

Bil Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru)

Hydref 2018



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

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

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

Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau
Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Bae Caerdydd
CF99 1NA

Ffôn: **0300 200 6565**
E-bost: **SeneddCymunedau@cynulliad.cymru**
Twitter: **@SeneddCLILCh**

© Hawlfraint Comisiwn Cynulliad Cenedlaethol Cymru 2018

Ceir atgynhyrchu testun y ddogfen hon am ddim mewn unrhyw fformat neu gyfrwng cyn belled ag y caiff ei atgynhyrchu'n gywir ac na chaiff ei ddefnyddio mewn cyd-destun camarweiniol na difriol. Rhaid cydnabod mai Comisiwn Cynulliad Cenedlaethol Cymru sy'n berchen ar hawlfraint y deunydd a rhaid nodi teitl y ddogfen.

Bil Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru)

Hydref 2018



Am y Pwyllgor

Sefydlwyd y Pwyllgor ar 28 Mehefin 2016. Ceir ei gylch gwaith yn:

www.cynulliad.cymru/SeneddCymunedau

Cadeirydd y Pwyllgor:



John Griffiths AC

Llafur Cymru
Dwyrain Casnewydd

Aelodau cyfredol y Pwyllgor:



Gareth Bennett AC

UKIP Cymru
Canol De Cymru



Jayne Bryant AC

Llafur Cymru
Gorllewin Casnewydd



Siân Gwenllïan AC

Plaid Cymru
Arfon



Mark Isherwood AC

Ceidwadwyr Cymreig
Gogledd Cymru



Jenny Rathbone AC

Llafur Cymru
Canol Caerdydd



Jack Sargeant AC

Llafur Cymru
Alun a Glannau Dyfrdwy



Leanne Wood AC

Plaid Cymru
Rhondda

Roedd yr Aelodau a ganlyn hefyd yn aelodau o'r Pwyllgor yn ystod yr ymchwiliad hwn:



Janet Finch-Saunders AC

Ceidwadwyr Cymreig
Aberconwy



Rhianon Passmore AC

Llafur Cymru
Islwyn



Bethan Sayed AC

Plaid Cymru
Gorllewin De Cymru

Mynychodd yr Aelod a ganlyn fel dirprwy yn ystod yr ymchwiliad hwn:



David Melding AC

Ceidwadwyr Cymreig
Canol De Cymru

Cynnwys

Argymhellion 5

1. Y Cefndir 7

1.1. Y dull o gynnal gwaith craffu 7

1.2. Trafodaethau Pwyllgorau eraill ar y Bil 9

2. Egwyddorion cyffredinol 10

2.1. Diben ac effaith y ddeddfwriaeth 10

Ein barn ar ddiben ac effaith y ddeddfwriaeth 13

2.2. Effaith y Bil 13

Effaith y Bil ar denantiaid 13

Effaith y Bil ar landlordiaid 19

Effaith y Bil ar asiantiaid gosod eiddo 20

Ein barn ar Effaith y Bil 24

2.3. Cyfathrebu 26

Ein barn ar gyfathrebu 27

2.4. A ddylid cael un corff gorfodi arweiniol? 28

Ein barn ynghylch a ddylid cael un corff gorfodi arweiniol 31

3. Gwahardd taliadau penodol 32

3.1. Ffioedd diffygdlu 32

Ein barn ar ffioedd diffygdlu 36

3.2. Ffioedd a ganiateir 37

Ein barn ar ffioedd a ganiateir 39

3.3. Blaendaliadau sicrwydd 39

Ein barn ar flaendaliadau sicrwydd 42

3.4. Ffioedd gadael 43

Ein barn ar ffioedd gadael 43

4. Trin blaendaliadau cadw 45

Ein barn ar flaendaliadau cadw 48

4.1. Gofyniad i ad-dalu blaendaliadau cadw 49

Ein barn ar y gofyniad i ad-dalu blaendaliadau cadw.....	52
--	----

5. Gorfodaeth 53

5. 1. Adnoddau gorfodi	54
------------------------------	----

Ein barn ar adnoddau gorfodi.....	55
-----------------------------------	----

5. 2. Cyfyngiadau ar derfynu contractau meddiannaeth.....	56
---	----

Ein barn ar gyfyngiadau ar derfynu contractau meddiannaeth	57
--	----

5. 3. Hysbysiadau Cosb Benodedig	57
--	----

Ein barn ar Hysbysiadau Cosb Benodedig	60
--	----

5. 4. Adennill ffioedd gwaharddedig ac iawndal	61
--	----

Ein barn ar adennill ffioedd gwaharddedig ac iawndal.....	64
---	----

6. Materion eraill 66

6. 1. Rhoi cyhoeddusrwydd i ffioedd asiantiaid gosod eiddo.....	66
---	----

Ein barn ar roi cyhoeddusrwydd i ffioedd asiantiaid gosod eiddo	67
---	----

6. 2. Rhyngweithio â deddfwriaeth arall.....	68
--	----

Ein barn ar y rhyngweithio â deddfwriaeth arall.....	68
--	----

6. 3. Myfyrwyr	69
----------------------	----

Ein barn ar faterion sy'n ymwneud â myfyrwyr	69
--	----

Atodiad 1: Rhestr o sesiynau tystiolaeth lafar.....70

Atodiad 2: Rhestr o dystiolaeth ysgrifenedig 72

Argymhellion

Argymhelliad 1. Rydym yn argymell bod Cynulliad Cenedlaethol Cymru yn cefnogi egwyddorion cyffredinol y Bil..... Tudalen 13

Argymhelliad 2. Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn cyflwyno gwelliannau yng Nghyfnod 2 i osod gofynion ar Weinidogion Cymru, awdurdodau lleol a Rhentu Doeth Cymru i gymryd camau rhesymol i hysbysu tenantiaid, landlordiaid ac asiantiaid gosod eiddo o'r newidiadau a gyflwynir gan y Bil.
..... Tudalen 28

Argymhelliad 3. Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn cyflwyno gwelliannau yng Nghyfnod 2 sy'n rhoi pwerau gorfodi i Rhentu Doeth Cymru ochr yn ochr ag awdurdodau lleol..... Tudalen 31

Argymhelliad 4. Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn cyflwyno gwelliannau yng Nghyfnod 2 i roi ar wyneb y Bil y dylai pob ffi diffygdlu fod yn deg ac yn rhesymol..... Tudalen 36

Argymhelliad 5. Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn cyflwyno gwelliannau yng Nghyfnod 2 i alluogi landlordiaid neu asiantiaid gosod eiddo i'w gwneud yn ofynnol i ddeiliad contract ymrwymo i gontractau ar gyfer cyfleustodau, trwyddedau teledu, treth gyngor neu daliadau'r Fargen Werdd.
..... Tudalen 39

Argymhelliad 6. Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn cyflwyno gwelliannau yng Nghyfnod 2 i nodi ar wyneb y Bil bod ffioedd gadael am derfynu contract meddiannaeth ar ddiwedd tymor y contract a gytunwyd yn daliad gwaharddedig..... Tudalen 44

Argymhelliad 7. Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn cyflwyno gwelliannau yng Nghyfnod 2 i wahardd landlordiaid neu asiantiaid gosod eiddo rhag cymryd mwy nag un blaendal cadw fesul eiddo. Tudalen 49

Argymhelliad 8. Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn cyflwyno gwelliannau yng Nghyfnod 2 i ddileu paragraff 7 o Atodlen 2. Nid yw David Melding AC a Gareth Bennett AC yn cytuno â'r argymhelliad hwn..... Tudalen 52

Argymhelliad 9. Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn cyflwyno gwelliannau yng Nghyfnod 2 i gyfyngu ar allu landlordiaid i gyhoeddi hysbysiadau Adran 21 (neu hysbysiadau cyfatebol o dan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016) os ydynt wedi codi ffi waharddedig a heb ad-dalu'r tenant..... Tudalen 57

Argymhelliad 10. Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn cyflwyno gwelliannau yng Nghyfnod 2 i gynyddu lefelau cosbau penodedig.....Tudalen 61

Argymhelliad 11. Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn rhoi rhagor o ystyriaeth i ddull sy'n defnyddio bandiau/haenau ar gyfer lefelau'r cosbau sy'n gysylltiedig â hysbysiadau cosb benodedig.....Tudalen 61

Argymhelliad 12. Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn cyflwyno gwelliannau yng Nghyfnod 2 i'w gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol hysbysu Rhentu Doeth Cymru pan fydd Hysbysiad Cosb Benodedig yn cael ei dalu.
.....Tudalen 61

Argymhelliad 13. Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn cyflwyno gwelliannau yng Nghyfnod 2 er mwyn cyfateb â'r darpariaethau yn y Bil Ffioedd Tenantiaid yn Lloegr sy'n galluogi codi cosbau ariannol uwch yn hytrach nag erlyn.
.....Tudalen 61

Argymhelliad 14. Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn cyflwyno gwelliannau yng Nghyfnod 2 i'w gwneud yn ofynnol i ad-dalu unrhyw ffioedd gwaharddedig pan fydd hysbysiad cosb benodedig yn cael ei dalu, yn unol â'r Bil Ffioedd Tenantiaid yn Lloegr.....Tudalen 65

Argymhelliad 15. Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn parhau i adolygu effaith y ddeddfwriaeth hon ar y farchnad rhentu i fyfyrwyr.....Tudalen 69

1. Y Cefndir

Cyflwynwyd y Bil hwn gan Lywodraeth Cymru ym mis Mehefin 2018. Rydym wedi cynnal craffu trwy ymgynghoriad ysgrifenedig, sesiynau tystiolaeth lafar a gwaith allgymorth yn bersonol ac ar-lein gyda thenantiaid, landlordiaid ac asiantiaid gosod eiddo.

1. Ar 11 Mehefin 2018, cyflwynodd Rebecca Evans AC, y Gweinidog Tai ac Adfywio (y Gweinidog) **Fil Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru)** (Y Bil) a **Memorandwm Esboniadol** cysylltiedig. Gwnaeth y Gweinidog ddatganiad ynglŷn â'r Bil yn y Cyfarfod Llawn ar 8 Gorffennaf 2014.¹

2. Cytunodd Pwyllgor Busnes y Cynulliad Cenedlaethol i gyfeirio'r Bil at ein Pwyllgor ni, y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, er mwyn ystyried yr egwyddorion cyffredinol (Cyfnod 1), yn unol â Rheol Sefydlog 26.9. Cytunwyd hefyd y dylid adrodd i'r Cynulliad erbyn 26 Hydref 2018.²

1.1. Y dull o gynnal gwaith craffu

3. Ystyriwyd y dull o gynnal gwaith craffu ar 13 Mehefin 2018, a chytunwyd ar y cylch gorchwyl canlynol:

Ystyried:

- egwyddorion cyffredinol Bil Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc) (Cymru) a'r angen am ddeddfwriaeth i gyflawni'r bwriad polisi a nodir. Wrth ddod i farn ar y mater hwn, efallai y byddwch am ystyried Rhannau unigol o'r Bil:
 - Rhan 2 – Gwahardd taliadau penodol etc;
 - Rhan 3 – Trin blaendaliadau cadw;
 - Rhan 4 – Gorfodaeth;
 - Rhan 5 – Adennill swm gan ddeiliad y contract;

¹ Y Cyfarfod Llawn, 12 Mehefin 2018. Cofnod y Trafodion [134-193]

² Adroddiad y Pwyllgor Busnes ar yr amserlen ar gyfer trafod y Bil: 13 Mehefin 2018

- Rhan 6 – Rhoi cyhoeddusurwydd i ffioedd asiantiaid gosod eiddo;
 - Rhan 7 – Darpariaethau terfynol;
 - Atodlen 1 – Taliadau a ganiateir;
 - Atodlen 2 – Ymdrin â blaendal cadw.
-
- unrhyw rwystrau posibl rhag rhoi darpariaethau'r Bil ar waith, ac a yw'r Bil yn ystyried y rhwystrau hyn;
 - priodoldeb y pwerau yn y Bil i Weinidogion Cymru wneud is-ddeddfwriaeth (fel y nodir ym Mhennod 6 o Ran 1 o'r Memorandwm Esboniadol);
 - a oes unrhyw ganlyniadau anfwriadol yn deillio o'r Bil; a
 - goblygiadau ariannol y Bil (fel y'u nodir yn Rhan 2 o'r Memorandwm Esboniadol).

4. Cyhoeddwyd galwad gyhoeddus am dystiolaeth ysgrifenedig ar 15 Mehefin 2018,³ a chynhaliwyd nifer o sesiynau tystiolaeth lafar ym mis Mehefin, Gorffennaf a Medi. Ceir manylion y tystion a'r rhai a ymatebodd i'r ymgynghoriad ysgrifenedig yn Atodiad 1.

5. Yn ogystal â'r dystiolaeth lafar ac ysgrifenedig, roedd yn bwysig yn ein tyb ni i sicrhau ein bod yn clywed gan y rhai y byddai'r Bil yn cael yr effaith fwyaf arwyddocaol arnynt; tenantiaid presennol a darpar denantiaid; landlordiaid ac asiantiaid gosod eiddo. Sefydlwyd fforwm Deialog ar-lein i hwyluso hyn.⁴ Cawsom 28 syniad, barn ac awgrym, a arweiniodd at 19 o sylwadau pellach. Cafwyd cyfraniadau gan bobl o Gaerdydd, Ceredigion, Conwy, Powys ac Abertawe.

6. Cynhaliwyd amrywiaeth o grwpiau ffocws a chyfarfodydd ledled Cymru hefyd. Cafodd y rhain eu hwyluso gan dîm Allgymorth y Cynulliad. Siaradwyd â thenantiaid preifat, landlordiaid preifat, asiantiaid gosod eiddo, pobl â phrofiad o rentu yn breifat a'r rhai a oedd am gael mynediad i'r sector rhentu preifat. Roedd hyn yn cynnwys pobl ar incwm isel, pobl ddigartref, pobl sy'n derbyn budd-daliadau lles, myfyrwyr prifysgol, pobl gyflogedig a di-waith, defnyddwyr gwasanaeth a staff rheng flaen.⁵

³ Llythyr ymgynghori. 15 Mehefin 2018

⁴ Crynodeb o'r Ymatebion i'r Ddeialog

⁵ Crynodeb o Drafodaethau'r Grwpiau Ffocws

7. Cynhaliwyd y grwpiau hyn ledled Cymru, gyda 58 o gyfranogwyr. Clywsom gan bobl a grwpiau o Ben-y-bont ar Ogwr, Caerdydd, Conwy, Gwynedd, Merthyr Tudful, Powys, Abertawe, Bro Morgannwg a Wrecsam.

8. Hoffwn ddiolch i bawb a gyfrannodd at y gwaith.

1. 2. Trafodaethau Pwyllgorau eraill ar y Bil

9. Cafodd Pwyllgor Cyllid y Cynulliad Cenedlaethol dystiolaeth gan y Gweinidog ar oblygiadau ariannol y Bil ar 3 Hydref 2018, gan gyhoeddi ei adroddiad ar 24 Hydref 2018.⁶

10. Cafodd Pwyllgor Materion Cyfansoddiadol a Deddfwriaethol y Cynulliad Cenedlaethol dystiolaeth gan y Gweinidog ar briodoldeb y darpariaethau yn y Bil sy'n rhoi pwerau i wneud is-ddeddfwriaeth ar 24 Medi 2018. Cyhoeddwyd ei adroddiad ar 24 Hydref 2018.⁷

⁶ Y Pwyllgor Cyllid, Adroddiad ar Y Bil Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.)

⁷ Y Pwyllgor Materion Cyfansoddiadol a Deddfwriaethol, Bil Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru)

2. Egwyddorion cyffredinol

Rydym yn cefnogi egwyddorion cyffredinol y Bil. Wrth ddod i'r farn hon, rydym wedi ystyried: a fydd yn cyflawni'r amcanion a nodwyd; yr effaith ar denantiaid, landlordiaid ac asiantiaid gosod eiddo; sut y caiff y newidiadau eu cyfathrebu; ac a oes angen corff gorfodi sengl neu arweiniol.

2.1. Diben ac effaith y ddeddfwriaeth

11. Wrth gyflwyno'r Bil i'r Cynulliad, dywedodd y Gweinidog ei bod yn dymuno gweld rhentu yn y sector preifat yn "ddewis cadarnhaol sydd ar gael yn eang". Aeth ymlaen i ddweud, "...i'r perwyl hwnnw, rwy'n credu ei bod yn rhaid i unrhyw gostau sy'n gysylltiedig â rhentu fod yn rhesymol, yn fforddiadwy ac yn dryloyw".⁸

12. Mae'r Memorandwm Esboniadol yn nodi bod tua 15% o'r stoc dai yn cael ei rentu'n breifat, a bod hyn wedi dyblu mewn maint ers dechrau'r ganrif. Ond mae'n nodi y gall cael mynediad i'r sector rhentu preifat fod yn anodd oherwydd costau a ffioedd cynyddol.

"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 hyd i dai rhent o ansawdd da yn y farchnad honno."⁹

13. Mae'n ychwanegu y bydd lefelau digartrefedd yn codi a bydd cynnydd yn y galw am dai cymdeithasol heb sector rhentu preifat sy'n gweithredu'n effeithiol. Mae hefyd yn nodi bod tenantiaid yn y sector rhentu preifat yn gwario cyfran uwch o'u hincwm ar gostau tai na'r rhai yn y sector tai cymdeithasol neu berchenfeddianwyr. Mae'n nodi bod angen gweithredu felly i sicrhau bod modd i'r rhai sydd angen neu sydd am gael mynediad at y sector rhentu preifat yn gallu gwneud hynny.¹⁰

14. Dywedodd y Gweinidog:

"... we've found no compelling evidence as to why it should be tenants who are paying the fees, when we know that, in fact, it is the landlord

⁸ Y Cyfarfod Llawn, 11 Mehefin 2018, Cofnod y Trafodion [135]

⁹ Memorandwm Esboniadol, paragraff 3.3

¹⁰ Memorandwm Esboniadol, paragraff 3.4

who instructs the letting agent to act on their behalf, and the services provided are very much for the benefit of the landlord. So, the purpose, really, of the legislation is to make the private rented sector an easier sector to move into and to move between properties within that sector.”¹¹

15. Byddwn yn archwilio’r canlyniadau posibl o wahardd ffioedd asiantiaid gosod eiddo yn yr adrannau sydd i ddod. Fodd bynnag, yn fras, roedd gwahaniaeth barn glir rhwng rhanddeiliaid ynghylch a fyddai’r Bil yn cyflawni’r amcanion a nodwyd o wella hygyrchedd i’r sector rhentu preifat. Roedd y rhai sy’n cynrychioli landlordiaid ac asiantiaid gosod eiddo yn amheus tra bod grwpiau sy’n cynrychioli tenantiaid yn credu y byddai’r Bil yn gwella mynediad i’r sector.

16. Dywedodd Cymdeithas Landlordiaid Preswyl (RLA):

“We believe that the current Bill as proposed will not meet the Welsh Government’s aims and objectives. That the transparency of the cost of the agency fees will not be clear for those who will still be paying for the service, essentially through increased rents.”¹²

17. Roeddent yn credu mai’r rhwystrau mwyaf i’r sector yw costau blaendaliadau sicrwydd ynghyd â gorfod talu rhent mis ymlaen llaw. Dywedwyd y byddai’n fwy buddiol ystyried diwygio cynlluniau blaendaliadau sicrwydd.¹³ Byddwn yn edrych ar y mater hwn yn fanylach ym Mhennod 3.

