



Llywodraeth Cymru

Ymgynghoriad – crynodeb o'r ymatebion

Crynodeb o'r Ymatebion i'r Ymgynghoriad
ar Reoliadau Rheoleiddio Tai Rhent Preifat
(Gwybodaeth, Cyfnodau a Ffioedd ar gyfer
Cofrestru a Thrwyddedu) 2015 ("Rheoliadau
Gwybodaeth")

Dyddiad cyhoeddi: **Mehefin 2015**

Crynodeb o'r Ymatebion i'r Ymgynghoriad ar Reoliadau Rheoleiddio Tai Rhent Preifat (Gwybodaeth, Cyfnodau a Ffioedd ar gyfer Cofrestru a Thrwyddedu) 2015 ("Rheoliadau Gwybodaeth")

Rhagarweiniad

Pasiodd Gynulliad Cenedlaethol Cymru'r Bil Tai (Cymru) yng Ngorffennaf 2014 a rhoddwyd y Cydsyniad Brenhinol ym mis Medi 2014. Mae Rhan 1 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014 ("y Ddeddf") yn ymwneud â rheoleiddio tai rhent preifat ac yn cyflwyno cynllun cofrestru gorfodol ar gyfer landlordiaid ynghyd â gofyniad bod gan landlordiaid drwydded ar gyfer gweithgareddau gosod a rheoli eiddo.

Cafodd ymarfer ymgynghori ei gyflawni i holi barn am y polisi y tu ôl i'r Rheoliadau Gwybodaeth. Gwneir y Rheoliadau o dan adrannau 15(1), (1)(b), (4), 16(1)(e), 19(1)(b) a (d), 21(4), 23(1)(b), 46 a 142(2) o'r Ddeddf gan osod allan y wybodaeth, cyfnodau a'r ffioedd fydd yn ofynnol ar gyfer cais i gofrestru a chais am drwydded o dan Ran 1 y Ddeddf. Roedd yr ymarfer ymgynghori'n cynnwys cwestiynau yng nghyswllt:

- y cyfnod ar gyfer penderfynu cais i gofrestru;
- gwybodaeth i'w chynnwys mewn cais i gofrestru;
- newidiadau i'w hysbysu i'r awdurdod trwyddedu yng nghyswllt cofrestru;
- y cyfnod ar gyfer penderfynu cais am drwydded;
- gwybodaeth i'w chynnwys mewn cais am drwydded;
- newidiadau i'w hysbysu i'r awdurdod trwyddedu yng nghyswllt trwyddedu;
- y ffioedd ar gyfer cofrestru a thrwyddedu; a
- y datganiad sydd i'w gynnwys mewn cais i gofrestru neu am drwydded.

Ar ôl i'r Cynulliad Cenedlaethol basio Gorchymyn Rheoleiddio Tai Rhent Preifat (Dynodi Awdurdod Trwyddedu) (Cymru) 2015 ("Gorchymyn Dynodi") ar 24 Mawrth, dynodwyd Cyngor Caerdydd yn Awdurdod Trwyddedu ar gyfer Cymru gyfan.

Dim ond yr ymatebion a dderbyniwyd i'r ymgynghoriad ar y Rheoliadau Gwybodaeth a grynhwir yn y ddogfen hon. Cyhoeddir dogfen yn rhoi crynodeb llawn o'r ymgynghoriad ar wefan Llywodraeth Cymru nes ymlaen.

Proses yr Ymgynghoriad

Ar 27 Mawrth 2015 lansiwyd ymgynghoriad cyhoeddus oedd ar agor i dderbyn ymatebion am chwe wythnos tan 7 Mai 2015. Cafodd gyfanswm o wyth cwestiwn eu cynnwys yn y ddogfen ymgynghori'n ymwneud â'r wybodaeth, y cyfnodau a'r ffioedd ar gyfer ceisiadau i gofrestru a thrwyddedu o dan Ran 1 o'r Ddeddf.

Cyhoeddwyd y ddogfen ymgynghori ar wefan Llywodraeth Cymru a chysylltwyd yn uniongyrchol â rhanddeiliaid yn eu gwahodd i gymryd rhan yn yr ymgynghoriad.

Derbyniwyd cyfanswm o 44 o ymatebion a ddadansoddir fel a ganlyn:

- 10 Personol / Anhysbys
- 10 Awdurdod Lleol
- 9 Asiant Gosod a Rheoli Eiddo
- 7 Cymdeithas Fasnach
- 4 Landlord
- 2 Sefydliad Trydydd Sector
- 1 Landlord Cymdeithasol Cofrestredig
- 1 Corff Cyhoeddus

Derbyniwyd wyth ymateb o'r tu allan i Gymru, er bod gan bob un o'r ymatebwyr hyn fuddiannau oddi mewn i Gymru naill ai fel cyrff proffesiynol cenedlaethol, cymdeithasau masnach neu landlordiaid.

Mae'r ddogfen hon yn rhoi crynodeb o'r ymatebion a dderbyniwyd i'r wyth cwestiwn am y Rheoliadau Gwybodaeth. Ni all gynnwys pob sylw, fodd bynnag mae'n ceisio crynhoi themâu a materion oedd yn codi'n gyson.

Cefndir Deddfwriaethol

Cofrestru

Y cyfnod ar gyfer penderfynu cais i gofrestru

Mae adran 15 o'r Ddeddf yn ymwneud â chofrestru gan awdurdod trwyddedu. O dan adran 15(1) o'r Ddeddf gall Gweinidogion Cymru ragnodi o fewn pa gyfnod y mae'n rhaid i gais cofrestru gan landlord gael ei benderfynu gan yr awdurdod trwyddedu. Y cynnig yw mai pedair wythnos fydd hyn.

