



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

BIL RHENTU CARTREFI (FFIOEDD ETC.) (CYMRU)

Memorandwm Esboniadol
yn ymgorffori'r
Asesiad Effaith Rheoleiddiol a'r
Nodiadau Esboniadol

Mehefin 2018

Bil Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru)

Memorandwm Esboniadol Bil Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru)

Paratowyd y Memorandwm Esboniadol hwn gan Grŵp Addysg a Gwasanaethau Cyhoeddus Llywodraeth Cymru ac fe'i gosodir gerbron Cynulliad Cenedlaethol Cymru.

Datganiad yr Aelod

Yn fy marn i byddai darpariaethau Bil Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc) (Cymru), a gyflwynir gennyf i ar 11 Mehefin 2018, o fewn cymhwysedd deddfwriaethol Cynulliad Cenedlaethol Cymru.

Rebecca Evans AC

Y Gweinidog Tai ac Adfywio
Yr Aelod Cynulliad sy'n gyfrifol am y Bil

11 Mehefin 2018

Cynnwys

Rhan 1 – MEMORANDWM ESBONIADOL

1. Disgrifiad	3
2. Cymhwysedd Deddfwriaethol	4
3. Diben y ddeddfwriaeth a'r effaith y bwriedir iddi ei chael	5
4. Ymgynghori	13
5. Y pŵer i wneud is-ddeddfwriaeth	16
6. Aseiad Effaith Rheoleiddiol	21

RHAN 2 – ASESIAID EFFAITH

7. Yr Opsiynau	25
8. Costau a buddiannau	28
9. Crynodeb o Aseidiadau Effaith	76
10. Aseu cystadleuaeth	79
11. Adolygiad ôl-weithredu	81

ATODIAD 1 – Nodiadau Esboniadol	98
--	-----------

ATODIAD 2 – Mynegai Rheolau Sefydlog	112
---	------------

1. Disgrifiad

1.1 Bydd Bil Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) yn gwahardd taliadau penodol rhag cael eu gwneud mewn perthynas â threfnu i roi neu adnewyddu contractau meddiannaeth safonol, neu drefnu i barhau â chontractau o'r fath. Mae hefyd yn gwneud darpariaeth ynghylch trin blaendaliadau cadw.

2. Cymhwysedd Deddfwriaethol

2.1 Mae gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru (“y Cynulliad”) y cymhwysedd deddfwriaethol i wneud y darpariaethau ym Mil Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) (“y Bil”) yn unol â Rhan 4 o Ddeddf Llywodraeth Cymru 2006 fel y'i diwygiwyd gan Ddeddf Cymru 2017.

3. Diben y ddeddfwriaeth a'r effaith y bwriedir iddi ei chael

Diben

- 3.1 Roedd cyhoeddi *Ffyniant i Bawb: y strategaeth genedlaethol* yn pwysleisio pwysigrwydd sicrhau bod y maes tai yn flaenoriaeth i Weinidogion Cymru. Mae'r sector rhentu preifat yn chwarae rôl bwysig wrth ddiwallu anghenion o ran tai pobl Cymru. Mae *Ffyniant i Bawb* yn cydnabod mai sylfaen byw'n dda yw cael cartref fforddiadwy o ansawdd da, sy'n dod ag ystod eang o fanteision o ran iechyd, dysgu a ffyniant.
- 3.2 Mae marchnad y sector rhentu preifat yn cynnig opsiwn pwysig wrth chwilio am gartref. Ar hyn o bryd, mae 15% o'r stoc o anheddau yn rhan o'r sector hwnnw, sydd wedi mwy na dyblu mewn maint rhwng 2000/01 a 2014/15. Mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo i foderneiddio'r sector rhentu preifat, gan sicrhau ei fod yn ddewis ymarferol i'r rhai hynny sydd am rentu eu cartref.
- 3.3 Fodd bynnag, mae'n mynd yn fwy anodd i osod eiddo ar rent yn y sector rhentu preifat oherwydd y cynnydd mewn costau a ffioedd sy'n mynd yn afresymol o uchel. Fel canlyniad, mae hynny yn ei dro yn cyfyngu ar allu nifer o bobl i ddod o hyd i gartref yn y sector rhentu preifat. Y ffioedd nas rheoleiddir a godir ar denantiaid gan asiantiaid gosod eiddo ac eraill yw'r prif rwystrau yn ôl nifer o bobl rhag dod o hyd i dai rhent o ansawdd da yn y farchnad honno.
- 3.4 Mae cael sector rhentu preifat nad yw'n gweithredu'n effeithiol yn golygu bod mwy o risg o lefelau uchel o ddirgartrefedd. Mae cael sector sydd hefyd yn rhwystro'r rhai hynny nad yw'r arian ganddynt i fforddio'r farchnad rhentu preifat oherwydd y costau uchel, yn rhoi mwy o bwysau a galwadau ar dai cymdeithasol. Mae tenantiaid yn y sector rhentu preifat yn gwario cyfran uwch o'u hincwm yn talu costau rhentu eu cartrefi o'u cymharu â pherchen-feddianwyr neu'r rhai hynny sy'n rentu tai cymdeithasol. Fel canlyniad, mae costau ychwanegol yn cael hyd yn oed fwy o effaith. Felly, mae angen camau gweithredu i gyfyngu costau o'r fath a sicrhau bod y rhai hynny, sydd angen rhentu neu sydd am rentu drwy'r sector rhentu preifat, yn gallu gwneud hynny.
- 3.5 Mae Llywodraeth Cymru wedi cydnabod pwysigrwydd sicrhau bod cyfraith tai Cymru'n barod at y dyfodol drwy ddiweddarau cyfraith tai mewn modd ystyrlon a chynhwysfawr. Mae hynny wedi arwain at gyflwyno Deddf Tai (Cymru) 2014, sy'n darparu ar gyfer cofrestru a thrwyddedu landlordiaid ac asiantiaid drwy 'Rhentu Doeth Cymru'. Yn ychwanegol, bydd rhoi Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 ar waith yn symleiddio ac yn egluro trefniadau contractiol, a bydd yn gwahardd codi ffioedd am ddarparu datganiadau ysgrifenedig o gontractau meddiannaeth, neu ddatganiadau am amrywiadau o'r contractau hynny. O dan Ddeddf Rhentu Cartrefi, bydd

contractau meddiannaeth safonol yn disodli'r denantiaeth fyrddaliadol sicr bresennol. Y contractau hynny fydd y denantiaeth ddiodyn yn y sector rhentu preifat (yn ogystal â bod yn berthnasol dan rai amgylchiadau cyfyngedig yn y sector tai cymdeithasol). Mae'r Bil wedi'i ddatblygu i fod yn berthnasol i'r trefniadau newydd hyn, a fydd yn disodli'r rhan fwyaf o denantiaethau sydd eisoes yn bodoli, gan gynnwys tenantiaethau byrddaliadol sicr.

3.6 Mae gwaith ymchwil a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru, ac a gynhaliwyd gan Ganolfan Ymchwil Tai a Chynllunio Caergrawnt (Clarke et al (2017))¹, wedi nodi nifer o faterion sy'n ymwneud â'r ffioedd a godir ar denantiaid a'r anawsterau posibl y gallai'r rheini eu hachosi i denantiaid sicrhau tenantiaeth. Roedd yr anawsterau hynny'n cynnwys: 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.

3.7 Mae ceisio talu costau tenantiaeth, yn enwedig i'r rhai hynny ar incwm isel, yn gallu bod yn anodd. Mae perygl y gallai tenantiaid ddiodef caledi o ganlyniad i gostau tenantiaeth. A gallai hynny effeithio ar ansawdd eu bywyd, neu yn waeth, fe allent fynd yn agored i ddigartrefedd. Mae hynny'n gyson â chanfyddiadau Reeve et al (2016), sydd wedi'u dyfynnu gan Clarke et al (tudalen 35, 2017) sef bod ffioedd yn rhwystr sylweddol i nifer o denantiaid, yn enwedig i denantiaid hyglwyf, sy'n ceisio symud i mewn i'r sector rhentu preifat. Roedd arolwg (2015) gan Ganolfan Cyngor ar Bopeth, a ddyfynnwyd gan Clarke et al (tudalen 35, 2017), yn adrodd bod 64% o denantiaid yn dweud bod ffioedd wedi achosi problemau iddynt o ran eu tenantiaeth, ac roedd 42% wedi cael benthg arian gan y teulu neu ffrindiau, 21% wedi cael trafferth wrth dalu biliau, a 19% wedi mynd i orddrafft (a allai gynnwys cael benthyciad diwrnod cyflog) i dalu'r ffioedd, neu wedi ceisio cael cymorth ariannol gan awdurdodau lleol. Yn dilyn hynny, canfu Cyngor ar Bopeth a Which? fod darpar denantiaid yn mynd i gostau heb sicrhau tenantiaeth os oeddent wedi methu'r gwiriadau credyd. Mae'r gwariant ychwanegol yn ei gwneud yn anodd i rai ddod o hyd i lety arall. Mae ceisio cyflawni amcan y polisi, sef sicrhau bod llety hygyrch a fforddiadwy ar gael yn y sector rhentu preifat (o ran cost rhentu yn ogystal â llwyddo i dalu costau symud), yn golygu bod Llywodraeth Cymru yn dymuno gweld bod unrhyw rwystrau y gellir eu hosgoi wedi'u dileu.

3.8 Er ei bod yn ofynnol o dan Ddeddf Hawliau Defnyddwyr 2015 fod pob asiant gosod eiddo yng Nghymru ac yn Lloegr yn cyhoeddi manylion llawn am eu ffioedd a'u taliadau, nid yw'n rheoleiddio swm y ffioedd y gellid ei godi. Yn ychwanegol, gall fod yn anodd weithiau i wneud cymariaethau

¹ Clarke, A., Jones, M. a Muir, K. (2017). *Ymchwil i ffioedd asiantau gosod i denantiaid*. Caerdydd: Llywodraeth Cymru, rhif adroddiad Ymchwil Gymdeithasol y Llywodraeth: 48/2017 Ar gael drwy: <http://gov.wales/statistics-and-research/research-letting-agent-fees-tenants/?skip=1&lang=cy>

rhwng ffioedd gwahanol asiantiaid, beth y mae'r ffioedd hynny yn ymwneud ag ac, o bosib, a chodir ffioedd gan asiantau i landlordiaid ar gyfer gwasanaethau gosod. Mae'r amrywiad o ran arferion ar draws y sector rhentu preifat yn ei gwneud yn anodd i gynllunio, gan nad yw tenantiaid yn gwybod beth y disgwylir iddynt ei dalu. Gall y costau annisgwyl hyn roi tenantiaethau mewn perygl, neu yn waeth, eu gwneud yn anfforddiadwy.

Methiannau yn y farchnad

3.9 Yn ystod eu cyfweiliadau ag asiantiaid, nid oedd Clarke et al (tudalen 43, 2017) wedi gallu canfod pam yr oedd y gweithgareddau a wnaed gan y gwahanol asiantiaid wrth gynnal gwiriadau, sefydlu tenantiaethau newydd, neu ymdrin â chyrff eraill (er enghraifft wrth wirio credyd neu restru cynnwys a chyflwr) wedi arwain at yr amrywiad eang o ran y ffioedd a godwyd. Fel canlyniad, mae'n anodd cadarnhau a yw'r costau a ysgwyddir, o ganiatáu ar gyfer swm cymesur o elw, yn gyson â'r ffioedd a godir ar denantiaid yn dilyn hynny.

3.10 Mae Cyngor ar Bopeth a Shelter (ac wedi'i ddyfynnu gan Clarke et al, tudalen 36, 2017) yn awgrymu bod anghysondeb rhwng y rheini sy'n derbyn ffioedd tenantiaid o'i gymharu â gwasanaethau eraill, fel asiantiaid cyflogi, sy'n codi ffioedd ar gyflogwyr, yn hytrach na darpar gyflogai, neu asiantiaid eiddo, sy'n codi ffioedd ar werthwyr yn hytrach na'r rheini sy'n prynu cartref. Roedd tystiolaeth gan asiantiaid gosod eiddo yn dangos eu bod yn ystyried ar y cyfan mai'r landlord oedd eu cleient yn hytrach na'u tenant, er bod nifer ohonynt o'r farn bod ganddynt ddyletswydd gofal i'r tenant (Clarke et al, tudalen 36, 2017). Mae'r dadleuon hyn yn awgrymu mai sylfaen codi ffioedd ar denantiaid yw'r ymgais i gadw'r costau a godir ar landlordiaid yn isel er mwyn denu busnes. Fodd bynnag, fel canlyniad i hynny, mae costau'r ffioedd a godir ar denantiaid yn parhau i gynyddu, fel yr amlinellir yn Atodlen 1 i asesiad effaith rheoleiddiol y Bil. Yn sgil hynny, mae tenantiaid yn ei chael yn fwy anodd i rentu eiddo yn y sector rhentu preifat – a hynny ar adeg pan nad yw prynu cartref eu hunain yn aml o fewn cyrraedd, ac nad yw tai cymdeithasol ar gael iddynt. Mae'n hanfodol bod y sector rhentu preifat o fewn cyrraedd a'i fod yn opsiwn deniadol i'r rhai hynny sydd am rentu eiddo.

3.11 Gan fod y rhan fwyaf o gartrefi'n cael eu gosod gan asiant unigol, yn aml nid oes dewis arall gan denantiaid ond ymdrin â'r asiant sy'n rheoli'r eiddo y maent yn dymuno ei rentu – ni waeth beth fo ffioedd yr asiant hwnnw. Mae hynny'n golygu wrth gwrs nad yw chwilio am fargen yn opsiwn. Felly, mae'r ffioedd ar denantiaid yn parhau i fod yn uchel ac yn rhwystr i nifer o bobl.

3.12 Yn ychwanegol, nid yw tenantiaid yn tueddu i negodi'n hawdd. Er bod negodi dros y ffioedd a godir ar landlordiaid yn fwy cyffredin, gan ei bod yn haws i landlordiaid fynd at asiant arall os bydd y costau cysylltiedig yn sylweddol. Fel canlyniad i hynny, mae'r ffioedd a godir ar denantiaid wedi mynd yn rhwystr i nifer o bobl rhag rhentu yn y sector rhentu preifat. Mae

methiant i fynd i'r afael â'r rhwystr ariannol hwn yn golygu bellach bod posibilrwydd y gellir creu sector tai camweithredol yng Nghymru - a nifer o bobl yn methu â chael hyd i ddeiliadaeth o'u dewis ar gyfer cartref.

3.13 Mae Llywodraeth Cymru yn ymwybodol o'r perygl y gallai rhenti gynyddu fel canlyniad i'r gwaharddiad ar ffioedd i denantiaid. Fodd bynnag, rhaid pwysu a mesur yr effaith bosibl honno â'r manteision y bydd tenantiaid yn eu mwynhau fel canlyniad i gael cost fwy rhagweladwy dros gyfnod y denantiaeth a chostau llai o flaen llaw. Roedd ymatebion gan randdeiliaid a oedd yn cynrychioli tenantiaid yn cadarnhau eu bod yn ffafrio costau mwy ragweladwy.

Cyd-destun

3.14 Caiff ffioedd i denantiaid eu rhannu'n bennaf yn dair maes allweddol: sefydlu tenantiaeth; adnewyddu'r denantiaeth; a gadael y denantiaeth yn gynnar. Yn ychwanegol, codir taliadau hefyd sy'n ymwneud â gweithgareddau sy'n digwydd yn ystod y denantiaeth – fel arfer o ganlyniad i weithred a wnaed gan y tenant.

3.15 Fel arfer, mae'r ffioedd sefydlu a godir am sefydlu tenantiaeth yn cael eu talu o flaen llaw, pan fydd y denantiaeth yn cael ei sefydlu yn y lle cyntaf. Gallai ffioedd adnewyddu gael eu codi ar denantiaid am adnewyddu cytundeb tenantiaeth. Mae hynny'n digwydd fel arfer ar ôl cyfnod penodol o chwe mis yn y lle cyntaf, ond gallai hynny amrywio yn ôl hyd cyfnod y cytundeb. Gallai ffioedd gadael gael eu codi ar denantiaid er mwyn ad-dalu landlord am ganiatáu iddynt derfynu tenantiaeth yn gynnar. Gallai taliadau gael eu codi fel canlyniad i weithgareddau'r tenant ar unrhyw adeg yn ystod y denantiaeth, mewn ymateb i ddigwyddiadau penodol – er enghraifft cael allweddi newydd i gymryd lle allweddi a gollwyd, neu atgyweirio'r eiddo o ganlyniad i weithgareddau'r tenant.

3.16 Roedd ymgynghoriad Llywodraeth Cymru ar y cynigion i wahardd ffioedd a godir yn y sector rhentu preifat wedi rhoi sylw i weithgareddau y codir ffioedd ar denantiaid amdanynt sy'n gyffredin. Rhestrir y gweithgareddau hynny isod:

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

3.17 Canfu'r ymchwil (Clarke et al, tudalen 13, 2017) fod taliadau ychwanegol yn cael eu codi gan asiantiaid am dasgau gweinyddol eraill, fel paratoi pecyn gwybodaeth tenantiaeth, etc. Roedd rhai asiantaethau wedi datgan eu bod yn cyfathrebu â chwmnïau cyfleustodau ac yn helpu tenantiaid gyda'u ceisiadau am fudd-daliadau. Roedd nifer o asiantiaid gosod eiddo wedi cadarnhau, wrth ymateb i ymgynghoriad Llywodraeth Cymru ar ffioedd a godir yn y sector rhentu preifat (y mae'r manylion wedi'u darparu yn adran 4), y codwyd y ffioedd hyn yn aml fel rhan o'u gwaith bob dydd. Nid yw'r holl dasgau hyn yn cael eu cwblhau gan asiantiaid, ac adroddwyd bod trydydd partïon yn cynorthwyo wrth gael hyd i adroddiadau gwirio credyd, tystlythyrau neu daliadau banc, ac wrth gynhyrchu rhestrï cynnwys a chyflwr, codi arwyddion ' Ar Osod', trefnu talu cynlluniau blaendal tenantiaeth, a darparu Tystysgrifau Perfformiad Ynni (Clarke et al, tudalen 14, 2017).

Blaendaliadau cadw

3.18 Mae'n gyffredin i dalu blaendal cadw gan ddarpar denant, er mwyn i'r eiddo gael ei dynnu oddi ar y farchnad ac i'r darpar denant gael yr hawl i'r cynnig cyntaf am y denantiaeth. Ar sail y ffaith bod y tenant yn llwyddo i basio'r gwiriadau angenrheidiol, fel arfer bydd y blaendal cadw'n cael ei roi tuag at flaendal tenantiaeth neu i dalu am rent y mis cyntaf, ar ôl llofnodi cytundeb y denantiaeth.

3.19 Mae blaendaliadau o'r fath yn ateb dau ddiben. Yn y lle cyntaf, mae'n rhoi hyder i ddarpar denant drwy gael gwared ar y perygl y gallai darpar denant arall sicrhau tenantiaeth cyn iddynt allu gwneud. Yn ail, mae asiantiaid a landlordiaid hefyd yn cael eu diogelu rhag y perygl y gallai tenantiaid fentro ofyn i nifer o gartrefi gael eu cadw ar eu cyfer. Mae hynny'n gallu arafu'r ffordd y mae'r farchnad rentu'n gweithredu, ac fel canlyniad gallai olygu bod landlordiaid ac asiantiaid yn gwneud gwaith diangen a chostus.

3.20 Mae'r cyfnod "cadw" fel arfer yn cynnwys cyfnod rhesymol o amser er mwyn cael hyd i unrhyw adroddiadau gwirio credyd sydd eu hangen ar gyfer y denantiaeth. Fodd bynnag, yn achos myfyrwyr, gall hynny fod am gyfnod sydd cryn dipyn yn hirach cyn dyddiad meddiannu'r denantiaeth – mewn rhai achosion gallai hynny fod cyhyd â nifer o fisoedd.

Taliadau a godir fel canlyniad i ddiffygion tenantiaid

3.21 Cyn gynted ag y cytunwyd ar gytundeb tenantiaeth rhwng tenant a landlord, mae'n bosibl y gellid codi taliadau ychwanegol ar denantiaid os gwelwyd bai arnynt. Rhaid i'r taliadau hyn gael eu nodi yn y cytundeb tenantiaeth a rhaid iddynt ddynodi'r hyn y mae'r tenantiaid yn gyfrifol amdano. Gallai hynny gynnwys cynnal gwaith cynnal a chadw beunyddiol sy'n ymwneud â'r eiddo, y byddai unrhyw denant rhesymol yn ei wneud, neu wneud iawn am unrhyw ddifrod a wnaed i'r eiddo yn fwriadol neu drwy esgeulustod. Yn ychwanegol, er y dylai tenantiaid dalu rhent yn unol â

thelerau eu cytundeb tenantiaeth, weithiau caiff taliadau eu defnyddio i rwystro tenantiaid rhag gwneud taliadau hwyr.

Blaendaliadau sicrwydd

- 3.22 Ac eithrio'r rhent ei hun, mae blaendaliadau sicrwydd (a elwir yn flaendaliadau tenantiaeth) yn cynrychioli'r gwariant mwyaf ar ran y tenant. Roedd tystiolaeth a gasglwyd yn yr ymgynghoriad wedi canfod bod landlordiaid bron bob amser yn codi tâl sy'n rhent un mis ar gyfer blaendal sicrwydd. Mae asiantiaid gosod eiddo yn codi ychydig mwy yn gyffredinol; rhent un mis ac wythnos neu ddwy o rent. Mae'n bosibl y codir tâl am flaendal uwch ar gyfer ambell eiddo, fel y rheini sy'n rhestredig, sydd â nodweddion pensaernïol unigryw neu eiddo â dodrefn ac sydd wedi'i addurno'n ddrud (ac yn ddiweddar), i dalu am gostau unrhyw ddifrod posibl. Gallai blaendaliadau uwch gael eu codi ar denantiaid sydd ag anifeiliaid anwes, gan fod landlordiaid yn rhagweld y gallai'r costau glanhau fod yn uwch na'r rheini ar gyfer tenantiaid sydd heb anifeiliaid anwes.
- 3.23 Nid y peth arferol yw blaendaliadau sicrwydd uwch sy'n gyfwerth â chwe wythnos o rent. Mae'r amgylchiadau a'r math o eiddo y byddent yn cael eu codi amdanynt yn golygu na fyddem yn disgwyl iddynt fod yn achos pryder i nifer o ddarpar denantiaid, ac felly nid ydynt yn rhwystr sylweddol rhag cael tenantiaeth. Bydd cadw'r opsiwn o godi blaendal sicrwydd uwch yn rhoi hyblygrwydd i landlordiaid addasu yn ôl cyflwr ac amodau eu heiddo. Mae perygl y gallai rhai landlordiaid fod yn amharod i rentu eu heiddo os nad yw sicrwydd blaendal mwy yn cael ei ganiatáu.
- 3.24 Nid yw Llywodraeth Cymru wedi derbyn tystiolaeth i ddangos bod gormod o lawer yn cael ei godi neu fod gormod yn cael ei godi'n gyson mewn perthynas â blaendaliadau sicrwydd – hynny yw ar yr un lefel ar yr hyn sy'n digwydd o ran ffioedd eraill a godir ar denantiaid. Fodd bynnag, rydym yn poeni y gallai canlyniad gwaharddiad ar ffioedd olygu fod cynnydd yn lefel y blaendaliadau sicrwydd, fel ffordd ychwanegol o ddiogelu'r denantiaeth. Pe byddai hynny'n mynd yn gymharol gyffredin, a landlordiaid yn codi hyd at ddau fis o rent, gallai fforddiadwyedd cartrefi yn y sector rhentu preifat gael ei effeithio ar gyfer nifer o denantiaid.

Yr effaith a fwriedir

- 3.25 Yr hyn a fwriedir wrth wahardd codi ffioedd ar denantiaid a darpar denantiaid gan asiantiaid gosod eiddo a landlordiaid, mewn perthynas â threfnu i roi neu adnewyddu tenantiaeth, neu drefnu ei bod yn parhau, yw sicrhau bod y peryglon a nodwyd uchod yn cael eu lleihau, a bod y sector yn parhau i fod yn weithredol ac yn fforddiadwy ar gyfer y rhai hynny sydd am rentu eiddo. Mae'r Bil wedi'i ddatblygu yng nghyd-destun helpu tenantiaid i ddod o hyd i gartrefi yn y sector rhentu preifat a gallu symud cartref yn haws. Mae landlordiaid ac asiantiaid gosod eiddo da yn cydnabod y nod hwn ac maent yn gweithio ar y cyd â Llywodraeth Cymru a phartneriaid allweddol eraill i helpu'r sector rhentu preifat i ffynnu. Mae

gwahardd codi ffioedd ar denantiaid yn adlewyrchu cam pellach ymlaen o ran gwella'r sector rhentu preifat, drwy wella'r hygyrchedd a'r tryloywder ar gyfer tenantiaid a darpar denantiaid.

- 3.26 Bydd y Bil yn ei gwneud yn drosedd i unrhyw daliad fod yn ofynnol, fel rhan o drefnu i roi neu adnewyddu contract meddiannaeth safonol neu o drefnu i barhau â contract o'r fath (ac eithrio ar gyfer rhent, blaendaliadau sicrwydd, blaendaliadau cadw a diffyg daliadau). Gwnaed darpariaeth yn y Bil i ymdrin â throseddau a gyflawnwyd gan gorff corfforaethol, megis cwmni, fel ei fod yn agored i gael achos llys yn ei erbyn. Mae'r taliadau a ganiateir yn adlewyrchu'r angen i ddiogelu pob parti drwy flaendaliadau sicrwydd rhag ofn bod yr eiddo'n cael ei ddifrodi. Mae blaendaliadau cadw a ad-delir o fantais i'r landlord ac i'r darpar denant gan eu bod yn helpu i sicrhau bod camau cychwynnol cytuno ar denantiaeth yn mynd yn ddiraffferth. Fodd bynnag, bydd capio blaendaliadau cadw i swm sy'n gyfwerth ag un wythnos o rent, fel sydd wedi'i amlinellu yn y Bil, yn sicrhau eu bod yn fforddiadwy i deiliad y contract, ac yn sicrhau bod cydbwysedd rhwng buddion landlordiaid ac asiantiaid gosod eiddo ar y naill law, a deiliad y contract ar y llaw arall.
- 3.27 Bydd contractau safonol o dan Ddeddf 2016 yn pennu cyfrifoldebau'r landlord a deiliad y contract, gan roi sicrwydd ynglŷn â'u rhwymedigaethau i'w gilydd. Os bydd deiliad contract ar fai ac yn torri telerau'r contract, mae'n bosibl y bydd y landlord yn ysgwyddo costau y dylai deiliad y contract fod yn atebol amdanynt.² Mae caniatáu codi taliadau am y costau hyn yn adlewyrchu ymrwymiad rhesymol ar ran deiliad y contract i gytuno ar dalu symiau o'r fath. Mae codi taliad yn achos diffyg daliad yn arferiad hirsefydlog, a phrin iawn yw'r dystiolaeth sy'n dangos bod gormod yn cael ei godi ar denantiaid yn y sector rhentu preifat i raddau arwyddocaol neu yn gyson. Ar sail hynny, nid yw Llywodraeth Cymru o'r farn bod angen newid arferiad o'r fath.
- 3.28 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. Yr effaith a fwriedir o wneud hynny fydd cadw blaendaliadau sicrwydd ar eu lefel bresennol ac osgoi unrhyw gynnydd a fydd yn amharu ar allu pobl i fforddio rhentu a chael hyd i eiddo yn y sector rhentu preifat.
- 3.29 Er bod bron pob landlord ac asiant gosod eiddo wedi ymrwymo i sicrhau bod y sector rhentu preifat yn opsiwn deniadol i bobl sy'n chwilio am gartref, mae'n bosibl y bydd amgylchiadau lle bydd anghydfod neu ddadl yn codi dros godi taliad gwaharddedig. Os bydd deiliad contract yn ystyried bod taliad gwaharddedig wedi'i godi arno, neu os na fydd blaendal

²Mae gan Weinidogion Cymru bwerau i wneud rheoliadau fel bod darpariaethau'r Bil yn gymwys i denantiaeth sicr, fel y'i diffinnir o dan Ddeddf Tai 1988, os nad yw Deddf 2016 mewn grym yn llwyr erbyn cael cymeradwyaeth ar gyfer y Bil hwn.

cadw wedi'i ad-dalu yn unol â'r darpariaethau yn y Bil, rydym wedi creu hawl i wneud cais i'r llys sirol i adennill y symiau hynny.

- 3.30 Bydd troseddau a gyflawnwyd o dan y Bil yn cael eu gorfodi gan awdurdodau tai lleol a fydd yn gallu rhoi hysbysiadau cosb benodedig am gyflawni trosedd o dan adrannau 2 a 3, yn lle dwyn achos llys yn erbyn asiantiaid gosod tai a landlordiaid. Fodd bynnag, mae'n bosibl y bydd achos llys yn dilyn os bydd landlord neu asiant gosod eiddo yn dewis peidio â thalu hysbysiad cosb benodedig. Yn ychwanegol at hynny, mae'r trefniadau trwyddedu ar gyfer asiantiaid gosod eiddo a landlordiaid o dan Ddeddf Tai (Cymru) 2014, sy'n gofyn iddynt ddangos eu bod yn gymwys a phriodol, yn golygu y gallai troseddau a godir fel canlyniad i dorri rheolau'r gwaharddiad beryglu eu trwyddedau. Bydd gofyn i awdurdodau tai lleol hysbysu'r awdurdod trwyddedu (neu bob un ohonynt os bydd mwy nag un) am unrhyw euogfarn.
- 3.31 Gwnaed darpariaeth yn y Bil i ganiatáu i awdurdod tai lleol ofyn am ddogfennau neu wybodaeth sy'n ymwneud â'i swyddogaethau o dan y Bil. Bydd yn ofynnol i unrhyw berson sy'n derbyn hysbysiad gyflwyno unrhyw ddogfennau neu wybodaeth i'r awdurdod tai lleol. Rhoddir manylion ynglŷn â chanlyniadau peidio â chydymffurfio â'r hysbysiad. Bydd y Bil yn ei gwneud yn drosedd os bydd person yn methu ag ymateb i'r hysbysiad neu os bydd yn darparu gwybodaeth anwir neu gamarweiniol i'r awdurdod tai lleol. Gwnaed darpariaeth i sicrhau bod euogfarn am droseddau o'r fath yn cael ei hadrodd i'r awdurdod trwyddedu.
- 3.32 Bydd y Bil yn cynnwys pŵer i wneud rheoliadau, i ddiwygio Pennod 3 o Ran 3 o Ddeddf Hawliau Defnyddwyr 2015, i'w gwneud yn ofynnol i asiantiaid gosod eiddo sicrhau eu bod yn rhoi cyhoeddusrwydd i'w ffioedd yn unol â'r Ddeddf, ar wefannau trydydd parti, a bod darpariaeth yn cael ei gwneud i ganiatáu i fwy nag un gosb gael ei gosod ar asiant gosod eiddo mewn perthynas â'r un achos o dorri dyletswydd. Bydd hynny'n sicrhau bod cysondeb mewn perthynas â hysbysebu taliadau a ganiateir drwy bortholion a gwefannau eiddo a swyddfeydd asiantiaid gosod eiddo.

4. Ymgynghori

Ymgynghoriad ar ffioedd a godir ar denantiaid yn y sector rhentu preifat

4.1 Ar 19 Gorffennaf 2017, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ymgynghoriad 12 wythnos yn ceisio barn am natur a lefel y ffioedd a godir ar denantiaid yn y sector rhentu preifat. Roedd yr ymgynghoriad yn croesawu sylwadau ar ganlyniadau posibl gwahardd ffioedd. Teimlwyd fod cyhoeddi bil drafft yn ddiangen yng ngoleuni sicrwydd y polisi ynghylch darpariaethau'r bil a luniwyd ar sail ymchwil a gomisiynwyd ar ran Llywodraeth Cymru - yn cynnwys ymgynghori â rhanddeiliaid. Cafodd manylion yr ymgynghoriad eu rhannu'n eang gan Rentu Doeth Cymru - anfonwyd e-bost yn uniongyrchol at yr holl landlordiaid cofrestredig neu drwyddedig a'r holl asiantiaid gosod eiddo gan ofyn am eu sylwadau (cyfanswm o tua 80,000 o landlordiaid a 2,600 o asiantiaid gosod eiddo). Aethpwyd ati i geisio barn grwpiau tenantiaid, yn ogystal â rhanddeiliaid allweddol eraill, er mwyn sicrhau bod amrywiaeth o ddiddordebau yn mynd yn sail i ddatblygu polisi.

4.2 Erbyn i'r ymgynghoriad ddod i ben ar 27 Medi, roedd 683 o ymatebion wedi'u derbyn, ac fe'u dadansoddwyd yn ôl y grwpiau allweddol canlynol:

Landlordiaid	45%
Tenantiaid	33%
Asiantiaid Gosod / Rheoli Eiddo	14%
Awdurdodau Lleol	2%
Cyrff cynrychiadol	2%
Arall	2%
Heb ymateb	2%

4.3 Mae dadansoddiad mwy manwl o'r ymgynghoriad ar gael ar wefan Llywodraeth Cymru³, ond roedd prif ganfyddiadau'r ymgynghoriad yn cadarnhau'r canlynol:

- roedd 56% o'r holl ymatebion yn cytuno y dylid cael gwared ar ffioedd yn gyfan gwbl.
- Roedd 55% o'r ymatebwyr o'r farn y gallai gwaharddiad ar ffioedd arwain at gynnydd mewn rhent, er bod llawer o'r 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 90% o'r ymatebwyr yn credu y dylid parhau i ganiatáu ffioedd sy'n gysylltiedig â diffyg daliad ar ran y tenant, neu â gwasanaethau a ddarparwyd ar gais tenant.
- Roedd 64% o'r ymatebwyr yn cytuno y dylid caniatáu blaendaliadau cadw, er bod yna bryderon ynglŷn â swm gofynnol y blaendal cadw, a'r telerau ynglŷn â'u had-dalu.

³ <https://beta.llyw.cymru/sites/default/files/consultations/2018-02/180226-ffioedd-a-godir-ar-denantiai-dymatebion.pdf>

- Rhoddodd 91% o'r tenantiaid wybod bod ffioedd wedi'u codi arnynt i rentu eiddo.
- Pan godwyd ffioedd ar denantiaid, dywedodd y tenantiaid y codwyd £249 arnynt ar gyfartaledd i gychwyn tenantiaeth, £108 i adnewyddu tenantiaeth, a £142 ar ddiwedd tenantiaeth, fel rhan o'r broses arferol o ran symud allan.
- Roedd dwy ran o dair o'r tenantiaid yn ymwybodol o ffioedd cyn iddynt ddod i unrhyw gytundeb.
- Roedd 62% o'r tenantiaid a ymatebodd yn dweud bod ffioedd wedi cael effaith ar eu gallu i symud i mewn i eiddo rhent, tra bo 86% wedi ymateb i ddweud bod y ffioedd wedi cael effaith ar eu gallu i ddefnyddio asiant.
- Mae 99% o asiantiaid yn codi ffioedd ar denantiaid – adroddwyd mai £181 ar gyfartaledd oedd y ffi fesul tenantiaeth.
- Dim ond 19% o landlordiaid sy'n codi ffioedd ar denantiaid – adroddwyd mai £66 ar gyfartaledd oedd y ffi fesul tenantiaeth.
- Nodwyd nad yw landlordiaid ar y cyfan yn ymwybodol o'r ffioedd y mae eu hasiant (os ydynt yn defnyddio asiant) yn eu codi ar denantiaid. Nid oedd 61% o'r landlordiaid yn ymwybodol o'r swm a oedd yn cael ei godi ar eu tenantiaid.
- Roedd 92-95% o asiantiaid yn codi ffioedd ar landlordiaid. Dywedodd asiantiaid mai £233 oedd y ffi gyfartalog a godwyd am osod eiddo, tra bo landlordiaid yn dweud mai £265 oedd y ffi honno.
- Roedd 61% o'r landlordiaid wedi rhoi gwybod y byddai cynnydd mewn ffioedd a godir arnynt yn effeithio ar eu penderfyniad i ddefnyddio asiant yn y dyfodol.

4.4 Yn ogystal â chynnal ymgynghoriad, cynhaliwyd trafodaeth ar gyfer rhanddeiliaid yn Neuadd y Ddinas yng Nghaerdydd ar 12 Rhagfyr 2017. Nod y drafodaeth oedd ceisio deall sut y byddai unrhyw ddeddfwriaeth yn y dyfodol yn gweithio'n ymarferol. Roedd y drafodaeth hefyd wedi rhoi sylw i sicrwydd ansawdd yr wybodaeth a oedd yn sail i'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol; gan roi rhagdybiaethau allweddol am effaith y Bil ar brawf. Roedd y rheini a oedd yn cymryd rhan yn y drafodaeth yn cynnwys ystod eang o gynrychiolwyr o'r sector rhentu preifat, gan gynnwys ARLA Propertymark, Cymdeithas Genedlaethol Landlordiaid Cymru, Cymdeithas Landlordiaid Preswyl, yr Ombwdsmon Eiddo, Rhentu Doeth Cymru, Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, Cyngor ar Bopeth, Shelter Cymru, Undeb Cenedlaethol Myfyrwyr Cymru, TPAS Cymru, Let Down in Wales, MyDeposits, y Gwasanaeth Diogelu Blaendaliadau a Tai Pawb.

