

Bil Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) Crynodeb o'r Bil

Tachwedd 2018



Cynulliad Cenedlaethol Cymru yw'r corff sy'n cael ei ethol yn ddemocrataidd i gynrychioli buddiannau Cymru a'i phobl, i ddeddfu ar gyfer Cymru, i gytuno ar drethi yng Nghymru, ac i ddwyn Llywodraeth Cymru i gyfrif.

Gallwch weld copi electronig o'r ddogfen hon ar wefan y Cynulliad Cenedlaethol:
www.cynulliad.cymru/ymchwil

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

Senedd Ymchwil
Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Tŷ Hywel
Bae Caerdydd
CF99 1NA

Ffôn: **0300 200 6295**
E-bost: Jonathan.Baxter@Cynulliad.Cymru
Twitter: [@SeneddYmchwil](https://twitter.com/SeneddYmchwil)
Blog: SeneddYmchwil.blog

© **Hawlfraint Comisiwn Cynulliad Cenedlaethol Cymru 2018**

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 Cynulliad Cenedlaethol Cymru sy'n berchen ar hawlfraint y deunydd a rhaid nodi teitl y ddogfen.

Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Senedd Ymchwil

Bil Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru)

Crynodeb o'r Bil

Tachwedd 2018

Awduron:

Jonathan Baxter

Trosolwg o'r papur:

Bydd y Bil Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) yn atal codi ffioedd ar unrhyw un (heblaw am daliadau a ganiateir a amlinellir yn y Bil) fel amod o roi neu adnewyddu contract meddiannaeth safonol neu barhau ag ef. Bydd contractau meddiannaeth safonol yn cael eu cyflwyno gan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 a bydd yn disodli tenantiaethau byrddaliadol sicr. Yr unig ffioedd a ganiateir fydd rhent, blaendaliadau sicrwydd, blaendaliadau cadw a diffyg mewn taliadau. Hefyd, ni fydd modd ei gwneud yn ofynnol i rywun gynnig benthyciad nac, yn y rhan fwyaf o achosion, ymrwymo i gontract ar gyfer gwasanaethau fel amod o roi nac adnewyddu contract meddiannaeth safonol na pharhau ag ef. Fodd bynnag, nid yw'r Bil yn atal asiantiaid rhag codi tâl ar landlordiaid ar gyfer eu gwasanaethau.

Mae'r Bil yn gwneud darpariaeth ar gyfer gorfodi'r gyfundrefn newydd ac i daliadau gwaharddedig gael eu hadennill. Mae'n caniatáu i Weinidogion Cymru ddiwygio Deddf Hawliau Defnyddwyr 2015 fel bod rhaid i ffioedd asiant (gan gynnwys y rhai a godir ar landlordiaid) gael eu cyhoeddi gan unrhyw hysbysebwr ar-lein y mae'n ei ddefnyddio. Mae hefyd yn caniatáu i Weinidogion Cymru ddiwygio Deddf 2015 fel y gellir gosod cosbau lluosog mewn perthynas â'r un tordyletswydd ym Mhennod 3 o Ran 3 o Ddeddf 2015.

Os na fydd Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 wedi cychwyn pan ddaw'r Bil i rym, mae Adran 19 yn caniatáu i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau a fydd yn cymhwyso darpariaethau'r Bil ar gyfer tenantiaethau sicr a thenantiaethau byrddaliol sicr.



Cynnwys

Rhagarweiniad 1

Cefndir y polisi 2

Pa ffioedd sy'n cael eu codi ar denantiaid? 2

Dadl yn y Cynulliad 3

Ymgynghoriad ar gynigion ar gyfer Bil 5

A fydd y Bil yn arwain at renti uwch i denantiaid? 6

Pa ffioedd y dylid eu caniatáu? 6

Tystiolaeth o broblem 6

Asesiad Effaith Rheoleiddiol 9

Asesiad o'r Effaith ar Gydraddoldeb 10

Opsiynau eraill yn lle deddfwriaeth 11

Rheoleiddio asiantiaid gosod eiddo yng Nghymru 11

Deddfwriaeth berthnasol 13

Deddf Asiantaethau Llety 1953 13

Deddf Tai 2004 13

Deddf Tai (Cymru) 2014 14

Deddf Hawliau Defnyddwyr 2015 14

Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 15

Y polisi yn Lloegr a'r Alban 15

Lloegr 15

Yr Alban 18

Blaendaliadau cadw yn yr Alban 20

Y Bil fel y'i cyflwynwyd 21

RHAN 1 21

Adran 1: Trosolwg 21

Rhan 2: Gwahardd taliadau penodol ac ati 21

Adran 2: Gwaharddiadau sy'n gymwys i landlordiaid 21

Adran 3: Gwaharddiadau sy'n gymwys i asiantiaid gosod eiddo 22

Adran 4: Taliadau gwaharddedig a thaliadau a ganiateir 22

Atodlen 1: Taliadau a ganiateir 22

Adran 5: Telerau contract nad ydynt yn rhwymo 23

Adran 6: Cymhwyso adrannau 2 i 5 i ofynion a chontractau sydd eisoes yn bodoli 24

Adran 7: Pŵer i ddiwygio diffiniad "taliad a ganiateir" 24

Adran 8: Ystyr asiant gosod eiddo 24

Rhan 3: Trin blaendaliadau cadw	24
Adran 9 – Trin blaendaliadau cadw	24
Rhan 4: Gorfodaeth	25
Adran 10 – Pŵer i wneud dogfennau neu wybodaeth yn ofynnol.....	25
Adrannau 11 a 12	25
Adran 13	26
Adran 14	26
Adran 15	26
Adran 16	26
Rhan 5: Adennill swm gan ddeiliad y contract.....	27
Adran 17	27
Rhan 6: Rhoi cyhoeddusrwydd i ffioedd asiantiaid gosod eiddo	27
Adran 18	27
Rhan 7: Darpariaethau Terfynol	27
Adrannau 19 i 24	27
Atodlen 1	28
Atodlen 2	28
Ymateb gan randdeiliaid.....	29

Rhagarweiniad

Gosodwyd y *Bil Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru)* gerbron y Cynulliad ar 11 Mehefin 2018. Yn ei datganiad i'r Cynulliad y diwrnod canlynol, amlinellodd Rebecca Evans AC, y Gweinidog Tai ac Adfywio, ddiben y Bil:

...bydd y Bil yn gwneud y costau y bydd y tenantiaid yn eu hwynebu yn y dyfodol yn llai o lawer ac yn haws eu deall. Cafodd y Bil ei ddrafftio yng ngoleuni Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016, ac felly mae'n berthnasol i ddeiliaid contract.

Ni fydd tâl yn cael ei godi arny'n nhw mwyach am fynd i weld eiddo gyda rhywun, am gael rhestr eiddo, nac am lofnodi contract. Ni fydd yn rhaid iddyn nhw dalu am adnewyddu tenantiaeth mwyach. Ac ni fyddan nhw'n gweld ystod o wasanaethau yn cael ei hychwanegu at eu contract fel ffioedd wrth ymadael pan fyddan nhw'n symud allan mwyach. Bydd taliadau yn llawer mwy rhagweladwy, yn gyfyngedig i'r rhent, blaendaliadau sicrwydd, blaendaliadau cadw a diffyg mewn taliadau. Rwy'n disgwyl na fydd yn rhaid i'r rhan fwyaf o ddeiliaid contract ond meddwl am dalu eu rhent a dod o hyd i flaendal sicrwydd.

Mae'r Bil yn gwarantu hefyd na fydd blaendaliadau cadw ddim mwy na rhent un wythnos. Dyma'r gyfradd y mae'r rhan fwyaf o denantiaid yn ei thalu ar hyn o bryd, ond rwyf eisiau sicrhau bod y costau a wynebwr ganddynt ar ddechrau eu contract i rentu cyn lleied ag y bodd modd. Yn yr un modd, mae'r rhan fwyaf o denantiaid ar hyn o bryd yn talu rhywbeth sy'n cyfateb i fis o rent fel blaendal sicrwydd, a chredaf fod hynny'n rhesymol. Fodd bynnag, mae'r Bil yn darparu ar gyfer pŵer i wneud rheoliadau ynglŷn â maint yr blaendal sicrwydd. Mae'r amddiffyniad hwn wedi'i ddarparu i sicrhau ein bod yn gallu osgoi cynyddu costau i lefel afresymol.

Cyflwyniad y Bil hwn i'r Cynulliad ar ôl cyflwyno'r *Bil Ffioedd Tenantiaid* (a fydd yn gymwys i Loegr yn unig) i'r Senedd ym mis Mai 2018. Yn yr Alban, mae'r rhan fwyaf o ffioedd sydd i'w talu gan denantiaid wedi'u gwahardd ers i'r gyfraith gael ei hegluro yn 2012.

Yn ogystal â'r Bil a'r Memorandwm Esboniadol, mae nifer o **asesiadau effaith** wedi'u cynnal a'u cyhoeddi gan Lywodraeth Cymru hefyd. Mae dogfen *Porth Asesu Effaith* Llywodraeth Cymru yn nodi sut y mae'r pum ffordd o weithio a ddisgrifir gan *Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol 2015* wedi'u cymhwyso i'r Bil.

Bwriedir i'r papur briffio hwn gael ei ddarllen ar y cyd ag adroddiadau Cyfnod 1 gan y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau a'r Pwyllgor Materion Cyfansoddiadol a Deddfwriaethol.

Cefndir y polisi

Nid yw ffioedd a godir gan landlordiaid ac asiantiaid ar denantiaid wedi'u capio ar hyn o bryd. Fodd bynnag, gwaherddir codi ffioedd ar ddarpar denantiaid i gofrestru eu henw neu ofynion llety yn unig, neu am gyflenwi cyfeiriadau eiddo sydd ar gael i'w gosod.

Mae gofynion hefyd yn ymwneud â thryloywder ffioedd sy'n berthnasol i asiantiaid gosod eiddo.

Pa ffioedd sy'n cael eu codi ar denantiaid?

Bydd y ffioedd (os oes rhai) a godir ar denantiaid yn amrywio'n fawr. Yn seiliedig ar ymatebion i ymgynghoriad diweddar Llywodraeth Cymru, mae 99 y cant o asiantiaid gosod eiddo a 19 y cant o landlordiaid yn codi ffioedd ar denantiaid.

Mae'r rhan fwyaf o eiddo yn y sector rhentu preifat yn cael eu rheoli gan landlordiaid. Mae'r Memorandwm Esboniadol yn defnyddio data gan Rhentu Doeth Cymru i amcangyfrif bod 59 y cant o'r holl eiddo yn cael eu rheoli eu hunain, bod 37 y cant yn cael eu rheoli gan asiant a bod 4 y cant yn rhai "gosod yn unig" lle mae asiant yn dod o hyd i'r tenant, ond y landlord sy'n rheoli'r eiddo.