18. Roedd sefydliadau eraill, megis Cymdeithas Asiantaethau Gosod Preswyl (ARLA) yn cytuno na fyddai’r Bil yn cynyddu hygyrchedd a thryloywder i denantiaid. Roeddent yn dadlau y byddai’n cael effaith negyddol fawr ar y sector rhentu preifat.¹⁴

19. Eto i gyd, roedd eraill, gan gynnwys Let Down in Wales, Generation Rent, Shelter a Chyngor ar Bopeth yn credu y byddai’r Bil yn gwella hygyrchedd y sector rhentu preifat. Nododd Shelter Cymru, fel Cymdeithas Landlordiaid Preswyl, tra bod y cyfuniad o’r blaendal sicrwydd a rhent ymlaen llaw yn un o’r rhwystrau i fynediad i’r sector, yn aml roedd cefnogaeth gan awdurdodau lleol ar gael ar gyfer y taliadau hyn. Tra ein bod wedi clywed tystiolaeth gan Gymdeithas Llywodraeth

¹¹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 21 Mehefin 2018, Cofnod y Trafodion [5]

¹² RHF02 Cymdeithas Landlordiaid Preswyl (RLA), paragraff 2

¹³ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [209]

¹⁴ RHF08 Cymdeithas Asiantaethau Gosod Preswyl (ARLA), paragraff 11

Leol Cymru (CLILC) y gallai pobl agored i niwed gael cymorth gan awdurdodau lleol â ffioedd asiantiaid, nid oedd yn glir i ba raddau roedd hyn yn digwydd. Dywedodd Shelter Cymru, yn achos ffioedd asiantiaid, bod help ar gael weithiau ond nid droeon eraill. Aethant ymlaen i nodi:

“For our clients, it’s the risk, really, of handing over a few hundred pounds, which is a big chunk of people’s household budget. Very often, people are going into debt to get that money together, and there still isn’t a guarantee either that you’re going to get that money back or that you’re going to get a roof over your head, because the agent might turn round and say that you didn’t meet the credit checks or they give it to another tenant who was a better prospect, and so, as the tenant, you could be £100 or £200 out of pocket and still be at risk of homelessness. So, it’s that financial risk that is going to be removed.”¹⁵

20. Nododd Cyngor ar Bopeth fod ffioedd hefyd yn rhwystro’r gallu i symud o fewn y sector. Mae hyn yn achos pryder arbennig pan fo angen i bobl symud allan o lety anaddas neu anniogel.¹⁶ Awgrymodd Generation Rent y byddai dileu ffioedd yn ysgogi landlordiaid i ymgymryd â gwaith atgyweirio er mwyn osgoi bod tenantiaid yn gadael eiddo ac felly bod y landlord yn talu costau dod o hyd i denant newydd.¹⁷

21. Dywedodd Let Down in Wales fod angen y Bil oherwydd na fyddai’r farchnad yn mynd i’r afael â mater ffioedd annheg neu uchel tra bod prinder cyflenwad a galw mawr.¹⁸

22. Dywedodd CLILC fod awdurdodau lleol yn cefnogi’r angen am ddeddfwriaeth, oherwydd bod y sector rhentu preifat yn dod yn fwyfwy pwysig o ran diwallu’r angen am dai, a galluogi awdurdodau lleol i gyflawni eu dyletswyddau mewn perthynas â digartrefedd a llety.¹⁹ Dywedodd Cyngor Sir Gaerfyrddin mai’r rhwystr mwyaf sy’n wynebu timau Opsiynau Tai wrth ddelio â digartrefedd oedd fforddiadwyedd, a bod:

¹⁵ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [4]

¹⁶ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [5]

¹⁷ RHF06 Generation Rent, tudalen 2

¹⁸ RHF05 Let Down in Wales, paragraff 1

¹⁹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Medi 2018. Cofnod y Trafodion [3]

“... upfront costs for tenants is one of the biggest barriers to getting vulnerable tenants into decent, well-managed accommodation.”²⁰

Ein barn ar ddiben ac effaith y ddeddfwriaeth

23. Rydym yn cytuno ag egwyddorion cyffredinol y Bil, er ein bod o’r farn bod meysydd lle y gellid cryfhau, gwella neu egluro’r Bil. Rydym yn gwneud nifer o argymhellion yn yr adroddiad hwn ynghylch y newidiadau yr hoffem eu gweld.

24. Rydym yn credu y bydd y Bil yn fras yn cyflawni’r diben a’r effaith a nodwyd gan Lywodraeth Cymru. Fodd bynnag, er mwyn sicrhau bod y Bil yn cyflawni’r amcanion polisi yn llawn, bydd angen gorfodi digonol, a byddwn yn archwilio hyn ymhellach ym Mhennod 5.

25. Rydym yn cydymdeimlo â’r materion a godwyd gan randdeiliaid, ac er bod ffioedd ymlaen llaw yn rhwystr i hygyrchedd a’r gallu i symud o fewn y sector, nid dyma’r unig ffactorau. Mae’n amlwg bod yr angen i ddarparu blaendal sicrwydd sylweddol ynghyd â rhent mis ymlaen llaw hefyd yn cyfrannu at anawsterau o ran mynediad i’r sector. Fodd bynnag, tra’n ei gwneud hi’n haws cael mynediad i’r sector rhentu preifat, rydym yn credu hefyd y bydd y gwaharddiad yn helpu tenantiaid i symud o fewn y sector. Bydd hyn, yn ein tyb ni, yn helpu i godi safonau yn y sector.

Argymhelliad 1. Rydym yn argymhell bod Cynulliad Cenedlaethol Cymru yn cefnogi egwyddorion cyffredinol y Bil.

2. 2. Effaith y Bil

Effaith y Bil ar denantiaid

26. Fel y nodir yn y Memorandwm Esboniadol, yr effaith gychwynnol ar denantiaid fydd y gwaharddiad ei hun.²¹ Mae’n mynd ymlaen i ddweud y gallai cynnydd mewn rhent fod yn ganlyniad ychwanegol.²² Mae’r Memorandwm Esboniadol yn nodi manylion gwaith modelu, ac yn dangos lefelau gwahanol o gynnydd mewn rhent ar rent enghreifftiol o £400 y mis.²³ Mae hefyd yn ystyried

²⁰ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Medi 2018. Cofnod y Trafodion [5]

²¹ Memorandwm Esboniadol, paragraff 8.109

²² Memorandwm Esboniadol, paragraff 8.110

²³ Memorandwm Esboniadol, paragraff 8.128

effaith cynnydd mewn rhent dros amser, ac mae'n nodi y gall y tenantiaid hynny sy'n symud yn amlach arbed mwy na'r rhai sy'n symud yn llai aml.²⁴

27. Cyn cyflwyno'r Bil, cynhaliodd Llywodraeth Cymru ymgynghoriad ar y cynigion. Roedd 55% o'r ymatebwyr i'r ymgynghoriad o'r farn y byddai'r gwaharddiad yn arwain at gynnydd mewn rhent, ond mae'r Memorandwm Esboniadol yn egluro bod llawer o'r ymatebwyr o'r farn na fyddai'r cynnydd yn gwneud fawr o wahaniaeth a'i fod yn well na dod o hyd i ffioedd ymlaen llaw.²⁵

28. Nid oedd Let Down in Wales²⁶ na Generation Rent²⁷ yn disgwyl y byddai cynnydd sylweddol mewn rhent, ond dywedodd y ddau fod cynnydd bach mewn rhent yn well na ffi sylweddol ymlaen llaw.²⁸ Roedd Cyngor ar Bopeth²⁹ ac UCM Cymru³⁰ o'r farn bod cynnydd bach mewn rhent yn llawer gwell. Roedd tenantiaid yn ein grwpiau ffocws ac ar y fforwm Deialog yn cytuno:

"I think that even if this Bill makes rent slightly higher each month, at least this is more manageable than having to pay everything up front and might avoid people getting into unnecessary debt."³¹

29. Dywedodd Let Down in Wales fod ymgorffori'r costau hyn yn y rhent hefyd yn adlewyrchu'r ffaith yn well bod asiant gosod eiddo yn parhau i ddarparu gwasanaethau trwy gydol tenantiaeth. Felly, mae hyn yn rhywbeth y gall asiantiaid ei gynnwys fel rhan o'u costau busnes parhaus.³²

30. Dywedodd Cymdeithas Asiantaethau Gosod Preswyl (ARLA) mai effaith uniongyrchol y Bil fydd cynnydd mewn rhent:

"As a consequence of a ban, these costs will be passed on to landlords, who will need to recoup the costs elsewhere; inevitably through higher rents. Independent research commissioned by ARLA Propertymark and

²⁴ Memorandwm Esboniadol, paragraff 8.118-8.121

²⁵ Memorandwm Esboniadol, paragraff 4.3

²⁶ RHF04 Let Down in Wales, paragraffau 13-15

²⁷ RHF06 Generation Rent, tudalen 2

²⁸ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [354 a 355]

²⁹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [7]

³⁰ RHF01 UCM Cymru, tudalen 2

³¹ Crynodeb o'r Ymatebion i'r Ddeialog

³² Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [354]

carried out by Capital Economics, predicts that because of a full ban on fees tenants will pay an increased rent of £103 per year.”³³

31. Can ychwanegu at hyn mewn tystiolaeth lafar, nodwyd bod y cynnydd tebygol o £103 mewn rhent blyneddol yn is na’r ffioedd cyfartalog a godir ar hyn o bryd (£202). Roeddent yn cytuno â’r honiad yn y Memorandwm Esboniadol y bydd tenantiaid sy’n symud yn amlach yn arbed arian. Hefyd:

“It also should be noted that the people who move more often are younger, wealthier millennials who can afford the tenant fees more than low-income families who want longer term tenancies. Therefore, this Bill, based on Capital Economics’s research, will actually adversely hit vulnerable and low-income families more than wealthier millennials, because they’re the ones who want the longer term tenancies.”³⁴

32. Wrth ymateb i’r honiad hwn, dywedodd Let Down in Wales bod hyn yn nonsens llwyr, gan gyfeirio at adroddiad Shelter Cymru Fit to Rent? sy’n nodi bod bron i hanner y rhai sy’n rhentu dros 35 oed. Dywedwyd er nad yw pawb sy’n rhentu ar incwm isel, bod baich enfawr mewn maes lle nad oes gan bobl lawer o bŵer fel cwsmeriaid nac unrhyw hawliau neu ddewis.³⁵

33. Cyfeiriodd rhai tystion at y profiad yn yr Alban, gan ddweud bod rhent wedi cynyddu yn dilyn cyflwyno gwaharddiad tebyg.³⁶ Dywedodd eraill nad oedd hyn yn wir.³⁷ Mewn gohebiaeth atom ni, dywedodd y Gweinidog:

“Cafodd y mater o gynnydd mewn rhenti ei archwilio mewn ymchwiliad gan Dŷr Cyffredin i’r gwaharddiad rhag codi ffioedd asiantiaid gosod eiddo yn yr Alban ym mis Mawrth 2015, ac nid oedd yr ymchwiliad hwnnw wedi dod o hyd i dystiolaeth gadarn fod y cynnydd mewn rhenti’n gysylltiedig â Deddf 2011. Cafodd y profiad yn yr Alban yn sgil Deddf 2011 ei archwilio hefyd fel rhan o waith ymchwil a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru. Roedd dadansoddiad meintiol y cyfeiriwyd ato yn y gwaith ymchwil yn dangos y bu effaith

³³ [RHF08 Cymdeithas Asiantaethau Gosod Preswyl \(ARLA\) paragraff 14](#)

³⁴ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [47]

³⁵ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [344]

³⁶ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [88]

³⁷ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [356]

chwyddiannol fach o 1-2%, am ran o 2013 o leiaf, oherwydd y gwaharddiad rhag codi ffioedd asiantiaid gosod eiddo. Fodd bynnag, casgliad y dadansoddiad oedd ei bod yn debygol mai ymateb ymylol a thymor byr oedd hwnnw.”³⁸

34. Mewn tystiolaeth lafar, dywedodd y Gweinidog hefyd nad oedd dim yn y Bil a fyddai'n arwain yn awtomatig at gynydd mewn rhent. Ailadroddodd fod dadansoddiad Llywodraeth Cymru wedi canfod er y gallai rhent gynyddu, at ei gilydd, mae tenantiaid yn credu y byddai'n well na'r sefyllfa sydd ohoni.³⁹ Dywedodd hefyd mai dyma fydd y peth cyntaf y byddant yn ei fonitro fel rhan o werthusiad y Bil.⁴⁰

35. Codwyd pryderon gan landlordiaid a chynrychiolwyr asiantiaid gosod eiddo y gallai'r Bil gael effaith negyddol ar denantiaid sy'n agored i niwed. Roedd dwy elfen i hyn; yn gyntaf, y byddai landlordiaid ac asiantiaid gosod eiddo yn fwy tebygol o ddewis tenantiaid “haws” ymlaen llaw, a thrwy hynny leihau mynediad at y farchnad;⁴¹ ac yn ail, na fyddai asiantiaid gosod eiddo yn gallu dyrannu adnoddau bellach i ddarparu gwasanaethau a chymorth ychwanegol a roddir yn aml i rai tenantiaid.⁴²

36. Mewn perthynas â dewis ymlaen llaw, dywedodd ARLA:

“When we have a market that we have at the moment, where there are far more tenants than there are properties available, if agents can't charge for those services, they're going to go with, as I'm sure we can all appreciate, the option of least work. And therefore, if you've got two tenants, or two sets of tenants, ones that don't need guarantors, ones that do, they'll go with the ones that don't every time, because why would they do twice the work? They're not going to be paid for any of it, so they'll go with the easier one, and it is the vulnerable and low-

³⁸ Llythyr gan y Gweinidog Tai ac Adfywio i'r Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 4 Medi 2018

³⁹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 21 Mehefin 2018, Cofnod y Trafodion [58]

⁴⁰ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [153]

⁴¹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [60]

⁴² RHF07 NALS, tudalen 2

income people who need the benefit application who need the guarantors.”⁴³

37. Dywedodd y Cynllun Gosod Cymeradwy Cenedlaethol (NALS) fod y gwasanaethau ychwanegol yn cynnwys cyngor ar fforddiadwyedd eiddo, yn ogystal â help i wynebu'r system fudd-daliadau.⁴⁴

38. Roedd yn ymddangos bod cynrychiolwyr landlordiaid ac asiantiaid gosod eiddo yn derbyn yn gyffredinol y byddai gwaharddiad rhag codi ffioedd yn debygol o arwain at sefyllfa lle bydd tenantiaid ar incwm isel neu mewn sefyllfaoedd mwy cymhleth (e.e. angen gwarantwr) yn llai tebygol o gael eiddo pan mae gan bobl arall ddiddordeb yn yr un eiddo.

39. Awgrymodd Sefydliad Tai Siartredig Cymru, oherwydd y galw mawr yn y sector rhentu preifat, bod elfen o ddewis a dethol yn bodoli eisoes.⁴⁵

40. Gan symud ymlaen at ail elfen yr effaith ar denantiaid sy'n agored i niwed. Clywsom y byddai'r gwaharddiad yn cael effaith arbennig ar y rheiny sydd o bosibl, am ba reswm bynnag, angen mwy o gefnogaeth yn y broses o sicrhau a chadw tenantiaeth. Disgrifiodd ARLA y cymorth ychwanegol y gellir ei gynnig:

“Agents, if they specialise in that market, they live with it day-in, day-out, they are very well placed to assist tenants rather than just saying, ‘Off you go to the local authority, off you go to the CAB.’ They actually help tenants through it, they pull together the necessary evidence they need. And it’s not just benefit tenants. It’s also those low-income tenants who may not be on benefits, but do need guarantors.”⁴⁶

41. Fodd bynnag, roedd asiantaethau cyngori yn amau lefel y cymorth sy'n cael ei gynnig gan asiantiaid gosod eiddo. Dywedodd Cyngor ar Bopeth eu bod wedi'u synnu gan y dystiolaeth a glywsom. Dywedwyd hefyd bod rhai o'r enghreifftiau o

⁴³ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [63]

⁴⁴ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [60]

⁴⁵ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [173]

⁴⁶ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [63]

gyngor budd-daliadau a chymorth ariannol yn destun cryn bryder a nodwyd bod nifer o sefydliadau yn darparu cymorth o'r fath am ddim.⁴⁷

42. Roedd Shelter Cymru yn cydnabod, tra bod rhai asiantiaid, mewn ardaloedd gwledig yn bennaf, o bosibl yn darparu'r gwasanaethau hyn, nad oedd yn beth cyffredin. Soniwyd hefyd am y gwaith ymchwil a wnaed ganddynt a ddaeth i'r casgliad bod landlordiaid sy'n rheoli eiddo eu hunain yn fwy tebygol o rentu i denantiaid sy'n derbyn budd-daliadau lles nag asiantiaid gosod eiddo.⁴⁸

43. Tynnwyd sylw hefyd at y ffaith, os oes bwriad symud tuag at system lle mae'n rhaid i denantiaid drefnu eu gwiriadau geirda eu hunain, efallai y bydd angen ystyried y cymorth sydd ar gael i denantiaid sy'n agored i niwed ymhellach. Roeddent yn arbennig o bryderus am hyn yng nghyd-destun awdurdodau lleol yn cyflawni eu dyletswyddau o ran atal digartrefedd.

"I think Welsh Government needs to produce some guidance for housing options so that people have got access to proper tenancy support to help them with that if they need it, or proper accredited money advice, but certainly not unofficial advice by an agent who is actually being paid by the landlord and doesn't have a clear responsibility for that tenant."⁴⁹

44. Clywsom gan Gymdeithas Llywodraeth Leol Cymru bod awdurdodau lleol eisoes yn darparu cymorth ychwanegol i denantiaid yn y sector rhentu preifat. Esboniwyd bod darparu cymorth cyn-denantiaeth i denantiaid yn fuddiol i'r holl bartïon, oherwydd mae'n fwy tebygol y bydd tenantiaethau'n cael eu cynnal, ac ni fydd landlordiaid yn mynd i golled oherwydd rhent dyledus neu gyfnodau pan fo eiddo yn wag.⁵⁰

45. Dywedwyd hefyd y byddai dileu ffioedd ymlaen llaw yn rhyddhau awdurdodau lleol i ddefnyddio eu cyllidebau atal digartrefedd yn fwy creadigol,

⁴⁷ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [13]

⁴⁸ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [14]

⁴⁹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [16]

⁵⁰ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [44]

mewn ffyrdd a fydd yn eu galluogi i gynorthwyo cynnal tenantiaethau yn y tymor hwy.⁵¹

46. Roedd Let Down in Wales yn dadlau bod y defnydd cynyddol o'r sector rhentu preifat yn golygu bod mwy o bobl sy'n agored i niwed yn mynd i mewn i'r sector oherwydd dyma, yn gynyddol, yw'r unig opsiwn a dyma pam roedd y gwaharddiad yn bwysig.⁵²

Effaith y Bil ar landlordiaid

47. Mae'r Memorandwm Esboniadol yn cyfeirio at ymchwil sy'n awgrymu bod landlordiaid sy'n rheoli eiddo eu hunain yn llawer llai tebygol nag asiantiaid i godi ffioedd tenantiaid.⁵³ Cafwyd tystiolaeth anecdotaidd a oedd yn ymddangos i gefnogi'r honiad hwn, gyda rhai tystion ac ymatebwyr yn dweud nad yw landlordiaid sy'n rheoli eiddo eu hunain yn tueddu i godi ffioedd.

48. Roedd consensws cyffredinol y bydd un o'r effeithiau mwyaf sylweddol i'r landlordiaid hynny sy'n defnyddio asiantiaid gosod eiddo, gydag asiantiaid gosod eiddo yn debygol o drosglwyddo'r costau o'r gwaharddiad i landlordiaid. Mae'r Memorandwm Esboniadol yn nodi bod gwaith ymchwil a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru yn awgrymu pe bai asiantiaid gosod eiddo yn cynyddu eu ffioedd o £200, byddai 35% o landlordiaid yn debygol iawn neu'n eithaf tebygol o dalu'r taliad ychwanegol ac amsugno'r costau.⁵⁴ Rydym wedi trafod yr effaith bosibl ar rent yn yr adran flaenorol.

49. Dywedodd y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl eu bod yn disgwyl y bydd asiantiaid gosod eiddo yn codi tâl ar landlordiaid am ffioedd sy'n werth mwy na rhent mis, i dalu costau'r broses rhentu. Dywedwyd bod hyn yn achos pryder gwirioneddol i'w haelodau sy'n defnyddio asiantiaid gosod eiddo:

“They're not necessarily as well versed in exactly what the agent should be doing for them, so it's quite easy for the agent to maybe start to reduce the level of service that they've got, or that they're giving to the landlord as a result of this in kind of a stealth way.”⁵⁵

⁵¹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [38]

⁵² RHF04 Let Down in Wales, paragraff 3

⁵³ Memorandwm Esboniadol, paragraff 8.2

⁵⁴ Memorandwm Esboniadol, paragraff 8.99

⁵⁵ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [205 a 207]

50. Ategwyd y farn hon gan Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS) a ddywedodd fod y peth myrdd o ddeddfwriaeth sy'n rheoli'r sector rhentu preifat yn ei gwneud hi'n anos mynd trwy'r broses a bod defnyddio asiantiaid yn dod yn fwy o hanfod na moethusrwydd.⁵⁶ Dywedwyd fod angen ystyried y Bil hwn yng ngoleuni newidiadau rheoleiddiol ac ariannol eraill (megis y Dreth Trafodiadau Tir o 3% ychwanegol a gostyngiad mewn morgeisi prynu i osod) sy'n effeithio ar landlordiaid. Nodwyd bod rhai landlordiaid ar raddfa fach yn lleihau neu'n gwerthu eu portffolios.⁵⁷

51. Nododd Cymdeithas Tir a Busnesau Cefn Gwlad (CLA) y posibilrwydd hefyd o landlordiaid yn symud i ffwrdd o'r sector rhentu preifat, a dywedodd y CLA eu bod eisoes yn gweld landlordiaid yn symud i ffwrdd o rentu tymor hir i osod eiddo fel llety gwyliau tymor byr.⁵⁸

52. Gofynnwyd i'r Gweinidog a ystyriwyd defnyddio'r Bil hwn fel cyfle i ddeddfu ar y berthynas rhwng landlord ac asiant gosod eiddo. Dywedodd nad oedd yr un anghydbwysedd o ran grym yn bodoli yn y berthynas hon fel yn yr achos rhwng tenantiaid ac asiantiaid gosod eiddo/landlordiaid. Dywedodd hefyd fod landlordiaid yn gallu dewis a dethol yr asiant gorau ar gyfer eu hanghenion.⁵⁹

Effaith y Bil ar asiantiaid gosod eiddo

53. Fe wnaethom archwilio yn ystod yr ymchwiliad hwn beth a ddarperir yn y ffioedd a godir gan asiantiaid gosod eiddo. Ystyrir hyn yn fanwl hefyd yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol o fewn y Memorandwm Esboniadol sy'n cyd-fynd â'r Bil.

