

Rhif: LIC31810



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Llywodraeth Cymru
Ymgynghoriad – crynodeb o ymatebion

Ffioedd a godir ar denantiaid yn y sector rhentu
preifat

Chwefror 2017

Mae'r ddogfen yma hefyd ar gael yn Gymraeg.
This document is also available in Welsh.

Cynnwys

- 1. Cyflwyniad (t. 3)**
- 2. Crynodeb byr o'r canfyddiadau (t. 4)**
- 3. Yr holl ymatebwyr – cwestiynau cyffredinol (t. 6)**
- 4. Tenantiaid (t. 14)**
- 5. Asiantiaid gosod (t. 17)**
- 6. Landlordiaid (t. 20)**
- 7. Y Gymraeg (t. 24)**
- 8. Diwedd glo (t. 25)**

1. Cyflwyniad

Mae Llywodraeth Cymru yn cymryd camau i wneud gwahaniaeth gwirioneddol i bobl Cymru, eu teuluoedd a'u cymunedau. Mae blaenoriaethau tai'r Llywodraeth yn glir: mwy o dai, tai o ansawdd gwell a gwell gwasanaethau sy'n gysylltiedig â thai. Rydym am gynorthwyo gydag anghenion tai pobl nawr gan gynllunio a chyflawni ar gyfer y dyfodol.

I wneud gwahaniaeth go iawn, rydym yn parhau i roi rhaglen o ddeddfwriaeth ar waith sydd â'r nod o wella'r system dai gyfan, yn ogystal â gwneud newidiadau angenrheidiol pan fo gwneud hynny'n ddoeth ac yn effeithiol. Rydym yn gweithio er mwyn sicrhau bod deddfwriaeth tai yn cyd-fynd â pholisïau, rhaglenni a chyllid er mwyn helpu i gyflawni blaenoriaethau'r Llywodraeth a nodir yn y ddogfen Ffyniant i Bawb.

Bydd ein diwygiadau i'r deddfwriaeth tai yn helpu i gynorthwyo gyda'n gwerthoedd craidd hefyd o degwch a chydaddoldeb. Mae ein dull yn seiliedig ar fynd i'r afael â thlodi a chydaddoldeb a gwella ein gwasanaethau cyhoeddus er mwyn sicrhau eu bod yn fodern ac yn gynaliadwy.

Mae Llywodraeth Cymru yn cydnabod rôl bwysig y sector rhentu preifat, law yn llaw â thai cymdeithasol a pherchentyaeth, wrth ddiwallu anghenion tai pobl Cymru. Mae wedi ymrwymo i chwalu'r rhwystrau sy'n atal tenantiaid rhag ymuno â'r sector rhentu preifat a symud oddi mewn iddo. Mae ein deddfwriaeth gyfredol, a'r Bil arfaethedig i fynd i'r afael â ffioedd a godir ar denantiaid i sefydlu tenantiaeth, yn gwella hygyrchedd a fforddiadwyedd tai y sector rhentu preifat. Rydym yn parhau i ddatblygu a darparu deddfwriaeth tai sy'n helpu i ddarparu sylfaen gadarn i gefnogi'r gwaith o ddarparu tai diogel a fforddiadwy o ansawdd da.

Rhwng 17 Gorffennaf a 27 Medi, cynhaliwyd ymgynghoriad cyhoeddus llawn ar y cynigion deddfwriaethol i fynd i'r afael â'r ffioedd a godir ar denantiaid yn y sector rhentu preifat. Aethom ati i annog pawb sy'n rhan o'r sector i gymryd rhan yn yr ymgynghoriad hwn, a fydd yn helpu i lywio pa ffioedd, os o gwbl, y gellir eu codi yn y dyfodol. Mae'r dadansoddiad o'r ymgynghoriad hwn wedi ei gwblhau erbyn hyn, a hoffai Llywodraeth Cymru ddiolch i bawb a gymerodd ran yn y broses ymgynghori eang.

2. Crynodeb byr o'r canfyddiadau

Dadansoddiad o'r ymatebwyr

Cafwyd cyfanswm o 683, a gellir eu dadansoddi fel a ganlyn:

Landlordiaid	45%
Tenantiaid	33%
Gosod / Asiantiaid rheoli	14%
Awdurdodau Lleol	2%
Cyrff Cynrychiolwyr	2%
Arall	2%
Heb ymateb	2%

- Roedd 56% o'r holl ymatebwyr yn cytuno y dylid gwahardd ffioedd yn llwyr.
- Roedd 55% o'r ymatebwyr yn deall y gallai gwaharddiad ar ffioedd arwain at gynnydd mewn rhent, er bod llawer o ymatebwyr yn credu na fyddai'r cynnydd yn gwneud fawr o wahaniaeth a'i fod yn well na dod o hyd i ffioedd ymlaen llaw.
- Roedd 90% o ymatebwyr yn credu y dylid parhau i ganiatáu ffioedd sy'n gysylltiedig â gwasanaethau a gynhaliwyd o ganlyniad i weithgaredd gan denant, neu ar gais tenant.
- Roedd 64% o ymatebwyr yn cytuno y dylid caniatáu cadw bond er bod yna bryderon ynglŷn â swm gofynnol y bond a gedwir, a'r amodau y gellir ei ddychwelyd.
- Dywed 91% o denantiaid y codir ffioedd arnynt i rentu eiddo.
- Pan godir ffioedd ar denantiaid, dywed y tenantiaid y codir £249.47 arnynt ar gyfartaledd i gychwyn tenantiaeth, £108 i adnewyddu tenantiaeth, a £142 ar ddiwedd tenantiaeth.
- Mae dwy ran o dair o denantiaid yn ymwybodol o ffioedd cyn iddynt ddod i unrhyw gytundeb.
- Dywedodd 62% o denantiaid bod ffioedd wedi effeithio ar eu gallu i symud i eiddo rhent, tra bod 86% yn dweud bod ffioedd wedi effeithio ar eu gallu i ddefnyddio asiant.
- Mae 99% o asiantiaid yn codi ffioedd ar denantiaid - £181.15 ar gyfartaledd fesul tenantiaeth.
- Dim ond 19% o landlordiaid sy'n codi ffioedd ar denantiaid - £65.63 ar gyfartaledd fesul tenantiaeth.
- Yn gyffredinol, nid yw landlordiaid yn ymwybodol o'r ffioedd y mae eu hasiant (os ydynt yn defnyddio asiant) yn eu codi ar denantiaid. Nid oedd 61% o landlordiaid yn gwybod pa ffioedd a godwyd ar eu tenantiaid.
- Mae 27% o landlordiaid sy'n talu ffioedd i'w hasiantiaid yn credu nad yw eu hasiant yn codi unrhyw ffioedd ar eu tenantiaid
- Mae rhwng 92 -95% o asiantiaid yn codi ffioedd ar landlordiaid. Dywed asiantiaid bod y ffi gyfartalog a godir am osod eiddo yn £233.33, tra bod landlordiaid yn dweud ei fod yn £264.89.

- Dywed 61% o landlordiaid y byddai cynnydd mewn ffioedd a godir arnynt yn effeithio ar eu penderfyniad i'w defnyddio yn y dyfodol.

3. Yr holl ymatebwyr – cwestiynau cyffredinol

A ddylai Llywodraeth Cymru ddeddfu i atal asiantiaid a landlordiaid rhag codi ffioedd ar denantiaid, heblaw am rent ymlaen llaw a bond ad-daladwy, pan fyddant yn dechrau tenantiaeth newydd, neu yn adnewyddu tenantiaeth sydd eisoes yn bodoli?

Roedd 56% o'r holl ymatebwyr y cwestiwn hwn yn cytuno i y dylid gwahardd ffioedd yn llwyr, ac roedd 44% o ymatebwyr yn erbyn gwaharddiad.

