

Llywodraeth Cymru  
Welsh Government

[www.cymru.gov.uk](http://www.cymru.gov.uk)

# Deddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013 – Taflen Wybodaeth

## Ffioedd am Leiniau (a thaliadau eraill i berchennog y safle)

Hydref 2014





Mae'r daflen wybodaeth hon yn rhan o gyfres yn ymdrin â hawliau a rhwymedigaethau perchenogion cartrefi symudol a pherchnogion safleoedd yng Nghymru.

Mae'n rhoi gwybodaeth sylfaenol i berchnogion cartrefi symudol ynglŷn â Ffi'r Llain a thaliadau eraill posibl i berchennog y safle, o dan Ddeddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013.

Nid yw'r daflen wybodaeth hon yn rhoi dehongliad awdurdodol o'r gyfraith, y llysoedd yn unig a all wneud hynny. Nid yw ychwaith yn cwmpasu pob achos. Os oes angen cyngor neu wybodaeth ychwanegol ynglŷn â hawliau neu rwymedigaethau cyfreithiol, cysylltwch â Chyngor ar Bopeth neu â chyfreithiwr.

## Cyflwyniad

Cyn i berchennog safle sefydlu cytundeb sy'n caniatáu i rywun fyw mewn cartref sydd wedi ei osod ar lain, rhaid iddo roi datganiad ysgrifenedig i'r person hwnnw. Mae'r datganiad yn nodi gwybodaeth, gan gynnwys telerau'r cytundeb. Mae telerau'r cytundeb yn cynnwys rhwymedigaeth i'r perchennog cartref symudol dalu ffi am y llain i berchennog y safle. Weithiau mae ffioedd lleiniau'n cael eu galw'n 'rent' neu 'rent tir' ond mae'r daflen hon yn defnyddio'r term 'ffi llain'.

Ffi'r llain yw'r swm y mae'n rhaid i'r perchennog cartref symudol ei dalu am gael cadw cartref symudol ar y llain. Mae'r rheidrwydd i dalu ffi'r llain (wythnosol, misol ac ati) wedi ei gynnwys ym mhob cytundeb.

Mae mwy o wybodaeth am y cytundebau rhwng perchenogion safleoedd a pherchenogion cartrefi ar gael yn Deddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013 – Taflen Wybodaeth **Datganiadau Ysgrifenedig a Thelerau Ymhlyg**. Mae'n rhaid i'r cytundeb nodi'r gweithdrefnau a'r rheolau y mae'n rhaid eu dilyn pan fydd perchennog y safle'n dymuno newid ffi'r llain (un ai i'w chynyddu neu ei gostwng).

## Ffioedd Llain – y Broses Adolygu

### Pryd y ceir newid ffi llain?

Ar 1 Hydref 2014, cyflwynwyd rheoliadau newydd yn nodi'r broses y mae'n rhaid ei dilyn wrth gynnal adolygiad o ffi'r llain. Gelwir y broses o newid ffi llain yn 'adolygiad ffi'r llain'. Unwaith y flwyddyn yn unig y ceir adolygu ffi llain perchennog cartref symudol.

Ni chaiff perchennog safle wneud unrhyw newidiadau eraill i ffi'r llain yn ystod y flwyddyn y gosodwyd y ffi ar ei chyfer. Bydd y cytundeb a'r datganiad ysgrifenedig yn nodi dyddiad adolygu ffi'r llain fel arfer. Hwn yw'r dyddiad pan fydd unrhyw ffi newydd am y llain yn daladwy.

Os na nodir dyddiad, bydd ffi'r llain yn cael ei hadolygu flwyddyn i'r dyddiad pan ddechreuodd y cytundeb. Os yw perchennog safle'n dymuno cynyddu ffi'r llain, rhaid iddo gyflwyno **ffurflen hysbysiad o adolygu ffi'r llain** i drigolion o leiaf 28 diwrnod cyn dyddiad yr adolygiad.

Mae ffurflen yr hysbysiad adolygu ffi'r llain yn nodi'r ffioedd newydd y mae'n bwriadu eu codi. Mae'n cynorthwyo trigolion i ddeall y swm a godir ac yn gwneud yn siŵr nad yw perchenogion safleoedd yn gallu ychwanegu taliadau annheg at ffi'r llain. Os yw perchennog safle yn dymuno newid y ffi llain, rhaid iddo ddilyn y weithdrefn gywir a chyflwyno hysbysiad adolygu ffi'r

llain i drigolion y safle.