4.5 Comisiynwyd gwaith ymchwil gan Lywodraeth Cymru ar ffioedd a godir ar denantiaid. Cynhaliwyd yr ymchwil gan Ganolfan Tai a Chynllunio Caergrawnt. Roedd y gwaith hwnnw'n cynnwys cyfres o gyfweiliadau ac arolygon â rhanddeiliaid allweddol. Roedd y rhanddeiliaid hynny'n cynnwys cynrychiolwyr o asiantiaid gosod eiddo a landlordiaid, yn ogystal â chyrrff sy'n ymwneud â phrofiadau tenantiaid, fel Cyngor ar Bopeth. Bu'r dystiolaeth a ddarparwyd gan yr unigolion a oedd yn cymryd rhan yn yr ymchwil honno o fudd mawr wrth lywio'r ymgynghoriad a gwaith datblygu'r cynigion polisi dilynol.

5. Y pŵer i wneud is-ddeddfwriaeth

5.1 Mae'r Bil yn cynnwys darpariaethau i wneud is-ddeddfwriaeth a chyhoeddi dyfarniadau. Mae Tabl 5.1 (is-ddeddfwriaeth) a Thabl 5.2 (canllawiau) yn nodi'r canlynol mewn perthynas â'r rhain:

- (i). y person neu'r corff y rhoddir y pŵer iddo;
- (ii). ar ba ffurf y mae'r pŵer i gael ei arfer;
- (iii). priodoldeb y pŵer dirprwyedig;
- (iv). y weithdrefn a gymhwysir; hynny yw, "cadarnhaol", "negyddol", neu "dim gweithdrefn", ynghyd â rhesymau pam y bernir ei bod yn briodol.

5.2 Bydd Llywodraeth Cymru yn ymgynghori ar gynnwys yr is-ddeddfwriaeth os bernir ei bod yn briodol gwneud hynny. Penderfynir beth fydd union natur yr ymgynghori ar ôl i'r cynigion gael eu ffurfioli.

Tabl 5.1: Crynodeb o'r pwerau i wneud is-ddeddfwriaeth yn narpariaethau Bil Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru)

Adran	I bwy y rhoddir y pŵer	Ar ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
7 (1)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Yn rhoi hyblygrwydd i Weinidogion Cymru ddiwygio'r diffiniad o 'Daliadau a Ganiateir'	Cadarnhaol	Mae'r pŵer yn galluogi diwygio deddfwriaeth sylfaenol
13 (3)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Yn rhoi hyblygrwydd i Weinidogion Cymru ddiwygio lefel hysbysiad cosb benodedig a allai gael ei roi mewn perthynas â throsedd o dan y Bil	Cadarnhaol	Mae'r pŵer yn galluogi diwygio deddfwriaeth sylfaenol
18(1)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru ddiwygio Pennod 3 Rhan 3 o Ddeddf Hawliau Defnyddwyr 2015 (dyletswydd i hysbysu ffioedd etc.)	Negyddol	Mae'r weithdrefn negyddol yn briodol ar gyfer rheoliadau o ystyried natur y diwygiadau a gynigir.
19 (1)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Yn rhoi opsiwn i Weinidogion Cymru sicrhau bod y Bil yn gymwys i Denantiaethau Sicr (pe na fyddai'r contract meddiannaeth safonol a gyflwynir gan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 mewn grym erbyn dyddiad cychwyn y Bil, ar ôl iddo ddod i rym).	Negyddol	Mae'r weithdrefn negyddol yn briodol ar gyfer rheoliadau sy'n gwneud newidiadau i alluogi darpariaethau a bennir yn y Bil. Unwaith y bydd y Cynulliad wedi cytuno arnynt, gallent gael eu hymgorffori i drefniadau tenantiaethau sydd eisoes yn bodoli os

Adran	I bwy y rhoddir y pŵer	Ar ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
					na fydd Deddf Rhentu Cartrefi mewn grym.
Atodlen 1 paragraff 2(4)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Yn darparu pŵer i Weinidogion Cymru bennu cyfyngiad ar y blaendal sicrwydd y gofynnir i ddeiliad contract ei dalu.	Negyddol	Mae'r weithdrefn negyddol yn briodol ar gyfer rheoliadau i bennu cyfyngiad, os bydd angen.
Atodlen 1 paragraff 6	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Yn rhoi i Weinidogion Cymru y pwerau i newid ystyr "amrywiad a ganiateir" ym mharagraff 1 Atodlen 1 gan gynnwys pwerau i newid Pennod 3 o Ran 3 a Phennod 4 o Ran 7 o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016.	Negyddol	Mae'r weithdrefn negyddol yn briodol ar gyfer rheoliadau sy'n gwneud diwygiadau technegol
Atodlen 2 paragraff 2(3)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Yn rhoi hyblygrwydd i Weinidogion Cymru ddiwygio'r terfyn amser ar gyfer cytuno ar ad-dalu blaendaliadau cadw.	Negyddol	Mae'r weithdrefn negyddol yn briodol ar gyfer rheoliadau sy'n gwneud diwygiadau technegol
Adran 21	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Yn darparu pŵer i Weinidogion Cymru wneud darpariaeth gysylltiedig, atodol, ganlyniadol, drosiannol, ddarfodol neu arbed mewn perthynas â'r Bil.	Negyddol	Mae'r weithdrefn negyddol yn briodol ar gyfer rheoliadau sy'n gwneud diwygiadau technegol.
Adran 24	Gweinidogion	Gorchymyn	Yn darparu pŵer i Weinidogion Cymru ddod â'r rhan fwyaf o ddarpariaethau'r Bil sy'n	Dim	

Adran	I bwy y rhoddir y pŵer	Ar ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
	Cymru		weddiill i rym.	gweithdrefn	

Tabl 5.2: Crynodeb o'r pwerau i gyhoeddi canllawiau yn narpariaethau Bil Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc) (Cymru)

Adran	I bwy y rhoddir y pŵer	Ar ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
15	Gweinidogion Cymru	Canllawiau	Yn rhoi'r pŵer i Weinidogion Cymru gyhoeddi canllawiau statudol ar gyfer awdurdodau tai lleol mewn perthynas â rhoi'r Bil mewn grym	Negyddol	Mae'r weithdrefn negyddol yn briodol ar gyfer canllawiau a fydd yn darparu cyfarwyddyd ar sut i orfodi darpariaethau'r Bil yn briodol, ond nid newid y darpariaethau gorfodi hynny, fel y cytunwyd gan y Cynulliad.

6. Aseiad Effaith Rheoleiddiol

6.1 Mae Aseiad Effaith Rheoleiddiol wedi'i gwblhau ar gyfer y Bil sy'n dilyn isod.

6.2 Nid oes unrhyw ddarpariaethau penodol yn y Bil sy'n codi gwariant ar Gronfa Gyfunol Cymru.

RHAN 2 – ASESIAID EFFAITH RHEOLEIDDIOL

Tabl A

CRYNODEB – ASESIAID EFFAITH RHEOLEIDDIOL

Bil Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc) (Cymru)		
Opsw'n dewisol: <i>Deddfwriaeth sy'n gwahardd taliadau penodol mewn perthynas â rhoi, parhau neu adnewyddu contractau meddiannaeth safonol.</i>		
Cam: Introduction	Cyfnod arfarnu: 2019/20 - 2023/24	Blwyddyn sail brisiau: 2017/18
Cyfanswm Cost Cyfanswm: £18,586,000 - £42,606,000 Gwerth presennol: £16,874,000 -£38,660,000	Cyfanswm y Buddiannau Cyfanswm: £16,697,000 - £38,634,000 Gwerth presennol: £15,054,000-£34,832,000	Gwerth Net Presennol (GNP): £1,820,000 - £3,828,000

Cost weinyddol

Costau: Bydd costau trosiannol cyfyngedig i Lywodraeth Cymru yn deillio o friffio Awdurdodau Lleol a diweddarau'r Cod Ymarfer a ddefnyddir gan Rhentu Doeth Cymru. Bydd costau trosiannol hefyd i Awdurdodau Lleol a Rhentu Doeth Cymru yn deillio o hyfforddiant ac addasu arferion gwaith a pholisïau. Prif gostau gweinyddol y Bil yw'r costau gorfodi, a fydd yn cwmpo ar gyrff gorfodi (Awdurdodau Tai Lleol), a chost y newidiadau sydd eu hangen i drefniadau gweinyddu trwyddedau Rhentu Doeth Cymru. Caiff y costau gorfodi eu lliniaru drwy gadw Hysbysiadau Cosb Benodedig a roddir mewn achosion lle nodir bod troseddau			
Trosiannol: £34,000 – £46,000	Rheolaidd: £8,000 – £139,000	Cyfanswm: £42,000 – £185,000	Gwerth presennol: £40,000-£174,000
Arbedion cost: Ni nodwyd unrhyw arbedion mewn costau gweinyddol			
Trosiannol: £0	Rheolaidd: £0	Cyfanswm: £0	Gwerth presennol: £0
Cost weinyddol net: £42,000-185,000			

Costau cydymffurfio

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; felly byddant yn gwneud llai o elw o weithgareddau gosod eiddo a/neu bydd angen iddynt dalu eu costau busnes arferol drwy ddull arall. I raddau llai, bydd landlordiaid sy'n codi'r mathau o ffioedd sy'n cael eu gwahardd yn teimlo effaith hefyd. Gallai costau gael eu trosglwyddo o asiantiaid gosod eiddo i landlordiaid os bydd asiantiaid gosod eiddo yn dewis gwneud iawn am y referniw a gollir drwy godi ffioedd uwch ar landlordiaid, a gallai'r landlordiaid wedyn ddewis trosglwyddo'r costau hynny i denantiaid drwy gynyddu rhenti. Amcangyfrifir mai'r gost reolaidd i asiantiaid gosod eiddo a landlordiaid dros y cyfnod arfarnu fydd £16.7m-£38.6m, gydag amcangyfrif canolog o £24.1m.

Bydd asiantiaid gosod eiddo, landlordiaid a darparwyr hyfforddiant yn mynd i gostau trosiannol rhwng £1,716,000 a £3,654,000 wrth iddynt addasu i'r newidiadau.

Trosiannol: £1,716,000 – £3,654,000	Rheolaidd: £16,828,000 – £38,767,000	Cyfanswm: £18,544,000 – £42,421,000	Gwerth presennol: £16,834,000 – £38,486,000

Costau eraill

Ni nodwyd costau eraill.

Trosiannol: £00	Rheolaidd: £0	Cyfanswm: £0	Gwerth presennol: £0
------------------------	----------------------	---------------------	---------------------------------

Costau ac anfanteision anfesuredig

Wrth i asiantiaid gosod eiddo a landlordiaid ddiwygio eu harferion busnes i gydymffurfio â'r Bil, mae'n bosibl y bydd rhai asiantiaid gosod eiddo yn lleihau lefel y gwasanaeth a ddarperir ganddynt, yn lleihau eu busnes gosod eiddo neu'n rhoi'r gorau i fasnachu; gall rhai landlordiaid (os bydd eu ffioedd yn cynyddu) ddewis chwilio am asiant gosod eiddo mwy cost-ffeithiol, rhoi'r gorau i ddefnyddio asiantiaid gosod eiddo a rheoli eu heiddo eu hunain, neu hyd yn oed leihau neu waredu eu heiddo. Mae perygl y bydd llai o swyddi neu asiantaethau yn y busnes gosod eiddo, neu y bydd landlordiaid yn gadael y sector rhentu preifat. Fodd bynnag, ni ragwelir y caiff y Bil hwn effaith ar faint cyffredinol y sector rhentu preifat nac ar argaeledd eiddo rhent. Gall rhenti gynyddu os bydd asiantiaid gosod eiddo a landlordiaid yn gwneud iawn am incwm a gollir o ffioedd drwy godi rhenti. Gan nad oes gennym wybodaeth ynghylch sut y bydd pob asiant gosod eiddo unigol a landlord yn dewis ymateb i'r ddeddfwriaeth, mae'r costau hyn yn anhysbys o ystyried nad yw'n bosibl llunio brasamcan mesuradwy o'r effeithiau hyn.

Buddiannau

Bydd tenantiaid yn elwa ar beidio â gorfod talu ffioedd, yn enwedig ffioedd cychwynnol a ffioedd adnewyddu, a amcangyfrifir yn y ddogfen hon. Yn dibynnu ar ddewisiadau asiantiaid gosod eiddo a landlordiaid sy'n delio â cholli incwm o ffioedd, gall tenantiaid wynebu rhenti uwch, ond bydd y sector rhentu preifat yn fwy agored a bydd tenantiaid yn elwa ar fwy o sicrwydd ynghylch costau parhaus eu llety. Amcangyfrifir mai'r budd i denantiaid dros y cyfnod arfarnu fydd £16.7m-£38.6m, gydag amcangyfrif canolog o £24.1m. Bydd y tenantiaid hynny a gafodd anawsterau codi'r ffioedd cychwynnol yn elwa am y byddant yn gallu ymuno â'r sector rhentu preifat neu symud o fewn y sector er mwyn cael llety sy'n fwy addas i'w hanghenion.

Cyfanswm: £16,697,000 – £38,634,000

Gwerth presennol: £15,054,000 – £34,832,000

Tystiolaeth, tybiaethau ac ansicrwydd allweddol

Mae'r gwaith modelu yn y ddogfen hon yn gwneud nifer o dybiaethau ynghylch nifer yr eiddo a rentir bob blwyddyn, y ffioedd a godir, cyfran yr eiddo a osodir gan landlordiaid neu asiantiaid gosod eiddo. Amlinellir y tybiaethau hyn yn y testun. O gofio'r ansicrwydd ynghylch y ffigurau a ddefnyddiwyd ar gyfer yr amcangyfrif canolog a gyflwynir, cynhaliwyd dadansoddiad o sensitifrwydd gan brofi'r effaith a welir os newidir y tybiaethau allweddol; cyflwynir hwn yn Atodiad 1.

7. Yr Opsiynau

7.1 Nodwyd tri phrif opsiwn:

- Gwneud dim
- Deddfu i wahardd yr holl ffioedd a godir ar denantiaid⁴
- Defnyddio dull anneddfwriaethol i hyrwyddo trefn lle codir llai o ffioedd ar denantiaid

Opsiwn 1: Gwneud dim

7.2 O dan yr opsiwn hwn, bydd modd i'r sefyllfa bresennol barhau.

7.3 Ar hyn o bryd, mae Deddf Hawliau Defnyddwyr 2015⁵ yn nodi bod yn rhaid i asiantiaid gosod eiddo arddangos rhestr fanwl o'u ffioedd ar eu safle a'u gwefan ond, fel y trafodir yn ddiweddarach, mae cydymffurfiaeth yn hyn o beth yn amrywio. Nid oes dim i atal asiantiaid gosod eiddo a landlordiaid rhag codi unrhyw ffioedd a fynnant ar denantiaid ar unrhyw gam o'u tenantiaeth.

7.4 Ym Mhennod 8 isod, ceir crynodeb o'r ffioedd a godir ar denantiaid yn y sector rhentu preifat ar hyn o bryd. Ceir rhywfaint o dystiolaeth bod ffioedd, a nifer yr eitemau y codir ffioedd amdanynt, wedi cynyddu dros amser.⁶ Y brif broblem gyda'r opsiwn hwn yw nad yw'n gwneud dim i fynd i'r afael â fforddiadwyedd y sector rhentu preifat. Oni chymerir camau gweithredu ar y cam hwn, mae'n bosibl y bydd rhwystr ariannol cynyddol yn wynebu tenantiaid sy'n awyddus i ymuno â'r sector rhentu preifat neu symud o fewn y sector yn y dyfodol.

Opsiwn 2: Deddfu i wahardd ffioedd a godir ar denantiaid

7.5 O dan yr opsiwn hwn, bydd deddfwriaeth yn:

- Gwahardd ffioedd a delir gan denantiaid mewn perthynas â rhoi, parhau neu adnewyddu tenantiaethau (gan asiantiaid gosod eiddo, landlordiaid a thrydydd partïon).
- Rhoi pwerau i Weinidogion Cymru reoleiddio swm y blaendal y gellir ei gymryd.
- Darparu eithriadau i'r gwaharddiad er mwyn caniatáu ar gyfer y canlynol:
 - Rhenti
 - Blaendal cadw ad-daladwy a gaiff ei gapio ar swm sy'n cyfateb i wythnos o rent
 - Blaendal sicrwydd

⁴ Mae 'Tenant' yn y ddogfen hon yn cyfeirio at ddeiliad contract meddiannaeth safonol neu denantiaeth sicr.

⁵ Deddf Hawliau Defnyddwyr, 2015: Adran 83.

⁶ Trafodir hyn ym mharagraff 8.56 ac yn Atodiad 1.

- Taliadau a weir yn achos diffyg daliadau o dan y contract meddiannaeth safonol
- Gall person sy'n euog o drosedd gael ei ddirwyo, os caiff ei gollfarnu. Bydd gan Awdurdodau Tai Lleol bwerau i roi Hysbysiadau Cosb Benodedig er mwyn cyflawni atebolrwydd person sydd wedi cyflawni trosedd, a bydd ganddynt bwerau gwybodaeth hefyd i helpu gyda'u camau gorfodi.

7.6 Bydd hyn yn sicrhau y cyflawnir yr amcan polisi i wneud y sector rhentu preifat yn fwy agored drwy sicrhau bod y costau yr eir iddynt ar ddechrau'r denantiaeth yn gymesur â'r rhent a godir, ac na chaiff ffioedd ychwanegol annisgwyl eu codi drwy gydol cyfnod y denantiaeth.

Opsiwn 3: Dull anneddfwriaethol

7.7 Nod yr opsiwn hwn yw gwneud newidiadau heb ddeddfwriaeth. Mae'r camau allweddol a gymerir i gyflawni hyn yn cynnwys annog systemau trylwyr i orfodi'r ddeddfwriaeth bresennol sy'n gymwys i ffioedd asiantiaid, a sefydlu cod gwirfoddol newydd.

7.8 O dan Ddeddf Hawliau Defnyddwyr 2015, mae'n ofynnol i bob asiant gosod a rheoli eiddo gyhoeddi ei ffioedd. Timau Safonau Masnach (Awdurdod Pwysau a Mesurau) awdurdodau lleol sy'n gyfrifol am orfodi'r gofyniad hwn a gellir rhoi dirwyon o hyd at £30,000 am beidio â chydymffurfio. Mae ymchwil ar ran Llywodraeth Cymru yn nodi bod 'diffyg gorfodi effeithiol o ddeddfwriaeth 2015'.⁷ Os darperir arian ychwanegol i orfodi'r ddeddfwriaeth, gall cydymffurfiaeth â'r ddeddfwriaeth bresennol wella, gan helpu i wella dryloywder ac atal tenantiaid rhag ymrwymo i drefniadau ariannol y byddant ond yn canfod eu bod yn anghynaliadwy yn ddiweddarach.

7.9 Er y byddai gorfodi Deddf 2015 yn rhoi mwy o dryloywder o ran ffioedd, ni fyddai'n lleihau ffioedd ac ni fyddai'n gymwys i landlordiaid. Fel y cyfryw, byddai angen ei ategu â chamau gweithredu ychwanegol er mwyn cyflawni'r amcan i fynd i'r afael â fforddiadwyedd y sector rhentu preifat. Y cam gweithredu ychwanegol hwnnw fyddai gweithio gyda chyrrff y sector i ddatblygu cod ffioedd gwirfoddol.

7.10 Gallai cod ffioedd gwirfoddol safoni'r taliadau a ganiateir a chynnig cap ar y symiau y gellir eu codi.

7.11 Gellir newid amodau trwyddedu Rhentu Doeth Cymru heb ddeddfwriaeth ac mae trwyddedau yn orfodol ar gyfer pawb sy'n rheoli tenantiaethau. Fodd bynnag, byddai unrhyw newidiadau i amodau yn golygu newid mawr i arferion busnes asiantiaid gosod eiddo a landlordiaid

⁷ Clarke, Anna et al, *Ymchwil i ffioedd asiantiaid gosod eiddo i denantiaid*. Llywodraeth Cymru: 2017, t51. <http://gov.wales/statistics-and-research/research-letting-agent-fees-tenants/?skip=1&lang=cy>

heb roi cyfle i'r Cynulliad Cenedlaethol eu goruchwyllo a'u diwygio, ac felly nid ystyrir hyn ar gyfer yr opsiwn hwn.

- 7.12 Mae'r gefnogaeth yn debygol o fod yn isel iawn. Yn ogystal, y rhai sydd fwyaf tebygol o fod yn gefnogol yw'r rhai nad oes ganddynt arferion problematig beth bynnag, ac felly mae'n debygol mai bach iawn fyddai'r effaith. Am y rheswm hwn, gwrthodir yr opsiwn hwn.

8. Costau a Buddiannau

8.1 Mae'r asesiad o gostau a buddiannau yn seiliedig ar y pum mlynedd rhwng 2019-20 a 2023-24. Os caiff ei basio, disgwylir i'r Bil gael Cydsyniad Brenhinol yn ystod gwanwyn 2019 ac, felly, yn ystod 2019-20 y bydd asiantiaid gosod eiddo, landlordiaid a chyrff sy'n gyfrifol am gyfleu'r newidiadau, a gorfodi'r gwaharddiad yn dechrau mynd i gostau. Dewiswyd cynnal arfarniad pum mlynedd oherwydd disgwylir i gostau a buddiannau'r Bil sefydlogi yn gyflym.

8.2 Mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn cyflwyno amcangyfrif gorau o gostau a buddiannau'r Bil yn seiliedig ar y dystiolaeth sydd ar gael. Llywiwyd y dadansoddiad gan waith ymgysylltu â rhanddeiliaid allweddol, gan gynnwys Rhentu Doeth Cymru ac awdurdodau lleol. Serch hynny, bu'n rhaid gwneud cyfres o dybiaethau er mwyn cwblhau'r cyfrifiadau. Mae'r naratif yn egluro unrhyw dybiaethau a wnaed. Yn sgil ansicrwydd ynghylch rhywfaint o'r dystiolaeth a'r tybiaethau, cynhaliwyd dadansoddiad o sensitifrwydd a defnyddiwyd hwn i gyfrifo lefelau uchaf ac isaf ar gyfer effeithiau ariannol posibl y Bil (Atodiad 1).

Opsiwn 1: Gwneud dim

8.3 Nid oes costau ychwanegol yn gysylltiedig â'r opsiwn hwn, ond bydd deall effaith ffioedd yn y sector rhentu preifat ar hyn o bryd yn helpu i nodi goblygiadau ariannol y Bil ac opsiynau amgen.

Cefndir

Maint y Sector Rhentu Preifat

8.4 Ar 31 Mawrth 2016, roedd y sector rhentu preifat yng Nghymru yn cynnwys tua 202,000 o aelwydydd, yn ôl Amcangyfrifon Llywodraeth Cymru o'r Stoc Anheddau.⁸ Mae'r sector wedi ehangu'n sylweddol dros y blynyddoedd diwethaf, gan fwy na dyblu rhwng 2000-01 a 2014-15. Gan dybio y bydd y gyfradd twf gyfartalog flynyddol o'r cyfnod rhwng 2011 a 2016 (2.3%) yn parhau, ceir rhagamcan o faint y sector rhwng 2019-20 a 2023-24 isod.

⁸ Amcangyfrifon o'r stoc anheddau ar 31 Mawrth 2016:
<http://gov.wales/docs/statistics/2017/170427-dwelling-stock-estimates-2015-16-en.pdf>

Tabl 1: Amcangyfrif o dwf y Sector Rhentu Preifat yn y dyfodol⁹

Blwyddyn	Aelwydydd yn y sector
2019-20	220,989
2020-21	226,070
2021-22	231,268
2022-23	236,585
2023-24	242,025

Gosod eiddo yn y Sector Rhentu Preifat

8.5 Gall landlordiaid ac asiantiaid chwarae rolau gwahanol ym maes gosod a rheoli eiddo rhent:

- Landlord yn hunanreoli – Mae'r landlord yn rheoli pob cam o'r broses yn llawn, gan ddod o hyd i'r tenant, llunio'r cytundeb, casglu'r rhent a rheoli'r denantiaeth
- Gosod yn unig – Mae'r asiant gosod eiddo yn hysbysebu'r eiddo, yn dod o hyd i denantiaid ac yn trefnu bod y denantiaeth yn cael ei llofnodi, gan gynnwys gwneud unrhyw wiriadau cyn-denantiaeth; yna mae'r landlord yn rheoli'r denantiaeth o hynny ymlaen.
- Asiant rheoli – Mae'r asiant gosod eiddo yn gyfrifol am osod yr eiddo, casglu'r rhent a rheoli'r eiddo drwy gydol y denantiaeth.

8.6 Bydd cydberthnasau mwy penodol rhwng landlord ac asiant ond, at ddibenion yr asesiad hwn, caiff tenantiaethau eu categoreiddio'n fras fel 'landlordiaid sy'n hunanreoli' (eu gosod a'u rheoli gan y landlord); 'gosod yn unig' (eu gosod gan yr asiant a'u rheoli gan y landlord); neu 'asiant rheoli' (eu gosod a'u rheoli gan asiant).

8.7 Y dybiaeth sylfaenol yw, os caiff ffioedd eu codi mewn perthynas â thenantiaeth, cânt eu codi gan y landlord os yw'n hunanreoli, a chan yr asiant o dan y trefniadau gosod yn unig neu asiant rheoli.

8.8 Mae Rhentu Doeth Cymru, fel yr awdurdod trwyddedu arweiniol ar gyfer landlordiaid ac asiantiaid gosod fel y nodir yn Rhan 1 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014, yn ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid gofrestru eu heiddo, ac i'r landlordiaid a'r asiantiaid gosod eiddo hynny sy'n rheoli eiddo gael eu trwyddedu. Wrth gofrestru eiddo, gofynnir i landlordiaid nodi pa weithgareddau a gyflawnir ganddynt hwy, a pha weithgareddau a gyflawnir gan asiant. Mae hyn yn rhoi gwybodaeth am weithgareddau gosod a rheoli eiddo'r rhai sy'n rhan o'r sector rhentu preifat yng Nghymru.

8.9 Mae Rhentu Doeth Cymru yn defnyddio'r term 'asiant' i ddisgrifio unrhyw unigolyn neu sefydliad sy'n gweithio ar ran landlord. Mae hyn yn cynnwys y rhai y gellir eu galw'n asiantiaid gosod eiddo'r stryd fawr, yn ogystal ag

⁹ Lluniwyd y data ar sail Amcangyfrifon Llywodraeth Cymru o'r Stoc Anheddau: <http://gov.wales/docs/statistics/2017/170427-dwelling-stock-estimates-2015-16-en.pdf>, gan dybio y bydd cyfradd twf flynyddol gyfansawdd 2010/11-2015/16 (2.3%) yn parhau yn y dyfodol.

unrhyw drefniadau anffurfiol lle mae unigolyn yn gofalu am eiddo rhent ar ran y landlord. Er mwyn mireinio'r data a ddarparwyd gan Rhentu Doeth Cymru i adlewyrchu rôl y rhai y gellir cyfeirio atynt fel asiantiaid 'masnachol', cafodd y data eu hidlo fel mai dim ond asiantiaid sy'n gweithredu fel cwmni cyfyngedig neu o dan enw 'masnachu fel' a gynhwysir yn y categorïau gosod yn unig neu asiant rheoli. Mae unrhyw 'asiantiaid' eraill a nodir yn eu data wedi'u hychwanegu at gyfanswm y landlordiaid hunanreoli.

8.10 Caiff gwybodaeth gan Rhentu Doeth Cymru, a gipiwyd ar 7 Tachwedd 2017, ei defnyddio i ystyried cyfran yr eiddo sydd ym mhob categori at ddibenion yr Asesiad hwn. Nid yw pob eiddo wedi'i gofrestru eto ac, yn ogystal â hynny, dim ond eiddo a osodir o dan Denantiaethau Byrddaliol Sigr, Tenantiaethau Sigr a Thenantiaethau Rheoleiddiedig y mae'n ofynnol i Rhentu Doeth Cymru ei gofrestru. Felly, mae cyfanswm yr eiddo cofrestredig, hyd yn oed ar ôl cwblhau'r broses gofrestru, yn debygol o fod yn is na maint rhagamcanol presennol y sector rhentu preifat a ddarperir gan amcangyfrifon o'r stoc anheddau.

Tabl 2: Gwybodaeth am eiddo gosod gan Rhentu Doeth Cymru – eiddo a gofrestrwyd erbyn 07/11/17¹⁰

Disgrifiad	Nifer yr eiddo	%
Landlordiaid sy'n hunanreoli (eiddo heb unrhyw asiant gosod neu reoli eiddo 'masnachol')	101,371	59%
Gosod yn unig (asiant gosod yn unig 'masnachol' yn gweithredu)	6,828	4%
Asiant rheoli (asiant rheoli 'masnachol' yn gweithredu)	64,913	37%
Cyfanswm (a)	173,112	100%

³ Nid yw'n cynnwys 2,261 eiddo cofrestredig nad oes gwybodaeth am drefniadau gosod na rheoli ar gael ar eu cyfer.

8.11 Mae Rhentu Doeth Cymru yn amcangyfrif bod tua 90,000 o landlordiaid yng Nghymru. Ar ddyddiad cipio'r data hyn, amcangyfrifir bod tua 3,500 o landlordiaid heb gofrestru eto. Ni chydymffurfir yn llawn â Rhentu Doeth Cymru eto ac felly gallai'r rhaniad canrannol dangosol rhwng y cydberthnasau gosod/rheoleiddio gwahanol newid wrth i lefelau cydymffurfio gynyddu. Fodd bynnag, dyma'r data gorau sydd ar gael mewn perthynas â Chymru ar hyn o bryd.

8.12 Mae amcangyfrifon amgen o gyfran yr eiddo a osodir gan asiantiaid o ffynonellau eraill yn amrywio'n sylweddol. Mae ARLA yn amcangyfrif y caiff 60% o eiddo rhent yn y DU ei reoli gan asiantiaid gosod eiddo.¹¹ Cynhaliodd Shelter Cymru arolwg o denantiaid yng Nghymru a

¹⁰ Gweler atodiad 2

¹¹ Capital Economics, *Letting the market down? Assessing the economic impacts of the proposed ban on letting agent fees. A report for ARLA Propertymark*, Mawrth 2017, t 27. <http://www.arla.co.uk/media/1045728/letting-the-market-down-assessing-the-economic-impacts-of-the-proposed-ban-on-letting-agents-fees.pdf>

awgrymodd y caiff 31% o eiddo ei osod gan asiant.¹² Yn ôl ymchwil y Cyngor Benthycwyr Morgeisi â landlordiaid yn y DU, mae 51% o landlordiaid yn defnyddio asiantiaid gosod eiddo.¹³ Amcangyfrifodd ymchwil ar ran Llywodraeth Cymru fod 29% o eiddo yn cael ei reoli gan asiantiaid a bod 7% arall yn cael ei osod gan asiantiaid ond ei reoli gan landlordiaid.¹⁴

- 8.13 Mae'r amrywiadau hyn yn dangos nad yw data ar gyfer y DU i gyd yn debygol o adlewyrchu realiti'r sector rhentu preifat yng Nghymru. Bydd yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol hwn defnyddio'r rhaniad a welir yn nata Rhentu Doeth Cymru uchod, gan ei fod yn benodol i Gymru ac yn deillio o gofrestrïadau eiddo gwirioneddol yn hytrach na gwybodaeth sampl.

Hyd tenantiaeth / Trosiant

- 8.14 Er mwyn amcangyfrif cost flynyddol ffioedd, mae angen mesur pa mor aml mae tenantiaid yn symud ac, felly, pa mor aml y mae angen iddynt dalu ffioedd cychwynol a ffioedd eraill sy'n gysylltiedig â thenantiaeth.
- 8.15 Mae ymchwil i'r corff sy'n cynrychioli asiantiaid gosod eiddo, ARLA, yn amcangyfrif bod tenantiaethau yn para am 18 mis ar gyfartaledd yn y DU.¹⁵ Mae hyn yn cyd-fynd ag ymchwil i landlordiaid ar gyfer Direct Line sydd hefyd yn amcangyfrif bod tenantiaethau yn para am 18 mis ar gyfartaledd.¹⁶ Yn ôl Arolwg Tai Lloegr, roedd rhentwyr preifat yn Lloegr wedi byw yn eu cartref presennol am 4.3 blynedd ar gyfartaledd, gyda 26% yn byw yn eu llety presennol am lai na blwyddyn.¹⁷
- 8.16 Er mwyn rhoi ffigurau sy'n benodol i Gymru, bydd yr Asesiad hwn yn defnyddio'r Arolwg Blynyddol o'r Boblogaeth i amcangyfrif cyfran yr aelwydydd yn y sector rhentu preifat sydd wedi symud yn ystod y flwyddyn ddiwethaf (talgrynnu i 28%) ac sydd wedi aros yn eu heiddo am fwy na blwyddyn (talgrynnu i 72%):

¹² Shelter Cymru, *Gosod Gonest: pam mae'n bryd i Gymru wahardd ffioedd asiantaethau gosod*, 2016, t3. <https://sheltercymru.org.uk/cy/gosod-gonest/>

¹³ Mae 36% yn defnyddio asiantiaid i reoli pob eiddo yn llawn, mae 10% yn defnyddio asiantiaid i ddod o hyd i denantiaid ar gyfer pob eiddo, mae 5% yn defnyddio cyfuniad o drefniadau gosod yn unig a rheoli llawn ar gyfer pob eiddo. Cyngor Benthycwyr Morgeisi, *The profile of UK private landlords*, Rhagfyr 2016. <https://www.cml.org.uk/news/cml-research/the-profile-of-uk-private/>

¹⁴ [Clarke et al, t12](#)

¹⁵ *Private Rented Sector Report*, ARLA PropertyMark, Awst 2017, t4.

<http://www.arla.co.uk/media/1046352/arla-property-mark-prs-report-august-2017.pdf>

¹⁶ Yn ôl yr adroddiad, ceir trosiant cyfartalog o 11 mis yng Nghaerdydd ond mae'r data ond yn cynnwys 12 dinas ledled y DU, gyda gwybodaeth gan 122 o asiantiaid. Daw'r data ar gyfer pob dinas o sampl sy'n cynnwys o leiaf 10. <https://www.directlineforbusiness.co.uk/landlord-insurance/knowledge-centre/news/a-home-for-just-18-months>

¹⁷ Yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol, *English Housing Survey: Private Rented Sector 2015-16*, <https://www.gov.uk/government/statistics/english-housing-survey-2015-to-2016-private-rented-sector>

Tabl 3: Llety - cyfnod byw yn y cyfeiriad hwn: Arolwg Blynyddol o'r Boblogaeth.¹⁸

	Llai na 12 mis	12 mis ond llai na 2 flynedd	2 flynedd ond llai na 3 blynedd	3 blynedd ond llai na 5 mlynedd	5 mlynedd ond llai na 10 mlynedd	10 mlynedd neu fwy
2017	27.8%	18.1%	14.9%	15.2%	12.9%	11.2%

8.17 At ddibenion yr Asesiad hwn, yn ystod unrhyw flwyddyn, tybir y byddai 28% o eiddo yn destun ffioedd sefydlu tenantiaeth cychwynnol (os codir y fath ffioedd), ac y byddai 72% o eiddo yn destun ffioedd adnewyddu (os codir y fath ffioedd).

Ffioedd tenantiaeth cychwynnol a godir gan asiantiaid gosod eiddo

8.18 Gall ffioedd tenantiaeth cychwynnol gael eu codi fel un ffi, neu gallant gael eu rhannu'n symiau gwahanol. Fel arfer, codir y ffioedd hyn am weithgareddau fel gwirio geirdaon, llunio'r contract a'r rhestr cynnwys.

8.19 Mae gwaith ymchwil ar ran gwahanol gyrrff lobïo a chyrrff yn y diwydiant wedi nodi ystod eang o amcangyfrifon ar gyfer y ffi gychwynnol gyfartalog. Mae rhywfaint o wybodaeth ar gael sy'n benodol i Gymru. Dangosir ystod y wybodaeth sydd ar gael isod.

¹⁸ Arolwg Blynyddol o'r Boblogaeth, Ch1 2017.

Tabl 4: Ffi tenantiaeth gychwynol gyfartalog a godir gan asiantiaid gosod eiddo

Ffynhonnell	Cwmpas daearyddol	Swm
Cynllun Gosod Cymeradwy Cenedlaethol	DU gyfan	£172 ¹⁹
ARLA Propertymark	DU gyfan	£202 ²⁰
Arolwg Tai Lloegr	Lloegr yn unig	£223 ²¹
Cyngor ar Bopeth	Lloegr yn unig	£337 ²²
Shelter UK	Cymru a Lloegr	£355 ²³
Lettingfees.co.uk	Lloegr yn unig, ardaloedd awdurdodau lleol dethol	£412 ²⁴

8.20 Mae ymchwil a gomisiynwyd ar ran Llywodraeth Cymru yn nodi mai swm cyfartalog y ffioedd a godir yng Nghymru yw £178, yn seiliedig ar arolwg o asiantiaid gosod eiddo yng Nghymru.²⁵ Mae hyn yn cyd-fynd â'r ymateb i ymgynghoriad Llywodraeth Cymru ar ffioedd gosod. Gofynnwyd i asiantiaid gosod eiddo 'Pa ffioedd a godir gennych ar denantiaid? Rhowch fanylion, gan gynnwys dadansoddiad o'r gwasanaethau a ddarperir ar gyfer y ffioedd hynny isod.' £178 oedd yr ymateb cyfartalog (cymedrig) i'r cwestiwn hwnnw hefyd.