Roedd y mwyafrif a oedd yn erbyn gwahardd yn nodi mai'r gwaith a gyflawnir gan asiantiaid gosod ar ran tenantiaid, yn enwedig llythyrau geirda a gwiriadau statws credyd, oedd y prif reswm na ddylid gweithredu gwaharddiad cyffredinol:

- *“...rydyn ni'n credu bod mwyafrif yr asiantiaid yn codi ffioedd ar denantiaid sy'n deg ac yn rhesymol am y gwasanaethau y maen nhw'n eu darparu. Ni ddylai'r ffaith y gallai lleiafrif bach godi gormod arwain at wahardd ffioedd yn llwyr.”*

Cafwyd sylwadau cryf hefyd y dylai ffioedd tenantiaid gynnwys popeth sy'n arwain at y broses o gyflwyno tenantiaeth, o hysbysebu eiddo a chynnal ymweliadau, i lunio rhestr eiddo a pharatoi cytundeb tenantiaeth:

- *“Wrth rentu eiddo, mae tenant yn cymryd budd cyfreithiol mewn tir am hyd ei denantiaeth ac mae'r ffioedd a godir ar denantiaid ar y cyfan yn debyg i'r rhai a godir wrth brynu eiddo (mae gwiriadau geirda yn cyfateb i ffioedd ceisiadau morgais, mae trafodion contract yn debyg i'r rhai ar gyfer trawsgludo, ac mae costau llunio rhestr eiddo yn debyg i gostau gwneud arolwg”*

Dywedodd rhai ymatebwyr fod y ffioedd yn sicrhau bod busnesau yn gwneud elw:

- *“Sut byddai asiantiaid yn gwneud arian a chynnal busnes os nad oedden nhw'n codi ffioedd am eu gwasanaethau?”*
- *“Mae yna ffioedd ar gyfer popeth, h.y. cymryd benthyciad, morgais ac ati, felly pam ddim cytundeb tenantiaeth.”*

Er hynny, y consensws cyffredinol oedd y dylid rheoleiddio neu gapio unrhyw ffioedd a godir:

- *“Bydd asiant da yn rhoi cyngor da i'w denantiaid dan ei ddyletswydd gofal ac felly dylid codi ffi fach o bosib wedi'i gapio”*
- *“Dylid caniatáu ffioedd rhesymol ar gyfer costau er mwyn gallu gwirio tenantiaid”*
- *“Nid oes unrhyw ysgogiad i asiantiaid ddarparu gwasanaeth chwilio am eiddo ar gyfer tenantiaid. Dylid codi ffi ond dylid codi ffi benodedig neu ei gapio.”*

(4) Pa ffioedd yn eich barn chi, heblaw am rent ymlaen llaw a bondiau ad-daladwy, y dylid caniatáu i asiant, landlord neu drydydd parti eu codi? Pam?

Roedd y nifer uchaf o awgrymiadau yn adlewyrchu safbwynt na ddylid caniatáu codi ffioedd (28%):

- *“Rydyn ni’n credu na ddylid caniatáu unrhyw ffioedd, heblaw am fond cadw ad-daladwy a rhent mis ymlaen llaw.”*
- *“Byddem yn argymhell gwahardd unrhyw ffioedd yn llwyr heblaw am flaendal cadw ad-daladwy i atal dryswch ac er mwyn sicrhau nad oes unrhyw gyfle i godi ffioedd/costau mewn ffyrdd eraill.”*
- *“Dylid cynnwys ffioedd ychwanegol yn benodol er mwyn gwahardd ffioedd a godir ar denantiaid. Er enghraifft: Ffioedd Ymadael ... (a) Ffioedd Adnewyddu...”*
- *“Dylid cynnal unrhyw waith arall a allai fod yn ofynnol (fel gwirio geirda neu gael tyst i lofnodi contract) ar gais y landlord, yn hytrach na’r tenant, ac felly ni ddylid codi ffi ar y tenant. Os yw asiant angen gwaith o’r fath, mae’n rhaid codi ffi ar y landlord yn unig.”*
- *“Rydw i’n landlord preifat gydag eiddo unigol, a dydw i erioed wedi codi ffioedd ar unrhyw un o’m tenantiaid ar wahân i’r rhent. Rydw i o’r farn erioed bod cael tenantiaid yn yr eiddo o fudd i mi, fel arall mae’r eiddo yn wag, ac nid oes unrhyw arian yn dod ohono. Felly mae angen i’r system fod mor syml â phosibl er mwyn i bobl rentu’r eiddo, a pheidio â chodi ffioedd am unrhyw waith yn dod o hyd i denantiaid.”*

Roedd nifer fach o ymatebwyr yn credu y dylid caniatáu ffioedd ar gyfer gwirio geirda a gwirio statws credyd (28%):

- *“...mae yna ddadl deg a rhesymol dros godi ffi am wasanaeth sydd o fudd i’r tenant yn uniongyrchol. Felly, mae yna ddadl gref bod cael gwiriad geirda o fudd i’r tenant a’r landlord... Hefyd, mae’n debygol iawn y byddai landlordiaid yn fwy parod i dderbyn geirda a wnaethpwyd drwy eu hasiant na geirda a gafwyd gan y tenant yn uniongyrchol.”*
- *“Mae geirda yn sail i denantiaeth gref ac rydyn ni’n credu y dylid caniatáu i asiant, landlord neu drydydd parti godi ffi amdanyh nhw. Mae’r gwiriadau hyn yn sicrhau mai’r tenant yw’r unigolyn y mae’n ei ddweud ac nad yw’n cymryd ymrwymiad ariannol nad yw’n gynaliadwy.”*
- *“Ffioedd a godir i chwilio a chanfod a yw’r darpar gleient yn ddiddyled ac a oes ganddo hanes ariannol da. Mae hon yn rhwyd ddiogelwch ar gyfer landlordiaid ac mae’n ein helpu i wneud penderfyniadau am denantiaid yn seiliedig ar wybodaeth.”*
- *“Mae angen codi ffi am wiriad geirda neu fel arall gallai tenantiaid fynd o amgylch gwahanol asiantiaid yn dweud eu bod am rentu sawl eiddo gwahanol heb ymrwymo i unrhyw un.”*
- *“Mae’n rhwyd ddiogelwch er mwyn atal tenantiaid sydd ddim yn gallu fforddio eiddo rhag lofnodi tenantiaeth na fyddan nhw’n gallu ei gynnal. Mae hwn yn wiriad pwysig i’r diwydiant ac mae’n helpu tenantiaid i atal ffioedd rhentu hwyr, hanes credyd gwael a Dyfarniadau Llys Siroi.”*

Yr awgrym mawr nesaf oedd y dylid caniatáu'r costau Gweinyddu Cyffredinol (11%):

- *“Mae'r gwasanaethau hyn yn golygu llawer iawn o waith ac mae'r asiant yn gyfrifol am sicrhau y cydymffurfir â llawer o brosesau cyfreithiol. Mae'r gwasanaeth hwn yn cymryd amser staff ac adnoddau.”*
- *“Ar gyfartaledd, mae asiantiaid yn treulio rhwng 5 a 8 awr fesul cais, o fynd â'r darpar denant i weld yr eiddo, ymdrin â'r cais a gwiriad chynnal geirda i drosglwyddo'r allwedd i'r tenant.”*

Yna mae angen llunio cytundebau tenantiaeth neu eu diwygio (8%):

- *“...rydyn ni'n paratoi dogfennau cyfreithiol, mae cyfreithwyr yn codi 10 gwaith yn fwy na'r hyn rydyn ni'n ei godi.”*
- *“Mae cytundeb tenantiaeth yn ddogfen safonol. Ni ellir ei negodi oni cheir cais i wneud hynny gan y tenant. Gall y canlyniadau anfwriadol gynnwys y ffaith na ellir negodi ar ran y tenant gan mai'r landlord yw'r unig gwsmer mewn gwirionedd.”*

Roedd 5% o'r awgrymiadau yn dweud y dylid caniatáu i landlordiaid, asiantiaid a / neu drydydd partïon godi am bopeth/unrhyw beth maen nhw'n ei wneud ar hyn o bryd.

- *“A dweud y gwir, dylai asiantiaid gosod a landlordiaid allu codi beth bynnag sy'n briodol iddyn nhw. Os ydyn nhw'n codi gormod, y busnes fydd yn dioddef.”*
- *“Dylen nhw godi beth bynnag sy'n briodol ar gyfer eu busnes.”*

Roedd 5% o'r awgrymiadau yn dweud y dylid caniatáu gosod cosbau petai tenant yn gweithredu'n negyddol, er enghraifft, petai'n achosi difrod esgeulus i eiddo, neu'n talu'r rhent yn hwyr.

- *“Unrhyw gostau rhesymol a allai godi, o bosibl o ganlyniad i unrhyw weithred esgeulus ar ran y tenant.”*
- *“Credaf y dylid codi ffioedd ar gyfer unrhyw gostau h.y. Os yw'r tenant yn colli allwedd dylid codi ffi am hyn. Os ydynt yn methu â thalu rhent a bod hyn yn golygu costau i'r asiant, yna dylent fod yn atebol am y costau o dorri'r cytundeb.”*

Y costau eraill a awgrymwyd sawl tro oedd ar gyfer paratoi rhestr eiddo, am ddangos eiddo i denantiaid, a chofrestru bond gyda chynllun a gymeradwyir gan y Llywodraeth. Roedd costau pan fo tenant yn symud i mewn ac yn symud allan hefyd yn gyfartal ac yn cyfrif am 1% o'r holl awgrymiadau.

Mae costau eraill a ganiateir yn ôl rhai yn cynnwys y gost am adfer ffioedd y mae gofyn i'r landlord eu talu i'r Llywodraeth, codi ffioedd am dystysgrifau diogelwch nwy/trydan, ffioedd i hysbysebu eiddo, ffioedd i gynnal a chadw eiddo, a chost gorchudd matres newydd a ddarperir ar gychwyn tenantiaeth.

