

Dadansoddi ar gyfer Polisi



Analysis for Policy



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

RHIF YMCHWIL GYMDEITHASOL:

48/2017

DYDDIAD CYHOEDDI:

17/08/2017

Ymchwil i ffioedd asiantau gosod i denantiaid

Ymchwil i ffioedd asiantau gosod i denantiaid

Awdur(on): Anna Clarke, Michael Jones and Kathryn Muir

Adroddiad Llawn yr Ymchwil: <Clarke>, ; Authors (2017). Ymchwil i ffioedd asiantau gosod i denantiaid Caerdydd: Llywodraeth Cymru, rhif adroddiad GSR 48/2017.>

Ar gael yn:

<http://gov.wales/statistics-and-research/research-letting-agent-fees-tenants/?lang=cy>

Mae barnau a fynegir yn yr adroddiad hwn yn farnau'r ymchwilwyr ac nid o angenrheidrwydd barnau Llywodraeth Cymru.

I gael gwybodaeth bellach cysylltwch â:

Lucie Griffiths

Gwasanaethau Gwybodaeth a Dadansoddi

Llywodraeth Cymru

Parc Cathays

Caerdydd

CF10 3NQ

Ffôn: 0300 025 5780

E-bost: lucie.griffiths@llyw.cymru

Cydnabyddiaethau

Hoffai'r ymchwilwyr ddiolch i'r asiantau, landlordiaid a rhanddeiliaid ledled Cymru, yr Alban a gweddill y DU a gyfrannodd i'r ymchwil hon, a hefyd Rhentu Doeth Cymru, a helpodd i arolygu eu hasiantau a landlordiaid.

Tabl cynnwys

1. Cyflwyniad.....	4
2. Methodoleg	7
3. Arfer presennol yng Nghymru.....	9
4. Pam codi ffioedd ar denantiaid?	31
5. Problemau â ffioedd	35
6. Effeithiau posibl o waharddiad ar ffioedd i denantiaid	44
7. Dysgu gan yr Alban.....	53
8. Casgliadau	61
9. Argymhellion	64
Atodiad 1: Proffil landlordiaid yn ymateb i'r arolwg	66
Atodiad 2: Arolygon.....	67
Atodiad 3: Amcangyfrif y cyfanswm o ffynonellau incwm i asiantaethau gosod	83
10. Cyfeiriadau.....	85

Rhestr o dablau

Tabl 1: Asiatau gosod yn ôl awdurdod lleol.....	10
Tabl 2: Lleoliad asiantau, a'r ardaloeddy maent yn gosod cartrefi	11
Tabl 3: Nifer nodweddiadol cyfartalog o oriau staff asiantaeth sy'n ofynnol gan y dasg	13
Tabl 4: Taliadau a delir gan asiantau i asiantaethau eraill	14
Tabl 5: Ffioedd sefydlu a godwyd ar denantiaid (fesul tenantiaeth newydd).....	16
Tabl 6: Ffioedd sefydlu i denantiaid yn ôl ardal farchnad dai a maint asiantaeth	17
Tabl 7: Ffioedd i denantiaid yn ôl ardal farchnad dai a maint asiantaeth.	20
Tabl 8: Taliadau eraill i denantiaid	22
Tabl 9: Ffi reoli misol canolrif i landlordiaid yn ôl gwasanaeth	23
Tabl 10: Ffi ymlaen llaw ganolrifol i landlordiaid fesul osodiad newydd	24
Tabl 11: Taliadau a dalwyd gan landlordiaid oedd yn hunan-reoli i sefydliadau eraill.....	28
Tabl 12: Nifer arferol gyfartalog o oriau'r landlord fesul osodiad roedd y dasg yn galw amdanynt:	29
Tabl 13: Cartrefi a berchnogir gan ymatebwyr i'r arolwg yn ôl ardal	66
Tabl 14: Data ar drosiant tenantiaeth, rhenti a ffioedd	83
Tabl 15: Amcangyfrifon o stoc, trosiant ac incwm yn ôl gwasanaeth	83
Tabl 16: Amcangyfrifon o incwm yn ôl gwasanaeth	84

Rhestr o ffigurau

Ffigur 1: Gwasanaethau a gynigir gan asiantau.....	12
Ffigur 2: Ffioedd sefydlu a godwyd ar denantiaid	16
Ffigur 3: Ffioedd adnewyddu a godwyd ar denantiaid.....	19
Ffigur 4: Maint ffioedd adnewyddu tenantiaeth a godwyd ar denantiaid	20
Ffigur 5: Ffioedd ymlaen llaw i landlordiaid ar gyfer adnewyddu tenantiaeth am osodiad newydd	24
Ffigur 6: Taliadau i landlordiaid ar gyfer rhoi terfyn ar denantiaeth	25
Ffigur 7: Amcangyfrifon cyffredinol o incwm asiantaeth osod yng Nghymru	26
Ffigur 8: Cartrefi landlordiaid yn cael eu marchnata gan fwy nag un asiant.....	41
Ffigur 9: Amcangyfrifon asiantau o'r gyfran o'u cartrefi a gafodd eu marchnata gan o leiaf un asiant arall	41
Ffigur 10: Ymatebion tebygol i waharddiad ar ffioedd i denantiaid.....	45
Ffigur 11: Arwyddocâd gwaharddiad ar ffioedd i denantiaid i fusnes asiantaeth osod	46
Ffigur 12: Ymateb debygol landlordiaid i asiant yn cynyddu ffi ar gyfer tenantiaeth newydd o £200.....	48

Geirfa

Acronym / Gair allweddol	Diffiniad
Asiant	Asiant gosod ac/neu reoli
ARLA	Cymdeithas Asiantaethau Gosod Preswyl
CAB	Canolfan Cyngor ar Bopeth
CLA	Council of Letting Agents [Cyngor Asiantau Gosod]
DCLG	Yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol
EPC	Tystysgrif Perfformiad Ynni
HMO	Tŷ Amlfeddiannaeth
A LI	Awdurdod Lleol
NALS	National Approved Lettings Scheme [Cynllun Cenedlaethol Gosodiadau Cymeradwy]
NLA	Cymdeithas Genedlaethol Landlordiaid
PRS	Y Sector Rhentu Preifat
RSW	Rhentu Doeth Cymru
RLA	Cymdeithas Genedlaethol Landlordiaid
RICS	Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig

1. Cyflwyniad

- 1.1 Gall cartrefi incwm isel ei gael yn anodd cael mynediad i dai yn y sector rhentu preifat (PRS). Mae ffioedd a godir gan asiantau gosod yn un elfen o'r costau dan sylw (CAB, 2015; Shelter Cymru, 2016; Shelter Cymru, 2014; Reeve, et al., 2016; Which?, 2012). Gall tenantiaethau PRS fod yn fyr, felly efallai y bydd rhaid i rai tenantiaid symud ar ôl cyn lleied â chwe mis, gan wynebu ffioedd newydd bob tro. Mae hyn wedi arwain at alwadau gan grwpiau fel CAB a Shelter Cymru i leddfu'r pwysau ar denantiaid drwy atal asiantau gosod rhag codi ffioedd ar denantiaid.
- 1.2 Mae heriau ar gyfer deddfwriaeth o ran diffinio'n glir beth a olygir gan ffioedd a thaliadau. Heb hyn, gallai deddfwriaeth fod yn aneffeithiol os, er enghraifft, yw ffioedd ond yn cael eu hail-labelu, neu os gorfodir tenantiaid i dalu sefydliadau eraill (megis asiantaethau gwirio credyd) yn uniongyrchol ar gyfer y gwiriadau y maent yn ymgymryd â hwy. Mae angen hefyd i ddeddfwriaeth fod yn orfodadwy.
- 1.3 Mae'r pŵer i wahardd taliadau gan asiantau yn gorwedd gyda'r gweinyddiaethau datganoledig, sy'n golygu bod cyfle i ddysgu o brofiadau mewn rhannau eraill o'r DU. Mae cyfleoedd arbennig, yn yr achos hwn, i ddysgu oddi wrth ddeddfwriaeth yr Alban o 2012, a oedd yn gwahardd ffioedd a thaliadau.
- 1.4 Comisiynwyd yr astudiaeth hon gan Lywodraeth Cymru er mwyn ehangu eu dealltwriaeth o'r ffioedd asiant gosod a godir ar denantiaid yng Nghymru. Mae'n ceisio deall beth yw 'ffi' neu 'daliad', y lefelau mae'r rhain yn cael eu codi arnynt a'r effaith bosibl ar asiantau, landlordiaid a thenantiaid, yn ogystal â goblygiadau posibl ar gyfer y farchnad yn y sector rhentu preifat yn ei gyfanrwydd, pe byddai'r ffioedd hyn yn cael eu gwahardd.

Cyd-destun

- 1.5 O dan Ddeddf Asiantaethau Llety 1953, mae'n anghyfreithlon i ofyn i ddarpar denant am arian ar gyfer eu cofrestru a dim ond darparu rhestr o eiddo iddynt.
- 1.6 Ers mis Tachwedd 2013, mae'r Awdurdod Safonau Hysbysebu wedi gofyn i asiantau ddarparu gwybodaeth glir am daliadau a blaendaliadau cadw i ddarpar rentwyr cyn iddynt gytuno i ymgymryd â thenantiaeth. Aeth y Ddeddf Hawliau Defnyddwyr 2015 ymhellach gan orfodi asiantau i roi cyhoeddi tariff llawn o'u ffioedd, gyda phwerau i osod dirwyon o hyd at £ 5,000 ar gyfer y rhai hynny sy'n methu â chydymffurfio. Fodd bynnag, nid oes unrhyw ddeddfau'n sy'n atal asiantaethau gosod rhag codi ffioedd ar

denantiaid unwaith bod eiddo wedi'i gynnig iddynt, yn amodol ar dystlythyrau a gwiriadau boddhaol, a gellir gosod ffioedd ar unrhyw lefel.

1.7 Mae asiantau gosod a rheoli ('asiantau' o hyn ymlaen) yn cynnig amrywiaeth o wasanaethau i landlordiaid, a'r tri pennaf yw:

- **Gwasanaeth gosod yn unig**, lle maent yn hysbysebu'r eiddo, canfod tenantiaid, cynnal gwiriadau a chymryd tystlythyrau, ac yn sefydlu'r denantiaeth. Yna mae'r landlord yn ymgymryd â rheolaeth barhaus y denantiaeth eu hunain, heb unrhyw gysylltiad pellach gan yr asiant gosod. Byddai angen i landlordiaid yng Nghymru sy'n defnyddio asiantau yn y modd hwn gael eu trwyddedu i reoli'r eiddo eu hunain.
- **Gwasanaeth casglu** rhent yn unig. Mae hyn yn cynnwys canfod tenant, sefydlu tenantiaeth a chasglu rhent, y mae ffi reoli'n cael ei chodi amdano. Mae'r landlord yn cadw cyfrifoldeb am drefnu gwaith trwsio a chynnal a chadw. Fel uchod, byddai angen i landlordiaid yng Nghymru sy'n defnyddio asiantau yn y modd hwn gael eu trwyddedu i reoli'r eiddo eu hunain.
- **Gwasanaeth rheoli** llawn. Mae hyn yn cynnwys sefydlu tenantiaeth a chasglu rhent, fel uchod, a hefyd rheoli'r eiddo'n llawn. Mae hyn yn golygu bod yr asiant gosod yn delio gyda'r tenantiaid o ddydd i ddydd, yn trefnu atgyweiriadau ac yn sicrhau bod y cartref yn bodloni safonau cyfreithiol (megis cael tystysgrifau nwy). Byddai costau gwirioneddol yr atgyweiriadau yn dal i gael eu talu gan y landlord.

1.8 Mae'r modelau ariannol ar gyfer y gwasanaethau hyn yn wahanol: mae'r gwasanaeth canfod tenant yn cael ei ariannu fel arfer gan ffioedd untro gan landlordiaid a thenantiaid, tra bydd y casglu rhent a gwasanaethau rheoli llawn hefyd yn cynnwys taliad rheoli sy'n cael ei ddidynnu o'r rhent a dderbynnir. Mae'r ffyrdd y gall asiantau wneud iawn am unrhyw golledion maent yn eu tynnu o beidio â chael caniatâd i godi tâl ar denantiaid felly'n amrywio rhwng y ddau fodel.

1.9 Ffurfiwyd Rhent Smart Cymru (RSW) yn 2015 er mwyn cofrestru a thrwyddedu landlordiaid ac asiantau¹. Mae angen i'r holl landlordiaid ac asiantaethau rheoli a gosod gael eu *cogrestru* gydag RSW, yr hyn maent yn talu ffi amdano. Ar ben hynny, mae angen i asiantau gael *trwydded* os ydynt yn sefydlu tenantiaethau neu'n eu rheoli; hefyd mae ar landlordiaid angen trwydded oni bai eu bod yn penodi asiant i

¹ <https://www.rhentudoeth.llyw.cymru/cym/>

sefydlu'r denantiaeth a rheoli'r eiddo drostnynt. Er mwyn cael eu trwyddedu, mae'n rhaid bod landlordiaid ac asiantau wedi cwblhau gwrs hyfforddi cymeradwy.

- 1.10 Mae Deddf Rhentu Cartrefi Plant (Cymru) 2016 yn nodi rheolau newydd ar gyfer rhoi tenantiaethau yng Nghymru. Unwaith ei bod wedi'i deddfu, ni fydd landlordiaid yn gallu codi tâl am gyhoeddi datganiad ysgrifenedig, a allai gyfyngu ar y graddau y gallant godi tâl am adnewyddu contractau, ond nid yw ynddo'i hun yn gwahardd ffioedd i denantiaid ymlaen llaw.

Gweddill y DU

- 1.11 Mae'r mater o ffioedd asiantaeth osod i denantiaid wedi bod yn destun pryder i bob un o'r llywodraethau datganoledig yn y DU, yn ogystal ag i'r Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol (DCLG) ar ran Lloegr. Mae'r Alban wedi mynd ymhellaf ag ymdrechion i wahardd ffioedd, ac mae eu profiad yn cael ei drafod ym Mhennod 7.
- 1.12 Roedd ymgynghoriad ar wahardd ffioedd i denantiaid yn rhedeg yn Lloegr o 7 Ebrill i 2 Mehefin 2017². Cyhoeddodd y Llywodraeth ym mis Mehefin ei bod yn bwriadu dod â gwaharddiad i rym ar ffioedd i denantiaid yn Lloegr.
- 1.13 Mae ymchwil yng Ngogledd Iwerddon yn awgrymu bod y rhan fwyaf o asiantau'n codi ffioedd ar denantiaid, er eu bod yn ymddangos yn isel o gymharu â rhannau eraill o'r DU (Housing Rights Service, 2013). Fel yng ngweddill y DU, mae galwadau i'w gwahardd (Housing Rights, 2015). Rhedodd ymgynghoriad o Ionawr i Ebrill 2017 ar amrywiaeth o newidiadau i'r sector rhentu preifat, gan gynnwys gwaharddiad ar ffioedd gan asiantau gosod (DfC, 2017), a disgwylir i'r Adran Cymunedau Gogledd Iwerddon gyflwyno ei chynigion yn fuan.

² www.gov.uk/government/consultations/banning-letting-agent-fees-paid-by-tenants

2. Methodoleg

2.1 Roedd yr ymchwili yn cynnwys yr elfennau canlynol:

Cyfweliadau gyda rhanddeiliaid allweddol

2.2 Cytunwyd y rhestr o randdeiliaid i gysylltu â hwy gyda Llywodraeth Cymru, gyda mewnbwn gan Lywodraeth yr Alban³.

Landlordiaid a rhanddeiliaid Cymru/DU:

- Cymdeithas Asiantaethau Gosod Preswyl (ARLA) (cynrychiolydd cenedlaethol)
- Cymdeithas Asiantaethau Gosod Preswyl (ARLA) (cynrychiolydd Cymru)
- Canolfan Cyngor ar Bopeth (CAB)
- National Approved Letting Scheme [Cynllun Cenedlaethol Gosodiadau Cymeradwy] (NALS)
- Cymdeithas Genedlaethol Landlordiaid (NLA)
- The Property Ombudsman [Yr Ombwdsmon Eiddo]
- Rhentu Doeth Cymru (RSW)
- Cymdeithas Genedlaethol Landlordiaid (RLA)
- Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS) (cynrychiolydd Cymru)
- Llywodraeth Cymru

Rhanddeiliaid yr Alban:

- Cymdeithas Asiantaethau Gosod Preswyl (yr Alban)
- Y Sefydliad Tai Siartredig (CIH) (yr Alban)
- Council of Letting Agents [Cyngor Asiantau Gosod] (yr Alban)
- Living Rent (yr Alban)
- Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (cynrychiolydd yr Alban)
- Llywodraeth yr Alban
- Scottish Land and Estates
- Llywodraeth Cymru
- Shelter Cymru
- Shelter Scotland

³ Hefyd gwahoddwyd The Guild of Residential Landlords, Gwasanaeth Ymgynghorol Cyfranogiad Tenantiaid Cymru, Cartrefi Cymunedol Cymru, Let Scotland, Crisis (Yr Alban), CAB (Yr Alban), a'r Law Society of Scotland i gyfrannu, ond ni wnaethin nhw hynny. Gwahoddwyd Cymdeithas Genedlaethol yr Asiantau Tai ond roeddynt yn teimlo bod eu barnau wedi'u cwmparu gan y cynrychiolydd ARLA.

Arolygon o asiantau a landlordiaid

- 2.3 Ymgwymerwyd ag arolwg ar-lein cynhwysfawr o asiantau yng Nghymru. Cafodd ei e-bostio i'r 511 o asiantau gosod masnachol yng Nghymru a oedd wedi gwneud cais i gofrestru gyda Rhentu Doeth Cymru (RSW) o fis Mai 2017 ac a oedd wedi cytuno i dderbyn cyfathrebiadau trydydd parti⁴. Er mwyn sicrhau cyrraedd ymhellach, anfonwyd yr arolwg hefyd at y 228 o aelodau Cymreig Propertymark ARLA⁵. Yn gyfan gwbl, derbyniwyd 168 o atebion gan asiantau sy'n rheoli tai ym mhob rhan o Gymru. Rhyngddynt, roedd yr asiantau hyn yn rheoli 21,875 o gartrefi yng Nghymru, tua hanner (47 y cant) o'r stoc PRS a gofnodwyd gan RSW fel rhai oedd yn cael eu rheoli gan asiantau.
- 2.4 Yn ogystal, ymgwymerwyd â dau arolwg byr o landlordiaid hefyd, pob un â sampl ar hap o 800 o landlordiaid wedi'u cofrestru gyda RSW, un i landlordiaid a oedd yn defnyddio asiant (115 o ymatebion), ac un i'r rhai hynny a oedd yn rheoli eu heiddo eu hunain (140 o ymatebion). Roedd yr arolygon ar gael yn Gymraeg ac yn Saesneg. Ar gyfer ymatebion yn ôl awdurdod lleol, gweler **Error! Reference source not found.** ac Atodiad 1: Proffil landlordiaid yn ymateb i'r arolwg. Rhoddir cwestiynau'r arolwg yn Atodiad 2⁶.

Cyfweliadau manwl

- 2.5 Ymgwymerwyd â deg cyfweliad ffôn ag asiantau gosod a 16 arall gyda landlordiaid er mwyn deall y materion allweddol yn fanylach. Dewiswyd y sampl gan y rhai a gwblhaodd yr arolygon ac a gytunodd i gael eu cyfweld, i gynnwys amrywiaeth o wahanol fathau o asiantau gosod (gwledig/trefol, segmentu marchnad, bach/mawr).

⁴ Roedd asiantau gosod masnachol yn cael eu diffinio fel asiantau gosod a rheoli a oedd yn gwmnïau NEU a oedd unigolyn yn defnyddio enw 'yn masnachu fel'. Roedd cyfanswm o 707 o asiantau o'r fath ar gronfa ddata RSW ym mis Mai 2017, ac roedd 511 wedi cytuno i dderbyn cyfathrebiadau trydydd parti. Roedd cwestiwn hidlo ar ddechrau'r arolwg yn gwirio a oeddynt yn rheoli cartrefi oedd yn eiddo i ddau neu fwy o landlordiaid ac yn dileu'r rhai hynny nad oeddent. Roedd cyfanswm o 13 wedi'u hidlo allan yn y modd hwn.

⁵ [Propertymark ARLA](#) yw'r prif gorff proffesiynol ar gyfer asiantaethau gosod preswyl. Mae ei aelodau yn debygol o gynnwys gorgyfyrrddiad sylweddol â'r rhai hynny a dderbyniodd yr arolwg trwy RSW. Fodd bynnag, gofynnwyd asiantau i gwblhau'r arolwg unwaith yn unig, a gwnaed gwiriadau ar gyfer unrhyw ymatebion dyblyg, a thynnwyd unrhyw rai a ganfuwyd oddi wrth y sampl.

⁶ Caniatâwyd i ymatebwyr neidio cwestiynau os oeddent am wneud hynny, felly mae'r gyfradd ymateb ar gyfer pob cwestiwn yn amrywio. Mae'r nifer a ymatebodd wedi cael ei roi trwy gydol yr adroddiad hwn.

3. Arfer presennol yng Nghymru

Asiantau a'r gwasanaethau maent yn eu darparu

Asiantau gosod a rheoli yng Nghymru

- 3.1 Nawr bod asiantau'n gorfod cofrestru gyda RSW yng Nghymru, mae'n bosibl edrych ar weithrediad y sector ledled Cymru. Fodd bynnag, mae data cywir ar y nifer o asiantau gosod yn dal i achosi problemau oherwydd bod RSW yn trwyddedu unigolion preifat sy'n gweithredu fel asiantau, er y gallant fod yn rheoli eiddo ar ran aelod o'r teulu neu landlord arall. Ar ôl ceisio cael gwared ar y fath asiantaethau anfasnachol o'r rhestr a dynnwyd oddi ar eu cronfa ddata, mae RSW yn awgrymu bod cyfanswm o 707 o asiantaethau, yn gweithredu o gyfanswm o 1,083 o swyddfeydd. Fodd bynnag, mae data o ffynonellau eraill yn awgrymu y gallai hyn fod yn amcangyfrif rhy uchel, yn dal i gynnwys rhai gweithrediadau bach iawn nad ydynt yn wir yn gweithredu fel asiantau gosod ar y stryd fawr⁷. Yn gyffredinol, byddem yn amcangyfrif bod rhywle rhwng 400 a 700 o asiantau gosod tai ar y stryd fawr sy'n gweithredu yng Nghymru, a rhwng 600 a 1,000 o ganghennau (gan gynnwys canghennau yng Nghymru o asiantaethau yn Lloegr).
- 3.2 Mae gwybodaeth o'r gronfa ddata RSW ar gyfanswm nifer y cartrefi a reolir gan asiantau gosod yn llawer gwell, gan fod y rhan fwyaf o asiantau gosod yr 'ardal lwyd' yn rheoli niferoedd bach iawn o gartrefi'n unig. Mae'r data hwn yn awgrymu bod 46,738 o gartrefi rhentu preifat yng Nghymru yn cael eu rheoli gan asiantau. Nid yw hyn yn cynnwys y rhai a osodir gan asiantau ond lle mae landlord yn ymgymryd â'r rheolaeth barhaus.
- 3.3 Tabl 1 yn dangos data RSW ar y nifer o asiantau gyda swyddfeydd ym mhob awdurdod yng Nghymru, y nifer o gartrefi a reolir gan asiantau ym mhob ardal a chyfanswm y nifer o gartrefi rhentu preifat. O'r wybodaeth hon, gwnaed amcangyfrif o gyfran y PRS a reolir gan asiantaethau gosod.

⁷ Fe wnaeth yr Ombwdsmon Eiddo gyflenwi data ar gyfer yr ymchwiliad hon sy'n dangos bod ganddynt 371 o asiantau sy'n aelodau yng Nghymru (gyda 540 o ganghennau rhyngddynt) a maent yn amcangyfrif bod 85 y cant o asiantau ledled y DU yn aelodau, a fyddai'n rhoi amcangyfrif o 436 o asiantau (gan gymryd bod eu cwrddpas yn Cymru yn debyg i'r manau eraill). Mae gan ARLA/Propertymark 228 o aelodau Cymreig, er nad yw'r holl asiantau'n aelodau. Canfu'r arolwg a gynhaliwyd ar gyfer yr ymchwiliad hon hefyd bod yr asiant cyfartalog yn rheoli 148 o gartrefi yng Nghymru, o gymharu â chyfartaledd o 43 o ddata RSW, sy'n awgrymu y gallai't data RSW ddal i gynnwys nifer sylweddol o asiantau bach iawn. Nid oedd RSW, yn anffodus, yn gallu cyflenwi data ar asiantau yn ôl y nifer o gartrefi maent yn eu rheoli.

Tabl 1: Asiatau gosod yn ôl awdurdod lleol

Awdurdod lleol	Nifer o ganolfannau swyddfa asiant gosod	Nifer o gartrefi a reolir gan asiantau⁸	Cyfanswm y nifer o gartrefi rhentu preifat wedi'u cofrestru	Cyfran o gartrefi rhentu preifat a reolir gan asiantau
Ynys Môn	21	624	3,116	20%
Gwynedd	36	1,340	6,069	22%
Conwy	32	1,349	6,899	20%
Sir Ddinbych	26	1,307	6,095	21%
Sir Fflint	31	2,006	5,561	36%
Wrecsam	22	1,814	6,400	28%
Powys	34	1,477	7,217	20%
Ceredigion	23	1,476	4,696	31%
Sir Benfro	41	1,917	5,943	32%
Sir Gaerfyrddin	30	1,663	8,788	19%
Abertawe	71	4,224	13,649	31%
Castell Nedd Port Talbot	22	1,363	5,994	23%
Pen-y-bont ar Ogwr	27	1,778	6,696	27%
Bro Morgannwg	32	2,099	6,446	33%
Caerdydd	182	8,915	26,755	33%
Rhondda, Cynon, Taf	59	3,914	12,364	32%
Merthyr Tudful	9	786	2,709	29%
Caerffili	30	2,426	6,904	35%
Blaenau Gwent	9	615	3,189	19%
Torfaen	14	1,037	3,108	33%
Sir Fynwy	37	1,484	3,798	39%
Casnewydd	47	2,952	8,252	36%
Y tu allan i Gymru	248	-	-	-
Ddim yn hysbys	0	124	916	14%
Cyfanswm	1,083	46,690	161,564	29%

Ffynhonnell: Rhentu Doeth Cymru (Mehefin 2017). Sylwch fod y data hwn yn cynnwys asiantau nad ydynt wedi'u trwyddedu eto.

3.4 Mae cyfran y PRS a reolir gan asiantau yng Nghymru yn 29 y cant ac yn amrywio o 19 y cant yn Sir Gaerfyrddin a Blaenau Gwent i 36 y cant yn Sir Fflint a Chasnewydd. Ar gyfartaledd, mae'n ychydig yn uwch mewn ardaloedd trefol (33 y cant) ac yn is mewn ardaloedd gwledig (24 y cant)⁹. Mae nifer yr asiantau yn fach mewn dim ond dwy ardal (Merthyr Tudful a Blaenau Gwent).

⁸ Mae hyn yn cynnwys cartrefi a reolir gan asiantau a leolir mewn awdurdod gwahanol, gan gynnwys y tu allan i Gymru. Nid yw'n cynnwys lle mae'r asiant yn gosod y cartref ond lle mae'r landlord yn ymgymryd â'r rheolaeth barhaus.

⁹ Mae awdurdodau gwledig yn cynnwys Ynys Môn, Gwynedd, Conwy, Sir Ddinbych, Powys, Ceredigion, Sir Benfro, Sir Gaerfyrddin a Sir Fynwy. Mae awdurdodau y cymoedd yn cynnwys Rhondda Cynon Taf, Merthyr Tudful, Caerffili, Blaenau Gwent a Thorfaen. Mae awdurdodau trefol yn cynnwys Abertawe, Caerdydd a Chasnewydd. Mae awdurdodau 'Eraill' yn cynnwys Sir Fflint, Wrecsam, Castell-nedd Port Talbot, Penybont ar Ogwr a Bro Morgannwg.

3.5 Wrth gwrs, gall asiantau reoli cartrefi a leolir mewn ardaloedd eraill. Mae'r arolwg yn rhoi rhyw gipolwg ar fynychder hyn.

Tabl 2: Lleoliad asiantau, a'r ardaloeddy maent yn gosod cartrefi

Awdurdod lleol	Nifer o asiantau a leolir yn yr awdurdod	Nifer yr asiantau'n rheoli cartrefi yn yr awdurdod
Ynys Môn	1	5
Gwynedd	7	11
Conwy	2	10
Sir Ddinbych	7	15
Sir Fflint	9	14
Wrecsam	5	12
Powys	6	10
Ceredigion	7	12
Sir Benfro	8	16
Sir Gaerfyrddin	12	20
Abertawe	16	28
Castell Nedd Port Talbot	2	11
Pen-y-bont ar Ogwr	4	16
Bro Morgannwg	5	28
Caerdydd	42	58
Rhondda Cynon Taf	11	28
Merthyr Tudful	1	10
Caerffili	3	24
Blaenau Gwent	0	11
Torfaen	3	12
Sir Fynwy	8	14
Casnewydd	9	30
Cyfanswm	168	395

Ffynhonnell: Arolwg o asiantau Mai 2017. Sylfaen = yr holl asiantau a atebodd y cwestiwn. N=168

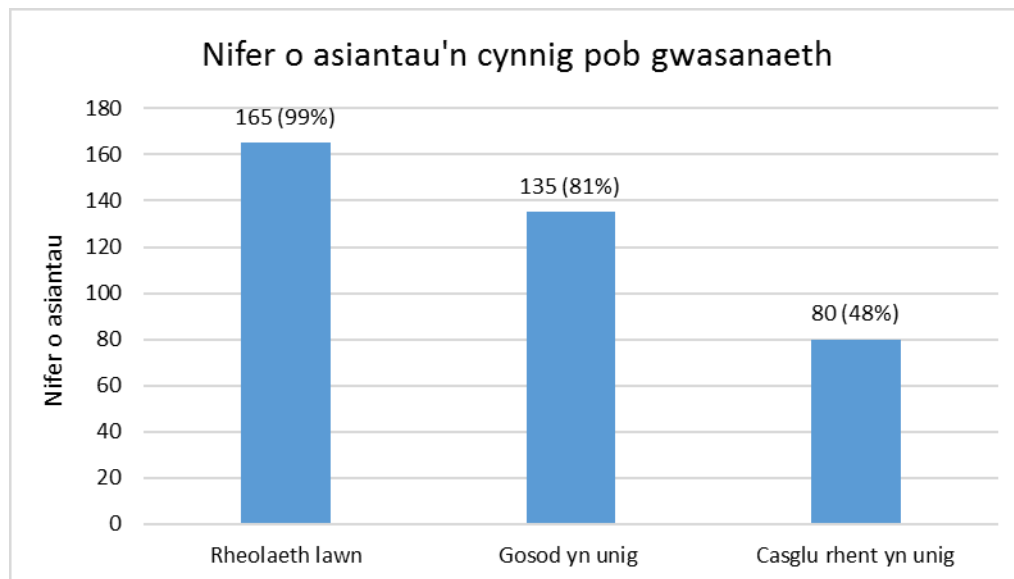
3.6 Fel y gellir ei weld yn Tabl 2, mae'n ymddangos ei fod yn gyffredin i gartrefi yn yr ardaloedd lle mae gan ond chydig o asiantau swyddfeydd (Merthyr Tudful a Blaenau Gwent) gael eu rheoli gan asiantau a leolir rhywle arall¹⁰.