Rhestrodd ymgynghoriad diweddar Llywodraeth Cymru ystod o weithgareddau y gellir codi ffioedd ar denantiaid amdanynt:

- Cael asiant i dywys darpar brynwyr o gwmpas eiddo;
- Trafod cyn tenantiaeth;
- Llunio'r cytundeb tenantiaeth;
- Llunio ffurflenni gwarantwr os yw'n gymwys;
- Llenwi adroddiadau cyfeirio;
- Cael/gwirio'r holl dystysgrifau diogelwch;
- Sicrhau'r blaendal a chyhoeddi dogfennaeth;
- Prosesu arian symud i mewn arian a llofnodi dogfennau;
- Cyhoeddi'r rhestr eiddo ac atodlen yr eiddo;
- Diwygio cytundebau tenantiaeth;
- Adnewyddu cytundebau tenantiaeth;
- Terfynu contract yn gynnar;

- Symud allan

Mae'r Memorandwm Esboniadol, sy'n dyfynnu ymchwil a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru o Ganolfan Caergrawnt ar gyfer Ymchwil Tai a Chynllunio, yn pwysleisio'r canlynol:

... amrywiad eang o ran ffioedd a godir gan asiantiaid gosod eiddo am wasanaeth penodol heb unrhyw wir gyfiawnhad am yr amrywiad hwnnw; diffyg eglurder ynglŷn â beth yn union y mae'r ffi yn talu amdano,; a diffyg dewis gwirioneddol ar gyfer darpar denantiaid.

Er bod y rhan fwyaf o ffioedd yn debygol o gael eu codi gan asiantiaid, gall landlordiaid godi ffioedd hefyd a gellir gofyn i denantiaid (neu rywun sy'n gweithredu ar eu rhan, megis rhiant neu warantwr) dalu trydydd partion yn uniongyrchol. Gallai hyn gynnwys, er enghraifft, asiantaethau cyfeirio credyd.

Codir ffioedd ar landlordiaid sy'n defnyddio asiantiaid hefyd, gan ddibynnu ar y gwasanaeth a ddarperir iddynt. Fel arfer, cynigir tair lefel o wasanaeth i landlordiaid: gosod yn unig (lle mae'r asiant gosod eiddo'n dod o hyd i'r tenantiaid, yn sefydlu'r denantiaeth ac yna'n trosglwyddo'r rheolaeth i'r landlord); casglu rhent a rheolaeth lawn.

Dadl yn y Cynulliad

Mae'r mater o ffioedd sy'n cael eu codi ar denantiaid, yn enwedig gan asiantiaid gosod eiddo, wedi'i drafod yn aml yn y Senedd.

Byddai gwelliant Plaid Cymru i Fil Rhentu Cartrefi (Cymru) a gyflwynwyd mewn **dadl cyfnod 3** ym mis Tachwedd 2015 wedi caniatáu i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau sy'n cyfyngu ar y ffioedd y caiff asiant eu codi am lunio hysbysiad neu ddogfen o dan yr hyn a elwir bellach yn *Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016*. Fodd bynnag, cafodd y gwelliant hwnnw ei wrthod. Nododd Lesley Griffiths AC, y Gweinidog Cymunedau a Threchu Tlodi, fod y Bil eisoes yn atal landlordiaid ac asiantiaid rhag codi ffioedd am y rhwymedigaeth statudol i gyhoeddi datganiad ysgrifenedig o'r contract, a nododd nad oedd darpariaethau gorfodi yn y gwelliant arfaethedig.

Ar **29 Tachwedd 2016**, yn ystod Cwestiynau'r Prif Weinidog, cadarnhaodd y Prif Weinidog fod gwaharddiad ar ffioedd asiantiaid gosod eiddo "o dan ystyriaeth weithredol", mewn ymateb i gwestiwn gan Leanne Wood AC. Fodd bynnag, pwysleisiodd y Prif Weinidog bwysigrwydd dadansoddi tystiolaeth o'r Alban o'r effaith roedd gwahardd ffioedd wedi'i chael yno, yn enwedig o ran a oedd costau ychwanegol yn cael eu trosglwyddo i denantiaid drwy godi rhenti uwch. Gwnaed y

pwynt hwn hefyd yn y Cyfarfod Llawn gan Ysgrifennydd y Cabinet dros Gymunedau a Phlant ar **7 Rhagfyr 2016** yn ystod **dadl UKIP Cymru** ar ffioedd asiantiaid gosod eiddo. Yn ystod y ddadl honno, cefnogodd y Cynulliad gynnig a oedd yn cynnwys galwadau ar i Llywodraeth Cymru i wneud y canlynol:

- (a) ystyried sut y gallai deddfwriaeth ar y pwnc hwn weithio yng ngoleuni'r dystiolaeth o effaith diddymu yn yr Alban a'r ymatebion i'r ymgynghoriad yn Lloegr.
- (b) ymgynghori â phartion eraill yn y Cynulliad a rhanddeiliaid ar y ffordd orau ymlaen i Gymru.

Yn y **Balot Bil Aelod**, a gynhaliwyd ar 25 Ionawr 2017, cynigiodd pum Aelod Cynulliad Filiau a fyddai wedi cymryd camau yn y maes polisi hwn. Ni fu unrhyw un o'r Biliau hynny'n llwyddiannus yn y balot.

Ym mis Chwefror 2017, trafododd Pwyllgor Deisebau'r Cynulliad **ddeiseb** gan Shelter Cymru i wahardd ffioedd asiantaethau gosod eiddo. Flwyddyn yn gynharach, ym mis Mawrth 2016, roedd Shelter Cymru wedi cyhoeddi **Gosod Gonest: pam mae'n bryd i Gymru wahardd ffioedd asiantaethau gosod**.

Roedd Shelter Cymru wedi ymgymryd ag ymarfer siopwr cudd, gan ddod i'r casgliad bod cydymffurfiaeth â *Deddf Hawliau Defnyddwyr 2015* ymhlith asiantiaid gosod eiddo'n amrywio, gyda llai na hanner yn dangos rhestr glir o ffioedd ar eu gwefan. Daethant o hyd i dermau amwys hefyd, megis y term 'ffi weinyddol' yn cael ei ddefnyddio heb esboniad o'r hyn a gwmpasai mewn gwirionedd. Mae gwahanol asiantiaid yn amlinellu ffioedd mewn ffyrdd gwahanol, gyda rhai ffioedd cyffredinol yn cynnwys amrywiaeth o dreuliau, gydag asiantiaid eraill yn codi ffioedd at ddibenion penodol ar wahân. Daeth Shelter Cymru i'r casgliad bod:

... ein digwyddiad siopa cudd wedi dangos problemau aruthrol o ran tegwch a thryloywder yn ffioedd asiantaethau gosod tai i denantiaid. Mae rhentwyr yn wynebu amrywiaeth syfrdanol o daliadau sy'n ei gwneud hi bron yn amhosibl gallu cymharu'n wybodus.

Mewn ymateb i'r ddeiseb gan Shelter Cymru, mewn **llythyr dyddiedig 4 Ionawr 2017** (PDF, 167KB), ysgrifennodd Ysgrifennydd y Cabinet dros Gymunedau a Phlant ar y pryd at y Pwyllgor Deisebau i gadarnhau ei safbwynt cynharach, gan ddweud:

Rwy'n amharod i ruthro i lunio deddfwriaeth heb astudio'r holl dystiolaeth yn ofalus a meddwl drwy'r canlyniadau posibl yn gyntaf.

Fodd bynnag, nododd gohebiaeth ddilynol gyda Chadeirydd y Pwyllgor Deisebau fod y llywodraeth yn bwriadu cymryd camau i gyfyngu ar ffioedd. Ar 27 Mehefin 2017, cadarnhaodd y Prif Weinidog i'r Cynulliad yn ystod ei **ddatganiad ar y Rhaglen Ddeddfwriaethol** y byddai Bil yn cael ei gyflwyno i wahardd ffioedd a godir ar denantiaid. Dywedodd:

Llywydd, bydd y Llywodraeth hon yn cymryd camau deddfwriaethol i fynd i'r afael â'r ffioedd a godir ar denantiaid yn y sector rhentu preifat. Mae cartref fforddiadwy, o ansawdd da yn allweddol i lesiant. Ceir tystiolaeth gynyddol sy'n awgrymu bod y ffioedd presennol, a godir yn bennaf gan asiantau, yn rhwystr i bobl gael mynediad at dai rhent preifat, ac, unwaith y ceir mynediad at dai rhent, bod y ffioedd yn gallu bod yn rheswm dros beidio â symud cartref. Gall tenantiaid wynebu costau sylweddol ymlaen llaw, sy'n cynnwys mis o rent, blaendal diogelwch sylweddol a ffioedd asiantaeth ar gyfer sicrhau tenantiaeth. Gall y ffi gynnwys taliadau lluosog, ond yn aml mae'n dâl sefydlog neu'n seiliedig ar ganran o gostau rhent yr eiddo. Yn rhy aml, nid yw tenantiaid yn gwybod am beth y maent yn talu'r costau hyn. Felly, byddwn yn cyflwyno Bil i atal codi ffioedd annheg ar denantiaid a'u darpar denantiaid. Bydd hyn yn rhoi eglurder i'r rhai yn y sector rhentu preifat ynghylch y costau cysylltiedig ac yn sicrhau bod y system yn deg, yn gyfiawn ac yn gynaliadwy.

Ymgynghoriad ar gynigion ar gyfer Bil

Cynhaliodd Llywodraeth Cymru **ymgyngoriad** ar ffioedd a godir ar denantiaid yn y sector rhentu preifat rhwng mis Gorffennaf a mis Medi 2017. Cyhoeddwyd y **canlyniad** (PDF, 461KB) ym mis Chwefror 2018.

Daeth chwe chant wyth deg a thri o ymatebion i law; 45 y cant ohonynt gan landlordiaid, 33 y cant gan denantiaid ac 14 y cant gan asiantiaid gosod a rheoli eiddo. Roedd gweddill yr ymatebion gan awdurdodau lleol, cyrff cynrychiadol ac eraill. Ar y cyfan, roedd 56 y cant o'r holl ymatebwyr yn cytuno â gwaharddiad llwyr ar ffioedd.

Er bod lleiafrif o'r landlordiaid a ymatebodd i'r ymgynghoriad yn codi ffioedd ymlaen llaw ar denantiaid (19 y cant), roedd bron pob un o'r asiantiaid gosod eiddo (99 y cant) a ymatebodd yn codi ffioedd.

Dywedodd naw deg un y cant o'r tenantiaid a ymatebodd fod ffioedd yn cael eu codi arnynt i rentu eiddo, ond dim ond dau o bob tri ohonynt oedd yn ymwybodol o'r ffioedd cyn ymrwymo i gytundeb.

Nid oedd chwe deg un y cant o'r landlordiaid a oedd yn defnyddio asiant, a ymatebodd i'r ymgynghoriad, yn gwybod pa ffioedd roedd eu hasiant yn eu codi ar denantiaid.

A fydd y Bil yn arwain at renti uwch i denantiaid?

Gofynnodd yr ymgynghoriad gwestiwn penodol ynghylch y potensial i renti gynyddu pe bai ffioedd yn cael eu gwahardd. Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr i'r ymgynghoriad, 55 y cant, yn deall y gallai gwahardd ffioedd arwain at gynnydd mewn rhenti. Fodd bynnag, mae'r ymateb i'r ymgynghoriad yn nodi bod "llawer o ymatebwyr yn credu na fyddai'r cynnydd yn gwneud fawr o wahaniaeth a'i fod yn well na dod o hyd i ffioedd ymlaen llaw."