Gwybodaeth i'w chynnwys mewn cais i gofrestru

O dan adran 15(1)(b) o'r Ddeddf gall Gweinidogion Cymru ragnodi pa wybodaeth sy'n ofynnol i landlord ei chynnwys gyda chais i gofrestru. Bydd y wybodaeth hon yn cynnwys:

- enw'r landlord;
- manylion am unrhyw enwau eraill yr adwaenid y landlord wrthynt;
- cyfeiriad y landlord ar gyfer gohebiaeth;
- lle mae'r landlord yn gorff corfforaethol, cyfeiriad swyddfa gofrestredig neu brif swyddfa'r landlord;
- rhif ffôn cyswllt ar gyfer y landlord, os oes un;
- cyfeiriad e-bost cyswllt ar gyfer y landlord, os oes un;
- dyddiad geni'r landlord, lle bo hynny'n berthnasol;
- cyfeiriad pob eiddo rhent yn ardal yr awdurdod trwyddedu lle mae'r landlord yn landlord arno;
- enw a dyddiad geni unrhyw landlord ar y cyd ar unrhyw eiddo rhent sydd wedi'i ddatgan gan y landlord, a pha un o'r landlordiaid ar y cyd sydd i'w ddynodi'n brif landlord i bwrpas cofrestru;
- enw a rhif trwydded, lle bo hynny'n berthnasol, unrhyw berson a benodwyd gan y landlord i gyflawni gwaith gosod neu waith rheoli eiddo ar ran y landlord a chyfeiriad pob eiddo rhent y mae'r penodiad yn berthnasol iddynt; a
- rhif cofrestru perthnasol lle mae'r landlord yn gwmni neu elusen.

Mae'r Ddeddf hefyd yn caniatáu, o dan adran 15(1)(c), i'r awdurdod ofyn am wybodaeth bellach fel rhan o gofrestru landlord.

Newidiadau i'w hysbysu i'r awdurdod trwyddedu

Mae adran 16(1) o'r Ddeddf yn rhoi dyletswydd ar landlord cofrestredig i hysbysu'r awdurdod trwyddedu o'r newidiadau canlynol:

- unrhyw newid yn yr enw y mae'r landlord wedi cofrestru o dano;
- lle penodir person i gyflawni gwaith gosod neu waith rheoli eiddo ar ran y landlord yng nghyswllt yr eiddo rhent;
- lle mae person a benodwyd yn flaenorol gan landlord i gyflawni gwaith gosod neu waith rheoli eiddo wedi rhoi'r gorau i wneud hynny;
- unrhyw aseiniad o fudd y landlord yn yr eiddo rhent;

Mae adran 16(1)(e) o Ddeddf Tai (Cymru) 2014 hefyd yn cynnwys darpariaeth i Weinidogion Cymru ragnodi newidiadau pellach sy'n rhaid eu hysbysu'n ysgrifenedig i'r awdurdod trwyddedu. Cynigir y dylid rhagnodi'r newidiadau canlynol:

- cyfeiriad ar gyfer gohebiaeth;
- rhif ffôn cyswllt, os rhoddwyd un;
- cyfeiriad e-bost, os rhoddwyd un; a
- unrhyw wybodaeth gyswllt arall a roddwyd yn y cais.

Dylid nodi bod gan landlord 28 diwrnod i hysbysu'r awdurdod trwyddedu o unrhyw newid, mae methu â gwneud hynny'n drosedd (gweler adran 16(2) – (4) o'r Ddeddf).

Trwyddedu

Cyfnod ar gyfer penderfynu cais am drwydded

O dan adran 21(4) o Ddeddf Tai (Cymru) 2014 gall Gweinidogion Cymru ragnodi o fewn pa gyfnod y mae'n rhaid i gais am drwydded gael ei benderfynu gan yr awdurdod trwyddedu. Y cynnig yw mai wyth wythnos fydd hyn.

Gwybodaeth i'w chynnwys mewn cais am drwydded

Mae adran 19 o'r Ddeddf yn ymwneud â gofynion y cais am drwydded.

O dan adran 19(1)(b) o Ddeddf Tai (Cymru) 2014 gall Gweinidogion Cymru ragnodi pa wybodaeth sy'n ofynnol i landlord ei chynnwys gyda chais am drwydded. Bydd hyn yn cynnwys:

- enw'r ymgeisydd;
- manylion am unrhyw enwau eraill yr adwaenid yr ymgeisydd wrthynt;
- cyfeiriad yr ymgeisydd ar gyfer gohebiaeth;
- lle mae'r ymgeisydd yn gorff corfforaethol, cyfeiriad swyddfa gofrestredig neu brif swyddfa'r ymgeisydd;
- os yw'r ymgeisydd yn cyflawni gwaith gosod neu waith rheoli eiddo ar ran landlord fel rhan o fusnes, cyfeiriad unrhyw eiddo yn ardal yr awdurdod trwyddedu a ddefnyddir i'r pwrpas hwnnw;
- rhif ffôn cyswllt ar gyfer yr ymgeisydd, os oes un;
- cyfeiriad e-bost cyswllt ar gyfer yr ymgeisydd, os oes un;
- dyddiad geni'r ymgeisydd, lle bo hynny'n berthnasol;
- a yw'r ymgeisydd yn gwneud cais -

- (i) yng nghyswllt eiddo rhent lle mae'r ymgeisydd yn landlord arno; neu
- (ii) fel person sy'n gweithredu ar ran y landlord;

- manylion am unrhyw drwyddedau, achrediad gwirfoddol, neu gofrestriad a ddelir, a wrthodwyd neu a ddiddymwyd yng nghyswllt unrhyw eiddo rhent mewn unrhyw ran arall o'r DU gan ddeiliad arfaethedig y drwydded;
- datganiad am -

- (i) unrhyw euogfarnau gan yr ymgeisydd am droseddau'n ymwneud â materion a restrir yn adran 20(3)(a) o'r Ddeddf;
- (ii) unrhyw ddyfarniad llys neu dribiwnlys yn erbyn yr ymgeisydd o dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010; a
- (iii) unrhyw euogfarn gan yr ymgeisydd am droseddau yng nghyswllt unrhyw fater yn ymwneud â'r darpariaethau y cyfeirir

atynt yn adran 20(3)(c) o'r Ddeddf ac unrhyw ddyfarniad gan lys neu dribiwnlys bod yr ymgeisydd wedi mynd yn groes i unrhyw un o'r darpariaethau hynny;

- lle mae'r ymgeisydd yn elusen neu gwmni, y rhif cofrestru perthnasol; a
- enw a dyddiad geni unrhyw berson cysylltiedig¹, lle bo hynny'n berthnasol, a sut y maent wedi, neu'n bwriadu, cwrdd â'r gofynion hyfforddi penodedig mewn rheoliadau a wneir o dan adran 19(2)(b) o'r Ddeddf.