3.7 Leolir y mwyafrif o asiantau'n lleol O'r 167 o asiantau a ymatebodd i'r cwestiwn hwn, roedd hanner (82) wedi'u lleoli mewn un awdurdod yn unig, gyda thraean (54) yn rheoli stoc mewn tri neu fwy o awdurdodau. Roedd tua un o bob chwech (29) yn rheoli cartrefi yn Lloegr hefyd a dim ond tri asiant oedd hefyd yn rheoli tai yn yr Alban neu Ogledd Iwerddon.

¹⁰ Roedd asiantau'n rheoli cartrefi ym Merthyr wedi'u lleoli yng Nghaerffili (1), Caerdydd (3), Merthyr (1), Casnewydd (1), Rhondda Cynon Taf (3) ac Abertawe (1). Roedd asiantau'n rheoli cartrefi ym Mlaenau Gwent wedi'u lleoli yng Nghaerffili (1), Caerdydd (1), Casnewydd (2), Rhondda Cynon Taf (3), Abertawe (2), a Thorfaen (2).

- 3.8 Roedd ychydig o dan hanner y asiantau (76 o 167) yn rhan o fusnes asiant tai gydag eiddo ar werth ac roedd niferoedd tebyg (74 o 167) yn asiantaeth osod ac/neu asiantaeth rheoli eiddo'n unig. Mae'r 17 o asiantau sy'n weddill yn rhan o fusnesau eraill megis cymdeithasau tai, syrfewyr siartredig neu gymdeithasau adeiladu.
- 3.9 Roedd gan ddwy ran o dair o asiantau (114 o 167) un swyddfa'n unig tra bod gan wyth y cant yn unig (14 o 167) dair neu fwy o swyddfeydd. Roedd tri ar ddeg y cant o asiantau (22 o 167) yn gweithredu ar-lein yn unig, heb swyddfa ar y stryd fawr.
- 3.10 Gofynnodd yr arolwg i asiantau pa wasanaethau roeddynt yn eu cynnig (
- 3.11 Ffigur 1). Roedd bron pob asiant yn cynnig gwasanaeth rheoli llawn; roedd pedair rhan o bump yn cynnig gwasanaeth gosodi yn unig ac roedd ychydig o dan hanner yn cynnig gwasanaeth casglu rhent yn unig.

Ffigur 1: Gwasanaethau a gynigir gan asiantau



Ffynhonnell: Arolwg o asiantau Mai 2017. Sylfaen = yr holl asiantau a atebodd y cwestiwn. N=167

- 3.12 Roedd gan Asiantau a arolygwyd gyfartaledd o 137 o gartrefi'r un lle roeddynt yn darparu gwasanaeth rheoli llawn (yn amrywio o 1 i 1,400). Roedd gwasanaeth casglu rhent yn unig yn llawer llai cyffredin gyda chyfartaledd o ddim ond 11 cartref fesul asiant yn cael eu rheoli yn y modd hwn (yn amrywio o 1 i 100).
- 3.13 Yn ogystal, roedd gan y rhai oedd yn cynnig gwasanaeth gosod yn unig gyfartaledd o 57 o gartrefi yn y 12 mis diwethaf, yn amrywio o 1 i 850. Gan dybio cyfnod trosiant o 18 mis ar gyfartaledd (ARLA, 2017b), byddai hyn yn awgrymu, yn ychwanegol at y 29% o dai rhentu preifat a reolir gan asiantau yng Nghymru (gweler Tabl 2), bod saith y cant pellach yn cael eu gosod gan asiantaethau (ac a reolir gan landlordiaid wedyn).

Y gwaith yn gysylltiedig â sefydlu tenantiaeth newydd

3.14 Mae asiantau gosod yn ymgymryd ag ystod o dasgau sy'n gysylltiedig â dod o hyd i denantiaid a rheoli eiddo, gan gynnwys hysbysebu'r eiddo, trefnu ymweliadau a llunio'r cytundeb tenantiaeth. Gofynnodd yr arolwg i asiantau am amcangyfrif o amser staff sy'n ofynnol fesul gosodiad ar gyfer pob un o'r prif dasgau:

Tabl 3: Nifer nodweddiadol cyfartalog o oriau staff asiantaeth sy'n ofynnol gan y dasg

Tasg	Amser staff canolrifol ar gyfer pob gosodiad newydd
Hysbysebu'r eiddo a dangos tenantiaid o gwmpas	4 awr
Cael tystlythyrau	1 awr
Cwblhau gwiriadau credyd	1 awr
Llunio'r contract	1 awr
Cwblhau'r stocrestr	2 awr
Goruchwyllo symud i mewn	1 awr
Tasgau gweinyddol eraill sy'n gysylltiedig â symud i mewn	1 awr
Adnewyddu tenantiaeth cyfnod penodol	1 awr
Delio â therfynu tenantiaeth	2 awr
Cyfanswm oriau ganolrifol ar gyfer pob tenantiaeth	14 awr

Ffynhonnell: Arolwg o asiantau Mai 2017. Sylfaen = yr holl asiantau a atebodd y cwestiwn. N=115. Defnyddiwyd canolrifau yn hytrach na chyfartaleddau (cymedrau) ar gyfer y data hwn er mwyn negyddu effaith rhai ymatebion pellaf (â chyfanswm o dros 300 awr y denantiaeth) naill ai lle roedd y cwestiwn wedi ei gamddarllen neu lle roedd amgylchiadau'r asiantau'n anarferol.

3.15 Roedd tasgau gweinyddol eraill a roddwyd gan asiantau'n cynnwys cynhyrchu pecynnau gwybodaeth tenantiaeth, rheoli blandaliadau tenantiaid drwy gynlluniau diogelu blaendaliadau, trefnu tystysgrifau diogelwch nwy a Thystysgrifau Perfformiad Ynni (EPCs), cwblhau gwiriadau Hawl i Rentu (er nad yw'r rhain yn gyfreithiol ofynnol yng Nghymru eto) a negodi telerau rhwng landlordiaid a thenantiaid. Fe wnaeth rhai asiantaethau gyfathrebu hefyd â chwmnïau cyfleustodau ganhelpu tenantiaid gyda cheisiadau am fudd-daliadau.

3.16 Hefyd roedd yn gyffredin i asiantau dalu rhai ffioedd eu hunain i asiantaethau allanol ar gyfer rhywfaint o'r gwaith sy'n gysylltiedig â sefydlu tenantiaeth newydd. Gofynnodd yr arolwg am gostau'r gweithgareddau hyn:

Tabl 4: Taliadau a delir gan asiantau i asiantaethau eraill

Tasg¹¹	Cost gyfartalog (gymedr) ar gyfer pob tenantiaeth newydd	Amrediad
Gwiriadau credyd	£31	£0 - £300
Tystlythyrau neu daliadau banc	£7	£0 - £200
I gwmni annibynnol gynhyrchu stocrestr	£40	£0 - £400
I asiantaethau allanol eraill	£14	£0 - £495
Cyfanswm	£92	£0 - £900

Ffynhonnell: Arolwg o asiantau Mai 2017. Sylfaen = yr holl asiantau a atebodd y cwestiwn. N=110.

3.17 Gofynnwyd i ssiantau a oeddent yn talu unrhyw sefydliadau eraill. Nododd dau ar hugain eu bod yn gwneud hynny Roedd hyn yn cynnwys taliadau i gwmnïau i godi arwyddion 'Ar Osod', taliadau cynllun blaendal tenantiaeth¹², ac i gwmnïau'n darparu EPCs.

Ffioedd asiantaeth a godir ar denantiaid

Ffioedd neu daliadau?

3.18 Archwiliodd yr ymchwiler a oedd gwahaniaeth clir rhwng *ffioedd* a *thaliadau*. Roedd yn amlwg nad oedd y rhan fwyaf o asiantau a rhanddeiliaid yn gweld gwahaniaeth rhwng y termau hyn a'u bod yn eu defnyddio braidd yn gyfnewidiol. At ddibenion yr adroddiad hwn, fodd bynnag, mae'r termau canlynol wedi cael eu defnyddio:

- Mae **fi sefydlu** yn ffi a godir ar denantiaid ac/neu landlordiaid ar gyfer sefydlu tenantiaeth newydd. Mae fel arfer yn daladwy ymlaen llaw, ar yr adeg y caiff yr eiddo ei dynnu oddi ar y farchnad, er y gall asiantau weithiau ddi-dynnu ffi'r landlord o rent y mis cyntaf.
- Mae **ffi adnewyddu** yn ffi a godir ar denantiaid ac/neu landlordiaid ar gyfer adnewyddu contract, e.e. ar gyfer cyhoeddi tenantiaeth newydd am chwe mis.
- Mae **ffi adael** yn ffi a godir ar denantiaid ac/neu landlordiaid er mwyn rhoi terfyn ar denantiaeth.
- Mae **taliadau** ar gyfer pethau sy'n digwydd yn ystod tenantiaeth, fel tenant yn gofyn am allwedd newydd, neu y codir taliad arno ar gyfer ffenestr y maent wedi'i thorri.

¹¹ Gofynnwyd i asiantau hefyd am gostau hysbysebu, ond roedd yn amlwg o'r atebion nad oedd y rhan fwyaf yn gallu neilltuo gost fesul osodiad gan eu bod yn talu ffi fisol yn lle.

¹² Mae cynlluniau blaendal tenantiaeth yn cynnig gwasanaethau am ddim i landlordiaid ac asiantau sy'n adneuo arian gyda nhw, ond maent yn codi ffi i'r rhai sy'n dymuno cadw'r arian eu hunain.

3.19 Canfu ymchwil gan Shelter Cymru fod un o bob tri o denantiaid yng Nghymru yn talu ffioedd o dros £ 200 i ddechrau tenantiaeth (Shelter Cymru, 2016). Darperir tystiolaeth bellach ar ffioedd gan arolwg ledled y DU gan y Ganolfan Cyngor ar Bopeth (CAB) a oedd yn awgrymu bod 88% o asiantaethau yn codi ffioedd (CAB, 2015). Mae arolwg diweddar yn Lloegr gan ARLA (Cymdeithas Asiantau Gosod Preswyl) yn awgrymu bod y mwyafrif llethol o asiantau gosod yn codi rhyw fath o ffi (ARLA, 2017a). Nid oes unrhyw ddata sy'n benodol i Gymru ar ffioedd cyfartalog, er bod yr amcangyfrifon canlynol o ffioedd sefydlu cyfartalog fesul tenantiaeth newydd wedi cael eu gwneud ar gyfer y DU, neu rannau eraill ohono:

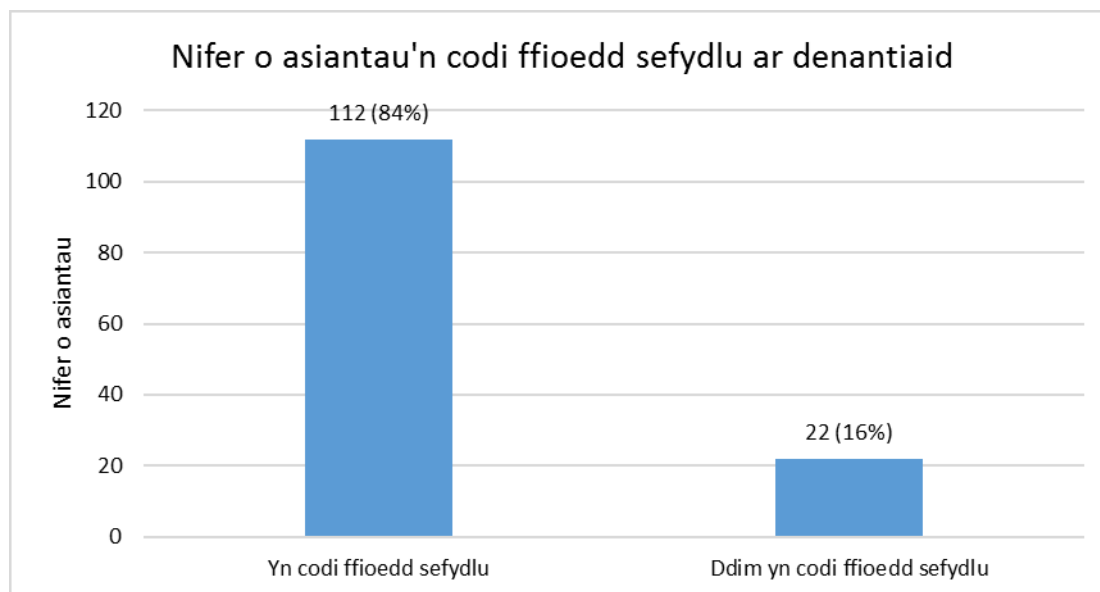
- £48 (Gogledd Iwerddon) (Housing Rights Service, 2013)
- £199 (Cymru a Lloegr) (NALS, 2016)
- £202 (DU) (Capital Economics, 2017)
- £223 (Lloegr) (Arolwg Tai Lloegr, 2014)
- 26 (DU) (Which?, 2012)
- £300 (Lloegr) (DCLG, 2017)
- £337 (DU) (CAB, 2015)
- £355 (Cymru a Lloegr) (Shelter, 2013b),
- £400 (Awdurdodau Lleol dethol yn Lloegr, Llundain yn bennaf) (Letting Fees UK¹³).

3.20 Un peth roedd yr holl ffynonellau hyn yn cytuno arno yw bod y taliadau'n amrywio'n sylweddol rhwng asiantaethau.

3.21 Roedd y rhanddeiliaid a gyfwelwyd ar gyfer yr ymchwil hon i gyd yn credu bod ffioedd sefydlu'n cael eu codi ar denantiaid gan y mwyafrif helaeth o asiantau yng Nghymru, a chadarnhaodd yr arolwg fod hyn yn wir: roedd 84 y cant o asiantau'n codi ffioedd (112 o 134 o asiantau) a doedd 16 y cant ddim yn gwneud hynny.

¹³ Gweler <http://lettingfees.co.uk/>.

Ffigur 2: Ffioedd sefydlu a godwyd ar denantiaid



Ffynhonnell: Arolwg o asiantau Mai 2017. Sylfaen = yr holl asiantau a atebodd y cwestiwn. N=134

3.22 Y ffi gyfartalog a godwyd oedd £178, gyda ffioedd yn amrywio o £20 i £500.

Tabl 5: Ffioedd sefydlu a godwyd ar denantiaid (fesul tenantiaeth newydd)

	Nifer	Cyfran
O dan £50	2	1%
£50 - £99	15	11%
£100 - £149	19	14%
£150 - £199	28	21%
£200 - £249	20	15%
£250 - £299	20	15%
£300 +	8	6%
Dim taliad	22	16%
Cyfanswm	134	100%

Ffynhonnell: Arolwg o asiantau Mai 2017. Sylfaen = yr holl asiantau a atebodd y cwestiwn. N=134.

3.23 Dylid nodi bod y rhain yn ffioedd fesul tenantiaeth, nid fesul tenant. Roedd rhai o'r ffioedd mwy yn cael eu codi gan asiantau sy'n arbenigo mewn tai myfyrwyr a Thai Amlfeddiannaeth (HMOs) lle cymerwyd ffi gyfeirnod fesul tenant, sy'n golygu bod y taliad fesul tenant yn llawer is na fesul tenantiaeth. Roedd y dadansoddiad yn archwilio a oedd yn ymddangos bod y gwahaniaeth yn y ffioedd sefydlu rhwng asiantaethau yn ymwneud â'r gwasanaethau a gynigir, yr oriau gwaith sydd eu hangen i sefydlu tenantiaeth, maint neu fath yr asiant, ac/neu'r farchnad dai lle roeddynt yn gweithredu. Roedd cydberthynas ystadegol arwyddocaol rhwng ffioedd a

godwyd ar denantiaid a'r farchnad dai (rhent uchel neu isel) lle roedd asiantau'n gweithredu, yn ogystal ag ym maint yr asiantaeth¹⁴:

Tabl 6: Ffioedd sefydlu i denantiaid yn ôl ardal farchnad dai a maint asiantaeth

	Y farchnad dai		Maint yr asiantaeth	
	Rhent uchel	Rhent isel	Mawr	Bach
Nifer yn ateb y cwestiwn	85	49	50	84
Codi ffioedd sefydlu ar denantiaid	76 (89%)	36 (73%)	45 (90%)	67 (80%)
Cyfartaledd ffioedd nodweddiadol fesul tenantiaeth newydd (lle y'i codir)	£191	£151	£197	£166

Ffynhonnell: Arolwg o asiantau Mai 2017. Sylwer, roedd ardaloedd rhent uchel a rhent isel wedi'u categorioeddio gan ddefnyddio'r data diweddaraf gan Asiantaeth y Swyddfa Brisiol (Welsh Government, 2017). Roedd yr 11 awdurdod lleol â'r rhenti cyfartalog uchaf ar gyfer eiddo dwy ystafell wely wedi cael eu dosbarthu fel ardaloedd rhent uchel, a'r 11 arall fel ardaloedd rhent isel¹⁵. Asiantaethau mawr oedd y rhai sydd â mwy na 100 o gartrefi'n cael eu rheoli.

3.24 Ar y llaw arall, nid oedd unrhyw wahaniaethau ystadegol arwyddocaol rhwng asiantaethau mawr a bach, neu rhwng ardaloedd marchnad tai, o ran y nifer o oriau gwaith a adroddwyd ar gyfer sefydlu tenantiaeth newydd, nac ychwaith yn y ffioedd a delir i drydydd partïon. Nid oedd unrhyw gydberthynas rhwng nifer yr oriau gwaith a adroddwyd ar gyfer sefydlu tenantiaeth newydd a lefel y ffioedd a godwyd. Mae hyn yn awgrymu y gallai grymoedd y farchnad a gorbenion sefydliadol fod yn ffactorau wrth benderfynu ar lefel y ffioedd a godir, yn hytrach na gwahaniaethau yn lefel y gwasanaeth a ddarperir.

Eitemeiddio ffioedd

3.25 Gofynnwyd i asiantau a oeddent yn dadansoddi'r ffioedd drwy eitemau cydrannol (cyfeirnod, llunio cytundeb tenantiaeth, ac ati). Yn gyffredinol, dywedodd 35 y cant (39 o 111) eu bod yn ei wneud a dywedodd 65 y cant (72 o 111) nad oeddent yn ei wneud. Fe wnaeth y cyfweiliadau ymchwilio i'r rhesymau am hyn. Adroddodd cynrychiolwyr asiantau eu bod yn teimlo ei bod yn gliriach ac yn fwy tryloyw os cyflwynwyd ffi sefydlog a oedd yn cynnwys popeth i denantiaid, yn hytrach na rhestr o daliadau ar gyfer eitemau gwahanol:

¹⁴ Roedd y cydberthynas yn arwyddocaol ar y lefel 0.05 (2-tailld) (Pearsons).

¹⁵ Ardaloedd rhent uchel oedd Pen-y-bont ar Ogwr, Caerdydd, Ceredigion, Conwy, Sir y Fflint, Ynys Môn, Sir Fynwy, Casnewydd, Abertawe, Bro Morgannwg a Wrecsam.

'Rydym wedi bod yn annog asiantau i gasglu'r ffioedd at ei gilydd - oherwydd ei fod yn llawer haws i gymharu ffioedd rhwng asiantau. Ar hyn o bryd, mae'n "os yw A yn digwydd, byddwch yn talu B, os ydych wedyn yn gwneud Y, rydych yn talu X" Mae'n haws ac yn fwy tryloyw i gael ffi sefydlog. '

(Rhanddeiliad)

- 3.26 Yn gyffredinol roedd asiantau a gyfwelwyd yn cytuno â'r farn hon. Roedd rhai'n cyflwyno rhestr o bopeth oedd wedi'i gynnwys yn y ffi i denantiaid, ond yn anaml oeddynt yn ei ddadansoddi yn ôl y dasg. Roedd hyn yn rhannol oherwydd eu bod yn teimlo ei bod yn gliriach i denantiaid, a allai wedyn gymharu ffigur sengl o bob asiantaeth, yn hytrach na "dewislen" o daliadau dryslyd. Roedd hyn hefyd yn sicrhau bod y ffi wedi'i sefydlu ymlaen llaw, gan y gallai tasgau oedd yn gysylltiedig mewn ymarfer yn amrywio o'r naill tenant i'r llall (er enghraifft, os yw tenant yn methu prawf credyd ac felly angen gwarantwr). Mae dadansoddi ffioedd fesul tasg o werth mân yn unig mewn sefyllfa lle nad oes gan y tenant unrhyw ddewis dros pa rai o'r tasgau sy'n cael eu cynnal. Ni allant ddewis, er enghraifft, i wrthod y gwasanaeth cyfeirio neu i ddewis opsiwn rhatach er mwyn arbed arian.

Ffioedd afresymol

- 3.27 Ymddengys fod peth dryswch ynghylch a oes unrhyw rheoleiddio yng Nghymru ar hyn o bryd ynghylch pa lefel o ffioedd i denantiaid sy'n rhesymol. Datganodd cynrychiolydd asiantau:

Mae'n rhaid i ffioedd fod yn rhesymol. Gallai tenantiaid gwyno wrth Yr Ombwdsmon [Eiddo]. Mae'n rhaid i ffioedd fod yn rhesymol am y gwaith a wneir.'

(Rhanddeiliad)

- 3.28 Felly, dadleuwyd bod ffioedd gormodol yn cael eu codi gan asiantau twyllodrus yn unig, nid aelodau o gyrff proffesiynol.
- 3.29 Fodd bynnag, esboniodd llefarydd Yr Ombwdsmon Eiddo bod eu barn ar "resymoldeb" yn gysylltiedig â manylion penodol achos unigol, yn seiliedig ar yr hyn y gallai pob plaid wedi'i dybio'n rhesymol y byddai wedi'i godi gan eiriau'r contract, ac ati.:

'Beth rydym yn ei wneud yw gwneud yn siŵr bod yr asiant wedi bod yn gwbl dryloyw. Mae 'rhesymol' yn perthyn i'r amgylchiadau ac ymddygiad, beth maent yn disgwyl i bobl ei wybod, ac ati. Nid yw'n ymwneud ag a yw'r ffi'n daliad rhesymol am y gwaith dan sylw.'

(Yr Ombwdsmon Eiddo)

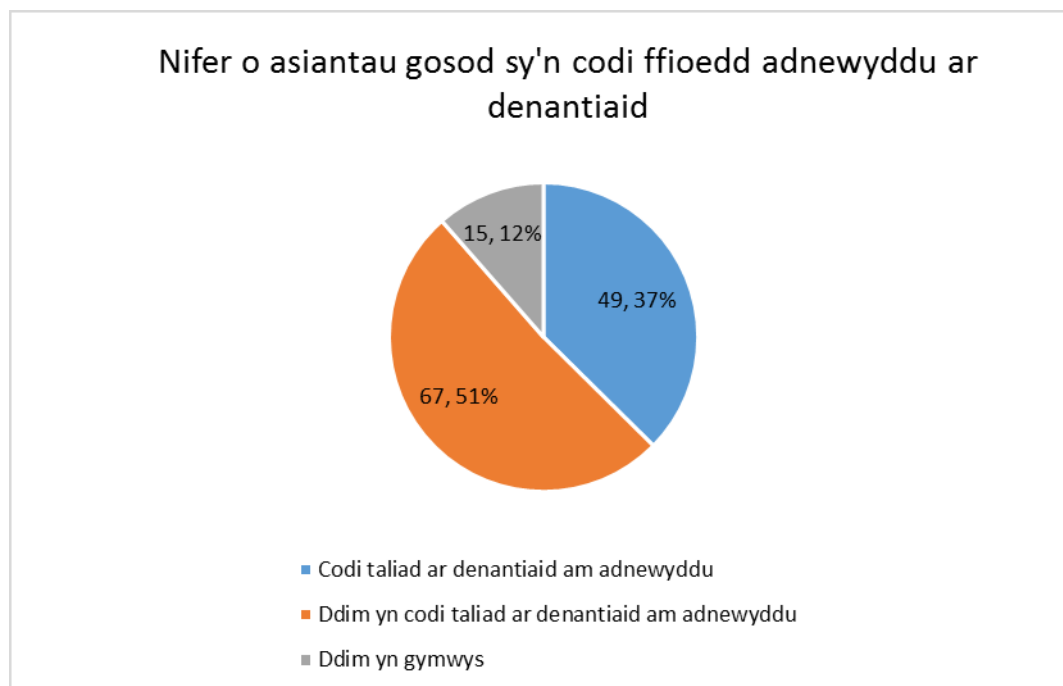
3.30 Felly gallai tenantiaid gwyno pe byddai ffi'n cael ei chodi arnynt nad oeddynt yn gwybod amdani, neu am rywbeth nad oedd yn ddehongliad rhesymol o'r hyn a ddywedodd eu contract bod rhaid iddynt ei dalu, ond nid dim ond oherwydd bod y ffioedd yn afresymol o uchel ar gyfer y gwaith dan sylw. Hefyd dywedodd Yr Ombwdsmon Eiddo eu bod yn cael nifer gymharol fach o gŵynion ynghylch ffioedd mewn ymarfer. Daeth y cwynion a wnaethant eu derbyn gan landlordiaid a thenantiaid mewn niferoedd tebyg.

Ffioedd adnewyddu

3.31 Hefyd roedd rhai asiantau gosod yn codi ffioedd pan oedd tenantiaeth yn cael ei hadnewyddu. Awgrymodd yr ymchwiliad gan CAB fod ffioedd ar gyfer adnewyddu tenantiaeth oddeutu £80-£100 (CAB, 2015).

3.32 Gofynnodd ein harolwg o asiantau a oeddynt yn codi tâl am adnewyddu tenantiaeth:

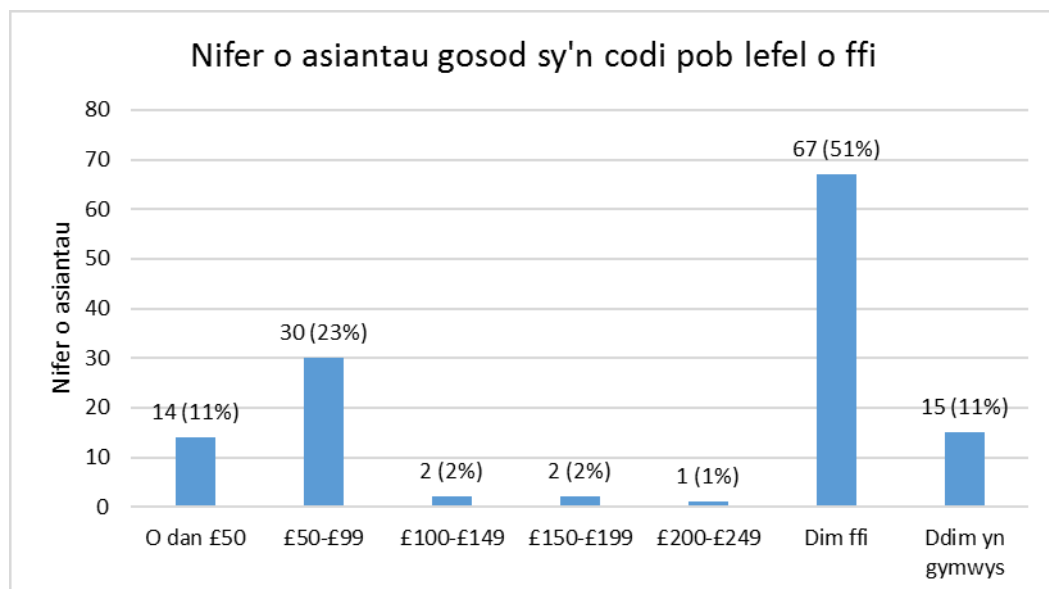
Ffigur 3: Ffioedd adnewyddu a godwyd ar denantiaid



Ffynhonnell: Arolwg o asiantau Mai 2017. Sylfaen = yr holl asiantau a atebodd y cwestiwn. N=131.

3.33 O'r 49 oedd yn codi ffi, y taliad canolrifol oedd £60, ag amrediad o £15 i £250.

Ffigur 4: Maint ffioedd adnewyddu tenantiaeth a godwyd ar denantiaid



Ffynhonnell: Arolwg o Asiantau Mai 2017. Sylfaen = yr holl asiantau a atebodd y cwestiwn. N = 131

3.34 Fel gyda ffioedd sefydlu, roedd asiantaethau mwy o faint yn fwy tebygol o godi tâl am adnewyddu, fel sy'n wir am y rhai hynny'n gweithredu mewn ardaloedd rhent uchel:

Tabl 7: Ffioedd i denantiaid yn ôl ardal farchnad dai a maint asiantaeth.