Roedd rhai ymatebwyr o'r farn, er y gallai rhenti gynyddu, na fyddai'r cynnydd yn fawr.

Pa ffioedd y dylid eu caniatáu?

O'r rhai a ymatebodd i'r cwestiynau perthnasol: Dywedodd dau ddeg wyth y cant na ddylid caniatáu ffioedd o gwbl. Roedd dau ddeg wyth y cant o'r farn y dylid caniatáu ffioedd ar gyfer cyfeirio a gwiriadau credyd; roedd chwe deg pedwar y cant o'r ymatebwyr yn credu y dylid caniatáu blaendal cadw ad-daladwy; roedd naw deg y cant o'r ymatebwyr o'r farn y dylid caniatáu ffioedd ar gyfer gweithredoedd neu wasanaethau a ddarperir ar gais y tenant, neu o ganlyniad i weithredoedd tenant - yr enghraifft a roddwyd oedd darparu allwedd newydd yn lle rhai a gollwyd.

Tystiolaeth o broblem

Ym mis Awst 2017, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ***Ymchwil ynglŷn â ffioedd asiantiaid gosod eiddo i denantiaid*** a gomisiynodd gan y Ganolfan Caergrawnt ar gyfer Ymchwil Tai a Chynllunio. Daeth yr ymchwil o hyd i amrywiad eang yn y ffioedd a godir gan asiantiaid gosod eiddo am eu gwasanaethau wrth sefydlu, adnewyddu neu derfynu tenantiaethau. Roedd canfyddiadau allweddol eraill y gwaith ymchwil hwnnw'n cynnwys:

- Mae tystiolaeth bod codi ffioedd ymlaen llaw ar denantiaid yn gwaethygu anawsterau o ran cael mynediad at y Sector Rhentu Preifat. Mae llawer yn cael trafferth gyda'r costau, ac mae'r ffioedd yn gwneud symud i gartrefi'r Sector Rhentu Preifat neu symud rhyngddynt yn broses ddrud. Mae'r ffioedd am adnewyddu tenantiaeth yn arbennig o anodd gan fod y tenant yn llai tebygol o fod yn ymwybodol o'r rhain ymlaen llaw, neu gall fod mewn sefyllfa wahanol yn ariannol erbyn i'r denantiaeth gael ei hadnewyddu;
- Mae gwaith i asiantiaid ei wneud wrth sefydlu tenantiaeth newydd. Ar y cyfan, nid yw asiantaethau gosod eiddo'n gwneud elw gormodol ar ffioedd sefydlu mewn perthynas â'r costau;
- Mae'n ymddangos mai ychydig iawn o gyfiawnhad sydd dros ffioedd adnewyddu o dan unrhyw amgylchiadau, neu dros ffioedd ymadael, ac eithrio mewn sefyllfa lle mae tenant yn ymadael yn gynnar;
- Byddai capio ffioedd yn cynnig ffordd o gyfyngu ar y ffioedd uchaf, ond efallai na fyddai hyn yn cael llawer o effaith yn ymarferol. Os yw'r cap wedi'i osod ar lefel yr ystyrir ei bod yn ddigon uchel i dalu costau, efallai na fydd y ffioedd yn newid llawer, a byddai'r rhan fwyaf o asiantiaid yn gallu cyflwyno achos rhesymol dros lefelau presennol eu ffioedd, o ystyried eu gorbenion a'r amser staff amrywiol sy'n ofynnol i sefydlu gosodiad newydd. Rhai o'r ffioedd uchaf (fesul gosodiad) a welwyd yn y gwaith ymchwil hwn oedd asiantiaid yn gosod tai amlfeddiannaeth mawr i grwpiau o fyfyrwyr, lle roedd angen llawer mwy o waith;
- Fodd bynnag, nid oes tystiolaeth gymhellol o ran pam y dylai tenantiaid dalu'r ffioedd yn hytrach na'r landlord;
- Mae'r rhan fwyaf o'r gwaith a wneir gan asiantiaid yn waith y byddai'r landlord yn ei wneud ei hun fel arall. Mae cyfeirio tenantiaid yn wasanaeth i landlordiaid, nid tenantiaid;
- Er y gall landlordiaid ddewis pa asiant maent yn ei ddefnyddio, yn anaml y gall tenantiaid ddewis asiant yn annibynnol ar yr eiddo;
- Mae'r ystod eang o ffioedd a godir ar denantiaid, nad oeddent yn cyfateb i amcangyfrifon yr asiantiaid eu hunain o'r amser neu'r costau sy'n gysylltiedig â sefydlu tenantiaeth newydd, hefyd yn awgrymu bod grymoedd y farchnad yn gweithredu'n aneffeithiol rhwng tenantiaid ac asiantiaid;

- Mae profiad yr Alban yn awgrymu nad oedd sail i'r rhan fwyaf o'r ofnau a oedd gan asiantiaid ynghylch gwahardd codi ffioedd ar denantiaid, a gallai hyn fod yn wir yng Nghymru hefyd. Mae'n ymddangos bod sector asiantiaid gosod eiddo yr Alban wedi ymdopi â'r gwaharddiad, er bod y rhan fwyaf o asiantiaid wedi codi ffioedd o'r blaen, gyda modelau busnes wedi'u haddasu'n unol â hynny. Mae asiantiaid yng Nghymru yn ofni colli incwm o ganlyniad i wahardd codi ffioedd ar denantiaid ac yn teimlo na allent godi mwy ar landlordiaid heb eu colli, ond byddai gwaharddiad ledled Cymru yn golygu y byddai pob asiant yn yr un sefyllfa, sy'n golygu y byddai landlordiaid yn annhebygol o ddod o hyd i fargen well gan asiant arall;
- Pe bai ffioedd i denantiaid yn cael eu gwahardd, gallai asiantiaid adennill costau sefydlu tenantiaethau newydd yn y ffioedd y codant ar landlordiaid. Maent yn rhydd i benderfynu sut i wneud hyn a gallent gymryd ffi uwch ymlaen llaw neu gymryd cyfran uwch o rent y mis cyntaf, rhent y chwe mis cyntaf neu'r denantiaeth gyfan, fel y dymunant. Fodd bynnag, mae'r ymchwil hon yn awgrymu y byddai landlordiaid yn llai tebygol o roi'r gorau i ddefnyddio asiantiaid pe bai mwy o ffioedd rheoli yn cael eu cymryd o'r rhent yn hytrach na gorfod talu ffi uwch ymlaen llaw. Gallai awgrym ARLA o godi ffioedd ar denantiaid dros chwe mis cyntaf y denantiaeth gael ei weithredu yn rhwydd ar ffurf tâl rheoli ychwanegol i landlordiaid dros y chwe mis cyntaf, gyda chyfraddau is yn cael eu codi o hynny ymlaen i adlewyrchu'r costau is sy'n gysylltiedig â rheoli tenantiaid tymor hwy. Pe baent yn dymuno, gallai landlordiaid gynnig rhent uwch ymlaen llaw, gyda gostyngiad ar ôl chwe mis i wobrwyo tenantiaid tymor hir. (Mewn marchnad gynyddol, gellid sicrhau'r un canlyniad drwy adael y rhent fel y mae ar gyfer tenantiaid tymor hir). Mae codi tâl ar denantiaid fel rhent yn well na chodi ffioedd gan ei fod yn gwella tryloywder, yn hwyluso tenantiaid i gymharu opsiynau ac yn helpu tenantiaid ar incwm isel i hawlio cymorth drwy'r Lwfans Tai Lleol mewn ardaloedd lle mae capiau'r Lwfans Tai Lleol yn caniatáu hynny;
- Byddai mwy o gymhellant i landlordiaid hunan-reoli pe bai eu ffioedd yn cynyddu. Fodd bynnag, mae'r ymchwil yn awgrymu y byddai'r rhan fwyaf o landlordiaid yn annhebygol o wneud hynny os oeddent yn fodlon ym mhob ffordd arall ar y gwasanaeth roedd eu hasiant yn ei ddarparu;
- Bydd cynnydd yn y ffioedd a godir ar landlordiaid yn dod ar adeg pan fo llawer ohonynt eisoes yn cael eu taro gan filiau treth uwch a rhagor o anghymhellion i gynyddu eu portffolios. Gall hyn beri i rai landlordiaid werthu ac, ar y cyfan, mae'n debygol y bydd yn rhoi pwysau bach ar i lawr ar gyflymder twf y Sector Rhentu Preifat yng Nghymru;

- Mae achos cryf dros ganiatáu i asiantiaid neu landlordiaid godi blaendal cadw bach a chaniatáu i asiantiaid godi ffi ar denantiaid sy'n gwneud difrod neu'n achosi gwaith cynnal a chadw diangen, neu sydd eisiau ymadael hanner ffordd drwy gontract cyfnod penodol;

Gwnaeth yr un ymchwil nifer o argymhellion hefyd a oedd yn cefnogi deddfwriaeth newydd i wahardd y rhan fwyaf o'r ffioedd a godir ar denantiaid, gan gynnwys:

- Dylid caniatáu rhai ffioedd o hyd: blaendaliadau cadw bach, ffioedd yn ymwneud â therfynu'r contract yn gynnar ac am waith a grëwyd gan denant (megis colli allweddi neu fethu cadw apwyntiadau).
- Dylai ffioedd adnewyddu a ffioedd terfynu tenantiaeth (ac eithrio'r rhai ar gyfer ymadael yn gynnar) gael eu cynnwys mewn unrhyw waharddiad, gan efallai na fydd *Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016* yn ddigon i atal ffioedd adnewyddu neu ymadael fel y mae wedi'i geirio ar hyn o bryd.
- Dylai deddfwriaeth fynd i'r afael â chanlyniadau tebygol gofyn i denantiaid ddangos eu gwiriad credyd eu hunain;
- Dylid monitro unrhyw newid mewn rhenti dros y ddwy flynedd yn dilyn gwaharddiad, gan gynnwys y goblygiadau i denantiaid ar y Lwfans Tai Lleol. Dylai'r effaith ar y defnydd o'r Taliadau Disgresiwn at Gostau Tai (DHPs) gael ei fonitro i weld a yw rhenti uwch yn arwain at fwy o ddefnydd o DHPs. Efallai y bydd rhai arbedion i gyllidebau atal digartrefedd sy'n talu ffioedd ar ran tenantiaid ar hyn o bryd;
- Os rhoddir gwaharddiad ar waith, bydd angen gorfodaeth annibynnol nad yw'n dibynnu ar denantiaid yn cwyno os gofynnir iddynt dalu ffi; yn aml, mae tenantiaid yn ei chael hi'n anodd dod o hyd i rywle i fyw a byddant yn rhoi blaenoriaeth i sicrhau tenantiaeth dros gwyno am ffi, hyd yn oed os ydynt yn ymwybodol ei fod yn anghyfreithlon. Mae'n debygol y bydd rôl allweddol yma i Rhentu Doeth Cymru.