(5) Gallai rhai asiantiaid godi ffi am fond cadw ad-daladwy er mwyn i'r eiddo gael ei dynnu oddi ar y farchnad tra bydd gwiriadau geirda yn cael eu cynnal - ydych chi o'r farn bod codi ffi am wneud hynny'n deg?

Roedd 64% o'r holl bobl a ymatebodd i'r cwestiwn hwn o blaid caniatáu cymryd bond cadw ad-daladwy i dynnu eiddo oddi ar y farchnad tra bod gwiriadau geirda'n cael eu cynnal. Roedd 36% yn erbyn.

Ym marn llawer o'r ymatebwyr, roedd bondiau cadw yn ffordd ddilys o sicrhau ymrwymiad gan y ddwy ochr i arwyddo cytundeb tenantiaeth gydag ewyllys da.

- *“Cyn belled nad yw hwn yn swm sylweddol, yna ia, oherwydd mae'n dangos yn glir bod y tenant yn ymgeisydd sydd o ddifrif am y mater.”*
- *“Mewn sawl ardal, mae'r galw am eiddo yn uchel iawn ac mae'r bond yn rhoi sicrwydd i'r landlord bod y tenant o ddifrif ynglŷn â hyn.”*

Roedd rhai landlordiaid ac asiantiaid yn bryderus hefyd y gallai methu â chael bond cadw ad-daladwy arwain at ymddygiad diegwyddor gan rai tenantiaid:

- *“...Ni ddylid caniatáu i denantiaid gadw sawl eiddo ar unwaith gyda gwahanol asiantiaid a landlordiaid er mwyn penderfynu'n ddiweddarach pa un yr hofffen nhw ei gymryd.”*
- *“Ydw, er mai gydag eiddo myfyrwyr rydyn ni'n defnyddio'r dull hwn oherwydd o brofiad, mae myfyrwyr yn dueddol i newid eu meddyliau ar y funud olaf!”*
- *“Mae tenantiaid sy'n newid eu meddyliau ar y funud olaf yn broblem go iawn, ynghyd â defnyddio dau asiant yr un pryd.”*

Er i nifer o ymatebwyr ddweud eu bod o blaid bond cadw, roedden nhw'n tynnu sylw at y ffaith bod angen diffinio'n glir ym mha amgylchiadau y dylid dychwelyd y bond cadw, ac y dylai'r cyfanswm sy'n ofynnol fod yn rhesymol:

- *“Mae'n rhaid gwneud yn siŵr bod y bond yn ad-daladwy os gwrthodir llythyrau geirda.”*
- *“Ydw, cyn belled â bod y bond cadw oddeutu 30% o'r bond tenantiaeth a'i fod yn cael ei dynnu oddi ar y bond dan sylw wrth lunio contract.”*
- *“Ydw. Ar yr amodau canlynol:*
 - 1. ei fod yn gyfanswm rhesymol;*
 - 2. bod sicrwydd ei fod yn ad-daladwy – oni bai nad yw'r tenantiaid yn mynd ymlaen â'r denantiaeth (am ba bynnag reswm);*
 - 3. caiff yr eiddo ei dynnu oddi ar y farchnad; ac*
 - 4. mae'n rhaid cwblhau'r gwiriadau ac ati o fewn amser rhesymol ac yna mae'n rhaid i'r landlord benderfynu naill ai rentu'r eiddo i'r ymgeiswyr neu ddychwelyd y bond.”*
- *“Rydyn ni'n credu hefyd y dylid fforffedu bondiau cadw os yw'r ymgeisydd wedi methu â chadw at ei ran ef o'r cytundeb, er enghraifft drwy ddarparu dogfennau ffug*

neu dynnu'n ôl o'r denantiaeth... rydyn ni'n credu hefyd y bydd bondiau cadw yn cael eu dychwelyd os yw landlordiaid ac asiantiaid'n methu â pharhau â'r denantiaeth."

Roedd llawer o'r rhai a oedd yn erbyn bondiau cadw yn mynegi pryder am lefel y bond oedd ei angen, ac a fyddai tenant yn ei gael yn ôl mewn gwirionedd, os oedden nhw'n llwyddo i gael yr eiddo ai peidio:

- *"Rydyn ni wedi cael achosion lle'r oedd asiantiaid wedi gofyn am y bond hwn ac yna wedi dweud wrth y myfyrwyr bod eu gwarantwyr wedi methu'r gwiriad credyd ond eu bod yn cadw'r bond cadw. Rydyn ni wedi edrych i mewn i'r mater a dywedodd yr asiantaeth gwirio credyd nad ydyn nhw wedi cwblhau'r gwiriadau eto, felly dyw'r gwarantwyr heb fethu'r gwiriadau."*
- *"Yn ystod yr haf, collais £360 mewn ffioedd asiantaeth oherwydd nad oedd fy ngwarantwr yn cael ei ystyried yn addas."*

Roedd eraill yn erbyn y syniad o fondiau cadw oherwydd y gost:

- *"Does gan bobl sy'n rhentu ddim cannoedd o bunnoedd i dalu ffioedd ymlaen llaw. Does dim gwahaniaeth a ydyn nhw'n ad-daladwy ai peidio."*
- *"Mae'r gost hon yn ddigon i lethu myfyrwyr."*
- *"Mae bond cadw yn debygol o fod yn anfantais i aelwydydd incwm isel sydd ddim yn gallu fforddio i dalu bond, a byddai hynny'n cyfyngu mynediad ymgeiswyr agored i niwed i'r sector rhentu preifat ymhellach."*

(6) Gallai rhai asiantiaid godi ffi am weithgareddau rheoli eiddo sy'n rhan o'r denantiaeth ac sy'n ymwneud yn uniongyrchol â gweithgaredd neu wasanaeth a gynhaliwyd ar gais y tenant (fel darparu allweddi ar ôl i'r tenant eu colli). A ydych chi o'r farn bod ffi o'r fath yn deg?

Roedd 90% o'r holl ymatebwyr a atebodd y cwestiwn yn cytuno y dylid codi ffi am weithgareddau neu wasanaethau a ddarparwyd ar gais y tenant, neu o ganlyniad i weithgareddau'r tenant.

- *"Mae colli allweddi, yn enwedig ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth (HMO), yn gostus i landlord gan y gallai fod angen newid yr holl allweddi a/neu gloeon."*
- *"Cyn belled ag y gellir cyflwyno'r holl anfonebau perthnasol i gyfiawnhau'r costau, mae hyn yn deg oherwydd mae cost fel arfer ar gyfer colli allweddi ac ati."*
- *"Mae hyd yn oed Landlordiaid Cymdeithasol Preswyl (RSL) yn codi ffi am wasanaeth y tu allan i oriau os mai'r tenant sydd ar fai."*

Dim ond 10% o ymatebwyr a oedd yn credu y dylid gwahardd y ffioedd hyn. O'r rheiny, roedd y mater yn ymwneud mwy â'r elw posibl a wneir o ffioedd o'r fath:

- *"Rydw i'n fyfyrwr yn Abertawe ac rydyn ni wedi gorfod talu £25 am golli allwedd, £144 am waredu gwastraff (6 bin du). Mae landlordiaid ac asiantiaid yn yr ardal hon yn cymryd mantais fwy a mwy."*

- *“Ceisiodd asiantaeth godi hanner can punt amaf i newid batri larwm tân, sy’n ymddangos yn afresymol o ystyried ei fod yn fater diogelwch tân.”*

O bryd i’w gilydd gallai asiantiaid ddarparu gwasanaethau ansafonol at ofynion unigol tenantiaid, er enghraifft, wrth drefnu eiddo i rywun sy’n byw dramor ar y pryd ac sy’n symud i fyw yng Nghymru. A ydych chi o’r farn y gallai fod yn dderbyniol i gael ffordd wahanol o weithredu o ran trin ffioedd a godir gan asiantiaid gosod eiddo mewn rhannau o’r farchnad?

O’r rhai a atebodd y cwestiwn hwn, roedd 57% o’r farn ei bod yn rhesymol disgwyl i denant dalu am y gost o ddarparu gwasanaethau ansafonol at ofynion unigol tenantiaid uwchlaw gwasanaeth landlord, neu asiant gosod neu reoli arferol.

- *“Ydw, yn sicr. Wedi i mi adleoli i Gymru, defnyddiais wasanaethau arbenigol asiant lleol a roddodd ddarlun manwl iawn o’r ardal leol ...”*
- *“...mae llawer o denantiaid, yn enwedig tenantiaid/myfyrwyr rhyngwladol yn dibynnu ar asiantiaid gosod pan fyddan nhw’n symud i’r wlad am y tro cyntaf.”*

Nid oedd 23% yn gwybod y naill ffordd na’r llall, yn bennaf oherwydd nad oedden nhw wedi dod ar draws ffioedd o’r fath, wedi codi ffioedd na wynebu ffioedd o’r fath o’r blaen. Cydnabyddir nad oes galw am y gwasanaethau hyn yn y sector fel arfer.