Ni chaniateir i berchenogion safleoedd *fynnu* ffi llain newydd ac ni chânt weithredu ffi llain newydd heb i'r perchnogion cartrefi symudol dan sylw gytuno i hynny neu gael dyfarniad gan y Tribiwnlys Eiddo Preswyl.

Os nad yw perchennog y cartref symudol yn cytuno â'r ffi a gynigir, bydd yn rhaid i berchennog y safle wneud cais i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl i'w newid. Nid yw'n ofynnol i drigolion dalu'r cynnydd yn ffi'r llain ond rhaid iddynt barhau i dalu ffi bresennol y llain nes i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl benderfynu ar y ffi briodol. Ni fydd ganddynt unrhyw ôl-ddyledion os ydynt yn parhau i dalu eu ffi bresennol.

### Faint ddylai ffi'r llain fod?

Mae Deddf 2013 yn nodi na ddylai'r ffi gynyddu na gostwng mwy na chanran benodol yn unol â'r Mynegai Prisiau Defnyddwyr.

Mae manylion cyfradd y Mynegai Prisiau Defnyddwyr ar y pryd ar gael gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol yn [www.ons.gov.uk](http://www.ons.gov.uk).

Ar y llaw arall, gallai'r canlynol wneud gwahaniaeth wrth adolygu ffi'r llain:

- Unrhyw arian y mae'r perchennog wedi'i wario ar welliannau sydd o fudd i'r trigolion yn y safle, ers dyddiad yr adolygiad diwethaf. Mae'n rhaid bod perchennog y safle wedi ymgynghori ymlaen llaw â'r trigolion a rhaid i'r rhan fwyaf ohonynt fod wedi cytuno i'r gwelliannau. Dylai unrhyw un o'r trigolion sy'n anghytuno nodi hynny'n ysgrifenedig. Fel arall, tybir eu bod wedi cytuno.
- Unrhyw leihad yng nghyfleusterau'r safle ers dyddiad yr adolygiad diwethaf. Unrhyw leihad yn y gwasanaethau y mae'r perchennog yn eu darparu yn y safle a dirywiad yn ansawdd y gwasanaethau hynny.
- Effaith unrhyw ddeddf sydd wedi dod i rym ers dyddiad yr adolygiad diwethaf.

### A oes gan drigolion hawl i weld dogfennau sy'n esbonio'r ffi arfaethedig am y llain?

Oes. Pan fydd yn cynnal adolygiad o ffi'r llain mae'n rhaid i'r perchennog gyflwyno **ffurflen hysbysiad adolygu ffi'r llain** am ddim i'r trigolion i gyd. Mae'r ffurflen hysbysiad adolygu ffi'r llain yn nodi:

- y ffi newydd arfaethedig am y llain
- pryd y bydd yn dod i rym, a
- sut y mae'r ffi newydd wedi ei chyfrifo.

### Beth ellir ei gynnwys yn y ffi llain?

Mae'r ffurflen adolygu ffi llain yn cynnwys rhestr lawn o'r hyn y gellir ei gynnwys yn y ffi llain. Mae hyn yn cynnwys addasiadau Mynegai Prisiau Defnyddwyr, ac unrhyw gostau am welliannau i'r safle er lles y trigolion a gyda'u cytundeb. Yn yr un modd dylid gostwng y ffi llain arfaethedig os oes unrhyw ddirywiad yn y safle neu'r cyfleusterau.

### Beth na ellir ei gynnwys yn y ffi llain?

Mae'r ffurflen adolygu ffi llain yn cynnwys rhestr lawn o'r hyn na ellir ei gynnwys yn y ffi llain. Mae hyn yn cynnwys unrhyw ffioedd a dalwyd gan berchennog y safle wrth wneud cais am drwydded safle, unrhyw gostau o ganlyniad i gamau gorfodi gan yr awdurdod lleol ac unrhyw gostau yn ymwneud ag ehangu'r safle.

### Beth ddylai trigolion ei wneud os ydyn nhw'n cytuno i'r ffi newydd arfaethedig am y llain?

Dylai roi gwybod i berchennog y safle, neu yn syml dalu'r ffi newydd o'r dyddiad y mae'n dod i rym.

Bydd y ffi newydd am y llain yn dod i rym:

- o ddyddiad yr adolygiad, neu
- 28 diwrnod ar ôl y dyddiad y cyflwynodd perchennog y safle yr hysbysiad adolygu ffi'r llain i'r trigolion

pa bynnag un yw'r dyddiad hwyraf.