8.21 Mae'r ymatebion gan denantiaid yn rhoi canlyniad gwahanol. Wrth ateb y cwestiwn 'A gafodd ffioedd eu codi arnoch erioed cyn ichi gytuno ar y denantiaeth? Os felly, rhowch fanylion am eich ffioedd cyn-denantiaeth ddiweddaraf, ac os yw'n bosibl, dangoswch ddadansoddiad o'r ffioedd, yma'. Yr ymateb cyfartalog (cymedrig) gan denantiaid oedd £231.²⁶

¹⁹ NALS, *Response to letting agent fee ban consultation*, Mehefin 2017: 'A survey of 339 firms carried out by NALS in 2016 found that, on average, agents charged tenants £172 (including VAT) for the services they provide to them. Only 8 firms charged over £400.'

²⁰ <http://www.nalscheme.co.uk/wp-content/uploads/2017/06/NALSCONrespfinal.pdf>
Capital Economics, t 37.

²¹ Yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol, *English Housing Survey: Private Rented Sector 2014-15*, t3.
https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/570848/Private_Rented_Sector_Full_Report.pdf

²² Cyngor ar Bopeth, *Still let down: How letting agents are still exploiting private renters - and what this tells us about consumer protection*, Mawrth 2015, t16.
https://www.citizensadvice.org.uk/Global/Migrated_Documents/corporate/still-let-down-final.pdf

²³ *Letting agencies: The price you pay*, Shelter England, Mehefin 2013, t 10.
https://england.shelter.org.uk/_data/assets/pdf_file/0006/671649/Letting_agencies_-_The_price_you_pay.pdf

²⁴ Capital Economics, t30.

²⁵ Clarke et al, t16

²⁶ Roedd dau o'r ffigurau a roddwyd mewn ymateb i'r cwestiwn hwn yn fawr iawn, gan roi swm cyfartalog (cymedrig) o £249. Pan gafodd y ffigurau hyn eu hepgor, lleihaodd y swm cyfartalog i £231.

8.22 Nododd yr ymchwil ar ran Llywodraeth Cymru fod ychydig dros hanner (51%) y ffioedd a nodwyd gan asiantiaid gosod rhwng £150 a £300.²⁷

8.23 At ddibenion yr Asesiad hwn, £178 fydd yr amcangyfrif canolog o ffioedd cychwynnol asiantiaid gosod eiddo. Er mwyn adlewyrchu ystod y ffioedd a godir, cynhelir dadansoddiad o sensitifrwydd gan ddefnyddio amcangyfrif isaf o £150 ac amcangyfrif uchaf o £300.

8.24 Nododd ymchwil ar ran Llywodraeth Cymru fod 84% o asiantiaid gosod eiddo yng Nghymru yn codi ffi.²⁸ Gan ddefnyddio data'r arolwg a ddefnyddiwyd i greu'r adroddiad hwnnw, rydym wedi nodi bod 84% o'r asiantiaid gosod eiddo a gymerodd ran yn yr arolwg yn gyfrifol am osod 92% o'r eiddo a osodwyd gan asiantiaid yn yr arolwg, sy'n awgrymu bod 92% o'r eiddo a osodir gan asiantiaid yn destun ffi. Am y rheswm hwn, bydd yr Asesiad hwn yn tybio bod 92% o'r eiddo a osodir gan asiantiaid yn destun ffi.

Ffioedd tenantiaeth cychwynnol a godir gan landlordiaid

8.25 Mae rhai landlordiaid yn codi ffioedd cychwynnol hefyd. Prin yw'r dystiolaeth o swm cyfartalog y ffi hon.

8.26 Mae ymchwil ar ran Llywodraeth Cymru hefyd yn awgrymu bod y ffioedd a godir gan landlordiaid, a pha mor aml y cânt eu codi, yn llawer is na'r rhai a godir gan asiantiaid gosod eiddo. O'r landlordiaid a gymerodd ran yn yr arolwg, dim ond 10% oedd yn codi ffioedd.²⁹ O ddata'r arolwg ar sawl eiddo oedd gan bob landlord, rydym wedi cyfrifo bod 23% o'r eiddo a osodir gan landlordiaid yn destun ffi. Yn ôl yr un ymchwil, y ffi ganolrifol a godir yw £125. Fodd bynnag, o edrych ar yr ymatebion i'r arolwg, y ffi gymedrig a godir fesul eiddo yw £104. Dyma fydd yr amcangyfrif canolog o ffioedd.

8.27 Yn sgil yr ansicrwydd ynghylch yr amcangyfrif hwn, am fod y gyfradd ymateb yn isel, a'r ystod eang o ffioedd a nodwyd yn yr ymchwil (£20-£250, yn ogystal ag allanolyn o £750), bydd y dadansoddiad o sensitifrwydd yn amrywio'r ffigur hwn 50%, sy'n rhoi amcangyfrif isaf o £52 ac amcangyfrif uchaf o £156.

Ffioedd adnewyddu a godir gan asiantiaid gosod eiddo

8.28 Mae asiantiaid gosod eiddo yn aml yn codi ffioedd i adnewyddu tenantiaeth ar ôl i'r cytundeb cychwynnol ddod i ben, yn lle gadael i'r denantiaeth droi'n denantiaeth gyfnodol.

8.29 Fel yn achos ffioedd cychwynnol, nodwyd ystod eang o ffioedd mewn gwaith ymchwil. Yn ôl ymchwil gan Gyngor ar Bopeth yn Lloegr, roedd

²⁷ [Clarke et al, t12](#)

²⁸ [Clarke et al, t15.](#)

²⁹ [Clarke et al, t28](#)

65% o'r asiantiaid a gymerodd ran yn eu harolwg yn codi ffi adnewyddu a dywedodd 45% o rentwyr eu bod wedi gorfod talu ffi adnewyddu. Y ffi gyfartalog a nodwyd gan asiantiaid oedd £85 a £98 oedd y ffi gyfartalog a nodwyd gan denantiaid. Roedd yr holl ffioedd a nodwyd gan asiantiaid a thenantiaid yn amrywio o £15 i £500.³⁰ Canfu ymchwil gan Shelter Cymru fod 35% o asiantiaid yn codi ffioedd adnewyddu yn amrywio rhwng £20 a £114.³¹

8.30 Yn ôl ymchwil ar ran Llywodraeth Cymru, roedd 37% o'r asiantiaid a gymerodd ran yn yr arolwg yn codi ffioedd adnewyddu. O ddata'r arolwg ar sawl eiddo sydd gan yr ymatebwyr i'r arolwg, rydym wedi cyfrifo bod hyn yn golygu bod 64% o'r eiddo a osodir gan asiantiaid yn destun ffi adnewyddu. Y ffi adnewyddu ganolrifol a nodwyd yn yr ymchwil oedd £60 (ond yr ystod ffioedd a nodwyd oedd rhwng £15 a £250 sy'n adlewyrchu canfyddiadau sefydliadau eraill).³²

8.31 At ddibenion yr Asesiad hwn, defnyddir y ffi ganolrifol o £60 a nodir yn yr ymchwil hon. Fodd bynnag, er mwyn adlewyrchu'r ystod ffioedd a nodwyd yn yr ymchwil, bydd y dadansoddiad o sensitifrwydd yn amrywio hyn 50% i roi amcangyfrif isaf o £30 ac amcangyfrif uchaf o £90.

8.32 Bydd yr Asesiad hwn yn tybio y caiff tenantiaethau eu rhoi am flwyddyn a'u hadnewyddu bryd hynny am flwyddyn arall. Fodd bynnag, caiff llawer o denantiaethau eu rhoi am chwe mis a'u hadnewyddu am chwe mis. Felly, bydd cyfrifiadau costau a wneir ar sail tenantiaethau 12 mis yn rhoi amcangyfrif is na'r realiti o bosibl. Bydd y dadansoddiad o sensitifrwydd hefyd yn ystyried y costau posibl pe bai tenantiaethau yn cael eu hadnewyddu bob chwe mis.

Ffioedd adnewyddu a godir gan landlordiaid

8.33 Canfu ymchwil ar ran Llywodraeth Cymru fod yr arfer o godi ffioedd am adnewyddu tenantiaethau yn llawer llai cyffredin ymhlith landlordiaid sy'n hunanreoli nag asiantiaid gosod eiddo. Yn ôl yr ymatebion i'r arolwg, dim ond 3 o'r 111 o landlordiaid a gymerodd ran oedd yn codi ffi adnewyddu, gyda 91 o landlordiaid yn dewis peidio â chodi ffi o'r fath, a dywedodd 17 arall nad oeddent yn adnewyddu tenantiaethau, neu eu bod yn gadael iddynt ddod yn denantiaethau cyfnodol.³³

8.34 Gan nad yw'r dystiolaeth yn awgrymu bod hyn yn gyffredin yng Nghymru, ni fydd yr Asesiad hwn yn ceisio meintioli'r costau hyn.

Ffioedd ymadael

³⁰ [CAB, *Still let down*, t30.](#)

³¹ [Shelter Cymru, *Gosod Gonest*, t8.](#)

³² [Clarke et al, t19.](#)

³³ [Clarke et al, t29.](#)

- 8.35 Cofnodir ffioedd ymadael mewn gwaith ymchwil hefyd. Er enghraifft, yn ôl Cyngor ar Bopeth, dywedodd 41% o asiantiaid eu bod yn codi ffi ymadael, sef £76 ar gyfartaledd, a dywedodd 24% o denantiaid eu bod wedi talu ffi, sef £81 ar gyfartalog.³⁴
- 8.36 Fodd bynnag, ni ddaeth ymchwil ar ran Llywodraeth Cymru, a gynhaliwyd yn benodol mewn perthynas ag asiantiaid gosod eiddo yng Nghymru, o hyd i dystiolaeth sylweddol o ffioedd adnewyddu, gan mai dim ond 3% o asiantiaid a ddywedodd eu bod yn codi ffioedd ymadael fel mater o drefn. Dywedodd cyfran uwch o'r rhai a gymerodd ran yn yr arolwg y byddent yn codi ffi ar denantiaid sy'n dymuno gadael tenantiaeth yn gynnar, yn lle codi'r rhent llawn sy'n ddyledus am weddill y denantiaeth.³⁵
- 8.37 Yn yr un modd, canfu'r ymchwil fod yr arfer o godi ffi am derfynu tenantiaeth yn anghyffredin iawn ymhlith landlordiaid. Er y byddai 35% o ymatebwyr yn codi ffi yn lle codi'r rhent llawn sy'n ddyledus am weddill y denantiaeth pe bai tenant yn dymuno gadael cyn diwedd ei dymor penodol, dim ond dau o'r 113 o landlordiaid a atebodd y cwestiwn hwn fyddai'n codi ffi dan unrhyw amgylchiadau eraill.³⁶
- 8.38 Gan na ddaeth yr ymchwil a gomisiynwyd ar ran Llywodraeth Cymru o hyd i unrhyw dystiolaeth gadarn fod ffioedd ymadael yn cael eu codi fel mater o drefn, ni fydd yr Asesiad hwn yn ceisio meintioli'r ffioedd hyn ar draws y farchnad. Fodd bynnag, dylid cydnabod y bydd yn rhaid i rai tenantiaid dalu'r ffioedd hyn ac nad ydynt yn symiau bach.

Blaendaliadau tenantiaeth

- 8.39 Yn ogystal â ffioedd a godir er mwyn sefydlu tenantiaeth, disgwylir fel arfer i denantiaid hefyd dalu mis o rent ymlaen llaw a blaendal tenantiaeth, a gaiff ei gadw mewn cynllun blaendal tenantiaeth o dan drefniant gwarchod, neu caiff ei ddal gan y landlord a'i yswirio.
- 8.40 Mae'r ymatebion i ymgynghoriad Llywodraeth Cymru ar ffioedd gosod yn awgrymu bod y blaendal cyfartalog sy'n ofynnol yng Nghymru yn cyfateb i tua mis o rent.
- 8.41 Ni fydd yr Asesiad hwn yn ceisio amcangyfrif costau blynyddol blaendal tenantiaeth, gan na fydd y ddeddfwriaeth arfaethedig a drafodir yn opsiwn 2 yn gwneud unrhyw newidiadau i'r rheolau presennol ynghylch blaendaliadau. Mae'r Bil yn gwneud darpariaeth i gyflwyno cap, os bydd arferion yn newid gan wneud tenantiaethau'n anfforddiadwy oherwydd swm y blaendal sydd ei angen. Y bwriad yw asesu a monitro'r sefyllfa cyn penderfynu a oes angen gweithredu ac, felly, yr amcangyfrif gorau o'r gost hon ar hyn o bryd yw sero. Caiff Asesiad Effaith Rheoleiddiol ei gwblhau os caiff deddfwriaeth o'r fath ei chyflwyno.

³⁴ [CAB, *Still let down*, tt29-30.](#)

³⁵ [Clarke et al, t21.](#)

³⁶ [Clarke et al, t29.](#)

Blaendaliadau cadw

- 8.42 Efallai y bydd angen talu blaendaliadau cadw hefyd. Fel arfer, mae'r rhain yn cynnwys swm a godir i gadw eiddo ar gyfer tenant tra bod gwiriadau cyn-denantiaeth yn cael eu cynnal, cyn i gytundeb tenantiaeth gael ei lofnodi. Os aiff y darpar denant ymlaen i lofnodi cytundeb tenantiaeth, fel arfer, caiff y blaendal hwn ei roi tuag at y rhent neu'r blaendal tenantiaeth, a gellir cyfeirio ato fel 'ffioedd cadw na ellir eu dychwelyd'.³⁷
- 8.43 Canfu ymchwil ar ran Llywodraeth Cymru er mai dim ond tua 34% o asiantiaid oedd yn gofyn am flaendaliadau cadw, fod y rhai nad oeddent yn gwneud hynny yn gofyn am ffioedd tenantiaeth cychwynnol eraill ymlaen llaw ac, felly, bod gofyn am ymrwymiad ariannol cyn tynnu'r eiddo oddi ar y farchnad yn arfer cyffredin.
- 8.44 Canfu'r ymchwil fod blaendaliadau cadw yn debygol o fod yn ffi sefydlog yn hytrach na nifer benodol o wythnosau o rent, a'u bod yn £208 ar gyfartaledd (yn amrywio o £50 i £820).
- 8.45 Ni fydd yr Asesiad hwn yn ceisio meintioli'r blaendaliadau cadw. Yn y ddeddfwriaeth arfaethedig (a ddisgrifir yn opsiwn 2), caiff y rhain eu caniatáu, yn amodol ar gap, ac amodau ynghylch am ba hyd y gellir eu cadw ac o dan ba amgylchiadau y dylid eu dychwelyd.

Ffioedd eraill

- 8.46 Gall ffioedd gael eu codi am resymau eraill gan nad oes unrhyw gyfyngiad ar hyn o bryd ar beth y gellir codi tâl amdano. Mae ymchwil ar ran Llywodraeth Cymru yn nodi y caiff ffioedd eu codi fel arfer i dalu am y costau yr eir iddynt, er enghraifft, wrth ddarparu set o allweddi newydd yn lle rhai a gollwyd neu alwad allan lle mai'r tenant oedd ar fai am ryw reswm (fel torri ffenestr).³⁸
- 8.47 Mae ymchwil ar ran Cyngor ar Bopeth yn nodi nifer o ffioedd eraill a all gael eu codi, gan gynnwys ffioedd am ychwanegu neu ddileu rhentwyr o'r contract, ffioedd am dalu'n hwyr, ffioedd am golli apwyntiadau a ffioedd am anifeiliaid anwes.³⁹ Prin yw'r dystiolaeth o ystod y ffioedd a godir ac felly ni chânt eu hystyried yn yr Asesiad hwn. Fodd bynnag, dylid nodi fod opsiwn y Bil, a archwilir yn Opsiwn 2, yn cynnwys rhai taliadau a ganiateir.

Ffioedd asiantiaid gosod eiddo i landlordiaid

³⁷ [Clarke et al, t22.](#)

³⁸ [Clarke et al, t22.](#)

³⁹ [CAB, Still let down, t25.](#)

8.48 Mae landlordiaid sy'n defnyddio asiantiaid gosod eiddo i reoli eu heiddo neu ddod o hyd i denant a sefydlu tenantiaeth yn gorfod talu ffioedd i'r asiantiaid gosod eiddo hynny. Mae ymchwil ar ran Llywodraeth Cymru wedi canfod fod y ffi fisol ganolrifol a godir ar landlordiaid am wasanaethau rheoli yn cyfateb i 10% o'r rhent a godir. Yn ogystal, roedd 71% o asiantiaid rheoli eiddo yn codi ffi ymlaen llaw ym mhob achos, ac roedd 16% arall ond yn codi ffi am wasanaethau gosod yn unig. Ni fu'n bosibl mesur cyfran yr eiddo a gynhwysir yn y canrannau hyn. Felly, er mwyn rhoi amcangyfrif bras, tybir bod ffioedd yn cael eu codi mewn perthynas â 71% o eiddo sy'n cael ei osod a'i reoli, ac 87% o eiddo sy'n cael ei osod yn unig.

8.49 Y ffi ganolrifol a nodwyd ar gyfer casglu rhenti neu reoli oedd £200 (yn amrywio o £20-£650) a'r ffi ganolrifol ar gyfer gwasanaethau gosod yn unig oedd £300 (yn amrywio o £25 i £975). Ni fydd yr asesiad hwn yn ystyried cost ffioedd gosod i landlordiaid, gan ganolbwyntio yn hytrach ar ffioedd i denantiaid.

Costau Opsiwn 1

8.50 Gan ddefnyddio'r wybodaeth a amlinellwyd yn y paragraffau blaenorol, cyfrifwyd amcangyfrif canolog o gost flynyddol ffioedd i denantiaid. Yn y dadansoddiad, tybir y bydd ffioedd yn cynyddu yn unol â chwyddiant prisiau cyffredinol yn y dyfodol.

8.51 Fel yr amlinellwyd uchod, mae'r wybodaeth a ddefnyddir yn y cyfrifiadau hyn yn amcangyfrif canolog sy'n seiliedig ar y dystiolaeth orau sydd ar gael o nifer o ffynonellau. O gofio'r lefel uchel o ansicrwydd ynghylch yr amcangyfrifon hyn, ceir dadansoddiad o sensitifrwydd yn Atodiad 1 er mwyn pennu ystod o gostau posibl.

Costau ffioedd cychwynnol a ffioedd adnewyddu i denantiaid

8.52 Ar sail y tybiaethau a wnaed uchod, cyflwynir cost ffioedd cychwynnol asiantiaid gosod eiddo, ffioedd cychwynnol landlordiaid a ffioedd adnewyddu asiantiaid gosod eiddo i denantiaid yn nhablau 5 i 7.

Tabl 5: Costau ffioedd cychwynnol asiantiaid gosod eiddo i denantiaid (i'r 1,000 agosaf)⁴⁰

Blwyddyn	Maint y sector rhentu preifat (nifer yr eiddo)	Nifer a osodir bob blwyddyn (28%)	Nifer a osodir gan asiantiaid gosod eiddo (41%)	Nifer sy'n codi ffioedd gosod cychwynnol (92%)	Y gost flynyddol pan fo'r ffi yn £178
2019-20	220,989	61,877	25,370	23,340	£4,155,000
2020-21	226,070	63,300	25,953	23,877	£4,250,000
2021-22	231,268	64,755	26,550	24,426	£4,348,000
2022-23	236,585	66,244	27,160	24,987	£4,448,000
2023-24	242,025	67,767	27,784	25,562	£4,550,000

Tabl 6: Cost ffioedd cychwynnol landlordiaid i denantiaid (i'r 1,000 agosaf)⁴¹

Blwyddyn	Maint y sector rhentu preifat (nifer yr eiddo)	Nifer a osodir bob blwyddyn (28%)	Nifer a osodir gan landlordiaid (59%)	Nifer sy'n codi ffioedd gosod cychwynnol (23%)	Y gost flynyddol pan fo'r ffi yn £104
2019-20	220,989	61,877	36,507	8,397	£873,000
2020-21	226,070	63,300	37,347	8,590	£893,000
2021-22	231,268	64,755	38,205	8,787	£914,000
2022-23	236,585	66,244	39,084	8,989	£935,000
2023-24	242,025	67,767	39,983	9,196	£956,000

⁴⁰Cyfrifir Maint y sector rhentu preifat o'r data ar y Stoc Anheddau; cyfrifir % yr eiddo a osodir/adnewyddir bob blwyddyn o'r Arolwg Blynyddol o'r Boblogaeth; cyfrifir % yr eiddo a osodir gan asiantiaid/landlordiaid o ddata Rhentu Doeth Cymru (yn Atodiad 2); cyfrifir y % sy'n codi ffioedd cychwynnol a'r amcangyfrif o ffioedd cychwynnol o waith ymchwil ar ran Llywodraeth Cymru (Clarke, et al).

⁴¹ ibid

Tabl 7: Costau ffioedd adnewyddu asiantiaid gosod eiddo i denantiaid (i'r 1,000 agosaf)⁴²

Blwyddyn	Maint y sector rhentu preifat	Nifer a adnewyddir bob blwyddyn (72%)	Nifer a osodir gan asiantiaid gosod eiddo (41%)	Nifer sy'n codi ffioedd adnewyddu (64%)	Y gost flynyddol pan fo'r ffi yn £60
2019-20	220,989	159,112	65,236	41,751	£2,505,000
2020-21	226,070	162,770	66,736	42,711	£2,563,000
2021-22	231,268	166,513	68,270	43,693	£2,622,000
2022-23	236,585	170,341	69,840	44,698	£2,682,000
2023-24	242,025	174,258	71,446	45,725	£2,744,000

Cyfanswm y gost i denantiaid

8.53 O dan yr amcangyfrif canolog a welir yma, erbyn 2023-24, os bydd lefelau ffioedd a'r duedd i godi'r ffioedd hynny yn aros yr un fath, gallai ffioedd cychwynnol a ffioedd adnewyddu a godir ar denantiaid gyfateb i £8.2m y flwyddyn. Mae'r dadansoddiad o sensitifrwydd yn Atodiad 1 yn dangos y gallai'r ffi bosibl amrywio o £5.7m i £13.2m.⁴³

Tabl 8: Crynodeb o gyfanswm cost ffioedd cychwynnol a ffioedd adnewyddu i denantiaid (i'r £1,000 agosaf)⁴⁴

Blwyddyn	Ffi gychwynnol asiant gosod eiddo	Ffi gychwynnol landlord	Ffi adnewyddu asiant gosod eiddo	Cyfanswm
2019-20	£4,155,000	£873,000	£2,505,000	£7,533,000
2020-21	£4,250,000	£893,000	£2,563,000	£7,706,000
2021-22	£4,348,000	£914,000	£2,622,000	£7,884,000
2022-23	£4,448,000	£935,000	£2,682,000	£8,065,000
2023-24	£4,550,000	£956,000	£2,744,000	£8,250,000

Cost cynnydd posibl mewn ffioedd

8.54 Er bod y dadansoddiad yn tybio y bydd ffioedd yn cynyddu yn unol â chwyddiant prisiau cyffredinol, mae rhywfaint o dystiolaeth i awgrymu bod ffioedd wedi bod yn cynyddu'n gyflymach. Mae cyfrifiad o effaith bosibl ffioedd sy'n cynyddu uwchlaw'r gyfradd chwyddiant i'w weld yn y dadansoddiad o sensitifrwydd yn Atodiad 1.

Y gost gyfredol i asiantiaid gosod eiddo

⁴² ibid

⁴³ Gweler Atodiad 1, tabl v.

⁴⁴ Crynhowyd o dablau 7-9.

- 8.55 Mae ffioedd cychwynnol a ffioedd adnewyddu yn rhan o incwm asiantiaid gosod eiddo. Mae amcangyfrifon mewn gwaith ymchwil wedi nodi y gallai ffioedd gyfrif am tua 20% o holl refeniw asiantiaid gosod.⁴⁵ Mae amcangyfrifon ar ran Llywodraeth Cymru yn amcangyfrif mai 25% yw'r ffigur hwn.⁴⁶
- 8.56 Mae ymchwil ar ran Llywodraeth Cymru yn amcangyfrif bod asiantiaid gosod eiddo yn treulio cyfartaledd ganolrifol o 14 awr ar dasgau sy'n gysylltiedig â phob tenantiaeth.⁴⁷ Roedd 11 awr o dasgau yn gysylltiedig â sefydlu tenantiaeth, awr yn gysylltiedig ag adnewyddu a dwy awr yn gysylltiedig â therfynu tenantiaeth.
- 8.57 Canfu'r un ymchwil hefyd fod llawer o asiantiaid gosod eiddo yn mynd i gostau gyda thrydydd partion wrth osod eiddo,⁴⁸ sy'n cyfateb i £92 ar gyfartaledd fesul eiddo a osodir. Roedd y costau hyn yn gysylltiedig â gwasanaethau fel gwirio credyd a manylion banc, a llunio rhestrau cynnwys. Roedd yr ymchwil o'r farn bod y rhain yn gostau dilys sy'n gysylltiedig â sefydlu tenantiaeth.
- 8.58 Daeth yr ymchwil i'r casgliad, o gofio'r gwaith sy'n gysylltiedig â sefydlu tenantiaeth newydd, nad yw asiantiaid 'yn gyffredinol yn gwneud elw gormodol ar ffioedd sefydlu mewn perthynas â'r costau a dynnir' ond bod 'posibilrwydd cryf y gallai [asiantiaid] wneud elw gormodol ar ffioedd adnewyddu lle... mai dim ond ychydig iawn o waith sydd ei angen mewn gwirionedd'.⁴⁹

Awdurdodau Lleol

- 8.59 Mae newidiadau a gyflwynwyd gan Ddeddf Tai (Cymru) 2014 yn galluogi Awdurdodau Lleol i gyflawni dyletswyddau digartrefedd drwy sefydlu tenantiaethau yn y sector rhentu preifat. Mae gwaith ymgysylltu byr â nifer gyfyngedig o Awdurdodau Lleol yn dangos bod o leiaf rywfaent o arian ar gyfer addasu i'r rheolau newydd hyn wedi'i wario ar sicrhau eiddo drwy dalu ffioedd asiantaethau, ond o'r atebion manwl a gafwyd roedd hi'n glir dim ond rhan fach o'r arian oedd hwn a bod llawer mwy wedi'i roi ar gyfer rhenti a blaendaliadau.⁵⁰

Costau gorfodi

⁴⁵ [Capital Economics, t38](#); CBRE *Banning letting agent fees to tenants, Impact of implementation*, Mawrth 2017, t10. <https://www.cbresidential.com/uk/sites/uk-residential/files/Agent%20Letting%20Fees%20final.pdf>

⁴⁶ [Clarke et al, t26 \[Ffigur 7\]](#).

⁴⁷ [Clarke et al, t13](#).

⁴⁸ [Clarke et al, t14](#).

⁴⁹ [Clarke et al, t61](#).

⁵⁰ Cysylltodd cydweithwyr yn Llywodraeth Cymru â 10 awdurdod lleol ac o'r chwech a atebodd ac a allai roi ateb ynghylch yr elfennau gwariant gwahanol, roedd pump wedi cofnodi ffioedd asiantaethau ariannu.

- 8.60 Mae sawl gofyniad deddfwriaethol cyfredol y mae'n rhaid i landlordiaid a/neu asiantiaid gydymffurfio â hwy mewn perthynas â ffioedd ac mae'r rhain yn destun gweithgarwch gorfodi.
- 8.61 Mae Deddf Hawliau Defnyddwyr 2015 yn gosod dyletswydd ar asiantiaid gosod i restru a chyhoeddi'r ffioedd a godir ganddynt i asiantiaid gosod a landlordiaid ar eu safleoedd busnes a'u gwefannau. Caiff camau gorfodi eu cymryd gan swyddogion Pwysau a Mesurau (Safonau Masnach) yr awdurdod lleol. Yng Nghymru, gwneir hyn ar lefel lleol fel rhan o weithgareddau safonau masnach rheolaidd.
- 8.62 Nid yw costau cyfredol gorfodi'r ddeddfwriaeth hon yn hysbys ac yn ogystal â hynny, ceir adroddiadau cyffredinol i awgrymu nad yw'r ddyletswydd yn cael ei gorfodi'n gyson.⁵¹ Fodd bynnag, gellir llunio amcangyfrif bras o'r uchafswm cost posibl bob blwyddyn.
- 8.63 Ar ddiwedd mis Rhagfyr 2017, roedd 762 o asiantiaid masnachol wedi'u trwyddedu â Rhentu Doeth Cymru. Gan nad yw'r broses drwyddedu wedi'i chwblhau eto, mae Rhentu Doeth Cymru wedi amcangyfrif y gallai fod hyd at 850 o asiantiaid gosod eiddo i gyd.⁵² Mae hyn yn cynrychioli nifer y busnesau yn hytrach na nifer safleoedd asiantiaid gosod eiddo. Mae gwybodaeth a gasglwyd gan Rentu Doeth Cymru yn dangos, fel y gellid ei ddisgwyl, fod nifer wahanol o asiantiaid gosod eiddo yn gweithio ym mhob awdurdod lleol. Mae'r tabl isod yn dangos nifer yr asiantaethau sy'n gweithio yn ardal pob awdurdod lleol. Caiff amcangyfrif o'r gost flynyddol bosibl o orfodi darpariaethau Deddf Hawliau Defnyddwyr 2015 ynghylch arddangos ffioedd asiantiaid gosod eiddo ei gyfrifo drwy dybio y gallai fod angen cynnal un ymweliad gorfodi bob chwarter, a fyddai'n para awr yr un, ar gyflog o £54,000-£60,000⁵³ gan gynnwys costau. Mae hyn yn ystyried nifer y busnesau asiantaeth fesul awdurdod, yn hytrach na nifer y canghennau, fodd bynnag bydd yn cynnwys asiantiaid sy'n gweithio mewn mwy nag un awdurdod lleol gan eu cyfrif yn y ddau awdurdod lleol.

Tabl 9: Amcangyfrif o uchafswm cost gorfodi darpariaethau Deddf Hawliau Defnyddwyr 2015 mewn perthynas ag arddangos ffioedd asiantiaid gosod eiddo (i'r £1,000 agosaf)⁵⁴

Ardal ALI	Nifer yr asiantiaid masnachol sy'n gweithio yn yr ardal	Amcangyfrif o'r gost flynyddol	
		isaf	uchaf
Abertawe	142	£16,000	£18,000
Blaenau Gwent	74	£8,000	£9,000
Bro Morgannwg	135	£15,000	£17,000
Caerdydd	283	£32,000	£35,000

⁵¹ [Clarke et al, t49.](#)

⁵² Gwybodaeth a gyflenwyd gan Rhentu Doeth Cymru.

⁵³ Yn cyfateb i radd Swyddog Technegol awdurdod lleol Gweler Atodiad 3.

⁵⁴ Darparwyd nifer yr asiantiaid masnachol gan Rhentu Doeth Cymru – mae gan 'asiantiaid masnachol' yr un ystyr ag yn atodiad 1 – asiantiaid a drwyddedir gan Rhentu Doeth Cymru sy'n gweithredu fel cwmnïau cyfyngedig ac o dan enwau 'masnachu fel'.

Caerfyrddin	108	£12,000	£13,000
Caerffili	130	£15,000	£16,000
Casnewydd	136	£15,000	£17,000
Castell-nedd Port Talbot	103	£12,000	£13,000
Ceredigion	50	£6,000	£6,000
Conwy	81	£9,000	£10,000
Gwynedd	54	£6,000	£7,000
Merthyr Tudful	53	£6,000	£7,000
Pen-y-bont ar Ogwr	94	£11,000	£12,000
Powys	87	£10,000	£11,000
Rhondda Cynon Taf	167	£19,000	£21,000
Sir Benfro	79	£9,000	£10,000
Sir Ddinbych	83	£9,000	£10,000
Sir Fynwy	71	£8,000	£9,000
Sir y Fflint	108	£12,000	£13,000
Torfaen	65	£7,000	£8,000
Wrecsam	96	£11,000	£12,000
Ynys Môn	44	£5,000	£5,000
Cyfanswm		£253,000	£279,000

- 8.64 Cynigir y gost flynyddol amcangyfrifedig o £253,000-£279,000 fel uchafswm cost posibl, o gofio nad yw'n amlwg bod camau gorfodi rhagweithiol yn cael eu cymryd.
- 8.65 Mae Rhentu Doeth Cymru yn gweinyddu'r broses cofrestru landlordiaid orfodol a'r broses trwyddedu asiantiaid gosod eiddo a landlordiaid. Fel rhan o'r broses drwyddedu, rhaid i Rentu Doeth Cymru fodloni ei hun bod y landlord/asiant yn addas ac yn briodol, drwy sicrhau nad oes unrhyw gollfarnau perthnasol yn ei erbyn.⁵⁵ Mae Cod Ymarfer i gael hefyd, sy'n cynnwys gofynion statudol y mae'n rhaid i drwyddedeion gydymffurfio â hwy, gan gynnwys y gofyniad i arddangos ffioedd yn unol â darpariaethau Deddf Hawliau Defnyddwyr 2015.
- 8.66 Gall Rhentu Doeth Cymru neu Awdurdodau Lleol unigol orfodi cydymffurfiaeth â gofynion trwyddedu. Gall awdurdodau lleol adennill costau gorfodi drwy drefniant ailddosbarthu ffioedd â Rhentu Doeth Cymru a nodir yn y Memorandwm Cyd-ddealltwriaeth y mae pob awdurdod lleol a Rhentu Doeth Cymru yn cytuno arno.
- 8.67 Mae Rhentu Doeth Cymru yn hunanariannu gan ddefnyddio'r ffioedd a godir am gofrestrïadau a cheisiadau trwyddedu. Bydd yr opsiwn Bil a amlinellir yn Opsiwn 2 ond yn nodi'r costau ychwanegol rhagamcanol i Rentu Doeth Cymru o ddarpariaethau'r ddeddfwriaeth. Ni fydd yr adran

⁵⁵ Canllawiau Llawn Llywodraeth Cymru ar y Prawf Person Addas a Phriodol:
<http://gov.wales/docs/desh/publications/151126-fit-and-proper-person-guide.pdf>

hon yn ceisio meintioli costau cyfredol Rhentu Doeth Cymru.

Buddiannau Opsiwn 1

8.68 Mae buddiannau'r dull gweithredu presennol yn gyfyngedig. Ni fyddai gadael i'r arfer presennol barhau yn mynd i'r afael â fforddiadwyedd yn y sector rhentu preifat ac, yn wir, os bydd y sefyllfa bresennol yn parhau, gall waethygu. Ni fyddai angen i unigolion, busnesau na'r sector cyhoeddus ymgyswddo â'r dull gweithredu hwn nac addasu iddo.

Opsiwn 2: Deddfwriaeth i wahardd ffioedd

8.69 Bydd y costau a nodwyd mewn perthynas â'r opsiwn 'gwneud dim' uchod yn rhoi sail i archwilio costau deddfwriaeth i wahardd ffioedd. Effaith gyntaf gwaharddiad fyddai lleihad yn incwm yr asiantiaid gosod eiddo a'r landlordiaid hynny sy'n codi ffioedd. Ni fyddai angen i ddarpar denantiaid na thenantiaid presennol sy'n talu ffioedd ar hyn o bryd eu talu mwyach ar ôl gwaharddiad, sy'n lleihau'r rhwystr ariannol i ymuno â'r sector rhentu preifat neu symud o fewn y sector.

Costau trosiannol

8.70 Bydd yr adran hon yn rhoi rhagamcan o'r costau trosiannol neu'r costau ymgyswrtio a delir gan y rhai y bydd y ddeddfwriaeth yn effeithio arnynt. Oni nodir fel arall, tybir y bydd costau trosiannol yn gymwys o'r cyfnod y daw'r ddeddfwriaeth i rym (sef 2019-20 yn ôl rhagamcanion) yn unig. Mae'r costau staff a nodir mewn perthynas â chymau gweithredu Llywodraeth Cymru, awdurdodau lleol a Rhentu Doeth Cymru yn gostau cyfle, oherwydd ni ragwelir y bydd angen unrhyw staff ychwanegol i weithredu'r Bil. Fel y cyfryw, ni fydd y gweithgareddau a nodir yn yr adran hon yn denu arian ychwanegol gan Lywodraeth Cymru er mwyn gweithredu'r Bil, a thybir y defnyddir ffrydiau cyllido cyfredol i dalu amdanynt.

8.71 Mae'r costau staff a ddyfynnir yn cynnwys argostau ac fe'u talgrynnir i fyny i'r £10 agosaf.

Llywodraeth Cymru⁵⁶

8.72 Bydd Llywodraeth Cymru yn mynd i gostau er mwyn rhoi gwybod am y newid polisi. Rhagwelir yn bennaf y bydd y costau hyn yn gysylltiedig â digwyddiadau hyfforddi, diweddarau dogfennau ac, o bosibl, lunio canllawiau ar orfodi.

8.73 Er mwyn rhoi hyfforddiant i Wasanaethau Tai awdurdodau lleol a sefydliadau cynghori a thrydydd sector cysylltiedig ar y newidiadau a gyflwynir drwy'r Bil, amcangyfrifir y bydd Llywodraeth Cymru yn cynnal tri digwyddiad rhanbarthol. Byddai angen tua diwrnod o waith gweinyddu a pharatoi, a byddai angen tri aelod o staff ym mhob digwyddiad.⁵⁷ Rhagwelir y gellid cynnal y digwyddiadau hyn yn swyddfeydd Llywodraeth Cymru ac felly ni fyddai angen llogi lleoliad. Amcangyfrifir y bydd costau staff a chostau teithio a chynhaliaeth yn cyfateb i tua £3,000.⁵⁸

⁵⁶ Mae costau Staff Llywodraeth Cymru ar gyfer 2017/18 yn seiliedig ar gostau band cyfartalog, gweler Atodiad 3.