Yn ogystal mae'r Ddeddf yn caniatáu, o dan adran 19(1)(c), i'r awdurdod ofyn am wybodaeth bellach fel rhan o gais am drwydded.

Newidiadau i'w hysbysu i'r awdurdod trwyddedu

Darperir o dan adran 23 o'r Ddeddf bod yn rhaid i ddeiliad trwydded hysbysu'r awdurdod trwyddedu'n ysgrifenedig o'r newidiadau canlynol:

- unrhyw newid i'r enw y trwyddedwyd deiliad y drwydded o dano.

Mae adran 23(1)(b) o'r Ddeddf hefyd yn cynnwys darpariaeth i Weinidogion Cymru ragnodi gwybodaeth bellach sy'n rhaid i ddeiliaid trwydded ei diweddarau os bydd eu hamgylchiadau'n newid. Mae'r newidiadau arfaethedig yn cynnwys:

- cyfeiriad ar gyfer gohebiaeth;
- rhif ffôn cyswllt, os rhoddwyd un;
- cyfeiriad e-bost, os rhoddwyd un;
- unrhyw wybodaeth gyswllt arall a roddwyd yn y cais;
- unrhyw newid pwysig a fyddai'n golygu tystiolaeth o'r materion y cyfeirir atynt yn adran 20(3) i (5) (gofyniad i fod yn berson addas a phriodol); a
- unrhyw newidiadau i hunaniaeth unrhyw berson cysylltiedig.

Dylid nodi bod gan ddeiliad trwydded 28 diwrnod i hysbysu'r awdurdod trwyddedu o unrhyw newid, mae methu â gwneud hynny'n drosedd (gweler adran 23(2) – (4) o'r Ddeddf).

Ymatebion i'r cwestiynau unigol a osodwyd allan yn yr ymgynghoriad

Y cyfnod ar gyfer penderfynu cais i gofrestru

Y bwriad yw y byddai gan awdurdod trwyddedu hyd at bedair wythnos i brosesu cais i gofrestru, a fyddai'n rhoi rhywfaint o hyblygrwydd os digwydd i nifer fawr o geisiadau gael eu derbyn pan fydd y cynllun yn mynd yn fyw. Yn ymarferol, ac yn sicr ar ôl i'r cynllun cofrestru wreiddio, bydd ceisiadau'n cael eu prosesu'n gynt. Bydd ymgeiswyr hefyd yn gallu ymgeisio ar-lein. Bydd hyn hefyd yn cyflymu'r broses.

¹ Mae "person cysylltiedig" yn golygu person sy'n gwneud pethau o dan contract gwasanaeth neu brentisiaeth gydag ymgeisydd am drwydded sydd, fel rhan o'u rôl, yn cyflawni'r math o dasgau gosod ac eiddo y mae'r Ddeddf yn berthnasol iddynt.

A ydych yn cytuno bod pedair wythnos yn amserlen briodol ar gyfer prosesu cais i gofrestru?

O'r 44 ymateb a dderbyniwyd:
Atebodd 30 (68%) Ydy
Atebodd 13 (30%) Nac Ydy
Ni atebodd 1 (2%) y cwestiwn

Roedd cytundeb yn gyffredinol bod pedair wythnos yn ddigon o amser i benderfynu cais i gofrestru. Dyma rai o'r sylwadau:

- mae pedair wythnos yn amserlen gymesur a phriodol ar gyfer prosesu cais i gofrestru;
- cefnogwn y cynnig hwn oherwydd credwn y bydd cael amserlen darged yn helpu i sicrhau ymateb amserol; a
- er bod pedair wythnos i bob golwg yn amserlen resymol, mae'n bwysig nad yw pedair wythnos yn dod yn amserlen ragosodedig a dylid prosesu cais o fewn yr amser hwn fan bellaf.

Roedd ymatebwyr oedd yn anghytuno â'r amserlen pedair wythnos naill ai'n anghytuno bod angen cofrestru o gwbl, neu'n meddwl bod yr amserlen naill ai'n rhy fyr neu'n rhy hir. Dyma rai o'r sylwadau:

- rhy hir. Mae'r cyfnod, unrhyw gyfnod, yn gwbl ddiystyr;
- Nid wyf yn cytuno y dylid cyflawni'r broses o gwbl. Mae'n faich arall eto ar y landlord preifat gonest;
- mae'r sector tai rhent preifat yn symud yn gyflym, dylech gwtogi'r broses i ddeg diwrnod gwaith; a
- na yn y lle cyntaf credaf y byddai nes at wyth wythnos yn fwy priodol. Ar ôl y flwyddyn gyntaf, efallai fod pedair wythnos yn briodol.

Ymateb Llywodraeth Cymru

Oherwydd bod y mwyafrif llethol o'r ymatebwyr yn cytuno â'r amserlen arfaethedig, bwriadwn i'r Rheoliadau Gwybodaeth bennu cyfnod o bedair wythnos ar gyfer penderfynu cais i gofrestru. Bydd hyn yn rhoi hyblygrwydd i'r awdurdod trwyddedu wrth brosesu ceisiadau.

Gwybodaeth i'w chynnwys mewn cais i gofrestru

A ydych yn ystyried bod y wybodaeth arfaethedig fydd yn ofynnol yn ddigonol?

O'r 44 ymateb a dderbyniwyd:
Atebodd 29 (65%) Ydy

Atebodd 14 (33%) Nac Ydy
Ni atebodd 1 (2%) y cwestiwn

Roedd y mwyafrif o'r ymatebwyr yn cytuno bod y wybodaeth arfaethedig sydd i'w chynnwys mewn cais i gofrestru'n dderbyniol a phriodol. Dyma rai o'r sylwadau:

- credwn fod y wybodaeth sy'n ofynnol yn briodol; Credwn y gallai gynnwys gwybodaeth ychwanegol fel y person sy'n gyfrifol am waith atgyweirio a rhoi gwasanaeth nwy;
- dylid cadw'r wybodaeth a gedwir ar gofrestr o'r fath i gyn lleied ag y bo angen i gyflawni'r swyddogaeth statudol;
- nid oes angen i Lywodraeth Cymru ragnodi bod gwybodaeth helaeth yn ofynnol; a
- mewn egwyddor credwn fod y wybodaeth arfaethedig fydd yn ofynnol yn ddigonol. Fodd bynnag, credwn y bydd rhai problemau ymarferol gyda chynnal a gorfodi cronfa ddata mor gynhwysfawr.