Aseiad Effaith Rheoleiddiol

Mae Aseiad Effaith Rheoleiddiol (RIA) llawn wedi'i gynnwys yn y Memorandwm Esboniadol. Rhagwelir y bydd y costau mwyaf sylweddol mewn perthynas â chyflwyno'r Bil hwn yn cael eu talu gan landlordiaid ac asiantiaid, a disgwylir mai tenantiaid fydd yn elwa fwyaf.

Mae'r RIA yn nodi y bydd "prif gostau parhaus y Bil, o safbwynt colli ffynhonnell refeniw, yn cwmpo ar yr asiantiaid gosod eiddo hynny sy'n codi'r ffioedd uchaf a mwyaf ar hyn o bryd." Mae'r RIA yn nodi hefyd y gellid trosglwyddo costau o asiantiaid gosod i landlordiaid os bydd asiantiaid yn pasio'r costau hyn ymlaen. Yn eu tro, gallai landlordiaid drosglwyddo'r costau hyn i denantiaid drwy godi rhent uwch. Dros y cyfnod rhwng 2019/20 a 2023/24, amcangyfrifir y bydd costau i landlordiaid ac asiantiaid (byddai darparwyr hyfforddiant yn gorfod talu rhai o'r costau pontio) o fewn yr amrediad £18.5 miliwn i £42.4 miliwn ar gyfer yr opsiwn a ffefrir gan Lywodraeth Cymru. Fodd bynnag, disgwylir y bydd y buddion cost i denantiaid rhwng £16.7 miliwn a £38.6 miliwn dros yr un cyfnod.

Mae'r RIA yn nodi rhai anfanteision a chostau heb eu mesur. Mae'r rhain yn cynnwys landlordiaid yn dewis rheoli eu heiddo eu hunain yn hytrach na defnyddio asiant neu hyd yn oed roi'r gorau i'w heiddo gyda'r risg o lai o swyddi neu asiantaethau yn y diwydiant gosod eiddo.

Asesiad o'r Effaith ar Gydraddoldeb

Mae Llywodraeth Cymru wedi cynnal Asesiad o'r Effaith ar Gydraddoldeb (EIA) ar gyfer y Bil, sy'n esbonio effaith y cynnig ar bobl â nodweddion gwarchoddedig yn unol â diffiniad *Deddf Cydraddoldeb 2010*. Mae'r EIA yn nodi bod gan y Sector Rhentu Preifat gyfran uwch o breswylwyr iau BMA a phreswylwyr iau nad ydynt yn Gristnogion na deiliadaethau eraill, felly bydd y Bil yn cael mwy o effaith ar y grwpiau hyn. Mae'r Sector Rhentu Preifat yn cynrychioli dros 16 y cant o'r llety yng Nghymru, ac mae cyffredinolrwydd y Sector Rhentu Preifat yn tyfu, felly bydd unrhyw newid i hygyrchedd y sector yn effeithio ar denantiaid â nodweddion gwarchoddedig o bob math.

O ran nodweddion gwarchoddedig, mae'r EIA yn nodi y bydd y Bil yn cael effaith gadarnhaol ar bawb yn y Sector Rhentu Preifat, ond effaith anghymesur o uchel ar bobl ifanc, gan fod cyfran uwch o'r rhain yn y Sector Rhentu Preifat o'i gymharu â deiliadaethau eraill. Yn ôl yr EIA, nod y Bil yw dileu rhwystr ariannol i symud i eiddo yn y Sector Rhentu Preifat a symud rhwng eiddo yn y Sector Rhentu Preifat, a dylai hynny helpu tenantiaid i ddod o hyd a symud i eiddo sy'n fwy addas i'w hanghenion. Dylai hyn helpu tenantiaid anabl i gael tenantiaeth Sector Rhentu Preifat mewn eiddo sy'n addas i'w hanghenion penodol, beth bynnag yw'r anghenion hynny. Mae'r EIA yn nodi bod y Bil arfaethedig yn niwtral ar sail hil, ond mae'n debyg y bydd yn cael effaith gadarnhaol anghymesur ar y rhai o gefndir BME, gan fod cyfran uwch o ddeiliaid tai BME yn y Sector Rhentu Preifat nag ymhlith deiliadaethau eraill. Mae'r EIA yn nodi hefyd y dylai'r Bil gael effaith gadarnhaol ar aelwydydd incwm isel gan ei fod yn bwriadu dileu rhwystr ariannol sylweddol i'r

rhai sy'n dymuno symud i eiddo yn y Sector Rhentu Preifat neu rhwng eiddo yn y Sector Rhentu Preifat. Fodd bynnag, byddai'r effaith negyddol bosibl hon ar y grŵp hwn hefyd pe bai'r gwaharddiad ar ffioedd yn arwain at asiantiaid gosod eiddo a landlordiaid yn ceisio adennill incwm a gollwyd drwy gynyddu'r rhent a godir ar denantiaid.

Opsiynau eraill yn lle deddfwriaeth

Trafododd Llywodraeth Cymru dri opsiwn yn yr asesiad o effaith sydd wedi'i gynnwys yn y Memorandwm Esboniadol. Opsiwn un oedd gwneud dim a chadw'r sefyllfa bresennol. Opsiwn dau oedd cyflwyno'r Bil. Opsiwn tri oedd defnyddio dull anneddfwriaethol a fyddai'n hyrwyddo codi llai o ffioedd ar denantiaid.

Byddai opsiwn tri wedi golygu gorfodi *Deddf Hawliau Defnyddwyr 2015* yn fwy effeithiol. Nododd yr ymchwil a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru ac a gyhoeddwyd yn 2017 y "diffyg gorfodi effeithiol o ddeddfwriaeth 2015". Gallai opsiwn tri fod wedi cynnwys cyflwyno cod ffioedd gwirfoddol hefyd, a allai fod wedi gosod ffioedd a chapiau safonedig.

Cafodd yr awgrym y gallai cod gwirfoddol fod wedi'i roi ar waith drwy newid amodau trwydded Rhentu Doeth Cymru ei ddiystyru oherwydd, am nad oes angen newid deddfwriaethol, byddai "heb roi cyfle i'r Cynulliad Cenedlaethol eu goruchwyllo a'u diwygio", er y byddai'r newid wedi "golygu newid mawr i arferion busnes asiantiaid gosod eiddo a landlordiaid".

Mae'r diwydiant gosod eiddo ei hun wedi cynnig rhai opsiynau eraill yn lle deddfwriaeth, a nodwyd rhai ohonynt yn yr ymchwil a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru a nodwyd uchod. Mae hyn yn cynnwys gwasgaru cost ffioedd dros nifer o ddarpariaethau a thaliadau rhent i'w gwneud hi'n haws i drosglwyddo blaendaliadau o'r naill landlord i'r llall. Yn ogystal, mae'r sector wedi cefnogi gorfodi gofynion presennol ar dryloywder ffioedd yn fwy effeithiol.

Rheoleiddio asiantiaid gosod eiddo yng Nghymru

Ym mis Mawrth 2011, cyhoeddodd Pwyllgor Cymunedau a Diwylliant y Cynulliad ei adroddiad ***Gwneud y mwyaf o'r sector tai rhent preifat yng Nghymru (PDF, 695kb)***, yn dilyn ymchwiliad trylwyr. Roedd adroddiad y Pwyllgor yn cynnwys argymhelliad bod Llywodraeth Cymrun "cymryd camau deddfwriaethol priodol i alluogi cyflwyno trwyddedu rheoleiddio statudol i bob asiantaeth gosod yng Nghymru". Cafodd hyn ei gyflwyno drwy Ran 1 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014 (Deddf 2014).

Mae Deddf 2014 yn cynnwys darpariaethau sy'n ei gwneud hi'n ofynnol i asiantiaid sy'n gosod neu'n rheoli eiddo gael trwydded. Cyhoeddir trwyddedau gan Rhentu Doeth Cymru, gwasanaeth o fewn Cyngor Caerdydd, sy'n gweithredu fel yr awdurdod trwyddedu ar gyfer Cymru gyfan. Mae Rhentu Doeth Cymru yn gweithio gydag awdurdodau lleol unigol i gymryd camau gorfodi. Daeth yr adrannau perthnasol o Ddeddf 2014 i rym ar 23 Tachwedd 2016.

Pan gyflwynwyd y ddeddfwriaeth i ddechrau, cynigiwyd y byddai'n rhaid i asiant ymuno â chorff proffesiynol cymeradwy i gael trwydded. Wrth i'r Bil fynd rhagddo drwy'r Cynulliad, cafodd y gofyniad hwnnw ei ddileu. Fodd bynnag, mae asiantiaid sy'n aelodau o gorff proffesiynol perthnasol yn derbyn disgownt ar ffi eu trwydded. Mae cyrff proffesiynol perthnasol yn cynnwys y Gymdeithas Asiantaethau Gosod Preswyl (ARLA), Cymdeithas Genedlaethol yr Asiantau Tai (NAEA), Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS), y Cynllun Gosod Eiddo Cenedlaethol Cymeradwy (NALS), yr UK Association of Letting Agents ac eraill a bennir gan yr Awdurdod Trwyddedu.

Rhaid i asiantiaid ymgymryd â hyfforddiant cymeradwy i gael trwydded. Rhoddir trwyddedau ar yr amod y cydymffurfir â'r Cod Ymarfer a gyhoeddwyd o dan Ddeddf 2014. Mae'r Cod Ymarfer yn gosod safonau yn ymwneud â gosod a rheoli eiddo rhent. Mae ystod o amodau eraill yn gysylltiedig â thrwyddedau asiantiaid hefyd. Mae hyn yn cynnwys amodau sy'n mynd i'r afael â diogelu arian cleientiaid (os yw'r asiant yn trafod arian), yswiriant indemniad proffesiynol ac aelodaeth o gynllun iawndal. Rhaid i ddeiliaid trwyddedau fod yn bobl gymwys a phriodol hefyd. Rhaid i Rhentu Doeth Cymru roi sylw i'r **canllawiau** a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru wrth benderfynu a yw person yn gymwys a phriodol i fod â thrwydded.

Rhaid i asiantiaid gosod eiddo gydymffurfio â deddfwriaeth diogelu defnyddwyr hefyd. Ar 25 Tachwedd 2014, cytunodd y Cynulliad i Gynnig Cydsyniad Deddfwriaethol ar y Bil Hawliau Defnyddwyr (fel yr oedd bryd hynny) yn ymwneud â ffioedd asiantaethau gosod eiddo. Erbyn hyn, mae *Deddf Hawliau Defnyddwyr 2015* yn ei gwneud yn ofynnol i asiantiaid gosod eiddo yng Nghymru arddangos neu gyhoeddi rhestr o'u ffioedd perthnasol, er nad yw'n rheoleiddio ffioedd. Mae awdurdodau lleol yn gorfodi'r ddeddfwriaeth hon. Gallant osod cosb sifil o hyd at £5,000 ar asiantiaid sy'n methu â chydymffurfio â'r gofynion. Gall asiantiaid yng Nghymru apelio i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl yn erbyn unrhyw gosb sifil. Mae cydymffurfiaeth â gofynion *Deddf Hawliau Defnyddwyr 2015* yn ofyniad yng Nghod Ymarfer Rhentu Doeth Cymru. Mae Cod Ymarfer Rhentu Doeth Cymru yn nodi'r canlynol:

Rhaid i asiant ddatgelu'r holl ffioedd i ddarpar denant, er mwyn sicrhau ei fod yn deall yn glir yr holl gostau y bydd yn rhaid iddo eu talu os bydd yn ymrwmo i gytundeb tenantiaeth. Mae'r un peth yn wir am unrhyw ffioedd a allai gael eu cyflwyno yn nes ymlaen, megis ffioedd ar gyfer adnewyddu'r cytundeb tenantiaeth. Rhaid i'r holl ffioedd gael eu nodi gan gynnwys Treth ar Werth ("TAW"). Mae hyn hefyd yn cynnwys unrhyw ffioedd y gellir eu codi o ganlyniad i dalu rhent yn hwyr. Mae'r gofyniad hwn yn cynnwys unrhyw hysbysebion y gallai'r asiant eu llunio am yr eiddo.