⁵⁷ Un diwrnod paratoi staff ar lefel HEO. Presenoldeb tri aelod o staff – un G7, un SEO ac un HEO. Cyfrifir y gyfradd ddyddiol fel y gyfradd flynyddol wedi'i rhannu â 52 wythnos wedyn pum niwrnod. Caniateir hyd at £1000 am deithio a chynhaliaeth.

⁵⁸ Daw costau staff Llywodraeth Cymru o raddfeydd cyflog bandiau cyfartalog 2017-18. Gwneir yr holl waith gweinyddu, paratoi a drafftio gan staff HEO (£46,492 y flwyddyn); tybir y bydd un aelod o staff Gradd 7 (£77,308), un aelod o staff SEO (£58,742) ac un aelod o staff

8.74 Bydd angen diweddarau Cod Ymarfer Rhentu Doeth Cymru i adlewyrchu'r newid a wneir gan y ddeddfwriaeth hon. Amcangyfrifir y bydd hyn yn cymryd hyd at wythnos, gan gynnwys cyfieithu. Amcangyfrifir mai'r gost fydd £960.⁵⁹

8.75 Mae'r Bil yn cynnwys pŵer i lunio canllawiau ar y darpariaethau gorfodi a gyflwynir gan y ddeddfwriaeth. Ni wneir hyn oni bai y ceir tystiolaeth o ddryswch ynghylch y rheolau newydd, sy'n arwain at broblemau'n ymwneud â gorfodi'r gwaharddiad. Os bydd angen canllawiau, maent yn annhebygol o fod yn sylweddol a'r uchafswm cost fyddai tua £1,910.⁶⁰ Gan mai gweithgarwch dewisol yw hwn, nid oes sicrwydd pa flwyddyn yr eir i'r costau ac nid oes modd gwybod pa ddyddiad y rhagfynegir eu paratoi.

*Gwasanaethau Tai Awdurdodau Lleol*⁶¹

8.76 Tybir y bydd pob awdurdod lleol yn anfon dau aelod o staff i sesiwn hyfforddi Llywodraeth Cymru a ddisgrifir uchod, ac y bydd yr aelodau staff hyn wedyn yn treulio dau ddiwrnod ychwanegol yr un yn rhaedru'r wybodaeth ac yn diweddarau prosesau, gwefannau ac ati i ddelio â'r newid yn y ddeddfwriaeth. Gan ystyried graddau posibl y staff a allai fynychu'r digwyddiadau, amcangyfrifir y bydd hyn yn costio rhwng £1,160 a £1,600 fesul awdurdod lleol,⁶² neu tua £25,480-£34,380 yn genedlaethol.

Rhentu Doeth Cymru⁶³

8.77 Bydd angen i staff Rhentu Doeth Cymru gael hyfforddiant ar y newidiadau sy'n cael eu gwneud. Amcangyfrifir y byddai'n cymryd 0.5 diwrnod i Arweinydd Grŵp baratoi'r hyfforddiant ac 1.5 diwrnod i'w ddarparu, ac y byddai'n costio £400-£430.

8.78 Mae Rhentu Doeth Cymru yn ymrwymedig i ddarparu hyfforddiant ar unrhyw newidiadau i'r Cod Ymarfer i'r rhai sydd eisoes wedi cael hyfforddiant i gael eu trwyddedu o dan y cynllun. Bydd y Bil yn arwain at newid i'r gyfraith sy'n ymwneud â Thai, a adlewyrchir yn y Cod Ymarfer ac felly bydd angen i Rentu Doeth Cymru ddarparu hyfforddiant i'w holl drwyddedeion ar y newid.

8.79 Gan dybio y bydd hi'n cymryd deuddydd i swyddog hyfforddi gynllunio cynnwys ar gyfer ffilm fer a llunio pecyn sleidiau yn nodi'r newidiadau, a

HEO yn bresennol yn y digwyddiadau hyfforddi staff. Mae'r costau cyflog a ddyfynnir yn cynnwys argostau.

⁵⁹ 4.5 o ddiwrnodau staff HEO, 0.5 diwrnod cymeradwyo gan G7

⁶⁰ Amcangyfrifir y byddai'n cymryd un aelod o staff tua phythefnos i'w drafftio, eu cyfieithu a'u cyhoeddi'n electronig (naw niwrnod i staff HEO eu drafftio, diwrnod i'w cymeradwyo gan aelod o staff G7).

⁶¹ Darparwyd y wybodaeth am raddfeydd cyflog awdurdodau lleol gan Banel Arbenigol allanol Llywodraeth Cymru ar Dai, gweler Atodiad 3.

⁶² Cyfrifir fel chwe diwrnod gan staff gradd Swyddog Technegol neu Swyddog Iechyd yr Amgylchedd.

⁶³ Darperir graddfeydd cyflog Rhentu Doeth Cymru ar raddfeydd 2017/18, gweler Atodiad 3.

deuddydd arall i ddau aelod o staff gweinyddol ddrafftio ac anfon negeseuon e-bost at drwyddedeion, amcangyfrifir y bydd y costau staff rhwng £650 a £730. Yn seiliedig ar fideos gwybodaeth tebyg, rhagwelir y byddai fideo yn costio £2,000 i'w gynhyrchu, drwy gontractiwr allanol.

8.80 Er mwyn trwyddedu gyda Rhentu Doeth Cymru, mae angen cael hyfforddiant gan ddarparwr hyfforddiant cymeradwy. Bydd angen i'r hyfforddiant hwnnw adlewyrchu unrhyw ofynion deddfwriaethol newydd ar asiantiaid gosod eiddo a landlordiaid. Mae Rhentu Doeth Cymru yn darparu hyfforddiant ei hun. Yn ogystal â defnyddio'r deunyddiau a lunnir ar gyfer trwyddedeion (gweler uchod), bydd hi'n cymryd hyd at ddeuddydd i swyddog hyfforddi adolygu a diwygio cynnwys hyfforddiant, am gost o £300-£320.

8.81 Mae Rhentu Doeth Cymru yn cynnig porth ar-lein i Awdurdodau Lleol gynhyrchu HCBau mewn perthynas ag achosion o dorri'r gofyniad i gofrestru a/neu gael trwydded yn unol â gofynion Deddf Tai (Cymru) 2014. Wrth droi i'r ddeddfwriaeth hon, bydd Rhentu Doeth Cymru yn diweddarau ei system er mwyn galluogi Awdurdodau Lleol i lunio HCBau mewn perthynas â'r gofynion hyn. Mae Rhentu Doeth Cymru wedi amcangyfrif y bydd hyn yn costio tua £2,000.

Darparwyr hyfforddiant trwyddedu Rhentu Doeth Cymru

8.82 Yn ogystal â'r hyfforddiant sydd ar gael gan Rentu Doeth Cymru yn uniongyrchol, mae darparwyr hyfforddiant cymeradwy eraill ar gael. Ar 21 Rhagfyr 2017 roedd 13 o ddarparwyr hyfforddiant allanol cymeradwy wedi'u rhestru ar wefan Rhentu Doeth Cymru.⁶⁴ Os bydd hi'n cymryd deuddydd i un person ym mhob sefydliad adolygu a diweddarau deunyddiau hyfforddi, amcangyfrifir y bydd yn costio £2,660-£5,350.⁶⁵

Asiantiaid gosod eiddo a landlordiaid

8.83 Bydd angen i asiantiaid gosod eiddo a landlordiaid addasu eu harferion busnes er mwyn cyd-fynd â'r newidiadau sy'n ofynnol o dan y Bil hwn. Amcangyfrifir y bydd hyn yn fwy cymhleth i asiantiaid gosod eiddo ac felly amcangyfrifir y bydd angen i ddau berson ym mhob busnes dreulio rhwng tri a phum niwrnod yn diweddarau arferion busnes. Ar gyfer landlordiaid, amcangyfrifir y bydd angen i bob landlord dreulio hanner awr yn darllen y wybodaeth ddiweddaraf a anfonir gan Rentu Doeth Cymru ond y bydd angen i'r rhai sy'n defnyddio asiant gosod eiddo a'r rhai sy'n hunanreoli ar hyn o bryd ond yn codi ffioedd, sef tua hanner y landlordiaid, dreulio 0.25-0.5 diwrnod yn ystyried sut i ymateb i'r newid.⁶⁶

⁶⁴ <https://www.rhentudoeth.llyw.cymru/cym/training/approved-external-providers/>

⁶⁵ Nid yw'r ystodau cyflog unigol ar gyfer darparwyr hyfforddiant allanol yn hysbys. Lluniwyd yr amcangyfrif hwn drwy amrywio'r cyflog ar gyfer archwilydd hyfforddi a ddarparwyd gan Rhentu Doeth Cymru 30% (sy'n rhoi ystod o £26,550-£53,403 ac, felly, gyfradd ddyddiol o £102.12-£205.40). Os daw gwybodaeth well i law, caiff yr amcangyfrif hwn ei ddiweddarau.

⁶⁶ Mae'r ddau grŵp hyn yn cyfrif am 55% o eiddo (caiff 41% o eiddo ei rentu gan asiantiaid, ac mae 23% 59% o'r eiddo a osodir yn uniongyrchol gan landlordiaid yn ddarostyngedig i

8.84 Mae gwybodaeth brocsi am gyflogau wedi'i thynnu o'r Arolwg Blynyddol o Oriau ac Enillion, sef y procsi gorau sydd ar gael yn y data sy'n benodol i Gymru.⁶⁷ Mae data dros dro ar gyfer 2017 yn dangos mai cyflog gros canolrifol asiantiaid eiddo ac arwerthwyr yng Nghymru oedd £8.84 yr awr a £10.37 yr awr i reolwyr a chyfarwyddwyr ym maes manwerthu a chyfanwerthu.⁶⁸ Gan ystyried amcangyfrifon y bydd costau'n cynyddu 30%, mae hyn rhoi cyfradd fesul awr o £11.49-£13.48. Gan nad yw cyflogau asiantiaid gosod eiddo na landlordiaid wedi'u cynnwys fel categori yn y set ddata hon, defnyddir yr ystod hon i feintio'r costau posibl.

8.85 Yn seiliedig ar hyn, y gost amcangyfrifedig fyddai £552-£1,078 fesul asiantaeth gosod eiddo, £5.75-£6.74 yr un ar gyfer y landlordiaid hynny sy'n treulio hanner awr yn ystyried y newid, a £22.98-£53.92 yr un ar gyfer y rhai sy'n treulio 0.25- 0.5 diwrnod. Gan dybio bod rhwng 762 ac 850 o asiantiaid gosod eiddo a chyfanswm o tua 90,000 o landlordiaid yng Nghymru, mae hyn yn rhoi ystod costau posibl o £420,000-£917,000 i asiantiaid gosod eiddo, a £1,293,000-£2,730,000 i landlordiaid.

Tabl 10: Amcangyfrif o gostau trosiannol (i'r £1,000 agosaf)

Corff	Ystod costau yn 2019-20		Costau ychwanegol posibl
Llywodraeth Cymru	£4,000	£4,000	£2,000
Awdurdodau Lleol	£25,000	£34,000	
Rhentu Doeth Cymru	£5,000	£6,000	
Darparwyr Hyfforddiant	£3,000	£5,000	
Asiantiaid Gosod Eiddo	£420,000	£917,000	
Landlordiaid	£1,293,000	£2,732,000	
Cyfanswm	£1,750,000	£3,698,000	£2,000

ffioedd). At ddibenion y cyfrifiad hwn, amcangyfrifir bod tua hanner y landlordiaid yn gyfrifol am yr eiddo hwn.

⁶⁷ <http://gov.wales/statistics-and-research/annual-survey-hours-earnings/?skip=1&lang=cy>

Taflen: 'PROV – Work Region Occupation SOC10 (4) Table 15.5a Hourly pay – Gross 2017'

⁶⁸ Er mwyn cyfrifo costau trosiannol, tybir bod pob proffesiwn yn gweithio tua 40 awr yr wythnos neu 8 awr y dydd.

Costau parhaus y newidiadau deddfwriaethol

8.86 Mae'r costau a gyflwynir yn yr adran hon yn dibynnu ar frasmcan o ymddygiad asiantiaid gosod eiddo a landlordiaid mewn ymateb i waharddiad ar godi ffioedd. Mae llawer o ffactorau eraill hefyd yn effeithio ar y farchnad rhent y mae'n amhosibl eu darogan, gan gynnwys effaith leol cystadleuaeth. Amcangyfrif gorau ar sail y dystiolaeth sydd ar gael yw'r wybodaeth a ddarperir yma. O ystyried yr ystod eang o effeithiau posibl, cynhaliwyd dadansoddiad o sensitifwydd i ystyried yr ystod o gostau a buddiannau a allai ddeillio o amrywio rhai o'r tybiaethau allweddol.

Yr effaith ar asiantiaid gosod eiddo

8.87 O dan yr opsiwn 'gwneud dim' uchod, amcangyfrifwyd y byddai ffioedd asiantiaid gosod eiddo am sefydlu neu adolygu tenantiaeth yn debygol o fod tua £7.3m y flwyddyn erbyn 2023-24. Bydd angen i asiantiaid gosod eiddo benderfynu sut i ymdopi â cholli incwm yn sgil gwaharddiad ar ffioedd.

8.88 Gallai asiantiaid gosod eiddo ddewis ymdopi â'r incwm a gollir o ffioedd na ellir eu codi mwyach ar denantiaid, drwy leihau eu costau neu faint eu helw, neu gallent drosglwyddo rhai o'r costau neu'r costau i gyd i'r landlordiaid yn lle hynny drwy gynyddu'r ffioedd a godir arnynt. Fel uchod, canfu ymchwil ar ran Llywodraeth Cymru fod asiantiaid gosod eiddo yn mynd i gostau wrth osod eiddo. Wrth addasu i'r ddeddfwriaeth hon, bydd angen i asiantiaid gosod eiddo ddod o hyd i ffordd arall o dalu'r costau hyn neu ystyried a oes ffyrdd o leihau'r gost o osod eiddo.

8.89 Edrychodd ymchwil ar ran Llywodraeth Cymru⁶⁹ at effaith debygol y gwaharddiad ar asiantiaid gosod eiddo, a chanfu'r arolwg ystod o ymatebion posibl:

- Dywedodd 76% eu bod yn debygol iawn neu'n eithaf tebygol o wneud llai o elw;
- Dywedodd 77% eu bod yn debygol iawn neu'n eithaf tebygol o gynyddu costau ymlaen llaw i landlordiaid;
- Dywedodd 73% eu bod yn debygol iawn neu'n eithaf tebygol o gynyddu ffioedd rheoli i landlordiaid, gan awgrymu eu bod yn cynyddu rhenti;
- Dywedodd 15% eu bod yn debygol iawn neu'n eithaf tebygol o roi'r gorau i gynnig gwasanaeth gosod yn unig;
- Dywedodd 14% eu bod yn debygol iawn neu'n eithaf tebygol o roi'r gorau i reoli cartrefi rhentu.

8.90 Nododd yr ymchwil fod:

⁶⁹ [Clarke et al, t45](#). Gan nad yw'r tabl yn y papur ymchwil yn nodi'r union ganrannau a atebodd bob cwestiwn, dadansodwyd data crai'r arolwg ymhellach er mwyn rhoi'r canrannau hyn (fe'u rhoddir fel canran o'r cyfanswm a atebodd bob cwestiwn, yn hytrach na'r cyfanswm a atebodd yr arolwg yn gyffredinol, felly gall fod rhywfaint o wahaniaeth â'r canlyniadau a roddwyd gan Cambridge).

'Asiantau'n fwyaf tebygol o amsugno rhai o'r costau sy'n gysylltiedig â gwaharddiad ar ffioedd tenantiaid, a throsglwyddo rhai i landlordiaid ar ffurf ffioedd ymlaen llaw neu ffioedd rheoli cynyddol... Dim ond nifer fach o asiantau oedd yn credu y byddent yn lleihau'r gwiriadau a wnaed ganddynt, gwneud toriadau eraill i wasanaethau, neu roi'r gorau i osod eiddo⁷⁰

- 8.91 Ystyriodd adroddiad a gomisiynwyd ar gyfer ARLA, y corff sy'n cynrychioli asiantiaid, y tebygolrwydd y gallai asiantiaid gosod eiddo drosglwyddo'r ffioedd a gollir i landlordiaid a chyfradd y ffioedd a drosglwyddir.

'There are a large number of letting agents in England and Wales. However, given the differences in the services they offer and the localised nature of the work, the market is likely to be somewhere between the theoretical constructs of a monopoly and perfect competition. As such, the plausible pass-through rate of letting agents onto landlords is likely to be between 50 and 100 per cent, for which we have assumed 75 per cent.'⁷¹

- 8.92 At ddibenion yr Asesiad hwn, y dybiaeth ganolog fydd y bydd asiantiaid gosod eiddo yn trosglwyddo 75% o'r incwm a gollir o ffioedd i landlordiaid drwy ffioedd gosod cychwynnol uwch. Bydd y dadansoddiad o sensitifrwydd yn Atodiad 1 yn ystyried un o'r senarios gwaethaf posibl, sef y caiff 100% o'r ffioedd a godir ar hyn o bryd ar denantiaid eu trosglwyddo i landlordiaid ac yna i denantiaid drwy renti uwch.
- 8.93 Efallai y bydd cystadleuaeth yn atal asiantiaid gosod eiddo rhag codi ffioedd uwch ar landlordiaid, oherwydd gallant chwilio am asiant gosod eiddo â thelerau sy'n gweddu iddynt. Nid yw'n bosibl darogan yn gywir sut y bydd asiantiaid gosod eiddo a landlordiaid yn ymateb i'r gwaharddiad ac felly gwneir y tybiaethau hyn er mwyn dangos yr effaith y gallai ailddosbarthu ffioedd ei chael. Mae'r costau posibl yn anhysbys o ganlyniad i hynny.
- 8.94 Gall yr effeithiau eraill ar asiantiaid gosod eiddo gynnwys colli elw, lleihad mewn staff a lleihad mewn gwasanaethau. Ni fydd yr Asesiad hwn yn ceisio pennu gwerth na meintioli'r effeithiau hyn, gan nad oes fawr o sicrwydd am debygolrwydd pob canlyniad. Mae'r costau posibl yn anhysbys o ganlyniad i hynny. Fodd bynnag, dylid nodi bod y canlyniadau hyn yn bosibl wrth ystyried y ddeddfwriaeth.

Yr Effaith ar Landlordiaid

- 8.95 Un o effeithiau uniongyrchol gwahardd ffioedd yw y bydd y landlordiaid hynny sy'n codi ffioedd ar hyn o bryd yn colli'r incwm hwnnw. Fel y

⁷⁰ [Clarke et al, t45.](#)

⁷¹ [Capital economics, p43.](#)

trafodwyd o dan yr opsiwn 'gwneud dim', amcangyfrifir y bydd ffioedd gosod cychwynol a godir gan landlordiaid yn costio £873,000 i denantiaid yn 2019-20.

- 8.96 Gallai'r landlordiaid hynny sy'n defnyddio asiantiaid gosod eiddo weld cynnydd yn y ffioedd y mae asiantiaid yn eu codi ar landlordiaid, wrth i asiantiaid geisio adennill incwm na ellir ei wneud mwyach drwy godi ffioedd ar denantiaid.
- 8.97 Gallai landlordiaid ddi-dynnu 'ffioedd asiantiaid gosod eiddo a ffioedd rheoli' fel traul a ganiateir o'u hincwm rhent at ddibenion treth. Pe bai landlordiaid yn dechrau neu'n parhau i wneud hyn, yna byddai unrhyw gynnydd yn y ffioedd a godir gan asiantiaid gosod eiddo yn gwrthbwysu mwy o'u helw o renti, gan arwain at lai o atebolrwydd treth,⁷² a refeniw treth is i Ganghellor y Trysorlys. Nid oes modd cyfrifo'r costau posibl gan y byddai angen gwybodaeth am benderfyniadau landlordiaid unigol mewn ymateb i'r Bil i wneud hynny yn ogystal â'u rhwymedigaeth treth felly mae'r costau hyn yn anhysbys.
- 8.98 Fodd bynnag, byddai dal angen i landlordiaid ystyried sut i ddelio â'r anallu i godi ffioedd a godir ar hyn o bryd ar denantiaid, neu gynnydd mewn ffioedd asiantiaid gosod eiddo. Cynhaliodd y Cyngor Benthycwyr Morgeisi arolwg o'i aelodau i weld pa strategaeth ymdopi byddai landlordiaid yn ei dewis i ddelio â dirywiad mewn llif arian parod.⁷³ Pan ofynnwyd am ymatebion lluosog, y strategaethau mwyaf poblogaidd oedd cynyddu rhenti, peidio â phrynu eiddo newydd, gwerthu rhai eiddo neu bob eiddo, neu ddefnyddio incwm o ffynonellau eraill. Pan ofynnwyd am un ymateb yn unig, ar wahân i 'ddim yn gwybod', y strategaethau mwyaf poblogaidd oedd cynyddu rhenti a gwerthu pob eiddo rhent. Atebodd lleiafrif bob cwestiwn gan ddweud y byddent yn defnyddio llai o asiantaethau gosod/rheoli eiddo.
- 8.99 Gofynnodd yr ymchwiler ar ran Llywodraeth Cymru gwestiwn tebyg, ond y tro hwn holwyd yn benodol am gynnydd o £200 yn nhaliadau asiantiaid gosod eiddo. Canfuwyd y byddai 82% yn debygol iawn neu'n eithaf tebygol o gynyddu'r rhent, byddai 68% yn debygol iawn neu'n eithaf tebygol o chwilio am asiant gwahanol, a byddai 41% yn debygol iawn neu'n eithaf tebygol o hunanreoli a rhoi'r gorau i ddefnyddio asiant. Dim ond 35% a ddywedodd eu bod yn debygol iawn neu'n eithaf tebygol o dalu'r taliad ychwanegol ac amsugno'r costau.⁷⁴

⁷² <https://www.gov.uk/guidance/income-tax-when-you-rent-out-a-property-working-out-your-rental-income>

⁷³ Scanlon, K a Whitehead, C; *The Profile of UK Private Landlords*; Cyngor Benthycwyr Morgeisi, Rhagfyr 2016, tabl 14 t44 a thabl 36 t63. <https://www.cml.org.uk/news/cml-research/the-profile-of-uk-private/>.

⁷⁴ [Clarke et al., t48](#). Fel yr ymatebion i'r arolwg o asiantiaid gosod eiddo, nid yw'r tabl a ddarperir yn y papur ymchwiler yn rhoi'r union ganrannau ac felly dadansoddwyd data crai'r arolwg ymhellach i roi'r canrannau hyn.

8.100 Canfu'r ymchwil ar ran Llywodraeth Cymru hefyd fod landlordiaid sy'n hunanreoli ac sy'n codi ffioedd yn debygol o godi rhenti er mwyn gwneud iawn am waharddiad ar ffioedd.⁷⁵

8.101 Ystyriodd yr adroddiad ar ran ARLA a drafodwyd yn flaenorol ymateb landlordiaid i waharddiad ar ffioedd ac awgrymodd pa gyfran o'r ffioedd cynyddol a godir gan asiantiaid gosod eiddo y byddai landlordiaid yn debygol o'i throsglwyddo i denantiaid:

'Landlords, if they continue to use agents, can pass on the rise in fees to their tenants in the form of higher rent. Again, whilst there are many landlords, they do offer differentiated products. Since homes are nearly always unique (bar for those in mega complexes) the pass-through rate of landlords is assumed to be closer to that in a monopolistic market at around 50 per cent'.⁷⁶

8.102 At ddibenion yr Asesiad hwn, y dybiaeth ganolog yw y bydd landlordiaid yn dewis trosglwyddo 50% o unrhyw gynnydd mewn ffioedd gosod i denantiaid, drwy gynyddu rhenti ac, yn yr un modd, os yw landlordiaid yn codi ffioedd ar hyn o bryd, byddant yn dewis trosglwyddo 50% o'r incwm a gollir i denantiaid drwy gynyddu rhenti. Wrth fodelu'r cynnydd posibl mewn rhenti, caiff unrhyw arian a adenillir gan landlordiaid ei gymhwyso dros 12 mis. Fel o dan yr opsiwn 'gwneud dim', tybir y caiff tenantiaethau eu rhoi am 12 mis a'u hadnewyddu bryd hynny am yr un cyfnod. Fodd bynnag, yn ymarferol, mae'n debygol y caiff llawer o denantiaethau eu rhoi am chwe mis a'u hadnewyddu am chwe mis hefyd, felly gall y ffioedd cyfredol a godir, ac felly'r tâl cynyddol a godir gan asiantiaid gosod eiddo, neu'r incwm a gollir gan landlordiaid fod yn llawer uwch na'r hyn a nodir yn y dadansoddiad hwn.

8.103 Mae'r dadansoddiad o sensitifrwydd yn Atodiad 1 yn ystyried y gwahaniaeth posibl pe câi tenantiaethau eu hadnewyddu bob chwe mis.

Cost gronol y ddeddfwriaeth i landlordiaid

8.104 Nododd ymchwil ar ran Llywodraeth Cymru, yn debyg i'r ymatebion i'r ymgynghoriad, gwaith ymchwil a darnau barn a gyhoeddwyd gan gyrff sy'n cynrychioli landlordiaid ac asiantiaid gosod eiddo, y dylid ystyried y ddeddfwriaeth arfaethedig hon ar y cyd â'r newidiadau rheoleiddiol, y newidiadau treth a'r newidiadau eraill sydd wedi effeithio ar y diwydiant dros y blynyddoedd diwethaf.

8.105 Cyflwynodd Deddf Tai (Cymru) 2014 y gofyniad i gofrestru ac o bosibl drwyddedu hefyd â Rhentu Doeth Cymru. Er nad yw'r holl ddarpariaethau wedi dod i rym eto, bydd Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 yn golygu newidiadau sylweddol i arferion landlordiaid, drwy gytundebau tenantiaeth

⁷⁵ [Clarke et al, p47](#)

⁷⁶ [Capital Economics, t43.](#)

diwygiedig a gofynion ynghylch cyflwr eiddo. Yn ogystal, nodir y gallai newidiadau i ostyngiadau treth ar log morgeisi, colli'r lwfans traul ar y dreth incwm a chyfraddau uwch ar gyfer y Dreth Stamp (neu'r Dreth Trafodiadau Tir fel y'i gelwir cyn bo hir yng Nghymru) ar ail gartrefi beri trafferthion i ddarpar landlordiaid a landlordiaid presennol.

'Bydd cynnydd ar daliadau i landlordiaid yn dod ar adeg pan yw llawer eisoes yn cael eu taro gan filiau treth uwch ac anghymhellion pellach i gynyddu eu portffolios. Gallai hyn achosi i rai landlordiaid werthu eu heiddo ac, ar y cyfan, mae hyn yn debygol o osod pwysau bach tuag i lawr ar gyflymder twf y PRS yng Nghymru.'⁷⁷

8.106 Yng nghyd-destun diwygiadau eraill, gallai'r ddeddfwriaeth arfaethedig fod yn gymhelliad terfynol i osgoi cynyddu, neu leihau, daliadau neu waredu eiddo yn gyfan gwbl. Er nad yw'n bosibl trosi hyn yn gostau pendant, sydd felly yn anhysbys, dylid ei ystyried yn un o effeithiau niferus posibl y Bil.

Yr Effaith ar y Sector Rhentu Preifat

8.107 Fel y crynhoir yn y paragraffau uchod, un o'r camau y gallai landlordiaid ei gymryd mewn ymateb i'r anallu i godi ffioedd yn uniongyrchol ar denantiaid neu gynnydd yn ffioedd asiantiaid gosod eiddo, yw dewis prynu llai o eiddo, rhoi'r gorau i brynu stoc newydd, neu waredu eu stoc gyfredol yn rhannol neu'n gyfan gwbl. Pe bai digon o landlordiaid yn cymryd y camau hyn, byddai hyn yn cael effaith ar yr eiddo sydd ar gael yn y sector rhentu preifat.

8.108 Fodd bynnag, credir ei bod yn annhebygol y caiff y ddeddfwriaeth hon effaith andwyol ar argaeledd eiddo, oherwydd bydd landlordiaid yn gallu dewis cynyddu rhenti i ymdopi â'r taliadau uwch o hyd. Wedi dweud hynny, gallai'r ddeddfwriaeth arwain at newidiadau i'r ffordd y caiff eiddo ei osod a/neu'i reoli os bydd landlordiaid yn penderfynu cyflawni'r gweithgareddau eu hunain yn hytrach na defnyddio asiant. I ddechrau, gallai newid o'r fath arwain at gostau uwch i landlordiaid gan y byddai angen iddynt gael eu trwyddedu. Amcangyfrifir bod trwydded (gan gynnwys hyfforddiant a ffioedd) yn costio llai na £1 yr wythnos dros gyfnod y drwydded, sef pum mlynedd. Hefyd, gallai rhai landlordiaid arbed arian oherwydd gallai asiantiaid ddewis lleihau'r ffioedd a godir ar landlordiaid er mwyn gwneud eu hunain yn fwy cystadleuol yn y farchnad. Yng ngoleuni'r amryw amgylchiadau a'r canlyniadau posibl mae'r costau hyn yn anhysbys.

Yr Effaith ar Denantiaid

8.109 Y gwaharddiad ar ffioedd ei hun a gaiff yr effaith gyntaf ar denantiaid. O dan yr opsiwn 'gwneud dim' a drafodir uchod, amcangyfrifir y budd yn

⁷⁷ [Clarke et al, t63.](#)

nhermau faint mae ffioedd yn ei gostio ar hyn o bryd i denantiaid yn Nhabl 8.

- 8.110 Nodir un o ganlyniadau eraill gwaharddiad yn y paragraffau blaenorol: gall ffioedd na ellir eu codi mwyach ar denantiaid gael eu trosglwyddo i landlordiaid a allai, yn eu tro, ddewis adennill y gwahaniaeth drwy gynyddu rhenti (ceir rhagor o fanylion am y cynnydd posibl mewn rhent ym mharagraff 8.128).
- 8.111 Er mwyn modelu'r effaith a welir pe câi incwm a gollir o ffioedd ei drosglwyddo i landlordiaid a/neu denantiaid drwy gynydd mewn rhenti, defnyddir rhent enghreifftiol. Yn ôl ystadegau Llywodraeth Cymru⁷⁸ y rhent misol canolrifol am eiddo un ystafell wely yn y sector rhentu preifat yng Nghymru yn 2016 oedd £400.
- 8.112 Mae'r enghraifft hon yn tybio y caiff yr incwm a gollir o ffioedd cychwynnol neu ffioedd adnewyddu (yn amodol ar y cyfraddau trosglwyddo a nodir uchod) ei adennill drwy gynydd mewn rhenti a gymhwysir dros flwyddyn (fel yr amcangyfrifir ym mharagraff 8.128). Gan nad yw pob tenantiaeth yn cael ei rhoi am flwyddyn na'i hadnewyddu ar ôl blwyddyn, bydd y dadansoddiad o sensitifrwydd yn ystyried y cynnydd posibl mewn rhent pe bai tenantiaethau'n cael eu hadnewyddu bob chwe mis.

Cynnydd mewn rhent: yr effaith ar hawlwy'r budd-daliadau

- 8.113 Gallai'r tenantiaid hynny sy'n hawlio help i dalu am eu rhent drwy'r Budd-dal Tai neu'r Credyd Cynhwysol ei chael hi'n fwy anodd ymdopi ag unrhyw gynydd mewn rhent na grwpiau eraill. Mae'r uchafswm y gellir ei hawlio drwy'r budd-daliadau hyn yn seiliedig ar gyfraddau'r Lwfans Tai Lleol i'r rhai sy'n rhentu eiddo gan landlordiaid preifat. Caiff y rhain eu pennu'n flynyddol ar sail y tueddiadau rhent yn yr Ardal Marchnad Rentu Eang (BRMA) leol. Ers 2011, mae cyfraddau'r Lwfans Tai Lleol wedi'u gosod ar 30^{ain} canradd y rhenti yn y BRMA. Mae hyn yn golygu y bydd budd-daliadau mewn perthynas â chostau tai ond yn adlewyrchu pris y 30% o lety rhataf ar y farchnad. Ers mis Ebrill 2016, am y pedair blynedd hyd at 2020, mae cyfraddau'r Lwfans Tai Lleol wedi'u cyfyngu i 30^{ain} canradd y rhenti yn y BRMS neu gyfradd bresennol y Lwfans Tai Lleol, p'un bynnag sydd isaf.
- 8.114 Mae gwaith gan Gartrefi Cymunedol Cymru wedi dadlau bod cyfraddau'r Lwfans Tai Lleol mewn rhai rhannau o Gymru yn llawer is na 30^{ain} canradd y taliadau rhent cyfredol, o ganlyniad i chwyddiant rhent ers pan gafodd cyfraddau'r Lwfans Tai Lleol eu rhewi, a bod y duedd hon yn debygol o barhau, gan fod rhenti'n codi tra bod cyfradd y Lwfans Tai Lleol yn aros yr un peth.

⁷⁸ Private sector rents for Wales, 2016, t3: <http://gov.wales/docs/statistics/2017/170411-private-sector-rents-2016-en.pdf>

- 8.115 Gan nad yw cyfraddau'r Lwfans Tai Lleol yn newid i adlewyrchu newidiadau mewn taliadau rhent ar hyn o bryd, os bydd rhenti'n cynyddu o ganlyniad i'r ddeddfwriaeth hon neu unrhyw reswm arall, bydd y budd-daliadau y gellir eu hawlio i dalu'r rhent yn llai na'r rhent llawn mewn llawer o achosion. Bydd angen i hawlwr ddefnyddio incwm o ffynonellau eraill, fel cyflogau neu fudd-daliadau a roddwyd i dalu costau byw, i gyfrannu at y rhent, er mwyn osgoi mynd i ddyled.
- 8.116 Gall hawlwr fod yn gymwys i wneud cais am Daliadau Disgresiwn at Gostau Tai, cronfa ddisgresiwn a weinyddir gan yr awdurdod lleol, os oes angen help ychwanegol arnynt i dalu eu rhent, uwchlaw'r hyn sydd ar gael drwy'r Budd-dal Tai neu'r Credyd Cynhwysol. Caiff Taliadau Disgresiwn at Gostau Tai eu dyfarnu o gronfa gyfyngedig a'u hasesu fesul achos ac fel arfer, fe'u rhoddir am gyfnod cyfyngedig. Darperir yr arian ar gyfer Taliadau Disgresiwn at Gostau Tai gan Adran Gwaith a Phensiynau Llywodraeth y DU, ac ni ellir gwarantu y bydd y cyllid hwn yn parhau. Felly, mae'n annhebygol y bydd Taliadau Disgresiwn at Gostau Tai yn cynnig ateb cynhwysfawr i unrhyw broblemau sy'n codi yn sgil y gwahaniaeth rhwng rhenti a thaliadau budd-dal.
- 8.117 Gan fod y cyfyngiad ar gyfraddau'r Lwfans Tai Lleol yn debygol o barhau tan 2020, bydd unrhyw effaith yn dibynnu ar benderfyniadau a wneir gan Lywodraeth y DU yn y dyfodol ac felly ni ellir eu meintioli drwy amcangyfrif y costau ar hyn o bryd ac maent yn anhysbys.

Effaith cynnydd mewn rhent dros amser

- 8.118 Mae'n anodd asesu effaith y ddeddfwriaeth arfaethedig ar denantiaid unigol, gan y byddai asesiad manwl yn dibynnu ar ddata ar hyd tenantiaethau (a fyddai'n rhoi gwybodaeth am ba mor aml y mae angen i denantiaid dalu ffioedd cychwynnol neu ffioedd adnewyddu) a gwybodaeth flaenorol am yr holl benderfyniadau y bydd asiantiaid gosod eiddo a landlordiaid yn eu gwneud mewn ymateb i'r gwaharddiad. Nid yw'r naill ddarn o wybodaeth na'r llall ar gael ar hyn o bryd; trafodir yn gyffredinol yn y paragraffau canlynol yr effaith bosibl ar wahanol denantiaid. Mae amcangyfrifon penodol o'r costau yn anhysbys felly.
- 8.119 Os yw tenant yn symud yn rheolaidd, mae'n debygol o orfod talu ffioedd cychwynnol asiantiaid gosod eiddo bob tro mae'n symud ar hyn o bryd. Os caiff y ddeddfwriaeth ei phasio, ni fyddai angen iddo dalu ffioedd cychwynnol mwyach ond, ar sail y model a amlinellir yn yr adran flaenorol, gallai ei rent gynyddu wrth i'r asiant gosod eiddo a'r landlord benderfynu adennill cyfran o'r incwm a gollir o ffioedd drwy godi ffioedd uwch ar y landlord ac yna renti uwch. Fodd bynnag, byddai'r rhent uwch y byddai'r tenant yn ei dalu yn is na'r ffioedd y byddai wedi'u talu'n flaenorol. Byddai'r cynnydd hefyd wedi'i rannu dros gyfnod y denantiaeth ac felly byddai'n haws cyllidebu ar ei gyfer.
- 8.120 Yn yr un modd, os nad yw tenant yn symud ond mae'n rhaid iddo dalu ffioedd adnewyddu ar hyn o bryd, byddai'r tenant hwn hefyd yn arbed arian

dros gyfnod ei denantiaeth, oherwydd byddai'r cynnydd posibl mewn rhent, yn ôl y model a ddisgrifir uchod, yn llai na'r ffioedd y byddai wedi'u talu. Fodd bynnag, gan fod ffioedd cychwynol yn uwch na ffioedd adnewyddu ar y cyfan, gall tenantiaid sy'n symud yn aml arbed mwy nag eraill.