	Y farchnad dai		Maint yr asiantaeth	
	Rhent uchel	Rhent isel	Mawr	Bach
Nifer yn ateb y cwestiwn	84	47	49	82
Codi ffi adnewyddu	30 (45%)	10 (23%)	29 (59%)	20 (24%)

Ffynhonnell: Arolwg o asiantau Mai 2017. Sylfaen = yr holl asiantau a atebodd y cwestiwn.

3.35 Fe wnaeth cyfweiliadau archwilio pam oedd y ffioedd hyn yn cael eu codi ac o dan ba amgylchiadau. Roedd rhai asiantau'n codi tâl fel mater o drefn i dalu am y gwaith yn gysylltiedig â chyhoeddi tenantiaeth newydd:

'Rydym yn codi hanner y ffi sefydlu, felly wythfed ran o fis o rent. Mae'n rhaid i ni lunio cytundeb tenantiaeth newydd ac ymestyn y diogelwch ar gyfer y blaendal. '

3.36 Roedd rhai asiantau'n cynnwys gwaith a fyddai mewn gwirionedd yn codi beth bynnag:

'Dw i'n mynd i archwilio'r eiddo ac yn ail-wneud y contract. Mae tystysgrifau nwy newydd i'w gwneud, tystysgrifau trydan newydd, ac ati '

(Asiantau)

3.37 Fe wnaeth rhai asiantau a gyfwelwyd ddatgan eu bod yn fodlon gadael i denantiaethau newid yn denantiaeth gyfnodol ac y byddent ond yn codi tâl am denantiaeth cyfnod penodol newydd os oedd y tenant yn gofyn amdani'n benodol. Roedd eraill, mewn cyfweliadau ac yn yr arolwg fel ei gilydd, yn dweud nad oeddent yn codi tâl gan eu bod yn teimlo ei fod yn cymryd ond ychydig iawn o amser, neu fod y gwaith yn dod o fewn cwrmpas eu ffi reoli.

Ffioedd ymadael

3.38 Roedd pryderon hefyd a godwyd ynghylch codi ffi ymadael ar denantiaid, yn cwrmpasu'r gwiriad stocrestr a dychwelyd allweddi (CAB, 2015).

3.39 Fodd bynnag, gwnaeth ein gwaith ymchwil ganfod ond ychydig o dystiolaeth o'r fath daliadau, gyda'r mwyafrif helaeth o asiantau naill ai'n dweud nad ydynt byth yn codi tâl ar denantiaid am derfynu tenantiaeth (66 o 128 o asiantau; 52%), neu eu bod dim ond yn codi tâl mewn sefyllfa lle roedd y tenant yn dymuno torri telerau tenantiaeth trwy ymadael cyn diwedd eu cyfnod tymor sefydlog (62 o asiantau; 48%). Dim ond pump y cant (saith asiant) oedd yn codi tâl o dan unrhyw amgylchiadau eraill. Roedd cyfweliadau gydag asiantau'n awgrymu eu bod yn delio â'r sefyllfa o denantiaid oedd eisiau gadael yn gynnar mewn ffyrdd amrywiol. Roedd rhai'n gofyn i'r tenant ddod o hyd i rywun i gymryd ei le. Roedd rhai'n caniatáu i'r landlord benderfynu a fyddai'n cadw'r tenant i weddill eu contract neu beidio. Roedd eraill yn eu galluogi i ymadael, ond yn codi'r ffi sefydlu ar y tenant a godid ar y landlord fel arfer ar gyfer gosod yr eiddo (fel nad oedd rhaid i'r landlord dalu amailosod wedyn). Dywedodd un asiant eu bod yn codi ffi ar y tenant am hysbysebu'r eiddo, ac yn caniatáu iddynt ymadael yn gynnar dim ond os oedd hyn yn llwyddiannus.

3.40 Felly roedd taliadau ymadael fel arfer o fudd i denantiaid, o gymharu â'r dewis arall o gael eu dal yn atebol am y rhent am weddill y contract. Roedd y rhan fwyaf o asiantau a gyfwelwyd yn bragmatig ynghylch y sefyllfa a dealltwriaeth o amgylchiadau newydd y tenantiaid, ond serch hynny roeddynt yn teimlo y dylai rhyw ffi gael ei thalu gan y tenant am dorri telerau contract a'r costau canlyniadol o ail-osod.

3.41 Canfuwyd ond ychydig o dystiolaeth o godi ffioedd ar denantiaid fel mater o drefn yng Nghymru am derfynu tenantiaeth yn unol â thelerau eu contract. Dywedodd dim ond tri y cant o asiantau (4 allan o 128) y byddent yn codi tâl am hyn, â ffioedd ymadael yn amrywio o £ 30 i £ 100.

Taliadau eraill yn ystod tenantiaeth

- 3.42 Gall asiantau godi tâl ar denantiaid hefyd am bethau penodol yn ystod hynt tenantiaeth, megis ar gyfer taliadau hwyr o'r rhent (CAB, 2015). Gofynnodd yr arolwg i asiantau am daliadau eraill i denantiaid:

Tabl 8: Taliadau eraill i denantiaid

	Allweddï coll	Galwadau allan y tu allan i oriau ynghylch cynnal a chadw	Galwadau eraill allan y tu allan i oriau ynghylch cynnal a chadw
Cyfran o asiantau sy'n codi tâl ar gyfer pob gwasanaeth	81 (62%)	52 (40%)	44 (34%)
Cost gyfartalog (os codir tâl)	£20	£36	£30

Ffynhonnell: Arolwg o asiantau Mai 2017. Sylfaen = yr holl asiantau a atebodd y cwestiwn. N=131.

- 3.43 Mewn cyfweiliadau, yn gyffredinol dywedodd asiantau y byddent yn codi tâl dim ond am y costau a dynnwyd ar gyfer digwyddiadau megis darparu allweddï newydd neu alwadau diangen allan. Mewn llawer o achosion, byddent ond yn gofyn i'r tenant dalu'r contractwr neu'r torrwr allweddol yn uniongyrchol. Dywedodd pob un o'r rhai hynny a gyfwelwyd na fyddai tenantiaid fel arfer yn gorfod talu am alwad allan oni bai eu bod ar fai mewn rhyw ffordd (er enghraifft, oherwydd eu bod wedi torri ffenestr), er bod y nifer fach o gyfweiliadau'n golygu na allwn ni fod yn siŵr a oedd asiantau eraill yn codi tâl ar denantiaid yn fwy arferol.

blaendaliadau cadw

- 3.44 Roedd llawer o asiantau'n codi rhyw fath o flaendal cadw ar denantiaid sydd wedi mynegi diddordeb mewn eiddo tra bod gwiriadau'n cael eu gwneud a thystlythyrau'n cael eu gwirio. Fel arfer byddai'n cael ei roi tuag at y blaendal tenantiaeth neu rent y mis cyntaf ar ôl i'r denantiaeth gael ei llofnodi. Roedd llawer o asiantau'n cyfeirio at y rhain fel "ffioedd cadw na ellir eu dychwelyd" er mwyn osgoi unrhyw awgrym eu bod yn dod o fewn cylch gwaith y cynlluniau blaendal tenantiaeth.
- 3.45 Gofynnodd yr arolwg a oedd asiantau'n codi blaendal cadw, a dywedodd 26 y cant (35 o 134 o asiantau) eu bod yn gwneud hynny, ag wyth y cant pellach (11 o 134) yn gwneud hynny weithiau. Fodd bynnag, canfu'r cyfweiliadau dros y ffôn ag asiantau, mewn ymarfer, roedd asiantau nad oedd yn codi blaendal cadw ar wahân yn gyffredinol yn gofyn am eu ffioedd ymlaen llaw, ac yn trin y rhain fel blaendal, gan dynnu'r eiddo oddi ar y farchnad ar yr adeg pan oeddynt yn cael eu talu a dim ond yn eu had-dalu'n llawn pe byddai'r gosodiad yn methu am resymau lle nad oedd bai ar y tenant (fel lle roedd y landlord wedi dod o hyd i denant gwahanol), er i rai asiantau

ddweud y byddent yn ystyried ad-dalu rhan o'r ffi ar sylfaen achos wrth achos os oedd y tenant yn methu symud i mewn.

3.46 Mae hyn yn golygu y gall ffioedd asiantaeth ddyblu fel adneuon mewn gwirionedd, gan eu bod yn sicrhau ymrwymiad gan y darpar denant, gan eu rhwystro rhag mynegi diddordeb mewn sawl eiddo a gwastraffu amser asiantau. Roedd y nifer o asiantau gosod nad oeddynt yn codi ffioedd na blaendal cadw'n fach (16 o 134 o asiantau; 12 y cant). Yn gyffredinol roedd blaendaliadau cadw (pan oeddynt yn cael eu codi ar wahân i ffioedd) wedi eu gosod ar ffi sefydlog yn hytrach na nifer o wythnosau o rent ac roeddynt yn £ 208 ar gyfartaledd, yn amrywio o £ 50 i £ 820.

3.47 Yn arbennig defnyddiwyd blaendaliadau cadw gan rai asiantau mewn sefyllfaoedd lle roedd tenantiaid eisiau sicrhau eiddo ond lle nad oeddynt am symud i mewn ar unwaith, fel myfyrwyr oedd am gadw eiddo ar gyfer y flwyddyn academaidd nesaf. Fodd bynnag, yn lle, roedd asiantau eraill yn gofyn i denantiaid lofnodi'r denantiaeth cyn symud i mewn, gan osod y blaendal yn un o'r cynlluniau blaendal cymeradwyo fel arfer.

Ffioedd asiantaeth a godir ar landlordiaid

3.48 Gofynnwyd i asiantau oedd yn cynnig rheolaeth lawn neu wasanaeth casglu rhent am daliadau i landlordiaid (Tabl 8):

Tabl 9: Ffi reoli misol canolrif i landlordiaid yn ôl gwasanaeth

	Taliad misol canolrifol (fel % o'r rhent oedd yn ddyledus)	Amrediad
Rheolaeth lawn	10%	5 - 20%
Casglu rhent yn unig	7%	4 - 10%

Ffynhonnell: Arolwg o asiantau Mai 2017. Sylfaen = yr holl asiantau yn cynnig pob gwasanaeth ac yn ateb y cwestiwn. N=119 (rheolaeth lawn) a 49 (casglu rhent yn unig).

3.49 Ar gyfer gwasanaethau rheolaeth lawn yn arbennig, roedd lefel uchel o unffurfiaeth yn y taliadau, gyda hanner yr holl asiantau'n codi ffi safonol o 10 y cant.

3.50 Roedd y rhan fwyaf o asiantau hefyd yn codi ffioedd ymlaen llaw ar landlordiaid ar gyfer sefydlu tenantiaeth newydd. Roedd saith deg un y cant (91 o 129 o asiantau) yn codi ffi ymlaen llaw ym mhob achos, ac roedd 16 y cant arall (21 o asiantau) dim ond yn codi tâl am wasanaethau gosod yn unig.

Tabl 10: Ffi ymlaen llaw ganolrifol i landlordiaid fesul osodiad newydd

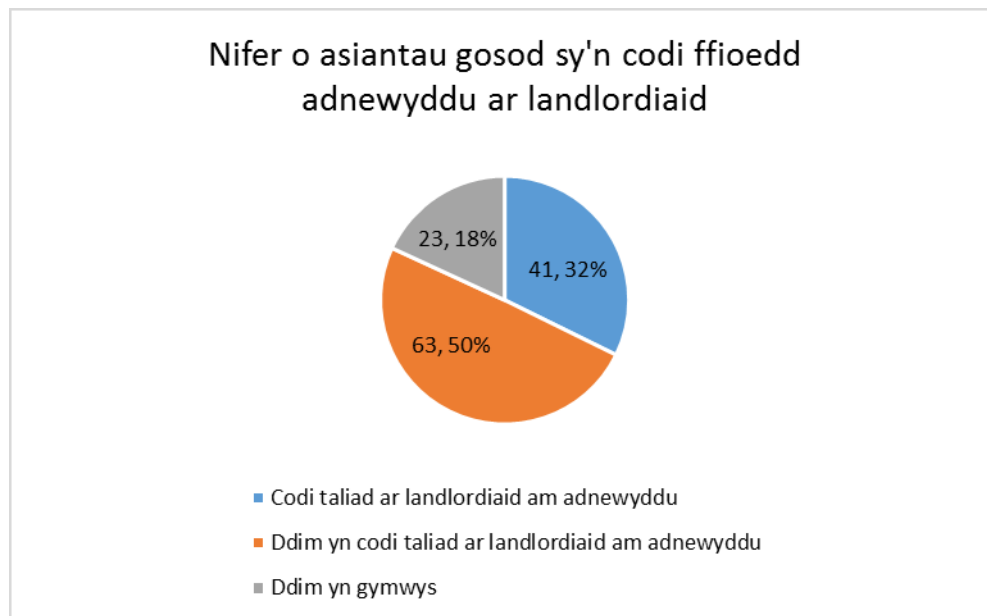
Gwasanaeth	Ffi ganolrifol	Amrediad
Casglu rhent neu reolaeth lawn	£200	£20-£650
Gosod yn unig	£300	£25-£975

Ffynhonnell: Arolwg o asiantau Mai 2017. Sylfaen = yr holl asiantau yn cynnig pob gwasanaeth ac yn ateb y cwestiwn. N=91 (casglu rhent neu reolaeth lawn) ac 84 (gosod yn unig).

3.51 Nid oedd unrhyw gydb berthynas ystadegol arwyddocaol rhwng y math o farchnad dai a'r lefel o ffioedd ymlaen llaw a godir ar landlordiaid.

3.52 Hefyd gofynnwyd i asiantau a oeddynt yn codi tâl ar landlordiaid ar gyfer adnewyddu tenantiaeth. Nid oedd y mwyafrif:

Ffigur 5: Ffioedd ymlaen llaw i landlordiaid ar gyfer adnewyddu tenantiaeth am osodiad newydd

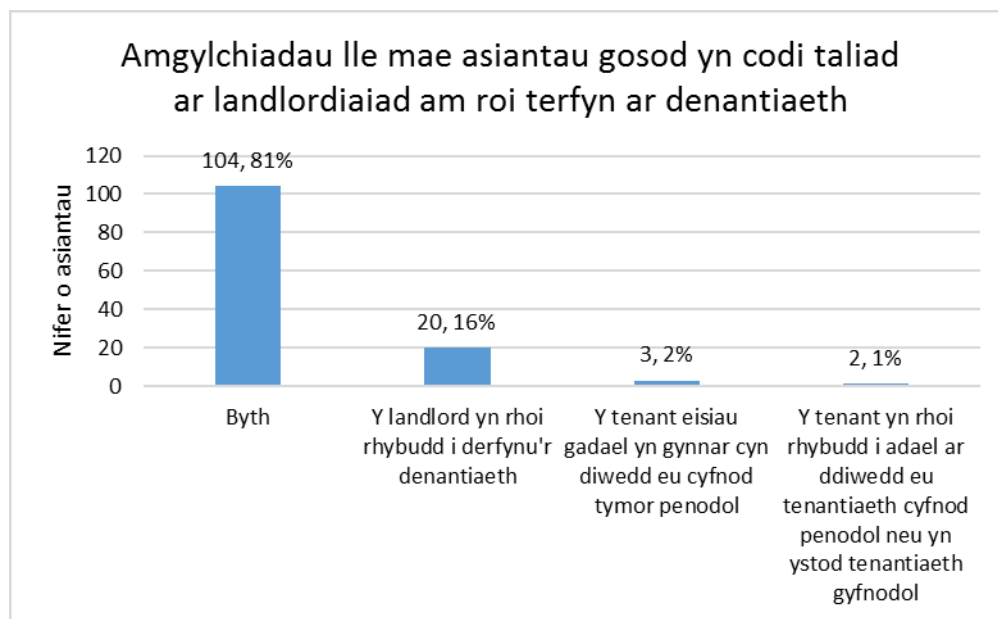


Ffynhonnell: Arolwg o asiantau Mai 2017. Sylfaen = yr holl asiantau a atebodd y cwestiwn. N=127

3.53 Y ffi ganolrifol i landlordiaid (lle roedd un yn cael ei chodi) ar gyfer adnewyddu oedd £75 gydag amrediad o £ 25 i £ 325. Roedd cyfweiliadau ag asiantau'n awgrymu bod rhai dim ond yn codi tâl ar landlordiaid i adnewyddu os oeddynt yn gofyn yn benodol am contract tymor penodol newydd. Fel arall, byddai'r denantiaeth yn dod yn denantiaeth gyfnodol heb unrhyw daliadau'n cael eu gwneud.

3.54 Hefyd gofynnwyd i asiantau am daliadau i landlordiaid ar gyfer rhoi terfyn ar denantiaeth:

Ffigur 6: Taliadau i landlordiaid ar gyfer rhoi terfyn ar denantiaeth

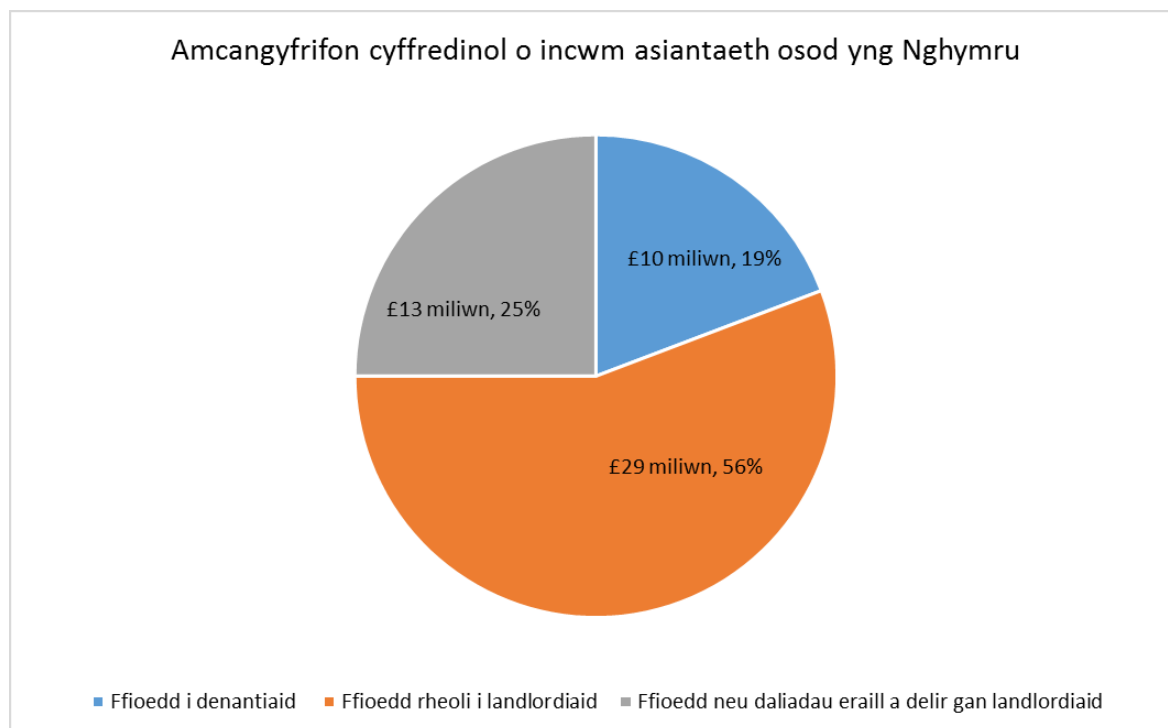


Ffynhonnell: Arolwg o asiantau Mai 2017. Sylfaen = yr holl asiantau a atebodd y cwestiwn. N=128. Sylwer: gallai ymatebwyr roi mwy nag un ateb

Incwm cyffredinol i asiantaeth oddi wrth ffioedd

3.55 Gofynnwyd i Asiantau am y gyfran gyffredinol o'u hincwm oddi wrth ffioedd i denantiaid. Ar gyfartaledd, dywedodd asiantau eu bod yn derbyn 19 y cant o'u hincwm oddi wrth ffioedd i denantiaid, 21 y cant oddi wrth ffioedd ymlaen llaw i landlordiaid a 69 y cant oddi wrth daliadau rheoli wedi'u tynnu o'r rhent a gasglwyd. Dim ond 92 allan o 168 o asiantau (55 y cant) oedd yn gallu darparu'r ffigurau hyn, ac fe wnaeth nifer ddatgan eu bod yn amcangyfrifon yn unig. Fodd bynnag, gellir amcangyfrif ffigur cywirach ar gyfer yr holl sector trwy ddefnyddio data o'r arolwg ac amcangyfrifon o renti cyfartalog a chyfraddau trosiant yng Nghymru, fel y dangosir yn Ffigur 7. I weld manylion ynghylch sut mae hyn wedi'i ddeillio, gweler Atodiad 3.

Ffigur 7: Amcangyfrifon cyffredinol o incwm asiantaeth osod yng Nghymru



Ffynhonnell: Gweler Atodiad 3

Landlordiaid sy'n defnyddio asiantau

3.56 Roedd landlordiaid sy'n gosod eu heiddo drwy asiantaeth yn gwneud hynny am amrywiaeth o resymau, gan amlaf oherwydd eu bod yn ei gael yn gyfleus neu nad oeddynt mewn sefyllfa i wneud hynny eu hunain gan eu bod yn byw yn rhywle arall:

'Rwy'n fasnachlongwr ac rwy'n gweithio i ffwrdd; alla i ddim fod gartref yn cadw llygad ar y lle tra fy mod i ffwrdd felly rwy'n trefnu i'r asiantaeth osod i wneud hynny.'

(Landlord yn defnyddio asiant)

3.57 O ran dewis pa asiantaeth i'w defnyddio, dangosodd y landlordiaid y gwnaethom siarad â hwy arwyddion cyfyng o siopa o gwmpas am y fargen orau. Roedd un wedi prynu eiddo wedi'i osod eisoes ac arhosodd gyda'r un asiantaeth. Roedd un wedi aros gyda'r cwmni a gymerodd dros ei hasiantaeth gychwynnol. Aeth un gydag argymhelliad gan ffrind. Dywedodd nifer bod dewis cyfyng o asiantau gydag unrhyw wybodaeth neu gysylltiadau lleol yn eu hardal leol. Roedd ffioedd ymlaen llaw (cyn dod o hyd i denant) wedi rhwystro un landlord rhag defnyddio asiantaeth benodol. Enw da lleol ac ymddiriedaeth oedd y ffactorau allweddol a ystyriwyd lle roedd dewis wedi'i wneud.

3.58 Yn gyffredinol roedd landlordiaid a oedd yn defnyddio asiantau gosod yn anymwybodol o'r ffioedd oedd yn cael eu codi ar denantiaid. Canfu'r arolwg nad oedd 83 o 104 o landlordiaid (80 y cant) yn gwybod pa daliadau oedd yn cael eu codi ar denantiaid. O'r rhai a gyfwelwyd, roedd rhai'n ymwybodol bod ffioedd yn cael eu codi, ond ni allent ddweud faint. Roedd eraill yn anymwybodol bod ffioedd yn cael eu codi o gwbl ac yn meddwl y bwriadwyd y ffi a dalwyd ganddynt i dalu am bethau fel cael tystlythyrau gan denantiaid. Roedd rhai'n drysu rhwng blaendal cadw, blaendal tenantiaeth a ffioedd. Adroddodd yr NLA fod landlordiaid (o leiaf yn Lloegr) wedi dod yn fwy ymwybodol o'r mater o ffioedd asiantaeth i denantiaid yn ddiweddar, ac roeddynt yn anfodlon ar yr arfer.

3.59 Roedd landlordiaid a oedd yn ymwybodol bod tenantiaid yn talu ffioedd yn rhanedig ynghylch a oedd hyn yn deg a rhesymol. Fe wnaeth llawer o'r rhai a arolygwyd amlinellu bod tenantiaid yn elwa o'r gwasanaeth hefyd, felly roeddynt yn teimlo ei bod yn deg rhannu'r gost rhwng landlordiaid a thenantiaid:

'Dylai'r ddau barti dalu gost sy'n gymesur fel mae'n sefyll nawr. Mae'n fusnes ac o fudd i bawb, felly dylai'r landlord a'r tenant dalu.'

(Landlord yn defnyddio asiant)

3.60 Roedd eraill yn teimlo mai nhw oedd y cleient, bod tenantiaid yn talu digon eisoes, neu fod tenantiaid yn gorfod talu am waith yr oeddynt eisoes wedi talu amdano yn eu barn nhw.

'Dydw i ddim yn cymeradwyo'r taliadau ychwanegol hyn, mae'n ddigon anodd i denantiaid ddarparu blaendal ac mae ffioedd yr asiant yn anghymesur o uchel ar gyfer y gwaith sy'n ofynnol. Yn fy marn i mae asiantau'n codi tâl dwbl am y gwasanaethau hyn.'

(Landlord yn defnyddio asiant)

Landlordiaid sy'n hunan-reoli

3.61 Yn gyffredinol roedd landlordiaid a gyfwelwyd a oedd yn rheoli eu heiddo eu hunain yn gwneud hynny er mwyn arbed arian; oherwydd nad oedd ganddynt farn gadarnhaol o asiantau gosod; neu oherwydd eu bod yn teimlo bod ganddynt y sgiliau i wneud gwaith da eu hunain.

'Rydyn ni'n hoffi ceisio cadw ein harian, dydyn ni ddim yn hoffi ei roi i bobl eraill'.

'Dw i ddim wedi cael llawer o brofiadau da gydag asiantaethau gosod tai i fod yn onest. Maen nhw'n codi gormod o dâl am beth maen nhw'n ei wneud a phan fydd pethau'n mynd o chwith ymddengys nad ydyn nhw'n gwneud llawer i helpu. Mae'n ymddangos bod yr holl gymalau dianc hyn gyda nhw a dydyn nhw ddim yn gwneud unrhyw beth!'

'Mae'n ymddangos yn eithaf hurt i dalu rhywun arall i wneud rhywbeth y galla i ei wneud yn hawdd fy hunan'

(Landlordiaid sy'n hunan-reoli)

3.62 Cadarnhaodd yr arolwg farnau rhanddeiliaid bod landlordiaid sy'n hunan-reoli'n llawer llai tebygol na'r asiantaethau o godi ffioedd ymlaen llaw ar denantiaid. Dim ond 11 o 112 o landlordiaid (10 y cant) oedd yn codi ffioedd ymlaen llaw ar denantiaid, a'r ffi ganolrifol (lle roedd un yn cael ei chodi) oedd £ 125.

3.63 Roedd landlordiaid oedd yn hunan-reoli'n talu llawer llai i sefydliadau eraill nag oedd asiantaethau'n ei dalu, ac eithrio ar gyfer tystlythyrau neu daliadau banc, y maent yn talu tua'r un faint amdanynt. (Gweler Tabl 4)

Tabl 11: Taliadau a dalwyd gan landlordiaid oedd yn hunan-reoli i sefydliadau eraill¹⁶

Tasg	Cost gyfartalog ar gyfer pob	
	tenantiaeth newydd	Amrediad
Gwiriadau credyd	£15	£0-£150
Tystlythyrau neu daliadau banc	£8	£0-£150
I gwmni annibynnol gynhyrchu stocrestr	£11	£0-£125
I asiantaethau allanol eraill	£20	£0-£425
Cyfanswm	£54	£0-£425

Ffynhonnell: Arolwg o landlordiaid oedd yn hunan-reoli Mai 2017. Sylfaen = yr holl landlordiaid a atebodd y cwestiwn. N=86.

3.64 Roedd taliadau eraill i sefydliadau allanol yn cynnwys taliadau ar gyfer cynlluniau diogelu blaendal tenantiaeth a phrintio.

3.65 Ar gyfartaledd, roedd landlordiaid yn treulio ychydig dros 11 awr ar gyfer pob gosodiad newydd:

¹⁶ Fel sy'n wir gyda'r asiantau, mae'r costau a gyflenwir ar hysbysebu wedi'u hepgor oherwydd pryderon ynghylch ansawdd data (gan y gallai llawer o ymatebwyr gyflenwi cyfanswm ffigur blynyddol yn unig).

Tabl 12: Nifer arferol gyfartalog o oriau'r landlord fesul osodiad roedd y dasg yn galw amdanynt:

Tasg	Amser canolrifol ar gyfer pob gosodiad newydd
Hysbysebu'r eiddo a dangos tenantiaid o gwmpas	3 awr
Cael tystlythyrau	1 awr
Cwblhau gwiriadau credyd	20 mun
Llunio'r contract	1 awr
Cwblhau'r stocrestr	1 awr
Goruchwyllo symud i mewn	1 awr
Tasgau gweinyddol eraill sy'n gysylltiedig â symud i mewn	1 awr
Adnewyddu tenantiaeth cyfnod penodol	1 awr
Delio â therfynu tenantiaeth	2 awr
Cyfanswm oriau ar gyfer pob tenantiaeth	11 awr 20 mun

Ffynhonnell: Arolwg o landlordiaid oedd yn hunan-reoli Mai 2017. Sylfaen = yr holl landlordiaid a atebodd y cwestiwn. N=84. Canolrifau yn hytrach na chyfartaleddau a ddefnyddiwyd ar gyfer y data hwn er mwyn negyddu effaith rhai ymatebion eithaf ac i sicrhau cymharedd ag atebion yr asiantau.

3.66 Mae hyn ychydig yn is na'r hyn a gymerir gan asiantau (14 awr (gweler Tabl 3), o bosibl oherwydd bod rhai landlordiaid yn gosod i bobl maent yn eu hadnabod neu oherwydd eu bod yn dibynnu ar asesiadau mwy anffurfiol o denantiaid.

blaendaliadau cadw

3.67 Roedd gan landlordiaid sy'n gosod eu heiddo eu hunain ymagwedd wahanol iawn tuag at flaen-daliadau cadw, er gwaethaf y ffaith nad oedd y rhan fwyaf yn cymryd ffioedd, a allai weithredu'n effeithiol fel blaendal. Dim ond 12 o 111 o landlordiaid (11 y cant) a ddywedodd eu bod yn codi blaendal cadw bob tro, gydag 14 eraill (13 y cant) yn codi un weithiau. Pan oeddent yn codi blaendal cadw, y swm canolrifol a godwyd oedd £200. Adroddodd landlordiaid a gyfwelwyd eu bod yn dibynnu ar ymddiriedaeth, neu eu bod yn llofnodi tenantiaethau'n gyflym iawn, felly nid oedd arnynt angen am flaendal.