Roedd 20% o’r holl ymatebwyr o’r farn na ddylid caniatáu’r ffioedd hyn o gwbl:

- *“Wel, a dweud y gwir, na, mae gennym lawer o denantiaid o dramor a’r unig achosion o gostau ychwanegol yw ffioedd banciau rhyngwladol.”*

Os ydych chi’n hepgor y bobl nad oedd yn teimlo’n gymwys i wneud sylwadau y naill ffordd na’r llall, byddai’n 75% o blaid caniatáu’r ffioedd hyn, a 25% yn erbyn.

Beth fyddai canlyniadau gwahardd ffioedd?

Roedd y rhan fwyaf o ymatebwyr (55%) o’r farn y byddai gwahardd ffioedd yn arwain at gynnydd mewn rhent:

- *“Er y gallai tenant dalu ffi resymol ar y cychwyn, dros gyfnod o amser bydd y tenant wedi talu llawer mwy oherwydd cynnydd mewn rhent.”*

Er hynny, nid oedd yr holl ymatebwyr o’r farn y byddai’r cynnydd yn sylweddol, neu na fyddai modd ymdopi ag unrhyw gynnydd mewn rhent:

- *“Gall landlordiaid geisio cynyddu’r rhent, ond o gofio’r gystadleuaeth sylweddol, ni fyddai’r farchnad yn caniatáu cynnydd sylweddol iawn.”*
- *“Credaf y bydd asiantiaid yn honni ar y dechrau y bydd yn rhaid iddyn nhw drosglwyddo’r golled i’r ffi rent fisol ond bydd hyn yn cael ei gysoni gan eu bod yn cystadlu â landlordiaid preifat unigol.”*
- *“Byddai hyn yn drefniant gwell i’r rhan fwyaf, gan ei bod yn haws talu swm bach yn ychwanegol dros gyfnod.”*

- *“Bydd pwysau ar renti ond ni ellir rhagweld y canlyniad.”*

Er hynny, roedd rhai'n credu na fyddai yna fawr o effaith o ganlyniad i'r gwaharddiad:

- *“Ni allaf weld unrhyw ganlyniadau anfwriadol i denantiaid, ar wahân i ostyngiad yn lefel y gwasanaeth... Fodd bynnag mae lefel y gwasanaeth yn wael iawn fel arfer pan fyddwch yn talu ffioedd uchel i'r asiant gosod ...”*
- *“...mae yna nifer o asiantiaid yn Abertawe sydd ddim yn codi ffioedd asiant. Mae'r asiantiaid wedi gweld cynnydd mewn busnes oherwydd eu polisi o beidio â chodi ffioedd. Dyw rhenti heb gynyddu mwy yma nac yn unrhyw le arall.”*

Roedd 30% o'r ymatebwyr o'r farn y byddai gwaharddiad yn arwain at asiantaethau gosod yn trosglwyddo ffioedd i landlordiaid, gyda llawer o ymatebwyr yn credu y byddai hyn yn arwain at gynydd mewn rhent o ganlyniad:

- *“...mae prosesau geirda, gweinyddu bondiau a chyfran y tenantiaid o gostau'r rhestr eiddo yn cael eu trosglwyddo i'r landlord”*

Ond roedd rhai'n credu mai'r landlordiaid sydd â'r llaw uchaf, gan fod ganddynt y pŵer i wrthwynebu ffioedd o'r fath:

- *“Byddai landlordiaid yn debygol o wynebu ffioedd uwch am gostau ymlaen llaw na'r costau presennol. Fodd bynnag, rydw i o'r farn y gall landlordiaid siopa o gwmpas, ond does gan denantiaid ddim yr opsiwn hwnnw yn aml iawn.”*
- *“...mae fy nheulu yn landlordiaid eu hunain a gwyddom o brofiad ei bod yn hawdd i landlord gerdded i ffwrdd o asiantaeth – sy'n golygu ei bod yn annhebygol bod ffioedd yn cael eu trosglwyddo gan fod asiantaethau'n awyddus i gadw'r eiddo ar eu llyfrau.”*

Roedd 19% o ymatebwyr yn credu y byddai gwahardd ffioedd yn ei gwneud yn haws i bobl gael mynediad i lety rent preifat, neu i symud o fewn y sector.

- *“Rydyn ni'n credu y bydd yr effeithiau mwyaf ar denantiaid yn rhai cadarnhaol; bydd gan denantiaid mwy o ryddid wrth ddewis eiddo ac ni fyddant yn cael eu llethu gan gostau ychwanegol gormodol.”*
- *“...rhentu preifat yw'r unig ddewis sydd gennyf ar ôl bod ar y stryd felly oni bai am y ffioedd asiantaeth byddwn wedi gallu dod o hyd i rywle ynghynt. ...”*

Roedd cyfran lai o ymatebwyr o'r farn y byddai canlyniadau mwy eithafol yn effeithio ar y sector, fel landlordiaid yn gadael y farchnad (10%), llai o eiddo ar gael (8%), asiantaethau'n dirwyn y busnes i ben, neu'n rhoi'r gorau i'r gwasanaeth gosod/rheoli (8%). Roedd 11% o'r ymatebwyr o'r farn y byddai'n effeithio ar refeniw / elw'r asiantaeth, o bosibl gan arwain at ddiswyddo staff neu ostyngiadau mewn cyflog:

- *“mae 42% o...aelodau'n...credu y bydd gwahardd ffioedd asiantiaid gosod yn golygu y bydd niferoedd staff yn gostwng yn y tymor canolig i'r tymor hir. Rydyn ni'n bryderus na fydd rhai asiantiaid gosod yn gallu ymdopi â'r golled mewn incwm o*

ffioedd y tenantiaid ac y byddan nhw'n cau. Bydd eraill yn gorfod cwtdogi nifer eu haelodau staff a lleihau costau."

- *"Bydd y pwysau ar asiantiaid o ran costau o ganlyniad yn arwain at golli swyddi a chau canghennau. Byddai hyn o fudd i'r cadwyni mwy a/neu'r asiantiaid sydd hefyd yn ymdrin â gwerthiant ac a allai fod mewn gwell sefyllfa i rannu gorbenion a chostau gweithredu."*
- *"...Byddwn yn codi'r rhent i geisio gwneud yn iawn am hynny neu newid i lety gwyliau."*
- *"Gallai ei wneud yn anoddach i asiantaethau wneud elw."*
- *"Bydd yr effaith i'w gweld yn bennaf gyda'r asiantaethau llai effeithlon, sy'n codi gormod, a byddan nhw'n mynd i'r wal."*

Roedd 8% o ymatebwyr yn credu y byddai gwahardd ffioedd yn arwain at asiantiaid gosod yn cynnig llai o wasanaethau:

- *"...gallai arwain at: ymweliadau bloc yn unig neu lai o ddewis o amseroedd ymweld ar gyfer darpar gleientiaid, llai o bosibiliadau i drafod gofynion unigol, dim amrywiaethau mewn tenantiaethau na phosibiliadau i ymadael yn gynnar ..."*

Roedd rhai'n credu y byddai'r gostyngiad hwn mewn gwasanaethau yn effeithio mwy ar bobl agored i niwed:

- *"Mae cael gwaharddiad cyffredinol yn gwahardd asiant gosod (yn enwedig y rhai sy'n arbenigo mewn tenantiaid sy'n derbyn budd-daliadau tai) rhag gwneud y gwaith sydd angen ei wneud ..."*
- *"Mae pawb yn gwybod bod iechyd meddwl yn atal y bobl hyn rhag cael tenantiaeth a chredaf y bydd asiantiaid yn dueddol o osgoi'r math hwn o denant ..."*
- *"Bydd hyn yn peri anfantais i rai mathau penodol o denantiaid. Mae'r rhain yn cynnwys hawlwr budd-daliadau (sy'n debygol o fod yn fwy agored i niwed)..."*

Roedd 6% o ymatebwyr yn credu y byddai asiantiaid yn canfod ffordd arall o sicrhau eu ffioedd :

"...rydyn ni'n credu y bydd y newid hwn yn gwneud ffioedd tenantiaid yn answyddogol a bydd rhai asiantaethau strydoedd cefn yn gosod eiddo i denantiaid sy'n talu ffi yn unig..."

"Gallai'r effaith bosibl o ganiatáu trydydd partion i godi ffioedd tenantiaid arwain at asiantiaid a landlordiaid yn derbyn comisiwn gan drydydd parti ...sef yn syml symud costau a ffioedd i ddarparwr arall ..."

"...mae'r gwaharddiad ar ffioedd yn debygol o arwain at gynnydd yn nifer yr asiantiaid sy'n gweithredu yn y cysgodion, heb unrhyw bresenoldeb stryd fawr neu ar-lein o bwys."

4. Ymatebion gan Denantiaid

(9) A gafodd ffioedd eu codi arnoch erioed cyn i chi gytuno ar denantiaeth?