8.121 Mewn rhai achosion efallai nad oes ffioedd yn gysylltiedig ag eiddo ond, oherwydd y farchnad leol, mae'r landlord yn penderfynu pennu rhent uwch nag o'r blaen, ac felly bydd y tenant hwnnw'n talu mwy dros gyfnod ei denantiaeth nag y byddai ar hyn o bryd. Fodd bynnag, mae llawer o rymoedd, gan gynnwys dylanwadau ar y farchnad leol a chystadleuaeth, ynghyd â dewisiadau ymddygiadol unigol asiantiaid gosod eiddo a landlordiaid, a llawer o ffactorau eraill, yn effeithio ar lefel y rhent a bennir ar gyfer unrhyw eiddo penodol. Hyd yn oed os bydd rhenti'n cynyddu, bydd tenantiaid yn elwa o hyd ar wybod beth fydd costau misol eu llety o ddechrau'r denantiaeth, ac ni fydd angen iddynt godi symiau mawr o arian i dalu ffioedd ar ddechrau eu tenantiaeth nac ar wahanol adegau yn ystod eu tenantiaeth.

Ailddosbarthu'r ffioedd a gaiff eu gwahardd

8.122 O dan yr opsiwn 'gwneud dim' nodwyd faint mae ffioedd yn eu costio i denantiaid yn y sector rhentu preifat. Mae'r adran hon yn ystyried sut y caiff y costau hyn eu hailddosbarthu o bosibl, ar sail y tybiaethau a nodir yn yr adran flaenorol. Mae hyn yn tybio bod y costau fesul blwyddyn a godir ar denantiaid ar hyn o bryd fel cyfandaliadau, naill ai ar ddechrau tenantiaeth neu pan gaiff ei hadnewyddu, yn debygol o gael eu rhannu yn dilyn y gwaharddiad rhwng yr asiant gosod eiddo, y landlord a'r tenant (yn ogystal â chynnydd yn y rhent). Mae'r model hwn yn dibynnu ar y dybiaeth y bydd asiantiaid gosod eiddo yn amsugno 25% o'r newid mewn incwm yn dilyn y gwaharddiad ac yn trosglwyddo'r 75% arall i landlordiaid a fydd, yn eu tro, yn amsugno 50% o'r swm hwnnw ac yn trosglwyddo'r 50% arall i denantiaid drwy gynyddu'r rhent misol. Os oedd landlordiaid yn arfer codi ffi gychwynol ar denantiaid eu hunain, tybir y byddant yn amsugno 50% o'r incwm a gollir o ffioedd, ac yn trosglwyddo'r 50% arall i denantiaid drwy gynyddu'r rhent. Mae'r dadansoddiad o sensitifrwydd yn Atodiad 1 yn archwilio'r effaith bosibl ar denantiaid pe bai asiantiaid gosod eiddo a landlordiaid yn penderfynu trosglwyddo 100% o'r costau iddynt.

8.123 Os caiff y ddeddfwriaeth hon ei phasio, efallai na fydd yn dechrau ar unwaith ym mis Ebrill 2019 oherwydd bydd y dyddiad dechrau yn dibynnu ar y dyddiad y rhoddir Cydsyniad Brenhinol. Fodd bynnag, cyflwynir cyfrifiadau ar sail y flwyddyn gyfan (2019-20), er mwyn gallu cymharu'n haws â'r opsiwn 'gwneud dim' cyfredol.

8.124 Mae Tabl 14 yn dangos costau a buddiannau'r ddeddfwriaeth i asiantiaid gosod eiddo, landlordiaid a thenantiaid, heb gynnwys costau trosiannol, costau ymgyfarwyddo na chostau eraill. Mae Tabl 15 yn rhoi costau net a buddiannau'r ddeddfwriaeth i bob grŵp hyd at 2023-4. Mae Tabl 15 yn dangos bod y buddiannau i denantiaid a gynrychiolir gan y

ddeddfwriaeth arfaethedig yn deillio o ganlyniad uniongyrchol i'r costau sy'n cronni i landlordiaid ac asiantiaid gosod eiddo.

Tabl 11: Costau (/arbedion) Opsiwn 2 wedi'u hailddosbarthu 2019-20 (i'r £1,000 agosaf):

Asiantiaid gosod eiddo	Costau (refeniw a gollir yn sgil y gwaharddiad ar ffioedd gosod)	£6,660,000
	Buddiannau (refeniw a wneir yn sgil ffioedd uwch i landlordiaid)	£4,995,000
	Cost net	£1,665,000
Landlordiaid	Costau (refeniw a gollir yn sgil y gwaharddiad ar ffioedd gosod a'r ffioedd uwch a godir ar landlordiaid gan asiantiaid gosod eiddo)	£5,868,000
	Buddiannau (rhenti uwch)	£2,934,000
	Cost net	£2,934,000
Tenantiaid	Costau (rhenti uwch)	£2,934,000
	Buddiannau (dim ffioedd gosod)	£7,533,000
	Cost net	-£4,599,000

Tabl 12: Costau (/arbedion) net Opsiwn 2 (i'r £1,000 agosaf)⁷⁹

	Asiantiaid Gosod Eiddo	Landlordiaid	Tenantiaid
2019-20	£1,665,000	£2,934,000	-£4,599,000
2020-21	£1,703,000	£3,001,000	-£4,705,000
2021-22	£1,742,000	£3,070,000	-£4,813,000
2022-23	£1,782,000	£3,141,000	-£4,923,000
2023-24	£1,823,000	£3,213,000	-£5,037,000

8.125 Mae'r canllawiau yn Llyfr Gwyrdd Trysorlys ei Mawrhydi yn cynnwys ystyriaeth o effeithiau dosbarthiadol ymyriadau gan y Llywodraeth ac, yn arbennig, sut y gallai ymyriad effeithio ar grwpiau incwm gwahanol. Y sail resymegol dros ystyried effeithiau dosbarthiadol mewn gwerthusiad economaidd yw y gallai gwerth punt ychwanegol o incwm fod yn uwch ar gyfer y sawl sydd ar incwm is na'r sawl sydd ar incwm uwch.

8.126 Er bod eithriadau, byddai disgwyl i denantiaid yn y sector rhentu preifat, yn gyffredinol, gael eu cynrychioli'n fwy amlwg yn y grwpiau ar incwm is na landlordiaid a pherchnogion asiantiaid gosod eiddo. Gan hynny, er bod yr enghraifft yn dangos bod y budd net i denantiaid yn gyfartal â'r gost net i landlordiaid ac asiantiaid gosod, gellid dadlau y dylai'r pwysoliad fod yn fwy ar gyfer tenantiaid nag ar gyfer landlordiaid ac asiantiaid gosod.

⁷⁹ Mae Tabl 14 yn trosi'r costau net a nodir yn nhabl 13 ar gyfer 2019-20 ac yn adio'r costau net ar gyfer pob grŵp rhwng 2020-21 a 2023-24. Mae cost negyddol yn cynrychioli budd.

8.127 Mae'r dadansoddiad o sensitifrwydd yn Atodiad 1 yn archwilio'r ystod o gostau posibl a allai ddeillio o'r amcangyfrifon ffioedd amgen a gynigir.

Cynnydd mewn rhent

8.128 Er mwyn dangos yr effaith y gallai ailddosbarthu'r ffioedd gwaharddedig ei chael ar renti, cymhwyswyd yr amcangyfrif canolog o'r ffioedd cychwynnol a'r ffioedd adnewyddu a godir gan landlordiaid ac asiantiaid gosod eiddo i'r rhent canolrifol ar gyfer eiddo un ystafell wely a nodir uchod. Mae'r dadansoddiad o sensitifrwydd yn nhabl 29 yn dangos y cynnydd posibl mewn rhent pe bai 100% o'r incwm a gollir o ffioedd yn cael ei drosglwyddo gan asiant gosod eiddo i landlord, a chan landlord i denant.

Tabl 13: Cynnydd canrannol mewn rhent yn seiliedig ar rent enghreifftiol (£400 y mis)⁸⁰

	Ffi	Camau'r asiant gosod eiddo		Camau'r landlord		Cynnydd mewn rhent (os caiff ei gymhwyso dros 12 mis)	
		25% o gostau'n cael eu hamsugno gan yr asiant	75% o gostau'n cael eu trosglwyddo i'r landlord	50% o gostau'n cael eu hamsugno gan y landlord	50% o gostau'n cael eu trosglwyddo i'r tenant	£ y mis	% y mis
Ffi gychwynnol asiant gosod eiddo	£178	£44.50	£133.50	£66.75	£66.75	£5.56	1.4
Ffi adnewyddu asiant gosod eiddo	£60	£15.00	£45.00	£22.50	£22.50	£1.88	0.5
Ffi gychwynnol landlord	£104	-	-	£52.00	£52.00	£4.33	1.1

Costau gorfodi:

8.129 Mae'r adran ganlynol yn amlinellu'r costau gorfodi sy'n gysylltiedig ag Opsiwn 2. Ni fydd y gweithgareddau hyn yn effeithio ar y gweithgarwch gorfodi a amlinellir yn Opsiwn 1, ac felly dylid ystyried bod y costau hyn yn ychwanegol at unrhyw gostau presennol.

⁸⁰ Mae adrannau 'Yr Effaith ar Asiantiaid Gosod Eiddo' ac 'Yr Effaith ar Denantiaid' uchod yn amlinellu'r ddamcaniaeth y bydd asiantiaid gosod eiddo yn trosglwyddo 75% o'r incwm a gollir o ffioedd i landlordiaid drwy ffioedd uwch, ac y bydd landlordiaid yn trosglwyddo 50% o'r incwm a gollir o ffioedd neu gynnydd mewn ffioedd asiantiaid gosod eiddo i denantiaid drwy gynyddu rhenti. Mae'r tabl hwn yn dangos sut byddai rhenti'n cynyddu pe bai ffioedd yn cael eu hailddosbarthu i landlordiaid ac yna i denantiaid.

Taliadau gwaharddedig

- 8.130 Mae'r Bil yn datgan y caiff trosedd ei chyflawni os gofynnir am daliad gwaharddedig gan denant. Rhoddir pwerau i Awdurdodau Tai Lleol o dan y Bil i orfodi ei ddarpariaethau. O dan y Bil, gellir delio â'r drosedd drwy Hysbysiad Cosb Benodedig yn lle bod awdurdod tai lleol yn dechrau camau cyfreithiol. Caiff corff gorfodi roi Hysbysiad Cosb Benodedig (HCB) o £500. Caiff unrhyw arian a adenillir drwy HCBau ei gadw gan y sawl a'u cyflwynodd, a'i ddefnyddio i gyfrannu at gost gorfodi'r ddeddfwriaeth, Os telir yr HCB, yna caiff yr atebolrwydd am y drosedd ei ddatrys. Os na chaiff ei dalu, neu os bydd y corff gorfodi yn teimlo ei fod yn opsiwn gwell na rhoi HCB, gall y corff gorfodi gymryd camau cyfreithiol a allai arwain at ddirwy hyd at Gategori 4 (£2,500).
- 8.131 Fel rhan o broses drwyddedu Rhentu Doeth Cymru, mae pob ymgeisydd yn cael prawf 'unigolyn addas a phriodol'. Bydd y broses yn ystyried ffactorau fel troseddau sy'n ymwneud â thai; bydd y drosedd a grëir gan y ddeddfwriaeth hon yn drosedd sy'n ymwneud â thai, ac felly mae'n bosibl y bydd unrhyw berson a gaiff ei ddyfarnu'n euog o'r drosedd hon yn methu'r prawf unigolyn addas a phriodol ac yn methu â chael trwydded.
- 8.132 Mae'n ofynnol i'r asiantiaid gosod eiddo a'r landlordiaid hynny sydd eisoes wedi cael eu trwyddedu gan Rentu Doeth Cymru gydymffurfio â Chod Ymarfer a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru. Caiff y Cod ei ddiweddarau i adlewyrchu unrhyw newidiadau i ddeddfwriaeth tai. Gall Rhentu Doeth Cymru ddirymu trwydded unrhyw un nad ydynt yn cydymffurfio â'r Cod.
- 8.133 Bydd dyletswydd ar Awdurdodau Lleol i hysbysu Rhentu Doeth Cymru am unrhyw gollfarnau a gaiff eu cadarnhau gan y llys. Yn ogystal, caiff y rhai sydd wedi'u trwyddedu ar hyn o bryd eu harchwilio'n rheolaidd i sicrhau eu bod yn cydymffurfio. Mae'n rhaid i unrhyw un sy'n cynnal gweithgareddau sy'n ymwneud â rheoli tenantiaethau gael eu trwyddedu ac, felly, gallai asiantiaid gosod eiddo golli eu busnes os caiff eu trwydded ei dirymu; pe bai landlordiaid yn colli eu trwydded, byddai'n rhaid iddynt ddefnyddio asiant (naill ai unigolyn enwebedig neu asiantaeth gosod eiddo fasnachol) i reoli eu portffolio.

Taliadau a ganiateir

- 8.134 Mae'r Bil yn ei gwneud yn bosibl i godi nifer fach o daliadau a ganiateir mewn perthynas â thenantiaeth. Mae'r Bil yn caniatáu taliadau mewn perthynas â rhent, blaendal sicrwydd, blaendal cadw ac ôl-daliadau. Caiff ôl-daliadau eu gwneud os bydd tenant yn torri ei gontract drwy beidio â gwneud y taliadau gofynnol neu os caiff telerau'r contract eu torri.

Amcangyfrif o dramgwyddau

- 8.135 Bydd lefelau gweithgarwch gorfodi yn dibynnu ar y tebygolrwydd o dramgwyddau yn erbyn y gwaharddiad a lefel y tramgwyddau hynny. Yn ogystal â'r cosbau ariannol sydd ar gael drwy HCBau (o £500) a dirwyon llys (nad ydynt yn ddarostyngedig i unrhyw uchafswm ar y raddfa safonol), mae'r gosb eithaf, sef cau'r busnes, yn bosibl oherwydd y trwyddedu gorfodol sy'n ofynnol o dan Ddeddf Tai (Cymru) 2014, a weinyddir gan yr awdurdod trwyddedu arweiniol presennol, Rhentu Doeth Cymru.
- 8.136 Mae bodolaeth Rhentu Doeth Cymru hefyd yn gyfle i gyfathrebu'n uniongyrchol â'r holl landlordiaid ac asiantiaid gosod eiddo cofrestredig a thrwyddedig, a fydd yn helpu i rannu gwybodaeth am y newid i'r gyfraith yn uniongyrchol. Gallai hyn arwain at lefel is o dramgwyddau nag a fyddai wedi bod pe na bai hyn yn bosibl. Mae amcangyfrif o'r costau cyfathrebu hyn wedi'i amlinellu ym mharagraff 8.79 uchod.
- 8.137 Mae gweithgarwch i orfodi'r darpariaethau yn Neddf Tai (Cymru) 2014 sy'n galw am gofrestru a thrwyddedu drwy Rentu Doeth Cymru yn gymwys i'r un grwpiau (landlordiaid ac asiantiaid gosod eiddo) â'r Bil. At ddibenion cymharu, mae cyfraddau gweithgarwch i orfodi cydymffurfiaeth ag amodau cofrestru a thrwyddedu yn ystod y flwyddyn gyntaf (23/11/16-22/11/17) i'w gweld isod.⁸¹

Hysbysiadau Cosb Benodedig:

- 162 wedi'u rhoi (157 gan Rentu Doeth Cymru, 5 gan Awdurdodau Lleol)
- 14 i asiantiaid am fethu â thrwyddedu;
- 58 i landlordiaid am fethu â chofrestru;
- 85 i landlordiaid am fethu â thrwyddedu;
- 4 am fethu â darparu gwybodaeth y gofynnwyd amdani o dan Adran 37
- 1 am ddarparu gwybodaeth ffug neu gamarweiniol.

Erlyniadau:

- Gwnaed ceisiadau am 11 o erlyniadau (pob un llwyddiannus)
- 6 gan Rentu Doeth Cymru a 5 gan Awdurdodau Lleol
- 9 yn erbyn landlordiaid a 2 yn erbyn asiantiaid.

- 8.138 Roedd 20,885 o drwyddedau wedi'u rhoi erbyn diwedd mis Tachwedd 2017, gyda 6,544 arall yn aros i gael eu hasesu (a all gynnwys data dyblyg neu wallus).⁸² Ystyrir mai nifer yr hysbysiadau cosb a roddwyd mewn perthynas â methiant i drwyddedu yw cyfanswm yr HCBau llai'r nifer a roddwyd mewn perthynas â methiant i gofrestru eiddo (104). Felly, mae'r gyfradd tramgwyddo mewn perthynas â thrwyddedu yn cyfateb i rhwng 0.4% a 0.5% o nifer y trwyddedau, ac mae cyfanswm yr erlyniadau mewn

⁸¹ Darparwyd y wybodaeth gan Rhentu Doeth Cymru ar 21/12/17

⁸² Data o wefan Rhentu Doeth Cymru, a gyrchwyd ar 21/12/2017 (ond nid ydynt ar gael mwyach oherwydd cânt eu diweddarau bob mis). Landlordiaid sydd wedi'u trwyddedu: 18,111; trwyddedau landlordiaid sy'n cael eu hasesu: 6,359; asiantiaid sydd wedi'u trwyddedu: 2,774; trwyddedau asiantiaid sy'n cael eu hasesu: 185.

perthynas â chydymffurfiaeth Rhentu Doeth Cymru ond yn cynrychioli rhwng 0.04% a 0.05% o gyfanswm y trwyddedau.

- 8.139 Caiff y gyfradd tramgwyddo yn ystod y flwyddyn gyntaf pan orfodwyd y gofyniad i drwyddedu gyda Rhentu Doeth Cymru ei defnyddio i amcangyfrif y gyfradd tramgwyddo ar gyfer gorfodi'r ddeddfwriaeth arfaethedig.
- 8.140 Gan weithio ar sail amcangyfrif uchel y bydd cyfradd tramgwyddo o 1% yn ystod blwyddyn gyntaf y gwaharddiad, a bod hyd at 850 o asiantiaid gosod eiddo yn gweithio yng Nghymru, gall fod tua 9 asiant gosod eiddo yn torri'r gwaharddiad. Mae 90,000 o landlordiaid, ond o gofio bod gwaith ymchwil wedi nodi mai dim ond tua 10% o landlordiaid sy'n codi ffioedd, gallai cyfradd tramgwyddo o 1% awgrymu y bydd tua 90 o landlordiaid yn methu â chydymffurfio yn ystod y flwyddyn gyntaf. Os bydd troseddau sy'n arwain at erlyniad yn cael eu cyflawni gan 0.05% o droseddwr posibl, byddai hyn awgrymu y gallai llai nag un asiant gosod eiddo, a deg landlord, wynebu camau erlyn yn ystod y flwyddyn gyntaf.
- 8.141 Tybir y caiff y nifer uchaf o achosion eu nodi yn ystod blwyddyn gyntaf y gwaharddiad, felly 1% yn 2019-20, ac y bydd cyfraddau tramgwyddo yn gostwng yn sylweddol ar ôl hyn. Amcangyfrifon yw'r cyfraddau tramgwyddo a gynigir yma, ac maent yn seiliedig ar y drosedd brocsi mwyaf priodol. Mae llawer o ansicrwydd ynghylch yr amcangyfrifon hyn.

Tabl 14: Amcangyfrif o gyfraddau tramgwyddo

Blwyddyn	% dybiedig o HCBau	Nifer yr HCBau	% dybiedig o erlyniadau	Nifer yr erlyniadau
2019-20	1%	99 (9 asiant gosod eiddo, 90 o landlordiaid)	0.05%	5 (landlord)
2020-21	0.75%	74 (6 asiant gosod eiddo, 68 o landlordiaid)	0.0375%	3 (landlord)
2021-22	0.5%	49 (4 asiant gosod eiddo, 45 o landlordiaid)	0.025%	2 (landlord)
2022-23	0.25%	25 (2 asiant gosod eiddo, 23 o landlordiaid)	0.0125%	1 (landlord)
2023-24	0.1%	10 (1 asiant gosod eiddo, 9 landlord)	0.005%	0

8.142 Yn dibynnu ar ddifrifoldeb y tramgwyddau, gall Rhentu Doeth Cymru benderfynu dirymu trwyddedau asiantiaid gosod eiddo neu landlordiaid sy'n torri'r gwaharddiad. Bydd hyn yn fwy difrifol i asiantiaid gosod eiddo, gan na fydd modd iddynt reoli eiddo mwyach, ac felly ni fyddant yn gallu parhau â'r agwedd hon ar eu busnes. Gall landlordiaid y caiff eu trwyddedau eu dirymu barhau i fod yn landlordiaid, ond bydd angen iddynt enwebu asiant rheoli i weithredu ar eu rhan. Ni fydd yr Asesiad hwn yn ceisio mesur effaith camau i ddirymu trwyddedau, oherwydd caiff y penderfyniad i ddirymu ei wneud fesul achos, sy'n golygu ei bod yn anodd amcangyfrif y gyfradd ymlaen llaw, ac oherwydd bydd yr effaith yn amrywio'n sylweddol yn dibynnu ar faint a natur y busnes neu'r landlord dan sylw. Mae unrhyw gostau mewn perthynas â hyn yn anhysbys felly.

Y Gost i Gyrff Gorfodi (Awdurdodau Tai Lleol)

8.143 Bydd y Bil yn rhoi pwerau gorfodi i awdurdodau tai lleol. Mae'n debygol y bydd gwaith mewn perthynas â'r gwaharddiad yn adweithiol – h.y. bydd y corff gorfodi yn ymchwilio pan gaiff ei hysbysu am fethiant i gydymffurfio â'r ddeddfwriaeth, ac yn cymryd camau priodol. Mae'r costau i awdurdodau lleol sy'n cymryd y camau hyn yn dibynnu ar y trefniadau ymarferol sydd ar waith ym mhob awdurdod.

8.144 Mae pwerau o dan Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 yn caniatáu i un awdurdod lleol weithredu ar ran rhai Awdurdodau Tai Lleol neu bob un ohonynt er mwyn cyflawni unrhyw rai o'u swyddogaethau, sy'n golygu y

byddai'n bosibl i un awdurdod lleol arfer pwerau gorfodi ar ran awdurdodau eraill mewn perthynas â'r Bil hwn (gyda'u caniatâd). Yn yr un modd, mae Rhan 1 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014 yn caniatáu i Gyngor Caerdydd letya'r awdurdod trwyddedu arweiniol a grëwyd gan y Ddeddf honno, sy'n gweithredu ar ran pob awdurdod lleol yng Nghymru.⁸³ Am y rheswm hwn, mae costau a gyfrifwyd ar sail costau cyfredol gorfodi agweddau ar Ddeddf Tai (Cymru) 2014 ar ran awdurdodau eraill i Rentu Doeth Cymru wedi'u cynnwys isod hefyd fel procsi ar gyfer y costau posibl y gellir mynd iddynt wrth orfodi'r Bil hwn.

- 8.145 At ddibenion yr asesiad hwn, nodir ystod o gostau posibl, gan y bydd y costau gwirioneddol yn dibynnu ar sawl ffactor ym mhob achos, gan gynnwys difrifoldeb y tramgwydd a chostau staff lleol a threfniadau prosesu'r awdurdod gorfodi.
- 8.146 Cafwyd cymorth gan aelodau awdurdodau tai lleol y Panel Arbenigol ar Dai i ystyried costau gorfodi'r ddeddfwriaeth hon i awdurdodau lleol. Amcangyfrifir bod ymchwilio i achos posibl o dorri deddfwriaeth, sy'n arwain at roi Hysbysiad Cosb Benodedig (HCB), yn creu costau staff o £300-£370. Os ystyrir ei bod yn briodol erlyn yn lle rhoi HCB neu'n ychwanegol at hynny, amcangyfrifir bod hyn yn ychwanegu £790-£960 at y gost.⁸⁴
- 8.147 Mae Rhentu Doeth Cymru, fel dirprwy i gorff sy'n gweithredu ar ran awdurdodau lleol eraill, wedi darparu amcangyfrifon cost yn seiliedig ar dasgau tebyg a gyflawnir fel rhan o'i waith craidd, sef gweinyddu'r broses drwyddedu orfodol ar gyfer asiantiaid gosod eiddo a landlordiaid. Amcangyfrifir bod ymchwilio i achos posibl o dorri'r gyfraith yn costio rhwng £130 a £150. Os rhoddir HCB, bydd hyn yn costio £20-£40 yn ychwanegol. Os bydd angen paratoi achos ar gyfer camau erlyn, bydd hyn yn ychwanegu rhwng £370 a £440 fesul achos.⁸⁵
- 8.148 Ni fydd pob ymchwiliad yn arwain at roi HCB nac at gamau erlyn, ac felly ni fyddai modd adennill costau'r ymchwiliad drwy daliadau HCB. Ar sail ei waith ar hyn o bryd, mae Rhentu Doeth Cymru yn amcangyfrif y caiff 75-80% o atgyfeiriadau eu datrys heb HCB na chamau erlyn. Mae'n debygol y bydd rhai o'r ymchwiliadau hyn yn cymryd llai o amser nag eraill ac, felly, at ddibenion yr asesiad hwn, tybir bod camau'n cael eu cymryd yn erbyn 50% o dramgwyddau posibl y ceir gwybod amdanynt ac yr ymchwilir

⁸³ O dan adran 101(1)(b) o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 (trefniadau i gyflawni swyddogaethau gan awdurdodau lleol), caiff awdurdod lleol drefnu bod unrhyw rai o'i swyddogaethau yn cael eu cyflawni gan unrhyw awdurdod lleol arall.

⁸⁴ Amlinellir y costau staff yn nodyn 48 uchod. Mae costau ymchwilio a rhoi HCB yn seiliedig ar awr o waith gweinyddol, 6.5 awr TO, 2.5 awr EHO, awr o waith gan reolwr gwasanaeth. Mae costau erlyn yn seiliedig ar dri diwrnod o gyflog cyfreithiwr.

⁸⁵ Caiff gwaith ymchwilio ei gostio fel diwrnod o waith gan Swyddog Gorfodi; rhoi HCB fel awr o waith gan swyddog gorfodi (gyda hanner awr ychwanegol o bosibl os caiff nodyn atgoffa ynghylch yr HCB ei anfon); paratoi ac erlyn fel tair awr o waith gan Swyddog Iechyd yr Amgylchedd i baratoi'r achos, 1.5 awr i reolwr ei gymeradwyo a 0.5 diwrnod o waith paratoi a 0.5 diwrnod yn y llys i gyfreithiwr, yn ogystal â dwy awr ychwanegol o waith gan swyddog gweinyddol ar ôl i'r achos gael ei gwblhau.

iddynt ac felly bod nifer yr HCBau yn cyfateb i hanner yr ymchwiliadau a gynhelir. Caiff hyn ei ystyried wrth asesu costau gorfodi posibl.

8.149 Yn seiliedig ar y gyfradd tramgwyddo a amcangyfrifir uchod, ceir amcangyfrif o'r costau blynyddol yn Nhabl 18. Cyflwynir y costau ar ffurf ystod, sy'n amrywio o'r amcangyfrif isaf i'r amcangyfrif uchaf o gostau gorfodi ar sail y wybodaeth a amlinellir yn y paragraffau blaenorol. Tybir y caiff camau gorfodi eu cymryd yn erbyn 50% o'r tramgwyddau y rhoddir gwybod amdanynt, ac felly mae'r costau a gyflwynir yn y tabl ddwywaith yn fwy na'r gost o orfodi nifer yr HCBau a amcangyfrifwyd. Gan nad yw'n bosibl amcangyfrif p'un a fydd awdurdodau tai lleol neu awdurdod lleol sy'n gweithredu ar ran rhai awdurdodau lleol neu bob un ohonynt yn gorfodi pob achos, caiff costau gorfodi'r ddau fath o awdurdod eu cynnwys yn yr ystod hon.

8.150 Caiff y costau eu gwrthbwysu'n rhannol gan yr incwm o HCBau a gedwir gan yr awdurdod gorfodi sy'n eu casglu. Os bydd awdurdodau gorfodi yn cymryd camau erlyn llwyddiannus drwy'r llysoedd, mae'n debygol y caiff costau eu dyfarnu i'r awdurdod gorfodi. Fodd bynnag, gan fod swm y costau a ddyfernir yn dibynnu ar sawl ffactor, ac yn cael eu pennu fesul achos, nid yw'r tabl isod yn cynnwys yr incwm posibl o'r ffynhonnell hon. Ceir amcangyfrif o'r costau fesul blwyddyn yn nhabl 15. Mae'n amhosibl rhagweld pa gorff gorfodi fydd yn cyflawni pa weithgaredd ac felly efallai na fydd costau a buddiannau wedi'u rhannu'n gyfartal rhwng y sefydliadau dan sylw.

Tabl 15: Amcangyfrif o gostau gorfodi (wedi'u talgrynnu i'r £1,000 agosaf)⁸⁶

Blwyddyn	Nifer yr HCBau a roddir	Amcangyfrifon cost (gan dybio y cymerir camau gweithredu yn erbyn 50% o'r tramgwyddau y rhoddir gwybod amdanynt)		Incwm posibl o HCBau (os telir pob HCB a roddir)	Amcangyfrif cost net	
		Isaf	Uchaf		Isaf	Uchaf
2019-20	99	£30,000	£78,000	£50,000	-£20,000	£28,000
2020-21	74	£22,000	£57,000	£37,000	-£15,000	£20,000
2021-22	49	£15,000	£38,000	£25,000	-£10,000	£13,000
2022-23	25	£7,000	£19,000	£13,000	-£6,000	£6,000
2023-24	10	£3,000	£7,000	£5,000	-£2,000	£2,000

⁸⁶ Daw nifer yr HCBau a roddir o dabl 16. Daw'r amcangyfrif isaf ac uchaf o gostau o'r amcangyfrif isaf ac uchaf a nodwyd yn yr adran 'Y gost i gyrrff gorfodi', h.y. amcangyfrif isaf £139.78 fesul achos (amlinellir amcangyfrif isaf Rhentu Doeth Cymru yn 8.148), amcangyfrif uchaf £360.45 fesul achos (amlinellir amcangyfrif uchaf awdurdodau lleol yn 8.147). Mae'r costau ymchwilio yn cynnwys amcangyfrif y bydd 50% o ymchwiliadau yn arwain at HCBau ac na fydd y 50% arall, fel yr amlinellir yn 8.150. Mae cost negyddol yn cynrychioli budd net.

Y gost i asiantiaid gosod eiddo/landlordiaid

8.151 Ar sail y gyfradd tramgwyddo a amcangyfrifir uchod, bydd cost yn wynebu asiantiaid gosod eiddo a landlordiaid sy'n dewis torri'r ddeddfwriaeth arfaethedig. Fel y trafodwyd defnyddir derbyniadau'r HCB i wrthbwysu'r costau yr aiff y corff gorfodi iddynt. Mae hyn yn golygu y caiff arian ei drosglwyddo o'r asiant gosod eiddo neu'r landlord i'r corff gorfodi. Dim ond busnesau sy'n gweithredu mewn ffordd anghyfreithlon fydd yn wynebu'r costau hyn.

8.152 Ar sail y cyfraddau tramgwyddo a amcangyfrifir uchod, mae'r costau i'w gweld yn nhabl 16. Gan ei bod yn amhosibl rhagweld faint o gostau a ddyfernir os caiff troseddau eu cadarnhau gan y llysoedd, ni amcangyfrifir cost y rhain ac maent felly yn anhysbys.

Tabl 16: Amcangyfrif o gost Hysbysiadau Cosb Benodedig (wedi'u talgrynnu i'r £1,000 agosaf)⁸⁷

Blwyddyn	Amcangyfrif o nifer yr HCBau		Amcangyfrif o'r gost	
	Landlordiaid	Asiantiaid gosod eiddo	Landlordiaid	Asiantiaid gosod eiddo
2019-20	90	9	£45,000	£5,000
2020-21	68	6	£34,000	£3,000
2021-22	45	4	£23,000	£2,000
2022-23	23	2	£12,000	£1,000
2023-24	9	1	£5,000	£1,000

Y gost i Rentu Doeth Cymru

8.153 Yn ogystal ag unrhyw gamau gorfodi adweithiol a gymerir, bydd Rhentu Doeth Cymru yn ystyried unrhyw gollfarnau o dan y gwaharddiad hwn wrth asesu cydymffurfiaeth â'r Cod Ymarfer, a bydd yn asesu ceisiadau newydd am drwyddedau yng ngoleuni unrhyw gollfarnau o dan y ddeddfwriaeth hon sy'n cael eu hystyried fel rhan o'r prawf 'person priodol ac addas'. Ni fyddai'r ddeddfwriaeth arfaethedig yn cael fawr ddim effaith ar ymweliadau/archwiliadau a drefnir at ddibenion trwyddedu nac ar y broses o wneud penderfyniadau ynghylch ceisiadau trwyddedu. Bydd pob ymweliad/archwiliad yn cymryd tua 10 munud os bydd y canfyddiadau'n foddhaol.

8.154 Bydd awdurdodau lleol yn hysbysu Rhentu Doeth Cymru pan fyddant yn cael cadarnhad gan y llys am gollfarnau mewn perthynas â'r drosedd o godi taliad gwaharddedig. Mae pwerau rhannu gwybodaeth o dan Ddeddf Tai (Cymru) 2014 hefyd yn golygu y gall awdurdodau lleol hysbysu Rhentu Doeth Cymru pan gaiff HCB ei roi (fel rhan o'r broses sydd ar waith ar hyn o bryd i rannu gwybodaeth am drwyddedu). Mewn achos syml lle ceir gwybod am HCB ac ni nodir unrhyw faterion eraill, amcangyfrifir y bydd y

⁸⁷ Hysbysiad cosb benodedig o £500. Cyfradd tramgwyddo amcangyfrifedig fel y nodir yn nhabl 16.

broses yn cymryd diwrnod, gyda chynhadledd achos awr o hyd â rheolwr, am gost o rhwng £200 a £230. Os ceir cadarnhad gan erlyniad bod trosedd wedi'i chyflawni, amcangyfrifir y bydd hi'n cymryd tua deuddydd i swyddog ystyried hyn ac y bydd angen mewnbwn gan reolwr am hanner diwrnod arall, ar gost o rhwng £450 a £510.

8.155 Er mwyn amcangyfrif cost flynyddol uchaf y gweithgareddau hyn, caiff y cyfraddau tramgwyddo a amcangyfrifir uchod eu cyfuno â'r costau a nodir yn y paragraff blaenorol.

Tabl 17: Amcangyfrif o'r gost i Rentu Doeth Cymru o ystyried effaith achosion o dorri'r ddeddfwriaeth hon ar drwyddedau (i'r £1,000 agosaf)

Blwyddyn	Amcangyfrif o'r Gost	
	Lleiafswm	Uchafswm
2019-20	£23,000	£27,000
2020-21	£18,000	£20,000
2021-22	£12,000	£13,000
2022-23	£6,000	£7,000
2023-24	£2,000	£3,000

8.156 Os caiff cais ei wrthod neu drwydded ei dirymu o ganlyniad i weithgarwch a nodir yn y paragraffau blaenorol, byddai costau ychwanegol yn codi pe bai'r penderfyniad yn cael ei herio drwy'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl. Amcangyfrifir y byddai hyn yn costio £2,070-£2,500 fesul achos. Fodd bynnag, gan nad yw'n bosibl amcangyfrif faint o drwyddedau a gaiff eu dirymu o ganlyniad i dorri'r ddeddfwriaeth hon, na faint o apeliadau a wneir yn erbyn penderfyniadau i ddirymu trwyddedau, ni fydd yr asesiad hwn yn ceisio meintioli'r gost sydd felly yn anhysbys.

Buddiannau Opsiwn 2

Buddiannau i denantiaid:

Buddiannau â gwerth ariannol

8.157 Mae costau'r opsiwn 'bil' yn disgrifio sut y gallai'r incwm a gollir o ffioedd gael ei ailddosbarthu yn dilyn y gwaharddiad. Roedd yr adran hon yn dangos y costau a allai gael eu trosglwyddo i denantiaid. Gan ystyried y rhagamcan o gostau ffioedd yn y dyfodol a gyflwynir o dan yr opsiwn 'gwneud dim' uchod, mae'r costau rhagamcanol isaf yn cynrychioli arbediad i denantiaid.

Buddiannau heb werth ariannol

Fforddiadwyedd

8.158 Buddiannau'r opsiwn hwn yw ei fod yn dileu'r rhwystr cychwynnol i lety yn y sector rhentu preifat, sef ffioedd, a fydd o fudd i denantiaid yn bennaf. Nod y Bil yw sicrhau mai dim ond rhent y dylai fod angen i denantiaid ei dalu ymlaen llaw, ynghyd â blaendal sicrwydd ac, o bosibl, flaendal cadw ad-daladwy i sicrhau'r llety, ac unrhyw ôl-daliadau, ac y dylai costau parhaus y denantiaeth fod yn rhagweladwy.

