdlu mewn rheoliadau. Roedd hyn yn adlewyrchu safbwyntiau a fynegwyd am y ddeddf yn gyffredinol i'r fath raddau fel yr awgrymwyd mai ei heffaith fyddai ei gwneud yn ofynnol i asiantau leihau nifer eu staff am na fyddai'r costau sy'n gysylltiedig â'u cyflogi yn fforddiadwy mwyach. Awgrymwyd hefyd y byddai'n cael effaith

negyddol ar ymddygiad tenantiaid wrth anrhydeddu eu contract os mai cyfyngedig yw'r ffioedd y gellir eu codi fel anghymhellion.

### **Sylwadau gan grwpiau tenantiaid**

Ymhlith y grwpiau tenantiaid a ymatebodd i'r cwestiwn roedd Shelter Cymru, yr NUS, Tai Pawb a Diverse Cymru. Yn debyg i'r ymatebion unigol, roedd yr atebion i'r cwestiwn hwn yn amrywio.

Roedd Shelter yn pryderu nad oedd yr ymgynghoriad yn ymdrin â "payments by third parties in respect of defaults."

Mynegodd Tai Pawb bryder tebyg i Shelter ac roedd am sicrhau bod y trefniadau yn cael eu nodi'n glir drwy gyfathrebu. "In addition to that, there is also another concern that due to the changes in way letting agents obtain their income, vulnerable and diverse tenants will face further marginalisation when trying to access PRS accommodation."

Nododd Diverse Cymru ei fod am i'r effeithiau ar bobl ag un neu fwy o nodweddion gwarchoddedig gael eu cydnabod ac y dylid mynd i'r afael â nhw. Roedd ei bryderon yn canolbwyntio ar yr anfantais a'r niwed posibl a allai olygu nad yw pobl o'r fath yn cael eu hystyried.

## Y Camau Nesaf

Ar ôl ystyried yr ymatebion a ddarparwyd i'r ymgynghoriad hwn, mae Llywodraeth Cymru yn bwriadu cyflwyno rheoliadau er mwyn gwneud y canlynol:

- Disgrifio ymhellach y taliadau diffygdlu a gaiff eu hystyried fel taliadau a ganiateir o dan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) 2019. Y bwriad yw rhoi eglurder ynglŷn â'r hyn y gellir ei godi mewn perthynas â thaliadau diffygdlu penodol a'r terfynau ar unrhyw dâl o'r fath. Mae Llywodraeth Cymru yn bwriadu gwneud y rheoliadau hyn ar ddechrau'r Flwyddyn Newydd.
- Rhagnodi, drwy ddefnyddio rhestr glir, y wybodaeth y mae'n rhaid i landlord neu asiant ei rhoi i denant cyn i flaendal cadw allu cael ei gymryd. Bydd hyn yn golygu bod gan denant y wybodaeth sydd ei hangen i wneud penderfyniad hyddysg cyn llunio cytundeb tenantiaeth ac y bydd landlord neu asiant yn gallu nodi'n glir lle y mae angen i'r tenant gymryd camau. Mae Llywodraeth Cymru'n bwriadu gwneud y rheoliadau hyn cyn diwedd 2019.

Caiff rheoliadau drafft eu gosod gerbron y Cynulliad a chânt eu rhannu â rhanddeiliaid bryd hynny.

Os bydd y Cynulliad yn cytuno ar reoliadau, caiff y canllawiau presennol ar gyfer Deddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) 2019 eu diweddarau er mwyn ystyried y newidiadau.

## Atodiad 1 – Rhestr o'r sefydliadau a ymatebodd i'r ymgynghoriad<sup>1</sup>

- ARLA
- Bob Parry Estate Agents
- Cyngor Caerdydd
- Y Gymdeithas Tir a Busnesau Cefn Gwlad
- Diverse Cymru
- Front Row Properties Management
- FlatHomes Property Services
- Homelet North Wales Limited
- Housemartins
- Cyngor Ynys Môn
- John Harding Estates Ltd
- MS Properties
- Nicholas Michael Estate Agents
- Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid
- Undeb Cenedlaethol y Myfyrwyr
- Oakfield Property
- Gosodiadau Pathway (Cymdeithas Gofal Sir Benfro)
- PB Property Sales & Lettings Ltd
- Cyngor Sir Powys – gwasanaeth tai
- Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig
- Cymdeithas Landlordiaid Preswyl
- SA Property
- Shelter Cymru
- Cyngor Abertawe
- Tai Pawb
- Tai Torfaen
- Training for Professionals
- Watts and Morgan

---

<sup>1</sup>Nid ydym wedi cynnwys y sefydliadau hynny a nododd eu bod am i'w hymatebion gael eu cadw'n ddienw