Adnewyddiadau

3.68 Dim ond tri o 111 o landlordiaid sy'n rheoli eu heiddo eu hunain oedd yn codi tâl am adnewyddu tenantiaeth. Adroddodd naw deg un o landlordiaid (82 y cant) nad oeddent yn codi tâl am hyn, a datganodd un deg saith landlord (15 y cant) nad oeddent yn adnewyddu contractau tymor penodol neu yn lle hynny roeddynt yn caniatáu iddynt ddod yn denantiaethau cyfnodol.

Rhoi terfyn ar denantiaethau

- 3.69 Adroddodd saith deg un o 113 o landlordiaid (63 y cant) oedd yn rheoli eu heiddo eu hunain nad oeddynt byth yn codi tâl am roi terfyn ar denantiaeth, gyda 40 o landlordiaid pellach (35 y cant) yn codi tâl os oedd y tenant am adael yn gynnar cyn diwedd eu cyfnod penodol. Dim ond dau landlord oedd yn codi tâl o dan unrhyw amgylchiadau eraill.

4. Pam codi ffioedd ar denantiaid?

- 4.1 Rhoddwyd amrywiaeth o resymau dros godi ffioedd ar denantiaid gan randdeiliaid ac asiantau fel ei gilydd.

Talu am gostau'r gwaith sydd ei angen i sefydlu tenantiaeth newydd

- 4.2 Mae asiantau gosod wedi dadlau bod ffioedd yn cael eu cyfiawnhau oherwydd bod angen gwaith sylweddol gan asiantau wrth sefydlu tenantiaeth newydd (ARLA, 2017a; ARLA, 2017c; Capital Economics, 2017). Maent yn egluro bod ffioedd yn cael eu codi ar bobl yn cymryd morgais sydd yn aml yn uwch o lawer (Capital Economics, 2017). Mae rhywfaint o'r gwaith a wneir gan gyfreithwyr ar gyfer prynwyr tai yn debyg i'r hyn a wneir gan asiantau ar gyfer tenantiaid (ARLA, 2017c).
- 4.3 Roedd rhanddeiliaid yn cynrychioli asiantau gosod yn teimlo bod asiantau'n gwneud gwaith er mwyn gosod eiddo:

'Mae angen i ni gydnabod bod gwaith go iawn yn gysylltiedig â hyn. Awgrymodd ein hymchwil fod angen cyfanswm o wyth awr o waith i wneud yr holl waith sy'n gysylltiedig â sefydlu tenantiaeth newydd.'

(Rhanddeiliad)

'Mae asiantaethau gosod yn cynnig gwasanaeth a hoffent gael cydnabyddiaeth ariannol am hynny. Maent yn gweithredu gwasanaeth a dylid gwneud yn iawn am hynny.'

(Rhanddeiliad)

- 4.4 Mae'r canfyddiadau o'r arolwg o'r asiantau'n cefnogi'r honiad hwn - canfuwyd amser staff canolrifol o 14 awr ar gyfer pob gosodiad newydd, gyda thaliadau i asiantaethau eraill yn £ 92 y gosodiad ar gyfartaledd. Pe byddai staff yn cael eu talu £10 yr awr (ffigur a ddyfynnwyd gan un asiant yng Nghaerdydd), byddai hyn yn golygu costau o £230 fesul osodiad, cyn caniatáu ar gyfer gorbenion neu gostau cynnal a chadw swyddfa ar y stryd fawr. Felly, gellid cyfiawnhau'r taliadau cyfartalog a geir yn yr arolwg o tua £500-600 (i denantiaid a landlordiaid gyda'i gilydd), o gofio'r angen i dalu am orbenion a gwneud elw.

Cefnogi gwahanol farchnadoedd rhentu

- 4.5 Mae gwahanol farchnadoedd rhentu'n gweld gwahanol lefelau o drosiant. Mae model ariannol o godi ffioedd ymlaen llaw yn caniatáu am hyn yn well nag un lle mae asiantaethau'n gwneud eu harian oddi wrth ffioedd rheoli'n unig.

4.6 Dadleuwyd y byddai'r model busnes o osod i fyfyrwyr ac eraill mewn tai a rennir (gan gynnwys HMOs) yn cael ei daro'n arbennig o wael gan waharddiad ar ffioedd. Mae hyn oherwydd bod y fath denantiaethau'n tueddu i drosi'n gynt (felly mae cyfran uwch o gostau'n dod o ffioedd), ac oherwydd bod nifer o bobl fesul denantiaeth sydd i gyd angen tystlythyrau. Awgrymwyd hefyd, gan fod myfyrwyr fel arfer yn newydd i'r farchnad rentu, efallai y byddai arnynt angen mwy o gymorth i sefydlu tenantiaeth:

'Mae ar fyfyrwyr angen llawer o gymorth oherwydd nad ydynt wedi defnyddio'r PRS o'r blaen. Byddai myfyrwyr ar eu colled os nad oedd yr asiant yn gallu codi ffioedd.'

(Rhanddeiliad)

4.7 Roeddrhai asiantau'n teimlo, pe byddai ffioedd i denantiaid yn cael eu gwahardd, byddai llai o anghymhelliad i denantiaid symud o gwmpas yn aml rhwng tenantiaethau. Byddai'r costau am hyn yn disgyn ar landlordiaid ac asiantau gosod nad oedd, yn y mwyafrif o achosion, y rhai a oedd wedi dewis i'r tenant symud. Pe byddai asiantau neu landlordiaid yn ceisio adennill y costau trwy godi rhenti, byddai hyn yn disgyn ar yr holl denantiaid, gan gynnwys y rhai mewn tenantiaethau tymor hir a oedd yn creu ond ychydig iawn o waith ar gyfer eu hasiantau neu landlordiaid.

Gweithio ar ran tenantiaid

4.8 Dadleuwyd hefyd gan gyrff landlordiaid ei fod yn gywir i'r tenant dalu rhai o'r costau yn hytrach na'r landlord, oherwydd bod yr asiant gosod yn gweithredu ar eu rhan ¹⁷. Er enghraifft, gall stocrestr ddiogelu'r tenant rhag honiadau ffug o niwed i'r eiddo:

'Darperir y gwasanaeth a'r tenant yw derbynnydd y gwasanaeth hwnnw. Os yw'r tenant eisiau ymholi ynghylch cymalau penodol yn y cytundeb, mae'r asiant yn cydgysylltu rhwng partïon, felly mae'n gwbl gyfiawn i godi tâl am hynny.'

(Rhanddeiliad)

'Bwriedir cytundeb tenantiaeth 50 er diogelwch y tenant a 50 er diogelwch y landlord. Byddai tenantiaeth wael yn anfantais i'r tenant. Hefyd bwriedir stocrestr dda er ddiogelwch y ddau. Mae'n rhaid cofrestru'r bond, mae'n rhaid ichi gyhoeddi gwybodaeth ragnodedig. Fy nadl yw, o'r tri pheth hyn, mae 50 y cant ar gyfer y tenant.'

(Asiant)

¹⁷ <https://news.rla.org.uk/banning-letting-agent-fees/>

- 4.9 Dadleuwyd hefyd bod cymryd tystlythyrau ar gyfer tenantiaid o fudd uniongyrchol i denantiaid (The Property Ombudsman, 2017). Dyma ddadl a wnaed yn gryf gan y mwyafrif o asiantau:

‘Mae'r tenant yn elwa ar ein hamser. Er enghraifft, yn ddiweddar gwelodd tenant fi dairgwaith i drefnu ei thystlythyrau. Dw i ddim yn gwarafun yr amser hwnnw iddi, ond dw i'n meddwl y dylwn i gael fy nhalu amdano. Mae llawer o sgysiau, a negeseuon testun, mae arna i angen eu cael yn ôl o'r tenantiaid.’

(Asiant)

Yr angen i godi tâl ar denantiaid am waith a grëir yn ystod tenantiaeth

- 4.10 Fe wnaeth cynrychiolwyr asiantau dynnu sylw at bwysigrwydd taliadau a godir ar denantiaid o ganlyniad i ymddygiad tenant, megis colli allweddi, neu eisiau gadael yng nghanol tenantiaeth. Roedd gadael yng nghanol tenantiaeth yn broblem arbennig ar gyfer tai a rennir ar gyd-denantiaeth (gan gynnwys myfyrwyr) pan fyddai un tenant am adael rhan o'r ffordd drwy denantiaeth cyfnod penodol Mae'r rhan fwyaf (ond nid pob un) o'r asiantau a landlordiaid yn gadael iddyn nhw wneud hyn ac yn caniatáu i denant newydd gymryd eu lle er mwyn atal gweddill y tenantiaid rhag cael trafferth i fforddio'r rhent ar gyfer yr eiddo cyfan, ond eu bod yn teimlo y dylai fod tâl a godir ar y tenant sy'n gadael i dalu am y gwaith ychwanegol roedd hyn yn ei olygu.
- 4.11 Roedd asiantau'n teimlo y dylent allu codi tâl - neu o leiaf bygwth codi tâl - am bethau sy'n digwydd yn ystod tenantiaeth lle roedd bai ar y tenant, megis apwyntiadau a drefnwyd ymlaen llaw gyda chontractwr lle methodd y tenant i fod i mewn, allweddi newydd, neu alwadau diangen allan am faterion y dylai'r tenant wedi gallu eu datrys eu hunain. Teimlwyd bod y rhain wedi'u cyfiawnhau er mwyn ad-dalu'r costau a dynnwyd ac i weithredu fel ataliad ar gyfer digwyddiadau pellach.

Sicrhau ymrwymiad gan denantiaid posibl

- 4.12 Roedd asiantau a landlordiaid yn teimlo bod angen blaendaliadau cadw er mwyn sicrhau ymrwymiad gan y tenant. Roeddynt yn atal tenantiaid rhag mynegi diddordeb mewn nifer o gartrefi ar yr un pryd, gan arwain at waith gwastraffus i asiantau ac oedi wrth osod yr eiddo. Codwyd y broblem hon yn aml gan asiantau yn yr arolwg:

‘Dylai fod rhyw anghymhelliad i gofrestru i gartrefi lluosog, ac yna siomi landlordiaid.... Does dim angen iddo fod yn enfawr, ond mae angen rhyw ymrwymiad gan y tenant i dynnu'r eiddo oddi ar y farchnad. Fel arall gallai'r landlord golli cryn dipyn o arian wrth i'r holl wiriadau gael eu gwneud.’

‘Unwaith bod ffi ymgeisio wedi'i gwneud, gallwch fod yn fwy sicr o fwriadau'r darpar denant - heb dalu'r ffi hon, gall tenant dynnu'n ôl o denantiaeth ar unrhyw adeg heb unrhyw ganlyniad.’

(Asiant)

- 4.13 Yn gyffredinol cytunwyd bod angen i flaendaliadau cadw gael eu gosod ar lefel sy'n ddigonol i atal tenantiaid rhag mynegi diddordeb mewn cartrefi lluosog, er ei fod yn ymddangos mai ond ychydig o gonsensws sy'n bodoli ynghylch yr hyn y gallai'r fath ffigur fod. Fe wnaeth un asiant honni bod unrhyw beth yn llai na £500 yn annigonol, ond dywedodd eraill fod codi tâl o £50 yn ddigonol a'u bod erioed wedi gweld tenant yn tynnu allan. Roedd asiantau'n dadlau hefyd y dylai blaendal cadw dalu am eu colled o incwm pe byddai'r tenant yn tynnu allan (a fyddai'n awgrymu y dylai fod unrhyw beth hyd at lefel y ffioedd a godwyd yn wreiddiol), ac roedd rhai'n dadlau y dylai hefyd gynnwys colled y landlord o rent, er na waneth yr un o'r rhai inni siarad â hwy awgrymu y byddent yn trosglwyddo unrhyw elfen o'r blaendal cadw i'r landlord mewn sefyllfa lle roedd tenant yn tynnu'n ôl.

Sicrhau cynnig deniadol i landlordiaid

- 4.14 Mewn cyfweiliadau, gofynnwyd i asiantau am gyflwr y farchnad rentu yn eu hardal ac a oedd yn fwy anodd denu landlordiaid neu denantiaid. Yn ddieithriad, roedd pawb yn teimlo ei fod yn haws dod o hyd i denantiaid, gan y gallai landlordiaid chwilio o gwmpas am asiant ac roedd angen cynnig borgen dda iddynt.
- 4.15 Yn aml y rheswm a roddwyd gan asiantau dros godi ffioedd ar denantiaid yn hytrach na landlordiaid yn unig oedd eu bod ond yn dilyn arfer presennol y diwydiant:

‘Aethom gyda'r sefyllfa roeddem wedi'i chanfod pan aethon ni i mewn i'r farchnad osodiadau. Mae'r landlord yn talu ffi ac mae'r tenant yn gwneud hynny hefyd. Mae'n anodd newid dros nos. Rhaid inni ddilyn beth mae pobl eraill yn ei wneud.’

(Asiant)

- 4.16 Roedd asiantau'n teimlo, pe byddent yn symud i fodel lle roedd landlordiaid yn talu am eu holl gostau i sefydlu tenantiaeth, byddent yn anghystadleuol a byddent yn methu â denu landlordiaid gan y byddai asiantaethau eraill yn gallu codi prisiau is iddynt drwy gynnig ffioedd is i landlordiaid.

5. Problemau â ffioedd

Anawsterau ynghylch fforddiadwyedd

- 5.1 Mae grwpiau sy'n cynrychioli tenantiaid a defnyddwyr wedi codi pryderon ynghylch ffioedd a godir gan asiantaethau gosod, a'r anawsterau maent yn eu creu i denantiaid sy'n ceisio cyrchu llety yn y PRS. Mae tenantiaid eu hunain yn ystyried mai ffioedd yw'r brif broblem ynghylch rhentu trwy asiantaeth (Which?, 2012) a byddent yn cefnogi gwaharddiad (Shelter Cymru, 2016).
- 5.2 Mae Shelter a'r Ganolfan Cyngor ar Bopeth (CAB) wedi ymgyrchu dros ddiddymu ffioedd, gan ddadlau eu bod yn faich anodd i denantiaid ar adeg pan fo arian yn arbennig o brin (Shelter, 2013a; Shelter, 2013b; CAB, 2015)¹⁸. Mae tystiolaeth bod ffioedd yn rhwystr sylweddol i denantiaid hygryw sy'n ceisio symud i mewn i'r PRS (Reeve, et al., 2016). Canfu arolwg o 1,141 o denantiaid a oedd wedi mynd i wefan CAB fod 64 y cant yn dweud bod ffioedd wedi achosi problemau iddynt, 42 y cant wedi cael benthg arian gan deulu neu ffrindiau, 21 y cant wedi cael trafferth wrth dalu biliau a 19 y cant wedi mynd i orddrafft o ganlyniad (CAB, 2015).
- 5.3 Codwyd pryderon bod ffioedd yn faich arbennig o anodd i ddarpar denantiaid sydd wedyn yn methu eu gwiriadau tystlythyr ac felly'n talu ffi heb gyrchu tenantiaeth (CAB, 2015; Which?, 2012), lgan eu gadael heb ddigon o arian i ganfod eiddo arall.
- 5.4 Fe wnaeth rhanddeiliaid yn cynrychioli tenantiaid amlygu enghreifftiau o anawsterau a brofir trwy dalu ffioedd, yn arbennig gan denantiaid ar incwm isel:

'Yn arbennig, mae'n bryder i ni o ran y swm y mae'n rhaid i bobl ei dalu ymlaen llaw i fynd i mewn i dai, a'r dyledion maent yn aml yn mynd iddynt i wneud hyn. ... mae ffioedd asiantaethau gosod yn broblem ac mae gennym enghreifftiau o fenthyciadau diwrnod cyflog yn cael eu ddefnyddio i'w talu.'

(Rhanddeiliad)

'Mae'n sicr ein bod wedi cael cleientiaid na allant godi'r ffioedd a chostau sefydlu eraill. Mae hynny'n digwydd trwy'r amser. Mae'n rheswm mawr pam mae angen i bobl fynd i awdurdodau lleol am gymorth, gan na allant drefnu sefydlu tenantiaeth.'

(Rhanddeiliad)

¹⁸ A gweler hefyd: www.thetenantsvoice.co.uk/your_home/letting-agent-fees-everything-you-need-to-know

- 5.5 Hefyd roedd yr NLA yn poeni y gallai tenantiaid o ansawdd dda gael eu digalonni gan ffioedd uchel asiantaethau.

Taliadau annheg neu anhysbys

Taliadau ar denantiaid am wasanaethau a ddarperir i landlordiaid

- 5.6 Mae'r rhai hynny sy'n gwrthwynebu ffioedd sefydlu i denantiaid yn dadlau bod yr asiant yn ei hanfod yn darparu gwasanaethau i'r landlord (sy'n dewis peidio â rheoli eu heiddo eu hunain)¹⁹. Y landlord sy'n penodi'r asiant, ac felly gall ymarfer dewis yn y farchnad wrth wneud hynny (Which?, 2012). Mae'r arolygon Which? o foddhad 506 o landlordiaid a 1,006 o denantiaid ag asiantau gosod yn cefnogi'r safbwynt hwn:

'Roedd landlordiaid yn fwy tebygol o feddwl bod eu hasiant yn werth da am arian (62%, o gymharu â 26% o denantiaid), o gytuno y gallent negodi ar ffioedd (66%, o gymharu ag 20% o denantiaid) a bod ffioedd yn dryloyw (57%, o gymharu â 36% o denantiaid).'

(Which?, 2012)

- 5.7 Mae cymariaethau wedi'u llunio ag asiantaethau cyflogaeth sy'n codi tâl ar y cyflogwr yn unig yn hytrach na'r cyflogai (CAB, 2015), ac â gwasanaethau asiantau tai sy'n gwerthu tai, lle mae'r gwerthwr yn unig yn talu'r asiant (Shelter Cymru, 2016).
- 5.8 Archwiliwyd y mater o pwy y gellir ystyried yn rhesymol yw cleient asiant gosod yn y cyfweiliadau gydag asiantau. Pan ofynnwyd pwy oedd eu cleient, atebodd bron i gyd o'r asiantau mai'r landlord ydoedd. Hefyd gwirfoddolodd nifer fod ganddynt ddyletswydd gofal i'r tenant, ond roeddynt yn glir eu bod wedi'u penodi gan y landlord.

Codi tâl dwbl

- 5.9 Un mater a godwyd yn y llenyddiaeth oedd y gallai asiantau godi tâl ar landlordiaid a thenantiaid ar gyfer yr un gweithgaredd, o bosibl gan godi tâl dwbl, gyda phob parti yn ymwybodol bod y llall hefyd yn talu am y gwasanaeth (Shelter, 2013b; Which?, 2012; CAB, 2015; Shelter Cymru, 2016). Hefyd mae tystiolaeth bod tenantiaid yn aml yn ansicr ynghylch pa ffioedd maent yn talu amdanynt mewn gwirionedd (Which?, 2012).

¹⁹ <http://act.generationrent.org/lobby/feesconsultation>

5.10 Cododd hyn hefyd yn yr ymatebion i'r arolwg:

'Yn fy marn i, mae asiantau'n codi tâl dwbl am y gwasanaethau hyn.'

(Landlord yn defnyddio asiant)

'Yn ddiweddar, fe wnes i osod fy nhŷ trwy asiant er fy mod i'n rheoli'r tŷ fy hunan. Ces i wybod gan y tenantiaid fod yr asiant yn codi tâl arnynt am wiriad credyd heblaw am y ffaith fy mod i'n talu'r ffioedd gosod i'r asiant.'

(Landlord sy'n hunan-reoli)

Codi tâl am gostau nas tynnir mewn gwirionedd

- 5.11 Codwyd pryderon bod rhai ffioedd yn afresymol, gan eu bod yn ffioedd ar gyfer pethau nad yw'r asiant gosod mewn gwirionedd yn gorfod talu amdanynt (Shelter Cymru, 2016). Er enghraifft, mae rhai asiantau'n codi ffioedd i dalu'r diogelwch blaendaliadau, ond yn dewis defnyddio cynllun diogelu blaendal a ariannir o log a dderbynnir, sydd am ddim, neu maent yn codi ffi am wiriadau credyd ymhell dros y lefelau a hysbysebir gan asiantaethau gwirio credyd (CAB, 2015; Shelter Cymru, 2016). Fe wnaeth arolwg o 602 o denantiaid yng Nghymru ganfod bod rhai wedi gorfod talu am alwadau trwsio (Shelter Cymru, 2014), y dylai'r rhent eu cynnwys. Mae tenantiaid sy'n rhentu gan asiantaeth yn llawer mwy tebygol o ddweud eu bod wedi talu'r hyn maent yn ystyried eu bod yn ffioedd gormodol o gymharu â'r rhai sy'n rhentu'n uniongyrchol gan landlord (13 y cant o gymharu â phump y cant) (Shelter Cymru, 2014).
- 5.12 Canfu ein harolwg a chyfweliadau gydag asiantau a landlordiaid dystiolaeth gyfyng o daliadau afresymol yn ddiweddarach yn y denantiaeth ac adroddiadau ail law yn unig am denantiaid sy'n gorfod talu mwy na'r costau a dynnwyd ar gyfer pethau fel colli allwedd. O ran costau sefydlu, fodd bynnag, mae costau yn amrywio'n fawr ar gyfer gwasanaeth sy'n ymddangos yn debyg, ac mae rhai asiantau'n cyfaddef nad oeddent byth wedi cyfrifo a oedd eu ffioedd sefydlu'n talu am eu costau:

'Dw i ddim yn meddwl bod llawer o asiantau erioed wedi eistedd i weld. Pan oedd rhaid imi wneud eich arolwg dyna'r tro cyntaf imi erioed eistedd a'i ddadansoddi.'

(Asiant)

- 5.13 Hefyd roedd rhywfaint o dystiolaeth y gwelwyd gosod fel y gwethgaredd y gellid gwneud elw arno:

'Rydyn ni'n gweithredu ar drosiant. Os nad ydyn ni'n gwneud digon o drosiant, dydyn ni ddim yn gwneud arian. Mae angen ichi gael gosodiadau newydd. Gyda

rheoli eiddo, mae staff i'w talu, felly dydych chi ddim yn wir yn gwneud arian ar hwnna.'

'Mae model ar hyn o bryd sy'n cymell trosiant cyflym o denantiaid. Does dim cymhelliant ariannol i asiantaeth ofalu am denant a'u cadw yn yr eiddo. [Mae asiantau sy'n codi ffioedd] yn cael diwrnod cyflog am daflu rhywun allan a rhoi rhywun arall i mewn.'

(Asiantau)

5.14 Mae taliadau ar gyfer adnewyddu tenantiaethau wedi'u hamlygu fel un math o daliad a allai fod yn arbennig o afresymol. Nid oes gofyniad cyfreithiol i adnewyddu tenantiaeth gyfnod penodol gan y gellir ond caniatáu iddi redeg ymlaen fel tenantiaeth gyfnodol. Fel arfer byddai adnewyddu'n golygu printio dogfen sydd eisoes yn bodoli, yn ei dyddio a'i llofnodi, nad yw'n debygol o alw am amser sylweddol gan staff (CAB, 2015). Hefyd fe wnaeth rhai asiantau yn yr arolwg CAB adrodd y byddent yn codi tâl am "newid" i denantiaeth gyfnodol, er nad yw hyn yn galw am unrhyw waith papur yn ôl y gyfraith. Mae tenantiaid hefyd mewn sefyllfa fargeinio wael iawn ynghylch ffioedd ar gyfer adnewyddu tenantiaeth gan y byddai'n rhaid iddynt symud cartref i'w hosgoi, ac mae tystiolaeth y gall hyn greu anawsterau difrifol ar gyfer tenantiaid ar incwm isel (CAB, 2015).

5.15 Gwrthwynebwyd ffioedd adnewyddu'n gryf gan sefydliadau'n cefnogi tenantiaid, a hefyd gan rai asiantau, a oedd yn teimlo eu bod yn ecsbloetio:

'Mae ffioedd adnewyddu'n amrywiadwy. Maent ar gael i denantiaid ymlaen llaw neu ar-lein, ond efallai nad ydynt wedi'u hamlygu i'r tenantiaid. Mae tenantiaid yn gwneud penderfyniad i aros, ac yna mae'n rhaid iddynt dderbyn y ffi pan fydd yn dod.'

(Rhanddeiliad)

'Dydyn ni ddim yn gwneud adnewyddiadau, oherwydd pam clymu rhywun i mewn a chodi tâl arnyn nhw am y fraint? Os ydych yn denant, allwch chi ddim fforddio prynu'ch lle eich hunan, felly pam cymryd mantais? Mae ond yn golygu clicio ar fotwm i brintio contract newydd.'

(Asiant)

'Yn fy marn i ffioedd adnewyddu yw'r rhai sy'n fwyaf anodd i'w gyfiawnhau a fyddwn i ddim yn gwrthwynebu eu gweld yn mynd.'

(Rhanddeiliad)

5.16 Yn aml nid oedd landlordiaid sy'n defnyddio asiantau'n ymwybodol o daliadau adnewyddu, ac yn gyffredinol nid oeddynt yn galw ar asiantau i gyhoeddi contractau newydd:

'Fel arfer, mae asiantau'n codi £50 neu £100. Mae hyn wedi'i wrthwynebu ers tipyn o amser gan fod pobl yn teimlo nad yw'n adlewyrchu'r gwaith sy'n gysylltiedig. O safbwynt landlord, mae'n well gennym [denantiaethau] cyfnodol, ond mae'n well gan asiantau adnewyddu gan mai dyna eu model busnes.'

(Rhanddeiliad)

'Ni wnaeth yr asiantaeth dw i'n ei defnyddio fy hysbysu i na'r tenantiaid o'r opsiwn o'u rhoi ar gytundeb tenantiaeth gyfnodol dreigl, a oedd yn golygu ein bod ni'n dau'n talu ffioedd ar gyfer contractau newydd bob chwe mis nad oedd angen i ni eu talu. Dim ond pan heriais hyn wnaethon nhw ddweud o'u hanfodd y gallem wneud hyn ac felly osgoi talu unrhyw ffioedd ychwanegol wrth symud ymlaen.'

(Landlord yn defnyddio asiant)

5.17 Roedd rhanddeiliaid yn cynnig fawr ddim ar ffurf amddiffyniad ar gyfer ffioedd adnewyddu, ac yn gyffredinol roeddynt yn cefnogi gwahardd y fath ffioedd. Mae'r Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) sydd ar y gweill yn atal asiantau rhag codi tâl am gyhoeddi datganiad ysgrifenedig, ac roedd rhywfaint o ddyfalu y byddai hyn yn gwahardd ffioedd adnewyddu. Fodd bynnag, ymddengys fod hyn ymhell o fod yn glir, gan fod rhai asiantau ar hyn o bryd yn ystyried ffi adnewyddu i gwmpasu ystod o wasanaethau sy'n mynd y tu hwnt i gyhoeddi datganiad ysgrifenedig.

Aneffeithiolrwydd grymoedd y farchnad

Diffyg tryloywder

5.18 Er gwaethaf y ddeddfwriaeth yn 2015 ar gyhoeddi ffioedd i denantiaid, mae pryderon ynghylch diffyg cydymffurfio a ffioedd nas gwneir yn glir i denantiaid o hyd, sy'n golygu nad yw tenantiaid mewn sefyllfa dda i ddewis asiant ar sail eu ffioedd. Roedd ymchwil gan Shelter Cymru'n cefnogi'r farn hon, lle canfuwyd nad oedd mwy na hanner yr 85 o asiantau a arolygwyd yn arddangos rhestr glir o ffioedd ar eu gwefan (Shelter Cymru, 2016). Canfu eu gwaith ymchwil hefyd fod 55 y cant o'r 80 o asiantau y cysylltwyd â nhw dros y ffôn yn cynnig cyngor ar ffioedd dros y ffôn sy'n gwrth-ddweud gwybodaeth ar eu gwefannau, a bod rhai'n gwrthod ymrwymo i ffioedd sefydlog ymlaen llaw. Canfu'r ymchwil hefyd fod asiantau'n cyflwyno eu strwythur

ffioedd mewn ffyrdd gwahanol a oedd yn anodd eu cymharu, sy'n golygu bod tenantiaid "yn wynebu amrywiaeth ddryslyd o daliadau sy'n gwneud cymhariaeth wybodus bron yn amhosibl" (Shelter Cymru, 2016).

- 5.19 Mynegodd y rhanddeiliaid a gyfwelwyd ar gyfer yr ymchwil hwn bryderon tebyg bod darpar denantiaid yn aml yn dal yn aneglur ynghylch yr hyn oedd y ffioedd:

'Mae rhai asiantau nad ydynt yn hysbysebu ffioedd er mwyn cadw tenantiaid yn y tywyllwch.'

(Rhanddeiliad)

- 5.20 Roedd diffyg consensws ynghylch a oedd rhestr fanwl o wasanaethau a phrisiau'n ddefnyddiol o ran gwella tryloywder. Er bod rhai rhanddeiliaid yn teimlo y dylai tenantiaid wybod beth maent yn talu amdano, canfu'r rhan fwyaf o asiantau ei bod yn anodd rhoi prisiau manwl ar alwadau ffôn a negeseuon e-bost lluosog a allai amrywio'n sylweddol o'r naill achos i'r llall, a'i bod yn decach ac yn fwy tryloyw ar gyfer y tenant iddo gael ei gyflwyno â ffi sefydlog a oedd yn cynnwys yr holl waith angenrheidiol, yn hytrach na set ddryslyd o ffioedd ar gyfer gwahanol elfennau.

Sefyllfa wan tenantiaid yn y farchnad

- 5.21 Roedd grwpiau tenantiaid yn arbennig yn teimlo nad oedd tenantiaid yn gallu negodi ffioedd is oherwydd bod tai yn aml yn brin a darpar denantiaid yn niferus:

'Nid yw'n berthynas gytbwys – mae tenantiaid mor enbyd i gael tŷ. Bydd tenantiaid yn talu chwe mis o rent ymlaen llaw, oherwydd eich bod yn cystadlu gyda 15 o bobl eraill i gael fflat.'