8.159 Yn ôl ymchwil gan Gyngor ar Bopeth, mae ffioedd yn achosi gofid ariannol, gyda 64% o'r sawl a ymatebodd i'r arolwg yn cael problemau talu ffioedd, 42% angen benthyca arian gan deulu neu ffrindiau, 21% yn cael trafferth talu biliau eraill o ganlyniad a 19% yn mynd i mewn i'w gorddrafft er mwyn talu ffioedd.⁸⁸ Gall ffioedd hefyd ddarbwylllo rhentwyr rhag symud o gwbl.⁸⁹

8.160 Mae'r asesiad hwn wedi trafod sut y gall gwaharddiad ar ffioedd i denantiaid arwain at gynnydd mewn rhenti. Mae ymchwil ar ran Llywodraeth Cymru yn nodi

'Hyd yn oed pe byddai'n cael ei gyfalafu'n rhent, roedd teimlad cryf y byddai cael gwared ar ffioedd ymlaen llaw'n hwyluso mynediad i'r sector a helpu tenantiaid ar adeg pan oedd eu sefyllfa ariannol eisoes wedi'i hystyngi. Byddai'n haws hefyd i denantiaid gymharu lefelau rhenti rhwng cartrefi gwahanol nag i gyfrifo costau cyffredinol rhenti, ffioedd ymlaen llaw, a ffioedd adnewyddu'.⁹⁰

8.161 Yn yr un modd, nododd ymateb Shelter Cymru i ymgynghoriad diweddar gan Lywodraeth Cymru ar ffioedd:

⁸⁸ [CAB, Still let down t25](#)

⁸⁹ [CBRE, Banning letting agent fees to tenants](#), t6 Yn ôl Arolwg Tai Lloegr [2014/15] dywedodd traean o denantiaid preifat fod ffioedd asiantaethau yn eu hatal rhag symud tŷ.

⁹⁰ [Clarke et al, t50](#).

'We are aware that there are concerns that landlords will increase rents to cover the additional charges they face; however, we feel that even if this was to happen it is a smaller regular payment that tenants can plan for over the course of a year, rather than in a single up-front payment'.⁹¹

8.162 Mae'n bosibl y gall cystadleuaeth rhwng asiantiaid gosod eiddo am fusnes landlordiaid, a chystadleuaeth rhwng landlordiaid i ddenu tenantiaid, olygu na chaiff ffioedd neu daliadau rhent uwch eu derbyn gan y farchnad.

Rhesymoldeb ffioedd

8.163 Credir yn gyffredinol fod y ffioedd a godir mewn rhai achosion yn afresymol. Gall ffioedd am yr un gwasanaeth amrywio'n sylweddol, sydd wedi codi amheuan ynghylch p'un a yw'r ffioedd a godir yn adlewyrchu costau'r gwasanaethau a ddarperir.

'The average reference check charge from the agents' survey was £83 but the range of these fees was very broad with the lowest fee being £6 and the highest £300. It is unclear whether these charges fairly reflect the costs involved'.⁹²

8.164 Ni welodd ymchwil ar ran Llywodraeth Cymru fawr o gysylltiad rhwng y gwaith a'r taliadau a godir am adnewyddu tenantiaeth:

'Mae'r dystiolaeth yn awgrymu'r posibilrwydd cryf y gallai asiantau wneud elw gormodol ar ffioedd adnewyddu lle, yn ôl eu hamcangyfrif eu hunain, mai dim ond ychydig iawn o waith sydd ei angen mewn gwirionedd'.⁹³

8.165 Bydd gwahardd ffioedd yn golygu y bydd tenantiaid mewn sefyllfa gryfach nag y maent ar hyn o bryd am y gallant ddarogan costau tenantiaeth, sy'n golygu y bydd y broses rentu'n fwy hygyrch. Os bydd tenant o'r farn ei fod wedi gorfod talu ffi afresymol, mae'r Bil yn cynnwys darpariaeth iddo wneud cais i'r llys i adennill y taliad hwnnw.

Methiant y farchnad/camau gorfodi

8.166 Bwriadwyd i ddarpariaethau Deddf Hawliau Defnyddwyr 2015 hwyluso tryloywder drwy ei gwneud yn ofynnol i asiantiaid gosod eiddo arddangos rhestr fanwl o'r ffioedd a godir ganddynt. Fodd bynnag, gan fod tenantiaid yn dewis eiddo ar sail nodweddion fel lleoliad, pris a chyfleusterau, yn hytrach na'r asiant gosod eiddo a ddefnyddir, nid yw hyn wedi helpu tenantiaid i osgoi neu negodi ffioedd. Yn ôl ymchwil ar ran Llywodraeth Cymru:

⁹¹ Shelter Cymru, Ymateb i ymgynghoriad Llywodraeth Cymru: Ffioedd a godir ar denantiaid yn y sector rhentu preifat, Medi 2017.

⁹² [CAB, Still let down, t21.](#)

⁹³ [Clarke et al, t61.](#)

'Marchnatir y mwyafrif mawr o gartrefi yn y sector rhentu preifat gan un asiant yn unig...[felly] ni all tenantiaid siopa o gwmpas am asiantaeth yn annibynnol ar ddewis yr eiddo y maent ei eisiau... Roedd grwpiau tenantiaid yn arbennig yn teimlo nad oedd tenantiaid yn gallu negodi ffioedd is oherwydd bod tai yn aml yn brin a darpar denantiaid yn niferus'.⁹⁴

- 8.167 Nodwyd mewn rhannau eraill o'r asesiad hwn hefyd nad yw'r darpariaethau yn y Ddeddf Hawliau Defnyddwyr mewn perthynas â chyhoeddi ffioedd yn cael eu gorfodi'n effeithiol, felly mae'n bosibl o hyd na all tenantiaid wirio ymlaen pa ffioedd a godir cyn cytuno ar denantiaeth.
- 8.168 Bydd gwahardd ffioedd yn helpu tenantiaid drwy sicrhau mai dim ond edrych ar y rhent, ynghyd ag unrhyw flaendaliadau sicrwydd a chadw, sydd angen iddynt ei wneud er mwyn ystyried fforddiadwyedd eu llety.

Eithrio o'r Sector Rhentu Preifat

- 8.169 Nodwyd uchod y caiff rhywfaint o arian awdurdodau lleol ei wario ar hyn o bryd ar helpu darpar denantiaid i ymuno â'r sector rhentu preifat. Mae unigolion sy'n wynebu risg o ddigartrefedd am ryw reswm, gan gynnwys y rhai sydd wedi cael statws ffoadur, yn ei chael hi'n anodd codi'r arian sydd ei angen i sicrhau eiddo, hyd yn oed os oes ganddynt yr incwm rheolaidd sydd ei angen i dalu'r rhent. Dylai dileu ffioedd, sy'n gallu bod yn anodd eu rhagweld ac sydd, mewn llawer o achosion, yn ychwanegu symiau sylweddol at yr arian sydd ei angen i gael tenantiaeth, helpu tenantiaid i symud i mewn i'r sector rhentu preifat ac o fewn y sector.

⁹⁴ [Clarke et al, t42, t40](#)

Crynodeb o Gostau a Buddiannau Opsiwn 2

8.170 Mae'r tabl hwn yn crynhoi'r costau a nodwyd mewn perthynas ag Opsiwn 2. Cyflwynir y rhain fel ystod isaf ac uchaf y costau posibl a nodir yn y testun. Caiff yr ystod costau ei harchwilio ymhellach yn y dadansoddiad o sensitifwydd yn Atodiad 1.

Tabl 18: Crynodeb o'r gost fesul blwyddyn (i'r £1,000 agosaf)⁹⁵

Corff	2019-20		2020-21		2021-22		2022-23		2023-24		Cyfanswm fesul corff	
	isaf	uchaf	isaf	uchaf	isaf	uchaf	isaf	uchaf	isaf	uchaf	isaf	uchaf
Llywodraeth Cymru	£4,000	£4,000									£4,000	£4,000
Awdurdodau Lleol	£25,000	£34,000									£25,000	£34,000
Darparwyr hyfforddiant	£3,000	£5,000									£3,000	£5,000
Cyrrff gorfodi	-£20,000	£28,000	-£15,000	£20,000	-£10,000	£13,000	-£6,000	£6,000	-£2,000	£2,000	-£53,000	£69,000
Rhentu Doeth Cymru	£28,000	£33,000	£18,000	£20,000	£12,000	£13,000	£6,000	£7,000	£2,000	£3,000	£66,000	£76,000
Asiantiaid Gosod Eiddo	£1,613,000	£3,612,000	£1,219,000	£2,755,000	£1,246,000	£2,817,000	£1,273,000	£2,881,000	£1,303,000	£2,947,000	£6,654,000	£15,012,000
Landlordiaid	£3,339,000	£7,467,000	£2,081,000	£4,832,000	£2,117,000	£4,931,000	£2,154,000	£5,033,000	£2,196,000	£5,141,000	£11,887,000	£27,404,000
Tenantiaid	-£3,189,000	-£7,380,000	-£3,263,000	-£7,549,000	-£3,338,000	-£7,723,000	-£3,414,000	-£7,900,000	-£3,493,000	-£8,082,000	-£16,697,000	-£38,634,000
Cyfanswm fesul blwyddyn	£1,803,000	£3,803,000	£40,000	£78,000	£27,000	£51,000	£13,000	£27,000	£6,000	£11,000	£1,889,000	£3,970,000

⁹⁵ Mae cost negyddol yn cynrychioli budd.

Yr opsiwn a ffefrir

8.171 Am y rhesymau a amlinellir uchod, ystyrir mai Opsiwn 2 yw'r opsiwn a ffefrir.

Opsiwn 3: Dull anneddfwriaethol

- 8.172 Mae'r opsiwn hwn yn ceisio annog cydymffurfiaeth â'r ddeddfwriaeth gyfredol ynghylch cyhoeddi ffioedd gosod, yn ogystal ag annog camau i gyfyngu ar y ffioedd hynny drwy gynllun gwirfoddol i gyfyngu ar ffioedd a arweinir gan y diwydiant.
- 8.173 O gofio fod y ddeddfwriaeth gyfredol ynghylch ffioedd yn ymwneud â chyhoeddi yn unig, ac na fyddai cynllun gwirfoddol i annog asiantiaid gosod eiddo a landlordiaid i roi'r gorau i godi ffioedd ar denantiaid yn cael ei orfodi, mae'n annhebygol y byddai'r opsiwn hwn yn cael effaith fawr ar y broblem o ffioedd sy'n peri rhwystr ariannol i denantiaid sy'n dymuno ymuno â'r sector rhentu preifat neu symud o fewn y sector.

Y gost o orfodi'r ddeddfwriaeth gyfredol yn effeithiol

- 8.174 Fel y trafodir uchod, mae deddfwriaeth gyfredol yn Neddf Hawliau Defnyddwyr 2015 yn ei gwneud yn ofynnol i asiantiaid gosod eiddo arddangos rhestr fanwl o'u ffioedd ar eu safleoedd a'u gwefan, ond awgrymir bod y rheolau hyn yn cael eu gorfodi mewn ffordd anghyson.
- 8.175 O dan yr opsiwn hwn, byddai'r gofynion deddfwriaethol cyfredol yn cael eu gorfodi'n drylwyr fel bod tenantiaid yn fwy tebygol o ddeall y costau sy'n gysylltiedig â gosod eiddo yn gywir, gan gynnwys y rhai a godir ar y dechrau a'r rhai a allai godi drwy gydol tenantiaeth, er enghraifft ffioedd adnewyddu neu ymadael.
- 8.176 O dan yr opsiwn 'gwneud dim', trafodwyd y gost bosibl o orfodi'r rheolau hynny'n llawn ac amcangyfrifwyd mai'r gost flynyddol fyddai £112,000. Fel dewis amgen, byddai darparu un aelod ychwanegol o staff fesul awdurdod lleol (ar gyflog o £50,000 y flwyddyn, gan gynnwys argostau) yn arwain at gostau o £1.1 miliwn y flwyddyn yn genedlaethol neu gallai annog awdurdodau lleol i rannu adnoddau haneru'r costau fan lleiaf i £550,000 y flwyddyn yn genedlaethol. Dewis arall fyddai defnyddio system 'awdurdod arweiniol' fel sydd ar waith ar hyn o bryd i reoleiddio asiantiaid eiddo. O dan y system hon, mae cynghorau Powys ac Ynys Môn yn cynnal y gweithgarwch rheoleiddio ar ran pob awdurdod yng Nghymru a Lloegr. Mae'n debygol y byddai darparu 1.5 aelod o staff cyfwerth ag amser llawn ychwanegol yn ddigonol i adolygu'r tua 400-800 o asiantiaid sydd ar y stryd fawr yng Nghymru, gan edrych ar dudalennau gwe i sicrhau cydymffurfiaeth ar-lein. Gan amcangyfrif cyflog (gan gynnwys argostau) o £50,000 fesul aelod o staff, a chaniatáu cyllideb o £25,000 ar gyfer costau teithio, byddai hyn yn rhoi cyfanswm cost o £100,000 y flwyddyn yn genedlaethol.

Gwaharddiad gwirfoddol ar ffioedd

- 8.177 Ni fydd gorfodi darpariaethau cyfredol Deddf Hawliau Prynwyr 2015 yn ei hun yn lleihau ffioedd, ac ni fyddai'n gymwys i landlordiaid chwaith.

Felly, er mwyn cyflawni'r amcan o leihau rhwystrau ariannol i'r sector rhentu preifat, a gwneud y sector yn fwy deniadol i denantiaid presennol a darpar denantiaid, byddai camau'n cael eu cymryd i ddatblygu cod ffioedd gwirfoddol, a allai gael ei "reoleiddio" gan Rentu Doeth Cymru.

- 8.178 Wrth nodi costau cynllun gwirfoddol posibl i'r sector rhentu preifat, defnyddiwyd tystiolaeth o'r rhagflaenydd gwirfoddol i Rentu Doeth Cymru. Trafododd Memorandwm Esboniadol Deddf Tai (Cymru) 2014⁹⁶ gostau 'Achredu Landlordiaid Cymru', sef cynllun achredu gwirfoddol i landlordiaid yn y sector preifat, a oedd yn cael ei redeg gan Gyngor Caerdydd ar ran y 22 awdurdod lleol yng Nghymru. Yn ystod ei bum mlynedd cyntaf, ymaelododd tua 2,000 o landlordiaid â'r cynllun. O gofio'r amcangyfrif isaf o landlordiaid posibl a nodwyd yn y Memorandwm Esboniadol hwnnw, sef 70,000, mae hyn yn rhoi cyfradd ymaelodi o lai na 3%. Roedd y cynllun yn costio tua £65,000 y flwyddyn ac fe'i hariannwyd gan awdurdodau lleol.
- 8.179 Ystyriodd yr un Memorandwm Esboniadol y costau a allai godi pe bai mwy o landlordiaid yn penderfynu ymuno â'r cynllun trwyddedu landlordiaid gwirfoddol. Amcangyfrifwyd y byddai angen gwybodaeth a negeseuon rheolaidd i berswadio landlordiaid i gofrestru, a fyddai'n costio o leiaf £20,000 fesul Awdurdod Lleol, £440,000 yn genedlaethol, bob blwyddyn, ond ei bod yn annhebygol y byddai hyn yn ddigonol i sicrhau cyfraniad y rhan fwyaf o landlordiaid preifat.
- 8.180 Byddai angen i gynllun gwirfoddol ynghylch ffioedd hefyd gynnwys asiantiaid gosod eiddo, nad oeddent yn rhan o Achredu Landlordiaid Cymru. Ar ddiwedd mis Rhagfyr 2017, roedd 19,327 o landlordiaid a 2,916 o asiantiaid wedi'u trwyddedu â Rhentu Doeth Cymru. Gan fod yn rhaid i unrhyw gorff sy'n rheoli tenantiaethau gael ei drwyddedu, rhagwelir bod trwyddedeion yn cynrychioli'r grŵp a fyddai'n cael ei dargedu i ymuno â'r cynllun. Gan na cheir cydymffurfiaeth lawn â Rhentu Doeth Cymru eto, gallai cynllun gwirfoddol i wahardd ffioedd gynnwys mwy na 22,000 o aelodau.
- 8.181 Mae'n debygol y byddai'n anos perswadio unigolion i ymuno â chynllun gwirfoddol o'r natur hon, yn enwedig oherwydd os na fydd pob busnes yn dewis ymuno, ni fyddai'r rhai sy'n rhoi'r gorau i godi ffioedd yn gweithredu ar sail gyfartal â'r rhai nad ydynt yn gwneud hynny. Os bydd asiantiaid sy'n ymaelodi â'r cynllun yn penderfynu cynyddu ffioedd i landlordiaid yn hytrach na'u codi ar denantiaid, efallai y cânt anhawster cystadlu ag asiantiaid eraill sy'n gallu cadw eu ffioedd i landlordiaid yn isel drwy godi ffioedd ar denantiaid.
- 8.182 Er mwyn amcangyfrif y gost o redeg cynllun o'r fath, tybir y gallai gael ei redeg gan Rentu Doeth Cymru, a allai ddefnyddio cronfa ddata'r system cofrestru a thrwyddedu landlordiaid ac asiantiaid orfodol er mwyn cofnodi

⁹⁶ Memorandwm Esboniadol Deddf Tai (Cymru) 2014, [http://www.assembly.wales/laid%20documents/pri-ld9784-em-r-%20-%20explanatory%20memorandum%20housing%20\(wales\)%20bill/pri-ld9784-em-r-w.pdf](http://www.assembly.wales/laid%20documents/pri-ld9784-em-r-%20-%20explanatory%20memorandum%20housing%20(wales)%20bill/pri-ld9784-em-r-w.pdf)

aelodaeth, hyrwyddo'r cynllun a chyfathrebu ag aelodau.

8.183 Os amcangyfrifir y bydd y cynllun yn denu'r un nifer o aelodau â'r cynllun trwyddedu gwirfoddol blaenorol, sef 3% dros bum mlynedd, byddai hyn yn rhoi tua 130 o gofrestrïadau bob blwyddyn. Gallai cynllun â'r nifer hon o aelodau gael ei weinyddu gan un person. Pe bai aelod ychwanegol o staff yn cael ei gyflogi i weithio ar gyfathrebu er mwyn cynyddu aelodaeth, gyda'r ddwy swydd yn costio £30,000 (gan gynnwys argostau), yna amcangyfrifir y byddai £60,000 o gostau staff bob blwyddyn. Amcangyfrifwyd cyllideb o £100,000 y flwyddyn ar gyfer treuliau cyfathrebu, gan gynnwys cyhoeddusrwydd, hysbysebu ac ati.

8.184 O gofio na fyddai aelodau'r cynllun yn cael llawer mwy na gohebiaeth achlysurol, byddai ffi fach o £5 yn cael ei chodi am gofrestru. Mae'r gost fesul blwyddyn yn seiliedig ar y dybiaeth y byddai'r 3% o gofrestrïadau â'r cynllun gwirfoddol wedi'u rhannu'n gyfartal dros y cyfnod asesu.

Tabl 19: Costau Opsiwn 3

Cost	2019-20	2020-21	2021-22	2022-23	2023-24
Gorfodi'r ddeddfwriaeth gyfredol (Awdurdodau Lleol)	£100,000	£100,000	£100,000	£100,000	£100,000
Gweinyddu'r Cynllun Gwirfoddol (Rhentu Doeth Cymru)	£160,000	£160,000	£160,000	£160,000	£160,000
Landlordiaid/Asiantiaid	£650	£650	£650	£650	£650

Buddiannau

8.185 Gallai dealltwriaeth well o'r costau sydd ynghlwm wrth denantiaeth, a allai ddeillio o gamau mwy cynhwysfawr i orfodi'r ddeddfwriaeth gyfredol mewn perthynas ag arddangos ffioedd, fod o fudd i rai tenantiaid. Byddai'r budd mwyaf posibl i denantiaid o fabwysiadu'r drefn wirfoddol hon yr un peth â'r budd a nodwyd o dan yr opsiwn Bil. Fodd bynnag, o gofio bod nifer aelodau'r cynllun hwn yn debygol o fod yn isel, disgwylir y byddai'r buddiannau i denantiaid yn isel hefyd.

8.186 Yr unig newid y byddai'n rhaid i asiantiaid gosod eiddo a landlordiaid ei wneud fyddai cofrestru â'r cynllun a chydymffurfio ag ef. Fel y nodwyd uchod, os na fydd llawer yn cofrestru, gallai hyn ddarbwylo darpar ymgeiswyr rhag ymuno â'r cynllun, gan y byddent dan anfantais gystadleuol pe byddent yn dewis ailgyfeirio'r ffioedd y byddent wedi'u codi'n flaenorol ar denantiaid i landlordiaid, oherwydd gall landlordiaid chwilio o gwmpas a dewis yr asiantaeth gosod eiddo sydd â'r telerau gorau iddynt hwy.

8.187 Er mwyn rhoi amcangyfrif ariannol o effaith yr opsiwn hwn, tybiwyd y byddai 3% o'r eiddo a osodir gan asiantiaid gosod eiddo sy'n codi ffioedd ar hyn o bryd yn ddarostyngedig i'r gwaharddiad gwirfoddol ar ffioedd (h.y. yn ychwanegol at y rhai nad ydynt yn codi ffioedd ar hyn o bryd) ac y

byddai 3% o'r eiddo a osodir gan landlordiaid sy'n codi ffioedd ar hyn o bryd yn ddarostyngedig i'r gwaharddiad gwirfoddol ar ffioedd hefyd. Dim ond ar gyfer y flwyddyn 2023-24 yr amcangyfrifwyd sut y caiff y costau eu hailddosbarthu gan y bydd y 3% disgwylidig wedi cofrestru erbyn hynny. Yn achos y rhai sy'n rhoi'r gorau i godi ffioedd, tybiwyd y bydd y dewisiadau a wnânt ynghylch sut i ddiwygio eu harferion busnes i ymdopi â'r ffioedd tenantiaid a gollwyd, yr un peth â'r rhai a nodir yn y dybiaeth ganolog a ddisgrifir yn gynharach yn y ddogfen hon.

Tabl 22: Crynodeb o effaith y gwaharddiad gwirfoddol ar ffioedd (i'r £1000 agosaf)

	Opsiw'n 'gwneud dim' ffioedd a godir ar denantiaid ar hyn o bryd	Costau opsiwn 3 fesul blwyddyn o gymharu ag opsiwn 'gwneud dim'		
		Asiantiaid Gosod Eiddo	Landlordiaid	Tenantiaid
2019-20	£7,533,000	£50,000	£88,000	£7,395,000
2020-21	£7,706,000	£51,000	£90,000	£7,565,000
2021-22	£7,884,000	£52,000	£92,000	£7,739,000
2022-23	£8,065,000	£53,000	£94,000	£7,917,000
2023-24	£8,250,000	£55,000	£96,000	£8,099,000

8.188 Mae Tabl 22 yn dangos bod yr opsiwn hwn yn cynyddu'r gost i asiantiaid gosod eiddo a landlordiaid ond er y byddai'r costau i denantiaid yn llai, dim ond lleihad bach iawn fyddai hwn a byddai tenantiaid yn dal i wynebu costau blynyddol sylweddol yn sgil ffioedd pe câi'r opsiwn hwn ei ddewis.

8.189 Yn gryno, gwrthodir yr opsiwn hwn gan nad yw'n cyflawni'r amcan o ddileu rhwystr ariannol i'r sector rhentu preifat, ac y byddai'n golygu costau sylweddol.

Crynodeb o Asesiadau Effaith

9.1 Ynghyd â'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol hwn, mae nifer o asesiadau effaith eraill wedi'u cynnal hefyd, ac fe'u crynhoir isod.

Asesiad o'r Effaith ar Gydraddoldeb

9.2 Wrth ddrafftio'r Bil, ystyriwyd dyletswydd Gweinidogion Cymru o dan adran 149 o Ddeddf Cydraddoldeb 2010 i roi ystyriaeth briodol i'r angen i ddileu gwahaniaethu anghyfreithlon, aflonyddu ac erledigaeth, yn ogystal â hyrwyddo cyfle cyfartal a meithrin cydberthnasau da rhwng pobl sy'n rhannu nodwedd warchoddedig a'r rhai nad ydynt yn rhannu nodwedd warchoddedig.

9.3 Mae asesiad o'r effaith ar gydraddoldeb yn awgrymu y gallai'r ddeddfwriaeth newydd gael mwy o effaith gadarnhaol yn wahanredol ar ddeiliaid tai iau, pobl dduon a lleiafrifoedd ethnig a rhai nad ydynt yn Gristnogion, gan fod cyfran uwch o bobl o'r grwpiau hyn yn byw yn y sector rhentu preifat o gymharu â'r boblogaeth gyfan. Yn ôl data o gyfrifiad 2011 ar breswylwyr yn y sector rhentu preifat, roedd 16% o'r boblogaeth yn byw mewn llefy yn y sector rhentu preifat. O'r rhain, dywedodd 8% o Bersonau Cyswllt y Cartref eu bod yn perthyn i'r grŵp Pobl Dduon a Lleiafrifoedd Ethnig (o gymharu â 4% o'r boblogaeth gyfan); roedd y gyfran uchaf (44%) o Bersonau Cyswllt y Cartref o dan 35 oed yn byw yn y sector rhentu preifat; er mai Cristnogaeth oedd y grefydd fwyaf cyffredin a nodwyd yn y sector rhentu preifat (46%), y sector rhentu preifat oedd â'r gyfran uchaf o ymatebwyr a nododd grefydd arall heblaw am Gristnogaeth.

9.4 Nid ystyrir bod y Bil yn peri unrhyw oblygiadau negyddol i bobl â nodweddion gwarchoddedig.

Hawliau'r Plentyn

9.5 Cynhaliwyd asesiad o'r effaith ar hawliau plant. Rhoddwyd ystyriaeth ddyledus i Gonfensiwn y Cenhedloedd Unedig ar Hawliau'r Plentyn.

9.6 Yn ôl data o Gyfrifiad 2011, mae cyfran fymryn yn uwch o aelwydydd â phlant dibynnol yn byw yn y sector rhentu preifat nag ar draws pob deiliadaeth (34% o gymharu â 28%) ac yn achos rhieni unigol (â phlant o unrhyw oedran), mae cyfran uwch yn byw yn y sector rhentu preifat nag ar draws pob deiliadaeth (17% o gymharu ag 11%). Mae data ar y boblogaeth gyfan yn dangos bod y sector rhentu preifat fel math o ddeiliadaeth yn dod yn fwy poblogaidd, ac mae hyn yn debygol o olygu bod cyfran uwch o blant yn byw yn y sector nag yn y gorffennol.

9.7 Nid yw darpariaethau'r Bil yn ymwneud yn uniongyrchol â phlant, ond bydd y Bil yn cael gwared ar rwystr ariannol sylweddol i gael tenantiaeth a symud rhwng eiddo yn y sector rhentu preifat. Drwy allu ymuno â'r sector rhentu preifat a symud o fewn y sector yn haws, a chyllidebu ar gyfer y costau rhent rheolaidd, yn rhydd rhag ffioedd achlysurol ac annisgwyl a

godir gan asiantiaid gosod eiddo a landlordiaid, gall rhieni ddod o hyd i eiddo sy'n diwallu eu hanghenion hwy ac anghenion eu teulu yn gyffredinol, a sicrhau'r eiddo hwnnw yn fwy effeithiol. Pan fyddant yn symud, byddant yn ystyried pethau fel byw mewn amgylchedd glân a diogel, a sicrhau bod y safon byw yn yr eiddo newydd yn ddigon da i ddiwallu anghenion corfforol a meddyliol y teulu cyfan. Fel y cyfryw, mae Erthyglau 24 (iechyd a gwasanaethau iechyd) a 27 (tai o safon ddigonol) yn arbennig o berthnasol i'r Bil hwn.

Yr effaith ar y Gymraeg

9.8 Cynhaliwyd Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg ac yn ôl yr asesiad, nid oes cysylltiad clir â Safonau'r Gymraeg. Gallai gwahardd ffioedd i denantiaid yn y sector rhentu preifat helpu i warchod cymunedau Cymraeg drwy helpu tenantiaid sy'n dymuno aros mewn ardal neu symud i ardal sydd â dwysedd uchel o siaradwyr Cymru i sicrhau llety heb fod angen iddynt godi arian ychwanegol i dalu'r ffioedd.

Yr effaith ar y system gyfiawnder

9.9 Yn unol â gofynion Rheolau Sefydlog y Cynulliad fod yn rhaid i berson sy'n gyfrifol am Fil wneud datganiad ysgrifenedig sy'n pennu effaith bosibl darpariaethau'r Bil (os oes unrhyw effaith) ar y system gyfiawnder yng Nghymru a Lloegr, mae asesiad o'r effaith ar gyfiawnder wedi'i gynnal. Mae'r asesiad wedi nodi, meintioli a chostio effaith y ddeddfwriaeth arfaethedig ar y system cyfiawnder sifil a throseddol, gan gynnwys unrhyw effeithiau posibl ar y canlynol:

- Cymorth cyfreithiol
- Y llysoedd, y tribiwnlysoedd a'r farnwriaeth
- Cyrff ar ran yr erlyniad
- Carchardai a gwasanaethau prawf
- Gwasanaethau cyfiawnder ieuenctid

9.10 Mae asesiad o'r effaith ar gyfiawnder wedi dangos bod y Bil yn debygol o gael dim effaith neu ychydig iawn o effaith ar y system gyfiawnder.

Prawfesur gwledig

9.11 Mae'r asesiad sgrinio prawfesur gwledig wedi dangos nad yw'r ddeddfwriaeth hon yn cael effaith negyddol. Nod y Bil yw gwneud y sector rhentu preifat yn fwy hygyrch. Mae hyn yr un mor berthnasol i gartrefi a gaiff eu rhentu gan bobl mewn ardaloedd gwledig.

Iechyd a lles

- 9.12 Yn ôl ymchwil i effeithiau tai ar iechyd, mae iechyd oedolion sy'n rhentu'n breifat, fel y'i cofnodwyd ganddynt eu hunain, yn waeth o gymharu â deiliadaethau eraill.⁹⁷ Dylai lleihau'r rhwystr ariannol i ddod o hyd i lety o'u dewis ei gwneud hi'n haws i ddarpar denantiaid gasglu'r arian sydd ei angen arnynt i symud i eiddo sy'n fwy addas i'w hanghenion.
- 9.13 Gall ffioedd annisgwyl achosi anawsterau ariannol, a all arwain at ofid a straen, sydd weithiau'n gallu troi'n broblemau iechyd meddwl mwy difrifol. Drwy wneud costau'n rhagweladwy a thrwy ddileu'r posibilrwydd y gallai ffioedd annisgwyl gael eu codi yn ystod tenantiaeth, dylai tenantiaid allu cyllidebu'n haws a deall eu cyfrifoldebau ariannol mewn perthynas ag eiddo yn llawn cyn derbyn tenantiaeth. Dylai hyn gael effaith gadarnhaol ar iechyd meddwl. Gall dileu ffioedd hefyd greu buddiannau o ran iechyd corfforol hefyd, oherwydd byddai'r incwm a arbedir ar gael i'w wario ar fwyd, tanwydd a chostau hanfodol eraill sy'n gysylltiedig ag iechyd.
- 9.14 Os bydd rhenti yn cynyddu, gall hyn greu pwysau o ran faint o eiddo fforddiadwy sydd ar gael i'r rhai sy'n dibynnu ar fudd-dal tai neu elfen costau tai y Credyd Cynhwysol. Fodd bynnag, drwy ddileu'r rhwystr ariannol cychwynnol i denantiaeth a sicrhau mai dim ond costau rhent y mae angen i denantiaid gyllidebu ar eu cyfer yn ystod eu tenantiaeth, gall fod yn haws o hyd i ddarpar denantiaid ddod o hyd i eiddo priodol a fforddiadwy a'i sicrhau. Felly, disgwylir i'r Bil gael effaith niwtral neu gadarnhaol ar iechyd a lles.

Effaith ar breifatrwydd

- 9.15 Nid yw'r Bil yn creu unrhyw ofynion newydd mewn perthynas â phreifatrwydd na rhannu gwybodaeth. Yn ôl yr asesiad effaith a gynhaliwyd, ni fydd y ddeddfwriaeth hon yn cael unrhyw effaith.

Effeithiau cymdeithasol ac amgylcheddol

- 9.16 Mae effaith gymdeithasol y Bil yn debyg o fod yn berthnasol i denantiaid presennol a thenantiaid posibl y sector preifat, asiantiaid gosod eiddo a landlordiaid. Mae paragraffau 8.158 hyd at 8.169 yn cydnabod yr effaith debygol o ran gwella fforddiadwyedd ac argaeledd y sector rhentu preifat a herio pa mor rhesymol yw ffioedd yr asiantiaid gosod eiddo. Ni ellir mesur yr effeithiau hyn o safbwynt ariannol. Ni ddisgwylir i'r Bil gael unrhyw effaith o bwys ar yr amgylchedd ac felly ni wnaed unrhyw amcangyfrif ariannol.

⁹⁷ Gwybodaeth o'r Asesiad Effaith ar Iechyd ar gyfer Cynllun Trwyddedu Asiantaethau a Landlordiaid arfaethedig Cymru (a grëwyd gan Ran 1 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014): http://whiasu.publichealthnetwork.cymru/files/6514/9554/0684/proposed_Wales_Agent_and_Landlord_Licensing_Scheme.pdf

10. Aesu cystadleuaeth

Prawf hidlo'r gystadleuaeth	
Cwestiwn	Ateb le neu Na
C1: Yn y farchnad/marchnadoedd yr effeithir arni/arnynt gan y rheoliad newydd, a oes gan unrhyw gwmni gyfran o'r farchnad sy'n fwy na 10%?	Na
C2: Yn y farchnad/marchnadoedd yr effeithir arni/arnynt gan y rheoliad newydd, a oes gan unrhyw gwmni gyfran o'r farchnad sy'n fwy nag 20%?	Na
C3: Yn y farchnad/marchnadoedd yr effeithir arni/arnynt gan y rheoliad newydd, a oes gan y tri chwmni mwyaf gyda'i gilydd gyfran o'r farchnad sy'n fwy na 50%?	Na
C4: A fyddai costau'r rheoliad yn effeithio llawer mwy ar rai cwmnïau o gymharu ag eraill?	Byddent
C5: A yw'r rheoliad yn debygol o effeithio ar strwythur y farchnad, gan newid nifer neu faint y busnesau/sefydliadau?	Ydy
C6: A fyddai'r rheoliad yn arwain at gostau sefydlu uwch i ddarpar gyflenwyr neu gyflenwyr newydd, nad oes rhaid i gyflenwyr presennol eu talu?	Byddai
C7: A fyddai'r rheoliad yn arwain at gostau rheolaidd uwch i ddarpar gyflenwyr neu gyflenwyr newydd, nad oes rhaid i gyflenwyr presennol eu talu?	Na
C8: A yw newid technolegol cyflym yn un o nodweddion y sector?	Na
C9: A fyddai'r rheoliad yn cyfyngu ar allu cyflenwyr i ddewis pris, ansawdd, ystod neu leoliad eu cynhyrchion?	Byddai

10.1 Mewn perthynas â chwestiynau 1-3, mae data Rhentu Doeth Cymru yn dangos (ar y dyddiad y cafwyd y data) bod yr asiant gosod eiddo mwyaf yn rheoli 3,058 eiddo, sy'n cyfateb i lai na 2% o'r sector rhentu preifat. Mae'r tri asiant gosod eiddo mwyaf yn rheoli 6,235 (3.5%) o'r sector rhentu preifat. Mae'r asesiad hwn wedi amcangyfrif bod eiddo a gaiff ei osod gan asiant ond ei reoli gan landlord yn cyfrif am tua 4% o eiddo'r sector rhentu preifat, ac felly ni all cyfran un asiant gosod eiddo o'r farchnad fod yn fwy na 10%, ac ni all cyfran tri asiant gosod eiddo fod yn fwy na 50%. Nid oes gan unrhyw landlordiaid unigol ddaliadau digon mawr i effeithio ar yr asesiad hwn.

10.2 Mewn perthynas â chwestiwn 4, mae rhai cwmnïau'n codi llawer mwy nag eraill ar hyn o bryd, ac felly bydd y ddeddfwriaeth yn amharu ar gyfran uwch o drosiant presennol y cwmnïau hyn. Awgrymodd ymchwil ar ran Llywodraeth Cymru mai busnesau mawr, a'r rheini sy'n gweithio

mewn marchnadoedd rhent uchel, sy'n codi'r ffioedd uchaf yn y sector ar hyn o bryd. Felly, bydd y gwaharddiad yn cael yr effaith fwyaf ar y busnesau hyn.⁹⁸

- 10.3 Mewn perthynas â chwestiwn 5, gallai rhai asiantiaid gosod eiddo neu landlordiaid ddewis rhoi'r gorau i fasnachu o ganlyniad i'r newidiadau i arferion busnes sy'n ofynnol o dan y gwaharddiad.
- 10.4 Mewn perthynas â chwestiynau 6 a 7, mae'n debygol y caiff y datblygiadau newydd hyn eu cynnwys yn yr hyfforddiant presennol y mae'n rhaid i'r rhai sy'n gwneud cais am drwydded gan Rentu Doeth Cymru ei gael yn barod. Ni ragwelir y bydd hyfforddiant sy'n cynnwys y Bil newydd hwn yn costio mwy na'r hyfforddiant presennol.
- 10.5 Mewn perthynas â chwestiwn 9, bydd y Bil yn gwahardd asiantiaid rhag codi ffioedd ar denantiaid, gan gyfyngu'r dewis sydd ar gael i asiantiaid pan fyddant yn ystyried prif eu gwasanaethau. Ystyrir bod hyn yn un o ganlyniadau dymunol y Bil.