54. Roedd cynrychiolwyr landlordiaid a chynrychiolwyr asiantiaid gosod eiddo yn glir yn eu tystiolaeth, bod y ffioedd a godir yn adlewyrchu costau'r asiantiaid gosod eiddo. Roeddent hefyd yn glir eu bod yn darparu gwasanaethau i denantiaid yn ogystal â gwasanaethau i landlordiaid. Dywedodd Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig:

“It is important to note, however, that letting agents do provide a professional service to tenants. The drafting of legal contracts or preparing a property for let are two such examples of professional

⁵⁶ RHF05 RICS, paragraffau 17-18

⁵⁷ RHF05 RICS, paragraffau 41-46

⁵⁸ RHF15 CLA, paragraff 10

⁵⁹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [150]

services that letting agents provide, and request payment from the tenant.”⁶⁰

55. Roedd NALS yn cytuno â hyn.⁶¹

56. Dywedodd ARLA wrth y Pwyllgor ei bod yn cymryd oddeutu 8 awr i drefnu tenantiaeth. Rhennir hyn yn dri phrif faes: hel geirdaon tenantiaid; llunio'r cytundeb; a'r rhestr eiddo. Roeddent yn cymharu'r gwasanaethau hyn â gwasanaethau cyfatebol yn ystod gwerthiant eiddo.⁶² Dywedodd NALS fod eu hymchwil yn gyson ag ymchwil Llywodraeth Cymru. Amcangyfrifwyd mai'r ffi gyfartalog oedd oddeutu £172. (Amcangyfrif Llywodraeth Cymru yw £178).⁶³

57. Fodd bynnag, clywsom gan landlordiaid yn y drafodaeth Deialog ac mewn grwpiau ffocws nad yw hi bob amser yn glir pa wasanaethau y codir tâl amdanynt, ac ai'r landlord neu'r tenant sy'n talu am wasanaethau penodol.⁶⁴

58. Yn amlwg, bydd y Bil yn cael effaith ar asiantiaid gosod eiddo. Mae'r Memorandwm Esboniadol yn awgrymu y bydd asiantiaid gosod eiddo yn debygol o golli incwm o tua £7.3 miliwn y flwyddyn erbyn 2023-24. Mae'n nodi y bydd angen i asiantiaid gosod eiddo benderfynu sut i ymdopi â cholli'r incwm.⁶⁵

59. Mae hefyd yn awgrymu efallai y bydd cystadleuaeth yn y sector yn atal asiantiaid gosod eiddo rhag trosglwyddo ffioedd uwch i landlordiaid ac y gallai'r effaith gynnwys “colli elw, lleihad mewn staff a lleihad mewn gwasanaethau”.⁶⁶

60. Yn ôl ARLA, mae'r sector gosod a gwerthu eiddo yn darparu tua 6,500 o swyddi yng Nghymru. Roeddent yn glir y bydd y gwaharddiad yn lleihau'r gwasanaethau y mae asiantiaid gosod eiddo yn eu darparu ac yn arwain at golli swyddi yn y sector.⁶⁷ Nododd ARLA⁶⁸ a NALS⁶⁹ mai'r asiantiaid llai a fyddai mewn perygl mwyaf o gau neu orfod lleihau nifer eu staff.

⁶⁰ RHF05.RICS, paragraff 15

⁶¹ RHF07.NALS, tudalen 2

⁶² Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [4]

⁶³ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [10]

⁶⁴ Crynodeb o Ymtaebion i'r Ddeialog a Crynodeb o drafodaethau'r Grwpiau Ffocws

⁶⁵ Memorandwm Esboniadol, paragraff 8.87

⁶⁶ Memorandwm Esboniadol, paragraff 8.93-8.94

⁶⁷ RHF08.ARLA, paragraffau 32 ac 11

⁶⁸ RHF08.ARLA, paragraff 13

⁶⁹ RHF19.NALS, paragraff 3.23

61. Dywedodd Cyngor Sir Gaerfyrddin fod tua un rhan o bump o incwm asiantiaid gosod eiddo yn dod o'r ffioedd a godir ar denantiaid⁷⁰. Awgrymwyd y gallai'r Bil arwain at, sector gwell, mwy cystadleuol a fydd dim ond o help i denantiaid.⁷¹

62. Roedd NALS hefyd yn pryderu y gallai landlordiaid fod yn fwy cyndyn o ddefnyddio asiantiaid gosod eiddo, a allai arwain at ostwng safonau yn y sector rhentu preifat gan y gallai landlordiaid fod yn llai tebygol nag asiantiaid o fod yn ymwybodol o reolau a rheoliadau perthnasol.⁷²

63. Soniodd RICS am effaith gronnu nifer o effeithiau deddfwriaethol ar asiantiaid, ac yn arbennig cyflwyno Rhentu Doeth Cymru:

"The professionalisation of the sector, however, has come at an additional financial burden for those who operate it; the stand out example being the registration costs for RSW. In addition to the initial registration fee, compliance with the scheme includes costs for the training of staff and obligation meet the CPD requirement."⁷³

64. Nododd Tai Pawb y gallai mwy o wasanaethau ar-lein ar draul asiantiaid stryd fawr fod yn ganlyniad anfwriadol i'r Bil, a allai gael effaith negyddol ar y rheiny â llythrennedd digidol gwael neu dim mynediad i'r rhyngrwyd.⁷⁴

65. Dywedodd y Gweinidog fod nifer yr asiantiaid gosod eiddo wedi cynyddu mewn gwirionedd ar ôl cyflwyno gwaharddiad tebyg yn yr Alban. Nododd y bydd angen i bob busnes ar ryw adeg addasu i newidiadau yn yr amgylchiadau gweithredol a deddfwriaethol y maent yn gweithio ynddynt.⁷⁵

66. Dywedodd NALS,⁷⁶ RICS⁷⁷ a RLA⁷⁸ y byddai'n well ganddynt weld dull gwirfoddol gyda chap ar ffioedd yn hytrach na gwaharddiad llwyr. Dywedodd

⁷⁰ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [5]

⁷¹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [14]

⁷² [RHE 07 NALS, tudalen 2](#)

⁷³ [RHF05 RICS, paragraff 20](#)

⁷⁴ [RHF16 Tai Pawb, paragraff 5.1](#)

⁷⁵ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 21 Mehefin 2018, Cofnod y Trafodion [74]

⁷⁶ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [86]

⁷⁷ [RHF05, RICS, paragraffau 47-50](#)

⁷⁸ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, *Llywodraeth* Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [229]

RICS y dylai cap gwmpasu gwasanaethau proffesiynol penodol yn unig.⁷⁹ Roedd RLA⁸⁰ yn credu bod angen gorfodi mwy ar *Ddeddf Hawliau Defnyddwyr 2015*⁸¹.

67. Nododd rhanddeiliaid hefyd bod Rhentu Doeth Cymru yn darparu haen arall o reoleiddio yng Nghymru y gellid ei ddefnyddio i fynd i'r afael â ffioedd heb yr angen am waharddiad llawn. Roedd NALS yn credu fod hyn yn gyfle i roi cynnig ar y dull gwirfoddol, cyn symud at waharddiad llawn pe na bai'r dull gwirfoddol yn llwyddiannus.⁸²

68. Roedd rhywfaint o gefnogaeth hefyd yn ystod ein grwpiau ffocws ac ar ein fforwm Deialog ar gyfer dull gwirfoddol. Amlinellodd un o'r ymatebwyr i'n tudalen Deialog gapiau posibl gyda £30 yn cael ei gynnig ar gyfer gwirio geirda; £70 am restr eiddo; a chap o £25 ar ffioedd gadael. Dywedodd:

“... costs for entering into a formal tenancy should be shared between two tenants and landlords as it benefits both parties. However, it should be recognised there is a limit to these costs, and therefore a cap on the fees charged should be implemented.”⁸³

69. Ond nid oedd Cyngor ar Bopeth; Shelter Cymru⁸⁴ a Sefydliad Tai Siartredig Cymru⁸⁵ yn cefnogi dull gwirfoddol, gyda Chyngor ar Bopeth yn dweud:

“... that a non-legislative approach just simply won't work and I've seen some of the previous evidence sessions where I think nearly everyone's agreed on that, even some of the landlords, so I think it's essential that it is very clear, a very tight piece of legislation, to prevent it happening. It's just simply not going to happen.”⁸⁶

⁷⁹ [RHF05, RICS, paragraffau 47-50](#)

⁸⁰ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [229]

⁸¹ Mae Deddf Hawliau Defnyddwyr 2015 yn ei gwneud hi'n ofynnol i asiantiaid gosod eiddo yng Nghymru a Lloegr gyhoeddi manylion llawn eu ffioedd a'u taliadau perthnasol.

⁸² Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [86]

⁸³ [Crynodeb o'r Ymatebion i'r Ddeialog](#)

⁸⁴ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [30]

⁸⁵ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [179]

⁸⁶ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [29]

70. Dywedodd Sefydliad Tai Siartredig Cymru nad yw *Deddf Hawliau Defnyddwyr 2015*, tra'n creu mwy o dryloywder ynghylch y ffioedd sy'n cael eu codi, yn mynd i'r afael â'r mater o ffioedd yn gweithredu fel rhwystr i hygyrchedd y sector rhentu preifat.⁸⁷

71. Mae'r Memorandwm Esboniadol yn nodi pam y gwrthodwyd yr opsiwn gwirfoddol. Aseswyd y byddai'r gefnogaeth i gynllun gwirfoddol yn "isel iawn" a'r rhai a fyddai'n ymuno fyddai'r rhai sydd eisoes yn gweithredu'n gyfrifol, ac felly "mai bach iawn fyddai'r effaith".⁸⁸

Ein barn ar Effaith y Bil

72. Ar ôl ystyried y dystiolaeth, nid ydym yn credu ein bod mewn sefyllfa i wneud sylw ynghylch a fydd y Bil yn arwain at gynnydd mewn rhent yn awtomatig neu beth fyddai'r lefelau hyn. Nodwn fod dadansoddiad o'r fath yn rhan o'r Memorandwm Esboniadol, sy'n awgrymu y byddai unrhyw gynnydd yn gymharol fach a bydd y rhan fwyaf o denantiaid, gobeithio, yn gallu ymdopi ag ef.

73. Fodd bynnag, roedd yn amlwg yn y dystiolaeth y byddai'n well gan y mwyafrif o denantiaid gynnydd bach mewn rhent yn hytrach na gorfod talu ffioedd ymlaen llaw. Mae'n bwysig, fel rhan o'r gwerthusiad parhaus o roi'r Bil ar waith, bod Llywodraeth Cymru yn monitro effaith y Bil ar lefelau rhent. Rydym yn croesawu ymrwymiad y Gweinidog i fonitro lefelau rhent yn dilyn y gwaharddiad.

74. Rydym yn credu y bydd y Bil hwn yn dileu un o'r rhwystrau o ran mynediad i'r sector rhentu preifat i'r rhai mwyaf agored i niwed. Rydym yn cydnabod dwy ochr y dystiolaeth ynghylch a yw'n debygol y bydd cynnydd o ran dewis a dethol tenantiaid penodol. Fodd bynnag, rydym yn credu fod hyn yn digwydd eisoes yn y sector, ac mae'n annhebygol y bydd y Bil yn arwain at gynnydd sylweddol yn yr arfer hwn.

75. Rydym yn nodi'r profiad yn yr Alban sydd wedi arwain at denantiaid yn gwneud rhagor eu hunain, megis sicrhau bod geirdaon yn cael eu gwirio. Rydym yn ymwybodol y gallai hyn fod yn anos i denantiaid sy'n agored i niwed. Roedd yn galonogol clywed gan GLILC fod hwn yn faes lle mae awdurdodau lleol eisoes yn rhoi gallu ychwanegol ar waith. Ond ni fyddem am weld tenantiaid sy'n agored i niwed yn ei chael hi'n anoddach cael mynediad i'r sector fel canlyniad anfwriadol

⁸⁷ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [179]

⁸⁸ Memorandwm Esboniadol, paragraffau 7.7-7.12

i'r Bil hwn. Felly mae'n bwysig bod gan bobl sy'n agored i niwed gefnogaeth gan awdurdodau lleol ac asiantaethau cynghori.

76. Nid ydym yn argyhoeddedig mai asiant gosod eiddo yw'r person gorau i ddarparu cyngor ar fudd-daliadau a materion cysylltiedig. Mae'n ymddangos bod gwrthdaro buddiannau clir, gan fod yr asiant gosod eiddo yn gweithio i'r landlord. Mae'n amlwg, ar adegau, y bydd budd gorau'r tenant a'r landlord yn wahanol, ac yn yr amgylchiadau hyn, mae gan yr asiant gosod eiddo ddyletswydd, a hynny'n gywir, i'r landlord nid y darpar denant. Rydym hefyd yn pryderu am ansawdd y cyngor y bydd asiantiaid gosod eiddo efallai yn ei gynnig gan nad oes ganddynt efallai y wybodaeth berthnasol nac wedi cael yr hyfforddiant perthnasol i ddarparu'r cyngor gorau neu mwyaf cyfredol.

77. Rydym yn gobeithio fel rhan o werthusiad effaith y Bil hwn, os yw'n dod i rym, y bydd Llywodraeth Cymru yn edrych ar effaith y Bil hwn ar denantiaid sy'n agored i niwed, ac yn arbennig mewn perthynas â sut y gall awdurdodau lleol gyflawni eu dyletswyddau o ran atal digartrefedd.

78. Rydym yn nodi'r dystiolaeth a glywsom am yr effaith ar landlordiaid, ac yn benodol a ddylid cymryd camau i sicrhau na chodir ffioedd afresymol ar landlordiaid gan asiantiaid gosod eiddo. Rydym yn derbyn tystiolaeth y Gweinidog ar hyn. Mae landlord mewn sefyllfa wahanol iawn i ddarpar denant: gallant fynd ati i chwilio am y fargen orau. Ni all tenant wneud hynny, gan eu bod yn dewis eiddo nid asiant gosod eiddo. Rhaid iddynt dderbyn y ffioedd os ydynt am gael yr eiddo.

79. Ni chawsom ein argyhoeddi gan y dadleuon a wnaed dros gynllun gwirfoddol gyda chap ar ffioedd. Yn benodol, rydym yn pryderu mai'r gweithredwyr twyllodrus, y rhai y mae angen i'w harferion newid, sydd leiaf tebygol o ymgysylltu â chynllun gwirfoddol o'r fath. Rydym yn cefnogi Llywodraeth Cymru i gymryd ymagwedd ddeddfwriaethol. Rydym yn credu mai'r dull a gynigir yw'r mwyaf tebygol o greu sector rhentu preifat decach, ac yn arbennig, i sicrhau bod y rhai sydd fwyaf agored i niwed yn cael eu diogelu.

80. Rydym yn cydnabod y gall y gwaharddiad arwain at rai newidiadau yn y sector asiantiaid gosod eiddo, ond rydym yn credu fod yn rhaid i fusnesau mewn unrhyw sector ymateb i newidiadau yn y farchnad. Nodwn fod y Bil hwn yn rhan o newid ehangach yn y fframwaith rheoleiddio sy'n sail i'r sector rhentu preifat, a fydd gobeithio yn arwain at welliannau o fewn y sector.

2. 3. Cyfathrebu

81. Roedd consensws cyffredinol ymhlith rhanddeiliaid ei bod yn bwysig cyfathrebu cyflwyno'r gwaharddiad yn glir.⁸⁹

82. Dywedodd Sefydliad Tai Siartredig Cymru:

“There must be a comprehensive and clear programme of supported communication activity to ensure the public are aware of what ‘fees’ incorporate and therefore what enacting this legislation could mean for those renting in the future.”⁹⁰

83. Gwnaed cymhariaeth â'r darpariaethau yn *Neddf Diddymu'r Hawl i Brynu a'r Hawliau Cysylltiedig (Cymru) 2018*, a osododd ddyletswyddau ar Weinidogion Cymru ac awdurdodau lleol i wneud tenantiaid yn ymwybodol o'r newidiadau sydd i ddod. Mewn sesiwn tystiolaeth lafar, nodwyd fod gan Shelter ymgyrch gyfathrebu fawr yn yr Alban i roi gwybod i asiantiaid gosod eiddo a thenantiaid am y newidiadau.⁹¹

84. Nododd tystion, gan gynnwys y Gweinidog,⁹² bod Rhentu Doeth Cymru yn gerbyd da i sicrhau bod landlordiaid ac asiantiaid gosod eiddo, yn ogystal â thenantiaid, yn ymwybodol o'r newidiadau. Nododd Cyngor ar Bopeth hefyd fod cyflwyno contractau meddiannaeth safonol yn gyfle arall i sicrhau bod tenantiaid yn ymwybodol o'u hawliau. Galwodd Cyngor ar Bopeth am lawlyfr hawliau tenantiaid.⁹³

85. Roedd CLILC yn cydnabod y byddai awdurdodau lleol yn chwarae rôl bwysig iawn mewn cyfathrebu.⁹⁴ Awgrymodd Cyngor Sir Gaerfyrddin fod y cyfathrebu o amgylch Rhentu Doeth Cymru, yn fodel dibynadwy sydd wedi cael ei brofi. Nodwyd y gall tenantiaid yn y sector rhentu preifat fod yn anodd eu cyrraedd oherwydd natur dros dro y sector. Roeddent yn cydnabod, mewn achosion lle

⁸⁹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [181]

⁹⁰ [RHF 10 CIH, paragraff 1](#)

⁹¹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [181]

⁹² Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 21 Mehefin 2018, Cofnod y Trafodion [38]

⁹³ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [33-34]

⁹⁴ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [22]

mae tenantiaid yn cysylltu â gwasanaethau digartrefedd awdurdodau lleol, pe bai ffioedd gwaharddedig yn cael eu codi, yna byddai'n bosibl hysbysu timau gorfodi a Rhentu Doeth Cymru. Ond roeddent yn pryderu y bydd grwpiau o denantiaid, er enghraifft myfyrwyr, na fyddai'n debygol o fod angen cymorth awdurdod lleol, ac felly byddai'n anoddach cyfathrebu â'r grwpiau hynny a'u gwneud yn ymwybodol o'u hawliau.⁹⁵

86. Dywedodd y Gweinidog fod canllawiau mewn perthynas â thaliadau diffygddal yn cael eu paratoi, a'i bod yn disgwyl bod mewn sefyllfa i roi rhagor o fanylion yn ystod trafodion Cyfnod 2.⁹⁶

Ein barn ar gyfathrebu

87. Nid yw'r Bil yn gwneud unrhyw ddarpariaeth benodol ar gyfer cyfathrebu'r newidiadau y bydd yn ei wneud. Mae hyn yn gwrthgyferbynnu â'r darpariaethau yn *Neddf Diddymu'r Hawl i Brynu a'r Hawliau Cysylltiedig (Cymru) 2018*. Roedd darparu arweiniad a gwybodaeth yn elfen allweddol o'r gwaith craffu ar y Bil hwnnw.

88. Rydym yn gwybod fod rhai grwpiau o denantiaid, er enghraifft myfyrwyr, sy'n weithredol ar y cyfryngau cymdeithasol, yn debygol o gael gwybod yn sydyn am y newidiadau. Fodd bynnag, rydym yn pryderu a fydd tenantiaid sy'n fwy agored i niwed a'r asiantiad a'r landlordiaid llai yn ymwybodol o'r newidiadau. Yn benodol, mae'n bwysig gwneud tenantiaid yn ymwybodol, gan mai nhw fydd y rhai fydd yn gorfod adnabod landlordiaid ac asiantiaid gosod eiddo sy'n codi ffioedd anghyfreithlon.

89. Rydym yn cydnabod bod cerbyd clir ar gyfer cyfathrebu â landlordiaid ac asiantiaid gosod eiddo trwy Rhentu Doeth Cymru. Dylai hyn olygu bod cyfathrebu gyda'r grwpiau hyn yn gymharol syml, ond rydym yn credu y dylid rhoi rhagor o ystyriaeth i sut y bydd tenantiaid yn cael gwybod am y newidiadau.

90. Rydym hefyd yn ymwybodol y bydd cynnwys y contractau enghreifftiol (o dan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016) yn chwarae rhan bwysig o ran sicrhau cydymffurfiaeth, a byddant yn ei gwneud hi'n haws i awdurdodau lleol ac asiantaethau cynghori roi cyngor i denantiaid sy'n agored i niwed ynghylch os oes gan gontract gymalau annheg. Mae'n anodd inni asesu sut y bydd y rhan hon o'r jig-so yn ffitio, gan nad ydynt ar gael eto.

⁹⁵ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [24-26]

⁹⁶ Llythyr gan y Gweinidog Tai ac Adfywio, 28 Medi 2018

91. Er mwyn sicrhau cydymffurfio â'r ddeddfwriaeth, rydym yn credu fod angen strategaeth gyfathrebu glir ar Lywodraeth Cymru. Bil yw hwn fydd yn newid y gyfraith, ac yn creu troseddau newydd, gyda chosbau a chanlyniadau cysylltiedig. Mae'n bwysig bod pobl yn ymwybodol o'r newidiadau. Nid ydym yn credu bod angen i hyn fod yn feichus, ond rydym yn credu y dylid cryfhau'r Bil yn yr adran hon.