(Rhanddeiliad)

'Mae cystadleuaeth am dai mor uchel, mae'n rhaid ichi dderbyn beth bynnag y gallwch ei fforddio. All tenantiaid ddim siopa o gwmpas.'

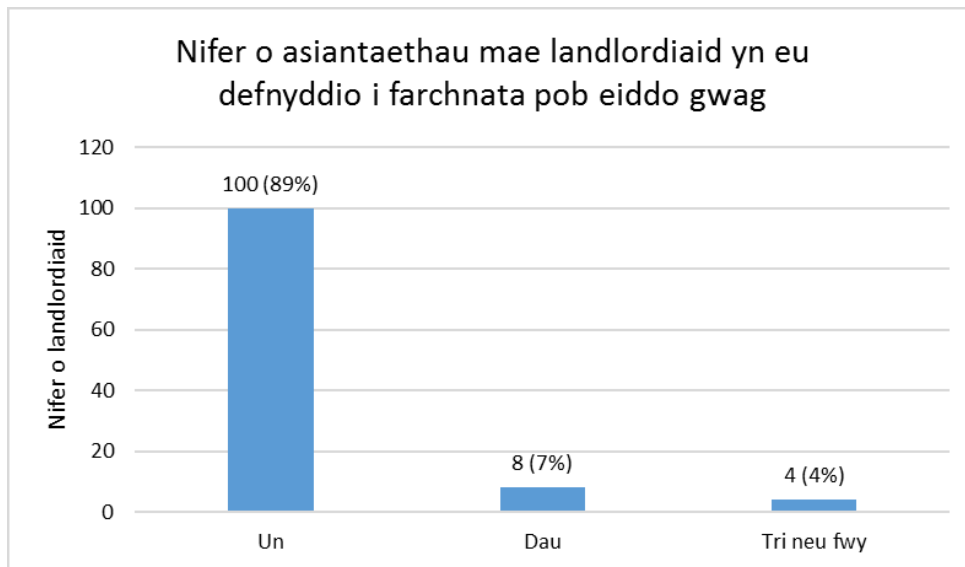
(Rhanddeiliad)

- 5.22 Mae hefyd wedi cael ei dadlau y byddai gwahardd ffioedd i denantiaid yn gadael landlordiaid i ddwyn mwy o'r costau pan fyddai tenantiaid yn gadael eiddo, oherwydd efallai y byddai'n rhaid iddynt dalu mwy i ddod o hyd i denant newydd. I'r gwrthwyneb, bydd y tenant yn talu llai i symud, sy'n golygu bod sefyllfa negodi'r tenant gyda landlordiaid wedi'i gwella²⁰.

²⁰ <http://act.generationrent.org/lobby/feesconsultation>

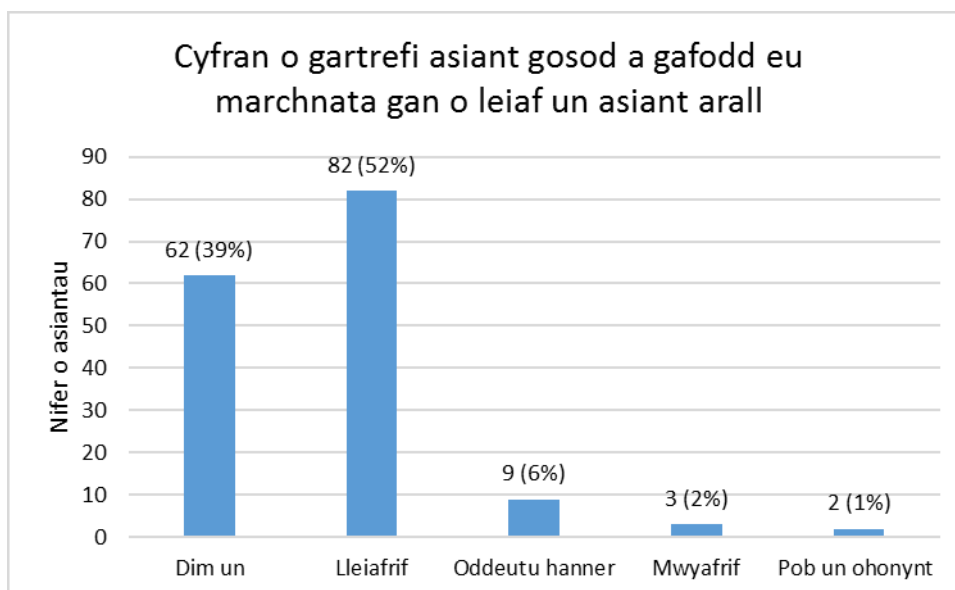
5.23 Un ddadl dros gadw ffioedd fyddai y dylai grymoedd y farchnad allu rheoli ffioedd gormodol, gan y bydd tenantiaid yn siopa o gwmpas ac osgoi asiantau sy'n codi ffioedd uchel. Awgrymwyd gan ARLA, mewn llawer o farchnadoedd tai, roedd eiddo'n cael ei hysbysebu gan fwy nag un asiantaeth, gan ganiatáu i denantiaid ddewis yr asiantaeth sy'n cynnig y ffioedd isaf. Fodd bynnag, dywedodd rhanddeiliaid eraill nad oeddynt erioed wedi clywed am hyn yn digwydd. Felly ceisiodd yr arolygon archwilio'r mater hwn drwy ofyn i asiantau a landlordiaid fel ei gilydd pa mor gyffredin oedd hi i eiddo gael ei hysbysebu gan fwy nag un asiant posibl.

Ffigur 8: Cartrefi landlordiaid yn cael eu marchnata gan fwy nag un asiant



Ffynhonnell: Arolwg o landlordiaid sy'n defnyddio asiantaeth Mai 2017. Sylfaen = yr holl landlordiaid a atebodd y cwestiwn. N=112

Ffigur 9: Amcangyfrifon asiantau o'r gyfran o'u cartrefi a gafodd eu marchnata gan o leiaf un asiant arall



Ffynhonnell: Arolwg o asiantau Mai 2017. Sylfaen = yr holl asiantau a atebodd y cwestiwn. N=158

- 5.24 Ffigur 8: Cartrefi landlordiaid yn cael eu marchnata gan fwy nag un asiant a Ffigur 9 awgrymu y marchnatir y mwyafrif mawr o gartrefi yn y sector rhentu preifat gan un asiant yn unig. Felly ni all tenantiaid siopa o gwmpas am asiantaeth yn annibynnol ar ddewis yr eiddo y maent ei eisïau.
- 5.25 Mae sefyllfa wan tenantiaid yn y farchnad dai yn gyffredinol (oherwydd prinder tai), a'r ffaith mai'r landlord sy'n dewis yr asiant, yn golygu bod grymoedd y farchnad yn aneffeithiol. Mae'r ymgynghoriad DCLG yn gwneud y ddadl hon yng nghyd-destun Lloegr ac yn dadlau bod codi'r holl ffioedd ar landlordiaid yn gwella cystadleuaeth oherwydd "sefyllfa gyrfach landlordiaid yn y farchnad [a allai] chwilio am asiant sy'n darparu'r ansawdd wasanaeth maent yn chwilio amdani am y pris maent yn fodlon ei dalu" (DCLG, 2017).
- 5.26 Yn gyffredinol ni all hyd yn oed tenantiaid sy'n gallu ymarfer rhywfaint o ddewis dros gartrefi ddewis pa asiant maent yn rhentu trwyddo. Fe wnaeth ymchwïl CAB awgrymu, hyd yn oed pe byddent yn gwybod y ffioedd, nad oedd tenantiaid yn dewis asiantau ar y sail hon. Roeddynt yn blaenoriaethu ffactorau eraill a dim ond 25% o denantiaid oedd yn cymryd ffioedd asiantaeth i ystyriaeth wrth ddewis eiddo (CAB, 2015). Mae ymchwïl gan Which? hefyd yn awgrymu bod tenantiaid yn ymarfer ond ychydig iawn o ddewis o asiant yn y farchnad rentu, gyda'r rhan fwyaf yn dweud eu bod wedi dewis yr asiant dim ond ar y sail eu bod yn rhestru'r eiddo yr oeddynt ei eisïau, sy'n golygu eu bod yn cymryd yr agwedd 'gobeithio am y gorau' dros lefel y ffioedd a delir (Which?, 2012).
- 5.27 Dadleuwyd hefyd gan randdeiliaid a gyfwelwyd bod landlordiaid yn fwy cyfarwydd â'r farchnad rentu a'u bod mewn gwell sefyllfa i wneud penderfyniadau gwybodus:
- 'Mae landlordiaid yn fwy ymwybodol o safbwynt busnes ac yn gallu dewis pa asiantaeth i'w defnyddio, ond nid oes gan denantiaid y dewis hwn.'
- (Rhanddeiliad)
- 5.28 Fe wnaeth cyfweiliadau ag asiantau gadarnhau bod y farchnad dai ledled Cymru'n gryf ar y cyfan, sy'n golygu bod eiddo'n hawdd i'w osod, oherwydd bod digon o darpar denantiaid a phrinder landlordiaid. Felly mae grymoedd y farchnad yn gwthio asiantau i gynyddu ffioedd i denantiaid er mwyn eu lleihau i landlordiaid.
- Diffyg tystiolaeth o rymoedd y farchnad yn gweithio mewn ymarfer*
- 5.29 Dadleuodd rhanddeiliaid fod yr amrywiad yn y lefelau ffioedd rhwng asiantau ar gyfer gwasanaeth sydd fel arall yn union yr un peth yn darparu tystiolaeth nad yw grymoedd y farchnad yn gweithredu'n effeithiol i gadw ffioedd yn isel:

'Nid yw'n ymddangos bod unrhyw bŵer gan ddefnyddwyr i greu cysondeb yn y taliadau hyn. Ar gyfer landlordiaid, mae'r ffioedd yn eithaf cyson, oddeutu 10% [o'r rhent], oherwydd y gall landlordiaid siopa o gwmpas. Mae tenantiaid yn mynd yn sownd gyda pha asiant bynnag maent yn ei gael. Gallwch weld nad yw grymoedd y farchnad yn rheoleiddio ffioedd gan eu bod yn amrywio cymaint, mae rhai'n codi gymaint mwy nag eraill.'

(Rhanddeiliad)

'Nid ydym yn gwrthwynebu arddangos ffioedd i denantiaid, oherwydd nad ydynt yn gystadleuol. Mae ffioedd i landlordiaid yn llawer mwy cystadleuol ... Efallai y byddwn ni'n negodi gyda'r landlord ynghylch y lefel o wasanaeth mae ei heisiau a beth mae am ei dalu. Felly ni fyddem am arddangos ffioedd i landlordiaid, gan y byddai'n wrth-gystadleuol, ond nid yw ffioedd i denantiaid yn broblem.'

(Rhanddeiliad)

- 5.30 Ni chanfuwyd unrhyw dystiolaeth bod lefel y gwasanaeth a ddarparwyd a'r gwiriadau a wnaed yn wahanol i unrhyw raddau sylweddol er mwyn adlewyrchu'r costau gwahanol. Ni chanfuodd yr arolwg unrhyw gydberthynas rhwng nifer yr oriau gwaith a adroddwyd ar gyfer sefydlu tenantiaeth newydd a lefel y ffioedd a godwyd. Ni chanfuwyd cydberthynas ychwaith rhwng y symiau a dalwyd i sefydliadau eraill (megis ar gyfer gwiriadau credyd neu stocrestrau) a lefel y ffioedd a godwyd.

Diffyg tystiolaeth o landlordiaid yn ystyried ffioedd i denantiaid wrth benodi asiant

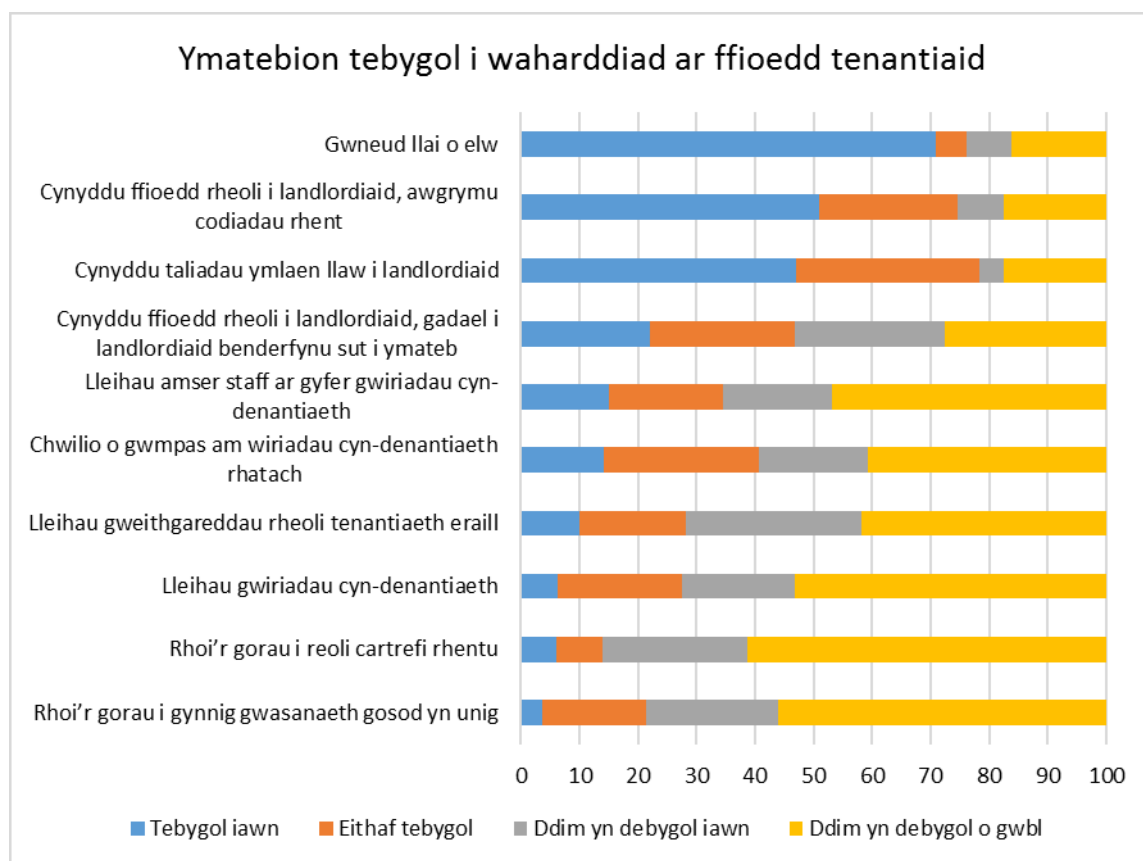
- 5.31 Mae'r deddfau a gyflwynwyd yn 2015 yn golygu y dylai ffioedd i denantiaid a landlordiaid gael eu harddangos ac y dylent fod ar gael i landlordiaid eu gweld os byddant yn edrych, ond mae ein harolwg yn awgrymu mai ond ychydig iawn o landlordiaid syn ymwybodol o'r ffioedd a godir ar eu tenantiaid. Dim ond 20 y cant (21 o 104) o landlordiaid a arolygwyd (21 o 104) oedd yn gwybod pa daliadau oedd yn cael eu codi ar eu tenantiaid am sefydlu tenantiaeth newydd ac ni wnaeth un o'r rhai hynny a gyfwelwyd grybwyll lefel y ffioedd i denantiaid fel ffactor wrth ddewis asiant.
- 5.32 Cytunodd rhanddeiliaid fod landlordiaid yn debygol o fod yn fwy pryderus ynghylch y ffioedd y byddent yn eu talu eu hunain a lefel y gwasanaeth oedd yn cael ei ddarparu na gan ffioedd a godwyd ar denantiaid.

6. Effeithiau posibl o waharddiad ar ffioedd i denantiaid

Effaith ar asiantau

- 6.1 Codwyd amrywiaeth o ganlyniadau posibl o wahardd ffioedd gan gynnwys codiadau rhent, gostyngiad yn y gyfran o eiddo a osodid gan asiantau a gostyngiad yn y nifer gyffredinol o dai yn y PRS. Mae grŵp yn cynnwys cynrychiolwyr asiantau gosod a chyrff ymbarél, a ffurfiwyd i ymgychu yn erbyn y gwaharddiad arfaethedig ar ffioedd yn Lloegr, wedi dadlau os na all asiantau gosod godi ffioedd ar denantiaid byddant yn lleihau lefel y gwasanaeth a ddarperir, er anfantais i denantiaid a landlordiaid. Gallai hyn gynnwys methu ag ymgymryd â gweithgareddau sy'n ofynnol yn ôl y gyfraith (fel gwiriadau diogelwch nwy) neu beidio â chynnig gwasanaethau bellach sy'n addas ar gyfer tenantiaid, megis hwyluso ymweliadau unigol o'r eiddo (Fair Fees Working Group, 2017). Hefyd mae ARLA wedi dadlau y gallai safonau rheoli eiddo ddisgyn (ARLA, 2017a), ac y bydd tenantiaid yn profi mwy o unffurfiaeth o ran lefelau gwasanaeth (ARLA, 2017c). Mae Yr Ombudsmon Eiddo wedi mynegi pryderon bod angen i unrhyw waharddiad ar ffioedd a godir gan asiantau gynnwys ffioedd a delir i landlordiaid neu drydydd partïon, er mwyn osgoi creu cymhelliad ariannol ar landlordiaid i hunanreoli, neu i asiantau gymryd comisiwn gan drydydd partïon (The Property Ombudsman, 2017).
- 6.2 Roedd yr ymchwil yn ceisio archwilio sut y byddai asiantau'n ymateb mewn ymarfer pe byddai ffioedd i denantiad yn cael eu gwahardd:

Ffigur 10: Ymatebion tebygol i waharddiad ar ffioedd i denantiaid

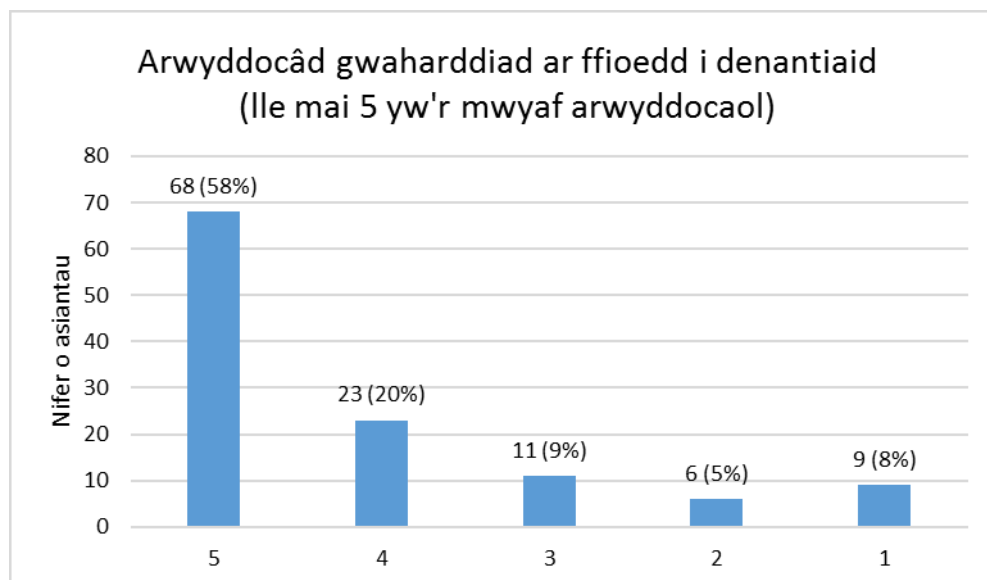


Ffynhonnell: Arolwg o asiantau Mai 2017. Sylfaen = yr holl asiantau a atebodd y cwestiwn. N=117.

6.3 Mae'r data hwn yn awgrymu bod asiantau'n fwyaf tebygol o amsugno rhai o'r costau sy'n gysylltiedig â gwaharddiad ar ffioedd tenantiaid, a throsglwyddo rhai i landlordiaid ar ffurf ffioedd ymlaen llaw neu ffioedd rheoli cynyddol. Os byddant yn cynyddu ffioedd rheoli, efallai y byddant yn awgrymu bod landlordiaid yn codi'r rhent i wneud yn iawn. Dim ond nifer fach o asiantau oedd yn credu y byddent yn lleihau'r gwiriadau a wnaed ganddynt, gwneud toriadau eraill i wasanaethau, neu roi'r gorau i osod eiddo.

6.4 Gofynnwyd i asiantau, ar raddfa o 1-5, (lle mae 5 yn fwyaf arwyddocaol) pa mor arwyddocaol yn eu barn nhw y byddai effaith gwaharddiad ar ffioedd i denantiaid ar gyfer eu busnes rheoli eiddo:

Ffigur 11: Arwyddocâd gwaharddiad ar ffioedd i denantiaid i fusnes asiantaeth osod



Ffynhonnell: Arolwg o asiantau Mai 2017. Sylfaen = yr holl asiantau a atebodd y cwestiwn. N=117.

6.5 Roedd asiantau mwy yn fwy tebygol o ddweud y byddai'r gwaharddiad yn cael yr effaith fwyaf arwyddocaol, gyda sgôr gyfartalog o 4.6, o gymharu â 3.9 ar gyfer asiantau llai. Mae'n debyg bod hyn yn adlewyrchu'r duedd fwy i asiantaethau mwy godi ffioedd ar denantiaid a'r ffioedd uwch a godir gan asiantau mwy o faint (gweler Tabl 6).

6.6 Disgrifiodd asiantau yn y cwestiwn testun agored yn yr arolwg newidiadau posibl i'w model busnes pe byddai ffioedd tenantiaid yn cael eu gwahardd. Roedd ymatebion yn cynnwys gorfodi ymgeiswyr i drefnu eu tystlythyrau a gwiriadau eu hunain, gan ymgymryd â mwy o ymweliadau grŵp neu gyfyngu ymweliadau i denantiaid a oedd wedi'u rhag-sgrinio. Awgrym cyffredin oedd na fyddai asiantaethau bellach yn dal eiddo i denantiaid os nad oeddynt yn cael cymryd blaendal cadw ac yn lle hynny y byddent yn cadw'r eiddo ar y farchnad nes bod yr holl waith papur wedi'i lofnodi, y tystlythyrau a gwiriadau wedi'u cwblhau a blaendal tenantiaeth wedi'i dalu. Newidiadau arfaethedig eraill sy'n gysylltiedig â rheoli eiddo, gyda rhai asiantau'n awgrymu y byddent yn lleihau amllder archwiliadau neu wneud stocrestrau'n fewnol.

6.7 Roedd rhai asiantau'n teimlo, os nad oedd y tenant bellach yn talu am sefydlu'r denantiaeth, byddent yn llai tebygol o helpu tenantiaid gyda thasgau fel dod o hyd i ysgolion lleol neu oruchwylio symudiad rhyngwladol. Awgrymodd eraill na fyddent mwyach yn gallu helpu'r rhai sydd ar incwm is neu sy'n derbyn budd-dal tai gan fod helpu'r tenantiaid hyn yn cymryd mwy o amser:

'Rwy'n teimlo, fel llawer o asiantau eraill mewn ardaloedd gwledig, ein bod wedi helpu llawer o denantiaid ar incwm isel a thenantiaid ar fudd-dal tai i gael tai ond byddwn ni'n newid ein model busnes yn sylweddol a lleihau'r math hwn o wasanaeth.'

(Asiant)

6.8 Dadleuwyd y gallai fod rhaid i asiantaethau gosod ddiswyddo staff (ARLA, 2017a; Capital Economics, 2017). Hefyd dywedodd rhai o'r asiantau a arolygwyd ac a gyfwelwyd ar gyfer yr ymchwiliad hon y byddai'n rhaid iddynt ddiswyddo staff er mwyn cael gwared ar ffioedd i denantiaid:

'Heb os byddai'n rhaid i ni golli o leiaf un aelod o staff.'

(Asiant)

Effaith ar landlordiaid

Landlordiaid sy'n hunan-reoli

6.9 Fel y trafodwyd yn gynharach, nid yw'r rhan fwyaf o landlordiaid arn hyn o bryd yn codi ffioedd ar denantiaid, felly byddai disgwyl y bydd effaith y gwaharddiad ar ffioedd tenantiaid yn llai arwyddocaol ar gyfer landlordiaid sy'n hunan-reoli nag ar gyfer asiantau gosod. Gofynnwyd i'r nifer fechan oedd yn codi ffioedd i denantiaid beth fyddai'r effaith pe na fyddent yn cael gwneud hynny bellach, a'r ymateb mwyaf cyffredin oedd y byddent yn codi rhenti i wneud yn iawn.

Landlordiaid yn defnyddio asiantaeth

6.10 Ni fyddai unrhyw effaith uniongyrchol o wahardd ffioed i denantiaid ar landlordiaid sy'n gosod trwy asiantaeth, gan nad oes fel arfer unrhyw ffioedd a delir yn uniongyrchol i'r fath landlordiaid. Fodd bynnag, mae'n debygol y bydd rhai asiantau'n cynyddu ffioedd i landlordiaid er mwyn gwneud yn iawn am y rhai hynny na allant eu codi ar denantiaid bellach (gweler Ffigur 10:). Mae pryder y gallai hyn ddod ar amser anodd i landlordiaid wrth ochr newidiadau i drethiant²¹ (ARLA, 2017c; Capital Economics, 2017). Fe wnaeth ymchwiliad gan y Cyngor Benthycwyr Morgeisi (CML) archwilio sut y byddai landlordiaid yn ymdopi'n gyffredinol pe byddai'u sefyllfa lif arian

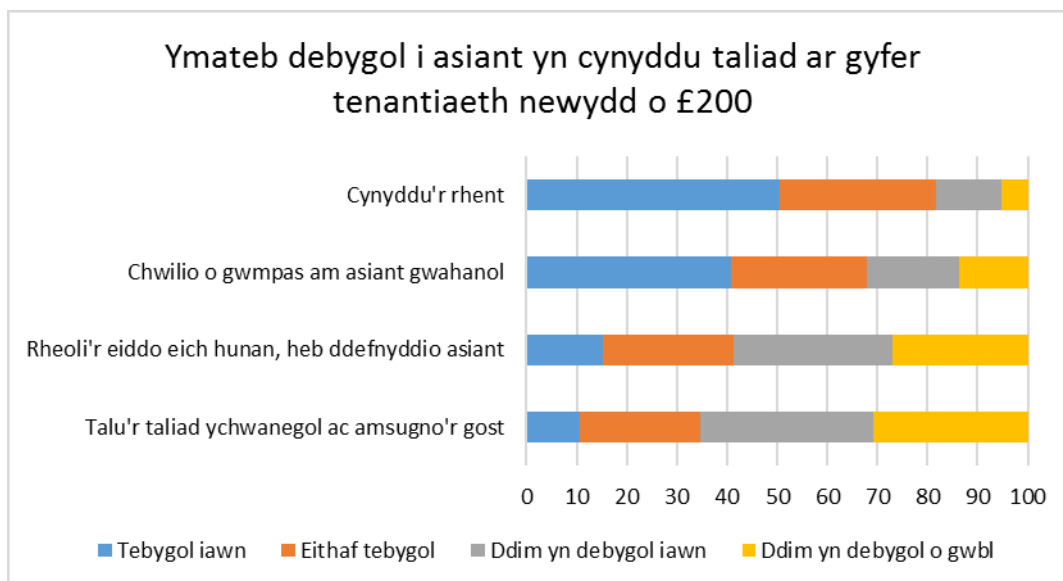
²¹ Mae newidiadau i drethiant yn cynnwys tâl ychwanegol o 3% ar dreth stamp; diddymu'r lwfans traul, a pheidio â chaniatáu bellach i landlordiaid wneud yn iawn am eu holl log morgais yn ôl elw cyn cyfrifo'r dreth sy'n ddyledus. Mae'r diwygiad olaf hwn yn effeithio ar landlordiaid y mae eu hincwm gros (gan gynnwys rhent gros) yn uwch na'r trothwy treth cyfradd uwch yn unig, ond mae ganddo'r potensial i gynyddu'r bil treth yn fawr ar gyfer y rhai hynny sydd â morgeisi mawr.

yn gwaethygu, gan ganfod mai rhenti cynyddol oedd y strategaeth fwyaf tebygol, yn cael ei ddilyn gan beidio â phrynu mwy o eiddo, gwerthu rhai cartrefi a gwerthu pob eiddo (CML, 2016).

6.11 Hefyd mae ARLA wedi mynegi pryder y byddai ffioedd uwch yn annog landlordiaid i hunanreoli eu heiddo, ac y byddai hyn yn arwain at wasanaeth llai proffesiynol, gan fod landlordiaid yn fwy tebygol (er nad yw'n ofynnol) o fod yn aelodau o gyrff proffesiynol (ARLA, 2017c). Mae'n debygol bod gan y ddadl hon fwy o bwys yn Lloegr nag yng Nghymru, lle mae RSW bellach yn mynnu bod trwydded yn cael ei dal gan bawb sy'n gosod neu reoli eiddo.

6.12 Roedd yr arolwg yn cynnig rhywfaint o gipolwg ar ymateb debygol landlordiaid. Gofynnwyd i landlordiaid sy'n defnyddio asiantaeth sut y gallent ymateb i gynnydd mewn ffioedd:

Ffigur 12: Ymateb debygol landlordiaid i asiant yn cynyddu ffi ar gyfer tenantiaeth newydd o £200



Ffynhonnell: Arolwg o landlordiaid sy'n defnyddio asiantaeth Mai 2017. Sylfaen = yr holl landlordiaid a atebodd y cwestiwn. N=98.

6.13 Awgrymodd landlordiaid eu bod yn fwyaf tebygol o godi'r rhent, ond gallent hefyd siopa o gwmpas am asiant gwahanol. Byddai lleiafrif yn ystyried rheoli'r eiddo eu hunain, ac roedd y rhan fwyaf yn credu ei bod yn annhebygol y byddent ond yn amsugno'r gost. Fe wnaeth cyfweiliadau archwilio ymhellach sut y gallai landlordiaid ymateb i gynnydd mewn taliadau. Awgrymodd landlordiaid y byddent yn llawer mwy tebygol o osgoi defnyddio asiantaethau os oedd ffi uwch ymlaen llaw yn cael ei chynyddu nag os oedd y ffi reoli'n cael ei chynyddu.