Ar y cyfan, ychydig o sylwadau a wnaed gan rai oedd yn cytuno â'r cynigion.

Roedd ymatebwyr a atebodd na i'r wybodaeth arfaethedig oedd yn ofynnol yn meddwl ei bod yn rhy ymwithiol neu'n teimlo y dylid gofyn am fwy o wybodaeth. Dyma rai o'r sylwadau:

- hoffwn ddisgrifiad o'r eiddo, e.e. math o eiddo, nifer y lloriau, uchafswm nifer y tenantiaid;
- er mwyn cefnogi bwriad y polisi o wella arferion yn y sector tai rhent preifat, rydym eisiau gweld y gofynion gwybodaeth yn mynd yn bellach ac yn cynnwys manylion am gyflwr pob un o'r tai rhent a gofrestrir;
- rydym yn bryderus bod y Ddeddf yn caniatáu, o dan adran 15(1)(c), i'r awdurdod ofyn am wybodaeth bellach fel rhan o gofrestru landlord. Mae hyn yn cyflwyno elfen o ansicrwydd i landlordiaid ac asiantau, o ran maint y dasg gofrestru;
- mae rhif adnabod unigryw, fel Rhif Yswiriant Gwladol, yn ddigon; a
- ar gyfer corff corfforaethol, dylai'r person sy'n gwneud y cais nodi beth yw eu swydd yn y corff corfforaethol.

Ymateb Llywodraeth Cymru

Oherwydd bod y rhan fwyaf o'r ymatebwyr yn cytuno â'r wybodaeth arfaethedig fydd yn ofynnol ei chynnwys gyda chais i gofrestru, bwriadwn symud ymlaen â'r Rheoliadau Gwybodaeth fel y cynigiwyd hwynt. Bydd yr awdurdod trwyddedu hefyd yn gallu gofyn am wybodaeth ychwanegol lle bo hynny'n briodol.

Newidiadau i'w hysbysu i'r awdurdod trwyddedu

A ydych yn ystyried bod y newidiadau a gynigir yn y rheoliadau sy'n rhaid eu hysbysu i'r awdurdod trwyddedu'n ddigonol?

O'r 44 ymateb a dderbyniwyd:

Atebodd 30 (68%) Ydynt

Atebodd 13 (30%) Nac Ydynt

Ni atebodd 1 (2%) y cwestiwn

Roedd mwyafrif clir o'r ymatebwyr yn cefnogi'r newidiadau arfaethedig mewn amgylchiadau a gwybodaeth bersonol y dylid eu hadrodd i'r awdurdod trwyddedu. Dyma rai o'r sylwadau:

- cefnogwn y cynnig hwn a chredwn y bydd rhoi terfyn amser o 28 diwrnod yn bwysig i sicrhau bod newidiadau'n cael eu hysbysu'n amserol;
- dylid cadw'r wybodaeth a gedwir ar gofrestr o'r fath i gyn lleied ag y bo angen i gyflawni'r swyddogaeth statudol;
- eto, sy'n bwysig, dim ond y newidiadau cwbl hanfodol sydd angen eu hysbysu; a
- cyn belled ag y diogelir y data hwn.

Ar y cyfan, ychydig o sylwadau a wnaed gan rai oedd yn cytuno â'r cynigion.

Roedd ymatebwyr oedd yn anghytuno â'r newidiadau arfaethedig i'w hysbysu i'r awdurdod trwyddedu naill ai'n meddwl y byddai hyn yn rhy feichus neu fod angen mwy o fanylion: Dyma rai o'r sylwadau:

- os hysbysir y tenant o newid cyfeiriad dylai hynny fod yn ddigon;
- mae'r baich gweinyddol o hysbysu newidiadau am asiantau neu reolwyr yn rhy drwm;
- math arall o reolaeth ydyw ac nid yw'n cael ei groesawu gan y 99% o'r boblogaeth sy'n bobl onest;
- rydym am ail-bwysleisio yma fod y gofynion cofrestru (gan gynnwys y gofynion i hysbysu newidiadau) yn cyflwyno cyfrifoldebau gweinyddol sylweddol i landlordiaid; a
- mae'r pedwar ychwanegiad arfaethedig yn ymddangos yn gall mewn egwyddor. Fodd bynnag, sut y gorfodir ychwanegiadau o'r fath yn ymarferol?

Ymateb Llywodraeth Cymru

Oherwydd bod dau o bob tri o'r ymatebwyr wedi cytuno â'r cynigion ynghylch newidiadau sydd i'w hysbysu i'r awdurdod trwyddedu, bwriadwn symud ymlaen â'r elfen bolisi hon o gofrestru landlordiaid. Mae'r newidiadau sydd angen eu hysbysu wedi'u cadw i gyn lleied â phosibl fel nad yw'r system yn rhy fiwrocrataidd.

Cyfnod ar gyfer penderfynu cais am drwydded

Y bwriad yw rhoi wyth wythnos i'r awdurdod trwyddedu brosesu cais am drwydded.

A ydych yn meddwl bod wyth wythnos yn amserlen resymol ar gyfer penderfynu cais am drwydded?

O'r 44 ymateb a dderbyniwyd:

Atebodd 24 (54%) Ydy

Atebodd 19 (44%) Nac Ydy

Ni atebodd 1 (2%) y cwestiwn

Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr o blaid y cynnig i roi wyth wythnos i'r awdurdod trwyddedu i benderfynu cais am drwydded. Y prif bryder oedd bod yr amserlen yn rhy hir. Fodd bynnag, yn ymarferol, ac wrth i'r cynllun cofrestru a thrwyddedu wreiddio, mae'r amserlen yn debygol iawn o fod yn llawer llai nag wyth wythnos. Bydd pennu cyfnod penderfynu o wyth wythnos yn rhoi hyblygrwydd i'r awdurdod trwyddedu os bydd y galw ar y

system yn drwm ar unrhyw adeg benodol. Dewisodd yr holl rai a atebodd Ydy i'r cwestiwn beidio â gwneud sylw. Fodd bynnag, dyma rai sylwadau gan ymatebwyr eraill:

- dylid sgrapio'r cynllun cyfan oherwydd fe'i lluniwyd gan bennau bach sydd heb ddim byd i'w wneud ond cyfiawnhau eu hunain;
- os nad yw landlord yn gallu gweithredu heb gael ei gymeradwyo'n gyntaf, yna mae wyth wythnos yn ormod oherwydd gallai wneud niwed i'w busnes;
- mae'n llawer rhy hir a bydd yn andwyol i'r farchnad tai rhent preifat;
- mae'n amser diangen o hir i'r awdurdodau benderfynu canlyniad cais;
- mae wyth wythnos yn ormod o amser i wneud i fusnes aros am awdurdod;
- oherwydd ni ddylai cofrestru ddigwydd;
- gellid cwblhau cais am drwydded mewn diwrnod pe bai pobl a systemau'n fwy effeithiol ac effeithlon;
- mae wyth wythnos yn ormod o lawer i brosesu ceisiadau trwyddedu naill ai gan landlordiaid sy'n dewis gosod eiddo'n uniongyrchol, neu gan asiantau sy'n gosod ar ran landlordiaid;
- dylid ei lleihau i bedair wythnos; a
- dylai'r cyfnod ar gyfer penderfynu cais am drwydded fod mor fyr â phosibl, o ystyried na fydd landlord newydd yn gallu gosod eiddo heb drwydded.

Ymateb Llywodraeth Cymru

Ymddengys bod peth dryswch ynghylch beth oedd yn cael ei gynnig. Mae'r amserlen wyth wythnos wedi'i phennu i roi hyblygrwydd i'r awdurdod trwyddedu wrth benderfynu ceisiadau am drwydded a dyma'r amser hiraf. Cyn belled ag y bydd landlordiaid neu asiantau wedi gwneud cais byddant yn gallu parhau â'u gweithgareddau busnes, gan gynnwys derbyn rhent etc.

Roedd ymhell dros hanner yr ymatebwyr yn cytuno â'r cynnig i roi wyth wythnos i'r awdurdod trwyddedu i benderfynu cais am drwydded felly bwriadwn symud ymlaen gyda'r Rheoliadau Gwybodaeth fel y cynigiwyd hwynt. Dyma'r amserlen hiraf a bydd yn rhoi'r hyblygrwydd y bydd ei angen ar yr awdurdod trwyddedu.

Gwybodaeth ar gyfer cais am drwydded

Bydd yn rhaid i gais am drwydded gynnwys gwybodaeth benodedig a ragnodir yn y Rheoliadau Gwybodaeth.

A ydych yn ystyried bod y wybodaeth fydd yn ofynnol yn ddigonol?

O'r 44 ymateb a dderbyniwyd:

Atebodd 34 (77%) Ydy

Atebodd 8 (19%) Nac Ydy

Ni atebodd 2 (5%) y cwestiwn

Roedd cefnogaeth gref iawn i'r wybodaeth arfaethedig fydd yn ofynnol ei chynnwys gyda chais am drwydded. Dewisodd y mwyafrif llethol o'r ymatebwyr oedd yn cytuno â'r cynnig beidio â gwneud sylw. Dyma rai o'r ymatebion:

- ydy. Fodd bynnag, dylid diwygio'r pumed pwynt bwled i adlewyrchu'r ffaith y gall ymgeisydd gyflawni gwaith gosod eiddo'n unig neu waith gosod a rheoli eiddo;
- credwn fod y wybodaeth a amlinellir yn y cynigion yn ddigonol. Credwn y byddai hefyd yn ddefnyddiol cynnwys gwybodaeth am bwy sy'n gyfrifol am waith diogelwch nwy;
- mwy na digon;
- yn fwy na digonol. Gormod;
- mae'r wybodaeth sy'n ofynnol yn ormodol; a
- credwn mai rôl yr awdurdod trwyddedu yw helpu i sicrhau bod yr eiddo a ddarperir gan y landlord mewn cyflwr da ac yn cael ei gynnal yn briodol er mwyn gwella safonau ac arferion yn y sector tai rhent preifat.

Roedd ymatebwyr oedd yn anghytuno â'r wybodaeth arfaethedig fydd yn ofynnol ei chynnwys gyda chais am drwydded naill ai eisiau gweld mwy o wybodaeth yn cael ei chynnwys neu'n cwestiynu bod angen trwyddedu. Dyma rai o'r sylwadau:

- mae problem lle defnyddir nifer o asiantaethau gan berchennog eiddo i farchnata eu heiddo. A oes angen enwi pob un?
- lleia'n byd o wybodaeth gorau'n byd. Mae'r wybodaeth benodedig yn ormodol;
- dylai manylion am unrhyw drwyddedau etc. a wrthodwyd neu a ddiddymwyd fod ar gyfer eiddo rhent yng Nghymru a gweddill y DU;
- beth sy'n digwydd os yw'r ymgeisydd yn landlord A HEFYD yn berson sy'n gweithredu ar ran landlord – a oes angen dwy drwydded?? a
- ni ddylid ei wneud o gwbl.

Ymateb Llywodraeth Cymru

Roedd mwy na dau o bob tri o'r ymatebwyr yn cytuno'n llwyr â'r wybodaeth arfaethedig fydd yn ofynnol ei chynnwys gyda chais am drwydded. Bwriadwn felly symud ymlaen â'r bwriad polisi hwn i sicrhau bod y wybodaeth benodedig yn cael ei chynnwys mewn cais am drwydded.

Newidiadau i'w hysbysu i'r awdurdod trwyddedu

Os bydd amgylchiadau person trwyddedig yn newid, e.e. maent yn symud i gyfeiriad gohebiaeth newydd, bydd ganddynt ddyletswydd i hysbysu'r awdurdod trwyddedu o'u newid mewn amgylchiadau.

A ydych yn cytuno bod y newidiadau a gynigir yn y Rheoliadau fydd yn rhaid eu hysbysu i'r awdurdod trwyddedu'n rhesymol?