Argymhelliad 2. Rydym yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn cyflwyno gwelliannau yng Nghyfnod 2 i osod gofynion ar Weinidogion Cymru, awdurdodau lleol a Rhentu Doeth Cymru i gymryd camau rhesymol i hysbysu tenantiaid, landlordiaid ac asiantiaid gosod eiddo o'r newidiadau a gyflwynir gan y Bil.

92. Rydym yn croesawu'r ymrwymiad gan y Gweinidog i roi rhagor o wybodaeth i ni am ganllawiau arfaethedig, fodd bynnag, rydym yn nodi yr ymddengys bod yr ymrwymiad yn y llythyr yn cyfeirio at ganllawiau ar daliadau diffygdlu yn unig. Rydym am gael mwy o fanylion ar yr holl ganllawiau y mae Llywodraeth Cymru yn eu darparu. Nid ydym yn credu y bydd canllawiau ar daliadau diffygdlu yn unig yn ddigonol.

2. 4. A ddylid cael un corff gorfodi arweiniol?

93. Er y disgwylir y bydd pobl yn cydymffurfio'n fanwl â'r Bil hwn, mae'n amlwg y bydd gorfodi yn ffactor pwysig o ran cyflawni ei ddiben arfaethedig.

94. Tra y byddwn yn archwilio rhai o'r manylion ynghylch gorfodi ym mhennod 5, fel rhan o'n hystyriaeth o'r egwyddorion cyffredinol aethom ati i archwilio a oedd angen corff gorfodi arweiniol. Sefydlwyd un corff gorfodi arweiniol gan *Ddeddf Tai (Cymru) 2014* at ddibenion trwyddedu landlordiaid ac asiantiaid gosod eiddo.

95. Dywedodd y Gweinidog pam nad oeddent wedi dilyn y model hwn:

“Well, we looked at the way in which local authorities are already undertaking their enforcement powers, and they're very well used to working in this kind of field. We don't imagine that the work is going to be particularly onerous. We don't imagine that a large number of people will be found to be in breach of the law. So, it feels the right fit, really, for local authorities to be the enforcement bodies, given their existing enforcement roles and the relatively short amount of work.”⁹⁷

⁹⁷ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 21 Mehefin 2018, Cofnod y Trafodion [161]

96. Ychwanegodd swyddogion fod y ddau ddarn o ddeddfwriaeth yn wahanol iawn o ran eu nodau a'u hamcanion. Gyrwr allweddol y tu cefn i *Ddeddf Tai (Cymru) 2014*, oedd y gofyniad i gael cofrestr Cymru gyfan, yn hytrach na 22 o gofrestrau gwahanol.⁹⁸

97. Pan archwiliwyd y mater hwn, roedd ystod o dystion yn gallu gweld budd sefydlu asiantaeth gorfodi arweiniol. Roedd hyn yn cynnwys NALS⁹⁹ ac ARLA.¹⁰⁰ Cyfeiriodd ARLA at brofiad Cyngor Sir Powys sy'n gweithredu fel awdurdod arweiniol i reoleiddio'r farchnad gwerthu eiddo, sy'n gweithio'n effeithiol iawn. Awgrymodd Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl fod sefydlu awdurdod arweiniol yn caniatáu i arbenigedd ddatblygu.¹⁰¹

98. Roedd Let Down in Wales,¹⁰² Cyngor ar Bopeth¹⁰³ a Shelter Cymru¹⁰⁴ o'r farn y byddai corff gorfodi arweiniol yn fuddiol. Awgrymodd y tri y byddai Rhentu Doeth Cymru mewn sefyllfa dda i ymgymryd â rôl o'r fath. Nodwyd rhesymau tebyg, megis byddai dull cydgysylltiedig yn fwy tebygol, a datblygu arbenigedd. Dywedodd Sefydliad Tai Siartredig Cymru hefyd fod Rhentu Doeth Cymru yn rhoi enghraifft sy'n awgrymu efallai mai awdurdod arweiniol yw'r ffordd ymlaen.¹⁰⁵

99. Aethpwyd ati i archwilio gydag awdurdodau lleol, a fyddai sicrhau adnoddau gorfodi yn fwy effeithiol pe bai un corff gorfodi, yn hytrach na'r gwaith gorfodi sy'n cael ei wneud gan awdurdodau lleol. Nododd Cyngor Sir Gaerfyrddin, yn ôl y Memorandwm Esboniadol na fyddai llawer o wahaniaeth yn y costau waeth pwy oedd yn ei orfodi.¹⁰⁶

⁹⁸ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 21 Mehefin 2018, Cofnod y Trafodion [162]

⁹⁹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [167]

¹⁰⁰ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [168-170]

¹⁰¹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [299]

¹⁰² Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [367-368]

¹⁰³ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [126]

¹⁰⁴ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [127]

¹⁰⁵ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [240]

¹⁰⁶ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [99]

100. Dywedodd Rhentu Doeth Cymru y dylai'r ddyletswydd i orfodi gael ei hysgwyddo gan awdurdodau lleol.¹⁰⁷ Fodd bynnag, nodwyd hefyd y byddai o fudd i Rhentu Doeth Cymru gael pwerau i orfodi lle bo hynny'n briodol. Disgrifiwyd sut mae'r broses yn gweithio ar hyn o bryd a'r trefniadau sydd ar waith i roi hysbysiadau cosb benodedig neu i fynd trwy'r llysoedd. Yn gyffredinol, Rhentu Doeth Cymru sy'n cymryd camau gorfodi. Fodd bynnag, pan fo awdurdod lleol eisoes yn ymwneud ag eiddo neu landlord, efallai y bydd yr awdurdod lleol yn cymryd y camau gorfodi yn hytrach na Rhentu Doeth Cymru. Awgrymodd Rhentu Doeth Cymru ddull debyg o ran gorfodi'r darpariaethau o dan y Bil hwn, gyda'r awdurdod lleol yn arwain yn gyffredinol, ond bod darpariaeth i Rhentu Doeth Cymru gymryd camau gorfodi lle bo'n briodol. Dywedodd Rhentu Doeth Cymru:

"It will be a missed opportunity if RSW cannot also deal with these offences, as we are currently doing audits of agents and it would be an appropriate time to deal with the offences as they arise or are identified. The consequence of not being able to do so is that a referral will be made to a local authority who may/may not be able to prioritise the activity in a timely manner. If this were to change, power to require information for this purpose would also need to be amended."¹⁰⁸

101. Nododd Rhentu Doeth Cymru bod ffactorau gweithredol y byddai angen eu hystyried ymhellach. Yn benodol, adnoddau, gan mai dim ond i dalu am y cynllun trwyddedu y gellir defnyddio'r ffioedd y maent yn eu derbyn ar hyn o bryd, a dim gweithgaredd arall.¹⁰⁹

102. Roedd CLILC hefyd yn cefnogi rhoi pwerau gorfodi ychwanegol i Rhentu Doeth Cymru, a dywedodd y byddai diwygiadau o'r fath i'r Bil yn adlewyrchu realiti gwiethio ar lawr gwlad.¹¹⁰

103. Dywedodd y Gweinidog, ar ôl ystyried y dystiolaeth, ei bod yn teimlo bod yna rôl gefnogol o bosibl i Rhentu Doeth Cymru, ond roedd angen ystyried ymhellach beth fyddai ffurf y rôl hon.¹¹¹ Fodd bynnag, roedd hi'n glir iawn ei bod am osgoi

¹⁰⁷ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [261]

¹⁰⁸ ELGC (5)-22-18 Papur 4 - Tystiolaeth gan Rent Smart Wales

¹⁰⁹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [268]

¹¹⁰ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [114]

¹¹¹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [239]

sefyllfa lle ystyriwyd unrhyw awdurdod lleol neu Rhentu Doeth Cymru yn gorff gorfodi arweiniol.

“For me, it’s really important that this enforcement is locally led.”¹¹²

Ein barn ynghylch a ddylid cael un corff gorfodi arweiniol

104. Rydym yn cytuno â Llywodraeth Cymru, Rhentu Doeth Cymru a CLILC. Nid ydym yn credu bod angen un corff gorfodi arweiniol. Mae’n amlwg bod diben gwahanol i’r Bil hwn a bydd yn gweithredu’n wahanol i *Ddeddf Tai (Cymru) 2014*.

105. Fodd bynnag, rydym yn credu fod angen rhoi pwerau ychwanegol i Rhentu Doeth Cymru, i gryfhau’r ddeddfwriaeth a lleihau’r cyfleoedd i’r rheiny sy’n diystyru’r gyfraith fynd heb gosb. Ni fyddem am weld sefyllfa lle mae Rhentu Doeth Cymru yn darganfod bod asiant yn codi ffioedd gwaharddedig fel rhan o’i waith o dan Ran 1 Deddf Tai (Cymru) 2014, ac yna gorfod trosglwyddo’r rôl orfodi at awdurdod lleol. O dan yr amgylchiadau hyn, dylai Rhentu Doeth Cymru allu naill ai cyflwyno hysbysiad cosb benodedig neu fwrw ymlaen ag erlyniad. Bydd hyn yn gwneud y system yn fwy effeithlon.

Argymhelliad 3. Rydym yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn cyflwyno gwelliannau yng Nghyfnod 2 sy’n rhoi pwerau gorfodi i Rhentu Doeth Cymru ochr yn ochr ag awdurdodau lleol.

¹¹² Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [241]

3. Gwahardd taliadau penodol

Rydym yn galw am rai newidiadau i'r Bil i wella eglurder ynghylch y mater o daliadau gwaharddedig. Rydym hefyd am weld ffioedd gadael yn cael eu gwahardd yn glir yn y Bil.

106. Mae Adran 4 yn diffinio taliadau gwaharddedig. Bydd unrhyw daliad yn daliad gwaharddedig oni bai ei fod yn dod o fewn un o ddau gategori:

- Taliad gan landlord i asiant gosod eiddo mewn cysylltiad â “gwaith asiantaeth gosod eiddo” neu “waith rheoli eiddo”; neu
- Taliad a ganiateir a nodir yn Atodlen 1 (Rhent, blaendaliadau sicrwydd, blaendaliadau cadw a diffyg daliadau).

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

108. Mae Adrannau 2 a 3 o'r Bil hefyd yn creu nifer o droseddau eraill. Pe bai Hysbysiad Cosb Benodedig yn cael ei roi yn hytrach na erlyn trwy'r llysoedd, y gosb ariannol yw £500. Caiff Hysbysiadau Cosb Benodedig eu trafod yn Adran 5.3 o'r adroddiad hwn.

109. Nodwn pe bai landlord neu asiant yn cael ei erlyn am wneud taliad gwaharddedig yn ofynnol, mae'n bosibl y bydd yn ddarostyngedig i ddirwy anghyfyngedig. Wrth ystyried darpariaethau sy'n ymwneud â gorfodi, canolbwyntiodd tystion ar lefel yr hysbysiad cosb benodedig, yn hytrach na gallu'r llysoedd i osod dirwy anghyfyngedig.

3. 1. Ffioedd diffygdalu

110. Mae Atodlen 1 yn caniatáu ffioedd diffygdalu. Mae taliad yn achos diffygdaliad yn daliad sy'n ofynnol o dan contract meddiannaeth (a elwir hefyd yn gytundeb tenantiaeth) o ganlyniad i “ddiffygdaliad” ar ran deiliad y contract (a elwir yn denant fel arfer). Mae “diffygdaliad” yn cynnwys methiant i wneud taliad i'r landlord erbyn y dyddiad y mae'n ddyledus a thorri un o delerau'r contract ar ran deiliad y contract. Gallai hyn gynnwys taliadau yn ymwneud â thalu rhent yn hwyr, taliadau i gael allwedd newydd yn lle rhai coll a thaliadau a godir os nad yw tenant yn unioni difrod a wnaed ganddo i'r eiddo. Byddai'n rhaid i unrhyw daliadau gael eu caniatáu gan y contract meddiannaeth.

111. Roedd mater ffioedd diffygdlu yn achosi pryder mawr i grwpiau tenantiaid ac asiantaethau cynghori. Roedd nifer yn pryderu nad oedd y Bil yn cynnwys rhestr o'r ffioedd diffygdlu a ganiateir. Roedd Generation Rent yn ei ystyried yn fan gwan, ac yn galw am iddynt gael eu diffinio mewn rheoliadau.¹¹³ Roedd Let Down in Wales¹¹⁴ yn rhannu'r un farn ac yn pryderu na fyddai gan unrhyw ganllawiau ar daliadau diffygdlu ddylanwad digonol, ac na fyddai tenantiaid yn hyderus i herio ffioedd a allai fod wedi'u gwahardd. Roeddent o'r farn y byddai diffinio ffioedd diffygdlu mewn rheoliadau yn rhoi diffiniad cyfreithiol cliriach o ffioedd diffygdlu, a fyddai'n atal camddefnydd ac yn diogelu tenantiaid¹¹⁵ Galwodd Cyngor ar Bopeth i daliadau diffygdlu gael eu rhestru'n glir ar wyneb y Bil i osgoi dehongliadau creadigol o'r ddeddfwriaeth.¹¹⁶

112. Heriodd Shelter Cymru y farn y byddai cynnwys ffioedd diffygdlu mewn contractau o help. Dywedwyd fod hyn eisoes yn digwydd, ac yn aml nid yw tenantiaid yn deall y telerau. Tynnwyd sylw at dystiolaeth o'u llinell gymorth, oedd yn awgrymu fod hanner y galwadau am ffioedd asiantiaid gosod eiddo yn ymwneud â ffioedd diffygdlu.¹¹⁷ Tynnodd Shelter Cymru a UCM Cymru¹¹⁸ sylw at hyn fel problem benodol i'r tenantiaid sydd fwyaf agored i niwed.

113. Dywedodd swyddogion Llywodraeth Cymru y byddai'n rhaid iddynt edrych yn ofalus iawn a yw'n mynd i diriogaeth gorchymyn yr hyn y gellid neu na ellid ei gynnwys fel taliadau diffygdlu.¹¹⁹

114. Cynigiodd Shelter ymagwedd wahanol, gan alw i'r Bil ganiatáu dau daliad diffygdlu yn unig: talu rhent yn hwyr ac allweddi a gollwyd. Dylid adennill yr holl ffioedd eraill o'r blaendal sicrwydd. Roeddent hefyd am weld mesurau diogelu eraill yn cael eu rhoi ar waith mewn perthynas â ffioedd diffygdlu am dalu'n hwyr, megis dim mwy nag un ffi y mis, a ffioedd diffygdlu ond yn cael eu codi os yw'r rhent 14 diwrnod yn hwyr.¹²⁰ Cefnogwyd yr awgrymiadau hyn gan Cyngor Sir

¹¹³ RHF06 Generation Rent, tudalen 1

¹¹⁴ RHF04 Let Down in Wales, paragraff 6

¹¹⁵ RHF06 Generation Rent, tudalennau 2-3

¹¹⁶ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [52]

¹¹⁷ RHF09 Shelter Cymru, tudalennau 2-4

¹¹⁸ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [382]

¹¹⁹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 21 Mehefin 2018, Cofnod y Trafodion [139]

¹²⁰ RHF09 Shelter Cymru, tudalennau 2-4

Caerfyrddin.¹²¹ Adleisiwyd pryderon ynghylch taliadau diffygddalu sy'n cael eu codi am rent hwyr, a sut y gall hyn achosi tenant i fynd i ragor o ddyled gyda'r rhent, a all arwain yn y pen draw at denant yn cael ei droi allan.¹²²

115. Man cychwyn Cyngor ar Bopeth yw y dylid gwahardd yr holl ffioedd diffygddalu i ddechrau.¹²³ Serch hynny, maen nhw'n credu na ddylid codi tâl ar denantiaid am faterion y tu hwn i'w rheolaeth", ac roeddent yn galw ar i ffioedd fod yn rhesymol a theg.¹²⁴ Amlygodd Shelter Cymru nad yw'r Bil fel y'i drafftwyd ar hyn o bryd yn ei gwneud hi'n ofynnol i ffioedd fod yn rhesymol a theg.¹²⁵ Galwodd UCM Cymru hefyd am i'r Bil gael ei ddiwygio er mwyn i ffioedd diffygddalu fod yn rhesymol a theg.¹²⁶

116. Pan ofynnwyd cwestiwn i'r Gweinidog ar y mater hwn, dywedodd:

"All of the default fees will be set out in the contract that's agreed between the landlord or the agent on their behalf and the contract holder. So, there should be no confusion as to what a default fee is, however we do think that there is certainly some merit in issuing some guidance for landlords and agents and also the tenants themselves in terms of what is an appropriate default payment and also to help tenants understand default payments as well. Because, although it should be clear there in the contract, we know that actually having things in very clear, plain English – a special piece of information relating to default payments – will be useful. So, we're happy to issue and prepare some guidance on that, and also I think make sure that we have an appropriate communications plan for that in terms of getting that information out to both landlord or agent and the contract holder themselves. But there should be no confusion about what the default payment is because it will be clear on the face of the contract."¹²⁷

¹²¹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [60]

¹²² Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [56]

¹²³ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [48]

¹²⁴ RHF11 Cyngor ar Bopeth, paragraff 7

¹²⁵ RHF09 Shelter Cymru, tudalennau 2-4

¹²⁶ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [382]

¹²⁷ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [168]

117. Ymchwiliwyd hyn ymhellach gyda'r Gweinidog a'i swyddogion, a nodwyd y byddai cyflwyno contractau enghreifftiol yn safoni materion sy'n ymwneud â ffioedd diffygdlu hefyd:

"The supplementary terms will be applied to all occupation contracts and there'll be some that apply to fixed-term contracts. So, all those will be set out in regulations, as will model contracts, and they will set out default fees of what fees will be permitted. So, all of that will be standardised."¹²⁸

118. Roedd pryder y byddai ffioedd diffygdlu yn cael eu defnyddio i gymryd lle incwm a gynhyrchwyd yn flaenorol trwy ffioedd gweinyddol. Dywedodd Generation Rent bod asiantiaid gosod eiddo yn Lloegr wedi dweud yn benodol y byddent yn cynyddu'r defnydd a chost taliadau diffygdlu i wneud hyn.¹²⁹ Dywedodd Shelter Cymru hefyd y byddai defnydd mwy creadigol o ffioedd diffygdlu heb ddiwygiadau i'r Bil.¹³⁰

119. Ond nid oedd landlordiaid ac asiantiaid gosod eiddo yn credu y byddai hyn yn digwydd. Roedd Cymndeithas Genedlaethol y Landlordiaid (NLA) yn amau hyn, oherwydd bod ffyrdd eraill o adennill incwm, megis cynnydd mewn rhent:

"If they are determined that they can't make efficiency improvements and they have to carry on charging that fee somehow, it's much easier to put 3 per cent on the rent or 4 per cent on the rent than to think, 'I'm going to wait until they lose their keys and then triple the fee for that' or 'I'm going to wait until they're late a day or two and then charge them.' We've got to be cautious and we've got to be vigilant, but I think it's far more likely that if people try to find other ways around this, to circumvent it, they'll do something more straightforward."¹³¹

¹²⁸ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [174]

¹²⁹ RHF06 Gneration Rent, tudalen 2

¹³⁰ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [44]

¹³¹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [241]

120. Can fynd i'r afael â'r mater a oedd y Bil ei hun yn glir ynghylch beth oedd taliad diffygdlu, roedd NLA¹³² ac ARLA¹³³ yn credu ei fod yn glir. Dywedodd NLA eu bod yn croesawu'r Bil fel y'i drafftwyd, ac y gellir nodi taliadau diffygdlu yn y contract. Nodwyd y byddai angen drafftio unrhyw ganllawiau yn ofalus gan y gellid eu dehongli fel safonau rheoleiddio de facto.¹³⁴

121. Mewn gohebiaeth, ymrwymodd y Gweinidog i lunio canllawiau ar daliadau diffygdlu a fyddai'n:

“... darparu'r enghreifftiau mwyaf cyffredin o amgylchiadau o'r fath ac amlinellu'r arfer gorau. Byddai canllawiau o'r fath yn anstatudol er mwyn adlewyrchu'r ymarfer yn y sector.”¹³⁵

Ein barn ar ffioedd diffygdlu

122. Rydym yn deall y pryderon ynghylch ffioedd diffygdlu yn cael eu defnyddio fel cerbyd gan landlordiaid ac asiantiaid gosod eiddo diegwyddor i adennill incwm a gollwyd yn sgil y gwaharddiad. Hyd yn oed ar ôl ystyried y pryderon hyn, nid ydym yn credu y dylai'r Bil restru taliadau diffygdlu a ganiateir. Ond rydym yn cefnogi'r galwadau i ddiwygio'r Bil i sicrhau bod ffioedd diffygdlu yn deg ac yn rhesymol. Rydym yn credu mai dyma'r ffordd orau i gydbwyso'r angen i ddiogelu tenantiaid rhag ffioedd afresymol, tra'n sicrhau bod landlordiaid ac asiantiaid yn gallu codi ffioedd diffygdlu lle mae gweithredoedd tenant yn golygu eu bod ar eu colled.