- 6.14 Awgrymodd llawer o'r asiantau gosod a arolygwyd y gallai landlordiaid werthu eu heiddo neu stopio'u gosod, a soniodd pump o'r 115 o landlordiaid a holwyd yn y cwestiwn testun rhydd (h.y. yn ddigymell) y gallent ystyried gwerthu eu portffolios os oedd eu costau'n cynyddu.
- 6.15 Awgrymodd yr arolygon fod 36 y cant o landlordiaid sy'n hunan-reoli eiddo (49 o 136 o landlordiaid) hefyd yn defnyddio asiantaethau i sefydlu tenantiaethau ar gyfer rhai cartrefi, ac roedd gan wyth y cant o landlordiaid a oedd yn defnyddio asiantaethau (naw o 112 o landlordiaid) gartrefi eraill hefyd y maent yn eu hunan-reoli. Gallai'r landlordiaid hyn fod yn arbennig o debygol o roi'r gorau i ddefnyddio asiant gosod, gan eu bod eisoes yn meddu ar y sgiliau a'r drwydded i hunanreoli.

Effaith ar denantiaid

- 6.16 Gallai rhenti cynyddol a thoriadau posib i wasanaethau a ddarperir gan asiantau o bosibl greu canlyniadau negyddol ar gyfer tenantiaid.

Rhenti cynyddol

- 6.17 Y mater a godwyd yn amlaf yn y llenyddiaeth, a nodwyd gan 90% o'r 1,008 o asiantau a holwyd mewn arolwg diweddar gan ARLA, yw y bydd rhenti yn codi os bydd y ffioedd i denantiaid yn cael eu gwahardd (Capital Economics, 2017). Gallai hyn fod oherwydd bod asiantau'n cynyddu taliadau i landlordiaid sydd yn eu tro yn codi rhenti i dalu amdanynt, neu drwy rymoedd y farchnad ar ei hunain lle gall tenantiaid nad ydynt bellach yn talu ffioedd fforddio talu rhenti uwch.
- 6.18 Codwyd y mater hwn gan randdeiliaid a gyfwelwyd ar gyfer yr ymchwili hon a chafodd ei gydnabod hefyd fel problem gan grwpiau tenantiaid, yn ogystal â chan gynrychiolwyr landlordiaid ac asiantau. Ar y cyfan, roedd rhanddeiliaid yn cynrychioli tenantiaid yn teimlo bod rhenti uwch yn haws i'w rheoli oherwydd eu bod yn hysbys ac yn gyson dros gyfnod o denantiaeth. Hefyd mae rhenti'n fwy tryloyw na ffioedd asiantaethau. Cododd rhai rhanddeiliaid bryderon ynghylch rhenti'n codi ymhellach uwchben y Lwfans Tai Lleol, gan waethygu anawsterau i denantiaid ar incwm isel.
- 6.19 Awgrymodd ymatebion i'r arolwg y byddai'r rhan fwyaf o asiantau'n debygol o drosglwyddo rhai o'r costau i landlordiaid. Nid oeddynt yn disgwyl trosglwyddo'r holl gostau, gan fod y rhan fwyaf hefyd yn disgwyl gwneud elw is. Byddai'r rhan fwyaf o landlordiaid yn wynebu tâl cynyddol yn ceisio cynyddu rhenti i wneud yn iawn:

'Pe byddai fy asiant yn cynyddu ei gostau am na allai codi ffi ar denantiaid, byddwn i'n cynyddu'r rhent er mwyn adennill taliadau ychwanegol.'

(Landlord sy'n defnyddio asiant)

- 6.20 'Roedd y ffigurau o'r arolwg o asiantau'n awgrymu ffioedd nodweddiadol i denantiaid o £178. Pe byddai'r rhain yn cael eu trosglwyddo'n llawn i denantiaid yn ystod tenantiaeth o 18 mis, byddai hyn yn cyfateb i gynnydd o ychydig o dan £10 y mis yn y rhent. Mewn gwirionedd, mae'n debygol y bydd rhai o'r costau yn cael eu hamsugno gan asiantau (gweler Ffigur 10), felly mae'r ffigwr gwirioneddol yn fwy tebygol o fod heb fwy na hanner hynny, sy'n cyfateb i oddeutu £5 y mis, neu rhwng 0.5% ac 1% ar rent misol nodweddiadol²².
- 6.21 Serch hynny, roedd grwpiau sy'n cynrychioli buddiannau tenantiaid yn aruthrol o blaid gwaharddiad ar ffioedd i denantiaid. Hyd yn oed pe byddai'n cael ei gyfalafu'n rhent, roedd teimlad cryf y byddai cael gwared ar ffioedd ymlaen llaw'n hwyluso mynediad i'r sector a helpu tenantiaid ar adeg pan oedd eu sefyllfa ariannol eisoes wedi'i hymestyn. Byddai'n haws hefyd i denantiaid gymharu lefelau rhenti rhwng cartrefi gwahanol nag i gyfrifo costau cyffredinol rhenti, ffioedd ymlaen llaw, a ffioedd adnewyddu.

Safonau is?

- 6.22 Un mater a godwyd oedd, pe byddai landlord yn penderfynu i hunanreoli, a fyddai hyn yn arwain at wasanaeth o ansawdd waeth i denantiaid. Yn gyffredinol, roedd asiantau'n teimlo y byddai'n gwneud hynny, gan nad yw landlordiaid yn aml yn aelodau o gyrff proffesiynol, ac roedd landlordiaid yn teimlo y byddai'u tenantiaid yn cael bargaen well a gwasanaeth mwy personol trwy osod yn uniongyrchol. Roedd rhanddeiliaid yn rhanedig ar y mater, er bod cydnabyddiaeth gref o werth yr RSW o ran trwyddedu landlordiaid ac asiantau wrth wella safonau.

Yr effaith ar asiantaethau eraill

- 6.23 Cododd Shelter Cymru y mater bod rhai tenantiaid ar incwm isel ar hyn o bryd yn mynd at wasanaethau neu elusennau Opsiynau Tai awdurdodau lleol i gael help i gael mynediad i denantiaeth rentu breifat. Mewn rhai achosion, mae'r ffioedd yn cael eu talu drostynt i'w helpu i gael tenantiaeth:

²² Gweler Atodiad 3 am ffigurau ar rent misol nodweddiadol.

'Mewn rhai awdurdodau lleol, gall y cyllidebau atal digartrefedd newydd gael eu ddefnyddio'n eithaf hyblyg, gan gynnwys talu ffioedd ... Byddai o gymorth i'r cyllidebau atal digartrefedd i fynd ymhellach os nad oedd rhaid iddynt fynd ar ffioedd asiantaethau.'

(Rhanddeiliad)

- 6.24 Felly, gallai gwaharddiad ar ffioedd arbed arian o gyllidebau Atal Digartrefedd rhai awdurdodau lleol, a chyllid rhai elusennau. Hefyd efallai y bydd rhywfaint o amser staff yn cael ei arbed gan awdurdodau lleol a grwpiau'r sector gwirfoddol fel ei gilydd sy'n helpu pobl i wneud cais am grantiau a benthyciadau i dalu am eu ffioedd.
- 6.25 I'r gwrthwyneb, os bydd rhenti yn cynyddu, cododd nifer o randdeiliaid y mater y gallai hyn roi pwysau pellach ar y cronfeydd Taliadau Tai yn ôl Disgresiwn a weithredir gan awdurdodau lleol.

Heriau ar gyfer gweithredu

- 6.26 Hefyd codwyd pryderon gan grwpiau tenantiaid a landlordiaid fel ei gilydd ynghylch ymarferoldeb gweithredu gwaharddiad ar ffioedd, gan gynnwys sut i dalu am ffioedd dewisol²³ ac a ellid gorfodi'r deddfwriaeth yn ddigonol²⁴, o gofio'r diffyg gorfodi effeithiol o ddeddfwriaeth 2015 ynghylch arddangos ffioedd²⁵. Dadleuwyd y dylai'r gwaharddiad ymestyn i landlordiaid a sefydliadau trydydd parti, er mwyn osgoi bod tenantiaid yn dal i orfod talu ffioedd²⁶. Bu pryderon hefyd y gallai deddfwriaeth (megis yr un a gynigir yn Lloegr), sy'n dal i ganiatáu taliadau mewn-tenantiaeth ar gyfer eitemau megis allweddi coll neu roi terfyn ar denantiaeth, gael ei defnyddio i adennill colledion a wneir trwy roi terfyn ar ffioedd ymlaen llaw²⁷.

²³ <https://news.rla.org.uk/banning-letting-agent-fees/>

²⁴ <https://news.rla.org.uk/banning-letting-agent-fees/>; <http://act.generationrent.org/lobby/feesconsultation> a gweler (Fair Fees Working Group, 2017)

²⁵ <http://lettingfees.co.uk/stats/>

²⁶ <http://act.generationrent.org/lobby/feesconsultation>

²⁷ <http://act.generationrent.org/lobby/feesconsultation>

Dewisiadau amgen i wahardd ffioedd

6.27 Mae dewisiadau amgen a awgrymwyd yn lle gwahardd ffioedd yn cynnwys:

- gosod cap ar ffioedd²⁸;
- gwahardd ffioedd ymlaen llaw ond caniatáu i asiantau eu hadennill gan denantiaid dros chwe mis cyntaf y denantiaeth (ARLA, 2017c); neu
- gwahardd ffioedd sy'n gysylltiedig ag adnewyddu contract neu sy'n rhoi terfyn ar denantiaeth ond eu cadw ar gyfer sefydlu tenantiaeth (ARLA, 2017c).

6.28 Canfu'r ymchwili hon gefnogaeth gref ymhlith asiantau gosod o blaid gosod cap ar ffioedd, ac awgrymwyd hyn yn gyffredin gan asiantau wrth ateb yr arolwg.

'Dylai ffioedd gael eu capio a dylid gwneud yr hyn rydych yn codi tâl amdano yr un peth ar draws y sector.'

(Asiant)

'Mae tenantiaid yn derbyn gwasanaeth gan asiantau, dylent dalu i gael eu tystlythyrau, i'w blaendal gael ei ddiogelu ac o bosibl ffi am stocrestr ... byddai croeso i gap ar ffioedd tenantiaid lle byddai'r un ffi'n cael ei chodi ar yr holl denantiaid ta waeth am yr asiant roedd y landlord wedi'i ddewis.'

(Asiant)

6.29 Fodd bynnag, roedd ond ychydig iawn o gonsensws ynghylch yr hyn y dylai'r cap fod, â'r asiantau i gyd yn datgan ffigur braidd yn fwy na'r hyn yr oeddynt yn ei godi, ta waeth am y ffigur hwnnw. Roedd cred gyffredin ar draws asiantau yng Nghymru bod y mater o ffioedd gormodol yn rhywbeth sydd wedi digwydd mewn mannau eraill. Roedd asiantau yng Ngogledd Cymru yn credu ei fod yn digwydd yng Nghaerdydd, tra bod asiantau yng Nghaerdydd yn credu ei fod yn ffenomenon Llundain.

6.30 Hefyd roedd rhanddeiliaid yn gyffredinol yn cydnabod y gallai fod angen am blaendaliadau cadw ad-daladwy. Nid yw'r ymgynghoriad yn Lloegr yn cynnig gwahardd blaendaliadau cadw, ond yn hytrach yn awgrymu gosod terfynau ar y rhain. Awgrymwyd capiau o un neu ddwy wythnos o rent (The Property Ombudsman, 2017)²⁹ mewn ymateb. Roedd cefnogaeth gref iawn gan asiantau yn ein harolwg ac mewn cyfweiliadau dros gadw'r hawl i godi blaendal cadw, er mwyn atal tenantiaid rhag mynegi diddordeb mewn cartrefi lluosog.

²⁸ <https://www.theguardian.com/commentisfree/2016/nov/25/estate-agent-philip-hammond-cap-letting-fees-ban-them-regulate> ; <https://www.lettingagenttoday.co.uk/breaking-news/2016/11/online-petition-against-fees-ban-calls-for-fee-caps-instead>

²⁹ Gweler <http://act.generationrent.org/lobby/feesconsultation>

7. Dysgu gan yr Alban

Cyn 2012

7.1 Mae deddfwriaeth yn gwahardd "premiymau" rhag cael eu codi ar denantiaid wedi bod ar waith yn yr Alban ers 1984, er bod dryswch ynghylch cwrdd y term "premiwm". Mae tystiolaeth yn awgrymu bod y mwyafrif helaeth o asiantau gosod yn codi ffioedd ymlaen llaw o ryw fath (Shelter, 2011). Cadarnhaodd y rhanddeiliaid a gyfwelwyd, erbyn y 2000au o leiaf, roedd yn arferol i asiantau godi ffioedd (er ei fod yn llai cyffredin ar gyfer landlordiaid) a bod deddfwriaeth 1984 heb ei deall yn dda na'i gorfodi:

'Roedd wedi'i geirio'n wael. Roedd y geiriad yn anefnyddiol trwy ddefnyddio'r term "premiwm" - a "taliad neilltuol yn ychwanegol i rent". Nid oedd Asiantau'n gwybod bethroeddech yn sôn amdano.'

'Nid oedd diffiniad clir o'r hyn y gallent ac na allent godi tâl amdano.'

'Roedd derbyniad cyffredinol bod [codi ffioedd] yn iawn. Ni theimlwyd bod ffioedd am dystlythyrau'n 'breimiymau'. Teimlwyd ei fod o'r budd i'r tenant i gael tystlythyrau iddynt. '

'Nid oedd yn cael ei gorfodi, ac nid oedd y termau 100% yn glir.'

(Rhanddeiliaid)

7.2 Fe wnaeth rhai rhanddeiliaid roi sylw i'r ffaith bod llawer o'r farchnad rhentu yng Nghaeredin a Glasgow yn anelu at fyfyrwyr a gweithwyr proffesiynol ifanc, llawer ohonynt wedi symud o rywle arall yn y DU, ac yn aml yn anymwybodol o'r gwahanol deddfwriaeth yn yr Alban.

7.3 Awgrymodd ymchwil Shelter 2011 fod y mwyafrif helaeth o asiantau'r Alban oedd yn cymryd rhan yn yr astudiaeth yn codi ffioedd cyn 2012 (26 o 30), ond bod y ffioedd hyn yn gymharol isel, yn amrywio o £16.80 i £180 gyda 15 o'r 26 o asiantau'n codi tâl llai na £120 (Shelter, 2011). Mae'r ffioedd hyn rhywfaint yn is, ar gyfartaledd, na'r rhai sy'n cael eu codi ar hyn o bryd yng Nghymru, er bod y gyfran oedd yn codi ffioedd o ryw fath cyn 2012 yn ymddangos yn debyg yn yr Alban i'r hyn a geir gan yr ymchwil hon ar gyfer Cymru heddiw.

7.4 Roedd rhanddeiliaid yn yr Alban i gyd yn cytuno bod y mwyafrif o asiantau'n codi rhyw fath o ffi sefydlu ar denantiaid cyn 2012, er bod y mwyafrif yn credu bod y rhain yn gymharol fach:

'Byddwn i'n yn dweud ei bod yn wir bod y rhan fwyaf yn codi tâl ... roedd ond yn arfer safonol.'

(Rhanddeiliad)

'Does gen i unrhyw ffigurau, ond dw i'n credu y byddai'n ddiogel dweud y byddai'r rhan fwyaf yn [codi ffioedd]. Dwi'n meddwl y gallent wedi bod yn is yn yr Alban.'

'Y ffi gyfartalog oedd £80. Daeth hwnna o siarad â'n hasiantau. '

(Rhanddeiliad)

7.5 Ceisiodd y Ddeddf Tai Rhent Preifat (Yr Alban) 2011 egluro'r sefyllfa hon a rhoddodd bwerau i Weinidogion yr Alban i ddefnyddio is-ddeddfwriaeth i amlinellu unrhyw fathau o ffioedd a fyddai'n cael eu caniatáu. Ymgwymerwyd ag ymgynghoriad ar ffioedd a ganiateir (Scottish Government, 2012), yn dilyn hynny dewiswyd yr opsiwn o beidio â chaniatáu unrhyw fathau o ffioedd i denantiaid gan landlordiaid neu asiantau. Daeth hyn i effaith yn 2012.

Effaith yr eglurhad o ffioedd yn 2012

7.6 Ymgwymerwyd â gwerthusiadau cynnar o effaith y ddeddfwriaeth newydd yn 2013 a 2014 (Shelter, 2013a; Long, 2014). Canfu'r ymchwil hon fod ymwybyddiaeth o'r newidiadau yn y ddeddfwriaeth yn isel, gyda dim ond chwech o bob deg asiant gosod yn ymwybodol o'r eglurhad o ffioedd, a llai nag un o bob pum tenant yn ymwybodol yn fuan ar ôl iddi ddod i rym (Long, 2014). Mae hyn yn awgrymu nad yw graddau llawn yr effaith wedi cael eu teimlo ar adeg yr ymchwil. Er i'r gwerthusiadau hyn ganfod y credwyd bod y rhan fwyaf o landlordiaid yn cydymffurfio, roedd pryderon o hyd bod rhai'n codi ffioedd yn anghyfreithlon. Canfu'r adroddiad 2013 (Shelter, 2013a) fod oddeutu 17 y cant o rentwyr yn eu hastudiaeth a oedd wedi symud cartref ers i'r gyfraith newid, wedi adrodd bod ffioedd wedi'u codi arnynt.

7.7 Canfu'r adroddiad hwn, o'r 23 (o 50) o asiantau a oedd wedi gwneud newidiadau o ganlyniad i'r ddeddfwriaeth, roedd 17% wedi cynyddu ffioedd reoli i landlordiaid, gan fwyaf o 1-2%. Ar y cyfan, roedd 12 y cant o'r holl asiantau yn credu bod landlordiaid wedi cynyddu eu rhent o ganlyniad i'r newidiadau.

- 7.8 Fe wnaeth dadansoddiad meintiol pellach o effaith y gwaharddiad ar renti gasglu "Ar y cyfan, mae pwysau'r dystiolaeth feintiol yn awgrymu effaith chwyddiannol fach o un i ddau y cant, o leiaf ar gyfer rhan o 2013, o ganlyniad i'r gwaharddiad ar ffioedd asiantau '. Fodd bynnag, ymddengys yr effaith yn ffiniol a gallai fod yn dymor byr." (Rettie, 2014). Hefyd canfu'r un gwerthusiad fod y busnes asiantaeth gosod yn iach yn yr Alban yn dilyn y gwaharddiad, gyda rhai cwmnïau'n ehangu eu busnesau.
- 7.9 Mae Shelter wedi cynorthwyo'r broses o weithredu'r gwaharddiad, trwy redeg gwefan *Adennill Eich Ffioedd* , sy'n cynorthwyo tenantiaid wrth hawlio unrhyw ffioedd a godwyd yn anghyfreithlon yn ôl³⁰.
- 7.10 Nid yw Llywodraeth yr Alban ei hunan wedi ymgymryd ag unrhyw werthusiad annibynnol o effaith deddfwriaeth eglurhad 2012. Fodd bynnag, fe wnaeth yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol (DCLG) sefydlu Pwyllgor Dethol i archwilio tystiolaeth ar y gwaharddiad ar ffioedd asiantau gosod yn yr Alban er mwyn helpu i benderfynu a ddylid gweithredu gwaharddiad tebyg yn Lloegr (House of Commons and CLG Committee, 2015). Fe wnaeth y pwyllgor hwn adolygu'r dystiolaeth a gyflwynwyd gan Shelter, a drafodwyd uchod, ynghyd â thystiolaeth a gyflwynwyd gan Gymdeithas Landlordiaid yr Alban a'r Cyngor Asiantau Gosod (CLA), Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid, a Generation Rent Fe wnaeth y CLA arolwg o 103 o'u haelodau gan ganfod bod 20% yn adrodd am gynnydd mewn rhent o ganlyniad i'r newid.
- 7.11 Fe wnaeth Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid a Generation Rent ill dau gynnig data ar godiadau rhent yn yr Alban ond roedd eu barnau'n wahanol ynghylch a ellid priodoli'r rhain i'r gwaharddiad ar ffioedd asiantaethau gosod. Cododd y pwyllgor DCLG bryderon ynghylch ansawdd dulliau a meintiau sampl bach arolygon Shelter a'r CLA, gan wneud sylwadau ar y problemau gyda gwahanol ddata ar renti a ddefnyddir ym mhob un o'r pedwar cyflwyniad. Daethant i'r casgliad, yn gyffredinol, fod y dystiolaeth yn amhendant: "Nid yw'n ddigonol, yn ein barn ni, i benderfynu effaith y penderfyniad yn yr Alban neu sut y gallai weithio yn Lloegr."
- 7.12 Fe wnaeth rhanddeiliaid yn yr Alban a gyfwelwyd ar gyfer yr ymchwil hon gytuno bod amrywiaeth o ffactorau wedi effeithio ar lefelau rhent a'i fod yn anodd bod yn siŵr a oedd y gwaharddiad ar ffioedd wedi cael effaith. Roedd cryn ansicrwydd ynghylch a oedd asiantau hyd yn oed wedi trosglwyddo costau i landlordiaid – roedd llawer yn teimlo bod y farchnad ar gyfer landlordiaid yn gystadleuol iawn yn yr Alban ac felly bod asiantau wedi cadw ffioedd i landlordiaid yn isel er mwyn osgoi colli busnes.

³⁰ www.reclaimyourfees.com

7.13 Fe wnaeth rhanddeiliaid yn yr Alban ddwyn sylw at y ffaith y daeth deddfwriaeth 2012 i rym ar yr un pryd â rheolau ynghylch diogelu blaendaliadau, a oedd hefyd wedi cael effaith ar lif arian asiantau. Ymhellach, fe wnaeth deddfwriaeth gynyddol ar iechyd a diogelwch, oedd yn galw am brofion diogelwch trydanol, daro cyllid landlordiaid ar amser tebyg hefyd, gan ei wneud yn amhosibl gwahanu effaith y gwaharddiad ar ffioedd rhag effaith y newidiadau eraill.

7.14 Yn gyffredinol, roedd rhanddeiliaid yn yr Alban - gan gynnwys cynrychiolwyr landlordiaid, asiantau a thenantiaid - yn teimlo bod deddfwriaeth 2012 yn gweithio'n dda ac nad oedd y mwyafrif o asiantau'n codi ffioeddbellach:

'Mae wedi bod yn llwyddiannus iawn ar y cyfan. Ar y cyfan, mae asiantau'n ymwybodol ac yn cydymffurfio â hi.'

'Does dim tystiolaeth o effaith ar rent, nag o landlordiaid neu asiantau'n gadael y farchnad – mae'r PRS yn parhau i dyfu, felly ni welwyd unrhyw effaith wirioneddol. Bydd rhaid i gwmnïau unigol newid eu harferion, ond does dim tystiolaeth bod llawer yn methu.'

(Rhanddeiliaid)

7.15 Roedd teimlad gan grwpiau tenantiaid, gan fod ffioedd wedi bod yn gymharol isel i ddechrau, bod effaith y gwaharddiad wedi bod yn gyfyng. Roedd yn dal yn anodd i denantiaid dod o hyd i lety mewn marchnadoedd o dan bwysau uchel, ac roedd y costau sy'n gysylltiedig â blaendaliadau a rhenti o flaen llaw yn llawer iawn uwch nag yr oedd ffioedd wedi bod.

7.16 Roedd cynrychiolwyr asiantau'n teimlo, yn gyffredinol, bod y gwaharddiad wedi cael effaith gyfyng:

'Pan siaradwch â'r asiantau, dywed y mwyafrif ohonynt eu bod ond yn mynd ymlaen â'r gwaith. Mae rhai asiantau wedi diflannu, ond mae rhai newydd yn ymddangos drwy'r amser.'

'Rydyn ni'n gwneud arolwg o'n holl aelodau ar sylfaen fisol, yn monitro'r farchnad - bu ond ychydig iawn o sylwadau ynghylch y mater o ffioedd i denantiaid - dydy e ddim wedi bod yn fater mawr.'

'O'n safbwynt ni, dydy hwn ddim wedi bod yn fater o bwys. Bu costau eraill ar landlordiaid ac asiantau ynghylch gwelliannau i eiddo a oedd yn faterion mwy.'

(Rhanddeiliaid)

- 7.17 Mae data gan Lywodraeth yr Alban ar faint y sector rhentu preifat yn awgrymu ei fod wedi cynyddu o ran maint o 347,000 o anheddau yn 2012 i 382,000 yn 2015. Mae hyn yn awgrymu bod y sector ar y cyfan wedi aros yn iach yn dilyn deddfwriaeth 2012.
- 7.18 Un mater pwysig i'w ystyried wrth ddysgu gwersi o brofiad yr Alban yw'r ffaith nad oedd y sefyllfa cyn 2012 yn yr Alban yr un fath ag yng Nghymru, gan fod deddfwriaeth 1984 eisoes wedi gwahardd premiymau. Gallai hyn wedi lleihau effaith y gwaharddiad, gan efallai y byddai rhai asiantaethau wedi bod yn codi tâl am elfennau roeddynt yn credu eu bod yn cael eu caniatáu. Mae hyn yn awgrymu bod yr effaith ar y sector yn yr Alban yn debygol o fod yn llai nag y gallai fod mewn rhannau o Gymru, lle mae ffioedd ychydig yn uwch na'r rhai a godwyd yn yr Alban cyn 2012.

Problemau ynghylch gweithredu yn yr Alban

- 7.19 Er gwaethaf cael ei farnu gan y mwyafrif i fod yn llwyddiant cyffredinol yn yr Alban, gwnaeth rhanddeiliaid nodi nifer o feysydd pryder oedd yn weddill, a gwersi y gallai Cymru eu dysgu'n ddefnyddiol, pe byddai'n ceisio gwahardd ffioedd. Roedd y rhain yn perthyn i'r modd gorfodi, ffioedd trydydd parti a blaendaliadau cadw.

Gorfodi

- 7.20 Y mater a godwyd amlaf oedd gorfodi. Roedd grwpiau landlordiaid, asiantau a thenantiaid fel ei gilydd yn teimlo bod angen mwy o orfodi gan fod rhai asiantau'n dal i godi ffioedd ar denantiaid.
- 7.21 Roedd hyn, yn rhannol, oherwydd bod gwahardd ffioedd yn groes i rymoedd y farchnad, a oedd yn annog asiantau i wneud popeth o fewn eu gallu i gadw costau landlordiaid i lawr, ond i godi tâl ar denantiaid lle bynng roedd hynny'n bosibl, gan nad oedd cystadleuaeth am landlordiaid, ond dim prinder o denantiaid. Teimlwyd bod system sy'n dibynnu ar denantiaid i roi gwybod am ffioedd anghyfreithlon yn aneffeithiol, oherwydd bod tenantiaid yn anfodlon niweidio eu perthynas â'u hasiant neu landlord drwy adrodd am ffioedd anghyfreithlon. Er gwaethaf ymgyrch ragweithiol gan Lywodraeth yr Alban, wedi'i chefnogi gan Shelter, yn annog tenantiaid i adennill eu ffioedd, adroddwyd bod llawer o denantiaid yn dal i fod yn anfodlon gwneud hynny tan eu bod wedi gadael yr eiddo. Teimlwyd y byddai'n ddefnyddiol i Safonau Masnach gymryd rôl fwy rhagweithiol.

7.22 Roedd grwpiau tenantiaid yn yr Alban yn obeithiol y byddai'r ddeddfwriaeth arfaethedig i wella sicrwydd deiliadaeth yn yr Alban yn helpu i fynd i'r afael â'r sefyllfa hon, ond byddai'r mater yn debygol o godi yn yr un modd yng Nghymru (lle nad yw unrhyw newidiadau i'r sicrwydd deiliadaeth wedi'u cynllunio l'r gwrthwyneb, un o'r materion a godwyd yn yr Alban oedd yr anhawster o orfodi mewn sector heb ei reoleiddio - roedd llawer yn mynegi brwdfrydedd ynghylch cofrestru asiantau gosod yn yr Alban ac yn teimlo y dylai Cymru fod mewn sefyllfa dda i gyflwyno gwaharddiad ar ffioedd i denantiaid, o gofio bod y cynlluniau cofrestru a thrwyddedu eisoes yn eu lle drwy RSW).

Ffioedd trydydd parti

7.23 Go brin bod ffioedd trydydd parti (er enghraifft, y rhai a delir i asiantaeth gwirio credyd) yn cael eu codi'n uniongyrchol ar denantiaid yng Nghymru, oherwydd y gall asiantaethau gosod godi ffi gyffredinol ac yna talu'r trydydd parti hyn eu hunain. Fodd bynnag, yn yr Alban, erbyn hyn weithiau gofynnir i denantiaid ddarparu cyfeirnod credyd. Yn gyffredinol teimlir bod hyn o fewn y gyfraith os oes gan y tenant ryddid i fynd at unrhyw sefydliad (gan fod y trydydd parti ei hun wedyn heb gysylltiad â gosod eiddo), ond yn anghyfreithlon os yw'r asiantaeth gosod yn nodi pa sefydliad mae'n rhaid iddynt ei ddefnyddio. Bydd deddfwriaeth arfaethedig flwyddyn nesaf yn gwneud y sefyllfa hon yn gliriach, gan ei wneud yn anghyfreithlon i fynnu bod tenant yn defnyddio asiantaeth wirio gymeradwy.

7.24 Ymddangosodd meysydd llwyd mewn sefyllfaoedd lle rhoddwyd rhestr o asiantaethau gwirio trydydd parti i denantiaid, neu lle'r oedd amheuan y gallai'r asiantaeth osod dderbyn comisiwn ar gyfer atgyfeirio tenantiaid iddynt. Roedd grwpiau tenantiaid yn teimlo, cyn belled â bod y tenantiaid yn rhydd i ddefnyddio unrhyw asiantaeth, nad oedd y ffioedd hyn yn broblem oherwydd eu bod yn isel iawn ar y cyfan (llai na £40), neu hyd yn oed am ddim. Teimlwyd nad oedd cyfeirnodau banc yn broblem mor aml gan y byddai llawer o asiantaethau'n derbyn gweld cyfriflenni banc, yn hytrach na chyfeirnod ffurfiol.