Dywedodd 91% o denantiaid a ymatebodd fod ffioedd wedi'u codi arnynt cyn cytuno ar denantiaeth. Dywedodd 9% na chodwyd unrhyw ffioedd arnynt.

Y swm cyfartalog o ffioedd a godwyd ar denantiaid cyn cytuno ar denantiaeth oedd £249.47.

Roedd y ffioedd a godwyd yn amrywio rhwng £50 a £1,700.

Y ffi a nodwyd amlaf oedd y ffi ar gyfer gweinyddu, a elwir weithiau yn ffi "Asiant", "Gwasanaeth" neu "Lofnodi". Roedd 50% o'r holl ffioedd a nodwyd yn cynnwys y ffioedd Gweinyddu hyn.

- *"Codwyd ffi asiantaeth o £270 arnaf i symud i fflat 2 lofft gydag unigolyn arall. Cefais wybod ei fod yn ffi gweinyddu a geirda. Fodd bynnag, yr unig waith papur a gefais oedd copi o denantiaeth tymor byr i'w ddarllen a dim ond un alwad ffôn oedd y gwaith geirda i'r unigolyn a oedd yn rhannu tŷ gyda fi cyn hynny."*

Codwyd ffioedd geirda mewn 27.4% o achosion a adroddwyd i ni.

- *"...codwyd ffi o £125 ar gyfer fy ngŵr ac yna £60 ar fy nghyfer i ac yna £60 am warantwr nad oedd yn angenrheidiol ond chawson ni ddim ad-daliad."*

Roedd 9% o'r ffioedd a adroddwyd yn benodol ar gyfer cynhyrchu cytundeb tenantiaeth.

Roedd 5% o'r ffioedd a adroddwyd er mwyn cymryd yr eiddo oddi ar y farchnad (a ddim yn ad-daladwy).

- *"Roedd yn rhaid i mi dalu £150 cyn y bydden nhw'n cytuno ar gytundeb tenantiaeth. Ches i ddim darllen y print mân neu weld y cytundeb tan roeddwn wedi talu'r holl ffioedd."*

Y ffioedd eraill a adroddwyd oedd y rhai ar gyfer llunio rhestr eiddo (3%), gordaliadau cerdyn banc (1%) a ffi benodol ar gyfer ymweld ag eiddo (1%).

- *"Fel rhywun sy'n denant gydag un asiant a landlord gydag asiant arall, codir ffi arnaf am restrau eiddo hefyd felly dydw i ddim yn siŵr sut gall asiant godi ffi ar landlordiaid a thenantiaid am restrau eiddo."*

(10) A gafodd ffioedd eu codi arnoch yn ystod y denantiaeth, neu i adnewyddu cytundeb tenantiaeth?

Dywedodd 58% o denantiaid a ymatebodd fod ffioedd wedi eu codi arnynt yn ystod tenantiaeth, tra bod 42% heb orfod talu ffi.

Roedd y mwyafrif llethol (96%) o ffioedd a godwyd yn ystod tenantiaeth ar gyfer adnewyddu contract. Roedd ffioedd adnewyddu yn amrywio rhwng £25 a £640. Roedd y ffi gyfartalog a godwyd ar gyfer adnewyddu yn £108.

- *“£75 bob 6 mis i adnewyddu cytundeb tenantiaeth – mae gen i broblem fawr gyda’r ffi yma. Os ydych am aros mewn eiddo ni ddylen nhw godi tâl arnoch i wneud hynny.”*
- *Do, codwyd ffi o £320 arnaf bob 6 mis i adnewyddu’r cytundeb tenantiaeth (mae’r asiantiaid wedi gwrthod darparu tenantiaeth 12 mis, sy’n golygu eu bod yn gallu codi’r ffi yma ddwywaith y flwyddyn!) ...ar ôl eu cwestiynu am hyn, yr unig beth a ddywedodd yr asiantiaid wrthyf oedd ei fod yn orfodol ac na fyddai fy nhenantiaeth yn cael ei hadnewyddu heb dalu’r ffioedd hyn.”*

Roedd ffioedd eraill a godwyd yn cynnwys rhai ar gyfer difrod/toriadau (2%), talu rhent yn hwyr (1%) a gadael yn fuan (1%).

(11) A gafodd ffioedd eu codi arnoch erioed ar ôl i denantiaeth ddod i ben?

O’r tenantiaid a ymatebodd, dywedodd 37% y codwyd ffi arnynt wedi i’w tenantiaeth ddod i ben. Ni chodwyd ffi ar 63% o denantiaid.

O’r ffioedd ôl-denantiaeth y cawsom wybod amdanynt, roedd 39% ar gyfer glanhau. Roedd y ffi gyfartalog ar gyfer glanhau yn £216, gyda ffioedd yn amrywio rhwng £25 a £500.

- *“Glanhau proffesiynol gorfodol er bod yr eiddo fel pin mewn papur.”*

Roedd 17% o’r ffioedd y cawsom wybod amdanynt ar gyfer difrod / toriadau. Roedd y ffioedd yn amrywio rhwng £20 a £300, ac roedd y swm cyfartalog yn £142.

Roedd 13% o’r ffioedd a godwyd ar gyfer symud allan neu ffioedd “ymadael” – i gadarnhau; nid oedd y rhain yn ffioedd i dorri contract yn gynnar, ond yn syml yn ffioedd i adael contract ar ddiwedd cytundeb tenantiaeth. Roedd ffioedd symud allan yn amrywio rhwng £50 a £200, ac roedd y swm cyfartalog yn £92.

- *“Cafodd ffi o £60 ei dynnu oddi ar y bond i symud allan.”*

Cafodd 12% o’r ffioedd eu cadw o’r bond heb unrhyw eglurhad ynglŷn â diben y ffioedd.

- *“Rydw i wedi colli bond o £100 o’r blaen pan oeddwn i’n fyfyrwr ac yn rhentu fy eiddo cyntaf yn breifat, heb werthwr tai. Ni chafodd ei roi mewn cynllun bond.”*

Roedd ffioedd eraill a godwyd ar gyfer traul (4%), rhestr eiddo ôl-denantiaeth (4%), ffi cynnal a chadw (3%) a newid carpedi (3%). Codwyd ffi ôl-denantiaeth o £20 yr awr ar un unigolyn i archwilio tŷ.

(12) A gafodd unrhyw ffi a godwyd arnoch ei hegluro i chi cyn i chi gytuno ar y denantiaeth?

Dywedodd 66% o denantiaid y codwyd ffioedd arnynt eu bod yn ymwybodol o unrhyw ffioedd a oedd cyn iddynt lofnodi eu cytundeb tenantiaeth.

- *“Do, roedd yr asiant a oedd yn dangos yr eiddo i ni yn egluro hyn yn glir iawn. Dim problem gyda hynny.”*

O'r prif ddulliau yr oedd tenantiaid yn cael eu hysbysu o'r ffioedd roedden nhw'n gyfrifol amdany'n nhw, neu a allen nhw fod yn gyfrifol amdany'n nhw: fe wnaeth 47% ddarganfod hyn wrth ddarllen eu cytundeb ysgrifenedig neu'r wybodaeth ategol ac fe wnaeth 43% gael gwybod ar lafar. Fe wnaeth 6% o denantiaid ddarganfod drwy'r wefan lle'r oedd yr eiddo wedi'i hysbysebu ac fe wnaeth 3% ddarganfod hynny drwy hysbysebion (ffenestr siop, cyhoeddiad ac ati).

- *Ar lafar, yn ysgrifenedig, ar-lein a'u hysbysebion."*

Dywed 34% o denantiaid y codwyd ffioedd arnynt nad oeddent yn ymwybodol ohonynt cyn llofnodi eu cytundeb.

- *"Ddim wir. Gofynnwyd i mi lofnodi ffurflen, ni chafodd ei hegluro i mi yn iawn a dylwn wedi ei darllen yn fanwl gyntaf. Byddaf yn gofyn i'm gweithiwr cymorth ddod gyda mi y tro nesa."*
- *"Na, nid yn achos y ffioedd ar ôl i'r denantiaeth ddod i ben."*

(13) A yw ffioedd tenantiaeth erioed wedi effeithio ar eich gallu i symud i eiddo rhent newydd, eich penderfyniad i ddefnyddio asiant neu eich sefyllfa ariannol?

Dywed 62% o denantiaid bod ffioedd tenantiaeth wedi effeithio ar eu gallu i symud i eiddo rent.

- *"Alla i ddim symud oherwydd allaf i ddim fforddio gwneud hynny"*
- *"Ar hyn o bryd hoffwn adael yr eiddo rhent sydd gen i ond allwn i ddim fforddio'r ffioedd ymrwymo i gytundeb ar eiddo rhent newydd."*

Dywedodd 86% o denantiaid fod ffioedd wedi effeithio ar eu penderfyniad i ddefnyddio asiant.