Pan fydd adran 31 o *Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016* mewn grym, bydd yn gwahardd landlordiaid rhag codi ffioedd am ddarparu datganiadau ysgrifenedig o gontractau meddiannaeth, oni bai y gofynnir am gopi arall.

Sylwodd **ymchwil gan Shelter Cymru** nad oedd cydymffurfiaeth eang â'r gofyniad i arddangos ffioedd ac mae'r Memorandwm Esboniadol yn nodi y "ceir adroddiadau cyffredinol i awgrymu nad yw'r ddyletswydd yn cael ei gorfodi'n gyson".

Deddfwriaeth berthnasol

Deddf Asiantaethau Llety 1953

Mae *Deddf Asiantaethau Llety 1953* yn gwahardd cymryd arian gan ddarpar denant am gofrestru ei enw neu ei 'ofynion' yn unig. Mae hefyd yn gwahardd codi ffi am gyflenwi cyfeiriadau eiddo i'w gosod.

Deddf Tai 2004

Cyflwynodd *Deddf Tai 2004* broses diogelu blaendal tenantiaeth yng Nghymru a Lloegr. Rhaid i unrhyw flaendal a delir mewn cysylltiad â thenantiaeth fyrddaliadol sicr gael ei ddiogelu gan gynllun blaendal tenantiaeth cymeradwy. Mae angen i'r blaendal gael ei ddiogelu o fewn 30 diwrnod i'r landlord neu'r asiant ei dderbyn. Mae gan bob un o'r cynlluniau diogelu blaendal weithdrefnau ar waith i ddatrys anghydfodau ar ddiwedd y denantiaeth. Nid oes angen diogelu blaendaliadau cadw, i gymryd yr eiddo oddi ar y farchnad, oni bai/nes y byddant yn dod yn flaendal ar gyfer y denantiaeth. Fel arfer, ni fyddai rhent ymlaen llaw yn cael ei ystyried fel blaendal.

Mae'r darpariaethau ar gyfer diogelu blaendal tenantiaeth yn cael eu hailadrodd yn *Neddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016*.

Deddf Tai (Cymru) 2014

Erbyn hyn, mae angen i'r rhan fwyaf o asiantiaid gosod eiddo yng Nghymru fod wedi'u trwyddedu gan Rhentu Doeth Cymru. Ni fyddai angen i asiantiaid nad ydynt yn ymdrin ag eiddo preswyl, nac eiddo preswyl nad yw'n cael ei osod (neu sydd i'w osod) ar denantiaethau domestig, gael eu trwyddedu.

Mae Rhan 1 o *Ddeddf Tai (Cymru) 2014* yn ei gwneud yn ofynnol i gofrestru landlordiaid preifat a thrwyddedu asiantiaid. Mae angen trwydded ar landlordiaid preifat sy'n ymgymryd â gweithgareddau gosod eiddo neu reoli mewn perthynas â'u heiddo eu hunain. Dim ond mewn perthynas â thenantiaethau domestig y mae'r darpariaethau hyn yn berthnasol, hynny yw tenantiaethau sicr, tenantiaethau byrddaliadol sicr a thenantiaethau rheoleiddiedig. Mae'r prosesau cofrestru a thrwyddedu yn cael eu rheoli gan Rhentu Doeth Cymru, sef gwasanaeth o fewn Cyngor Caerdydd, ar ran holl awdurdodau lleol Cymru.

Cyhoeddir trwyddedau yn amodol ar nifer o amodau. Mae amodau penodol ynghlwm wrth drwyddedau asiantiaid. Cyhoeddodd Rhentu Doeth Cymru ***Mathau o Drwyddedau ac Amodau*** sy'n amlinellu amodau a all fod ynghlwm wrth drwyddedau asiantiaid (yn dibynnu ar yr amgylchiadau) yn ogystal ag amodau safonol – megis cydymffurfio â'r Cod Ymarfer.

Deddf Hawliau Defnyddwyr 2015

Mae *Deddf Hawliau Defnyddwyr 2015* yn ei gwneud yn ofynnol i asiantiaid gosod eiddo yng Nghymru a Lloegr arddangos neu gyhoeddi rhestr o'u ffioedd a'u taliadau perthnasol. Mae awdurdodau lleol yn gorfodi'r ddeddfwriaeth hon ac yn gallu gosod cosb sifil o hyd at £5,000 ar asiantaethau nad ydynt yn cydymffurfio â'r gofynion. Gall asiantiaid yng Nghymru apelio i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl yn erbyn unrhyw gosb sifil.

Er y dylai Deddf 2015 ddarparu mwy o dryloywder, nid yw'n rheoli nac yn gwahardd unrhyw ffioedd.

Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016

Gyda nifer gyfyngedig o eithriadau, bydd *Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016* yn disodli'r holl denantiaethau a thrwyddedau presennol gyda dim ond dau fath o gontract meddiannaeth: sicr a safonol. Rhagwelir y bydd *Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016* yn cychwyn yn 2019. Yn y sector rhentu preifat, bydd contractau meddiannaeth safonol yn disodli tenantiaethau byrddaliadol sicr fel y contract diofyn.

Er nad yw Deddf 2016 yn ymdrin â rheoleiddio asiantiaid gosod eiddo, mae'n atal ffioedd rhag cael eu codi o dan un amgylchiad penodol. Rhaid i'r landlord o dan gontract meddiannaeth roi datganiad ysgrifenedig o'r contractwr i ddeiliad y contract cyn diwedd y cyfnod o 14 diwrnod sy'n dechrau gyda'r dyddiad meddiannaeth. O dan Adran 31(3), ni all y landlord (neu asiant sy'n gweithio ar ei ran) godi ffi am hyn.

Y polisi yn Lloegr a'r Alban

Lloegr

Yn Natganiad Hydref 2016 Llywodraeth y DU, cyhoeddwyd y byddai ffioedd asiantiaid gosod eiddo yn cael eu gwahardd yn Lloegr. Cynhaliwyd **ymgyngoriad cyhoeddus** ym mis Ebrill 2017.

Cyflwynwyd y **Bil Ffioedd Tenantiaid** gerbron Tŷ'r Cyffredin a chafodd ei Ddarlleniad Cyntaf ar 2 Mai 2018. Disgwylir y bydd y cynigion yn y Bil yn dod i rym yn 2019.

Mae cyflwyno'r Bil yn dilyn gwaith craffu cyn deddfu ar **Fil Ffioedd Tenantiaid drafft (PDF 716 KB)** a gyhoeddwyd ar 1 Tachwedd 2017. Cyhoeddwyd y Bil drafft yn dilyn **ymgyngoriad cyhoeddus (PDF, 842KB)** a gynhaliwyd rhwng mis Ebrill a mis Mehefin 2017. Mae'r Bil drafft yn debyg mewn sawl ffordd i'r Bil a gyflwynwyd yng Nghymru.

- Craffwyd ar y Bil drafft gan Bwyllgor Dethol Tai, Cymunedau a Llywodraeth Leol y Senedd a chyhoeddwyd ei adroddiad (PDF, 560KB) ym mis Mawrth 2018. Mae'r Bil terfynol yn adlewyrchu llawer, er nad pob un, o argymhellion y Pwyllgor.
- Roedd yr argymhellion a dderbyniwyd yn cynnwys y canlynol:

- Diwygio'r Bil i sicrhau mai dim ond amrywiadau yn y rhent y cytunir arnynt ar ôl ymrwymo i'r denantiaeth a ganiateir. Roedd y Pwyllgor wedi teimlo, fel y drafftwyd yn wreiddiol, nad oedd llawer i atal cytundeb tenantiaeth o ystyried bod y rhent yn uchel iawn i ddechrau, gydag amrywiad i lawr yn dod i rym, er enghraifft, fis yn ddiweddarach;
- Gwelliant a fydd yn rhoi amddiffyniad i landlord i unrhyw gosb ariannol neu drosedd pe baent wedi'u hysbysu'n anghywir nad oes gan denant yr hawl i rentu;
- Ar ffioedd diodyn, argymhellodd y Pwyllgor fod y Llywodraeth yn cyhoeddi canllawiau ar yr hyn sy'n gyfystyr â ffi ddiodyn resymol a chanllawiau i denantiaid ar sut i herio cynnwys ffioedd o'r fath mewn cytundebau. Argymhellodd y Pwyllgor hefyd y dylid rhoi pŵer ac adnoddau penodol i Safonau Masnach orfodi rhesymoldeb ffioedd diodyn heb ddibyniaeth ar Deddf Hawliau Defnyddwyr 2015. Derbyniodd y Llywodraeth yr argymhelliad hwn yn rhannol, a bydd swm unrhyw daliad sy'n fwy na cholled y landlord yn daliad gwaharddedig;
- Atal landlord rhag adennill meddiant nes i ffioedd gwaharddedig gael eu had-dalu;
- Dylid gallu ad-dalu benthyciadau gwaharddedig a gynigir gan denantiaid yn ôl y galw;

Gwrthododd y Llywodraeth nifer o argymhellion a derbyn eraill yn rhannol. Un o'r argymhellion a wrthodwyd oedd y dylai'r Bil atal troi allan er mwyn dial i atal landlordiaid rhag troi tenantiaid allan dim ond am geisio gorfodi eu hawliau. Gwrthododd y Llywodraeth yr argymhelliad hwn oherwydd y teimlwyd y byddai'n anodd profi'r rheswm dros droi'r tenant allan ac mai un gair yn erbyn un arall y byddai.

- Cafodd y Bil Ffioedd Tenantiaid ei ddarlleniad cyntaf yn Nhŷr Cyffredin ar 2 Mai 2018. Mae'r Nodiadau Esboniadol sy'n cyd-fynd â'r Bil Ffioedd Tenantiaid yn nodi amcanion y llywodraeth:

...the Government aims to make renting fairer and more affordable for tenants by reducing the costs at the outset of a tenancy. This Bill also aims to improve transparency and competition in the private rental market. The Bill delivers the manifesto commitment to ban letting fees paid by tenants in England and other measures to improve fairness, competition and affordability in the lettings sector.