Argymhelliad 4. Rydym yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn cyflwyno gwelliannau yng Nghyfnod 2 i roi ar wyneb y Bil y dylai pob ffi diffygdlu fod yn deg ac yn rhesymol.

123. Mae'r canllawiau y mae'r Llywodraeth wedi ymrwymo i'w cyhoeddi yn hanfodol yn y maes hwn. Rydym yn croesawu'r ffaith y bydd y canllawiau yn manylu ar yr hyn a ystyrir yn daliadau teg a rhesymol. Gan ein bod o'r farn y bydd y canllawiau hyn yn hanfodol i weithrediad effeithiol y Bil, ac oherwydd y pryderon a godwyd gan randdeiliaid ynghylch rhai arferion yn y sector ar hyn o bryd, rydym am weld mwy o fanylion am y canllawiau cyn bod y gwaith craffu ar y Bil wedi'i gwblhau. (Yn unol â *Deddf Diddymu'r Hawl i Brynu a'r Hawliau Cysylltiedig*

¹³² Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [241]

¹³³ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [91]

¹³⁴ RHF03 NLA, paragraff 17

¹³⁵ Llythyr gan y Gweinidog Tai ac Adfywio, 28 Medi 2018

(Cymru) 2018, pan welsom ganllawiau drafft yn ystod ein proses graffu). Felly, rydym yn croesawu ymrwymiad y Gweinidog i ddarparu rhagor o wybodaeth am y canllawiau yn ystod y broses graffu. Er fel y nodwyd ym mharagraff 92, mae angen eglurhad pellach arnom ynghylch a fydd y canllawiau hyn yn cwmpasu pob agwedd o'r Bil.

124. Rhaid i'r canllawiau hyn fod yn glir, yn hawdd eu deall ac o help i denantiaid herio ffioedd afresymol. Rhaid i Lywodraeth Cymru hefyd sicrhau bod y canllawiau hyn yn cael eu cyfathrebu'n eang. Rydym yn sylweddoli y gall rhai tenantiaid yn y sector rhentu preifat fod yn anodd i'w canfod a'u cyrraedd, ond gan mai nhw yw'r rheng flaen o ran gweithredu'r Bil yn effeithiol, mae'n hanfodol bod y canllawiau hyn yn cael eu rhannu a'u cyfathrebu'n eang.

125. O ran y canllawiau, rydym yn croesawu'r ymrwymiad gan y Gweinidog i weithio gydag asiantaethau cynghori a sefydliadau cymorth megis Shelter Cymru, UCM a Chyngor ar Bopeth i lunio'r canllawiau.

126. Byddem hefyd yn galw am i'r canllawiau fod yn ddarostyngedig i'r broses ddeddfwriaethol, ac y dylai hyn fod trwy broses well.

3. 2. Ffioedd a ganiateir

127. Mae Atodlen 1 yn rhestru'r taliadau a ganiateir canlynol:

- Rhent;
- Blaendaliadau sicrwydd;
- Blaendaliadau cadw; a
- Taliadau yn achos diffygdiad.

128. Nid yw'r Bil fel y'i drafftwyd ar hyn o bryd yn caniatáu unrhyw daliadau eraill. Clywsom am nifer o hepgoriadau posibl o'r rhestr hon.

129. Galwodd ARLA a NALS am newidiadau i'r Bil er mwyn galluogi asiantiaid gosod eiddo i godi tâl am ildio tenantiaeth a newid rhanwyr:

“Under the default fees clauses, surrender of tenancy and change of sharer do appear as though they will be acceptable, in exactly the same way as it appeared in the draft Bill in England that they would be acceptable. However, it's not clear on this Bill, and again, to avoid a PPI moment, we would ask that this Bill follows what they did in England

and clarifies that change of sharer and surrender of tenancy either are in or are out.”¹³⁶

130. Hefyd, ni fyddai'r Bil fel y'i drafftwyd ar hyn o bryd yn caniatáu i landlord neu asiant gosod eiddo ofyn i denant sicrhau a thalu am gyfleustodau; treth gyngor, trwydded deledu neu daliadau'r Fargen Werdd.

131. Galwodd ARLA am i'r Bil gael ei ddiwygio, yn unol â Bil Ffioedd Tenantiaid yn Lloegr er mwyn caniatáu gosod y gofyniad hwn ar denant. Yn yr un modd â'r materion sy'n ymwneud â newid rhanwyr a amlinellir uchod, roeddent yn pryderu'n arbennig y gallai arwain at sefyllfa debyg i PPI, lle mae tenantiaethau'n parhau fel ag y maent, a nifer o flynyddoedd yn ddiweddarach mae llys yn barnu ei fod yn daliad gwaharddedig. Roeddent yn galw am sicrwydd deddfwriaethol.¹³⁷

132. Pan holwyd y Gweinidog am y diffyg hwn yn y Bil, dywedodd:

“I do think that this is an area where Welsh Government should reconsider our approach, and I'd certainly be interested in bringing forward an amendment to the legislation to allow payments for tv, council tax, utilities and communication services, because, again, this is about making things as simple and straightforward as we possibly can for tenants, and those contracts that do charge fairly for these things are very useful for tenants. So, it is an area where I would intend bringing forward an amendment.”¹³⁸

133. Hefyd cafwyd galwad gan RLA¹³⁹ ac ARLA i wiriadau credyd a geir daon fod yn daliadau a ganiateir:

“To ensure that a tenant takes on manageable levels of financial commitment and help to ensure that they are not subsequently made homeless, reference checks should be exempt from legislation banning letting agents fees to tenants.”¹⁴⁰

¹³⁶ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [101]

¹³⁷ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [99-100]

¹³⁸ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [187]

¹³⁹ [RHF18 tystiolaeth RLA, paragraff 2.4.8](#)

¹⁴⁰ [RHF08 ARLA, paragraff 22](#)

Ein barn ar ffioedd a ganiateir

134. Ni chawsom ein hargyhoeddi gan y dadleuon a wnaed ynghylch diwygio'r Bil i ganiatáu taliadau'n benodol ar gyfer newid rhannwr neu ildio tenantiaeth.

Rydym yn credu y bydd hyn eisoes wedi'i gynnwys mewn contract rhwng landlord/asiant gosod eiddo a thenant.

135. Ni chawsom ein hargyhoeddi chwaith gan yr achos a wnaed o blaid caniatáu taliadau am eirdaon a gwiriadau credyd. Byddai hyn yn mynd yn groes i ysbryd y ddeddfwriaeth. Y gwir amdani yw y gellir gwneud gwiriadau credyd a geirdaon yn rhad iawn, felly nid oes angen i asiantiaid gosod eiddo godi tâl ar denantiaid am hyn.

136. O ran y mater sy'n ymwneud â rhoi gofyniad ar denant i ymrwymo i gontract ar gyfer eitemau megis cyfleustodau, trwydded teledu, treth gyngor neu daliadau'r Fargen Werdd, rydym yn llawer mwy cefnogol. Rydym yn croesawu ymrwymiad y Gweinidog yn fawr i gyflwyno gwelliant i unioni'r diffyg hwn.

Argymhelliad 5. Rydym yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn cyflwyno gwelliannau yng Nghyfnod 2 i alluogi landlordiaid neu asiantiaid gosod eiddo i'w gwneud yn ofynnol i ddeiliad contract ymrwymo i gontractau ar gyfer cyfleustodau, trwyddedau teledu, treth gyngor neu daliadau'r Fargen Werdd.

3. 3. Blaendaliadau sicrwydd

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

“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.”¹⁴¹

138. Bu i'r mater hwn ennyn cryn drafodaeth. Fel y crybwyllwyd ym Mhennod 2, y cyfuniad o flaendal sicrwydd, ynghyd â rhent ymlaen llaw a ffioedd asiantiaid sydd yn aml yn gweithredu fel rhwystr i gael mynediad i'r sector.

¹⁴¹ Memorandwm Esboniadol, paragraff 3.28.

139. Bu'r holl randdeiliaid, cynrychiolwyr asiantiaid gosod eiddo, landlordiaid a thenantiaid, yn galw am ddull arloesol mewn perthynas â blaendaliadau sicrwydd. Clywsom am gynlluniau yswiriant blaendal a'r syniad o drosglwyddo blaendaliadau ar basbort o un denantiaeth/eiddo i'r llall.

140. Awgrymwyd dull sy'n cyfuno'r ddau awgrym yma gan Gymdeithas y Landlordiaid Preswyl (RLA):

“... development of a new insurance-based scheme that would enable a tenant to transfer a deposit from one rental property to another while protecting the new landlord from a reduced deposit caused by deductions from the previous tenancy. This would include provisions for a tenant to be able to top up a deposit being transferred where the new one is higher, or claim some of the deposit back where it is lower than for the previous property. This will allow tenants to save a larger deposit as they move and reduce financial barriers when moving in the private rented sector. Further landlords will have the assurance that under such a scheme that a deposit would be available in full if the tenant could not top it up between tenancies.”¹⁴²

141. Roedd y syniad o drosglwyddo blaendaliadau ar basbort rhwng tenantiaethau yn boblogaidd ymhlith rhanddeiliaid¹⁴³ a'r rhai a gyfrannodd at ein grwpiau ffocws a'n trafodaeth Deialog.¹⁴⁴ Awgrymodd Cyngor ar Bopeth, os mai diben y Bil hwn yw cynyddu hygyrchedd i'r sector rhentu preifat, bod trosglwyddo blaendaliadau ar basbort yn ffordd o wella mynediad.¹⁴⁵

142. Roedd ARLA yn pryderu na fyddai'r Bil fel y'i drafftiiwyd yn caniatáu i ddewisiadau eraill megis yswiriant ailosod blaendal fod yn daliad a ganiateir.¹⁴⁶ Clywsom gan denantiaid ar Deialog bod angen i rai tenantiaid gael yswiriant atebolrwydd tenantiaid fel amod o'u tenantiaeth.¹⁴⁷ Fodd bynnag, cododd Generation Rent bryderon ynghylch cynlluniau blaendal yn seiliedig ar yswiriant. Tra yn cydnabod efallai bod rhai cynlluniau da, dywedwyd bod rhai:

¹⁴² RHF02 RLA, paragraff 1.1

¹⁴³ Roedd rhanddeiliaid a oedd yn cefnogi trosglwyddo ar basbort yn cynnwys Cyngor ar Bopeth, Let Down in Wales, Generation Rent a Sefydliad Tai Siartredig Cymru

¹⁴⁴ Crynodeb o Ymtaebion i'r Ddeialog a Crynodeb o drafodaethau'r Grwpiau Ffocws

¹⁴⁵ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [70]

¹⁴⁶ RHF08 RLA, paragraff 6

¹⁴⁷ Crynodeb o Ymatebion i'r Ddeialog

“... actually cost renters more without them getting much security and getting any money back at the end and still leaving them liable for damages at the end. So, I would be wary about which insurance deposit schemes.”¹⁴⁸

143. Roedd y Gweinidog yn cydnabod y gall casglu'r arian ar gyfer blaendal fod yn broblem wirioneddol, a bod rhai o'r dewisiadau amgen i flaendal sicrwydd yn ddeniadol. Dywedodd fod swyddogion wrthi'n edrych ar y syniadau hyn, ac yn gweithio gyda Llywodraeth y DU, ond nad oeddent mewn sefyllfa i gyflwyno cynllun penodol yn ystod cyfnod y Bil hwn.¹⁴⁹

144. Fe'n sicrhawyd gan y Gweinidog na fyddai'r Bil yn atal cynnig rhyw fath o gynllun blaendal ar basbort, ar yr amod nad oedd gan gynllun o'r fath unrhyw daliadau ynghlwm ag ef. Teimlai fod hwn yn faes sy'n aeddfed ar gyfer ei weithredu.¹⁵⁰

145. Mater pwysig arall ynglŷn â blaendaliadau sicrwydd oedd y mater o gap posibl. Galwodd ARLA¹⁵¹ am i unrhyw gap arfaethedig gael ei nodi yn y Bil, ac os nad yw'n cael ei nodi, i fod yn ddarostyngedig i'r weithdrefn gadarnhaol, yn hytrach nag fel y'i drafftaiwyd ar hyn o bryd, yn ddarostyngedig i'r weithdrefn negyddol. Cododd CLA bryderon hefyd bod gosod unrhyw gap drwy reoliadau yn dileu'r cyfle i bob rhanddeiliaid wneud sylwadau ar ddarn pwysig o newid yn y gyfraith.¹⁵²

146. Roedd gwahaniaeth barn ynglŷn â beth ddylai lefel y cap fod. Roedd Cyngor ar Bopeth yn dadlau y dylid gosod y cap ar dair wythnos o rent neu'n is. Dyfynnwyd ymchwil sy'n awgrymu, pan fo anghydfod ynghylch blaendal, ar gyfartaledd dim ond 75% o'r blaendal sy'n cael ei hawlio yn ôl.¹⁵³ Galwodd Shelter Cymru i gap o 1 mis gael ei roi ar wyneb y Bil.¹⁵⁴

¹⁴⁸ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [388]

¹⁴⁹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [183]

¹⁵⁰ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Gorffennaf 2016, Cofnod y Trafodion [185]

¹⁵¹ [RHF08 ARLA, paragraff 24](#)

¹⁵² [RHF15 CLA, paragraff 5](#)

¹⁵³ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [60]

¹⁵⁴ [RHF09 Shelter Cymru, tudalen 7](#)

147. Roedd rhywfaint o bryder¹⁵⁵ y gallai cap greu canlyniadau anfwriadol i denantiaid ag anifeiliaid anwes neu blant; neu o ran eiddo anarferol, a allai olygu blaendal sicrwydd uwch.¹⁵⁶ Gofynnodd RLA i'r Bil gael ei ddiwygio er mwyn rhoi ystyriaeth i hyn:

“.. that where security deposits are set to a ‘prescribed limit’ that the landlord can request for a higher deposit in justified situations of specific extenuating circumstances. Such examples could be listed, such as tenants with pets, tenants with uncertain or unprovable income or properties with unique masonry. This would allow landlords to balance the risk posed by tenants whilst retaining the core objectives of the limitation.”

148. Dywedodd Generation Rent hefyd fod angen hyblygrwydd ar gyfer anifeiliaid anwes, ac adolygiad ehangach o'r cynllun blaendal sicrwydd.¹⁵⁷

Ein barn ar flaendaliadau sicrwydd

149. Rydym yn cydnabod y gall dod o hyd i flaendal sicrwydd fod yn anodd i denantiaid, yn enwedig os ydynt yn symud o un eiddo rhent i un arall. Ni fyddant yn cael y blaendal ar eu cartref presennol yn ôl nes eu bod wedi gadael, ond mae'n ofynnol iddynt ddarparu blaendal arall ar eu cartref newydd. Felly rydym yn gefnogol i'r galwadau am newid i'r ffordd y mae blaendaliadau sicrwydd yn gweithredu.

150. Nodwn fod Llywodraeth Cymru eisoes yn edrych ar wahanol syniadau gan gynnwys trosglwyddo blaendaliadau ar basbort. Er bod hyn i'w groesawu, mae'n siomedig na chafodd y gwaith hwn ei wneud yn gynharach ac y gallai'r Bil hwn fod wedi helpu i hwyluso trosglwyddo blaendaliadau ar basbort. Bydd blaendaliadau sicrwydd yn parhau i fod yn rhwystr i hygyrchedd o fewn yn sector, a hoffem weld hyn yn cael ei ddatblygu ar fyrder. Fe'n sicrhawyd gan honiad y Llywodraeth na fyddai'r Bil fel y'i drafftaiwyd yn gwahardd awdurdodau lleol neu sefydliadau eraill rhag llunio eu cynlluniau eu hunain. Nodwn na fyddai modd sefydlu cynlluniau o'r fath ar sail unrhyw daliadau a dderbynnir, gan y byddent yn daliadau gwaharddedig.

¹⁵⁵ RHF18 RLA, paragraff 2.4.3

¹⁵⁶ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [467]

¹⁵⁷ RHF06 Generation Rent, tudalen 3

151. Mae hwn yn fater y byddwn yn parhau i ddangos diddordeb mawr ynddo, ac yn cadw golwg arno.

152. O ran p'un a ddylid gosod cap ar gyfer flaendaliadau sicrwydd, rydym yn cydnabod bod y Bil fel y'i drafftwyd yn rhoi hyblygrwydd i Lywodraeth Cymru fynd i'r afael â hyn, os credir bod lefelau blaendaliadau sicrwydd yn rhy uchel neu'n gweithredu fel rhwystr i gael mynediad i'r sector rhentu preifat. Nid oes gennym farn ar ba lefel y dylid gosod y cap. Fodd bynnag, rydym yn croesawu barn ein cydweithwyr ar y Pwyllgor Materion Cyfansoddiadol a Deddfwriaethol y dylai unrhyw gap a gyflwynir fod yn destun dadl Cynulliad, ac felly'r weithdrefn gadarnhaol.

3. 4. Ffioedd gadael

153. Roedd gan Shelter Cymru bryderon penodol ynghylch ffioedd gadael, lle codir ffi ar denant am derfynu tenantiaeth ar ddiwedd tymor penodol, neu ar ôl rhoi cyfnod priodol o rybudd. Dywedodd Shelter Cymru y gallant fod yn uchel iawn, gan ddweud fod eu hymarfer siopa dirgel wedi canfod taliadau o £89 dim ond i ddychwelyd allweddi ar ddiwedd y denantiaeth. Roeddent am weld gwaharddiad penodol ar ffioedd gadael yn y Bil, er eu bod yn fodlon â chodi ffi rhesymol pe bai tenant yn dymuno dod â chontract i derfyn yn gynnar.¹⁵⁸

154. Roedd y Gweinidog yn bendant yn ei haeriad bod y Bil fel y'i drafftwyd ar hyn o bryd yn gwahardd codi ffioedd gadael pan fo tenantiaeth yn dod i ddiwedd y cyfnod y cytunwyd arno:

"I can confirm that exit fees aren't permitted under the Bill. The only permitted payments are the default payments – the security deposit, the holding deposit and rent. So, exit fees categorically cannot be charged under this legislation. Actually, it's one of the areas that did prompt this legislation, in the sense that it is completely nonsensical and unfair to charge a tenant an exit fee when they've been paying their rent and there's nothing to charge for. So, this is one of those kinds of fees that did prompt the legislation."¹⁵⁹

Ein barn ar ffioedd gadael

155. Nid ydym yn credu bod rheswm dilys dros unrhyw ffioedd gadael am ddod â thenantiaeth i ben, os yw hyn ar ddiwedd y contract. Rydym yn derbyn, os yw

¹⁵⁸ RHE 09 Shelter Cymru, tudalennau 7-8

¹⁵⁹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [190]

tenant am ddod â chontract i derfyn yn gynnar, neu os nad yw'n rhoi'r cyfnod rhybudd gofynnol, y bydd rhesymau dilys i landlord neu asiant gosod eiddo godi rhyw fath o ffi.

156. Er ein bod yn croesawu datganiad clir y Gweinidog fod y Bil yn gwahardd ffioedd gadael, er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth, rydym yn credu y dylai'r Bil ddilyn esiampl Bil Ffioedd Tenantiaid yn Lloegr a gwahardd ffioedd yn benodol mewn cysylltiad â dod â chontract meddiannaeth i ben, (heblaw mewn amgylchiadau a nodir ym mharagraff 155) ar wyneb y Bil. Bydd hyn yn cryfhau'r Bil ac yn sicrhau, pe bai byth newid yn y polisi, y byddai angen deddfwriaeth sylfaenol i ganiatáu codi ffioedd gadael. Bydd hyn yn rhoi mwy o sicrwydd ac eglurder ac yn gwneud datganiad cryf bod y math hwn o dâl yn anghyfreithlon.

Argymhelliad 6. Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn cyflwyno gwelliannau yng Nghyfnod 2 i nodi ar wyneb y Bil bod ffioedd gadael am derfynu contract meddiannaeth ar ddiwedd tymor y contract a gytunwyd yn daliad gwaharddedig.

4. Trin blaendaliadau cadw

Fel arfer, dim ond mewn ardaloedd lle mae galw mawr ac mewn rhannau penodol o'r farchnad rhentu y defnyddir blaendaliadau cadw. Mae'r Bil yn gosod cap o wythnos o rent ar gyfer unrhyw flaendal cadw. Rydym yn credu y gall blaendaliau cadw chwarae rhan yn y sector rhentu preifat, ond rydym eisiau gweld rhai newidiadau i'r Bil.

157. Mae Adran 9 yn ei gwneud hi'n ofynnol i flaendaliadau cadw gael eu trin fel pe baent wedi'u gwneud yn ddarostyngedig i'r telerau a nodir yn Atodlen 2. Diffinnir blaendal cadw yn Atodlen 1 fel arian a delir i'r landlord neu i berson sy'n gweithredu ar ei ran er mwyn cadw'r hawl i gael y cynnig cyntaf mewn perthynas â'r eiddo, yn ddarostyngedig i gynnal gwiriadau addasrwydd, a chytundeb rhwng y partïon i ymrwymo i gontract. Ni ddylai blaendal cadw fod yn fwy nag wythnos o rent.