⁹⁸ [Clarke et al, t16.](#)

11 Adolygiad ôl-weithredu

- 11.1 Nod y Bil yw helpu i wneud y sector rhentu preifat yn opsiwn deniadol i denantiaid, drwy leihau'r rhwystr ariannol cychwynnol ac annisgwyl a gynrychiolir gan ffioedd. Bydd yr adolygiad ôl-weithredu yn canolbwyntio ar asesu i ba raddau y mae'r Bil wedi cyfrannu at y nod hwnnw, p'un a oedd y costau a ragwelwyd yn gywir, a beth fu effaith y Bil yn fwy cyffredinol.
- 11.2 Mae Rhentu Doeth Cymru, a sefydlwyd yn ddiweddar, yn rhoi cyfle i asesu'r effaith ar y sector rhentu preifat mewn ffordd nad oedd yn bosibl cyn hynny. Gellid defnyddio data gan Rentu Doeth Cymru i olrhain camau cofrestru, dadgofrestru a thrwyddedu landlordiaid ac asiantiaid gosod eiddo, fel ffordd o asesu p'un a yw landlordiaid yn dewis hunanreoli neu waredu eu heiddo. O dan y broses drwyddedu, mae'n ofynnol i bob aelod o staff sy'n ymwneud â gosod gael hyfforddiant ac felly gallai gwybodaeth am nifer y staff sy'n cael hyfforddiant pan adnewyddir trwyddedau roi syniad o unrhyw effaith ar staff asiantiaid gosod eiddo.
- 11.3 Mae angen i drwyddedau a roddir gan Rentu Doeth Cymru gael eu hadnewyddu bob pum mlynedd. Bydd angen adnewyddu'r rhan fwyaf o drwyddedau yn 2021-3. Er mwyn defnyddio gwybodaeth o'r broses adnewyddu honno, cynigir y dylai'r adolygiad ôl-weithredu ar gyfer y Bil hwn gael ei gynnal yn 2023-4.
- 11.4 Defnyddir amrywiaeth o ddulliau i asesu effaith y Bil ac ystyried cywirdeb y costau a amcangyfrifir yn y ddogfen hon, gan gynnwys adolygiad o ddata o ystadegau cenedlaethol a data gan Rentu Doeth Cymru. Gallai'r rhain gynnwys lefelau rhent cyfartalog a nifer yr eiddo, landlordiaid ac asiantiaid gosod eiddo sydd wedi'u cofrestru a'u trwyddedu â Rhentu Doeth Cymru. Dylai'r adolygiad ôl-weithredu hefyd ystyried y camau gorfodi a gymerir yn erbyn achosion o dorri'r gwaharddiad. Mae'r adolygiad ôl-weithredu hefyd yn debygol o gynnwys asesiad ansoddol o berfformiad y Bil yn erbyn ei amcanion, megis cyfweiliadau i asesu boddhad tenantiaid, landlordiaid ac asiantiaid gosod eiddo, a phrofiadau yn y farchnad gosod eiddo ar ôl i'r ddeddfwriaeth ddod i rym.

Atodiad 1: Dadansoddiad o Sensitifrwydd

- 1 Mae dadansoddiadau'r Aseiad Effaith Rheoleiddiol yn seiliedig ar dybiaeth ganolog ynghylch ffioedd a chyfradd yr incwm a gollir o ffioedd a gaiff ei throsglwyddo o asiantiaid gosod eiddo a landlordiaid i denantiaid. Cynhaliwyd dadansoddiad o sensitifrwydd i ystyried ystod o ffioedd, cyfradd drosglwyddo amgen a chyfnod adnewyddu amgen er mwyn adlewyrchu'r ffaith bod llawer o'r gwaith i ystyried effeithiau posibl newidiadau i'r sector rhentu preifat yn seiliedig ar dybiaethau ac amcangyfrifon, felly byddai rhoi amcangyfrifon manwl gywir o effeithiau posibl yn gamarweiniol.

Lefelau ffioedd

- 2 Rhoddodd y dybiaeth ganolog amcanestyniad o gostau presennol o dan yr opsiwn 'gwneud dim', a chostau posibl yr opsiwn Bil ar ôl iddynt gael eu hailddosbarthu. Mae testun yr aseiad yn trafod y rhesymeg y tu ôl i bob ffi a ddewiswyd, ynghyd â'r ystod a nodwyd ar gyfer y dadansoddiad o sensitifrwydd. Mae'r tabl canlynol yn crynhoi'r amcangyfrifon hyn.

Tabl i: Amcangyfrifon o ffioedd

Ffi	Tybiaeth ganolog	Amcangyfrif isaf	Amcangyfrif uchaf
Ffi gychwynnol asiant gosod eiddo	£178	£150	£300
Ffi adnewyddu asiant gosod eiddo	£60	£30	£90
Ffi gychwynnol landlord	£104	£52	£156

Ystod costau ar gyfer Opsiwn 1

- 3 Mae tablau ii-v yn nodi costau ffioedd cychwynnol a ffioedd adnewyddu a godir gan asiantiaid gosod eiddo a ffioedd cychwynnol a godir gan landlordiaid i denantiaid bob blwyddyn, gan ddefnyddio'r amcangyfrifon uchaf ac isaf amgen a nodir yn yr adran Cefndir sy'n dechrau o baragraff 8.3.

Tabl ii: Cost ffioedd cychwynnol asiantiaid gosod eiddo i denantiaid ⁹⁹

Blwyddyn	Tybiaeth ganolog	Amcangyfrif isaf	Amcangyfrif uchaf
2019-20	£4,155,000	£3,501,000	£7,002,000
2020-21	£4,250,000	£3,581,000	£7,163,000
2021-22	£4,348,000	£3,664,000	£7,328,000
2022-23	£4,448,000	£3,748,000	£7,496,000
2023-24	£4,550,000	£3,834,000	£7,669,000

Tabl iii: Costau ffioedd cychwynnol landlordiaid i denantiaid ¹⁰⁰

Blwyddyn	Tybiaeth ganolog	Amcangyfrif isaf	Amcangyfrif uchaf
2019-20	£873,000	£437,000	£1,310,000
2020-21	£893,000	£447,000	£1,340,000
2021-22	£914,000	£457,000	£1,371,000
2022-23	£935,000	£467,000	£1,402,000
2023-24	£956,000	£478,000	£1,435,000

Tabl iv: Costau ffioedd adnewyddu asiantiaid gosod eiddo i denantiaid ¹⁰¹

Blwyddyn	Tybiaeth ganolog	Amcangyfrif isaf	Amcangyfrif uchaf
2019-20	£2,505,000	£1,253,000	£3,758,000
2020-21	£2,563,000	£1,281,000	£3,844,000
2021-22	£2,622,000	£1,311,000	£3,932,000
2022-23	£2,682,000	£1,341,000	£4,023,000
2023-24	£2,744,000	£1,372,000	£4,115,000

⁹⁹ Mae'r tabl hwn yn cynnig cymhariaeth â thabl 5. Caiff maint y sector rhentu preifat, sy'n dod o ddata ar y stoc anheddau, ei luosi â chanran yr eiddo a osodir bob blwyddyn (28%) sy'n dod o'r arolwg blynyddol o'r boblogaeth, yna % yr eiddo a osodir gan asiantiaid (41%) sy'n dod o ddata Rhentu Doeth Cymru, a drafodir yn atodiad 1, yna chanran yr eiddo sy'n codi ffi gychwynnol (92%) sy'n dod o ymchwil ar ran Llywodraeth Cymru (Clarke, et al). Amlinellir yr amcangyfrifon canolog, uchaf ac isaf o ffioedd yn nhabl i.

¹⁰⁰ Mae'r tabl hwn yn cynnig cymhariaeth â thabl 6. Caiff maint y sector rhentu preifat, sy'n dod o ddata ar y stoc anheddau, ei luosi â chanran yr eiddo a osodir bob blwyddyn (28%) sy'n dod o'r arolwg blynyddol o'r boblogaeth, yna % yr eiddo a osodir gan landlordiaid (59%) sy'n dod o ddata Rhentu Doeth Cymru, a drafodir yn atodiad 1, yna chanran yr eiddo sy'n codi ffi gychwynnol (23%) sy'n dod o ymchwil ar ran Llywodraeth Cymru (Clarke, et al). Amlinellir yr amcangyfrifon canolog, uchaf ac isaf o ffioedd yn nhabl i.

¹⁰¹ Mae'r tabl hwn yn cynnig cymhariaeth â thabl 7. Caiff maint y sector rhentu preifat, sy'n dod o ddata ar y stoc anheddau, ei luosi â chanran yr eiddo a adnewyddir bob blwyddyn (72%) sy'n dod o'r arolwg blynyddol o'r boblogaeth, yna % yr eiddo a osodir gan asiantiaid (41%) sy'n dod o ddata Rhentu Doeth Cymru, a drafodir yn atodiad 1, yna chanran yr eiddo sy'n codi ffi adnewyddu (64%) sy'n dod o ymchwil ar ran Llywodraeth Cymru (Clarke, et al). Amlinellir yr amcangyfrifon canolog, uchaf ac isaf o ffioedd yn nhabl i.

Tabl v: Cyfanswm cost ffioedd i denantiaid bob blwyddyn (i'r £1,000 agosaf)¹⁰²

Blwyddyn	Tybiaeth ganolog	Amcangyfrif isaf	Amcangyfrif uchaf
2019-20	£7,533,000	£5,191,000	£12,070,000
2020-21	£7,706,000	£5,309,000	£12,347,000
2021-22	£7,884,000	£5,432,000	£12,631,000
2022-23	£8,065,000	£5,556,000	£12,921,000
2023-24	£8,250,000	£5,684,000	£13,219,000

Costau os caiff tenantiaethau eu hadnewyddu bob chwe mis

- 4 Mae'r amcangyfrifon o gostau yn opsiwn un yn seiliedig ar y dybiaeth y caiff tenantiaethau eu rhoi am flwyddyn, ac yna (os yw hynny'n gymwys) eu hadnewyddu bryd hynny am flwyddyn arall. Mae'r tabl isod yn ystyried y costau i denantiaid os caiff tenantiaethau eu rhoi a'u hadnewyddu am chwe mis yn lle hynny. Yn ystod y flwyddyn gyntaf, tybir y bydd tenant yn talu ffi gychwynnol pan fydd yn cytuno i rentu eiddo ac yna ffi adnewyddu ar ôl chwe mis, ac y bydd yn talu ffioedd adnewyddu ddwywaith y flwyddyn ar ôl hynny. Mae'r ffioedd a godir gan landlordiaid yn yr amcangyfrif hwn yn aros yr un fath, gan mai dim ond cost ffioedd cychwynnol landlordiaid a ystyrir yn yr asesiad. Ar gyfer y tabl hwn, defnyddir amcangyfrifon canolog o ffioedd.

Tabl vi: Cyfanswm cost ffioedd i denantiaid bob blwyddyn, os ceir cyfnod adnewyddu o chwe mis (i'r £1,000 agosaf)

Blwyddyn	Ffioedd blwyddyn gyntaf asiant gosod eiddo (tenant yn talu ffi gychwynnol a ffi adnewyddu)	Ffioedd asiant gosod eiddo yn ystod blynyddoedd dilynol (tenant yn talu 2 x ffi adnewyddu bob blwyddyn)	Ffioedd cychwynnol landlordiaid fesul blwyddyn	Cyfanswm ffioedd fesul blwyddyn
2019-20	£5,555,000	£5,010,000	£873,000	£11,438,000
2020-21	£5,683,000	£5,125,000	£893,000	£11,701,000
2021-22	£5,813,000	£5,243,000	£914,000	£11,970,000
2022-23	£5,947,000	£5,364,000	£935,000	£12,246,000
2023-24	£6,084,000	£5,487,000	£956,000	£12,527,000

Cost cynnydd posibl mewn ffioedd

- 5 Mae tystiolaeth bod ffioedd asiantiaid gosod eiddo wedi bod yn codi. Yn 2015, ailedrychodd Cyngor ar Bopeth ar ymchwil i ffioedd yng Nghymru a Lloegr a gynhaliwyd yn wreiddiol yn 2009 a chanfu'r canlynol:

'Across all the additional charges, there was an increase in average from 2009. All of these charges except 'check out inventory' have increased

¹⁰² Mae'r tabl hwn yn cynnig cymhariaeth â thabl 8, ac mae'n crynhoi tablau ii-iv.

above inflation, sometimes significantly so. For example, the average administration fee increased by 55 per cent from £118 in 2009 to £183 in 2015'.¹⁰³

- 6 Pe bai ffioedd cychwynnol a ffioedd adnewyddu a godir gan asiantiaid gosod eiddo yn codi tua 5% y flwyddyn, gallai cyfanswm costau ffioedd gosod i denantiaid gynyddu i £9,774,000 y flwyddyn erbyn 2023-4.

*Tabl vii: Cost ffioedd asiantiaid gosod eiddo pe bai cynnydd o 5% y flwyddyn*¹⁰⁴

¹⁰³ [CAB, Still let down, t17-18.](#)

¹⁰⁴ Caiff maint y sector rhentu preifat, sy'n dod o ddata ar y stoc anheddau, ei luosi â chanran yr eiddo a osodir (28%) neu a adnewyddir (72%) bob flwyddyn sy'n dod o'r arolwg blynyddol o'r boblogaeth, yna chanran yr eiddo a osodir gan landlordiaid (59%) neu asiantiaid gosod eiddo (41%) sy'n dod o ddata Rhentu Doeth Cymru, a drafodir yn atodiad 41, yna chanran yr eiddo y mae asiantiaid gosod eiddo (92%) neu landlordiaid (23%) yn codi ffi gychwynnol amdanynt, neu y mae asiantiaid gosod eiddo (64%) yn codi ffi adnewyddu amdanynt sy'n dod o ymchwil ar ran Llywodraeth Cymru (Clarke, et al).

Blwyddyn	Lefel y ffi (cynyddu 5% bob blwyddyn)		Y gost bob blwyddyn i'r £1,000 agosaf		
	Ffi gychwynnol asiant gosod eiddo	Ffi adnewyddu asiant gosod eiddo	Ffi gychwynnol asiant gosod eiddo	Ffi adnewyddu asiant gosod eiddo	Cyfanswm y gost fesul blwyddyn
2017-18	£178.00	£60.00			
2018-19	£186.90	£63.00			
2019-20	£196.25	£66.15	£4,580,000	£2,762,000	£7,342,000
2020-21	£206.06	£69.46	£4,920,000	£2,967,000	£7,887,000
2021-22	£216.36	£72.93	£5,285,000	£3,187,000	£8,471,000
2022-23	£227.18	£76.58	£5,677,000	£3,423,000	£9,099,000
2023-24	£238.54	£80.41	£6,097,000	£3,677,000	£9,774,000

Ystod costau ar gyfer Opsiwn 2

Tabl viii: Ystod costau a buddiannau Opsiwn 2 2019-20 (i'r £1,000 agosaf)¹⁰⁵

Grŵp	Disgrifiad	Canolog	Isaf	Uchaf
Asiantiaid gosod eiddo	Costau (refeniw a gollir yn sgil y gwaharddiad ar ffioedd gosod)	£6,660,000	£4,754,000	£10,760,000
	Buddiannau (refeniw a wneir yn sgil ffioedd uwch i landlordiaid)	£4,995,000	£3,565,000	£8,070,000
	Cost net	£1,665,000	£1,188,000	£2,690,000
Landlordiaid	Costau (refeniw a gollir yn sgil y gwaharddiad ar ffioedd gosod a'r ffioedd uwch a godir ar landlordiaid gan asiantiaid gosod eiddo)	£5,868,000	£4,002,000	£9,380,000
	Buddiannau (rhenti uwch)	£2,934,000	£2,001,000	£4,690,000
	Cost net	£2,934,000	£2,001,000	£4,690,000
Tenantiaid	Costau (rhenti uwch)	£2,934,000	£2,001,000	£4,690,000
	Buddiannau (dim ffioedd gosod)	£7,533,000	£5,190,000	£12,069,000
	Budd net	£4,599,000	£3,189,000	£7,380,000

¹⁰⁵ Mae'r tabl hwn yn cynnig cymhariaeth â thabl 11.

Tablau ix-xi: Amcangyfrifon isaf, canolog ac uchaf o gostau opsiwn 2 (i'r £1,000 agosaf) ¹⁰⁶

Amcangyfrifon Canolog o Ffioedd			
	Costau net opsiwn 2		
	Asiantiaid Gosod Eiddo	Landlordiaid	Tenantiaid
2019-20	£1,665,000	£2,934,000	-£4,599,000
2020-21	£1,703,000	£3,001,000	-£4,705,000
2021-22	£1,742,000	£3,070,000	-£4,813,000
2022-23	£1,782,000	£3,141,000	-£4,923,000
2023-24	£1,823,000	£3,213,000	-£5,037,000

Amcangyfrifon Isaf o Ffioedd			
	Costau net opsiwn 2		
	Asiantiaid Gosod Eiddo	Landlordiaid	Tenantiaid
2019-20	£1,188,000	£2,001,000	-£3,189,000
2020-21	£1,216,000	£2,047,000	-£3,263,000
2021-22	£1,244,000	£2,094,000	-£3,338,000
2022-23	£1,272,000	£2,142,000	-£3,414,000
2023-24	£1,302,000	£2,191,000	-£3,493,000

Amcangyfrifon Uchaf o Ffioedd			
	Costau net opsiwn 2		
	Asiantiaid Gosod Eiddo	Landlordiaid	Tenantiaid
2019-20	£2,690,000	£4,690,000	-£7,380,000
2020-21	£2,752,000	£4,798,000	-£7,549,000
2021-22	£2,815,000	£4,908,000	-£7,723,000
2022-23	£2,880,000	£5,021,000	-£7,900,000
2023-24	£2,946,000	£5,136,000	-£8,082,000

Cynnydd mewn rhent

- 7 Edrychodd y dybiaeth ganolog yn y prif asesiad ar effaith rhenti ar yr amcangyfrif canolog o ffioedd. Mae'r tabl canlynol yn cynnig cymhariaeth gan ddefnyddio'r amcangyfrifon uchaf ac isaf a nodir yn yr asesiad.

¹⁰⁶ Mae tabl ix yn atgynhyrchu tabl 12. Mae tablau x a xi yn cynnig cymhariaeth â thabl ix, ar sail yr amcangyfrifon isaf ac uchaf o ffioedd a nodir.

Tabl xii: Ystod y cynnydd mewn rhent bob mis ar sail rhent enghreifftiol o £400 y mis¹⁰⁷

	Ffi	Camau'r asiant gosod eiddo		Camau'r landlord		Cynnydd mewn rhent (os caiff ei gymhwyso dros 12 mis)	
		25% o gostau'n cael eu hamsugno gan yr asiant	75% o gostau'n cael eu trosglwyddo i'r landlord	50% o gostau'n cael eu hamsugno gan y landlord	50% o gostau'n cael eu trosglwyddo i'r tenant	£ y mis	% y mis
Ffi gychwynnol asiant gosod eiddo	£150	£37.50	£112.50	£56.25	£56.25	£4.69	1.2
	£178	£44.50	£133.50	£66.75	£66.75	£5.56	1.4
	£300	£75.00	£225.00	£112.50	£112.50	£9.38	2.3
Ffi adnewyddu asiant gosod eiddo	£30	£7.50	£22.50	£11.25	£11.25	£0.94	0.2
	£60	£15.00	£45.00	£22.50	£22.50	£1.88	0.5
	£90	£22.50	£67.50	£33.75	£33.75	£2.81	0.7
Ffi gychwynnol landlord	£52			£26.00	£26.00	£2.17	0.5
	£104			£52.00	£52.00	£4.33	1.1
	£156			£78.00	£78.00	£6.50	1.6

Cyfradd drosglwyddo o 100%

- 8 Tybiaeth ganolog y prif asesiad yw y bydd asiantiaid gosod eiddo yn trosglwyddo 75% o'r incwm a gollir drwy'r gwaharddiad ar ffioedd tenantiaid i landlordiaid drwy godi ffioedd uwch arnynt, ac y bydd landlordiaid, yn sgil y ffioedd uwch gan asiantiaid gosod eiddo, yn trosglwyddo 50% o'r cynnydd mewn costau i denantiaid drwy gynyddu'r rhent, dros 12 mis. Mae'r dadansoddiad o sensitifrwydd hwn yn edrych ar y cynnydd posibl mewn costau i denantiaid pe bai asiantiaid gosod eiddo a landlordiaid yn trosglwyddo 100% o'r incwm a gollir o ffioedd, neu gostau uwch, i denantiaid.
- 9 Mae'r amcangyfrif hwn yn seiliedig ar ffioedd y dybiaeth ganolog.
- 10 Yn y crynodeb isod o'r ffioedd gwaharddedig fel y cânt eu hailddosbarthu, gwelwn fod y gost i landlordiaid yn aros yr un fath â'r fersiwn 'gwneud dim', gan eu bod yn adennill y cynnydd mewn costau yn gyfan gwbl drwy godi rhent misol uwch ar denantiaid. Mae'r gost i denantiaid hefyd yn adlewyrchu'r costau rhagamcanol o beidio â gwahardd ffioedd i denantiaid yn y dyfodol, ond yn yr achos hwn mae'r gost yn codi yn sgil taliadau rhent cynyddol wedi'u hymestyn dros y flwyddyn. Mae'r gyfradd a'r cynnydd rhent canrannol a fyddai'n gysylltiedig â hyn, ar sail y rhent enghreifftiol a ddefnyddir yn yr asesiad, i'w gweld yn y tabl isod.

¹⁰⁷ Mae'r tabl hwn yn cynnig cymhariaeth â thabl 13, gan ddangos effaith bosibl yr amcangyfrifon uchaf ac isaf o ffioedd a nodir.

Tabl xiii: Crynodeb o gostau'r ffioedd gwaharddedig fel y cânt eu hailddosbarthu - cyfradd drosglwyddo o 100% (i'r £1,000 agosaf)¹⁰⁸

	Asiantiaid Gosod Eiddo (Cost y referniw a gollir llai'r budd a ddaw o godi ffioedd uwch ar landlordiaid)	Landlordiaid (Cost y referniw a gollir o ffioedd ynghyd â'r ffioedd uwch gan asiantiaid llai'r budd a ddaw o renti uwch)	Tenantiaid (Cost rhenti uwch llai'r budd a ddaw o beidio â gorfod talu ffioedd gosod)
2019-20	£0	£0	£7,533,000
2020-21	£0	£0	£7,706,000
2021-22	£0	£0	£7,883,000
2022-23	£0	£0	£8,064,000
2023-24	£0	£0	£8,250,000

Tabl xiv: Cynnydd canrannol mewn rhent y mis yn seiliedig ar rent enghreifftiol (trosglwyddo 100%)¹⁰⁹

Ffi	Ffi a drosglwyddir	Yn ychwanegol bob mis	Cynnydd canrannol bob mis
Ffi gychwynnol asiant gosod eiddo	£178.00	£14.83	3.7
Ffi adnewyddu asiant gosod eiddo	£60	£5.00	1.3
Ffi gychwynnol landlord	£104	£8.67	2.2

Ffioedd adnewyddu

11 Caiff yr amcangyfrif o gostau presennol ffioedd tenantiaid a'u costau posibl ar ôl iddynt gael eu hailddosbarthu ei gyfrifo yn yr asesiad ar sail y dybiaeth bod tenantiaethau cychwynnol tenantiaid yn para 12 mis ac y cânt eu hadnewyddu ar ddiwedd y cyfnod hwnnw am 12 mis arall. Yn yr amcangyfrif o gostau posibl ar ôl iddynt gael eu hailddosbarthu, tybir y caiff y cynnydd mewn ffioedd i landlordiaid ei adennill drwy godi'r swm hwnnw ar denantiaid yn gyfartal dros gyfnod y denantiaeth h.y. dros 12 mis.

12 Bydd y dadansoddiad o sensitifrwydd hwn yn ystyried y cynnydd posibl mewn costau pe bai tenantiaid yn cael tenantiaeth chwe mis, a gaiff ei hadnewyddu am chwe mis arall ar ôl y chwe mis cyntaf. Yn yr amcangyfrif o gostau posibl ar ôl iddynt gael eu hailddosbarthu, tybir y byddai'r ffioedd uwch a godir gan asiantiaid gosod eiddo ar landlordiaid yn cael eu hadennill drwy godi'r swm hwnnw ar denantiaid yn gyfartal dros gyfnod y

¹⁰⁸ Mae'r tabl hwn yn cynnig cymhariaeth â thabl 12 ond, y tro hwn, tybir y caiff yr holl incwm a gollir o ffioedd ei drosglwyddo i denantiaid drwy gynnydd yn eu rhent.

¹⁰⁹ Mae'r tabl hwn yn cynnig cymhariaeth â thabl 13, gan ddangos yr effaith ar daliadau rhent pe caiff yr holl incwm a gollir o ffioedd ei drosglwyddo i denantiaid drwy gynnydd yn eu rhent, dros 12 mis. Mae'r enghraifft hon yn defnyddio'r rhent enghreifftiol a nodwyd yn flaenorol, sef £400 y mis.

denantiaeth, sef chwe mis yn yr achos hwn.

13 Yn ystod blwyddyn gyntaf tenantiaeth, tybir y caiff un ffi gychwynnol ac un ffi adnewyddu eu codi, ac y caiff dwy ffi adnewyddu eu codi yn ystod blynyddoedd dilynol.

14 Ar gyfer yr amcangyfrif hwn, defnyddir tybiaethau canolog ynghylch ffioedd.

Tabl xv: Crynodeb o gostau'r ffioedd gwaharddedig fel y cânt eu hailddosbarthu - adnewyddu bob chwe mis ¹¹⁰

Adnewyddu bob chwe mis			
	Costau net opsiwn 2 (o gymharu ag opsiwn 'gwneud dim' yn nhabl vi)		
	Asiantiaid Gosod Eiddo	Landlordiaid	Tenantiaid
2019-20	£2,641,000	£4,399,000	-£7,040,000
2020-21	£2,702,000	£4,500,000	-£7,202,000
2021-22	£2,764,000	£4,603,000	-£7,367,000
2022-23	£2,828,000	£4,709,000	-£7,537,000
2023-24	£2,893,000	£4,817,000	-£7,710,000

15 Os adnewyddir tenantiaethau bob chwe mis, mae cost flynyddol ffioedd yn uwch. Os caiff hyn ei drosi'n gynnydd mewn rhent yn sgil penderfyniadau asiantiaid gosod eiddo a landlordiaid i drosglwyddo'r incwm a gollir o ffioedd i denantiaid drwy renti uwch, bydd y cynnydd mewn rhent yn yr achosion hyn yn fwy ar gyfartaledd nag yn yr achosion a amlinellir yn y brif ddogfen. Mae'r tabl isod yn crynhoi'r amcangyfrif hwn.

¹¹⁰ Mae'r tabl hwn yn cynnig cymhariaeth â thabl 12 ond, y tro hwn, tybir bod pob tenantiaeth yn cael ei rhoi am chwe mis a'i hadnewyddu am chwe mis hefyd.

Tabl xvi: Effaith trefniadau adnewyddu bob chwe mis ar gynnydd mewn rhent¹¹¹

	Ffi	Camau'r asiant gosod eiddo		Camau'r landlord		Cynnydd mewn rhent (os caiff ei gymhwyso dros 12 mis)	
		25% o gostau'n cael eu hamsugno gan yr asiant	75% o gostau'n cael eu trosglwyddo i'r landlord	50% o gostau'n cael eu hamsugno gan y landlord	50% o gostau'n cael eu trosglwyddo i'r tenant	£ y mis	% y mis
Ffi blwyddyn gyntaf asiant gosod eiddo (cychwynnol ac adnewyddu)	£238	£59.50	£178.50	£89.25	£89.25	£7.44	1.9
Ffi blynyddoedd dilynol asiant gosod eiddo (2 x adnewyddu)	£120	£30.00	£90.00	£45.00	£45.00	£3.75	0.9
Ffi gychwynnol landlord	£104	-	-	£52.00	£52.00	£4.33	1.1

¹¹¹ Mae'r tabl hwn yn cynnig cymhariaeth â thabl 13 ond mae'n adlewyrchu'r ffoedd uwch a allai gael eu trosglwyddo i denantiaid drwy gynnydd mewn rhent pe bai tenantiaethau'n cael eu rhoi a'u hadnewyddu am gyfnod o chwe mis.

Atodiad 2: Cyfran yr eiddo a osodir gan asiantiaid a landlordiaid

Defnyddiwyd gwybodaeth a gafwyd gan Rhentu Doeth Cymru ar 07/11/17 i gyfrifo cyfran ddangosol o'r eiddo a gaiff ei osod a'i reoli gan landlordiaid; ei osod gan asiantiaid a'i reoli gan landlordiaid; a'i osod a'i reoli gan asiantiaid.

Disgrifiad	Cyfanswm	Rheolir gan 'asiant masnachol' (Cwmnïau cyfyngedig a rhai sy'n 'Masnachu Fel')	Disgrifiad syml	Cyfanswm	%
Cyfanswm yr eiddo cofrestredig	175,373				
Nifer yr eiddo rhent a osodir ac a reolir gan y landlord	87,147	dd/g	Landlordiaid sy'n hunanreoli (gan gynnwys trefniadau asiant anfasnachol)	101,371	58 %
Nifer yr eiddo rhent lle nad oes gwybodaeth yn hysbys*	2,261		Anhysbys	2261	1%
Nifer yr eiddo rhent ag asiant gosod yn unig (lle mae'r landlord yn rheoli)	6,520	6,828	Gosod yn unig	6,828	4%
Nifer yr eiddo rhent ag asiant gosod yn unig (lle nad yw'r landlord yn rheoli)*	1,049				
Nifer yr eiddo rhent ag asiant gosod a rheoli (lle nad yw'r landlord yn gwneud unrhyw waith gosod na rheoli)	69,308	58,348	Asiant rheoli	64,913	37 %
Nifer yr eiddo rhent ag asiant gosod a rheoli (lle mae'r landlord yn gwneud rhywfaint o waith gosod a rheoli hefyd):	7,803	5,907			
Nifer yr eiddo rhent ag asiant rheoli (ond dim asiant gosod) (lle nad yw'r landlord yn gwneud unrhyw waith gosod na rheoli):	943	658			
Nifer yr eiddo rhent ag asiant rheoli (ond dim asiant gosod) (lle mae'r landlord yn gwneud rhywfaint o waith gosod a	342				

rheoli)					
---------	--	--	--	--	--

*Gwyddys bod angen glanhau'r wybodaeth hon ond fe'i cynhwysir er mwyn rhoi cyfrif am y cyfanswm. Wrth i'r prosesau glanhau data a chofrestru barhau, caiff y ffigurau hyn eu diweddarau.

Nid yw data Rhentu Doeth Cymru yn gyflawn eto, gan fod y prosesau cofrestru a thrwyddedu yn parhau. Nid oes angen cofrestru pob eiddo yn y sector rhentu preifat â Rhentu Doeth Cymru gan fod rhai mathau o lety yn yr Amcangyfrif o'r Stoc Anheddau nad oes angen iddynt gael eu cofrestru na'u trwyddedu, er enghraifft neuaddau preswyl prifysgolion ac ysbytai, felly bydd gwahaniaeth bob amser rhwng yr amcangyfrif o'r stoc anheddau a'r cyfanswm hwn.

Nid yw'r tabl yng nghorff y testun yn cynnwys eiddo anhysbys, sy'n rhoi cyfanswm o 173,112 a ddefnyddir i gyfrifo'r canrannau i'w defnyddio yn yr asesiad.

Atodiad 3: Costau Staff

Llywodraeth Cymru

Mae costau Staff Llywodraeth Cymru ar gyfer 2017/18 yn seiliedig ar gostau band cyfartalog. At ddibenion cyfeirio, fe'u troswyd yn gyfraddau dyddiol cyfatebol.

Band Cyflog	Gradd	Cyflog blynyddol gros cyfartalog	Cost gros fisol	Cyfradd ddyddiol gyfatebol (52 wythnos, 5 diwrnod)
Rheolwyr Band 2	HEO	£46,492	£3,874	£178.82
Rheolwyr Band 1	SEO	£58,742	£4,895	£225.93
Swyddog Gweithredol Band 2	G7	£77,308	£6,442	£297.34

Awdurdod Lleol

Darparwyd y wybodaeth am raddfeydd cyflog awdurdodau lleol gan Banel Arbenigol allanol Llywodraeth Cymru ar Dai. Gan mai cyflogau 2014 a ddarparwyd, mae'r rhain wedi'u huwchraddio ar gyfradd o 1% y flwyddyn i roi amcangyfrifon o gostau i'w defnyddio yn y ddogfen hon. Bydd amrywiadau rhwng awdurdodau lleol. Am y rheswm hwn, caiff costau eu hamrywio 10% i gyfrif am yr amrywiadau cyflog rhwng awdurdodau lleol – dangosir y ffigurau hyn mewn cromfachau yn y tabl.

Math o staff	Cyflog (Gros) - 2014	Uwchraddiwyd i 2017/18	Cyfradd gyfatebol fesul awr (52 wythnos, 37 awr)	Cyfradd ddyddiol gyfatebol (52 wythnos, 5 diwrnod)
Gwaith gweinyddol	£32,990	£33,990 (£30,591-£37,389)	£17.49 (£15.74-£19.24)	£130.73 (£117.66-£143.80)
Swyddog Technegol	£54,122	£55,762 (£50,186-£61,338)	£28.70 (£25.83-£31.57)	£214.47 (£193.02-£235.92)
Swyddog Iechyd yr Amgylchedd	£59,751	£61,562 (£55,405-£67,718)	£31.68 (£28.51-£34.85)	£236.78 (£213.10-£260.45)
Rheolwr Gwasanaeth	£83,871	£86,412 (£77,771-£95,054)	£44.47 (£40.02-£48.92)	£332.36 (£299.12-£365.59)
Cyfreithiwr	£73,306	£75,527 (£67,975-£83,080)	£38.87 (£34.98-£42.76)	£290.49 (£261.44-£319.54)

Rhentu Doeth Cymru

Darparwyd graddfeydd cyflog Rhentu Doeth Cymru ar raddfeydd 2017/18.

Math o staff	Cyflog (Gros) - 2017		Cyfradd gyfatebol fesul awr (52 wythnos, 37 awr)		Cyfradd ddyddiol gyfatebol (52 wythnos, 5 diwrnod)	
Gwaith gweinyddol	£23,229	£26,484	£12.07	£13.77	£89.34	£101.86
Swyddog gorfodi	£32,016	£36,807	£16.64	£19.13	£123.14	£141.57

Archwilydd hyfforddiant	£37,926	£41,079	£19.71	£21.35	£145.87	£158.00
Swyddog lechyd yr Amgylchedd	£42,198	£47,468	£21.93	£24.67	£162.30	£182.57
Arweinwyr Grŵp	£51,295	£55,119	£26.66	£28.65	£197.29	£212.00
Rheolwr	£60,217	£72,974	£31.30	£37.93	£231.60	£280.67
Cyfreithiwr	£60,217	£72,974	£31.30	£37.93	£231.60	£280.67

*Mae'r nodiadau hyn yn cyfeirio at Fil Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) a gyflwynwyd
i Gynulliad Cenedlaethol Cymru ar 11 Mehefin 2018*

Atodiad 1

Bil Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru)

Nodiadau Esboniadol

RHAGARWEINIAD

1. Mae'r Nodiadau Esboniadol hyn ar gyfer Bil Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) a gyflwynwyd i Gynulliad Cenedlaethol Cymru ar 11 Mehefin 2018. Fe'u lluniwyd gan Adran Addysg a Gwasanaethau Cyhoeddus Llywodraeth Cymru er mwyn cynorthwyo'r sawl sy'n darllen y Bil. Dylid darllen y Nodiadau Esboniadol ar y cyd â'r Bil ond nid ydynt yn rhan ohono.

CRYNODEB O'R BIL

2. Mae'r Bil yn ei gwneud yn drosedd i landlord neu asiant gosod eiddo ei gwneud yn ofynnol i berson wneud taliad sy'n cael ei wahardd, neu ymrwymo i gontract am wasanaethau, neu ei gwneud yn ofynnol bod benthyciad yn cael ei roi, fel amod o roi neu o adnewyddu contract meddiannaeth safonol, neu o barhau â chontract o'r fath.
3. Ystyr "contract meddiannaeth safonol" yn y cyd-destun hwn yw contract safonol fel y darperir ar ei gyfer yn Neddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (effaith y Ddeddf honno yw trosi tenantiaethau byrddaliadol sicr sydd eisoes yn bodoli yn gontractau safonol; ac y bydd tenantiaethau neu drwyddedau newydd a roddir gan landlordiaid preifat, unwaith y mae Deddf 2016 mewn grym, yn gontractau meddiannaeth safonol).
4. Mae unrhyw berson sy'n euog o drosedd o dan y Bil yn agored ar euogfarn ddiannod i ddirwy nad yw'n ddarostyngedig i unrhyw uchafswm ar y raddfa safonol, ac eithrio trosedd o dan adran 11(1), nad yw'r ddirwy amdani'n fwy na lefel 4 ar y raddfa safonol.
5. Mae unrhyw daliad arian yn waharddedig at ddibenion y Bil, oni bai bod eithriadau penodol yn gymwys, fel y nodir yn y Bil. Mae'r rhain yn cynnwys taliad gan landlord i asiant gosod eiddo mewn cysylltiad a gwaith asiantaeth gosod eiddo neu waith rheoli eiddo (fel y'u diffinnir yn adrannau 10 a 12, yn y drefn honno, o Ddeddf Tai (Cymru) 2014); a

thaliadau penodol a bennir yn Atodlen 1 i'r Bil. Rhent, blaendaliadau sicrwydd, blaendaliadau cadw a thaliadau yn achos diffygdaliad yw'r rhain).