Dim ond rhai taliadau a ganiateir gan y *Bil Ffioedd Tenantiaid* mewn cysylltiad â rhoi, adnewyddu, amrywio, aseinio, newyddu neu derfynu tenantiaeth fyrddaliadol sicr yn y sector preifat neu barhau â hi. Mae hefyd yn gymwys i rai gosodiadau i fyfyrwyr a thrwyddedau. Y taliadau hyn a ganiateir yw:

- y rhent;
- blaendal tenantiaeth ad-daladwy (wedi'i gadw ar gyfer difrod neu ddiffygion ar ran y tenant) a gaiff ei gapio ar hyd at chwe mis o rent (nid oes cap ym *Mil Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru)*, ond mae pŵer i gyflwyno cap drwy reoliadau);
- blaendal cadw ad-daladwy (i gadw eiddo) wedi'i gapio fel nad yw'n fwy nag un wythnos o rent;
- taliadau penodol ar aseinio, newyddu neu amrywio tenantiaeth pan wneir cais i'r perwyl hwnnw gan y tenant, gyda chap o £50, neu gostau rhesymol os byddant yn uwch;
- taliadau sy'n gysylltiedig â therfynu'r denantiaeth yn gynnar, pan wneir cais i'r perwyl hwnnw gan y tenant;
- taliadau mewn perthynas â chyfleustodau, gwasanaethau cyfathrebu a'r dreth gyngor; a
- thaliadau yn achos diffyg daliadau gan y tenant (megis cael allwedd newydd ar ôl colli allwedd neu ddirwy am dalu'r rhent yn hwyr), wedi'u capio ar lefel colled y landlord.

Bydd landlordiaid ac asiantiaid yn cael eu hatal hefyd rhag gorfodi unrhyw un sy'n gweithredu ar ran y tenant (neu'n gwarantu ei rent) i wneud taliad nas rhestrir uchod. Mae'r Bil hefyd yn gwahardd landlordiaid a'u hasiantiaid rhag gorfodi tenantiaid a phersonau perthnasol eraill i sicrhau a thalu am wasanaethau gan unrhyw drydydd parti (heblaw landlordiaid mewn perthynas â chyfleustodau a gwasanaethau cyfathrebu) neu i gynnig benthyciad.

O dan y Bil Ffioedd Tenantiaid, mae pob awdurdod pwysau a mesurau unigol (safonau masnach) yn Lloegr yn gyfrifol am orfodi'r gwaharddiadau sy'n gymwys i landlordiaid ac asiantiaid gosod eiddo. Pan fo awdurdod gorfodi wedi'i fodloni, y tu hwnt i amheuaeth resymol, fod rhywun wedi gweithredu'n groes i'r gwaharddiadau ar landlordiaid ac asiantiaid gosod eiddo, gall yr awdurdod osod cosb ariannol, gyda'r swm i'w benderfynu gan yr awdurdod, hyd at £5,000.

Bydd landlord neu asiant gosod eiddo'n euog o drosedd os ydynt yn gweithredu'n groes i'r gwaharddiadau (fel y disgrifir uchod) o fewn 5 mlynedd i gael cosb ariannol neu euogfarn am dramgwydd blaenorol. Gall person sy'n cael ei ddyfarnu'n euog o drosedd o'r fath gael dirwy anghyfyngedig o gael euogfarn ddiannod.

Os cyflawnir trosedd, gall awdurdodau lleol osod cosb ariannol o hyd at £30,000 yn lle erlyn. Mewn achos o'r fath, bydd gan awdurdodau lleol ddisgresiwn ynghylch a ddylid erlyn neu osod cosb ariannol. Pan osodir cosb ariannol, ni fydd hyn yn gyfystyr â cholffarn droseddol.

Mae'r *Bil Ffioedd Tenantiaid* yn pennu awdurdod gorfodi arweiniol at ddibenion y ddeddfwriaeth. Gall yr awdurdod gorfodi arweiniol fod yr Ysgrifennydd Gwladol neu awdurdod pwysau a mesurau lleol y mae'r Ysgrifennydd Gwladol yn gwneud trefniadau gydag ef i fod yr awdurdod gorfodi arweiniol.

Mae'r Bil yn cynnig gwneud ambell newid i *Ddeddf Hawliau Defnyddwyr 2015* sy'n ei gwneud yn ofynnol i asiantiaid arddangos eu ffioedd yn eu swyddfeydd ac ar eu gwefan. Bydd y diwygiadau arfaethedig yn diwygio Deddf 2015 fel y mae'n gymwys i dai yn Lloegr er mwyn ei gwneud yn ofynnol i asiantiaid gosod eiddo arddangos enw'r cynllun Diogelu Arian Cleientiaid y maent yn perthyn iddo. Mae hefyd yn cymhwyso'r gofynion i asiantiaid gosod eiddo fod yn dryloyw (sy'n ei gwneud yn ofynnol i ffioedd asiant gael eu harddangos) i byrth eiddo trydydd parti ar-lein fel Zoopla a Rightmove. Mewn cyferbyniad â'r cynigion yng Nghymru, mae'r diwygiadau i *Ddeddf Hawliau Defnyddwyr 2015* ar wyneb y *Bil Ffioedd Tenantiaid*.

Yn ychwanegol at y **Nodiadau Esboniadol**, cyhoeddwyd Asesiad Effaith (PDF, 1MB) hefyd. Mae Llyfrgell Tŷ'r Cyffredin wedi cyhoeddi ***Bil Ffioedd Tenantiaid 2017-19: dadansoddiad ar gyfer Ail Ddarllenid*** a ***Bil Ffioedd Tenantiaid 2017-19: dadansoddiad ar gyfer Adroddiad Cyfnod***.

Yr Alban

Nid yw asiantiaid gosod eiddo yn yr Alban wedi gallu codi ffioedd tenantiaid yn ychwanegol at y rhent a blaendal ad-daladwy wrth roi, adnewyddu neu ganiatáu i denantiaeth 'wedi'i diogelu' barhau ers mis Tachwedd 2012.

Yn 2012, cynhaliodd Llywodraeth yr Alban ymgynghoriad ar godi taliadau premiwm yn y sector rhentu preifat. Roedd hyn yn dilyn pryderon cyffredinol ynghylch cyfreithlondeb taliadau cyn tenantiaeth a godwyd gan rai asiantiaid gosod eiddo. Roedd *Deddf Rhent (Yr Alban) 1984* (Deddf 1984) eisoes wedi'i gwneud yn drosedd gofyn am unrhyw bremiwm (yn ychwanegol at y rhent a blaendal ad-daladwy o hyd at ddau fis o rent) fel amod rhoi, adnewyddu neu barhau â 'tenantiaeth wedi'i diogelu'.

Roedd Llywodraeth yr Alban o'r farn bod dryswch ynghylch yr hyn a oedd yn gyfystyr â thaliad premiwm. Yn dilyn yr ymgynghoriad, diwygiwyd Deddf 1984 i egluro bod 'premiwm' yn cynnwys unrhyw dâl gwasanaeth neu weinyddol a godir.

Roedd dogfen *Ymchwil ynglŷn â ffioedd asiantau gosod i denantiaid* Llywodraeth Cymru yn trafod effaith y gwaharddiad, a'r eglurhad dilynol, yn yr Alban. Roedd yn crynhoi'r ymchwil a oedd ar gael ac yn nodi nad oedd y sefyllfa cyn 2012 (pan eglurwyd y gyfraith) yr un peth â'r sefyllfa sydd gennym ar hyn o bryd yng Nghymru. Tynnwyd sylw at nifer o broblemau:

- Er bod mwyafrif helaeth yr asiantiaid gosod eiddo yn yr Alban yn codi ffioedd cyn 2012, roedd y ffioedd hyn yn gymharol isel. Dangosodd ymchwil gan Shelter yn 2011 fod 15 o 26 o asiantiaid a holwyd yn codi llai na £120;
- Canfu ymchwil arall gan Shelter yn 2013 fod 23 o 50 o asiantiaid wedi gwneud newidiadau o ganlyniad i eglurhad 2012, a bod 17 y cant ohonynt wedi cynyddu ffioedd rheoli i landlordiaid o ganlyniad i hynny;
- Dangosodd yr un ymchwil fod 12 y cant o'r asiantiaid o'r farn bod landlordiaid wedi cynyddu eu rhent o ganlyniad i'r newidiadau. Canfu tystiolaeth feintiol arall effaith chwyddiannol fach ar renti - a bod y diwydiant gosod eiddo'n iach o hyd;
- Roedd ystod o newidiadau eraill yn cael eu gweithredu yn yr Alban tua'r un adeg (gan gynnwys y gofyniad i ddarparu Pecynnau Gwybodaeth i Denantiaid);
- Ni chynhaliodd Llywodraeth yr Alban werthusiad o effaith eglurhad 2012;
- Yn ôl ymchwiliad pwyllgor dethol Cymunedau a Llywodraeth Leol Tŷ'r Cyffredin yn 2015, ***Private Rented Sector: the evidence from banning letting agents' fees in Scotland***, nid oedd y dystiolaeth a oedd ar gael yn ddigonol i bennu effaith eglurhad 2012 yn yr Alban na sut y gallai gwaharddiad weithio yn Lloegr.

Blaendaliadau cadw yn yr Alban

Er gwaethaf y ffaith i'r gyfraith gael ei hegluro yn 2012, mae rhywfaint o ansicrwydd o hyd a yw blaendaliadau cadw'n bremiwm anghyfreithlon yn yr Alban.

Nid yw *Deddf 1984*, fel y'i diwygiwyd, yn caniatáu blaendaliadau cadw'n benodol. Fodd bynnag, o wefannau rhai asiantiaid gosod sy'n gweithredu yn yr Alban, mae'n amlwg bod blaendaliadau cadw'n dal i gael eu codi'n rheolaidd.

Canfu ymchwil Llywodraeth Cymru a gynhaliwyd i lywio'r gwaith o ddatblygu'r Bil hwn, yn yr Alban, nad oedd y rhan fwyaf o randdeiliaid yn sicr a oedd modd caniatáu codi blaendal ad-daladwy am dynnu eiddo oddi ar y farchnad pan oedd gwiriadau'n cael eu cynnal o dan ddeddfwriaeth 2012. Fodd bynnag, canfu'r un ymchwil fod consensws bod gwrthod dychwelyd blaendal cadw os na fyddai'r denantiaeth yn mynd rhagddi yn anghyfreithlon.

Gan y derbyniwyd y byddai'n rhaid dychwelyd blaendaliadau cadw pe na bai'r denantiaeth yn mynd rhagddi, daeth yr ymchwil i'r casgliad eu bod yn cynnig sicrwydd cyfyngedig i asiantiaid a chredid eu bod yn dechrau diflannu, hyd yn oed ymhlith y rheini a oedd yn dal i gredu eu bod yn cael eu caniatáu. At hynny, mae'r arfer cynyddol o ddisgwyl i denantiaid ddod gyda'u cyfeiriadau a'u gwiriad credyd yn barod, sy'n golygu y gellid llofnodi'r denantiaeth yn gyflym iawn."

Y Bil fel y'i cyflwynwyd

Mae'r paragraffau a ganlyn yn darparu crynodeb byr fesul adran o ddarpariaethau'r Bil.