O'r 44 ymateb a dderbyniwyd:
 Atebodd 29 (66%) Ydynt
 Atebodd 12 (27%) Nac Ydynt
 Ni atebodd 3 (7%) y cwestiwn

Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr o blaid y cynigion yn ymwneud â'r newidiadau y dylid eu hysbysu i'r awdurdod trwyddedu. Er y dewisodd y rhan fwyaf o'r rhai a gytunodd â'r cynigion beidio â gwneud sylw, cafodd bwyntiau eu gwneud gan gynnwys:

- ydynt. Fodd bynnag, a ddylai asiantau hefyd orfod hysbysu'r awdurdod trwyddedu pan fydd eiddo'n dod ar neu'n gadael eu llyfrau (yn ogystal â landlordiaid yn rhoi gwybod am benodi / newid asiant)?
- unwaith eto, mae landlordiaid yn cael eu cosbi'n llym gyda sancsiynau troseddol, a dim cosb o gwbl i'r cynghorau sy'n casglu ffioedd; a
- byddem yn disgwyl i 'unrhyw newid pwysig' o ran tystiolaeth ynghylch y 'gofyniad i fod yn berson addas a phriodol' gael ei ddiffinio'n fanwl, a'i fod, fel y cynigir, ond yn berthnasol i faterion a amlinellir yn adrannau 20(3) i (5) o'r Ddeddf.

Roedd ymatebwyr oedd yn anghytuno â'r cynigion naill ai'n meddwl bod y gofynion yn ormodol neu'n cwestiynu bod angen trwyddedu a Rhan 1 o'r Ddeddf. Dyma rai o'r sylwadau:

- mae'r newidiadau sydd i'w hysbysu'n ormodol a'r cosbau am fethu â gwneud yn llym;
- cynnwys nifer o asiantaethau mewn gweithgareddau marchnata. Byddai hyn yn hunllef i'w 'blismona' a'i ddiweddarau;
- na, maent yn gwbl afresymol a dylech ddysgu i ymddiried yn y 99% o'r boblogaeth;
- mae angen egluro'n gliriach a ddylai, yn ogystal â newidiadau i hunaniaeth unrhyw berson cysylltiedig, fod yn ofynnol hysbysu os nad yw person cysylltiedig mwyach yn gysylltiedig neu os oes person cysylltiedig ychwanegol;
- ni ddylai cofrestru ddigwydd;
- byddem yn dadlau bod y cynigion hyn yn cynhyrchu gymaint o faich gweinyddol trwm i asiantau a'r awdurdod trwyddedu, yn ogystal â photensial aruthrol i bobl beidio â chydymffurfio'n anfwriadol, fel eu bod bron yn amhosibl eu gweithredu; a
- swyddi i'r hogia eto!!!!

Ymateb Llywodraeth Cymru

Oherwydd bod nifer sylweddol o'r ymatebwyr o blaid y cynigion ynghylch newidiadau y dylid eu hysbysu i'r awdurdod trwyddedu, bwriadwn gyflwyno'r Rheoliadau Gwybodaeth fel y cynigiwyd hwynt. Credwn fod y gofynion hyn yn briodol a chymesur.

Ffioedd ar gyfer cofrestru a thrwyddedu

Y bwriad yw y bydd yr awdurdod trwyddedu'n gallu pennu polisi ffioedd ar gyfer ffioedd cofrestru a thrwyddedu. Cyn codi unrhyw ffi, rhaid i'r awdurdod trwyddedu baratoi a chyhoeddi polisi ffioedd a bydd ond yn gallu codi ffioedd o'r fath yn unol â'u polisi ffioedd. Gall yr awdurdod trwyddedu bennu gwahanol ffioedd ar gyfer gwahanol achosion neu ddisgrifiadau o achosion a rhaid dangos y rhain yn glir yn eu polisi.

A ydych yn cytuno y dylai'r awdurdod trwyddedu bennu a chyhoeddi polisi ffioedd ar gyfer ffioedd cofrestru a thrwyddedu?

O'r 44 ymateb a dderbyniwyd:

Atebodd 31 (71%) Dylai

Atebodd 12 (27%) Na Ddylai

Roedd dau o bob tri o'r ymatebwyr yn cytuno y dylai'r awdurdod trwyddedu bennu a chyhoeddi polisi ffioedd. Dyma rai o'r sylwadau ar y cynigion:

- dylai. Fodd bynnag, dylai'r ffioedd ystyried gwahanol sefyllfaoedd, fel maint yr asiantaeth etc. Er enghraifft, rydyn ni'n rheoli 35 eiddo ond mae cadwyn Genedlaethol o Asiantau Tai'n rheoli llawer mwy a dylid adlewyrchu hyn yn y strwythur ffioedd;
- dylai cyn belled ag y bo'r ffioedd yn rhesymol ac nid yn rhy uchel;
- dylai. Fodd bynnag, byddai mwy o eglurder yn ddefnyddiol o ran pa mor aml / o dan ba amgylchiadau y gellid diwygio'r ffi. Hefyd a fyddai cyfnod o gyflwyno rhwng cyhoeddi'r polisi ffioedd a'i weithredu?
- credwn y dylai'r broses hon fod yn dryloyw ac y dylid ymgynghori ar lefel y ffioedd â'r rhanddeiliaid perthnasol. Byddai hyn yn helpu i sicrhau bod lefel y ffioedd yn briodol;
- dylai. Fodd bynnag, ni chredwn y dylid codi dwywaith i gael dwy drwydded, oherwydd bydd hyn yn atal buddsoddiad gan landlordiaid sy'n cydymffurfio, ond bydd y landlordiaid drwg y dyfeisiwyd hyn i'w hatal yn parhau i beidio â gwneud cais, oherwydd maent yn gwybod nad oes gan Awdurdodau Lleol yr adnoddau i ddod ar eu hôl (neu mi fyddent wedi gwneud hynny eisoes); a
- rhaid i unrhyw bolisi ffioedd adlewyrchu hawl gyfreithiol yr awdurdod trwyddedu i adennill ffioedd.