### Beth ddylai trigolion ei wneud os ydyn nhw'n anghytuno i'r ffi newydd a gynigir?

Os nad yw perchennog cartref symudol yn cytuno i'r ffi newydd am y llain, nid yw perchennog y safle yn gallu ei orfodi i'w dalu. Ni fydd y perchennog cartref symudol yn mynd i ôl-ddyledion os yw'n peidio â thalu'r ffi newydd, ond bydd yn rhaid iddo ef neu hi barhau i dalu ffi bresennol y llain.

Argymhellir bod y perchennog cartref symudol yn rhoi gwybod i berchennog y safle os nad yw'n cytuno i'r cynnydd a gynigir i ffi'r llain. Argymhellir hefyd ei fod yn esbonio pam, er nad oes gofyniad cyfreithiol iddo wneud hyn.

Rydym yn ystyried mai trafod y mater yw'r dull gorau o ddatrys adolygiadau ffi llain fel arfer. Fodd bynnag, efallai na fydd hyn yn bosibl bob tro.

## **Beth sy'n digwydd os na ellir cytuno ar ffi newydd am y llain?**

Os na ellir cytuno ar ffi newydd, ni fydd perchennog y safle yn gallu gorfodi'r perchnogion cartrefi symudol i'w thalu. Mae angen i berchennog y safle benderfynu a yw'n dymuno derbyn y sefyllfa honno neu barhau i drafod.

Os yw o'r farn bod cyfiawnhad i'r ffi newydd am y llain, gall gyflwyno apêl i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl. Caiff perchennog cartref symudol wneud cais i'r tribiwnlys hefyd, ond mae hyn yn fwy anarferol.

Pan fydd y tribiwnlys yn penderfynu ar ffi'r llain, bydd yn dod i rym o'r dyddiad a bennir gan y tribiwnlys. Mae hyn yn golygu y gellid ôl-ddyddio unrhyw gynnydd am sawl mis. Os yw perchennog safle'n mynd â hawliad i'r llys ac yn colli, gallai gostio llawer iawn.

Fodd bynnag, dylai perchnogion cartrefi symudol ymddwyn yn rhesymol pan fydd cynnydd yn cael ei gynnig. Byddai'n annhebygol y gellid cyfiawnhau gwrthwynebu cynnydd arfaethedig a fyddai'n:

- gyfyngedig i'r Mynegai Prisiau Defnyddwyr, neu

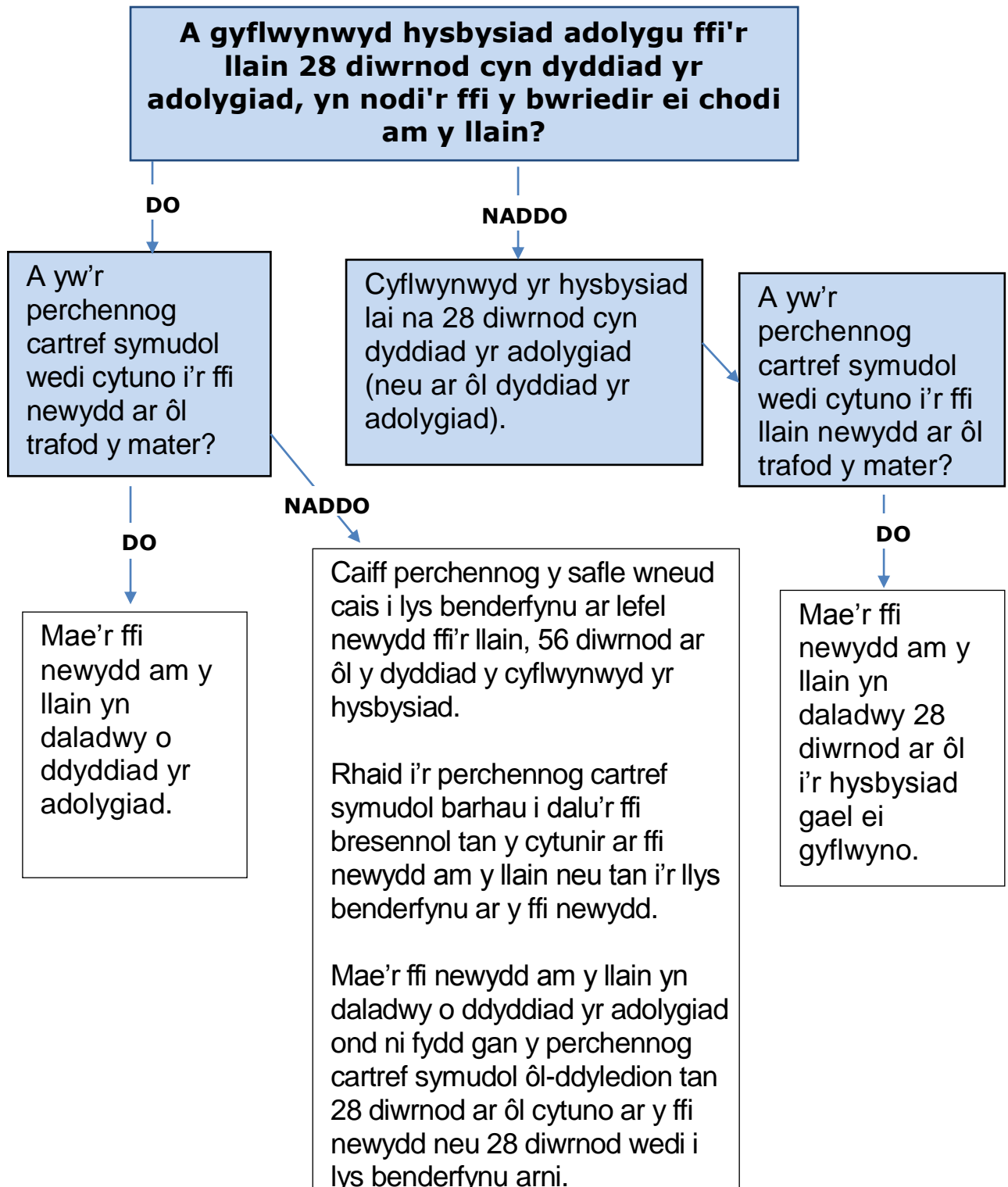
oni bai bod y perchennog cartref symudol yn nodi bod dirywiad wedi bod yn y cyfleusterau yn y safle.