Mae'r Bil yn cyfeirio at ddeiliaid contractau, yn hytrach na thenantiaid. Mae hyn oherwydd bod y Bil yn adlewyrchu newidiadau a fydd yn cael eu gweithredu gan *Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016* (Deddf 2016) ar ôl iddi gael ei chychwyn yn llawn. O dan Ddeddf 2016, bydd contractau meddiannaeth safonol yn disodli tenantiaethau byrddaliadol sicr fel y denantiaeth ddiofyn yn y sector rhentu preifat.

RHAN 1

Adran 1: Trosolwg

Mae Adran 1 yn rhoi trosolwg o'r Ddeddf.

Rhan 2: Gwahardd taliadau penodol ac ati.

Adran 2: Gwaharddiadau sy'n gymwys i landlordiaid

Mae Adran 2 yn creu nifer o droseddau sy'n gymwys i landlordiaid.

Bydd yn drosedd i landlord ei gwneud yn ofynnol i 'daliad gwaharddedig' gael ei wneud i unrhyw un (boed yn ddeiliad y contract neu'n drydydd parti) fel amod o roi neu adnewyddu contract meddiannaeth safonol, neu barhau â chontract o'r fath. Bydd yn drosedd hefyd i unrhyw un gynnig benthyciad i'r landlord (neu unrhyw un arall) o dan yr amgylchiadau hyn.

Ni all landlord ei gwneud yn ofynnol i unrhyw un ymrwymo i gontract am wasanaethau fel amod o roi neu adnewyddu cytundeb meddiannaeth safonol, neu barhau â chontract o'r fath. Fodd bynnag, nid yw hyn yn gymwys lle mae'r contract am wasanaethau yn darparu i wasanaethau gael eu darparu gan unrhyw un sydd â hawl i feddiannu annedd. Byddai hyn yn cynnwys pobl sy'n byw mewn llety cysylltiedig, megis gofalwr.

Gall rhywun sy'n cyflawni trosedd o dan yr adran hon gael dirwy anghyfyngedig ar ôl euogfarn ddiannod. Gall y llys orchymyn i unrhyw daliad gwaharddedig gael ei ad-dalu i'r sawl a wnaeth y taliad hefyd.

Adran 3: Gwaharddiadau sy'n gymwys i asiantiaid gosod eiddo

Mae Adran 3 yn ailadrodd Adran 2 i raddau helaeth, ac mae'n creu troseddau cyfatebol sy'n gymwys i asiantiaid gosod eiddo. Fodd bynnag, ni all asiant gosod eiddo ei gwneud yn ofynnol i unrhyw un ymrwymo i gontract am wasanaethau fel amod o roi neu adnewyddu contract meddiannaeth safonol, neu barhau â chontract o'r fath. Fodd bynnag, nid oes eithriad lle mae'r contract am wasanaethau'n darparu i wasanaethau gael eu darparu gan unrhyw un sydd â'r hawl i feddiannu annedd, fel sy'n wir yn Adran 2.

Gall rhywun sy'n cyflawni trosedd o dan yr adran hon gael dirwy anghyfyngedig ar ôl euogfarn ddiannod. Gall y llys orchymyn i unrhyw daliad gwaharddedig gael ei ad-dalu i'r sawl a wnaeth y taliad hefyd.

Adran 4: Taliadau gwaharddedig a thaliadau a ganiateir

Mae Adran 4 yn diffinio taliadau gwaharddedig. Bydd unrhyw daliad yn daliad gwaharddedig oni bai ei fod yn cyd-fynd ag un o ddau gategori:

- Taliad gan landlord i asiant gosod mewn cysylltiad â 'gwaith asiantaeth gosod eiddo' neu 'waith rheoli eiddo'; neu
- Daliad a ganiateir a nodir yn Atodlen 1 (Rhent, blaendal sicrwydd, blaendaliadau cadw a diffygdaliadau)

Caiff 'gwaith gosod' (er nad 'gwaith asiantiaid gosod eiddo' sef y term a ddefnyddir yn y Bil) a 'gwaith rheoli eiddo' eu diffinio yn Rhan 1 o *Ddeddf Tai (Cymru) 2014*.

Atodlen 1: Taliadau a ganiateir

Gwaherddir unrhyw daliad nad yw wedi'i restru yn Atodlen 1 os oes ei angen fel amod o roi neu adnewyddu contract meddiannaeth safonol, neu barhau â chontract o'r fath.

Mae rhent yn daliad a ganiateir. Fodd bynnag, rhoddir terfyn ar faint o rent fydd yn daliad a ganiateir. Pan fo'r taliad rhent am un cyfnod yn fwy na swm y rhent sy'n daladwy mewn unrhyw gyfnod arall yn ystod y contract, mae'r gwahaniaeth yn daliad gwaharddedig. Bwriad hyn yw osgoi celu taliadau gwaharddedig fel rhent. Er enghraifft, gall landlord neu asiant ddewis codi rhent uwch am y mis cyntaf gan ei fod yn cynnwys taliadau gwaharddedig. Nid yw hyn yn golygu na ellir cynyddu'r rhent gan y gellir caniatáu amrywiadau a ganiateir yn y rhent. Byddai hyn yn cynnwys cynnydd mewn rhent y cytunwyd arno rhwng y landlord a deiliad y contract, yn unol â'r contract neu o dan unrhyw ddeddf.

Mae blaendaliadau sicrwydd yn daliadau a ganiateir. Rhaid ymdrin â'r rhain yn unol â chynllun blaendal awdurdodedig. Mae paragraff 2(4) o Atodlen 1 yn caniatáu i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau i bennu terfyn ar gyfer unrhyw flaendal sicrwydd. Mae'r Memorandwm Esboniadol (para 3.28) yn nodi'r canlynol:

Mae'r dystiolaeth sy'n ymwneud â chapio blaendaliadau sicrwydd yng Nghymru yn aneglur, ac ni wnaeth hynny ymddangos yn yr ymatebion i'r ymgynghoriad. Fodd bynnag, mae perygl y gallai blaendaliadau o'r fath gynyddu, a mynd yn anfforddiadwy fel canlyniad. Felly, mae pwerau i Weinidogion Cymru bennu cap is wedi'u cynnwys yn y Bil fel mesur diogelu angenrheidiol.

Mae blaendaliadau cadw yn daliadau a ganiateir. Mae'n gyffredin i godi blaendal cadw cyn cytuno ar denantiaeth i gadw'r eiddo yn amodol ar archwiliadau boddhaol a'r landlord, yr asiant a'r tenant yn cytuno ar faterion eraill.

Bydd y Bil yn cyfyngu ar unrhyw flaendal cadw i swm cyfwerth ag wythnos o rent. Mae blaendaliadau cadw'n cael eu trin fel rhai a wnaed yn unol â'r telerau yn Atodlen 2.

Mae diffygdaliadau hefyd yn daliadau a ganiateir. Mae diffygdaliad yn un sy'n ofynnol o dan gontract meddiannaeth o ganlyniad i 'diffygdaliad' gan ddeiliad y contract. Mae 'diffygdaliad' yn cynnwys deiliad y contract yn methu gwneud taliad i'r landlord erbyn y dyddiad disgwylidig neu'n torri un o delerau'r contract. Gallai hyn gynnwys taliadau yn ymwneud â thalu rhent yn hwyr, taliadau i gael allweddi newydd yn lle rhai a gollwyd a thaliadau a godir os nad yw tenant yn unioni difrod a wnaed ganddo i'r eiddo. Byddai'n rhaid i unrhyw daliadau gael eu caniatáu gan y contract meddiannaeth.

Adran 5: Telerau contract nad ydynt yn rhwymo

Nid yw telerau mewn contractau meddiannaeth sy'n ei gwneud yn ofynnol gwneud taliad gwaharddedig, ymrwymo i gontract am wasanaethau, neu wneud benthyciad yn rhwymo deiliad y contract, ond mae'r contractau meddiannaeth yn parhau i gael effaith ym mhob cyswllt arall.

Adran 6: Cymhwyso adrannau 2 i 5 i ofynion a chontractau sydd eisoes yn bodoli

Nid yw adrannau 2 i 5 yn gymwys mewn perthynas â naill ai:

- Gofynion i wneud taliad (neu ymrwymo i gontract am wasanaethau neu gynnig benthyciad) a osodir cyn i Ran 2 o'r Bil ddod i rym; neu
- Ofynion i wneud taliad (neu ymrwymo i gontract am wasanaethau neu gynnig benthyciad) sy'n rhan o gontract meddiannaeth safonol yr ymrwymir iddo cyn i Ran 2 o'r Bil ddod i rym.
- Mae'r Nodiadau Esboniadol yn ei gwneud yn glir na fydd Adrannau 2 i 5 yn effeithio ar denantiaethau neu drwyddedau sy'n troi'n gontractau meddiannaeth safonol yn sgil gweithredu *Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016* ar yr amod yr ymrwymwyd i'r contract gwreiddiol cyn i Ran 2 o'r Bil ddod i rym.

Adran 7: Pŵer i ddiwygio diffiniad "taliad a ganiateir"

Gall Gweinidogion Cymru ychwanegu, addasu neu ddileu taliad a ganiateir o Atodlen 1, ac eithrio rhent. Mae'r Nodiadau Esboniadol yn nodi y gellid defnyddio hyn i fynd i'r afael ag unrhyw arferion annisgwyl i drechu dibenion y Bil.

Adran 8: Ystyr asiant gosod eiddo

Mae Adran 8 yn diffinio "asiant gosod eiddo" fel rhywun sy'n ymgymryd â "gwaith gosod eiddo" neu "waith rheoli eiddo" fel y'i diffinnir yn Rhan 1 o *Ddeddf Tai (Cymru) 2014*. Mae'r asiantiaid gosod eiddo hynny'n cael eu rheoleiddio gan Rhentu Doeth Cymru.

Rhan 3: Trin blaendaliadau cadw

Adran 9 - Trin blaendaliadau cadw

Mae Adran 9 yn ei gwneud yn ofynnol i flaendaliadau cadw gael eu trin fel rhai wedi'u gwneud yn unol â'r telerau a nodir yn Atodlen 2.

Rhaid ad-dalu blaendaliadau o fewn amserlen a nodwyd oni bai bod eithriad yn gymwys. Dyma'r eithriadau:

- Os yw'r blaendal yn cael ei ddefnyddio ar gyfer y taliad rhent cyntaf;
- Os yw'n cael ei ddefnyddio ar gyfer y blaendal sicrwydd;

- O dan rai amgylchiadau, pan fo'r landlord yn cael ei wahardd rhag gosod yr eiddo oherwydd statws mewnfudo darpar ddeiliad y contract (nid yw gwiriadau Hawl i Rentu mewn grym ar hyn o bryd yng Nghymru - mae hwn yn faes heb ei ddatganoli);
- O dan rai amgylchiadau, lle mae darpar ddeiliad y contract wedi rhoi gwybodaeth anwir neu gamarweiniol i'r landlord;
- Pan fydd deiliad y contract yn penderfynu peidio ag ymrwymo i gontract, neu os nad yw'n cymryd camau rhesymol i ymrwymo i gontract.

Rhan 4: Gorfodaeth

Mae Adrannau 10 i 16 yn ymdrin â gorfodi darpariaethau'r Bil.