SYLWEBAETH AR YR ADRANNAU

RHAN 2: GWAHARDD TALIADAU PENODOL ETC.

Adran 2 - Gwaharddiadau sy'n gymwys i landlordiaid

6. Mae'r adran hon yn ei gwneud yn drosedd i landlord wneud pethau penodol yn ofynnol fel amod o roi neu o adnewyddu contract meddiannaeth safonol, neu o barhau â contract sydd eisoes yn bodoli.
7. Mae ei gwneud yn ofynnol i berson (boed ddeiliad y contract neu drydydd parti) wneud taliad i unrhyw un yn yr amgylchiadau hyn, yn drosedd.
8. Mae ei gwneud yn ofynnol i berson (boed ddeiliad y contract neu drydydd parti) wneud benthyciad i unrhyw un yn yr amgylchiadau hyn, yn drosedd.
9. Mae ei gwneud yn ofynnol i berson (boed ddeiliad y contract neu drydydd parti) ymrwymo i gontract am wasanaethau yn yr amgylchiadau hyn, yn drosedd. Yr eithriad i hyn yw os yw'r contract am wasanaethau yn darparu y caiff unrhyw wasanaethau eu darparu gan unrhyw berson sydd â'r hawl i feddiannu annedd. Gallai hyn gynnwys gofalwr yr annedd, er enghraifft, neu berson sy'n darparu gofal plant, fel nani.
10. Mae person sy'n cyflawni trosedd o dan yr adran hon yn agored ar euogfarn ddiannod i ddirwy, nad yw'n ddarostyngedig i uchafswm ar y raddfa safonol. Os yw'r drosedd yn ymwneud â gwneud taliad gwaharddedig yn ofynnol, caiff y llys hefyd orchymyn i'r troseddwr dalu swm y taliad gwaharddedig (neu unrhyw swm sy'n weddill os ad-dalwyd rhan o'r taliad) i'r person a wnaeth y taliad.

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

11. Mae'r adran hon yn ei gwneud yn drosedd i asiant gosod eiddo wneud pethau penodol yn ofynnol fel amod o roi neu o adnewyddu contract

meddiannaeth, neu o barhau â chontract sydd eisoes yn bodoli.

12. Mae ei gwneud yn ofynnol i berson (boed ddeiliad y contract neu drydydd parti) wneud taliad i unrhyw un yn yr amgylchiadau hyn, yn drosedd.
13. Mae ei gwneud yn ofynnol i berson (boed ddeiliad y contract neu drydydd parti) wneud benthyciad i unrhyw un yn yr amgylchiadau hyn, yn drosedd.
14. Mae ei gwneud yn ofynnol i berson ymrwymo i gontract am wasanaethau ag unrhyw un yn yr amgylchiadau hyn, yn drosedd.
15. Mae person sy'n cyflawni trosedd o dan yr adran hon yn agored ar euogfarn ddiannod i ddirwy, nad yw'n ddarostyngedig i uchafswm ar y raddfa safonol. Os yw'r drosedd yn ymwneud â gwneud taliad gwaharddedig yn ofynnol, caiff y llys hefyd orchymyn i'r troseddwr dalu swm y taliad gwaharddedig i'r person a wnaeth y taliad.

Adran 4 - Taliadau gwaharddedig a thaliadau a ganiateir

16. Mae'r adran hon yn diffinio taliadau gwaharddedig. Yr effaith yw bod unrhyw daliad sy'n ofynnol fel amod o roi neu o adnewyddu contract meddiannaeth safonol, neu o barhau a chontract o'r fath, yn daliad gwaharddedig, oni bai ei fod yn dod o fewn un o ddau gategori:
17. Mae'r categori cyntaf yn berthnasol i daliad gan landlord i asiant gosod eiddo mewn cysylltiad â "gwaith asiantaeth gosod eiddo" neu "waith rheoli eiddo" (ac mae i'r naill a'r llall o'r termau hyn yr un ystyr ag yn Neddf Tai (Cymru) 2014) a gyflawnir gan yr asiant ar ran y landlord. Mae hyn yn angenrheidiol oherwydd heb bennu hyn, byddai'r ffioedd arferol y mae asiantiaid yn eu codi ar landlordiaid yn waharddedig, am eu bod yn daladwy fel amod bod yr asiant yn trefnu i roi contract.
18. Mae'r ail gategori yn berthnasol i'r mathau o daliadau a nodir yn Atodlen 1 (rhent; blaendaliadau sicrwydd; blaendaliadau cadw a thaliadau yn achos diffyg daliad). Cyfeirir at y rhain fel "taliadau a ganiateir".

Atodlen 1: Taliadau a ganiateir

19. Mae unrhyw fath o daliad nad yw wedi ei restru yn yr Atodlen yn waharddedig os yw'n ofynnol fel amod o roi neu o adnewyddu contract meddiannaeth safonol, neu o barhau â contract o'r fath. Dyma'r taliadau a ganiateir:

(a) Rhent

20. Nid yw'r Atodlen yn diffinio "rhent", ar y sail bod ystyr naturiol i'r term.

21. Serch hynny, mae'n gosod terfyn ar swm y rhent a fydd yn "daliad a ganiateir". Bwriad hyn yw osgoi ymdrechion i wyro oddi wrth gyfyngiadau'r Bil, er enghraifft, drwy ddefnyddio symiau rhent sy'n codi ac yn gostwng i gelu'r hyn a fyddai'n daliadau gwaharddedig. Mae'r Atodlen yn cyflawni hyn drwy bennu bod y gwahaniaeth, pan fo unrhyw daliad rhent ar gyfer un cyfnod yn fwy na swm y rhent sy'n daladwy mewn unrhyw gyfnod arall yn ystod y contract, yn daliad gwaharddedig.

22. Yr eithriad i hyn yw os yw newid yn swm y rhent yn deillio o'r hyn y cyfeirir ato yn yr Atodlen fel "amrywiad a ganiateir". Mae "amrywiad a ganiateir" yn un a wneir drwy gytundeb rhwng landlord a deiliad contract, neu o dan un o delerau'r contract sy'n darparu ar gyfer amrywio'r rhent, neu o ganlyniad i ddeddfiad (er enghraifft, os yw Deddf arall yn gwneud amrywiad i'r rhent yn ofynnol, byddai hynny'n amrywiad a ganiateir). Er mwyn darparu rhywfaint o hyblygrwydd, ceir pŵer ym mharagraff 6 o'r Atodlen i ddefnyddio rheoliadau i newid ystyr "amrywiad a ganiateir" at y diben hwn.

(b) Blaendaliadau sicrwydd

23. Mae paragraff 2(2) yn rhoi ystyr "blaendal sicrwydd". Arian a delir fel sicrwydd ar gyfer rhwymedigaethau deiliad contract o dan y contract ydyw, ac ar gyfer unrhyw atebolrwydd (sy'n codi, er enghraifft, oherwydd difrod i annedd).

24. Ond nid yw blaendal sicrwydd yn daliad a ganiateir at ddibenion y Bil os yw'n fwy na swm a bennir mewn rheoliadau o dan baragraff 3: bwriad hyn yw osgoi bod blaendaliadau sicrwydd gormodol yn cael eu mynnu.

25. Pan fo blaendal sicrwydd wedi ei dalu, mae adran 45 o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 yn ei gwneud yn ofynnol iddo gael ei drin yn unol â chynllun blaendal awdurdodedig.

(c) Blaendaliadau cadw

26. Mae paragraff 4 yn rhoi ystyr "blaendal cadw". Swm a delir i'r landlord (neu i berson sy'n gweithredu ar ran y landlord) yw blaendal cadw er mwyn cadw'r hawl i gael y cynnig cyntaf mewn perthynas â rhoi'r contract ar gyfer eiddo ar rent, yn ddarostyngedig i gynnal gwiriadau ynghylch addasrwydd deiliad y contract, a chytundeb rhwng y partion i ymrwymo i'r contract. Ni ddylai gyfateb i fwy nag wythnos o rent.

27. Gweler adran 9 ac Atodlen 2 am ddarpariaeth ynghylch y ffordd y mae'n rhaid ymdrin â blaendal cadw unwaith iddo gael ei dalu.

(d) Taliadau yn achos diffygdaliad

28. Mae taliad yn achos diffygdaliad yn daliad sy'n ofynnol o dan gontract meddiannaeth, o ganlyniad i "ddiffygdaliad" ar ran deiliad y contract. "Diffygdaliad" at y diben hwn yw methiant i wneud taliad a ganiateir erbyn y dyddiad y mae'n ddyledus, neu fethiant i gydymffurfio ag un o delerau'r contract. Y canlyniad yw y gall fod yn ofynnol i ddeiliad contract wneud taliad yn achos diffygdaliad.

29. Er enghraifft, dyweder bod un o delerau'r contract yn ei gwneud yn ofynnol i ddeiliad y contract wneud gwaith neu atgyweiriadau fel dadflocio sinc, a bod dŵr yn gorlifo yn y gegin am fod y gwaith hwn heb ei wneud. Efallai fod cost glanhau'r gegin yn £200. Os yw'r contract yn pennu bod deiliad y contract yn atebol am gostau atgyweirio'r difrod sy'n deillio o fethiant i gydymffurfio ag un o delerau'r contract, bydd taliad o £200 yn ofynnol. Bydd y £200 yn daliad a ganiateir.

Adran 5 – Telerau contract nad ydynt yn rhwymo

30. Mae'r adran hon yn darparu nad yw unrhyw deler mewn contract sy'n ei gwneud yn ofynnol i ddeiliad contract wneud taliad gwaharddedig, neu ymrwymo i gontract am wasanaethau neu wneud benthyciad y mae'r Bil yn ei wahardd, yn rhwymo deiliad y contract. Mae gweddill y contract yn

parhau i fod yn gymwys (i'r graddau y mae hynny'n ymarferol).

Adran 6 - Cymhwyso adrannau 2 i 5 i gontractau sydd eisoes yn bodoli

31. Effaith yr adran hon yw nad yw adrannau 2 i 5 yn gymwys pan fo gofyniad i wneud taliad (neu i ymrwymo i gontract am wasanaethau neu i wneud benthyciad) wedi ei gymhwyso cyn y daw'r Rhan hon o'r Bil i rym. Nid ydynt yn gymwys ychwaith pan osodir gofyniad o'r math hwn o dan gontract meddiannaeth safonol yr ymrwymwyd iddo cyn y daw'r Rhan hon o'r Bil i rym.
32. Felly, ni fydd adrannau 2 i 5 yn gymwys i gontract meddiannaeth safonol sydd wedi ei drosi (oherwydd effaith Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016) o ffurf arall ar denantiaeth neu drwydded, ar yr amod yr ymrwymwyd i'r denantiaeth neu'r drwydded wreiddiol cyn y daw'r Rhan hon o'r Bil i rym. Bydd hyn yn wir pa un a drosir i gontract meddiannaeth safonol cyn neu ar ôl i'r Rhan hon o'r Bil ddod i rym: y pwynt pwysig yw pa bryd yr ymrwymwyd i'r denantiaeth neu'r drwydded wreiddiol.

Adran 7 - Pŵer i ddiwygio'r diffiniad o daliadau a ganiateir

33. Mae'r adran hon yn darparu y caiff Gweinidogion Cymru, drwy reoliadau, ddiwygio'r rhestr o daliadau a ganiateir a ddisgrifir yn Atodlen 1. Cânt ychwanegu math newydd o daliad a ganiateir, neu dynnu ymaith fath sydd wedi ei restru, neu ddiwygio math sydd wedi ei restru. Ond nid yw hyn yn caniatáu i Weinidogion Cymru dynnu taliadau rhent o'r categorïau o daliadau a ganiateir.
34. Nod hyn yw galluogi rheoliadau i adlewyrchu unrhyw newidiadau nas rhagwelwyd o ran ymddygiad ac arferion landlordiaid (er enghraifft, mabwysiadu strategaethau a gynlluniwyd i drechu dibenion y Bil), neu i adlewyrchu unrhyw arferion newydd yn y farchnad tai rhent.

Adran 8 - Ystyr "asiant gosod eiddo"

35. Mae'r adran hon yn diffinio asiant gosod eiddo fel person sy'n gwneud "gwaith gosod eiddo" neu "waith rheoli eiddo". Mae i'r termau hynny yr ystyron a roddir yn adrannau 10 a 12 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014. Effaith

hyn yw y bydd asiant gosod eiddo, at ddibenion y Bil, yn berson sy'n ddarostyngedig i ofynion rheoleiddiol Rhan 1 o'r Ddeddf honno.

RHAN 3: TRIN BLAENDAL CADW

Adran 9 - Trin blaendaliadau cadw

36. Effaith adran 9 yw bod taliad sy'n flaendal cadw (o fewn yr ystyr a roddir yn Atodlen 1) yn cael ei drin fel pe bai wedi ei wneud yn ddarostyngedig i delerau penodol a nodir yn Atodlen 2.

Atodlen 2: Trin blaendaliadau cadw

37. Mae Atodlen 2 yn pennu pa bryd y mae'n rhaid ad-dalu blaendal cadw: o fewn saith niwrnod o ymrwymo i'r contract, neu os nad ymrwymir i'r contract erbyn y "terfyn amser ar gyfer cytundeb", o fewn saith niwrnod i'r terfyn amser ar gyfer cytundeb. Pymtheng niwrnod yw'r "terfyn amser ar gyfer cytundeb", gan ddechrau â diwrnod talu'r blaendal cadw.

38. Os na ddeuir i gytundeb erbyn diwedd pedwerydd diwrnod ar ddeg cyfnod sy'n dechrau ar y diwrnod y telir y blaendal cadw, golyga hyn bod rhaid ad-dalu'r blaendal cadw erbyn diwedd unfed diwrnod ar hugain y cyfnod hwnnw. Gall y partion o dan sylw gytuno, fodd bynnag, i ddarparu ar gyfer "terfyn amser ar gyfer cytundeb" hwy, ac yn yr achos hwnnw, caiff y dyddiad y mae'r ad-daliad i'w wneud ei gyfrifo gan ystyried hynny.

39. Mae eithriadau amrywiol, a nodir yn yr Atodlen, i'r gofynion hyn o ran ad-dalu. Nid oes rhaid ad-dalu'r blaendal cadw os yw'r blaendal yn cael ei gymhwyso tuag at y taliad rhent cyntaf o dan y contract (paragraff 5(a)). Nid oes rhaid ei ad-dalu ychwaith os caiff ei gymhwyso tuag at dalu blaendal sicrwydd o dan y contract (paragraff 5(b)). Yn yr achos olaf hwn caiff ei drin, at ddibenion y gofynion diogelu blaendal (gweler adran 45 o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016) fel pe bai wedi ei dalu ar y diwrnod y gwneir y contract.

40. Mae paragraff 7 yn darparu nad oes rhaid i'r landlord ad-dalu blaendal cadw os yw'r landlord wedi ei wahardd gan adran 22 o Ddeddf Mewnfudo 2014 rhag gosod eiddo i'r darpar ddeiliad contract (am fod y darpar ddeiliad contract wedi ei anghymhwyso rhag rhentu'n breifat

oherwydd ei statws mewnfudo). Ond dim ond os nad oedd y landlord yn gwybod hynny cyn derbyn y blaendal, ac na ellid yn rhesymol ddisgwyl iddo fod yn gwybod hynny cyn derbyn y blaendal, y bydd yr eithriad hwn yn gymwys.

41. Mae paragraff 8 yn darparu nad oes rhaid i'r landlord ad-dalu blaendal cadw os yw'r darpar ddeiliad contract yn darparu gwybodaeth anwir neu gamarweiniol i'r landlord, a bod yr wybodaeth hon (neu'r weithred o ddarparu gwybodaeth anwir neu gamarweiniol) yn golygu bod "hawl resymol" gan y landlord i ystyried yr wybodaeth honno wrth benderfynu pa un ai i roi'r contract. Bydd hyn yn dibynnu ar ffeithiau'r achos unigol.
42. Mae paragraffau 9 a 10 yn darparu nad oes rhaid i'r landlord ad-dalu blaendal cadw os yw'r darpar ddeiliad contract yn penderfynu peidio ag ymrwymo i gontract (ac yn hysbysu'r landlord am hyn) neu os yw deiliad y contract (ond nid y landlord) yn methu â chymryd pob cam rhesymol i ymrwymo i gontract.

RHAN 4: GORFODAETH

Adran 10 - Pŵer i wneud dogfennau neu wybodaeth yn ofynnol

43. Mae adran 10 yn rhoi pwerau i "swyddog awdurdodedig" awdurdod tai lleol. Diffinnir y term hwn yn adran 16: mae'n golygu person a awdurdodwyd yn ysgrifenedig gan yr awdurdod.
44. Caiff swyddog awdurdodedig ei gwneud yn ofynnol i berson sy'n landlord, yn ddeiliad contract, neu'n asiant gosod eiddo, neu sydd wedi bod yn landlord, yn ddeiliad contract, neu'n asiant gosod eiddo, gyflwyno dogfennau neu ddarparu gwybodaeth sy'n rhesymol ofynnol gan yr awdurdod at ddiben ymchwilio a gyflawnwyd unrhyw drosedd o dan y Bil. Mae is-adran (8) yn darparu bod cyfeiriad at ddogfen yn cynnwys gwybodaeth nad yw ar ffurf ddarllenadwy (er enghraifft, oherwydd ei fod wedi ei storio ar weinydd cyfrifiadur).
45. Mae gofyniad i'w osod gan swyddog awdurdodedig drwy roi hysbysiad i berson. Bydd yr hysbysiad yn pennu pa bryd, ymhle ac i bwy y mae'n rhaid cyflwyno'r dogfennau neu'r wybodaeth.

46. Ni chaniateir defnyddio'r pŵer i'w gwneud yn ofynnol i berson gyflwyno dogfennau y mae iddynt fraint gyfreithiol broffesiynol, fel dogfennau sy'n cynnwys cyngor gan weithwyr proffesiynol y gyfraith.

Adran 11 – Trosedd o fethu â chydymffurfio â hysbysiad o dan adran 10

47. Mae methiant i gydymffurfio â hysbysiad a ddyroddir o dan adran 10 yn drosedd. Mae'n amddiffyniad os oedd gan berson esgus rhesymol dros fethu â chydymffurfio. O gael ei euogfarnu, mae person yn agored i ddirwy nad yw'n fwy na lefel 4 ar y raddfa safonol.
48. Mae person sy'n mynd ati'n fwriadol i newid, i atal neu i ddinistrio unrhyw ddogfen y mae hysbysiad o dan adran 10 yn ei gwneud yn ofynnol i'r person hwnnw ei chyflwyno, yn cyflawni trosedd. O gael ei euogfarnu am drosedd o'r fath, mae'r person yn agored i ddirwy, nad yw'r ddarostyngedig i uchafswm ar y raddfa safonol. Mae'r ddarpariaeth ar gyfer dirwy o'r fath yn adlewyrchu'r ffaith fod y drosedd hon yn ymgais fwriadol i dwyllo neu i atal gwybodaeth, a bydd y llys yn ystyried hynny wrth bennu lefel wirioneddol y ddirwy.

Adran 12 – Trosedd o ddarparu gwybodaeth anwir neu gamarweiniol mewn perthynas â hysbysiad o dan adran 10

49. Mae person sy'n darparu gwybodaeth sy'n ofynnol gan hysbysiad o dan adran 10, a honno'n wybodaeth anwir neu gamarweiniol, ac sydd naill ai'n gwybod ei bod yn anwir neu'n gamarweiniol neu'n ddi-hid o ran a yw'n anwir neu'n gamarweiniol, yn cyflawni trosedd.
50. Bydd person hefyd yn cyflawni trosedd os yw'n darparu unrhyw wybodaeth i berson arall, naill ai gan wybod bod yr wybodaeth yn anwir neu'n gamarweiniol, neu gan fod yn ddi-hid o ran a yw'n anwir neu'n gamarweiniol, a chan wybod hefyd y bydd person arall yn darparu'r wybodaeth mewn ymateb i hysbysiad o dan adran 10.
51. O gael ei euogfarnu am drosedd o dan yr adran hon, mae person yn agored i ddirwy nad yw, unwaith eto, yn ddarostyngedig i unrhyw derfyn ar y raddfa safonol. Mae'r ddarpariaeth ar gyfer dirwy o'r fath yn adlewyrchu'r ffaith y bydd y ddirwy i'w thalu os oedd ymgais fwriadol neu ddi-hid i dwyllo neu gamarwain gan y rheini oedd ynghlwm â

throsedd o dan yr adran hon.

Adran 13 – Hysbysiadau cosb benodedig

52. Mae'r adran hon yn darparu ar gyfer hysbysiadau cosb benodedig am droseddau o dan adrannau 2 a 3 (ond nid am droseddau o dan Ran 4 o'r Bil sy'n ymwneud â gorfodaeth). £500 yw swm y gosb benodedig. Caniateir diwygio'r swm hwn (is-adran (3)) mewn rheoliadau.
53. Mae is-adran (4) yn darparu bod hysbysiad cosb benodedig a roddir o dan adran 13 yn cael ei drin fel pe bai wedi ei roi o dan adran 29 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014 ("Deddf 2014"). Pan roddir hysbysiad i berson mewn cysylltiad â throsedd o dan adran 2 neu 3, yr effaith yw na chaniateir cychwyn achos llys am drosedd am o leiaf 21 diwrnod wedi dyddiad yr hysbysiad. Ni chaniateir dwyn achos llys os telir y gosb benodedig cyn diwedd y cyfnod hwnnw o 21 diwrnod.
54. Rhaid i hysbysiad o dan adran 29 o Ddeddf 2014 nodi sawl peth:
- gwybodaeth resymol am yr amgylchiadau yr honnir eu bod yn ffurfio'r drosedd;
 - y cyfnod pan na fydd achos llys yn cael ei gynnal;
 - swm y cosb benodedig; a
 - manylion pwy yw'r person y mae'r gosb yn daladwy iddo, a'i gyfeiriad.
55. O dan adran 29(6) o Ddeddf 2014 caniateir gwneud taliad drwy ragdalau a phostio llythyr sy'n cynnwys swm y gosb mewn arian parod neu fel arall, neu drwy ddull arall, i'r person a enwir yn is-adran (3)(d) o Ddeddf 2014 yn y cyfeiriad a grybwyllir. Os caiff ei bostio, caiff y taliad ei drin fel pe bai wedi ei wneud ar yr adeg y byddai'r llythyr yn cael ei ddanfôn yn ôl trefn arferol y post.
56. Dim ond ar gyfer swyddogaethau'r awdurdod tai lleol sy'n ymwneud â gorfodi'r Bil (is-adran (5)) y caniateir defnyddio derbyniadau o hysbysiadau cosb benodedig.

Adran 14 – Dyletswydd awdurdod tai lleol i hysbysu awdurdod trwyddedu am euogfarn

57. Mae'r adran hon yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdod tai lleol hysbysu'r awdurdod trwyddedu (neu bob un ohonynt, os oes mwy nag un) a ddynodir o dan adran 3 o Ddeddf 2014, pan ddaw'n ymwybodol fod person wedi ei euogfarnu am drosedd o dan y Bil mewn cysylltiad ag annedd yn ei ardal. Bydd hysbysiad o euogfarn am drosedd yn ffactor wrth i'r awdurdod trwyddedu benderfynu a yw person sydd wedi ei euogfarnu yn berson addas a phriodol at ddibenion rhoi neu gadw trwydded i wneud gweithgareddau asiantaeth gosod eiddo neu weithgareddau rheoli eiddo o dan adran 20 o Ddeddf 2014.

Adran 15 - Dyletswydd i roi sylw i ganllawiau

58. Mae'r adran hon yn darparu bod rhaid i awdurdod tai lleol, wrth arfer ei swyddogaethau o dan Ran 4, roi sylw i unrhyw ganllawiau a ddyroddir gan Weinidogion Cymru.

RHAN 5: ADENNILL SWM GAN DDEILIAD Y CONTRACT

Adran 17 - Adennill taliad gwaharddedig neu flaendal cadw

59. Mae'r adran hon yn darparu y caiff person wneud cais i'r llys sirol i adennill taliad gwaharddedig neu flaendal cadw. Cyfeirir at y person sy'n gwneud hawliad yn yr adran hon fel "yr hawlydd".

60. Yn achos adennill taliad gwaharddedig, er mwyn i'r hawliad lwyddo, rhaid i'r llys fod wedi ei fodloni y tu hwnt i amheuaeth resymol fod taliad gwaharddedig wedi ei wneud, ac nad yw wedi ei ad-dalu, yn rhannol nac yn llawn. Os yw wedi ei fodloni felly, caiff y llys orchymyn i'r taliad cyfan gael ei ad-dalu, neu (os yw rhan ohono eisoes wedi ei had-dalu) y rhan honno o'r taliad sy'n dal i fod heb ei thalu.

61. Yn achos adennill blaendal cadw, er mwyn i'r hawliad lwyddo, rhaid i'r llys fod wedi ei fodloni, yn ôl pwysau tebygolrwydd, fod blaendal cadw wedi ei dalu ac y bu methiant i'w ad-dalu i gyd, neu i ad-dalu rhan ohono, i'r hawlydd yn unol ag Atodlen 2. (Mae'r prawf gwahanol a gymhwysir yn yr achos hwn yn adlewyrchu'r ffaith nad yw methiant i ad-dalu blaendal cadw yn drosedd.) Unwaith eto, caiff y llys orchymyn bod y blaendal cadw cyfan yn cael ei ad-dalu, neu'r rhan sy'n weddill o'r blaen-

dal cadw a gymerwyd gan ddeiliad y contract.

62. Ni chaiff y llys ei gwneud yn ofynnol i swm gael ei ad-dalu os yw'r swm hwnnw wedi ei roi tuag at dalu'r rhent neu'r blaendal sicrwydd o dan contract meddiannaeth safonol.
63. Ni chaniateir gwneud hawliad i adennill taliad gwaharddedig pan fo achos troseddol wedi ei ddwyn mewn cysylltiad â'r taliad sy'n destun anghydfod. Y rheswm am hyn yw y caiff y llys sy'n euogfarnu person o drosedd o dan adran 2 neu 3 mewn cysylltiad â thaliad gwaharddedig orchymyn bod swm sy'n cyfateb i'r taliad gwaharddedig yn cael ei dalu (adrannau 2(6) a 3(5)).

RHAN 6: RHOI CYHOEDDUSRWYDD I FFIOEDD ASIANTIAID GOSOD EIDDO

Adran 18 – Rhoi cyhoeddusrwydd i ffioedd asiantiaid gosod

64. Mae adran 18 yn darparu y caiff rheoliadau ddiwygio Pennod 3 o Ran 3 o Ddeddf Hawliau Defnyddwyr 2015 ("Deddf 2015") i'w gwneud yn ofynnol i asiant gosod eiddo sicrhau bod unrhyw hysbysebwr ar-lein (fel y'i diffinnir) yn rhoi cyhoeddusrwydd i ffioedd penodol y mae'r asiant yn eu codi, i'r graddau y maent yn ymwneud ag anhedd-dai yng Nghymru. Diffinnir y ffioedd o dan sylw yn adran 85 o Ddeddf 2015 ac maent yn cynnwys ffioedd sy'n daladwy gan landlord neu denant mewn cysylltiad â gwaith asiantaeth gosod eiddo a gwaith rheoli eiddo. Caiff y rheoliadau hefyd ddiwygio Deddf 2015 er mwyn caniatáu i fwy nag un gosb gael ei gosod ar asiant gosod eiddo mewn perthynas â'r un achos o dorri dyletswydd ym Mhennod 3 o Ran 3 o Ddeddf 2015 i'r graddau y mae'r toriad yn ymwneud ag anhedd-dai yng Nghymru.

RHAN 7: DARPARIAETHAU TERFYNOL

Adran 19 – Pŵer i wneud darpariaeth drosiannol mewn cysylltiad â thenantiaethau sicr

65. Mae adran 19 yn darparu y caiff rheoliadau wneud darpariaeth i'r Bil fod yn gymwys mewn perthynas â thenantiaeth sicr (gan gynnwys tenantiaeth fyrddaliadol sicr) o dan Ddeddf Tai 1988. Caiff tenantiaethau o'r math hwn eu trosi'n contractau meddiannaeth gan Ddeddf Rhentu Cartrefi

(Cymru) 2016; ond yn dibynnu ar ba ddyddiadau y caiff gwahanol ddarpariaethau yn y Ddeddf honno ac yn y Bil hwn eu dwyn i rym, mae'n bosibl y bydd darpariaethau trosiannol yn ofynnol er mwyn sicrhau bod y Bil yn gymwys i bob un o'r categorïau perthnasol o denantiaeth sy'n bodoli ar yr adeg y daw'r Bil i rym.

Adran 20 – Troseddau gan gyrrff corfforaethol

66. Pan fo corff corfforaethol (cwmni cyfyngedig, er enghraifft) yn cyflawni trosedd o dan y Bil, mae adran 20 yn darparu y caiff "uwch-swyddog" i'r cwmni hefyd fod yn atebol.

Adrannau 21-24

67. Mae adran 21 yn gwneud darpariaeth ynghylch y ffordd y mae rheoliadau o dan y Bil i'w gwneud o ran gweithdrefn Cynulliad Cenedlaethol Cymru. Mae hefyd yn disgrifio'r ddarpariaeth ategol (darpariaeth atodol, gysylltiedig, ganlyniadol, drosiannol, ddarfodol neu arbed) y caniateir ei gwneud mewn rheoliadau.

68. Mae adran 22 yn nodi'r termau diffiniedig a ddefnyddir yn y Bil.

69. Mae adran 23 yn darparu bod y Bil yn gymwys i'r Goron, ond mae'n pennu na fydd y Goron yn atebol yn droseddol am unrhyw drosedd o dan y Bil. Yn hytrach, yn achos toriad gan y Goron, caiff yr Uchel Lys ddatgan bod gweithred yn anghyfreithlon.

70. Mae adran 24 yn nodi'r darpariaethau a ddaw i rym ar ddyddiad y Cydsyniad Brenhinol (yr adran hon a'r adran ganlynol sy'n ymdrin ag enw byr y Bil) ac mae'n darparu y bydd gweddill darpariaethau'r Bil yn dod i rym drwy orchymyn cychwyn a wneir gan Weinidogion Cymru.

*Mae'r nodiadau hyn yn cyfeirio at Fil Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) a gyflwynwyd
i Gynulliad Cenedlaethol Cymru ar 11 Mehefin 2018*

Atodiad 2

Mynegai o ofynion y Rheolau Sefydlog

Tabl 1

Rheol sefydlog		Adran	tudalennau/ paragraffau
26.6(i)	Datgan y byddai darpariaethau'r Bil o fewn cymhwysedd deddfwriaethol y Cynulliad	Datganiad yr Aelod	1
26.6(ii)	Nodi amcanion polisi y Bil	Pennod 3 – Diben y ddeddfwriaeth a'r effaith y bwriedir iddi ei chael	5-12
26.6(iii)	Nodi a gafodd ffyrdd eraill o wireddu'r amcanion polisi eu hystyried ac, os felly, pam y cafodd yr ymagwedd a gymerir yn y Bil ei mabwysiadu	Rhan 2 – Asesiad effaith	25-27
26.6(iv)	Nodi'r ymgynghori a gafwyd, os cafwyd unrhyw ymgynghori o gwbl, ar y canlynol: (a) amcanion polisi y Bil a'r ffyrdd o'u gwireddu; (b) manylion y Bil, a (c) Bil drafft, naill ai yn llawn neu'n rhannol (ac os yw'n rhannol, pa rannau)	Pennod 4 – Ymgynghori	13-15
26.6(v)	Nodi crynodeb o ddeiliant yr ymgynghori hwnnw, gan gynnwys sut a pham y mae unrhyw Fil drafft wedi cael	Pennod 4 – Ymgynghori	13-15

Rheol sefydlog		Adran	tudalennau/ paragraffau
	ei ddiwygio		
26.6(vi)	Os na chyhoeddwyd y Bil, neu ran o'r Bil, yn flaenorol fel drafft, datgan y rhesymau dros y penderfyniad hwnnw	Nid yw'r gofyniad yn Rheol Sefydlog 26.6(vi) yn gymwys i'r Bil hwn o ystyried sicrwydd y polisi ynghylch y cynigion deddfwriaethol a'r gwaith ymgynghori a wnaed a hefyd oherwydd yr effaith anfanteisiol ar denantiaid petai oedi yn y broses ddeddfwriaethol.	13
26.6(vii)	Crynhoi yn wrthrychol yr hyn y bwriedir i bob un o ddarpariaethau'r Bil ei wneud (i'r graddau y mae angen esbonio hynny neu y mae angen cyflwyno sylwadau ar hynny) a rhoi'r wybodaeth arall sy'n angenrheidiol i esbonio effaith y Bil	Atodiad 1 – Nodiadau Esboniadol	99-112
26.6(viii)	Nodi'r amcangyfrifon gorau o'r canlynol: (a) y costau gweinyddol gros, y costau cydymffurfio gros a'r costau gros eraill y byddai darpariaethau'r Bil yn arwain atynt; (b) yr arbedion gweinyddol y byddai'r Bil yn arwain atynt; (c) costau gweinyddol net darpariaethau'r Bil; (d) dros ba gyfnodau amser y disgwyliad i'r holl	Rhan 2 – Asesiad effaith	70

Rheol sefydlog		Adran	tudalennau/ paragraffau
	<p>gostau ac arbedion hynny godi; ac</p> <p>(e) ar bwy y byddai'r costau'n syrthio</p>		
26.6(ix)	Unrhyw fanteision ac anfanteision amgylcheddol a chymdeithasol sy'n deillio o'r Bil na ellir eu mesur yn ariannol	Rhan 2 – Asesiad effaith	78
26.6(x)	<p>Os yw'r Bil yn cynnwys unrhyw ddarpariaeth sy'n rhoi pŵer i wneud is-ddeddfwriaeth, nodi mewn perthynas â phob darpariaeth o'r fath:</p> <p>(a) y person neu'r corff y rhoddir y pŵer iddo ac ym mha fodd y mae'r pŵer i gael ei arfer;</p> <p>(b) pam y bernir ei bod yn briodol dirprwyo'r pŵer; ac</p> <p>(c) y weithdrefn Cynulliad (os oes un) y mae'r is-ddeddfwriaeth a wnaed neu sydd i'w gwneud wrth arfer y pŵer i ddod oddi tani, a pham y barnwyd ei bod yn briodol ei gosod o dan y weithdrefn honno (ac nid ei gosod o dan unrhyw weithdrefn arall);</p>	Pennod 5 – Y pŵer i wneud is-ddeddfwriaeth	17-20
26.6(xi)	Os yw'r Bil yn cynnwys unrhyw ddarpariaeth sy'n codi gwariant ar Gronfa Gyfunol Cymru, dylid ymgorffori	Nid yw'r gofyniad yn Rheol Sefydlog 26.6(xi) yn gymwys i'r Bil hwn am nad oes darpariaethau	21

Rheol sefydlog		Adran	tudalennau/ paragraffau
	adroddiad gan yr Archwilydd Cyffredinol sy'n nodi ei farn ynghylch a yw'r tâl yn briodol neu beidio	penodol sy'n codi gwariant ar Gronfa Gyfunol Cymru.	
26.6(xii)	Nodi'r effaith bosibl (os o gwbl) ar y system gyfiawnder yng Nghymru a Lloegr yn sgil darpariaethau'r Bil ("asesiad effaith ar gyfiawnder"), yn unol ag adran 110A o Ddeddf Llywodraeth Cymru 2006.	Rhan 2 – asesiad effaith	77
26.6B	Pan fo darpariaethau'r Bil yn deillio o ddeddfwriaeth sylfaenol bresennol, boed at ddibenion diwygio neu gydgrynhoi, rhaid darparu tabl tarddiadau i gyd-fynd â'r Memorandwm Esboniadol er mwyn esbonio'n glir beth yw'r berthynas rhwng y Bil a'r fframwaith cyfreithiol presennol.	Nid yw'r gofyniad yn Rheol Sefydlog 26.6B ynghylch Tabl Tarddiadau yn gymwys i'r Bil hwn oherwydd mai darn o ddeddfwriaeth annibynnol yw'r Bil ac nad yw'n tarddu o ddeddfwriaeth sylfaenol bresennol at ddibenion diwygio neu gydgrynhoi.	-
26.6C	Pan fo'r Bil yn cynnig diwygio deddfwriaeth sylfaenol bresennol yn sylweddol, rhaid darparu atodlen i gyd-fynd â'r Memorandwm Esboniadol, yn nodi geiriad deddfwriaeth bresennol sy'n cael ei diwygio gan y Bil, ac yn nodi'n eglur sut y caiff y geiriad hwnnw ei ddiwygio gan y Bil.	Nid yw'r gofyniad yn Rheol Sefydlog 26.6C ynghylch Atodlen o Ddiwygiadau yn gymwys i'r Bil hwn oherwydd nad yw'r Bil yn cynnig gwneud diwygiadau sylweddol i ddeddfwriaeth bresennol.	-