Roedd ymatebwyr oedd yn anghytuno â'r cynigion naill ai ddim eisiau gweld unrhyw ffioedd yn cael eu codi neu'n meddwl y dylid eu pennu'n ganolog. Dyma rai o'r sylwadau:

- nid oes cyfiawnhad dros unrhyw ffioedd;
- mae'r ddeddfwriaeth hon yn fiwrocataidd a drud, y landlordiaid a'r asiantau fydd yn talu am hyn bob tro;
- yn sicr ddim. Mae'r ymarfer hwn yn wastraff llwyr o amser. Mae'n ffordd dda i wneud arian ac yn boblogaidd â llawer o bleidleiswyr. Cyfle i waldio landlordiaid preifat;
- na. Credaf y dylai'r awdurdod lleol bennu a chyhoeddi polisi ffioedd dim ond ar ôl ymgynghori â landlordiaid eraill yn yr ardal;
- dylid pennu ffioedd ar y lefel isaf bob tro. Mae landlordiaid preifat eisoes yn gorfod wynebu ystod o ffioedd a chostau cyn gosod eiddo, a dylid ystyried hyn wrth bennu lefel y ffioedd;
- mae'n gwbl angenrheidiol i'r strwythur ffioedd gael ei bennu'n genedlaethol. Mae'n afresymol ac annheg bod awdurdodau'n gallu pennu eu ffioedd eu hunain;
- dylai Cynulliad Cymru ragnodi'r ffioedd drwy offeryn statudol;
- credwn y dylid pennu ffioedd yn ganolog. Bydd dangos bod y cynllun yn gallu ariannu ei hun ac nad yw'n gwneud elw i'r sector cyhoeddus yn agwedd hanfodol ar fonitro'r cynllun;
- na, nid wyf yn cytuno. Ni ddylid codi ffioedd am wasanaethau sydd eu hangen ar drethdalwyr;
- Ni chredaf y dylai landlordiaid orfod talu unrhyw ffioedd o gwbl. Mae mwy na digon o ddeddfwriaeth sy'n ddrud ac yn wastraff llwyr o amser ac arian sy'n faich ar y landlord; a
- Fel y mae'r ddogfen ymgynghori'n ei amlinellu ar hyn o bryd, mae'r cynnig yn ymddangos fel pe bai Llywodraeth Cymru'n rhoi awtonomi llwyr i Gyngor Caerdydd ac awdurdod i wneud fel y mynnent.

Ymddengys bod camddealltwriaeth yma oherwydd mewn gwirionedd bydd y ffioedd ar sail Genedlaethol oherwydd mae gennym un awdurdod trwyddedu ar gyfer Cymru gyfan fydd yn cyhoeddi'r polisi ffioedd.

Ymateb Llywodraeth Cymru

Mae'r bwriad polisi i gael dim ond un awdurdod trwyddedu ar gyfer Cymru gyfan wedi'i gyflwyno eisoes gan y Gorchymyn Dynodi. Bydd y ffioedd mewn gwirionedd yr un rhai ar gyfer Cymru gyfan. Mae'r ffioedd y gellir eu codi, ac i ba bwrpas, eisoes wedi'u llywodraethu gan ddarnau eraill o ddeddfwriaeth, cyfraith achosion a chyfraith weinyddol gyffredinol, felly ni fydd gan y Cyngor yr awtonomi na'r awdurdod i wneud fel y mynnent.

Oherwydd bod y mwyafrif llethol o'r ymatebwyr o blaid y cynigion bod yr awdurdod trwyddedu'n pennu ffioedd a chyhoeddi polisi ffioedd, bwriadwn symud ymlaen â'r bwriad polisi hwn. Mae rhoi hyblygrwydd i'r awdurdod trwyddedu bennu ffioedd yn golygu y bydd yn haws eu newid yn hytrach na phe byddent yn cael eu pennu gan Offeryn Statudol.

Y datganiad sydd i'w gynnwys mewn chais i gofrestru neu am drwydded

Bydd yn rhaid cynnwys datganiad penodol gyda chais i gofrestru neu am drwydded.

A ydych yn ystyried bod y datganiad arfaethedig yn ddigonol?

O'r 44 ymateb a dderbyniwyd:

Atebodd 36 (82%) Ydy
Atebodd 7 (16%) Nac Ydy
Ni atebodd 1 (2%) y cwestiwn

Roedd nifer uchel iawn o'r ymatebwyr yn cytuno â sut oedd y datganiad wedi'i eirio a bod ei angen. Ni wnaeth y rhan fwyaf unrhyw sylw. Roedd sylwadau eraill yn cynnwys:

- credwn y dylid darparu'r datganiad mewn nifer o ieithoedd, ar wahân i Gymraeg a Saesneg, er mwyn adlewyrchu natur amrywiol y cymunedau yng Nghymru;
- Byddwch yn OFALUS yma. Mae llawer o bobl fusnes wedi gwneud camgymeriadau yn eu bywydau, ac eto'n gorfod ymddwyn fel mynaich. Busnes yw'r sector rhent, yn union fel busnes ceir, gyda cholledion ac elw a gwaith caled. Peidiwch â bod yn hunangyfiawn wir;
- mae drafft y datganiad arfaethedig yn briodol;
- i landlord diegwyddor, nid yw datganiad yn werth y papur y cafodd ei ysgrifennu arno;
- mae'r datganiad yn ormodol. Ar ôl “**2014 that is false**”, dylai'r datganiad orffen; a
- credwn fod y datganiad arfaethedig yn ddigonol a'i fod wedi'i eirio'n briodol.

Roedd yr ychydig rai oedd yn anghytuno â'r datganiad arfaethedig naill ai ddim eisiau'r datganiad o gwbl neu eisiau iddo gael ei ail-eirio. Dyma rai o'r sylwadau:

- ni ddylai cofrestru ddigwydd;
- pam cael un o gwbl. Gadewch i ni gael datganiad gan Brif Weithredwr pob cyngor yn gyntaf yn ein sicrhau y defnyddir yr arian a gesglir yn briodol a'i fod yn cael ei glustnodi o'r holl brosiect annoeth hwn i greu ffrwd incwm newydd;
- mae datganiad symlach yn ddigon a dylech ymddiried mewn pobl i fod yn onest, fel y mae y rhan fwyaf o bobl;
- ni ddylid gorfod ei wneud o gwbl. Oes raid i Weinidogion a swyddogion cyhoeddus wneud hyn? Nid yw eu gweithredoedd yn profi eu bod yn haeddu dal swydd yn aml iawn; a
- na, nid yw hwn yn darllen yn dda a dylid ei ailysgrifennu.

Ymateb Llywodraeth Cymru

Mae'r datganiad yn adlewyrchu adran 39 o'r Ddeddf sy'n darparu ei bod yn drosedd rhoi gwybodaeth ffug neu gamarweiniol mewn cysylltiad â Rhan 1 o'r Ddeddf. Mae'r datganiad yn ffordd o dynnu sylw'r ymgeiswyr at ganlyniadau'r ddarpariaeth hon.