Ni fyddai'r tribiwnlys yn ymateb yn ffafriol pe byddai gwrthwynebiad i gynnydd dilys heb reswm da.

Os yw perchennog y safle neu berchennog cartref symudol yn ymddwyn yn afresymol mewn cysylltiad ag apêl neu os yw'r apêl yn un blinderus, gallai'r tribiwnlys osod gorchymyn costau yn eu herbyn.

# Siart Llif Adolygu Ffi'r Llain

Dylai dwy ochr y cytundeb - perchennog y safle a pherchennog y cartref symudol - drafod yr adolygiad o ffi'r llain. Rhaid i berchennog y cartref symudol barhau i dalu ffi bresennol y llain tan fod y ffi newydd wedi ei chytuno.





## Taliadau eraill

### Taliadau am Wasanaethau

Nid yw ffi'r llain yn cynnwys nwy, trydan, dŵr a charthffosiaeth na gwasanaethau eraill (fel rhentu garej) heblaw bod y cytundeb yn nodi'n benodol bod y rhain wedi eu cynnwys.

Mae Deddf 2013 yn ei gwneud yn ofynnol i holl berchenogion safleoedd arddangos copïau o'r biliau gwasanaethau diweddaraf (nwy, trydan, dŵr a charthffosiaeth) mewn man amlwg ar y safle fel amod o drwydded y safle. Mae hyn er mwyn gwneud y taliadau am wasanaethau yn fwy eglur i'r trigolion a'u galluogi i weld sut y mae eu bil unigol wedi ei gyfrifo, a chynorthwyo i atal perchenogion rhag codi gormod am wasanaethau.

### Nwy a thrydan prif gyflenwad

Mae *Ofgem* yn rheoleiddio'r swm y mae trigolion yn ei dalu i berchennog y safle am nwy a thrydan prif gyflenwad. Yr uchafswm y caiff perchennog y safle ei godi am nwy a thrydan prif gyflenwad yw'r pris a dalwyd amdano, gan gynnwys unrhyw daliadau sefydlog.

Mae mwy o wybodaeth ar gael gan [www.ofgem.gov.uk](http://www.ofgem.gov.uk)

### Gwasanaethau dŵr a charthffosiaeth

Ni chaiff unrhyw un, gan gynnwys perchenogion safleoedd, sy'n ailwerthu gwasanaethau dŵr neu garthffosiaeth godi mwy na'r swm y mae'r cwmni dŵr yn ei godi arnynt, yn ogystal â thâl gweinyddu rhesymol.

Mae mwy o wybodaeth ar gael yn [www.ofwat.gov.uk](http://www.ofwat.gov.uk) neu rif ffôn 0121 644 7500.

### LPG (nwy petrolewm hylifedig)

Nid yw'r prisiau a godir wrth ailwerthu LPG (nwy petrolewm hylifedig) yn cael eu rheoleiddio.