158. Rhaid ad-dalu blaendaliadau cadw o fewn amserlen ragnodedig oni bai bod eithriad yn berthnasol. Dyma'r eithriadau:

- Os yw'r blaendal yn cael ei gymhwyso tuag at y taliad rhent cyntaf;
- Os yw'n cael ei gymhwyso tuag at dalu blaendal sicrwydd;
- Mewn rhai amgylchiadau, pan fo'r landlord wedi'i wahardd rhag gosod yr eiddo oherwydd statws mewnfudo darpar ddeiliad y contract (nid yw gwiriadau Hawl i Rentu mewn grym yng Nghymru ar hyn o bryd - mae hwn yn faes heb ei ddatganoli);
- Mewn rhai amgylchiadau, pan fo darpar ddeiliad y contract wedi darparu gwybodaeth anwir neu gamarweiniol i'r landlord;
- Pan fo deiliad y contract yn penderfynu peidio ag ymrwymo i gontract, neu yn methu â chymryd pob cam rhesymol i ymrwymo i gontract.

159. Roedd rhywfaint o dystiolaeth gymysg o ran pa mor gyffredin yw'r defnydd o flaendaliadau cadw. Dywedodd ARLA eu bod yn eithaf safonol ond efallai nad

oeddent yn cael eu galw'n flaendaliadau cadw bob amser¹⁶⁰. Ond tynnwydd sylw at ymchwil Llywodraeth Cymru oedd yn awgrymu mai dim ond 34% o asiantiaid sy'n codi blaendaliadau cadw.¹⁶¹ Dywedodd Let Down in Wales nad oeddent yn credu eu bod mor gyffredin â hynny, ond eu bod yn fwy tebygol yn y sector myfyrwyr, lle mae galw mawr.¹⁶² Cadarnhaodd Generation Rent hefyd eu bod yn cael eu defnyddio mewn ardaloedd lle bo'r galw'n fawr gan gynnwys canol trefi a llety myfyrwyr.¹⁶³

160. Nododd NLA y gallai blaendaliadau cadw chwarae rôl gynyddol yn y sector o ganlyniad i ddiddymu ffioedd eraill,¹⁶⁴ barn a gefnogir gan Let Down in Wales¹⁶⁵.

161. Cadarnhaodd CLILC nad oeddent wedi gallu dod o hyd i unrhyw enghreifftiau o flaendaliadau cadw yn cael eu defnyddio yn y sector llety â chymorth.¹⁶⁶

162. Roedd CLILC yn gefnogol o'r darpariaethau mewn perthynas â blaendaliadau cadw, ac yn teimlo bod y cydbwysedd yn gywir.¹⁶⁷

163. Roedd Generation Rent am weld newidiadau i'r Bil fel bod y blaendal cadw yn adlewyrchu gwir gost gwirio geirdaon. Awgrymwyd, pan ellir gwneud gwiriadau credyd am £20-30, bod wythnos o rent braidd yn uchel.¹⁶⁸ Roedd Let Down in Wales hefyd yn dadlau fod gwiriadau credyd yn faes lle gallai'r sector fod

¹⁶⁰ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [125]

¹⁶¹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [128]

¹⁶² Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [403]

¹⁶³ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [402]

¹⁶⁴ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau C, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [268]

¹⁶⁵ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [403]

¹⁶⁶ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [70]

¹⁶⁷ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [79]

¹⁶⁸ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [411]

yn fwy effeithlon, gan ddweud os yw gwasanaeth gwirio landlord neu asiant gosod eiddo yn cymryd wythnos yna nid yw'r gwasanaeth yn un da iawn.¹⁶⁹

164. Clywsom hefyd fod gwaith gwirio wedi dod yn fwy effeithlon a bod y defnydd o flaendaliadau cadw wedi gostwng yn yr Alban.¹⁷⁰ Dywedodd Generation Rent yn eu tystiolaeth ysgrifenedig, na fyddai angen blaendaliadau cadw bellach pe bai'r gwaith gwirio geirdaon yn fwy effeithlon. Bu iddynt hefyd rannu profiadau cefnogwyr a soniodd am:

“Only getting the tenancy agreement the day before or the day of moving in, at which point it is very difficult to object to unfair terms. The tenancy agreement should therefore be provided upon payment of the holding deposit.”¹⁷¹

165. Roedd y Gweinidog yn credu fod blaendaliadau cadw yn cyflawni diben pwysig ac yn chwarae rhan o ran sicrhau hygyrchedd y sector rhentu preifat, drwy atal darpar denantiaid rhag cymryd sawl eiddo oddi ar y farchnad tra'n penderfynu pa un i'w ddewis. Dywedodd fod y rhain yn symiau cymharol fach o arian am gyfnod cymharol fach o amser.¹⁷²

166. Soniodd Let Down in Wales am bryderon ynghylch landlordiaid neu asiantiaid gosod eiddo yn cymryd amryw o flaendaliadau cadw.¹⁷³ Roedd Generation Rent¹⁷⁴ a Shelter Cymru¹⁷⁵ yn cefnogi'r galwadau i ddiwygio'r Bil i wahardd landlord neu asiant gosod eiddo rhag cymryd mwy nag un blaendal cadw fesul eiddo. Dywedodd ARLA, am resymau ymarferol, na fyddai landlord neu asiant gosod eiddo yn gwneud yr un gwaith sawl gwaith, gan wybod y byddent yn colli pob un ond un o'r blaendaliadau cadw.¹⁷⁶

¹⁶⁹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [414]

¹⁷⁰ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [15]

¹⁷¹ **RHF06 Generation Rent, tudalen 3**

¹⁷² Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [201]

¹⁷³ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [403]

¹⁷⁴ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [402]

¹⁷⁵ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [97]

¹⁷⁶ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [148]

167. Dywedodd y Gweinidog wrth y Pwyllgor fod hwn yn fater pwysig, ac y byddai'n ystyried ymhellach a ddylai hyn gael ei gynnwys yn y Bil neu mewn canllawiau yn y dyfodol.¹⁷⁷

168. Roedd Shelter Cymru am weld y Bil yn cael ei ddiwygio er mwyn darparu cyfnod i ail-ystyried lle gellid ad-dalu'r blaendal cadw yn llawn am unrhyw reswm, oherwydd roedd yn gweld tactegau gwerthu eithaf llym ambell waith.¹⁷⁸ Cefnogodd UCM Cymru yr awgrym hwn.¹⁷⁹

169. Roedd Cyngor ar Bopeth yn dadlau y dylid ad-dalu pob blaendal cadw yn llawn. Roeddent yn dadlau na fyddai tenantiaid yn cadw mwy nag un eiddo oherwydd bod dal angen rhoi arian i lawr. Roeddent eisiau darparu ar gyfer yr adegau hynny pan fo amgylchiadau pobl yn newid neu pan roddwyd pwysau arnynt i ymrwymo i eiddo.¹⁸⁰ Cefnogwyd yr alwad hon gan Undeb Myfyrwyr Prifysgol Caerdydd, er eu bod yn derbyn y gellid ei gadw mewn amgylchiadau eithriadol.¹⁸¹

170. Roedd y Gweinidog yn credu y byddai cyfnod i ail-ystyried bron yn mynd yn groes i fwriad y blaendal ac yn credu y byddai'n annog pobl i holi am eiddo ar hap a dyma'n union mae blaendaliadau cadw yn ceisio'i leihau.¹⁸²

Ein barn ar flaendaliadau cadw

171. Rydym yn credu fod blaendal cadw bach, fel y'i nodir yn y Bil fel wythnos o rent yn daliad rhesymol a ganiateir. Mewn rhai marchnadoedd lle mae galw mawr, mae'n chwarae rhan o ran sicrhau bod y sector rhentu preifat yn parhau i fod yn hygyrch i bawb sydd am gael mynediad iddo.

172. Tra ein bod yn deall pam y byddai rhai yn hoffi gweld cyfnod o 48 awr i ail-ystyried, rydym yn cytuno â'r Gweinidog y byddai hyn yn mynd yn groes i fwriad y

¹⁷⁷ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [224]

¹⁷⁸ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [95]

¹⁷⁹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [404]

¹⁸⁰ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [102]

¹⁸¹ RHF17 Undeb Myfyrwyr Prifysgol Caerdydd, paragraff 10

¹⁸² Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [210]

blaendal cadw. Felly, nid ydym yn credu y dylid diwygio'r Bil i ddarparu ar gyfer hyn.

173. Fodd bynnag, rydym yn credu y gellid cryfhau'r Bil i atal landlord neu asiant gosod eiddo rhag cymryd mwy nag un blaendal cadw fesul eiddo. Ni fyddem am weld sefyllfa lle mae landlord neu asiant gosod eiddo yn cymryd lluo o flaendaliadau cadw ac yna'n gyrru'r darpar denantiaid benben â'i gilydd i gynyddu'r rhent.

Argymhelliad 7. Rydym yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn cyflwyno gwelliannau yng Nghyfnod 2 i wahardd landlordiaid neu asiantiaid gosod eiddo rhag cymryd mwy nag un blaendal cadw fesul eiddo.

4. 1. Gofyniad i ad-dalu blaendaliadau cadw

174. Roedd galw i ddiwygio neu egluro'r Bil mewn perthynas â'r amgylchiadau lle gellir ad-dalu blaendal cadw. Yn benodol, galwodd Shelter am eglurhad i'r cyfeiriad yn Atodlen 2 (8) at "wybodaeth anwir a chamarweiniol" nad oedd yn ddigon eglur yn eu tyb nhw. Roeddent yn pryderu y gallai:

"...minor, unintentional errors by tenants or normal fluctuations in income could be interpreted as false and misleading."¹⁸³

175. Roedd yr RLA hefyd yn teimlo bod angen mwy o eglurder ar y diffiniad o "gampau rhesymol" yn Atodlen 2, (10), ac yn arbennig yr hyn a fyddai'n cael ei ddiffinio fel camau rhesymol tenant. Roeddent yn teimlo bod camau rhesymol landlord yn glir.¹⁸⁴

176. Dywedodd y Gweinidog mai mater i'r llysoedd yw pennu rhesymolrwydd. Nododd cyfreithwyr y Llywodraeth hefyd fod hyn yn cyfateb i ddarpariaethau tebyg yn y Bil Ffioedd Tenantiaid yn Lloegr ac roedd yn unol â darpariaethau yn *Neddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016*.¹⁸⁵

177. Galwodd yr RLA hefyd am fwy o eglurder ynghylch pryd y gallai'r landlord neu'r asiant gosod eiddo gadw'r blaendal cadw. Roeddent yn pryderu y byddai'r diffyg eglurder yn arwain at asiantiaid gosod eiddo yn osgoi defnyddio blaendaliadau cadw, ac yn hytrach yn gweithredu yn debyg i dwrnamaint ac

¹⁸³ RHF09 Shelter Cymru, tudalen 4

¹⁸⁴ RHF18 RLA, paragraffau 2.2.4-2.2.5

¹⁸⁵ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [228; 229 a 231]

roeddent yn awyddus i osgoi hyn. Roeddent yn dadlau bod landlordiaid ac asiantiaid gosod eiddo yn gwerthu amser mewn eiddo, ond:

“... if it's empty and you're waiting on a tenant to bring all the documents and things like that, and the landlord loses time as a result of that, I think that's something to genuinely consider about how you might recover money from the holding deposit. Ultimately, a week's not a long time to try and recover that money from this.”¹⁸⁶

178. Mae paragraff 7 o Atodlen 2 yn amodi nad oes rhaid i landlord ad-dalu blaendal cadw os yw'r landlord wedi'i wahardd gan adran 22 o'r Ddeddf Mewnfudo rhag gosod eiddo i'r darpar denant, gan eu bod wedi'u hanghymhwyso rhag rhentu oherwydd eu statws mewnfudo. (Gelwir hyn yn aml fel gwiriad “Hawl i Rentu”).

179. Cawsom llythyr wedi'i arwyddo ar y cyd gan:

- Sefydliad Tai Siartredig Cymru;
- Tai Pawb;
- Y Comisiwn Cydraddoldeb a Hawliau Dynol;
- Dr Simon Hoffman;
- Shelter Cymru;
- Cartrefi Cymunedol Cymru.

180. Roedd y llythyr yn nodi:

“As a general principle we feel that unless prospective tenants have deliberately misrepresented their circumstances they should not be left substantially out of pocket. Also given the lack of understanding around the scheme there is considerable danger that right to rent decisions may be incorrect.”¹⁸⁷

181. Nid yw gwiriadau Hawl i Rentu wedi dod i rym yng Nghymru eto, ac roedd Shelter Cymru yn dadlau, hyd yn oed pe baent yn dod i rym, nad oes rheswm i ddeddfwriaeth Cymru gyd-fynd â'r darpariaethau yn y Bil Ffioedd Tenantiaid yn

¹⁸⁶ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [271]

¹⁸⁷ RHF12 Llythyr ar y cyd gan wahanol sefydliadau

Lloegr.¹⁸⁸ Mae Tai Pawb yn cynghori'n gryf y dylid diddymu'r ddarpariaeth hon. Roeddent yn pryderu y byddai landlordiaid diegwyddor yn targedu darpar denantiaid na fyddai'n pasio'r gwiriadau hyn yn eu tyb nhw er mwyn dal gafael ar y blaendal cadw.¹⁸⁹

182. Roedd rhanddeiliaid hefyd yn pryderu efallai nad yw darpar denantiaid yn ymwybodol nad ydynt yn gallu rhentu eiddo;¹⁹⁰ neu efallai y byddant yn methu'r prawf gwirio o ganlyniad i wallau'r Swyddfa Gartref.

183. Pan holwyd y Gweinidog am ddarpariaethau hawl i rentu, dywedodd fod y ddarpariaeth hon yn adlewyrchu'r hyn sydd eisoes ar y llyfr statud. Eglurodd un o gyfreithwyr Llywodraeth Cymru bod y ddarpariaeth yn sicrhau cydraddoldeb rhwng statud Cymru-a-Lloegr a byddai'n sicrhau nad oedd deiliaid contract yng Nghymru o dan anfantais o gymharu â thenantiaid yn Lloegr.

184. Darparwyd eglurder pellach mewn gohebiaeth gan y Gweinidog i'r Pwyllgor a bwysleisiodd mai sicrhau cydraddoldeb rhwng landlordiaid yng Nghymru a Lloegr, yn hytrach na thenantiaid oedd y bwriad. Yn y llythyr hwn, nododd y Gweinidog:

Mae Deddf Mewnfudo 2014 yn ymwneud â maes sydd heb ei ddatganoli ac mae Deddf 2014 yn cwmpasu'r DU yn ei chyfanrwydd. Nid yw cyfeiriad at Ddeddf 2014 ym mharagraff 7 o Atodlen 2 i'r Bil yn cychwyn adran 22 o Ddeddf 2014, nac yn cadarnhau'r hawl i rentu yng Nghymru, yn hytrach mae'n adlewyrchu deddfwriaeth sydd eisoes ar y llyfr statud. Ni ellir anwybyddu hyn.

Byddai dileu'r ddarpariaeth hon o Atodlen 2 yn rhoi landlordiaid yng Nghymru dan anfantais o'u cymharu â'u cymheiriaid yn Lloegr. Byddai'n ofynnol i landlord yng Nghymru ddychwelyd blaendal cadw er gwaethaf y ffaith y byddai tenant wedi darparu gwybodaeth ffug neu gamarweiniol, ond ni fyddai'n rhaid i landlord yn Lloegr wneud hynny.

Byddai'n rhaid ad-dalu'r blaendal yng Nghymru er gwaethaf y ffaith bod y landlord wedi'i wahardd rhag rhoi contract i ddeiliad y contract pan na fyddai disgwyl bod y landlord, a phan na ellid yn rhesymol bod wedi disgwyl i'r landlord, wybod y sefyllfa cyn derbyn y blaendal ac o

¹⁸⁸ RHF09 Shelter Cymru, tudalennau 4-5

¹⁸⁹ RHF16 Tai Pawb, paragraffau 3.3-3.5

¹⁹⁰ RHF09 Shelter Cymru, tudalennau 4-5

ganlyniad bod y partïon yn methu â llofnodi'r contract cyn y dyddiad cau ar gyfer cytundeb.

Yn ystod y cyfnod hwn, byddai hawl cynnig cyntaf mewn perthynas â rhoi'r contract, yn amodol ar y landlord yn cynnal gwiriadau addasrwydd. Byddai hyn yn creu anfantais glir i landlord yng Nghymru o'i gymharu â landlord yn Lloegr, o ganlyniad i ddeddfwriaeth sy'n berthnasol i'r DU gyfan. Rydym o'r farn y dylid cadw'r ddarpariaeth hon yn y Bil a hynny'n bennaf i sicrhau bod landlordiaid yng Nghymru a Lloegr yn cael eu trin yn gyfartal mewn modd sy'n adlewyrchu'r ddeddfwriaeth bresennol.”¹⁹¹

Ein barn ar y gofyniad i ad-dalu blaendaliadau cadw

185. Nid ydym yn cefnogi'r galwadau i ad-dalu blaendaliadau cadw yn llawn ym mhob un neu'r rhan fwyaf o amgylchiadau. Pe bai rhaid ad-dalu'r holl flaendaliadau cadw yn llawn, yna ni fyddent o unrhyw werth, a gallai tenantiaid roi nifer o flaendaliadau cadw i lawr gan arwain at wastraff amser a cholledion ariannol i landlordiaid.

186. Rydym am weld y cyfeiriad at Hawl i Rentu yn cael ei ddiddymu o'r Bil. Nid ydym yn credu y dylai methu prawf gwirio Hawl i Rentu (os caiff y darpariaethau eu cyflwyno yng Nghymru) fod yn sail i landlord neu asiant gosod eiddo ddal gafael ar y blaendal cadw. O dan yr amgylchiadau hyn, dylid ad-dalu'r blaendal yn llawn, yn syth i'r darpar denant. Nid yw David Melding AC na Gareth Bennet AC yn cytuno â'r casgliad hwn.

Argymhelliad 8. Rydym yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn cyflwyno gwelliannau yng Nghyfnod 2 i ddileu paragraff 7 o Atodlen 2. Nid yw David Melding AC a Gareth Bennett AC yn cytuno â'r argymhelliad hwn.

187. Rydym yn nodi bod gwiriadau Hawl i Rentu yn ddarostyngedig i adolygiad barnwrol, fydd yn cael ei glywed ym mis Rhagfyr.

¹⁹¹ Llythyr gan y Gweinidog Tai ac Adfywio, 28 Medi 2018

5. Gorfodaeth

Mae disgwyl y bydd y rhan fwyaf yn cydymffurfio â'r Bil; bydd gorfodaeth yn hanfodol i gyflawni ei ddiben. Rydym yn credu bod angen cryfhau'r darpariaethau gorfodi.

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

189. Mae Adran 10 yn rhoi pwerau i awdurdodau lleol awdurdodi swyddogion i ofyn am ddogfennau neu wybodaeth mewn perthynas â'r Bil.

190. Mae Adrannau 10 ac 11 yn creu nifer o droseddau i sicrhau y gellir gorfodi'r darpariaethau yn y Bil yn effeithiol.

191. O dan Adran 11 y Bil, mae'n drosedd i berson fethu â darparu dogfennau (fel y nodir mewn hysbysiad o dan Adran 10) neu wybodaeth fel sy'n ofynnol gan awdurdod tai lleol, oni bai bod ganddynt esgus rhesymol. Mae person sy'n cyflawni'r drosedd hon yn agored ar euogfarn ddiannod i ddirwy heb fod yn fwy na lefel 4 ar y raddfa safonol (£2,500 ar hyn o bryd). Mae person sy'n mynd ati'n fwriadol i newid, atal neu i ddinistrio unrhyw ddogfen y gofynnwyd iddynt ei chyflwyno yn cyflawni trosedd sy'n ddarostyngedig i ddirwy anghyfyngedig.

192. Mae Adran 12 yn creu dwy drosedd sy'n ddarostyngedig i ddirwyon anghyfyngedig. Mae darparu gwybodaeth anwir neu gamarweiniol naill ai'n fwriadol neu'n ddi-hid yn drosedd. Cyflawnir trosedd hefyd os yw unrhyw berson yn darparu gwybodaeth anwir neu gamarweiniol (unwaith eto, naill ai'n fwriadol neu'n ddi-hid) i berson arall a chan wybod y bydd y person arall yn darparu'r wybodaeth mewn ymateb i hysbysiad o dan Adran 10.

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

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

195. Mae Adran 14 yn nodi os yw person wedi'i euogfarnu o drosedd o dan y Bil, rhaid hysbysu'r awdurdod trwyddedu (Cyngor Caerdydd dan frand Rhentu Doeth Cymru) ar gyfer Rhan 1 o *Ddeddf Tai (Cymru) 2014*. Yna bydd yr awdurdod trwyddedu yn ystyried yr euogfarn ac yn penderfynu a yw'r person yn berson addas a phriodol i ddal trwydded landlord neu asiant. Fel amod o'u trwydded, rhaid i landlordiaid ac asiantiaid hefyd gydymffurfio â'r Cod Ymarfer a gyhoeddwyd gan Rhentu Doeth Cymru a fydd yn cael ei ddiweddarau i adlewyrchu darpariaethau'r Bil.