Adran 10 - Pŵer i wneud dogfennau neu wybodaeth yn ofynnol

Bydd awdurdodau lleol yn gallu awdurdodi swyddogion at ddibenion gwneud dogfennau neu wybodaeth yn ofynnol mewn cysylltiad â'r Bil. Bydd swyddogion awdurdodedig yn gallu gofyn am ddogfennau a rhaid rhoi gwybodaeth iddynt at ddibenion ymchwilio a oes unrhyw drosedd wedi'i chyflawni. Rhoddir y gofyniad ar waith drwy roi hysbysiad i'r person perthnasol. Gellir mynnu dogfennau a gwybodaeth gan ddeiliaid contract, landlordiaid ac asiantiaid gosod eiddo.

Ni fydd gofyniad i roi dogfennau sydd â braint broffesiynol gyfreithiol.

Adrannau 11 a 12

Mae'r adrannau hyn yn creu nifer o droseddau i sicrhau y gellir gorfodi'r darpariaethau yn y Bil yn effeithiol.

O dan Adran 11 y Bil, mae'n drosedd i berson fethu rhoi dogfennau (fel y nodir mewn hysbysiad o dan Adran 10) neu wybodaeth sy'n ofynnol gan awdurdod tai lleol, oni bai bod ganddo esgus rhesymol. Mae person sy'n cyflawni'r drosedd hon yn agored, ar ôl euogfarn ddiannod, i ddirwy nad yw'n fwy na lefel 4 ar y raddfa safonol (£2,500 ar hyn o bryd). Bydd person sy'n mynd ati'n fwriadol i newid, atal neu ddinistrio unrhyw ddogfen y mae'n ofynnol iddo'i rhoi'n cyflawni trosedd sy'n destun dirwy anghyfyngedig.

Mae Adran 12 yn creu dwy drosedd sy'n destun dirwyon anghyfyngedig. Mae rhoi gwybodaeth anwir neu gamarweiniol, yn fwriadol neu'n ddi-hid, yn drosedd. Cyflawnir trosedd hefyd os yw unrhyw berson yn rhoi gwybodaeth anwir neu gamarweiniol (unwaith eto, yn fwriadol neu'n ddi-hid) i berson arall y mae'n

gwybod y bydd yn ei rhoi i ymateb i hysbysiad Adran 10.

Adran 13

O dan Adran 13 o'r Bil, pan fo swyddog awdurdodedig awdurdod tai lleol o'r farn bod unigolyn wedi cyflawni trosedd o dan Adran 2 neu 3 (ei gwneud yn ofynnol i daliad gwaharddedig gael ei wneud i landlord neu asiant gosod eiddo) gall y swyddog roi hysbysiad cosb benodedig i'r unigolyn hwnnw, sy'n caniatáu i'r unigolyn hwnnw ryddhau unrhyw atebolrwydd i gael euogfarn am y drosedd drwy dalu cosb o £500. Gellir diwygio swm y gosb benodedig yn ôl rheoliadau. Mae'r Memorandwm Esboniadol yn nodi, pe bai landlord neu asiant gosod eiddo yn dewis peidio â thalu'r hysbysiad cosb benodedig, y gellir cychwyn achos llys. Hefyd, oherwydd bod trefniadau trwyddedu ar gyfer asiantiaid gosod eiddo a landlordiaid o dan *Ddeddf Tai (Cymru) 2014* yn ei gwneud yn ofynnol i landlord neu asiant gosod eiddo basio'r prawf person 'addas a phriodol', gallai trosedd sy'n deillio o dorri'r gwaharddiad roi ei drwydded mewn perygl.

Caiff hysbysiadau a gyhoeddir o dan Adran 13 eu trin fel pe baent yn cael eu rhoi o dan Adran 29 o *Ddeddf Tai (Cymru) 2014*. Ymysg materion eraill, mae hyn yn golygu na ellir dwyn achos os telir y gosb o fewn 21 diwrnod ar ôl dyddiad yr hysbysiad. Mae hefyd yn nodi pa wybodaeth y mae'n rhaid i'r hysbysiad ei chynnwys.

Dim ond ar gyfer swyddogaethau'r awdurdod lleol mewn perthynas â'r Bil hwn y gellir defnyddio derbyniadau o'r hysbysiadau hyn.

Adran 14

Os yw person wedi'i gael yn euog o drosedd o dan y Bil, rhaid hysbysu'r awdurdod trwyddedu (Cyngor Caerdydd yn defnyddio brand Rhentu Doeth Cymru) ar gyfer Rhan 1 o *Ddeddf Tai (Cymru) 2014*. Yna, bydd yr awdurdod trwyddedu yn ystyried yr euogfarn wrth benderfynu a yw'r person yn berson addas a phriodol i ddal trwydded landlord neu asiant.

Adran 15

Gall Gweinidogion Cymru gyhoeddi canllawiau mewn perthynas â Rhan 4 o'r Bil ac mae'n rhaid i awdurdodau lleol dalu sylw iddynt.

Adran 16

Mae'r adran hon yn diffinio swyddog awdurdodedig.

Rhan 5: Adennill swm gan ddeiliad y contract

Adran 17

Mae Adran 17 yn caniatáu i berson wneud cais i'r llys sirol i adennill taliad gwaharddedig neu flaendal cadw. Nid yw hyn yn gymwys pan ddygwyd achos troseddol mewn perthynas â thaliad a ganiateir. Y rheswm am hyn yw, pan fo person yn cael euogfarn o dan Adran 2 neu 3, mae gan y llys bwerau i orchymyn taliad sy'n cyfateb i'r taliad gwaharddedig i'r person a'i talodd.

Rhan 6: Rhoi cyhoeddusrwydd i ffioedd asiantiaid gosod eiddo

Adran 18

Mae adran 18 yn caniatáu i Weinidogion Cymru ddiwygio *Deddf Hawliau Defnyddwyr 2015* fel bod rhaid i ffioedd asiant gael eu cyhoeddi gan unrhyw hysbysebwr ar-lein (megis Zoopla neu Rightmove) y mae'n ei ddefnyddio. Mae hefyd yn caniatáu i Weinidogion Cymru ddiwygio *Deddf 2015* fel y gellir gosod cosbau lluosog mewn perthynas â'r un tor dyletswydd ym Mhennod 3 o Ran 3 o *Ddeddf 2015*. Mae'r Memorandwm Esboniadol yn nodi bod hyn yn golygu y gellir gosod mwy nag un gosb pan nad yw tor parhaus wedi'i unioni.

Rhan 7: Darpariaethau Terfynol

Adrannau 19 i 24

Mae'r Bil hwn wedi'i ysgrifennu ar sail y rhagdybiaeth y bydd *Bil Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016* yn cael ei gychwyn llawn. Ni fydd hyn cyn mis Ebrill 2019. Os na fydd yr adrannau perthnasol o *Ddeddf 2016* mewn grym pan gychwynnir y Bil hwn, mae Adran 19 yn caniatáu i ddarpariaethau trosiannol gael eu gwneud a fydd yn gymwys i denantiaethau sicr a thenantiaethau byrddaliadol sicr, fel y'u diffinnir yn *Neddf Tai 1988*.

Mae Adran 20 yn darparu y gall uwch swyddogion cyrff corfforaethol fod yn atebol am droseddau o dan y Bil.

Mae adrannau 21 i 23 yn nodi darpariaethau technegol ynghylch rheoliadau, termau a ddiffinnir yn y Bil a sut y mae'r Bil yn gymwys i'r Goron. Mae Adran 24 yn nodi mai dim ond yr adran honno ac Adran 25 (sy'n nodi teitl byr y Bil) sy'n dod i rym ar y diwrnod y mae'r Ddeddf yn cael Cydsyniad Brenhinol. Daw'r holl ddarpariaethau sy'n weddill i rym ar ddiwrnod i'w bennu gan Weinidogion Cymru.

Atodlen 1

Mae Atodlen 1 yn amlinellu taliadau a ganiateir. Gweler y sylwadau ar Ran 2 uchod.

Atodlen 2

Mae Atodlen 2 yn amlinellu sut y dylid trin blaendaliadau cadw. Gweler y sylwadau ar Ran 3 uchod.

Ymateb gan randdeiliaid

Mae Adroddiad Cyfnod 1 gan y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau yn amlinellu'r ystod eang o safbwyntiau gan randdeiliaid. Gellir gweld yr holl ymatebion i ymgynghoriad cyhoeddus y Pwyllgor hwnnw ar [dudalen we'r Bil](#).

Roedd grwpiau sy'n cynrychioli tenantiaid ac asiantaethau cyngor yn gefnogol i'r ddeddfwriaeth, hyd yn oed pe bai hynny'n arwain at gynnydd mewn rhenti. Er enghraifft, yn ei hymateb i ymgynghoriad y Pwyllgor, dywedodd Shelter Cymru fod ei hymgyrch [Gadael fynd](#) a oedd yn tynnu sylw at gost ffioedd tenantiaid a diffyg tryloywder a chysondeb mewn polisiâu ffioedd asiantiaid. Mewn perthynas â'r Bil, dywedodd Cyngor Ar Bopeth Cymru os yw geiriad y ddeddfwriaeth yn gynhwysfawr ac yn cynnwys dulliau gorfodi digonol, bydd yn atgyweirio nodwedd gamweithredol o'r farchnad rentu. Bydd hefyd yn ei gwneud hi'n haws i rentwyr ar incwm is dalu costau rhentu ymlaen llaw.

Yn gyffredinol, mae asiantiaid gosod eiddo a landlordiaid, er eu bod yn gyffredinol yn cefnogi ymdrechion i godi safonau yn y sector, yn gwrthwynebu'r Bil hwn yn gyffredinol; roeddent yn amheus a fydd yn cyflawni ei amcanion, gan gynnwys a fydd yn gwella mynediad at y sector. Amlygodd y Cymdeithas Asiantaethau Gosod Preswyl (ARLA) Propertymark nifer o bryderon bras yn ei ymateb i'r ymgynghoriad, gan gynnwys:

- Bydd gwaharddiad yn gwneud buddsoddiad prynu eiddo i'w osod hyd yn oed yn llai deniadol ac yn golygu y bydd costau ychwanegol a delir gan landlordiaid yn cael eu trosglwyddo i denantiaid drwy gynnydd mewn rhent.
- Bydd gwahardd ffioedd yn lleihau cystadleuaeth yn y farchnad a bydd asiantiaid yn dod yn fwy dethol ynghylch y tenantiaid maent yn eu dewis.
- Mewn perthynas â chynnydd mewn rhent, nododd ARLA Propertymark ymchwil a gomisiynwyd gan [Capital Economics](#) a awgrymodd y gallai gwaharddiad ar ffioedd arwain at gynnydd rhent o £103 y flwyddyn.

Awgrymodd y Cymdeithas Landlordiaid Preswyl y gallai canlyniad anfwriadol o'r Bil hwn fod lleihau'r cyflenwad tai cyffredinol sydd ar gael i'w rhentu yng Nghymru, gan gynyddu galw yn y sector preifat a lleihau mynediad at dai mewn cymunedau gwledig.