- *"Mae yna sawl eiddo ar rightmove rydw i wedi ystyried mynd i'w gweld, ond heb drafferthu ar ôl gweld y rhestr hollol hurt o ffioedd gan yr asiant hwnnw."*
- *"Mae rhai asiantiaid yn codi ffioedd llawer mwy am ffioedd asiant nag eraill felly dydy hi ddim yn ymarferol rhentu'r tai maen nhw'n eu hysbysebu."*

5. Asiantiaid Gosod

Pa ffioedd y mae asiantiaid gosod yn eu codi ar denantiaid?

Mae 99% o asiantaethau a ymatebodd yn codi ffioedd ar denantiaid. Dim ond 1% o asiantiaid sydd ddim yn codi unrhyw ffioedd ar denantiaid.

Pan godwyd ffioedd, roedd y cyfanswm cyfartalog yn £181.15. Roedd ffioedd ar gyfer myfyrwyr yn is ac yn £64.47 ar gyfartaledd, er bod y swm hwn fesul tenant yn hytrach nag ar gyfer yr eiddo yn ei gyfanrwydd gan ei fod yn amlach na pheidio fesul tenant mewn tŷ a rennir.

O'r asiantiaid hynny a oedd yn codi ffioedd, dyma oedd y ffioedd a oedd yn codi amlaf:

- ~ Gwiriadau Geirda / Credyd / Gwarantwyr – 83%
- ~ Sefydlu / Llunio cytundeb tenantiaeth – 57%
- ~ Adnewyddu tenantiaeth – 29%
- ~ Ymwneud â'r tenantiaid cyn y denantiaeth (cyfarfodydd, ymweliadau, gyrru tenantiaid i'r eiddo) – 27%
- ~ Llunio rhestr eiddo – 27%
- ~ Diogelu bond – 26%
- ~ Gweinyddu – 23%
- ~ Symud i mewn – 23%
- ~ Symud allan – 23%
- ~ Hysbysu cwmnïau cyfleustodau a'r awdurdod lleol o denantiaid newydd – 11%
- ~ Taliad hwyr – 8%
- ~ Darparu geirda i landlord/asiant newydd ar gyfer tenantiaid blaenorol - 8%

Roedd 9% o asiantiaid yn codi bond cadw ad-daladwy o £165 ar gyfartaledd.

Mae 15% o asiantiaid yn codi ffi gadw nad yw'n ad-daladwy o £130 ar gyfartaledd.

O'r asiantiaid a oedd yn codi ffi ar denantiaid am adnewyddu cytundeb tenantiaeth, y ffi untro oedd £56.82 ar gyfartaledd.

Mae enghreifftiau o ffioedd eraill a godir yn cynnwys ffioedd am dderbyn gwarantwr, "cyflymu'r broses symud i mewn, hyfforddiant am Glefyd y Llengfilwyr a chyddwysiad a darparu tystysgrifau diogelwch sy'n ofynnol yn gyfreithiol. Cododd un asiant ffi am ddarparu gwin a pizza fel pecyn croeso pan roedd y tenantiaid yn symud i mewn.

- *" Ffi Weinyddol o £150. Mae hon yn cael ei defnyddio i gynnal gwiriadau credyd, anfon ceisiadau am lythyrau geirda ac i gwblhau'r broses ymgeisio. Mae'r ffi hon fesul eiddo ac nid fesul tenant. Nid yw'r ffi yn ad-daladwy os yw'r ymgeisydd yn methu gyda'r cais ar unrhyw adeg"*
- *"£295 gan gynnwys TAW fesul eiddo
£150 gan gynnwys TAW fesul ystafell
£95 gan gynnwys TAW fesul myfyriwr"*

(14) Pa ffioedd y mae asiantiaid gosod yn eu codi ar denantiaid?

Roedd 95% o asiantiaid a ymatebodd yn codi ffioedd ar landlordiaid. Nid oedd 5% o asiantiaid yn codi ffi ar landlordiaid o gwbl.

Roedd asiantiaid yn adrodd ar y ffioedd maen nhw'n eu codi ar landlordiaid mewn dwy ffordd; roedd rhai asiantiaid yn codi ffioedd penodol, ac eraill yn codi ffi a oedd yn ganran o'r rhent misol.

Roedd yr asiantiaid yn codi ffi benodol o £233.33 ar gyfartaledd i landlord am osod eiddo.

Pan roedd ffioedd yn cael eu codi ar sail canran, roedd y ganran a godwyd ar landlord ar gyfartaledd yn 54% o rent y mis cyntaf.

O'r asiantiaid hynny a oedd yn codi ffioedd ar landlordiaid, dyma oedd y ffioedd a oedd yn codi amlaf:

- ~ Hysbysebu – 50%
- ~ Sefydlu / llunio cytundeb tenantiaeth – 48%
- ~ Llunio rhestr eiddo – 41%
- ~ Cynnal ymweliadau, ymdrin â thenantiaid – 39%
- ~ Cofrestru a dychwelyd y bond – 38%
- ~ Archwiliadau – 29%
- ~ Trin arian / casglu rhent - 29%
- ~ Cynnal a chadw – 29%
- ~ Darparu tystysgrifau diogelwch sy'n ofynnol yn gyfreithiol – 29%
- ~ Symud i mewn/allan – 25%
- ~ Gwiriadau Geirda / Credyd / Gwarantwr – 23%
- ~ Hysbysu cwmnïau cyfleustodau a'r awdurdod lleol o denantiaid newydd – 18%

Roedd 18% o asiantiaid yn codi ffi ar landlordiaid am adnewyddu cytundeb tenantiaeth, ac roedd y tâl untro yn £104.30 ar gyfartaledd.

- *“Dydyn ni ddim yn codi ffi ar landlordiaid. Rydyn ni'n darparu gwasanaeth rheoli cyflawn ac yn adfer costau o'r rhent rydyn ni'n ei gasglu. Os nad ydyn ni'n perfformio dydyn ni ddim yn cael ein talu.”*
- *“£120-00, sy'n cynnwys cost hysbysebu, codi arwyddion, trefnu ymweliadau, archwilio a hysbysu pobl o ffioedd gosod, trefnu'r Dystysgrif Perfformiad Ynni, hysbysu cynghorau a chwmnïau cyfleustodau.”*

(16) Fel rhan o'ch gweithgareddau, a ydych chi'n defnyddio trydydd partïon sy'n codi ffioedd ar denantiaid neu landlordiaid?

(16) Dywedodd 55% o asiantiaid a ymatebodd nad ydynt yn defnyddio trydydd partïon sy'n codi ffioedd ar landlordiaid a thenantiaid yn uniongyrchol. Mae 45% o asiantiaid yn gwneud hynny.

O'r asiantiaid hynny sy'n defnyddio'r trydydd partïon hyn, fe'u defnyddiwyd fwyaf i wneud y gweithgareddau canlynol:

- ~ Gwiriadau Geirda / Credyd / Gwarantwr – 73%
- ~ Llunio rhestr eiddo – 20%
- ~ Llunio Tystysgrif Perfformiad Ynni – 17%
- ~ Llunio tystysgrifau diogelwch sy'n ofynnol yn gyfreithiol – 13%
- ~ Diogelu bond – 10%

Roedd y gweithgareddau yr oedd asiantiaid yn defnyddio trydydd partiön i'w gwneud yn cynnwys codi arwyddion, cynnal a chadw ac yswiriant cynnwys ar gyfer tenantiaid.

- *“Nid yw'r holl weithgareddau'n cael eu gwneud dan un to.”*
- *“Mae tenantiaid yn talu clerwr rhestr eiddo trydydd parti i wneud adroddiad gwirio wrth symud i mewn...”*
- *“Ffi TPY – mae'n cael ei roi i ddyn lleol sy'n codi £80 am y TPY a'r cynllun llawr. Maen nhw'n codi ar y landlord am hwn.”*

(17) Sut ydych chi'n sicrhau bod gwybodaeth ar gael i denantiaid neu landlordiaid am y ffioedd a godir ar unrhyw bwynt yn ystod y denantiaeth, neu ar ôl i'r denantiaeth ddod i ben?

O'r asiantiaid hynny a ymatebodd, gellir eu dadansoddi fel a ganlyn:

- ~ Yn ysgrifenedig (cytundeb tenantiaeth / pecyn tenant ac ati) – 81%
- ~ Yn ysgrifenedig (ar-lein) – 75%
- ~ Arddangos yn y swyddfa – 51%
- ~ Ar lafar – 34%
- ~ Mewn hysbysebion / manylion eiddo – 20%
- ~ Gwefannau trydydd parti (Zoopla, Rightmove ac ati) - 10%
- *“Gall y tenantiaid weld ein holl ffioedd ar ein gwefan, yn ffenestr ein swyddfa neu eu clywed ar lafar cyn llofnodi unrhyw fath o ddeiliadaeth neu cyn talu unrhyw gostau eu hunain.”*
- *Mae ein holl ffioedd wedi'u nodi'n glir ac ar gael i'n landlordiaid a'n tenantiaid drwy ein gwefan. Maen nhw wedi'u harddangos yn glir yn ein dogfen Amodau a Thelerau sydd wedi'i llofnodi gan y landlord a'n dogfen 'Canllaw i Denantiaid' a roddir i'r tenantiaid wrth iddyn nhw ymweld â'r eiddo.*

6. Landlordiaid

(19) Pa ffioedd, os oes rhai, y mae landlordiaid yn eu codi ar denantiaid?