196. Mae Adran 15 yn rhoi pwerau i Weinidogion Cymru gyhoeddi canllawiau mewn perthynas â Rhan 4 o'r Bil ac mae'n rhaid i awdurdodau lleol dalu sylw iddynt.

197. Mae Adran 16 yn diffinio swyddog awdurdodedig.

5. 1. Adnoddau gorfodi

198. Er ein bod wedi clywed tystiolaeth gan awdurdodau lleol, Rhentu Doeth Cymru a'r Gweinidog bod disgwyl i'r rhan fwyaf gydymffurfio â'r ddeddfwriaeth, mae'r darpariaethau gorfodi yn hanfodol i'r Bil o ran cyflawni nodau a diben datganedig Llywodraeth Cymru.

199. Clywsom gan nifer o dystion bod pryder ynglŷn â deddfwriaeth tai blaenorol ddim yn cael ei gorfodi'n effeithiol. Roedd landlordiaid a chynrychiolwyr asiantiaid gosod eiddo o'r farn y dylid gorfodi deddfwriaeth tai blaenorol yn fwy cadarn cyn cyflwyno'r Bil hwn. Dywedodd ARLA:

“History tells us that you pass laws, they don't get enforced, more laws get passed, they don't get enforced. This law is being passed because the Consumer Rights Act was not enforced. The problem we have is law after law after law after law is being passed here, in Westminster, in Holyrood, but none of it is being enforced. One local authority in England represents more than half of all the prosecutions against landlords in the country, every year. And they only do 250. The problem is not a lack of law, it's a lack of resources in local authorities to go out and enforce them, and that is what we are very worried about. NALS members, ARLA members, RICS members – we'll stop charging fees

the day that ban comes into force. Those that aren't (members),
won't."¹⁹²

200. Dywedodd CLILC fod y tybiaethau ynghylch gorfodi yn y Memorandwm Esboniadol wedi'u llunio ar y cyd ag awdurdodau lleol. Can dynnu ar y profiad diweddar o ran cyflwyno Rhentu Doeth Cymru, maent yn rhagweld y bydd lefel uchel o gydymffurfiaeth â'r ddeddfwriaeth hon.¹⁹³

201. Croesawodd Cyngor Sir Gaerfyrddin y cysylltiad y mae'r Bil hwn yn ei wneud rhwng ffioedd, a'r effaith y gall ffioedd gael ar wasanaethau digartrefedd a hygyrchedd y sector rhentu preifat. Can mai Tai fydd yn gyfrifol am orfodi yn hytrach na Safonau Masnach, roeddent o'r farn y bydd y cysylltiad hwn yn gliriach ac yn arwain at fwy o orfodi.¹⁹⁴ Dywedodd swyddogion Llywodraeth Cymru fod y Bil wedi'i ddatblygu yn y cyd-destun mai awdurdodau tai lleol sydd yn y sefyllfa orau i ymgymryd â'r math hwn o weithredu:

"This enforcement will sit rightly, we think, with the local housing authority who are engaged in those housing issues and have a more pertinent, direct relationship and interest in enforcing in this matter."¹⁹⁵

202. Dywedodd y Gweinidog eu bod wedi ystyried y profiad yn dilyn rhoi Rhentu Doeth Cymru ar waith, a bod £500 (lefel yr hysbysiad cosb benodedig) wedi bod yn ddigonol i dalu costau gorfodi.¹⁹⁶

Ein barn ar adnoddau gorfodi

203. Rydym yn nodi'r pryderon a godwyd gan randdeiliaid ynghylch adnoddau ar gyfer gorfodi. Rydym yn rhannu eu pryderon nad yw deddfwriaeth tai wedi cael ei gorfodi'n ddigon eang i sicrhau bod deddfwriaeth yn cyflawni bwriadau polisi yn effeithiol ac yn gyson ledled Cymru. Yn arbennig y pryderon am y gorfodi cyfyngedig a fu yn ôl pob tebyg ar *Ddeddf Hawliau Defnyddwyr 2015*. Fodd bynnag, nid ydym o'r farn mai Deddf Hawliau Defnyddwyr yw'r cymharydd cywir

¹⁹² Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [182]

¹⁹³ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [88]

¹⁹⁴ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [34 a 100]

¹⁹⁵ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [159]

¹⁹⁶ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [158]

â'r Bil hwn. Mae *Deddf Tai (Cymru) 2014* yn gymhariaeth fwy priodol. Rydym yn dawelach ein meddwl o ganlyniad i dystiolaeth gan awdurdodau lleol bod y costau yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn realistig ac y bydd ganddynt adnoddau digonol i orfodi'r Bil hwn.

5. 2. Cyfyngiadau ar derfynu contractau meddiannaeth

204. Mae rhai amgylchiadau a nodir mewn deddfwriaeth tai arall pan gaiff landlord ei atal rhag derfynu tenantiaeth gan nad ydynt wedi cydymffurfio â'r gyfraith. Er enghraifft, lle nad yw landlord wedi cofrestru gyda Rhentu Doeth Cymru neu heb gydymffurfio â deddfwriaeth diogelu blaendal tenantiaeth. Mae'r cyfyngiadau hyn yn atal cyflwyno hysbysiad Adran 21 "dim bai" ar denantiaid byrddaliadol sicr. Nid oes gan y Bil hwn/nid yw'r Bil hwn yn cynnwys cyfyngiadau o'r fath.

205. Nododd Cyngor Sir Gaerfyrddin y byddai diwygio'r Bil i gael cyfyngiad tebyg yn sicrhau cysondeb â darnau eraill o ddeddfwriaeth. Dywedwyd bod hyn wedi bod yn offeryn cyfleus iawn i dimau opsiynau tai ledled y wlad. Nodwyd bod cyfyngiadau ar gyhoeddi hysbysiad adran 21, er nad yw o reidrwydd yn atal troi allan, yn aml yn rhoi digon o amser i awdurdodau lleol gefnogi'r tenant i ddod o hyd i dŷ eraill.¹⁹⁷

206. Galwodd Shelter Cymru¹⁹⁸ a Generation Rent¹⁹⁹ i'r Bil gael ei ddiwygio i alluogi cyfyngiad ar adfer meddiant pan mae'r landlord neu'r asiant wedi derbyn taliadau gwaharddedig a heb eu had-dalu.

207. Clywsom fod cyfyngiadau o'r fath ar feddiant wedi bod yn rhan effeithiol iawn o gynllun trwyddedu Rhentu Doeth Cymru.²⁰⁰

208. Roedd gan yr NLA ar y llaw arall bryderon ynghylch cyfyngiadau o'r fath, gan ddweud ei bod yn bwysig na ddylai camgymeriad gonest gan landlord neu asiant gosod eiddo roi:

“... indefinite security forever, frankly, which is what we’re witnessing at the moment with some of the recent changes to the assured shorthold

¹⁹⁷ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [119]

¹⁹⁸ RHF09 Shelter Cymru, tudalen 6

¹⁹⁹ RHF06 Generation Rent, tudalen 4

²⁰⁰ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [133]

tenancy, for instance, where issues of evidence have not been properly recorded.”²⁰¹

209. Cafwyd galwad am foratoriwm neu gyfyngiad y gellid ei ddefnyddio i sicrhau nad oedd hyn yn ddigwydd.²⁰²

210. Dywedodd y Gweinidog bod Llywodraeth Cymru wedi bod yn pwysu a mesur ac y byddai'n anfon neges gref o ran ein dull o ymdrin â landlordiaid gwael a'r defnydd amhriodol, yn aml, o hysbysiadau adran 21.²⁰³

Ein barn ar gyfyngiadau ar derfynu contractau meddiannaeth

211. Rydym yn cytuno â rhanddeiliaid bod hwn yn fwch yn y Bil. Rydym yn credu y dylid cynnwys gosod cyfyngiadau ar derfynu contract meddiannaeth ar sail taliadau gwaharddedig yn y Bil. Bydd hyn yn cryfhau'r Bil, yn helpu i wella hawliau tenantiaid ac yn anfon neges glir a chadarn iawn i landlordiaid ac i asiantiaid gosod eiddo am ddifrifoldeb torri'r ddeddfwriaeth.

Argymhelliad 9. Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn cyflwyno gwelliannau yng Nghyfnod 2 i gyfyngu ar allu landlordiaid i gyhoeddi hysbysiadau Adran 21 (neu hysbysiadau cyfatebol o dan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016) os ydynt wedi codi ffi waharddedig a heb ad-dalu'r tenant.

5. 3. Hysbysiadau Cosb Benodedig

212. Tynnwyd sylw at ddau brif fater ynglŷn â Hysbysiadau Cosb Benodedig yn ystod ein gwaith craffu ar y Bil fel yr oedd yn gysylltiedig â threfn Hysbysiadau Cosb Benodedig: lefel y gosb benodedig a'r mater mwy technegol ynghylch sut y gellid rhoi gwybod i Rhentu Doeth Cymru am Hysbysiadau Cosb Benodedig sy'n cael eu cyhoeddi a'u talu.

213. Ar fater lefel y gosb benodedig, roedd y dystiolaeth yn gymysg. Roedd cynrychiolwyr landlordiaid, asiantiaid gosod eiddo a thenantiaid i gyd yn teimlo y dylid cynyddu lefel y gosb benodedig. Eto roedd awdurdodau lleol o'r farn bod lefelau'r cosbau penodedig yn briodol.

214. Dywedodd ARLA:

²⁰¹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau LILC, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [305]

²⁰² Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [305]

²⁰³

“England has taken quite a hard-line approach with the level of fines – unlimited fines of criminal prosecution. I think the fines that exist in this Bill at the moment, whilst Wales is a different market – rents are lower than in certain parts of England – they’re not high enough. You need to make it a deterrent to the chancers, and there will be chancers, and the last thing you want, the last thing anybody wants, is to create a two-tier market where some continue charging fees with, pretty much, impunity.”²⁰⁴

215. Awgrymwyd, gyda ffioedd cyfartalog yn £200, a nifer cyfartalog eiddo fesul asiant yn 200, y byddai angen cyhoeddi 162 o hysbysiadau cosb benodedig i'r asiant fod ar ei golled. Dywedwyd mai'r allwedd i lwyddiant y Bil hwn yw ei fod yn gweithredu fel ataliad i ben isaf y farchnad, sef y rhai sy'n codi ffioedd gormodol. Roeddent yn cefnogi cosbau ariannol rhwng £5,000 a £30,000.²⁰⁵

216. Roedd eraill a oedd am weld cynnydd yn lefel y cosbau ariannol yn cynnwys Cyngor ar Bopeth,²⁰⁶ Generation Rent,²⁰⁷ Shelter Cymru,²⁰⁸ NLA²⁰⁹ a RLA²¹⁰.

217. Wrth drafod lefelau'r cosbau penodedig, nododd tystion gan gynnwys RLA²¹¹ a Sefydliad Tai Siartredig Cymru²¹² y gwahaniaeth rhwng yr hyn a allai fod yn ataliad i landlord hunan-reoli gydag un eiddo yn unig ag asiant gosod eiddo a allai fod yn rheoli llawer o eiddo. Awgrymwyd y gellid mabwysiadu dull sy'n defnyddio bandiau/haenau, fel y mae Rhentu Doeth Cymru yn ei wneud ar hyn o bryd lle mae asiantiaid â phortffolios mwy yn talu cosbau uwch.²¹³

²⁰⁴ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [176]

²⁰⁵ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [161-162]

²⁰⁶ RHF11 Cyngor ar Bopeth, paragraff 9

²⁰⁷ RHF06 Generation Rent, tudalen 4

²⁰⁸ RHF09 Shelter Cymru, tudalen 6

²⁰⁹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [290]

²¹⁰ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [292]

²¹¹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [292]

²¹² Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [231]

²¹³ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [289]

218. Dywedodd Cyngor Sir Gaerfyrddin y dylai cosbau ariannol fod yn gymesur â'r drosedd. Nodwyd hefyd y gallai awdurdodau lleol ddefnyddio *Deddf Enillion Troseddau 2002* i adennill arian os oes angen.²¹⁴

219. Dywedodd Cyngor Sir Gaerfyrddin eu bod nhw, a'r panel technegol tai yn fodlon bod cosbau hysbysiadau cosb benodedig wedi'u gosod ar y lefel gywir, ac y byddent yn talu'r costau gorfodi.²¹⁵ Wrth ymateb i'r awgrym o ddull sy'n defnyddio haenau mewn perthynas â chosbau ariannol, dywedodd Cyngor Sir Gaerfyrddin:

"I think a flat rate is more appropriate for local authorities. Like I alluded to earlier, the penalty should fit the crime. Well, the crime is the crime; well the crime is that they're charging prohibited fees, so it's the amount of enforcement activity it takes for the local authority to pursue that enforcement action. So, that doesn't change whether the agent has got a portfolio of 1,000 properties or 10 properties. So, that's -. The fine should be set at a flat rate. The prosecution, however, and the punishment under the prosecution, for each offence, may need to reflect the size of that agent's portfolio."²¹⁶

220. Nododd CLILC ei bod hi bob tro'n bosibl diddymu trwydded, mewn achosion difrifol, a dywedwyd bod gan yr ymagwedd at Hysbysiadau Cosb Benodedig yn y Bil urddas gan ei bod mor syml.²¹⁷

221. O ran lefelau y gosb benodedig, dywedodd y Gweinidog mai'r ataliad eithaf yw'r posibilrwydd o golli trwydded i weithredu gan Rhentu Doeth Cymru. Fodd bynnag, nid oedd hi'n gwbl glwm wrth y lefelau presennol. Er ei bod am gadw'r gyfundrefn orfodi mor syml a thryloyw â phosibl, nododd y byddai'n ystyried system sy'n defnyddio bandiau/haenau ar gyfer hysbysiadau cosb benodedig pe bai'n gweithi'n well.²¹⁸ Dywedodd y Gweinidog y byddai dirwyon a roddwyd gan lys yn berthnasol i ddifrifoldeb y drosedd ac y byddai modd cymryd ymagwedd

²¹⁴ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [64-66]

²¹⁵ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [104-106]

²¹⁶ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [108]

²¹⁷ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [112]

²¹⁸ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [261]

wahanol at landlord ag un eiddo ac at asiant gosod eiddo gyda phortffolio mawr.²¹⁹

222. Nododd un o gyfreithwyr Llywodraeth Cymru y bydd cyfle i newid lefel yr hysbysiad cosb benodedig drwy reoliadau os yw tystiolaeth yn awgrymu nad yw'r lefel a osodwyd ar hyn o bryd yn ddigonol.²²⁰

223. Soniodd y Gweinidog hefyd am y stop cefn eithaf, sef y posibilrwydd o golli trwydded, fel rheswm pam nad oedd hi'n teimlo bod angen dilyn yr ymagwedd yn y Bil Ffioedd Tenantiaid yn Lloegr, lle mae awdurdodau lleol yn gallu gollwng erlyniad troseddol am gosb ariannol hyd at £30,000.²²¹

224. Mater mwy technegol, ond sy'n dal i fod yn bwysig, yw hwnnw o hysbysu Rhentu Doeth Cymru. Dywedodd Rhentu Doeth Cymru y dylid rhoi gwybod iddyn nhw pan fo hysbysiad cosb benodedig yn cael ei gyflwyno neu ei dalu, gan fod gwybodaeth o'r fath yn helpu i wella cadernid eu systemau.²²² Ar hyn o bryd, nid oes unrhyw ddarpariaethau o'r fath yn y Bil.

225. Archwiliwyd hyn ymhellach gyda'r Gweinidog. Tynnodd swyddogion sylw at rai o'r materion oedd angen eu hystyried ymhellach, gan gynnwys y ffaith mai diben hysbysiad cosb benodedig yw sicrhau mai dyna ddiwedd y mater ar ôl iddi gael ei thalu, ac felly ni ddylid cymryd unrhyw gamau pellach. Nodwyd hefyd bod gan awdurdodau lleol yr opsiwn o fynd yn syth at y llysoedd os yw'r landlord neu'r asiant yn achos pryder.²²³

Ein barn ar Hysbysiadau Cosb Benodedig

226. Roedd tystiolaeth glir ar draws y sector nad yw'r lefelau arfaethedig o gosbau penodedig yn ddigon uchel. Mynegodd landlordiaid, asiantiaid gosod eiddo a chynrychiolwyr tenantiaid bryderon na fyddai'r cosbau ynghlwm ag hysbysiadau cosb benodedig yn gweithredu fel ataliad digonol i landlordiaid ac asiantiaid gosod eiddo twyllodrus. Tra ein bod yn cydnabod y dystiolaeth sy'n awgrymu y

²¹⁹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 21 Mehefin 2018, Cofnod y Trafodion [79]

²²⁰ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [160]

²²¹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [263]

²²² Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [295]

²²³ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [243-248]

bydd y rhan fwyaf yn cydymffurfio â'r ddeddfwriaeth, mae'n debyg mai'r gweithredwyr amheus, a'r rhai sydd eisoes yn codi ffioedd uchel, yw'r rhai lleiaf tebygol o gydymffurfio. Felly, dylid cryfhau'r Bil yn hyn o beth, i sicrhau bod yr ataliadau'n ddigonol i leihau'r risg o landlordiaid neu asiantiaid gosod eiddo geisio codi ffioedd gwaharddedig.

Argymhelliad 10. Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn cyflwyno gwelliannau yng Nghyfnod 2 i gynyddu lefelau cosbau penodedig.

227. Rydym yn gallu gweld bod rhinweddau i ryw fath o system sy'n defnyddio haenau neu fandiau, ond rydym yn deall bod yn rhaid cydbwyso hyn â'r potensial o wneud y gyfundrefn orfodi yn fwy cymhleth. Rydym yn gefnogol i ddymuniad y Gweinidog i gadw'r drefn yn syml. Felly, rydym yn credu y dylid gwneud rhagor o waith i edrych ar rinweddau dull o'r fath a sut y gallai weithio'n ymarferol.

Argymhelliad 11. Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn rhoi rhagor o ystyriaeth i ddull sy'n defnyddio bandiau/haenau ar gyfer lefelau'r cosbau sy'n gysylltiedig â hysbysiadau cosb benodedig.

228. Rydym yn cytuno â Rhentu Doeth Cymru bod angen tynhau'r broses i sicrhau, pan fydd hysbysiad cosb benodedig yn cael ei dalu, bod Rhentu Doeth Cymru yn cael gwybod am hyn. Bydd hyn yn helpu o ran eu proses casglu gwybodaeth, ac yn gwneud y system yn fwy cadarn.

Argymhelliad 12. Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn cyflwyno gwelliannau yng Nghyfnod 2 i'w gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol hysbysu Rhentu Doeth Cymru pan fydd Hysbysiad Cosb Benodedig yn cael ei dalu.

229. Ar ôl ystyried y drefn orfodi ym Mil Ffioedd Tenantiaid, rydym yn credu, er y stop cefn ychwanegol o drwyddedu yng Nghymru, bod mwy o hyblygrwydd yn y system yn Lloegr. Mae cael cosbau ariannol uwch yn gwneud y drefn orfodi yn fwy o ataliad, ac fel y nodwyd yn flaenorol, y gobaith yw y bydd yn sicrhau lefelau uwch o gydymffurfiaeth yn y lle cyntaf.

Argymhelliad 13. Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn cyflwyno gwelliannau yng Nghyfnod 2 er mwyn cyfateb â'r darpariaethau yn y Bil Ffioedd Tenantiaid yn Lloegr sy'n galluogi codi cosbau ariannol uwch yn hytrach nag erlyn.

5. 4. Adennill ffioedd gwaharddedig ac iawndal

230. Nid oes unrhyw ddarpariaethau yn y Bil i sicrhau bod ffioedd gwaharddedig yn cael eu hadennill yn awtomatig ar ôl cyhoeddi Hysbysiad Cosb Benodedig.

Fodd bynnag, gall y llys orchymyn ad-dalu'r ffioedd ar ôl erlyniad llwyddiannus. Os nad oes erlyniad, bydd yn rhaid i denant fynd trwy'r llysoedd sifil i geisio adennill y taliad, os nad yw landlord neu asiant gosod eiddo wedi ad-dalu ffi gwaharddedig.

231. Nid oes unrhyw ddarpariaethau hefyd ar gyfer unrhyw fath o iawndal pan godir ffi gwaharddedig.

232. Roedd consensws ymhlith yr holl randdeiliaid y dylid ad-dalu unrhyw ffioedd gwaharddedig yn awtomatig. Ond nid oedd pawb yn cytuno ynghylch iawndal.