Oherwydd bod nifer uchel iawn o'r ymatebwyr yn cytuno bod angen y datganiad ac yn cytuno â sut y mae wedi'i eirio, yn ein barn ni ddylid symud ymlaen â'r cynnig i'w gynnwys mewn ceisiadau i gofrestru ac am drwyddedau. Defnyddiwyd datganiad tebyg eisoes ar gyfer ceisiadau am drwydded o dan Ddeddf Tai 2004 heb unrhyw effaith negyddol. Ni welwn unrhyw reswm dros wyro o'r bwriad polisi gwreiddiol.

Casgliad

Mae Llywodraeth Cymru'n croesawu'r ymatebion a dderbyniwyd i'r ymgynghoriad. Mae cyfnod yr ymgynghoriad wedi sicrhau bod rhanddeiliaid allweddol wedi cael cyfle i ymgysylltu â'r Rheoliadau arfaethedig ar gyfer Rheoleiddio Tai Rhent Preifat (Gwybodaeth, Cyfnodau a Ffioedd ar gyfer Cofrestru a Thrwyddedu) (Cymru) 2015 ac wedi rhoi cyfle i gael trafodaeth am y ddeddfwriaeth newydd a'i gweithrediad.

Rydym wedi ystyried yr holl ymatebion a dderbyniwyd ac wedi drafftio'r Rheoliadau Gwybodaeth ar sail yr ymatebion. Roedd Llywodraeth Cymru'n falch o weld bod y mwyafrif llethol o'r ymatebwyr yn cefnogi ei chynigion.

Rhestr lawn o'r rhai a ymatebodd i'r ymgynghoriad

Asiantaethau sy'n Gosod neu'n Rheoli Tai		
1	Swift Relocations	1 Stryd y Brenin, Caerfyrddin, SA31 1BA
2	Evergreen Homes	78 York Street, WH1 1DP
3	AA Properties Wales	13 Graigwen, Treforgan, CF15 8LH
4	LSL	LSL, 1-2 Northenhay Place, Exeter, Dyfnaint, EX4 3YF
5	Darcy Properties Ltd	Fferm Gwen Medd, Llangoedmor, SA43 2LP
6	Rees Richards & Partners	Druslyn House, De la Beche St, Abertawe, SA1 3HH
7	Dienw	
8	Dienw	
9	Dienw	
Awdurdodau Lleol		
10	Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy	Y Swyddfeydd Dinesig, Bae Colwyn, LL29 8AR
11	Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr	Y Swyddfeydd Dinesig, Stryd yr Angel, Pen-y-bont ar Ogwr, CF31 4WB
12	Cyngor Caerdydd	Tŷ Wilcox, Dunleavy Drive, Caerdydd, CF11 0BA
13	Panel Arbenigol Tai Sector Preifat	d/o Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf, Adran Iechyd a Diogelwch y Cyhoedd, Tŷ Elai, Williamstown, Tonypany, CF40 1NY
14	Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf	Adran Iechyd a Diogelwch y Cyhoedd, Tŷ Elai, Williamstown, Tonypany, CF40 1NY
15	Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy	41 Heol Conwy, Bae Colwyn, Conwy, LL29 7AA
16	Cyngor Dinas a Sir Abertawe	Yr Adrannau Tai a Iechyd y Cyhoedd, Y Gyfarwyddiaeth Lleoedd, Dinas a Sir Abertawe, Heol Ystumllwyniarth, Abertawe, SA1 3SN
17	Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam	Y Gwasanaethau Tai, Ffordd Rhuthun, Wrecsam, LL13 7TU
18	Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy	Y Swyddfeydd Dinesig, Ffordd Abergele, Bae Colwyn, LL29 8AR
19	Dienw	

Cymdeithasau Masnach		
20	CLA Cymru	Tŷ Cymru, Parc Menter Llanandras, Llanandras, Powys, LD8 2UF
21	Ffederasiwn Busnesau Bach Cymru	1 Cleeve House, Lambourne Crescent, Llanishen, Caerdydd, CF14 5GP
22	Cymdeithas Landlordiaid Preswyl	1 St Martin's Row, Albany Road, Caerdydd, CF24 3RP
23	Cymdeithas Ganolog y Prisdwyr Amaethyddol	Market Chambers, 35 Market Place, Coleford, Swydd Gaerloyw GL16 8AA
24	Urdd Landlordiaid Preswyl	Suite 3, 13 Station Parade, Harrogate, HG1 1UF
25	Cynllun Gosod a Gymeradwywyd yn Genedlaethol	Eagle Tower, Montpellier Drive, Cheltenham, GL50 1TA
26	Cymdeithas Asiantaethau Gosod Preswyl	Arbon House, 6 Tournament Court, Edgehill Drive, Warwick, Warwickshire, CV34 6LG
Y Trydydd Sector		
27	Canolfan Cyngor ar Bopeth	Trafalgar House, 5 Fitzalan Place, Cardiff
28	Canolfan Cydweithredol Cymru	Canolfan Cydweithredol Cymru, Y Borth, 13 Ffordd Beddau Way, Caerffili, CF83 2AX
Cyrff Cyhoeddus		
29	Yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol	Swyddfa Ystad Ysbyty, Dinas, Betws y Coed, Gwynedd, LL24 0HF
Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig		
30	Cymdeithas Tai Sir Fynwy	Nant y Pia House, Parc Technoleg Mamhilad, Mamhilad, Sir Fynwy, NP4 0JJ
Landlordiaid ac Unigolion		
31	Andrew Grew	4 the Orchard, Broadlands, Pen-y-bont ar Ogwr, CF31 5ER
32	David Solomons	25 Marlborough Drive, Ilford, Essex, IG5 0JN
33	John Daley	32 Ash Road, Princes, Risborough, HP27 0BQ
34	Julie Kirby	julie@kirby.co.uk
35	Rob Williams	4 Cefn Close, Croesyceiliog, Cwmbrân, NP44 2NE

36	John Cooper	2 Court View, Langstone, Casnewydd, NP18 2NN
37	Wynne Jones	Min yr Afon, Abercych, Boncath, Sir Benfro, SA37 0EX
38	Dienw	
39	Dienw	
40	Dienw	
41	Dienw	
42	Dienw	
43	Dienw	
44	Dienw	