Nid yw 81% o landlordiaid yn codi ffioedd ar denantiaid. Mae 19% o landlordiaid yn codi rhyw fath o ffi.

Pan godir ffioedd gan landlord, roedd y swm cyfartalog yn £65.63.

O'r landlordiaid hynny a oedd yn codi ffioedd, dyma'r ffioedd a oedd yn codi amlaf:

- ~ Gwiriadau Geirda, Credyd / Gwarantwr – 70%
 - ~ Difrod – 40%
 - ~ Sefydlu / Llunio cytundeb tenantiaeth – 26%
 - ~ Newid allweddi coll – 21%
 - ~ Diogelu bond – 19%
 - ~ Llunio rhestr eiddo – 13%
- *“Dim. Pam ddylwn i? Defnyddiais i ‘openrent’, asiantaeth ar-lein a gododd ffi o £50 arnaf i hysbysebu fy eiddo, a chodi £20 yr un ar y tenantiaid am eu gwiriadau. Roeddwn yn eu talu’n ôl mewn arian parod.”*
 - *“Dydw i ddim yn codi ffioedd ar denantiaid, mae wedi'i gynnwys yn y rhent.”*
 - *“Yr unig ffioedd rydw i erioed wedi'u codi yw'r gost glanhau pan roedd eiddo wedi'i adael mewn cyflwr eithriadol ac fe godais £120 a ffi o £36 i ddarparu llinell olchi dillad newydd yn lle'r un a oedd wedi'i thorri (roedd y darn mecanyddol wedi torri oherwydd camddefnydd)”*

Roedd ffioedd eraill yr oedd landlordiaid yn eu codi ar gyfer taliadau hwyr, symud i mewn/symud allan a chynnal gwiriadau “Hawl i Rentu”. Fe wnaeth un landlord godi £40 ar ei denantiaid bob dwy flynedd i wagio'r tanc septig.

O'r landlordiaid a ddarparodd wybodaeth am swm y bond diogelwch a gymerwyd, roedd 87% o landlordiaid yn gofyn am yr hyn oedd yn cyfateb i rent mis yn unig fel bond. Roedd 13% angen ychydig yn fwy na rhent mis.

Sut mae landlordiaid yn gwneud tenantiaid yn ymwybodol o unrhyw ffioedd y gallen nhw godi?

O'r landlordiaid hynny a ymatebodd, mae 75% yn dweud eu bod yn sicrhau bod tenantiaid yn ymwybodol o hyn drwy gynnwys y ffioedd yn y cytundeb tenantiaeth. Dywed 35% eu bod yn dweud wrth eu tenantiaid ar lafar, a dywed 10% eu bod yn cynnwys gwybodaeth am y ffioedd yn hysbyseb yr eiddo.

- *“Cyn y denantiaeth, hysbysir y tenantiaid o'r ffioedd yn ystod yr ymweliad neu cyn hynny dros y ffôn pan fo ymweliadau'n cael eu trefnu.”*

Pa ffioedd y mae asiantiaid yn eu codi ar landlordiaid?

Mae 92% o landlordiaid yn wynebu rhyw fath o ffi gan asiantiaid am osod eu heiddo. Nododd 8% o landlordiaid nad oedden nhw'n gorfod talu ffi i asiant am osod eu heiddo, er bod hynny oherwydd bod y landlord yn talu ffi reoli fel arfer allan o'r rhent misol.

O'r rhai sy'n wynebu ffi, roedd y ffi gyfartalog am osod eiddo yn £264.89. Mae'r comisiwn a godir am ffi rheoli eiddo ar gyfartaledd yn 11.1% o'r rhent misol.

Roedd y prif gategoriâu am ffioedd gosod fel a ganlyn:

- ~ Trefnu i osod neu sefydlu tenantiaeth - 59%
 - ~ Ffi "Darganfod Tenantiaid" – 37%
 - ~ Llunio rhestr eiddo – 18%
 - ~ Adnewyddu tenantiaeth – 15%
 - ~ Gwiriadau Geirda / Credyd / Gwarantwyr - 13%
 - ~ Hysbysebu - 11%
 - ~ Symud i mewn/allan – 8%
 - ~ Diogelu bond – 7%
- *"£300 fel ffi osod yn unig. Rydw i'n ystyried hyn yn uchel gan fy mod yn gwneud y gwaith rheoli, yr ymweliadau a'r rhestr eiddo, ond dyna yw pris y farchnad yn lleol."*
 - *"Dim, ond mae'n rhaid i mi fargeinio er mwyn cael gwared â'r ffi am ddarganfod tenantiaid/gwiriadau credyd a geirda ac ati. Dim ond comisiwn rydw i'n ei dalu bob mis."*
 - *"Dim ond y ffi gomisiwn wnaethon nhw godi arna i. Doeddwn i ddim yn gwybod eu bod yn codi ffi ychwanegol ar denantiaid."*

Roedd y ffioedd eraill a oedd yn cael eu codi ar landlordiaid yn cynnwys costau am drosglwyddo arian, trin anfonebau ac yswiriant sicrhau rhent.

Ydy landlordiaid yn ymwybodol o ba ffioedd y mae eu hasiantiaid yn eu codi ar denantiaid?

Nid yw 61% o landlordiaid a ymatebodd yn gwybod pa ffioedd a godir ar eu tenantiaid, tra bod 39% yn ymwybodol o hynny.

O'r landlordiaid hynny sy'n ymwybodol o'r ffioedd a godir ar eu tenantiaid, mae 27% o'r farn nad yw eu hasiantiaid yn codi unrhyw ffioedd o gwbl ar denantiaid, tra bod 73% o'r farn bod eu hasiant yn codi ffioedd ar eu tenantiaid.

- *"Dydw i ddim yn gwybod, ond dwi ddim yn meddwl eu bod yn codi unrhyw ffi ar denantiaid."*
- *"Cyn belled ag y gwn i, rydw i wedi talu'r holl ffioedd."*

Yn ôl y landlordiaid a ddywedodd eu bod yn gwybod bod asiantiaid yn codi ffioedd ar eu tenantiaid, mae'r ffioedd yn cyfateb i £194.38.

- *“Hanner mis o rent i gychwyn y denantiaeth a dyna’r cwbl”*
- *“Tua £450 dwi’n meddwl.”*

Ydy landlordiaid yn ymwybodol o’r ffordd y mae asiantiaid yn sicrhau bod eu tenantiaid yn ymwybodol o unrhyw ffioedd y gallen nhw godi?

Dyweddodd 57% o landlordiaid sy’n defnyddio asiantiaid nad ydynt yn gwybod sut mae asiantiaid yn sicrhau bod tenantiaid yn ymwybodol o unrhyw ffioedd y gallen nhw fod yn gyfrifol amdanynt o ran tenantiaeth.

- *“Does gen i ddim syniad. Mae hynny rhwng yr asiant a’r tenant.”*
- *“Dyw hyn ddim yn cael ei ddatgelu i landlordiaid fel arfer, a dyw fy asiant ddim yn datgelu hyn i mi.”*

O’r 43% o landlordiaid sy’n gwybod sut mae asiantiaid yn cyhoeddi eu ffioedd ar gyfer tenantiaid, mae 57% o’r farn ei fod yn cael ei wneud yn ysgrifenedig, boed drwy’r cytundeb tenantiaeth neu waith papur arall, neu drwy lythyr. Mae 43% o’r farn bod tenantiaid yn cael gwybod am hyn drwy’r hysbysebion ar gyfer eiddo neu wefannau asiantiaid. Mae 32% o landlordiaid yn dweud bod yr asiant yn sicrhau bod tenantiaid yn ymwybodol o unrhyw ffioedd ar lafar.

- *“Mae’n ymddangos yn glir ar bob eiddo rent ar y wefan. Mae wedi’i nodi ar fanylion ysgrifenedig yr eiddo. Mae’n rhan o’r contract ysgrifenedig.”*

Ydy asiantiaid yn sicrhau bod landlordiaid yn deall y ffioedd y gallen nhw fod yn gyfrifol amdany nhw?

Dywedd 94% o landlordiaid sy’n defnyddio asiantiaid bod yr asiant yn glir ac yn agored ynglŷn â’r ffioedd y byddai’n ofynnol eu talu, tra bod 6% yn dweud nad oedd asiantiaid yn gwbl glir ynglŷn â hyn.