233. Roedd ystod o randdeiliaid yn pryderu ynghylch y rhwystrau y gellid eu hachosi gan ddiffyg ad-daliad awtomatig, yn enwedig i'r tenantiaid mwyaf agored i niwed. Roedd Cyngor ar Bopeth yn dadlau bod dull unioni hygyrch yn allweddol i denantiaid, ac nad y llysoedd yw'r lle i'r rheini o reidrwydd.²²⁴

234. Nododd Cyngor Sir Gaerfyrddin y byddai'n dibynnu ar y tenantiaid dan sylw, o ran a fyddai ganddynt yr hyder i gymryd camau cyfreithiol i adennill taliadau gwaharddedig. Roeddent yn credu bod gan awdurdodau lleol rôl i gefnogi tenantiaid sy'n agored i niwed yn y broses honno.²²⁵ Dywedwyd hefyd bod angen diwygio'r Bil i'w gwneud hi'n glir bod gan yr awdurdod lleol swyddogaeth o ran cefnogi'r tenantiaid hyn yn y broses.²²⁶ Byddai hyn yn cyd-fynd â darpariaethau yn y Bil Ffioedd Tenantiaid yn Lloegr. Roedd Shelter Cymru yn cefnogi'r cynnig hwn.²²⁷

235. Dywedodd Rhentu Doeth Cymru y gallai cynnwys mecanwaith, lle roedd yr Hysbysiad Cosb Benodedig hefyd yn cynnwys darpariaeth ar gyfer ad-dalu'r tenant, fod yn gyflymach ac yn haws i'r tenant.²²⁸

236. Dywedodd swyddogion Llywodraeth Cymru nad oedd gan awdurdodau lleol y profiad na'r sgil i orfodi ad-dalu unrhyw ffioedd gwaharddedig mewn modd priodol, yn wahanol i'r llysoedd sirol. Dywedwyd, tra y gallai fod yn glir bod taliad gwaharddedig wedi'i dalu:

“... arguments that could follow about whether that prohibited payment had been refunded, had been refunded in part or had been utilised in

²²⁴ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [149]

²²⁵ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [127]

²²⁶ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [131]

²²⁷ [RHF09 Shelter Cymru, tudalen 7](#)

²²⁸ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [295]

another way could take them into an area that would be much more complicated to unpick. So, for that reason, we feel that the county court is the place that is best placed to arbitrate on that and to be able to enforce.”²²⁹

237. Awgrymodd un o gyfreithiwr Llywodraeth Cymru y byddai’n eithaf llafurus i awdurdodau lleol fwrw ymlaen â’r gwaith hwn ar ran tenant.²³⁰ Dywedodd y Gweinidog nad oeddent am weld sefyllfa lle nad oedd awdurdodau lleol yn cymryd camau gorfodi oherwydd y byddai’r gwaith yn rhy feichus.²³¹

238. Mewn gohebiaeth bellach ar y mater hwn, dywedodd y Gweinidog:

“Ar gyfer hawlwyr nad ydynt mewn perygl o fod yn ddigartref, ond sydd, serch hynny, yn gofyn am help gan yr awdurdod lleol i wneud hawliad, bydd awdurdodau lleol yn eu cyfeirio at gorff cynghori megis Cyngor ar Bopeth, Shelter Cymru ac NUS Cymru, sydd eisoes yn arbenigo mewn cefnogi unigolion sy’n wynebu anghydfodau ariannol neu anawsterau ariannol. Yn hynny o beth, rwy’n credu eu bod mewn sefyllfa well i gynnig y math hwn o gymorth o ystyried eu harbenigedd a’u profiad. Yn ogystal, mae rhoi pwerau i awdurdodau lleol gynorthwyo deiliaid contractau i adennill taliadau gwaharddedig yn creu’r risg y bydd yr awdurdodau hynny’n cael eu tynnu i mewn i anghydfodau parhaus, a fydd yn aml yn hirfaith, ynghylch hawliadau ariannol. Yn ogystal â dyblygu gwaith, gall hyn olygu bod adnoddau’n cael eu dargyfeirio o ddyletswyddau gwasanaethau cyhoeddus ehangach, gan gynnwys y rhai a fyddai’n angenrheidiol er mwyn gorfodi’r Bil yn llwyddiannus.”²³²

239. Roedd Generation Rent²³³ yn dadlau o blaid iawndal gan awgrymu y dylai fod hyd at dair gwaith swm y ffioedd gwaharddedig. Byddai hyn yn unol â’r rheolau ar gyfer cynlluniau diogelu blaendal tenantiaeth. Dywedodd ARLA nad oeddent yn

²²⁹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [279]

²³⁰ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [281]

²³¹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [283]

²³² Llythyr gan y Gweinidog Tai ac Adfywio, 28 Medi 2018.

²³³ RHF06 Generation Rent, tudalen 1

gwrthwynebu mewn egwyddor, er bod ganddynt bryderon ynghylch sut y byddai'n gweithredu mewn gwirionedd.²³⁴

240. Roedd NLA o'r farn mai prin iawn fyddai'r achlysuron lle byddai iawndal yn briodol, gan ddweud y byddai'n rhaid profi niwed, ac mai prin iawn fyddai'r amgylchiadau yn yr achosion hyn lle gellid dangos bod niwed wedi'i achosi, ac y byddai'n rhaid iddynt gael eu nodi'n glir iawn.²³⁵

241. Mewn tystiolaeth, eglurodd Llywodraeth Cymru nad oedd angen gosod darpariaethau yn y Bil ynghylch iawndal, gan y gallai llysoedd ychwanegu taliadau llog i unrhyw daliadau gwaharddedig a gymerwyd.²³⁶ Dywedodd y Gweinidog hefyd, er mwyn dyfarnu iawndal, bod yn rhaid dangos i'r llys bod niwed wedi'i achosi, a byddai'n anodd cael tystiolaeth i gefnogi hyn. Dywedodd un o gyfreithwyr Llywodraeth Cymru y byddai dim ond yn ychwanegu haen arall o ran darparu tystiolaeth o golled bellach a gafodd y tenant.²³⁷

Ein barn ar adennill ffioedd gwaharddedig ac iawndal

242. Mae'n bwysig y dylai tenantiaid allu adennill ffioedd a godwyd yn anghyfreithlon yn y ffordd hawsaf bosibl. Fel arall, mae perygl na fydd tenantiaid yn manteisio'n llawn ar y ddeddfwriaeth hon. Felly, rydym am weld y Bil yn cael ei ddiwygio fel ei bod hi'n ofynnol ad-dalu unrhyw daliadau gwaharddedig pan fydd Hysbysiad Cosb Benodedig yn cael ei dalu.

243. Ni chawsom ein argyhoeddi gan y dystiolaeth a glywsom gan y Gweinidog a'i swyddogion ar y mater hwn. Mae disgwyl i denantiaid fynd trwy broses gyfreithiol i adennill ffioedd a godwyd yn anghyfreithlon yn afresymol ac yn annheg. Mae'n fwlch sylweddol yn y ddeddfwriaeth, ac un sydd angen ei unioni yn ein tyb ni.

244. Nodwn â diddordeb bod Adran 10 o'r Bil Ffioedd Tenantiaid (fel y'i cyflwynwyd) yn rhoi'r pwerau i'r asiantaeth orfodi i'w gwneud hi'n ofynnol ad-dalu'r taliad gwaharddedig. Os na chyflwynir gwelliant tebyg, bydd tenantiaid yng Nghymru dan anfantais sylweddol o gymharu â thenantiaid yn Lloegr.

²³⁴ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [165]

²³⁵ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [318]

²³⁶ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [297]

²³⁷ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [302-303]

Argymhelliad 14. Rydym yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn cyflwyno gwelliannau yng Nghyfnod 2 i'w gwneud yn ofynnol i ad-dalu unrhyw ffioedd gwaharddedig pan fydd hysbysiad cosb benodedig yn cael ei dalu, yn unol â'r Bil Ffioedd Tenantiaid yn Lloegr.

245. Tra'n cydymdeimlo â'r galwadau am iawndal, nid ydym o'r farn y gellir ymgorffori hyn yn y system Hysbysiad Cosb Benodedig. Nid yw awdurdodau lleol yn y sefyllfa orau i wneud y math hyn o ddyfarniad. Rydym yn credu mai'r llysoedd ddylai wneud penderfyniadau ynglŷn ag iawndal.

6. Materion eraill

Ystyriwyd ystod o faterion eraill, gan gynnwys Deddf Hawliau Defnyddwyr 2015, sut y bydd y Bil hwn yn rhyngweithio â deddfwriaeth tai arall a sut y bydd y Bil yn effeithio ar fyfyrwyr.

6. 1. Rhoi cyhoeddusrwydd i ffioedd asiantiaid gosod eiddo

246. Mae adran 18 y Bil yn caniatáu i Weinidogion Cymru ddiwygio *Deddf Hawliau Defnyddwyr 2015* i'w gwneud hi'n ofynnol i ffioedd asiant gael eu cyhoeddi gan unrhyw hysbysebwr ar-lein (megis Zoopla neu Rightmove) a ddefnyddir ganddo. Yn y Bil Ffioedd Tenantiaid yn Lloegr, gwneir y newidiadau hyn ar wyneb y Bil, yn hytrach na darparu pwerau i Weinidogion y Llywodraeth wneud rheoliadau. Mae hefyd yn caniatáu i Weinidogion Cymru ddiwygio Deddf 2015 fel bod modd gosod mwy nag un cosb mewn perthynas â'r un achos o dorri dyletswydd ym Mhennod 3 o Ran 3 o Ddeddf 2015. Mae'r Memorandwm Esboniadol yn nodi bod hyn yn golygu y gellir gosod mwy nag un gosb pan nad yw tramgwydd parhaus wedi'i unioni.

247. Dywedodd ARLA mai ychydig iawn o orfodi sydd, ar hyn o bryd, o ddarpariaethau *Deddf Hawliau Defnyddwyr 2015*, gan ddweud nad yw tenantiaid a landordiaid yn cael y rheolaeth a'r eglurder sydd eu hangen arnynt i wneud penderfyniadau ar sail gwybodaeth.²³⁸ Dywedodd yr NLA eu bod yn teimlo ei bod yn hawdd i'r darpariaethau gael eu gorfodi'n rhagweithiol.²³⁹ Eto, dywedodd Let Down in Wales mai dim ond un awdurdod lleol oedd wedi gorfodi'r darpariaethau.²⁴⁰

248. Hefyd, tra efallai bo manylion am ffioedd ymlaen llaw ar gael ar safleoedd megis Zoopla a Rightmove, mynegwyd pryder gan Let Down in Wales nad oeddent yn rhoi manylion am ffioedd adnewyddu, ffioedd gadael neu ffioedd ychwanegol.²⁴¹

²³⁸ RHF08 ARLA, paragraff 15

²³⁹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [286]

²⁴⁰ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [457]

²⁴¹ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 5 Gorffennaf 2018, Cofnod y Trafodion [457]

249. Dywedodd y Gweinidog bod y pryderon a fynegwyd gan randdeiliaid yn y gwaith craffu ar orfodi *Deddf Hawliau Defnyddwyr 2015* mewn perthynas â ffioedd asiantiaid gosod eiddo yn deg. Nododd swyddogion y Llywodraeth hefyd y bydd y darpariaethau yn *Neddf Hawliau Defnyddwyr 2015* yn parhau i fod yn bwysig oherwydd bod y Ddeddf yn ymdrin â ffioedd a godir ar landlordiaid yn ogystal â thenantiaid, ac maen nhw am sicrhau bod y rhain yn parhau'n dryloyw.²⁴²

250. Pan ofynnwyd i'r Llywodraeth pam nad oedd y newidiadau yn cael eu gwneud ar wyneb y Bil, esboniodd swyddogion:

"I think it's a bit of futureproofing for the passage of the Bill. If something came up as a result of scrutiny of this Bill that then needed those amendments to be amended, it could be a bit confusing. We thought it would be better just to wait to see what the final picture is under this Bill and then deal with it by means of regulation-making powers."²⁴³

Ein barn ar roi cyhoeddusrwydd i ffioedd asiantiaid gosod eiddo

251. Rydym yn siomedig nad yw *Deddf Hawliau Defnyddwyr 2015* wedi cael ei gorfodi. Mae'r dystiolaeth a glywsom yn dangos mai prin iawn fu'r gorfodi ar y darpariaethau pwysig hyn, os bu gorfodi o gwbl. Rydym yn siomedig nad yw awdurdodau lleol wedi bod mewn sefyllfa i glustnodi adnoddau i'r gweithgaredd gorfodi pwysig hwn.

252. Rydym yn nodi bod y newidiadau i *Ddeddf Hawliau Defnyddwyr 2015* yn y Bil Ffioedd Tenantiaid yn Lloegr wedi'u gosod ar wyneb y Bil, tra yn y Bil hwn gwneir newididadau trwy reoliadau.

253. Rydym yn cefnogi'r argymhelliad a wnaed gan y Pwyllgor Materion Cyfansoddiadol a Deddfwriaethol y dylid defnyddio'r weithdrefn gadarnhaol ar gyfer y rheoliadau hyn. Rydym yn cytuno y dylid gwneud unrhyw newidiadau i ddeddfwriaeth sylfaenol, fel yn yr achos hwn, drwy'r weithdrefn gadarnhaol i sicrhau lefel ddigonol o graffu.

²⁴² Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 21 Mehefin 2018, Cofnod y Trafodion [216]

²⁴³ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 21 Mehefin 2018, Cofnod y Trafodion [213]

6. 2. Rhyngweithio â deddfwriaeth arall

254. Mae'r Bil hwn wedi'i ysgrifennu ar sail y rhagdybiaeth y bydd Bil Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 yn dod i rym. Pe na bai adrannau perthnasol Deddf 2016 mewn grym pan gychwynnir y Bil hwn, mae Adran 19 yn caniatáu cyflwyno darpariaethau trosiannol a fydd yn berthnasol i denantiaethau byrddaliadol sicr, fel y'u diffinnir yn Neddf Tai 1988.

255. Fe wnaethom ni archwilio gyda Llywodraeth Cymru pam nad oedd Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 wedi'i gweithredu'n llawn eto. Esboniwyd bod hyn o ganlyniad i drafodaethau parhaus gyda'r Weinyddiaeth Gyfiawnder:

"The implementation of the Act is planned for April 2019. Any delays will be as a result of delays caused at the end of the Ministry of Justice ... That really relates to the need to make changes to the court IT system and the civil procedure rules. So, we are aiming for April 2019. But the implementation of this Act isn't dependent on the implementation date for the renting homes Act. But we were hoping, or we intend to have everything come into place at the same time, alongside the Abolition of the Right to Buy and Associated Rights (Wales) Act 2018, because we realise that we're making major changes to the sector, so it's important that we do it in a way that causes least disruption, and in a way that is as simple as it possibly can be."²⁴⁴

256. Nododd swyddogion y bydd y Bil yn gweithio cystal p'un a yw'r Ddeddf honno wedi'i gweithredu neu beidio.²⁴⁵

Ein barn ar y rhyngweithio â deddfwriaeth arall

257. Rydym yn nodi eglurhad Llywodraeth Cymru bod yr oedi o ran rhoi *Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016* ar waith o ganlyniad i drafodaethau parhaus gyda'r Weinyddiaeth Gyfiawnder.

²⁴⁴ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 21 Mehefin 2018, Cofnod y Trafodion [27]

²⁴⁵ Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 21 Mehefin 2018, Cofnod y Trafodion [28]

6. 3. Myfyrwyr

258. Yn ystod ein hystyriaeth o'r Bil, clywsom am nifer o faterion penodol i'r farchnad myfyrwyr. Roedd y rhain yn cynnwys pryderon ynglŷn â chodi hanner rhent dros yr haf:

“Bydd myfyrwyr yn aml iawn yn trefnu'u llety yn ystod hanner gyntaf y flwyddyn galendr yn barod i symud i mewn ym mis Medi. Efallai y gwyddoch bod yna arfer o godi hanner rhent neu hyd yn oed rhent llawn ar fyfyrwyr yn ystod gwyliau'r haf, ond peidio rhoi mynediad iddynt i'r tŷ.

Hyd y gwelwn, nid yw'r math yma o daliad yn un a ganiateir. Os yw'r ddealltwriaeth hon yn gywir, yna mae croeso cynnes iawn i hynny.”²⁴⁶

259. Roedd pryderon hefyd y gall myfyrwyr fod yn fwy tebygol o fod yn agored i niwed gan landlord neu asiant gosod eiddo diegwyddor oherwydd diffyg profiad yn y farchnad. Yn ogystal, bydd angen gwarantwyr yn aml ar fyfyrwyr tramor.

Ein barn ar faterion sy'n ymwneud â myfyrwyr

260. Rydym yn cydnabod bod y farchnad myfyrwyr yn agored i'w ecsbloetio, sy'n aml yn manteisio ar denantiaid sydd â fawr ddim profiad o'r sector rhentu preifat neu o arfer eu hawliau defnyddwyr yn fwy cyffredinol. Rydym yn cydnabod y gwaith a wneir yn aml gan asiantaethau cynghori, gan gynnwys UCM o ran cefnogi myfyrwyr, pan maent yn wynebu anawsterau.

261. Rydym yn teimlo ein bod wedi darparu ar gyfer llawer o'r materion sy'n ymwneud â myfyrwyr yn ein hargymhellion eraill, yn enwedig o ran cyfathrebu a chefnogaeth i denantiaid fynnu eu hawliau. Fodd bynnag, rydym yn credu, fel rhan o werthusiad Llywodraeth Cymru o'r ddeddfwriaeth hon, y dylid ystyried yr effaith ar fyfyrwyr yn benodol. Byddwn yn ailystyried yr effaith mae'r ddeddfwriaeth hon wedi'i chael ar fyfyrwyr unwaith y bydd ar waith.

Argymhelliad 15. Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn parhau i adolygu effaith y ddeddfwriaeth hon ar y farchnad rhentu i fyfyrwyr.

²⁴⁶ RHF01 Undeb Cenedlaethol y Myfyrwyr.

Atodiad 1: Rhestr o sesiynau tystiolaeth lafar

Rhoddodd y tystion a ganlyn dystioaeth lafar i'r Pwyllgor ar y dyddiadau a nodir isod.

21 Mehefin 2018	Sefydliad
Rebecca Evans AC, y Gweinidog Tai ac Adfywio	Llywodraeth Cymru
Emma Williams, Dirprwy Gyfarwyddwr, Is-adran Polisi Tai	Llywodraeth Cymru
Neil Buffin, Uwch Gyfreithiwr	Llywodraeth Cymru
Huw Charles, Rheolwr y Bil	Llywodraeth Cymru
5 Gorffennaf 2018	Sefydliad
David Cox, Prif Weithredwr	Cymdeithas Asiantaethau Gosod Preswyl / Propertymark
Isobel Thomson, Prif Weithredwr	Y Cynllun Gosod Eiddo Cenedlaethol Cymeradwy
Charlotte Burles Corbett, Rheolwr Gyfarwyddwr	Sefydliad Brenhinol y Syrfeywyr Siartredig / Parkmans
Douglas Haig, Dirprwy Gadeirydd a Chyfarwyddwr Cymru	Cymdeithas Landlordiaid Preswyl
Chris Norris, Cyfarwyddwr Polisi ac Ymarfer	Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid
Liz Silversmith, Cyfarwyddwr yr Ymgyrch	Let Down in Wales
Cerith D. Rhys Jones, Rheolwr Materion Allanol	Undeb Cenedlaethol y Myfyrwyr
Hannah Slater, Rheolwr Polisi a Materion Cyhoeddus	Generation Rent
11 Gorffennaf 2018	Sefydliad
Jennie Bibbings, Rheolwr Ymgyrch	Shelter Cymru
Alun Evans, Uwch Swydddog Ymgyrchoedd ac Eiriolaeth	Cyngor ar Bopeth
Jamie Matthews, Uwch Swydddog Polisi	Cyngor ar Bopeth
Matt Dicks, Cyfarwyddwr	Sefydliad Tai Siartredig Cymru
Matthew Kennedy, Rheolwr Polisi a Materion Cyhoeddus	Sefydliad Tai Siartredig Cymru
Bethan Jones, Rheolwr Gweithredol	Rhentu Doeth Cymru

19 Medi 2018	Sefydliad
Rebecca Evans AC, Y Gweinidog Tai ac Adfywio	Llywodraeth Cymru
Emma Williams, Dirprwy Gyfarwyddwr, Is-adran Polisi Tai	Llywodraeth Cymru
Helen Kellaway, Cyfreithiwr	Llywodraeth Cymru
Huw Charles, Rheolwr y Bil	Llywodraeth Cymru

Atodiad 2: Rhestr o dystiolaeth ysgrifenedig

Rhoddodd y rhai a ganlyn dystioaleth ysgrifenedig i'r Pwyllgor:

Cyfeirnod	Sefydliad
RHF01	Undeb Cenedlaethol y Myfyrwyr
RHF02	Cymdeithas Landlordiaid Preswyl
RHF03	Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid
RHF04	Let Down in Wales
RHF05	Sefydliad Brenhinol y Syrfeywyr Siartredig
RHF06	Generation Rent
RHF07	Y Cynllun Gosod Eiddo Cenedlaethol Cymeradwy
RHF08	Cymdeithas Asiantaethau Gosod Preswyl
RHF09	Shelter Cymru
RHF10	Y Sefydliad Tai Siartredig
RHF11	Cyngor ar Bopeth
RHF12	Llythyr ar y cyd gan Y Comisiwn Cydraddoldeb a Hawliau Dynol; Cartrefi Cymunedol Cymru; Tai Pawb a Shelter
RHF13	J. Dix, landlord yn y sector breifat
RHF14	Property Redress Scheme
RHF15	Cymdeithas Tir a Busnes
RHF16	Tai Pawb
RHF17	Undeb Myfyrwyr Prifysgol Caerdydd
RHF18	Cymdeithas Landlordiaid Preswyl
RHF19	Y Cynllun Gosod Eiddo Cenedlaethol Cymeradwy