7.25 Roedd adroddiadau hefyd bod y gwaharddiad ar godi ffioedd ymlaen llaw wedi arwain at rai asiantaethau'n disgwyl i denantiaid fod yn fwy rhagweithiol, gan gasglu ynghyd y cyfeirnodau sydd eu hangen gan gyflogwyr a landlordiaid blaenorol, yn ogystal â chael gwiriad credyd iddynt eu hunain. Gallai hyn olygu mwy o waith i denantiaid, er na nodwyd problemau yn hyn o beth gan randdeiliaid yn yr Alban. Hefyd mae wedi golygu gosodiadau cyflymach.

7.26 Roedd y mater arall oedd yn peri pryder yn perthyn i flaendaliadau cadw. Roedd y mwyafrif o randdeiliaid yn ansicr a oedd codi blandal ad-daladwy am dynnu eiddo oddi ar y farchnad wrth i wiriadau gael eu gwneud yn ganiataol neu beidio o dan ddeddfwriaeth 2012:

'Rydym yn credu nad yw [cymryd blaendal cadw] yn ganiataol - dylai unrhyw flaendal gael ei osod gydag un o'r cynlluniau yn y ffordd arferol.'

'Caniateir blaendaliadau cadw – cyhyd ag y gellir eu dychwelyd ym mhob achos.'

'Mae ffioedd cadw [i dynnu eiddo oddi ar y farchnad] yn rhywbeth mae pobl yn dod atom i geisio cyngor arno. Mae cyngor anghyson ynghylch a yw hyn yn gyfreithlon neu beidio. Yn ein barn ni mae'n anghyfreithlon, ond mae rhai asiantau'n dal i ystyried y gallant ofyn am hyn.'

'Mae rhai'n codi ffi gadw – gellir dadlau a ganiateir un sy'n ad-daladwy neu beidio.'

(Rhanddeiliaid)

7.27 Roedd consensws bod gwrthod dychwelyd blaendal cadw'n llawn pe byddai tenant yn methu eu gwiriadau credyd, neu'n penderfynu peidio â chymryd yr eiddo, yn anghyfreithlon. Mae hyn yn golygu y gallai cymryd blaendal cadw gynnig sicrwydd cyfyngedig i asiantau, gan y gallai'r tenant ddal i dynnu'n ôl heb ganlyniad os oeddynt yn dewis. Oherwydd hyn, credwyd bod defnydd blaendaliadau cadw'n mynd yn llai, hyd yn oed ymhlith y rhai hynny sy'n dal i gredu eu bod yn ganiataol. Nid oedd yn ymddangos bod llawer o dystiolaeth bod hyn yn achosi anawsterau i asiantau, o bosibl oherwydd yr arfer cynyddol o ddisgwyl tenantiaid i ddod yn barod gyda'u tystlythyrau a gwiriadau credyd, sy'n golygu y gallai llofnodi'r denantiaeth ddigwydd yn gyflym iawn.

Gwersi i Gymru

7.28 Gofynnwyd i randdeiliaid yr Alban pa wersi roeddynt yn ystyried y gallai Cymru eu dysgu o'r profiad Albanaidd. Roedd consensws cryf bod y gwaharddiad wedi bod yn llwyddiant o safbwynt y tenant, a'i fod wedi cael ond ychydig o effaith ar y sector yn gyffredinol. Ni wnaeth unrhyw randdeiliad gynghori yn erbyn gwaharddiad tebyg yng Nghymru.

7.29 Ar y cyfan, y mater a godwyd yn amlaf oedd yr angen i hyrwyddo newid yn y deddfwriaeth, i gefnogi tenantiaid i herio arfer annheg, ac i blismona a gorfodi'r newid yn annibynnol:

'Bydd cyfathrebu'n allweddol - er mwyn sicrhau bod pobl yn deall yr hyn mae'r mesurau'n ei olygu, asiantau gosod, landlordiaid a thenantiaid. Bydd hyn yn helpu gyda gorfodi – mae angen i bobl wybod beth yw'r rheolau fel y gallant gydymffurfio.'

(Rhanddeiliad)

7.30 Teimlwyd bod gan gynrychiolwyr asiantau a grwpiau tenantiaid fel ei gilydd rôl bwysig i'w chwarae o ran cael y neges allan i landlordiaid, tenantiaid ac asiantau ynghylch unrhyw newid yn y gyfraith.

7.31 Teimlwyd hefyd bod angen gwaith parhaus i orfodi gwaharddiad ar ffioedd yn effeithiol.

'Dw i'n meddwl bod hyn yn gweithio yma oherwydd bod cefnogaeth am sefydliadau megis Shelter, Living Rent, ac ati. Nid yw'r berthynas rhwng asiant gosod a thenant yn un cytbwys.... Mae'n bwysig cofio na fydd tenantiaid yn teimlo'u bod wedi'u grymuso i herio eu ffioedd oni bai eu bod yn cael eu cefnogi i wneud hynny Mae arnoch angen deddfwriaeth dda, ond nid yw'n ddigon ar ei hunan.'

(Rhanddeiliad)

7.32 Roedd cynrychiolwyr asiantau hefyd yn teimlo ei fod yn bwysig peidio â rhuthro deddfwriaeth newydd er mwyn rhoi amser i asiantau i addasu eu cynlluniau busnes.

8. Casgliadau

- 8.1 Mae tystiolaeth bod **ffioedd ymlaen llaw i denantiaid yn gwaethygu'r anawsterau o ran cael mynediad i'r Sector Rhentu Preifat (PRS)**. Mae llawer yn cael trafferth gyda'r costau, ac mae'r ffioedd yn gwneud symud i neu rhwng gartrefi PRS yn ddrud. Mae taliadau ar gyfer adnewyddu tenantiaeth yn arbennig o anodd oherwydd bod y tenant yn llai tebygol o fod wedi'i wneud yn ymwybodol o'r rhain ymlaen llaw, neu gallai fod mewn sefyllfa wahanol o safbwynt ariannol erbyn yr amser yr adnewyddir tenantiaeth.
- 8.2 Fodd bynnag, mae **gwaith i asiantau ei wneud wrth sefydlu tenantiaeth newydd.** Mae'n amlwg bod hyn yn costio arian ac mae angen i asiantau adennill costau a gwneud elw, fel sy'n wir gydag unrhyw fusnes. Mae disgwyl iddynt gyfyngu ffioedd i'r taliadau maent yn eu talu i gontractwyr allanol yn methu â chydabod amser staff a gorbenion (trwydded RSW, costau swyddfa, ac ati). Mae'r ymchwil hon yn awgrymu nad yw asiantaethau **yn gyffredinol yn gwneud elw gormodol ar ffioedd sefydlu mewn perthynas â'r costau a dynnir.**
- 8.3 I'r gwrthwyneb, mae'r dystiolaeth yn awgrymu'r posibilrwydd cryf y gallai asiantau wneud elw gormodol ar ffioedd adnewyddu lle, yn ôl eu hamcangyfrif eu hunain, mai dim ond ychydig iawn o waith sydd ei angen mewn gwirionedd. Ceisiodd rhai asiantau gyfiawnhau ffioedd adnewyddu uchel fel eu bod yn talu am archwiliadau diogelwch nwy neu archwiliadau eiddo, sydd yn amlwg yn dod o fewn eu briff ar gyfer rheoli eiddo ac sy'n cael eu talu gan y ffi reoli a godir ar landlordiaid. Mae'n ymddangos **bod ond ychydig o gyfiawnhad o blaid ffioedd adnewyddu** o dan unrhyw amgylchiadau, neu o blaid ffioedd gadael, ac eithrio lle mae tenant yn gadael yn gynnar.
- 8.4 **Byddai rhoi cap ar ffioedd** yn cynnig ffordd o gyfyngu ar y ffioedd uchaf, ond gallai gael ond ychydig o effaith mewn ymarfer. Os gosodir y cap ar lefel y tybir ei bod yn talu costau, gallai ffioedd newid ychydig, a byddai'r rhan fwyaf o asiantau'n gallu cyflwyno achos rhesymol dros eu lefelau presennol o ffioedd, o ystyried eu gorbenion a'r amser amrywiol sydd ei angen gan staff i sefydlu gosodiad newydd. Rhai o'r ffioedd uchaf (fesul osodiad) a geir yn yr ymchwil hon oedd asiantau'n gosod HMOs mawr i grwpiau o fyfyrwyr, lle roedd angen cryn dipyn mwy o waith.
- 8.5 Fodd bynnag, nid oes **unrhyw dystiolaeth gymhellol y dylai tenantiaid dalu'r ffioedd yn hytrach na'r landlord:**

- 8.6 Roedd y mwyafrif helaeth o'r gwaith a wneir gan asiantau yn **waith y byddai'r landlord yn ei wneud eu hunain fel arall**. Mae trefnu tystlythyrau a gwiriadau i denantiaid yn wasanaeth i landlordiaid, nid tenantiaid. (Byddai gwiriadau ar landlordiaid yn wasanaeth i denantiaid, ond ni soniwyd am hyn o gwbl). Mae stocrestrau a chytundebau tenantiaeth yn diogelu'r ddau barti rhag cyhuddiadau ffug, ond cyn bo hir bydd yn rhwymedigaeth gyfreithiol ar y landlord i ddarparu cytundeb tenantiaeth, ac felly mae'n wasanaeth i'r landlord i wneud y dasg hon ar eu cyfer. Mae trefnu ymweliadau a hysbysebu eiddo hefyd yn wasanaeth i landlordiaid, yn union fel y telir am hysbyseb swydd gan y cyflogwr, a mae gwerthwyr tai'n codi tâl ar werthwyr, nid prynwyr, i hysbysebu eu cartref.
- 8.7 **Mae'r landlord yn dewis yr asiant ac yn gallu negodi ar ffioedd**, neu gall ddewis asiant gwahanol os ydynt yn anafon ar y cynnig. Go brin bod tenantiaid yn gallu dewis yr asiant yn annibynnol ar yr eiddo. Ni wnaeth yr ymchwiler ddarganfod unrhyw dystiolaeth o landlordiaid yn cymryd i ystyriaeth ffioedd i denantiaid wrth ddewis asiant, ac roedd dystiolaeth gref nad oedd ganddynt yr wybodaeth i wneud hyn, gan nad oedd y rhan fwyaf yn gwybod pa daliadau oedd yn cael eu codi ar denantiaid.
- 8.8 Mae'r ystod eang o ffioedd a godir ar denantiaid, nad ydynt yn cyd-fynd ag amcangyfrifon asiantau eu hunain o'r amser neu gostau a dynnir wrth sefydlu tenantiaeth newydd, hefyd yn awgrymu bod **grymoedd y farchnad yn gweithredu'n aneffeithiol rhwng tenantiaid ac asiantau**.
- 8.9 Mae **profiad yr Alban yn awgrymu bod y rhan fwyaf o'r ofnau oedd gan asiantau ynghylch gwaharddiad ar ffioedd i denantiaid yn ddi-sail yn y diwedd, a gallai hyn fod yn wir yng Nghymru hefyd**. Mae'n ymddangos bod y sector asiantau gosod yn yr Alban wedi ymdopi â'r gwaharddiad, er gwaethaf y ffaith bod y rhan fwyaf o asiantau wedi codi ffioedd o'r blaen, gyda modelau busnes yn addasu yn unol â hynny. Ar hyn o bryd mae asiantau yng Nghymru'n ofni colli incwm o waharddiad ar ffioedd tenantiaid ac yn teimlo na allent godi mwy ar landlordiaid heb eu colli, ond byddai gwaharddiad Cymru gyfan yn golygu bod pob asiant yn yr un sefyllfa, sy'n golygu y byddai landlordiaid yn annhebygol o ddod o hyd i fargen well gan asiant arall.
- 8.10 Pe byddai ffioedd i denantiaid yn cael eu gwahardd, **gallai asiantau adennill y costau o sefydlu tenantiaethau newydd yn y ffioedd y maent yn codi ar landlordiaid**. Maent yn rhydd i benderfynu sut i wneud hyn, a gallent gymryd ffi uwch ymlaen llaw neu gymryd cyfran uwch o rent y mis cyntaf, rhent y chwe mis cyntaf neu'r denantiaeth gyfan, fel y dymunant. Fodd bynnag, mae'r gwaith ymchwiler hon yn awgrymu y byddai landlordiaid yn llai tebygol o roi'r gorau i ddefnyddio asiantau pe byddai taliadau rheoli

cynyddol yn cael eu tynnu o'r rhent na phe gofynnwyd iddynt am ffi uwch ymlaen llaw. Gallai'r awgrym ARLA bod ffioedd yn cael eu codi ar denantiaid yn ystod chwe mis cyntaf y denantiaeth gael ei weithredu'r un mor hawdd trwy daliad rheoli ychwanegol i landlordiaid dros y chwe mis cyntaf, gyda chyfraddau is a godir ar ôl hynny i adlewyrchu'r costau is sy'n gysylltiedig â rheoli tenantiaid tymor hwy. Gallai landlordiaid, pe byddent yn ei ddymuno, gynnig rhent ucwh ymlaen llaw, â gostyngiad wedi chwe mis i wobrwyo tenantiaid tymor hir. (Mewn marchnad sy'n codi, gellid cyflawni'r un canlyniad trwy adael y rhent fel y mae ar gyfer tenantiaid tymor hir). Mae codi unrhyw gostau i denantiaid fel rhent yn well na chodi ffioedd gan ei fod yn gwella tryloywder, yn hwyluso cymharedd rhwng yr opsiynau i denantiaid, a hefyd yn helpu tenantiaid ar incwm isel i hawlio cymorth trwy Lwfans Tai Lleol mewn ardaloedd lle mae capiau LHA yn caniatáu.

- 8.11 Byddai hyn yn **creu mwy o gymhelliant i landlordiaid hunanreoli** pe byddai eu ffioedd yn cynyddu. Fodd bynnag, mae ein hymchwil yn awgrymu y byddai'r rhan fwyaf o landlordiaid, os ydynt yn hapus fel arall â'r gwasanaeth mae eu hasiant yn ei ddarparu **yn annhebygol o wneud hynny**. Does dim tystiolaeth o'r Alban bod y newid hwn wedi digwydd yn dilyn y gwaharddiad yno. Mae tystiolaeth gymysg hefyd ynghylch a fyddai cynnydd mewn cartrefi a reolir gan landlordiaid ar draul y sector yn gyffredinol. Dylai'r cynllun trwyddedu RSW helpu i sicrhau bod gan landlordiaid sy'n hunan-reoli y sgiliau i wneud hynny.
- 8.12 Bydd cynnydd ar daliadau i landlordiaid yn dod ar adeg pan yw llawer eisoes yn cael eu taro gan filiau treth uwch ac anghymhellion pellach i gynyddu eu portffolios. Gallai hyn achosi i rai landlordiaid werthu eu heiddo ac, ar y cyfan, mae hyn yn debygol o osod **pwysau bach tuag i lawr ar gyflymder twf y PRS** yng Nghymru.
- 8.13 Mae achos cryf o blaid caniatáu i asiantau neu landlordiaid godi **blaendal cadw bach**, er mwyn osgoi'r posibilrwydd y byddai tenantiaid yn mynegi diddordeb mewn cartrefi lluosog gan achosi oedi ynghylch gosod a gwaith ychwanegol i asiantau a landlordiaid. Os oes cyfnodau hir rhwng eiddo'n cael ei dynnu oddi ar y farchnad a thenant newydd yn symud i mewn, mae angen ymrwymiad ariannol mwy felly (er enghraifft, myfyrwyr yn sicrhau eiddo ar gyfer y flwyddyn academiaidd nesaf), ac yn lle, gellir cymryd blaendal tenantiaeth llawn a'i osod gydag un o'r cynlluniau cymeradwy. Hefyd mae achos cryf o blaid caniatáu i asiantau **godi taliad ar denantiaid sy'n achosi niwed** neu waith cynnal a chadw diangen, neu sydd eisiau **gadael rhan o'r ffordd trwy gontract tymor penodol**.

9. Argymhellion

- 1) Dylai Llywodraeth Cymru ystyried gwaharddiad ar ffioedd i denantiaid, yn debyg i'r un sy'n cael ei gynnig gan Lywodraeth Lloegr ac sydd eisoes ar waith yn yr Alban.
- 2) Dylai ffioedd adnewyddu a ffioedd terfynu tenantiaeth (ac eithrio'r rhai ar gyfer gadael yn gynnar) gael eu cynnwys mewn unrhyw waharddiad, gan na fydd y Ddeddf Rhentu Cartrefi Cymru yn ddigon i atal ffioedd adnewyddu neu ymadael fel mae wedi'i geirio ar hyn o bryd.
- 3) Dylid monitro unrhyw newid mewn rhenti dros y ddwy flynedd yn dilyn gwaharddiad, gan gynnwys y goblygiadau i denantiaid ar LHA. Dylai'r effaith ar y defnydd o Daliadau Tai yn ôl Disgresiwn gael ei monitro i weld a yw rhenti uwch yn arwain at ddefnydd cynyddol o DHPs. Efallai y bydd rhai arbedion i gyllidebau atal digartrefedd sydd ar hyn o bryd yn talu ffioedd ar ran tenantiaid.
- 4) Dylai Llywodraeth Cymru ystyried caniatáu blaendal cadw bach (fel rhent un wythnos) er mwyn sicrhau bod tenantiaid yn dangos rhywfaint o ymrwymiad ariannol cyn i asiantau gymryd eiddo oddi ar y farchnad.
- 5) Dylai taliadau am waith mae tenant yn ei greu yn ystod tenantiaeth, fel colli allweddi neu fethu â bod i mewn pan yw contractwr yn galw ar amser maent wedi'i drefnu, gael eu codi'n gyfreithlon ar gost, mewn modd tebyg i gynigion yr ymgynghoriad yn Lloegr. Gallai'r rhain gael eu capio ar y costau gwirioneddol sy'n daladwy i drydydd partion, gydag amser yr asiant gosod wrth oruchwyllo digwyddiadau o'r fath yn dod o fewn eu ffi reoli.
- 6) Dylai Asiantau a landlordiaid gael yr hawl i godi tâl ar denantiaid sydd am gael eu rhyddhau yn gynnar o gontract, yn gyfnewid am dderbyniad pendant o derfyn ar gontract. (Ni ddylid codi taliadau ymlaen llaw ar denantiaid am hysbysebu eiddo, heb unrhyw sicrwydd o allu adael yn gynnar oni bai y canfyddir tenant newydd.)
- 7) Hefyd dylai deddfwriaeth fynd i'r afael â'r canlyniad tebygol o denantiaid yn cael eu gofyn i gynhyrchu eu gwiriad credyd a thystlythyrau eu hunain wrth wneud cais am eiddo. Mae tystiolaeth o'r Alban yn awgrymu, os bydd tenantiaid yn rhydd i ddewis eu darparwr eu hunain ar gyfer gwiriadau, yna gall y ffioedd hyn fod yn isel iawn. Gall hefyd helpu i gyflymu'r broses osod gan y gall tenantiaid, unwaith eu bod yn gyfarwydd â'r broses, fynd at asiant gyda thystlythyrau a gwiriad credyd mewn llaw. Efallai y bydd rhai tenantiaid hygllwyf angen cymorth â'r broses hon.

- 8) Dylid cyhoeddi unrhyw waharddiad ar ffioedd yn dda. Mae tystiolaeth gref o'r Alban y dylid gweithredu gwaharddiad ar ffioedd i denantiaid gyda chymaint o gyhoeddusrwydd â phosibl, i denantiaid, landlordiaid ac asiantau fel ei gilydd. Mae Cymru mewn sefyllfa dda i weithredu hyn trwy RSW.
- 9) Os gweithredir gwaharddiad, bydd angen ei orfodi'n annibynnol lle nad yw'r broses yn dibynnu ar denantiaid yn cwyno os gofynnir iddynt dalu ffi; yn aml mae tenantiaid yn ei chael yn anodd dod o hyd i rywle i fyw a byddant yn blaenoriaethu ennill tenantiaeth dros gwyno ynghylch ffi, hyd yn oed os ydynt yn ymwybodol ei fod yn anghyfreithlon. Mae'n debygol y bydd rôl allweddol yma i RSW.

Atodiad 1: Proffil landlordiaid yn ymateb i'r arolwg

Tabl 13: Cartrefi a berchnogir gan ymatebwyr i'r arolwg yn ôl ardal

Awdurdod lleol	Landlordiaid yn defnyddio asiant	Landlordiaid sy'n hunan-reoli
Blaenau Gwent	3	13
Pen-y-bont ar Ogwr	7	5
Caerffili	4	2
Caerdydd	68	98
Sir Gaerfyrddin	19	15
Ceredigion	29	8
Conwy	35	38
Sir Ddinbych	11	13
Sir Fflint	5	17
Gwynedd	9	29
Ynys Môn	3	2
Merthyr Tudful	3	2
Sir Fynwy	5	1
Castell Nedd Port		
Talbot	4	4
Casnewydd	9	18
Sir Benfro	6	14
Powys	11	3
Rhondda Cynon Taf	32	23
Abertawe	7	21
Torfaen	0	0
Bro Morgannwg	5	10
Wrecsam	12	3
Cyfanswm	287	339
landlordiaid		

Ffynhonnell: Arolwg o asiantau Mai 2017. Sylfaen = yr holl landlordiaid a atebodd y cwestiwn. N=113 (landlordiaid yn defnyddio asiant) a 122 (landlordiaid sy'n hunan-reoli). Sylwer, gallai ymatebwyr roi mwy nag un ateb

Atodiad 2: Arolygon

Arolwg 1: Arolwg ar gyfer asiantau gosod

Mae Llywodraeth Cymru wedi comisiynu'r Ganolfan ar gyfer Ymchwil i Dai a Chynllunio Caergrawnt (the Cambridge Centre for Housing and Planning Research) i gynnal ymchwil i mewn ffioedd a godir ar denantiaid yng Nghymru. Y nod yw ehangu dealltwriaeth o beth a ystyrir yn 'ffi' neu 'daliad' a'r lefelau lle y'u codir. Bydd yr arolwg hefyd yn ceisio archwilio'r effaith posibl ar asiantaethau gosod, landlordiaid, tenantiaid a ddylid gwahardd y ffioedd hyn.

Fel rhan o'r astudiaeth hon rydym yn cynnal arolwg o asiantau gosod a gofrestrir â Rhentu Doeth Cymru sy'n ymwneud â gosod eiddo ar ran wahanol landlordiaid.

Yn gyntaf, mae angen i ni wirio a ydych yn cwrdd â'n meini prawf:

Ydych chi'n gweithio i asiant gosod busnes masnachol, yn gosod eiddo ar ran o leiaf dau landlord? (Atebwch "nac ydw" os ydych yn rheoli eiddo ond nid ydych yn cymryd rhan mewn gosod tenantiaethau, neu'ch bod ond yn gweithio an ran un landlord neu landlord cwmni.)

- ☐ Ydw – Rydw i'n gweithio i, yn berchennog ar neu'n rheoli busnes asiantaeth gosod fasnachol
- ☐ Nac ydym, nid ydym yn delio â gosod masnachol

Hoffem eich gwahodd i wneud ein harolwg.

Mae cymryd rhan yn yr arolwg yn anhysbys ac ni fydd asiantau gosod yn cael eu hadnabod o'r adroddiad. Cyhoeddir adroddiad ynghyd â chanfyddiadau'r ymchwil gan Lywodraeth Cymru a bydd ar gael ar-lein yn ddiweddarach eleni.

Os oes gennych unrhyw gwestiynau am yr arolwg, cysylltwch XXXX

Cliciwch isod os ydych yn barod i gymryd rhan, os gwelwch chi'n dda.

Mae'r adran gyntaf hon am eich busnes gosod

C1 Ym mha un o'r ardaloedd hyn ydych chi'n gosod neu reoli eiddo wedi'i rentu ar gyfer landlordiaid?

- ☐ Cymru
- ☐ Lloegr
- ☐ Yr Alban
- ☐ Gogledd Iwerddon

Ar gyfer yr arolwg hwn, nid oes gennym ond diddordeb yn eich busnes yng Nghymru. Felly atebwch y Cwestiynau canlynol am yr eiddo rydych yn ei osod neu reoli yng Nghymru yn unig, os gwelwch chi'n dda.

C2 Ym mha un o'r ardaloedd hyn ydych chi'n gosod eiddo? (Ticiwch bob un sy'n berthnasol, os gwelwch chi'n dda)

- ☐ Blaenau Gwent
- ☐ Pen-y-bont ar Ogwr
- ☐ Caerffili
- ☐ Caerdydd
- ☐ Sir Gaerfyrddin
- ☐ Ceredigion
- ☐ Conwy
- ☐ Sir Ddinbych
- ☐ Sir Fflint
- ☐ Gwynedd
- ☐ Ynys Môn
- ☐ Merthyr Tudful
- ☐ Sir Fynwy
- ☐ Castell Nedd Port Talbot
- ☐ Casnewydd
- ☐ Sir Benfro
- ☐ Powys
- ☐ Rhondda Cynon Taf
- ☐ Abertawe
- ☐ Torfaen
- ☐ Bro Morgannwg
- ☐ Wrecsam

C3 Ac ym mha ardal ydych wedi'ch lleoli? (Rhowch yr ardal lle rydych yn gosod neu'n rheoli'r nifer fwyaf o eiddo wedi'u rhentu, os gwelwch chi'n dda).

- ☐ Blaenau Gwent
- ☐ Pen-y-bont ar Ogwr
- ☐ Caerffili
- ☐ Caerdydd
- ☐ Sir Gaerfyrddin
- ☐ Ceredigion
- ☐ Conwy
- ☐ Sir Ddinbych
- ☐ Sir Fflint
- ☐ Gwynedd
- ☐ Ynys Môn
- ☐ Merthyr Tudful
- ☐ Sir Fynwy
- ☐ Castell Nedd Port Talbot
- ☐ Casnewydd
- ☐ Sir Benfro
- ☐ Powys
- ☐ Rhondda Cynon Taf
- ☐ Abertawe
- ☐ Torfaen
- ☐ Bro Morgannwg
- ☐ Wrecsam

C4 Ydych busnes rheoli a gosod eiddo yn rhan o fusnes mwy?

- ☐ Ydy, mae'n rhan o fusnes asiantaeth dai gydag eiddo ar werth
- ☐ Ydy, mae'n rhan o ryw fusnes arall (dywedwch wrthym beth mae'r busnes hwn yn ei wneud, os gwelwch chi'n dda) _____
- ☐ Nac ydy, rydym ond yn asiantaeth gosod a/neu reoli eiddo
- ☐ Dim yn gwybod

C5 Faint o ganghenau neu swyddfeydd ar y stryd fawr sydd gennych o le rydych yn rheoli eiddo wedi'i rentu? (Rhowch 0 os nad oes gennych swyddfa ffisegol, os gwelwch chi'n dda.)

C6 P'run o'r gwasanaethau hyn ydych chi'n eu cynnig i landlordiaid? (ticiwch bob un sy'n berthnasol, os gwelwch chi'n dda)

- ☐ Gwasanaeth rheoli llawn, lle rydym yn casglu'r rhent a threfnu atgyweiriadau
- ☐ Casglu rhent, lle rydym yn casglu rhent ond y landlord sy'n trefnu atgyweiriadau'n uniongyrchol â'r tenantiaid
- ☐ Yn gosod yn unig, lle rydym yn canfod tenantiaid ac yn sefydlu'r denantiaeth ond heb ymyrryd ymhellach

C6a Faint o eiddo ydych chi'n darparu gwasanaeth rheoli llawn iddynt ar hyn o bryd?

C6b Faint ydych chi'n darparu casgliad o'r rhent yn unig amdanynt ar hyn o bryd? (h.y. heb wasanaeth rheoli llawn)

C6c A faint o eiddo ydych chi'n ei osod ar gyfartaledd y flwyddyn nad ydych chi'n derbyn ffi reoli barhaol amdanynt (h.y. ar sail "gosod yn unig")?

C7 Pa gyfran o'r eiddo oeddech chi'n ei osod a farchnatwyd gan o leiaf un asiant arall ar yr un pryd?

- ☐ Dim un ohonynt
- ☐ Lleiafrif
- ☐ O gwmpas hanner
- ☐ Mwyafrif
- ☐ Pob un ohonynt
- ☐ Dim yn gwybod

Mae'r adran nesaf hon am gostau o sefydlu tenantiaeth newydd

C8 Faint ydych chi'n ei dalu fel rheol i gyrff allanol (mewn £) am yr elfennau canlynol a gysylltir â sefydlu tenantiaeth newydd? (Rhowch 0 i mewn os nad ydych yn talu asiantaeth allanol am unrhyw un o'r tasgau hyn)

Hysbysebu'r eiddo	
Cyfeiriadau credyd	
Geirda neu ffioedd gan fanc	
I gwmni annibynnol i baratoi rhestr	
I asiantaethau allanol eraill	

C8a Beth yw'r cyrff allanol eraill ydych chi'n eu talu, a beth ydych chi'n eu talu?

C9 A beth fydddech chi'n amgyffred yw'r cyfanswm nifer o oriau o amser staff fesul gosodiad sy'n gysylltiedig â'r tasgau canlynol?)

Nodwch, os yw'r Cwestiwn hwn yn anodd ei ateb, gallwch ei hepgor a pharhau â'r arolwg.

Hysbysebu'r eiddo a dangos tenantiaid o gwmpas	
Cael geirda	
Cwblhau gwiriadau credyd	
Llunio'r contract	
Cwblhau'r rhestr	
Goruchwyllo'r symud i mewn	
Tasgau gweinyddol eraill yn gysylltiedig â symud i mewn	
Adnewyddu tenantiaeth cyfnod penodol	
Delio â therfyniad tenantiaeth	

C9a Beth yw'r tasgau gweinyddol eraill rydych yn ymgymryd â nhw?

Mae'r adran nesaf hon am ffioedd a godir ar denantiaid

C10 Ydych chi fel rheol yn codi unrhyw ffioedd ar denantiaid newydd, fel costau unwaith-ac-am-byth, am sefydlu tenantiaeth newydd? (Ac eithrio blaendal a rhent o flaenllaw)

- ☐ Ydym
- ☐ Nac ydym

C11 Yn gyffredinol, faint fyddai'r rhain fel cyfanswm, fesul tenantiaeth newydd (mewn £)? (Rhowch ganran cyfartalog os yw hyn yn amrywio, os gwelwch chi'n dda).