Hysbyswyd landlordiaid o’r ffioedd y byddai’n rhaid iddynt eu talu yn y ffyrdd canlynol:

- ~ Yn ysgrifenedig – 70%
- ~ Ar lafar – 51%
- ~ Gwefan – 4%
- ~ Arwydd yn y swyddfa – 2%
- *“Ar lafar mewn ymateb i’r hymholiadau cychwynnol a darparwyd y wybodaeth yn ysgrifenedig. Roedd y ffioedd wedi’u nodi’n glir yn y cytundeb, a chefais gyfle i’w ddarllen wrth fy mhwyysau cyn llofnodi.”*
- *“Do. Drwy drafod o’r cychwyn cyntaf.”*

A fyddai cynnydd mewn ffioedd yn effeithio ar benderfyniad landlord i ddefnyddio asiantiaid gosod yn y dyfodol?

Dywed 61% o landlordiaid, pe bai asiantiaid gosod yn cynyddu'r ffioedd a godir arnynt, y byddai'n effeithio ar eu penderfyniad i'w defnyddio yn y dyfodol, tra bod 39% wedi dweud na fyddai'n effeithio ar eu penderfyniad i ddefnyddio asiant.

- *“Grymoedd y farchnad. Os yw asiant yn ddrudd bydd pobl yn mynd i rywle arall.”*
- *“Mae'n fwy tebygol o effeithio ar ba asiant y byddem yn ei ddefnyddio yn hytrach na'r cwestiwn A FYDDEM yn defnyddio asiant.”*
- *“Go brin. Rydw i'n defnyddio asiant oherwydd eu gwybodaeth a'u harbenigedd o'r farchnad rentu, o ran cyflwyno tenantiaid, yn ogystal ag o ran sefydlu'r denantiaeth ei hun, casglu rhent ac ymdrin â materion eraill yn ymwneud â'r denantiaeth.”*

Ydy landlordiaid yn defnyddio trydydd partïon i gwblhau gwaith gosod neu reoli cysylltiedig? Neu a ydynt yn ymwybodol os yw eu asiantiaid gosod yn defnyddio trydydd partïon?

Nid yw 88% o landlordiaid yn defnyddio trydydd partïon i gwblhau unrhyw waith sy'n gysylltiedig â'u heiddo a osodir ar rent, ac nid yw 12% o landlordiaid yn defnyddio trydydd partïon.

O'r landlordiaid hynny sy'n defnyddio asiantiaid, dywed 52% bod eu hasiantiaid yn defnyddio trydydd partïon, dywed 4% bod eu hasiant yn gwneud yr holl waith yn fewnol ac nid yw 44% o landlordiaid yn gwybod a yw eu hasiant yn defnyddio unrhyw drydydd partïon.

7. Y Gymraeg

Nid oedd y rhan fwyaf o ymatebwyr yn ymwybodol o unrhyw effeithiau y byddai gwahardd ffioedd a godir ar denantiaid yn eu cael ar yr iaith Gymraeg. Ni allai'r rhan fwyaf feddwl am unrhyw beth y gellid ei wneud i gael mwy o effeithiau cadarnhaol neu lai o effeithiau negyddol.

Yn bennaf, roedd y sylwadau'n dangos bod rhentu cartref a materion iaith yn faterion cwbl ar wahân.

8. Diwedd glo

Mae'n amlwg bod ffioedd yn achosi rhwystr i bobl sy'n ceisio cael mynediad i'r sector rhentu preifat, neu sy'n ceisio symud o fewn y sector rhentu preifat, fel y gwelir o'r 62% o denantiaid sy'n dweud bod ffioedd wedi effeithio ar eu gallu i symud i eiddo ar rent.

Gall ffioedd amrywio'n sylweddol o ran yr hyn maen nhw'n eu cynnwys. Ymddengys fod asiantiaid yn defnyddio amrywiaeth eang o categorïau a therminoleg am yr hyn y gall y ffioedd a godant eu cynnwys; i landlordiaid a thenantiaid fel ei gilydd. Gall hyn beri dryswch. Nid oedd 34% o denantiaid a 6% o landlordiaid yn glir ynglŷn â'r ffioedd y maen nhw'n gyfrifol amdany'n nhw.

Mae lefel y ffioedd y mae asiantiaid yn eu codi ar denantiaid yn amrywio'n eang – roedd y ffioedd a adroddwyd gan denantiaid yn amrywio rhwng £50 a £1,700 am ymrwymo i gytundeb yn unig. Yr argraff gyffredinol ymysg tenantiaid yw y gall asiantiaid godi pa bynnag ffioedd y maen nhw'n ei ddymuno gan ddibynnu ar y galw yn y farchnad dai lleol. Nid yw tenantiaid yn gweld unrhyw gysylltiad rhwng lefel y ffioedd a godir ac ansawdd y gwasanaeth a ddarperir gan asiantiaid. Yn ddiddorol iawn, mae landlordiaid yn adrodd bod lefel y gwasanaeth y maen nhw'n ei gael gan asiant yn ddibynnol i ryw raddau ar y ffioedd y maen nhw'n eu talu.

Mae gan landlordiaid lawer mwy o lais o ran dewis a dethol o blith y farchnad - os ydynt yn anhapus gyda lefel y ffioedd a godir gan asiant, gallant symud at asiant arall, neu mae ganddynt y gallu i reoli'r eiddo eu hunain. Nid oes gan denantiaid y gallu i wneud hyn; yn aml iawn maen nhw ynghlwm wrth y costau penodol sy'n gysylltiedig â'r eiddo hwnnw, gan gynnwys ffioedd adnewyddu, yn syml oherwydd ni allant fforddio'r ffioedd o symud i eiddo arall.

Yn y rhan fwyaf o achosion (81%), nid yw landlordiaid yn codi ffioedd. Pan godir ffioedd, maen nhw ar gyfer gweithgareddau penodol, fel gwiriadau geirda neu gredyd a gwblheir gan drydydd parti, yn hytrach nag unrhyw gostau gweinyddol. Yn bennaf, ni fydd gwahardd ffioedd yn effeithio ar landlordiaid sy'n rheoli eiddo eu hunain, yn syml oherwydd nad ydynt yn codi ffioedd.

Mae landlordiaid sy'n defnyddio asiant yn ofni y gallent weld cynnydd mewn ffioedd a godir gan yr asiantiaid hynny.

Er mwyn adennill rhywfaint o'r refeniw a gollir mewn ffioedd, ac i wneud yn iawn am unrhyw broses o drosglwyddo ffioedd o denantiaid i landlordiaid, mae landlordiaid ac asiantiaid yn awgrymu y gallent godi'r rhent. Mae llawer o denantiaid, yn ogystal â'r cyrff sy'n eu cynrychioli, yn deall y gall hyn ddigwydd, ac mae llawer yn credu y byddai cynnydd bach mewn rhent wythnosol neu fisol yn well na gorfod dod o hyd i un taliad mawr ymlaen llaw er mwyn rhentu eiddo.

Mae bondiau cadw ad-daladwy, a delir wrth wneud cais i fyw mewn eiddo, yn amlwg yn rhan bwysig o rai busnesau asiantiaid a landlordiaid. Maen nhw'n rhoi ymrwymiad ariannol i landlordiaid ac asiantiaid bod eu tenant o ddifrif ynglŷn â'r eiddo hwnnw, ac mae'n rhoi hyder i'r tenant mai ef/hi sy'n cael y cynnig cyntaf os yw unrhyw wiriadau sy'n ofynnol gan y landlord neu'r asiant yn cael eu cwblhau'n llwyddiannus. Mae bondiau cadw'n lleihau'r posibiladau o denantiaid yn gwneud cais am nifer o dai yn y gobaith y bydd un cais yn llwyddo. Roedd 64% o'r holl ymatebwyr yn cytuno y dylai bondiau cadw ad-daladwy fod yn

ffi cyn-denantiaeth y gellir ei chaniatáu, gan ei fod yn dangos ymrwymiad gan y tenant a'r asiant/landlord.

Mae cytundebau tenantiaeth yn amlinellu cyfrifoldebau'r landlord a'r tenant, ac mae'n rhoi sicrwydd o ymrwymiau'r naill i'r llall. Pan fo tenant ar fai ac yn torri amodau'r cytundeb, gall y landlord orfod mynd i gostau, ond roedd y rhan fwyaf o ymatebwyr yn teimlo mai'r tenant ddylai fod yn gyfrifol amdanynt. Mae caniatáu ffioedd ar gyfer y costau hyn yn adlewyrchu ymrwymiad rhesymol ar ran y tenant i gytuno i dalu symiau o'r fath. Mae'r trefniadau hyn yn rhai hirdymor ac yn gweithio'n dda ar hyn o bryd yn y Sector Rhentu Preifat. Roedd 90% o'r holl ymatebwyr yn cefnogi hyn.

Mae'r Gweinidog Tai ac Adfywio eisoes wedi cyhoeddi ei bwriad i gyflwyno Bil i wahardd ffioedd a godir ar denantiaid. Bydd ymatebion i'r ymgynghoriad a'r dadansoddiad ohonynt yn llywio'r gwaith drafft ar gyfer y ddeddfwriaeth hon.