C11a Ydych chi'n torri i lawr y ffioedd ar beth maent i fod i gynnwys?

- ☐ Ydym
- ☐ Nac ydym, maen nhw'n talu ffi benodol sy'n cynnwys y costau i gyd

C12 Ydych chi'n codi blaendal cadw (er mwyn tynnu'r eiddo oddi ar y farchnad tra cwblheir gwiriadau)?

- ☐ Ydym
- ☐ Weithiau
- ☐ Nac ydym

C12a O dan ba amgylchiadau fydddech chi'n codi blaendal cadw? A thua pa gyfran o'ch eiddo fyddai ef yn cael ei gymryd?

C12b Faint yw'r blaendal cadw? (Gallwch roi un ai ffigwr arferol mewn £ i ni, neu ddweud wrthym am faint o wythnosau rhent mae'n ei gynrychioli.)

- ☐ Mewn £ _____
- ☐ Nifer o wythnosau rhent _____

C13 Ydych chi'n codi ar denantiaid am adnewyddu'r denantiaeth?

- ☐ Ydym
- ☐ Nac ydym
- ☐ Dim yn berthnasol - dim yn adnewyddu tenantiaethau cyfnod penodol a/neu eu caniatáu i fod yn denantiaethau cyfnod

C13a Beth yw'r gost ar gyfartaledd o ffioedd a godir ar denantiaid fesul adnewyddiad tenantiaeth (mewn £)?

C14 Ym mha un o'r sefyllfaoedd canlynol fydddech chi'n codi ffi ar denantiaid yn gysylltiedig â therfynu tenantiaeth (ticiwch bob un sy'n berthnasol, os gwelwch chi'n dda)?

- ☐ Os yw'r tenant eisiau gadael yn fuan cyn diwedd ei gyfnod amser penodol, neu heb roi hysbysiad cywir
- ☐ Os yw'r tenant yn rhoi hysbysiad i derfynu ei denantiaeth ar ddiwedd ei gyfnod penodol, neu'n ystod tenantiaeth gyfnod a'r hysbysiad cywir wedi'i roi
- ☐ Os yw'r landlord yn rhoi hysbysiad i derfynu'r denantiaeth
- ☐ Byth

C14a Beth yw'r gost ffioedd ar gyfartaledd a godir ar denantiaid fesul terfyniad tenantiaeth (mewn £)? (Cynhwyswch gostau'n gysylltiedig â dychwelyd allweddi, cwblhau rhestr, ffioedd golchi gorfodol ac unrhyw ffioedd eraill fyddai tenant yn eu talu pan fydd yn terfynu tenantiaeth, os gwelwch chi'n dda)

C15 Ar draws y denantiaeth gyfan, o sefydliad hyd at derfyniad, a oes unrhyw ffioedd eraill a godir ar denantiaid na grybwyllwyd eisoes?

- ☐ Allweddi wedi'u colli £ _____
- ☐ Galwadau allan tu allan o oriau mewn perthynas â materion cynnal £ _____
- ☐ Galwadau allan eraill mewn perthynas â materion cynnal £ _____
- ☐ Unrhyw ffioedd eraill (Faint ac am beth?) £ _____

Mae'r adran nesaf hon am ffioedd a godir ar landlordiaid

C16 Faint yw'ch ffi rheoli arferol (fel cyfran o rent) ar gyfer eiddo o dan reolaeth lawn? (%)

C16b Faint yw'ch ffi rheoli arferol (fel cyfran o rent) ar gyfer eiddo lle rydych yn casglu'r rhent ond mae'r landlord yn trefnu'r atgyweiriadau'n uniongyrchol? (%)

C17 Ydych chi'n codi unrhyw ffioedd ar landlordiaid ar gyfer sefydlu tenantiaeth newydd fel rheol?

- ☐ Ydym
- ☐ Ydym ar gyfer gwasanaeth gosod yn unig, ond nid am y rheiny lle rydym yn cymryd ffi o'r rhent misol
- ☐ Nac ydym

C18 Faint fyddai'r ffioedd o flaen llaw hyn fel rheol fel cyfanswm, fesul tenantiaeth newydd am eiddo lle fyddwch hefyd yn codi ffi fisol (mewn £) (Rhowch ffigwr ar gyfartaledd os yw hwn yn amrywio, os gwelwch chi'n dda)

C19 A faint fyddai'r ffi ar landlordiaid ar gyfer eiddo gosod yn unig le na fyddwch yn cymryd ffi o'r rhent misol (mewn £)? (Rhowch ffigwr ar gyfartaledd os yw hwn yn amrywio, os gwelwch chi'n dda)

C20 Ydych chi'n codi ar landlordiaid am adnewyddu'r denantiaeth?

- ☐ Ydym
- ☐ Nac ydym
- ☐ Dim yn berthnasol – nid ydym yn adnewyddu tenantiaethau cyfnod penodol a/neu eu caniatáu i fod yn denantiaethau cyfnod

C20a Beth yw'r gost ffioedd ar gyfartaledd a godir ar landlordiaid fesul adnewyddiad tenantiaeth (mewn £)?

C21 Ym mha un o'r sefyllfaoedd canlynol fydddech chi'n codi ffi ar landlordiaid am derfynu tenantiaeth (ticiwch bob un sy'n berthnasol, os gwelwch chi'n dda)?

- ☐ Os yw'r tenant eisiau gadael cyn diwedd ei gyfnod amser penodol
- ☐ Os yw'r tenant yn rhoi hysbysiad i adael ar ddiwedd ei gyfnod penodol, neu'n ystod tenantiaeth gyfnod
- ☐ Os yw'r landlord yn rhoi hysbysiad i derfynu'r denantiaeth
- ☐ Byth

C21a Beth yw'r gost ffioedd ar gyfartaledd a godir ar landlordiaid fesul terfyniad tenantiaeth (mewn £)?

C22 Ar draws y denantiaeth gyfan, o sefydliad hyd at derfyniad, a oes unrhyw ffioedd eraill a godir ar landlordiaid na grybwyllwyd eisoes? Beth ydynt, a faint fyddent yn eu cynrychioli fel rheol? (Peidiwch â chynnwys costau cynnal rydych yn eu talu o flaen llaw ac yna eu tynnu o'r rhent, neu eu pasio ymlaen i'r landlord)

Y busnes cyfan oddi wrth ffioedd

C23 At ei gilydd, pa gyfran o'ch incwm busnes rhentu sy'n dod o:

- ☐ Ffioedd a delir gan gleientiaid _____
- ☐ Ffi reoli fisol a dynnir o'r rhent _____
- ☐ Ffioedd eraill a delir gan landlordiaid _____

Mae'r adran olaf hon am sut mae'n bosibl gallwch chi ymateb i ffioedd ar denantiaid gael eu gwahardd

C24 Pe na chaniateir i chi godi ffioedd gosod ar denantiaid mwyach, pa mor debygol fydddech chi o:

	Yn debygol iawn	Yn eithaf tebygol	Ddim yn debygol iawn	Ddim yn debygol o gwbl
Gwneud llai o elw	☐	☐	☐	☐
Cynyddu ffioedd o flaen llaw ar landlordiaid	☐	☐	☐	☐
Cynyddu ffioedd rheoli ar landlordiaid, ac awgrymu iddynt fod y rhent yn mynd i fyny i gynnwys hyn	☐	☐	☐	☐
Cynyddu ffioedd rheoli ar landlordiaid a gadael iddynt benderfynu sut i ymateb	☐	☐	☐	☐
Chwilio am y fargen orau gan gyrrff rhatach i ymgymryd â'r gwiriadau cyn-denantiaeth	☐	☐	☐	☐
Lleihau'r nifer o wiriadau cyn-denantiaeth rydym yn eu gwneud	☐	☐	☐	☐
Lleihau amser y staff ar gyfer gwiriadau cyn-denantiaeth	☐	☐	☐	☐
Lleihau gweithgareddau rheoli tenantiaeth eraill (e.e. archwiliadau o'r eiddo)	☐	☐	☐	☐
Stopio cynnig gwasanaeth gosod yn unig	☐	☐	☐	☐
Stopio rheoli eiddo rhent	☐	☐	☐	☐

C25 Fydddech chi'n gwneud unrhyw newidiadau eraill i'ch model busnes?

C25a Beth fyddai'r effaith arnoch pe na baech yn gallu codi blaendal cadw?

C26 At ei gilydd, yn eich barn chi, ar raddfa o 1-5, lle mae 5 yw'r mwyaf arwyddocaol, pa mor arwyddocaol fyddai effaith gwahardd ffioedd ar denantiaid ar eich busnes rheoli eiddo?

- ☐ 5
- ☐ 4
- ☐ 3
- ☐ 2
- ☐ 1

C27 Oes gennych chi unrhyw sylwadau eraill am ffioedd i denantiaid, a sut effaith y ceir arnoch chi pe gwaherddir nhw?

Hoffem gynnal nifer bychan o gyfweiliadau â landlordiaid dros y ffôn i helpu ni ddeall y materion yn well. Fyddech chi'n barod i siarad â ni? Os byddech, gadwch eich enw a'ch rhif ffôn isod, os gwelwch chi'n dda.

Enw

Rhif ffôn

Adeg orau o'r dydd i gysylltu

Arolwg 2: Arolwg o landlordiaid yn defnyddio asiantau

Mae Llywodraeth Cymru wedi comisiynu'r Cambridge Centre for Housing and Planning Research [Canolfan Caergrawnt er Ymchwil i Dai a Chynllunio] i ymgymryd ag ymchwil i ffioedd a godir ar denantiaid yng Nghymru. Y nod yw ehangu dealltwriaeth o'r hyn sy'n golygu 'ffi' neu 'daliad' a'r lefelau mae'r rhain yn cael eu codi arnynt. Bydd yr ymchwil hefyd yn ceisio archwilio'r effaith bosibl ar asiantaethau gosod, landlordiaid, tenantiaid, pe byddai'r ffioedd hyn yn cael eu gwahardd. Fel rhan o'r astudiaeth hon, rydym yn cynnal arolwg byr o landlordiaid sy'n defnyddio asiant gosod a rheoli.

C1 Faint o eiddo ydych chi'n eu gosod drwy asiantaeth osod a rheoli yng Nghymru lle mae'r asiantaeth yn casglu rhent drosoch chi? (Cynhwyswch y rhai lle darperir gwasanaeth rheoli llawn, a hefyd rhai lle mae'r asiantaeth ond yn casglu'r rhent.)

C2 A faint ohonyn nhw ydych yn eu gosod lle mae'r asiant yn darparu gwasanaeth "gosod yn unig" (h.y. yn canfod tenantiaid i chi ac yn paratoi'r denantiaeth, ayyb, ond heb ymyrryd ymhellach, a chi'ch hun sy'n casglu'r rhent.)

C3 At ei gilydd, faint o'r eiddo hyn a osodir drwy asiantaeth sydd ym mhob un o'r ardaloedd hyn?

Blaenau Gwent	
Pen-y-bont ar Ogwr	
Caerffili	
Caerdydd	
Sir Gaerfyrddin	
Ceredigion	
Conwy	
Sir Ddinbych	
Sir Fflint	
Gwynedd	
Ynys Môn	
Merthyr Tudful	
Sir Fynwy	
Castell Nedd Port Talbot	
Casnewydd	
Sir Benfro	
Powys	
Rhondda Cynon Taf	
Abertawe	
Torfaen	
Bro Morgannwg	
Wrecsam	

C4 Pan mae'ch eiddo wedi bod yn wag, faint o asiantaethau ydych chi wedi ymweld â nhw i'w marchnata drosoch chi fel rheol?

- ☐ Un asiantaeth
- ☐ Dwy asiantaeth
- ☐ Tair asiantaeth neu fwy

C5 Ydych chi hefyd yn gosod unrhyw eiddo rydych yn ei reoli'ch hun, gan gynnwys canfod tenantiaid a sefydlu'r denantiaeth, heb ddefnyddio asiant?

- ☐ Ydw
- ☐ Nac ydw

C6 Faint o eiddo ydych chi'n ei osod rydych yn ei reoli'ch hun, gan gynnwys canfod tenantiaid a sefydlu'r denantiaeth, heb ddefnyddio asiant?

C7 Pa gyfran o'r rhent mae'ch asiant yn ei gadw fel ffi rheoli am eich eiddo pan fydd yn casglu'r rhent? (Rhowch ganran cyfartalog, os codir gwahanol lefelau ar wahanol eiddo, os gwelwch chi'n dda.)

C8 Faint mae'r asiant yn ei godi arnoch chi'r landlord am sefydlu tenantiaeth newydd? (Rhowch y cyfanswm o bob gweithgaredd sy'n berthnasol i sefydlu tenantiaeth newydd – e.e. y rhestr, arwyddo'r denantiaeth, ayyb. Rhowch ffigwr cyfartalog, os codir gwahanol lefelau ar wahanol eiddo, os gwelwch chi'n dda.)

- ☐ £ _____
- ☐ Dim yn gwybod

C9 Faint mae'r asiant yn ei godi ar y tenant(iaid) am sefydlu tenantiaeth newydd? (Rhowch y cyfanswm o bob gweithgaredd sy'n berthnasol i sefydlu tenantiaeth newydd – e.e. y rhestr, arwyddo'r denantiaeth, ayyb. Rhowch ffigwr cyfartalog, os codir gwahanol lefelau ar wahanol eiddo, os gwelwch chi'n dda.)

- ☐ £ _____
- ☐ Dim yn gwybod

C10 Pe bai'r asiant yn codi'r swm mae'n ei godi arnoch chi am sefydlu tenantiaeth newydd o £200 (gan na chaniateir iddynt godi ar y tenant mwyach), fyddech chi'n debygol o:

	Yn debygol iawn	Yn eithaf tebygol	Ddim yn debygol iawn	Ddim yn debygol o gwbl
Talu'r ffi ychwanegol a derbyn y gost	☐	☐	☐	☐
Siopa o gwmpas am asiant gwahanol	☐	☐	☐	☐
Rheoli'r eiddo'ch hun, a pheidio â defnyddio asiant	☐	☐	☐	☐
Cynyddu'r rhent	☐	☐	☐	☐

C11 Oes gennych chi unrhyw sylwadau eraill am ffioedd i denantiaid, a sut gall effeithio arnoch chi pe gwaherddir nhw?

Hoffem gynnal nifer bychan o gyfweiliadau â landlordiaid dros y ffôn i helpu ni ddeall y materion yn well. Fyddech chi'n barod i siarad â ni? Os byddech, gadwch eich enw a'ch rhif ffôn isod, os gwelwch chi'n dda.

Enw

Rhif ffôn

Adeg orau o'r dydd i gysylltu

Arolwg 3: Ar gyfer landlordiaid sy'n rheoli'u heiddo eu hunain

Croeso i'r arolwg ar gyfer landlordiaid sy'n rheoli'u heiddo eu hunain

Mae Llywodraeth Cymru wedi comisiynu Canolfan ar gyfer Ymchwil i Dai a Chynllunio Caergrawnt (the Cambridge Centre for Housing and Planning Research) i gynnal ymchwil i mewn ffioedd a godir ar denantiaid yng Nghymru.

Y nod yw ehangu dealltwriaeth o beth a ystyrir yn 'ffi' neu 'daliad' a'r lefelau lle y'u codir. Mae'n archwilio'r effaith posibl ar asiantaethau gosod a rheoli, landlordiaid, tenantiaid, a'r sector rhentu preifat yn ei gyfanrwydd, pe bai'r ffioedd hyn yn cael eu gwahardd. Fel rhan o'r astudiaeth hon, rydym yn cynnal arolwg bach o landlordiaid sy'n rheoli'u heiddo eu hunain. Ni ddylai gymryd mwy na 10 munud i'w gwblhau.

Yn ddiweddarach eleni, fe gyhoeddir adroddiad â chanfyddiadau'r ymchwil gan Lywodraeth Cymru a bydd ar gael ar-lein.

Mae cymryd rhan yn yr arolwg yn anhysbys ac ni fyddwch yn cael eich adnabod o'r adroddiad. Mae'r arolwg ond am eich eiddo yng Nghymru.

Os ydych yn berchennog ar unrhyw eiddo rydych yn ei osod rywle arall, anwybyddwch nhw pan fyddwch yn cwblhau'r arolwg, os gwelwch chi'n dda.

Cliciwch isod os ydych yn barod i gymryd rhan, os gwelwch chi'n dda.

C1 Faint o eiddo ydych chi'n eu gosod rydych yn eu rheoli'ch hun, gan gynnwys sefydlu'r denantiaeth a chasglu rhenti heb ddefnyddio asiant?

C2 Faint o'r eiddo hyn rydych yn eu rheoli'ch hun sydd ym mhob un o'r ardaloedd hyn?

Blaenau Gwent	
Pen-y-bont ar Ogwr	
Caerffili	
Caerdydd	
Sir Gaerfyrddin	
Ceredigion	
Conwy	
Sir Ddinbych	
Sir Fflint	
Gwynedd	
Ynys Môn	
Merthyr Tudful	
Sir Fynwy	
Castell Nedd Port Talbot	
Casnewydd	
Sir Benfro	
Powys	
Rhondda Cynon Taf	
Abertawe	
Torfaen	
Bro Morgannwg	
Wrecsam	

C3 Ydych chi hefyd yn gosod unrhyw eiddo rydych yn berchen arnynt lle rydych yn casglu'r rhenti eich hun, ond lle rydych yn defnyddio asiant i ganfod tenantiaid a sefydlu'r denantiaeth? (h.y. drwy wasanaeth "gosod yn unig").

- ☐ Ydw
- ☐ Nac ydw

C3a Faint o'r eiddo rydych yn berchen arnynt lle rydych yn casglu rhenti'ch hun, ond lle rydych yn defnyddio asiant i ganfod a sefydlu'r denantiaeth?

C4 Ydych chi hefyd yn gosod unrhyw eiddo lle mae asiant yn casglu rhent drosoch?

- ☐ Ydw
- ☐ Nac ydw

C4a Faint o eiddo ydych chi'n eu gosod lle mae asiant yn casglu rhent drosoch?

C5 Lle rydych yn gosod eiddo'ch hun, faint ydych yn ei dalu fel arfer i gyrff allanol (mewn £) am yr elfennau canlynol sy'n gysylltiedig â sefydlu tenantiaeth newydd (fesul eiddo)?

Hysbysebu'r eiddo

Cyfeiriadau credyd

Geirda neu ffioedd gan fanc

I gwmni annibynnol baratoi rhestr

I gyrff allanol eraill

C6 Beth yw'r gyrff allanol eraill ydych chi'n eu talu, ac am beth ydych chi'n eu talu?

C7 A beth fydddech chi'n amgyffred yw'r cyfanswm nifer o'ch oriau (neu amser arall y staff) sy'n gysylltiedig â'r tasgau canlynol fesul eiddo?

Hysbysebu'r eiddo a dangos tenantiaid o gwmpas	
Cael geirda	
Cwblhau gwiriadau credyd	
Llunio'r contract	
Cwblhau'r rhestr	
Goruchwyllo'r symud i mewn	
Tasgau gweinyddol eraill yn gysylltiedig â symud i mewn	
Adnewyddu tenantiaeth cyfnod penodol	
Delio â therfyniad tenantiaeth	

C8 Ydych chi fel rheol yn codi unrhyw ffioedd ar denantiaid newydd, fel costau unwaith-ac-am-byth, ar gyfer sefydlu tenantiaeth newydd? (Ac eithrio blaendaliadau tenantiaeth a rhent o flaen llaw.)

- ☐ Ydw
- ☐ Nac ydw

C8a Yn arferol, faint fyddai'r rhain fel cyfanswm, fesul tenantiaeth newydd (mewn £)? (Rhowch y ffigwr ar gyfartaledd os yw hwn yn amrywio, os gwelwch chi'n dda.)

C9 Ydych chi fel arfer yn codi blaendal cadw (er mwyn tynnu'r eiddo oddi ar y farchnad)?

- ☐ Ydw
- ☐ Weithiau
- ☐ Nac ydw

C10 Faint yw'r blaendal cadw (mewn £)? (Rhowch y ffigwr ar gyfartaledd os yw hwn yn amrywio, os gwelwch chi'n dda.)

C11 Ydych chi'n codi ar denantiaid am adnewyddu tenantiaeth?

- ☐ Ydw
- ☐ Nac ydw
- ☐ Dim yn berthnasol – dim yn adnewyddu tenantiaethau cyfnod penodol a/neu eu caniatáu i fod yn denantiaethau cyfnod

C11a Faint fydddech chi'n godi'n arferol, fel cyfanswm. Am adnewyddu tenantiaeth (mewn £)?

(Rhowch y ffigwr ar gyfartaledd os yw hwn yn amrywio, os gwelwch chi'n dda.)

C12 Ym mha un o'r sefyllfaoedd canlynol fydddech chi'n codi ffi ar denantiaid am derfynu tenantiaeth (ticiwch bob un sy'n berthnasol, os gwelwch chi'n dda)?

- ☐ Os yw'r tenant eisiau gadael cyn diwedd ei gyfnod amser penodol
- ☐ Os yw'r tenant yn rhoi hysbysiad i adael ar ddiwedd ei gyfnod penodol, neu'n ystod tenantiaeth gyfnod
- ☐ Os yr ydw i, fel landlord, yn rhoi hysbysiad i derfynu'r denantiaeth
- ☐ Byth

C12a Beth yw'r gost ffioedd ar gyfartaledd a godir ar denantiaid fesul terfyniad tenantiaeth (mewn £)?

C13 Pe na chaniateir i chi godi ffioedd ar denantiaid mwyach pa mor debygol fydddech chi o:

	Yn debygol iawn	Yn eithaf tebygol	Ddim yn debygol iawn	Ddim yn debygol o gwbl
Derbyn y gost	☐	☐	☐	☐
Cynyddu rhenti	☐	☐	☐	☐
Lleihau taliadau i asiantaethau allanol ar gyfer gwiriadau	☐	☐	☐	☐
Lleihau amser y staff ar gyfer gwiriadau cyn-denantiaeth	☐	☐	☐	☐
Lleihau gweithgareddau rheoli'r denantiaeth eraill (e.e. arolygiadau o'r eiddo)	☐	☐	☐	☐
Stopio rheoli eiddo ar rent yn y sector rhent preifat yn gyfan gwbl	☐	☐	☐	☐

C14 Oes gennych chi unrhyw sylwadau eraill am ffioedd i denantiaid, a sut gall effeithio arnoch chi pe gwaherddir nhw?

Hoffem gynnwyl nifer bychan o gyfweiliadau â landlordiaid dros y ffôn i helpu ni ddeall y materion yn well. Fydddech chi'n barod i siarad â ni? Os bydddech, gadwch eich enw a'ch rhif ffôn isod, os gwelwch chi'n dda.

Enw

Rhif ffôn

Adeg orau o'r dydd i gysylltu

Atodiad 3: Amcangyfrif y cyfanswm o ffynonellau incwm i asiantaethau gosod

Tabl 14: Data ar drosiant tenantiaeth, rhenti a ffioedd

Data

Hyd tenantiaeth ar gyfartaledd (misoedd)	18	(ARLA, 2017b)
Wythnosau gwag rhwng gosodiadau	3	(ARLA, 2017b)
Rhent gyfartalog	£548	Llywodraeth Cymru, wedi'i stoc-bwysoli, ei hamcangyfrifon ei hunan
Nifer o gartrefi a reolir gan asiantau	46,738	RSW
Cyfran yn cael eu rheoli'n llawn	93%	Arolwg
Cyfran lle cesglir rhent yn unig	7%	Arolwg
Ffi gyfartalog i denantiaid - sefydlu	£178	Arolwg
Tenantiaethau lle codir ffi sefydlu	84%	Arolwg
Ffi adnewyddu gyfartalog i denantiaid	£63	Arolwg
Tenantiaethau lle codir taliad ar y tenant i adnewyddu	57%	Arolwg
Ffi adnewyddu gyfartalog i landlordiaid	£89	Arolwg
Tenantiaethau lle codir taliad ar y landlord i adnewyddu	32%	Arolwg

Ffynonellau: Gweler y Tabl

Tabl 15: Amcangyfrifon o stoc, trosiant ac incwm yn ôl gwasanaeth

Data yn ôl gwasanaeth	Gwasanaeth			<i>Ffynonellau: Tabl 14, arolwg a'i</i>
	Cartrefi a reolir yn llawn	Casglu rhent yn unig	Cartrefi gosod yn unig	
Nifer o gartrefi (stoc)	43,264	3,474	Ddim yn Gymwys	
Gosodiadau'r flwyddyn ar gyfartaledd	28,843	2,316	18,000	
Ffi sefydlu gyfartalog i'r landlord	£215	£215	£319	
Taliad rheoli cyfartalog	9.9%	7.1%	Ddim yn Gymwys	
Adnewyddiadau wedi'u haamcangyfrif ar gyfer y flwyddyn	28,843	2,316	18,000	
Taliadau rheoli a gollir o adegau gwag	£25	£18	Ddim yn Gymwys	

gyfrifiadau ei hunan. Seilir y nifer o gartrefi ar ddata'r arolwg. Seilir y nifer gyfartalog o osodiadau'r flwyddyn ar faint stoc wedi'i rannu gan 1.5 (yn defnyddio cyfraddau trosiant a ddangosir yn Tabl 14. Seilir ffi sefydlu gyfartalog y landlord ar ddata'r arolwg. Seilir y maint rheoli cyfartalog ar ddata'r arolwg. Seilir adnewyddiadau'r flwyddyn ar amcangyfrif o un adnewyddiad ar gyfer pob gosodiad y flwyddyn. Seilir taliadau rheoli a gollir o adegau gwag ar Tabl 14.

Tabl 16: Amcangyfrifon o incwm yn ôl gwasanaeth

Incwm wedi'i amcangyfrif	Ffioedd sefydlu ac adnewyddu'r landlord	Taliad rheoli	Ffioedd i denantiaid
Cartrefi a reolir yn llawn	£7,022,650	£28,156,540	£6,169,768
Casglu rhent yn unig	£563,862	£526,800	£495,383
Cartrefi gosod yn unig	£5,742,142	Ddim yn Gymwys	£3,204,079
Cyfanswm incwm	£13,328,654	£28,683,341	£9,869,230
	26%	55%	19%

Ffynhonnell: Tabl 15 a'i gyfrifiadau ei hunan. Seilir ffioedd adnewyddu a sefydlu'r landlord ar gyfran y landlordiaid y codir taliad arnynt am ffioedd cyfartalog yr amserau hyn (o'r arolwg). Seilir ffioedd i denantiaid ar gyfran y tenantiaid y codir taliad arnynt am ffioedd cyfartalog yr amserau hyn (o'r arolwg). Seilir taliadau rheoli ar gyfanswm stoc mewn canran o amseroedd rheoli o'r rhent a godir, wedi'i luosogi gan y rhent nodweddiadol (gweler Tabl 14, gan wneud didyniad ar gyfer colli incwm o adegau gwag.

10. Cyfeiriadau

- ARLA, 2017a. *Letting Agency Fees Research*, s.l.: Association of Residential Letting Agents.
- ARLA, 2017b. *Private Rented Sector Report*, s.l.: ARLA/Propertymark.
- ARLA, 2017c. *Proposals for a Ban on Letting Fees to Tenants: From the Association of Residential Letting Agents (ARLA)*, s.l.: ARLA.
- CAB, 2015. *Still Let Down: How letting agents are still exploiting private renters - and what this tells us about consumer protection*, s.l.: Citizens Advice Bureau.
- Capital Economics, 2017. *Letting the market down? Assessing the economic impacts of the proposed ban on letting agents fees*, s.l.: ARLA.
- CML, 2016. *The Profile of UK Private Landlords*, s.l.: Council for Mortgage Lenders.
- DCLG, 2017. *Banning letting agent fees paid by tenants: A consultation paper*, London: Department for Communities and Local Government.
- DfC, 2017. *Private Rented Sector in Northern Ireland - Proposals for change*, Belfast: Department for Communities.
- Fair Fees Working Group, 2017. *Bannign of letting agent fees - informing the DCLG consultation*, s.l.: Fair Fees Working Group.
- House of Commons and CLG Committee, 2015. *Private Rented Sector: the evidence from banning letting agents' fees in Scotland*, London: House of Commons.
- Housing Rights Service, 2013. *The Hidden Costs of Private Renting in Northern Ireland: An investigation into the practice of letting charges*, s.l.: Housing Rights Service.
- Housing Rights, 2015. *Letting Fees in Northern Ireland: an update on investigation of the practice of charging letting fees*, s.l.: Housing Rights.
- Long, M., 2014. *The Impact of Clarification on Letting Agent Fees in Scotland*, s.l.: Shelter and BDRC.
- NALS, 2016. *Letting Agent Fees Survey*, s.l.: National Approved Letting Scheme.
- Reeve, K. et al., 2016. *Home: No less will do*, s.l.: Crisis.
- Rettie, 2014. *The Impcat of Legislation on the Letting Agents Fees in Scotland: Quantitative analysis*, s.l.: Shelter.
- Scottish Government, 2012. *Consultation on the Charging of Premiums in the Private Rented Sector*, Edinburgh: The Scottish Government.
- Shelter Cymru, 2014. *Fit to Rent? Today's private rented sector in Wales*, s.l.: Shelter Cymru.
- Shelter Cymru, 2016. *Letting go: why it's time for Wales to ban letting agent fees*, s.l.: Shelter Cymru.
- Shelter, 2011. *Premiums in the Private Rented Sector*, s.l.: Shelter Scotland.
- Shelter, 2013a. *End letting fees: Lessons from the Scottish Lettings Market*, London: Shelter.
- Shelter, 2013b. *Letting agencies: The price you pay*, s.l.: Shelter.
- The Property Ombudsman, 2017. *Response from The Property Ombudsman to 'Banning letting agency fees paid by tenants: A consultation paper' June 2017*, s.l.: The Property Ombudsman.

Welsh Government, 2017. *Private sector rents for Wales, 2016*, s.l.: Welsh Government.

Which?, 2012. *Renting roulette: Consumer experience of the lettings market*, s.l.: Which?.