

RHIF YMCHWIL GYMDEITHASOL: 48/2017

DYDDIAD CYHOEDDI: 17/08/2017

Ymchwil i Ffioedd Asiantau Gosod i denantiaid

1. Crynodeb Gweithredol

Comisiynwyd yr astudiaeth hon gan Lywodraeth Cymru er mwyn ehangu eu dealltwriaeth o'r ffioedd asiant gosod a godir ar denantiaid sy'n rhentu yn Y Sector Rhentu Preifat (PRS) yng Nghymru, yn ogystal â goblygiadau posibl pe byddai'r ffioedd hyn yn cael eu gwahardd. Roedd yr ymchwil yn cynnwys cyfweiliadau gyda rhanddeiliaid ledled Cymru, yn ogystal ag yn yr Alban a ledled y DU; arolwg a wnaed gan 168 o asiantau yng Nghymru (a oedd yn rheoli oddeutu hanner yr eiddo PRS oedd yn cael eu rheoli gan asiantau yng Nghymru rhyngddynt); a dau arolwg ar wahân a wnaed gan gyfanswm o 278 o landlordiaid. Hefyd archwiliwyd data ar faint a gweithredu'r sector gan ffynonellau eraill, gan gynnwys Rhentu Doeth Cymru (RSW).

Mae Deddf Hawliau Defnyddwyr 2015 yn gorfodi asiantau i gyhoeddi tariff llawn o'u ffioedd. Fodd bynnag, nid oes unrhyw ddeddfau'n atal asiantaethau rhag codi ffioedd ar denantiaid yng Nghymru unwaith bod eiddo wedi'i gynnig iddynt, yn amodol ar dystlythyrau a gwiriadau boddhaol, a gellir gosod ffioedd ar unrhyw lefel.

Yn yr Alban, gwaherddir ffioedd sefydlu i denantiaid, tra bod Lloegr a Gogledd Iwerddon fel ei gilydd wedi ymgynghori'n ddiwedddar ar gynigion i wahardd ffioedd sefydlu i denantiaid, a chyhoeddwyd yn ddiwedddar y bydd Llywodraeth y DU yn peri i'r gwaharddiad hwn ddod i effaith yn Lloegr.

2. Canfyddiadau allweddol o'r ymchwil

Arfer presennol

- Ar hyn o bryd mae oddeutu 400 - 700 o asiantau'n gweithredu yng Nghymru, a rheolir llety ym mhob awdurdod lleol gan amrediad o asiantaethau. Yn gyffredinol, rydym yn amcangyfrif bod 29% o'r tai a osodir yn breifat yng Nghymru'n cael ei reoli gan asiantaethau, gyda 7% pellach yn cael ei osod gan asiantau ond yn cael ei reoli gan landlordiaid wedyn.
- O'r 168 o asiantau gosod a gymerodd ran yn yr ymchwil hon, roedd 76 (46%) yn rhan o fusnes asiantaeth dai; roedd 74 (44%) yn asiantaethau gosod a rheoli penodedig, ac roedd 17 (10%) yn rhan o ryw fusnes ehangach.

Ffioedd a godir

- O'r 168 o asiantau gosod a gymerodd ran yn yr ymchwiliad hon, fe wnaeth 112 (84%) adrodd eu bod yn codi ffi sefydlu, ar gyfarfalledd o £178 ar gyfer pob tenantiaeth. Fe wnaeth yr arolwg ganfod, ar gyfarfalledd, bod y ffioedd a godir rhywfaint yn uwch mewn ardaloedd â rhenti uchel, a'u bod yn cael eu codi gan asiantaethau mwy. Yn gyffredinol, fe'i hamcangyfrifwyd o ddata arolwg bod 19% o incwm asiantaethau gosod yng Nghymru'n dod o ffioedd a godir ar denantiaid, oddeutu £10m y flwyddyn at ei gilydd.
- Mae dau draean o'r asiantau a arolygwyd (72 of 111) yn codi ffi sefydlog ar gyfer pob tenant neu denantiaeth ac nid oeddynt yn dadansoddi ffioedd yn ôl beth oeddynt yn ei gwmpasu, er bod rhai wedi darparu rhestr o'r hyn a gynhwysir yn y gost lawn. Roedd y mwyafrif yn teimlo bod hyn yn gliriach na "dewislen" o daliadau.
- Fe wnaeth 49 asiant o 131 (37%) adrodd eu bod yn codi ffi ar denantiaid ar gyfer adnewyddu tenantiaeth, a'r taliadau arferol yw £60, yn amrwyio o £15 hyd at £250. Fe wnaeth ychydig yn unig o asiantau adrodd eu bod yn codi ffi ar gyfer rhoi terfyn ar denantiaeth, oni bai fod y tenant am adael yn gynnar.
- Roedd yr ymchwiliad yn awgrymu bod y mwyafrif mawr o asiantau naill ai'n gofyn am flaendal cadw, neu'n defnyddio ffioedd a godir fel blaendal er mwyn sicrhau ymrwymiad gan denantiaid cyn llofnodi'r denantiaeth.
- Hefyd roedd y mwyafrif o asiantau (108 o 129; 84%) hefyd yn codi ffioedd ymlaen llaw ar landlordiaid, â chanolrif o £200 ar gyfer eiddo a reolir a £300 ar gyfer gwasanaethau gosod yn unig. Yn ychwanegol, roedd ffioedd rheoli misol (a ddidynnir o'r rhent) yn 10% ar gyfarfalledd ar gyfer rheolaeth lawn, neu 7% ar gyfer casglu rhent yn unig.
- Fe wnaeth y landlordiaid a arolygwyd sy'n gosod eu heiddo eu hunain adrodd am godi ffioedd sefydlu'n brin yn unig, gyda dim ond 11 o 112 (10%) yn gwneud hynny, â chyfarfalledd o £125 ble codwyd ffi. Nid oedd y mwyafrif o landlordiaid yn cymryd blaendal cadw, yn lle roeddynt yn dibynnu ar gysylltiadau personol ac ymddiriedaeth i sicrhau ymrwymiad gan denantiaid posibl.

Pam codi ffioedd ar denantiaid?

- Fe wnaeth y 168 o asiantau a arolygwyd amcangyfrif bod tenantiaeth newydd fel arfer yn cymryd 14 awr staff i'w sefydlu, gan dynnu costau o oddeutu £92 oedd yn cael ei dalu i sefydliadau eraill. Fe wnaeth yr ymchwiliad ganfod awgrymiadau bod rhai o'r costau uchaf (ar gyfer pob tenantiaeth) yn gysylltiedig â mathau penodol o eiddo, megis HMOs, lle mae angen mwy o waith.
- Mae asiantau'n dadlau y cynhelir rhywfaint o'r gwaith wrth sefydlu tenantiaethau newydd, megis paratoi cytundeb tenantiaeth deg a rhestr eiddo fanwl, ar ran y tenant. Mae rhai ffioedd a godir yn ystod tenantiaeth yn perthyn i geisiadau tenantiaid, neu maent yn cael eu tynnu o ganlyniad i weithredoedd tenantiaid, ac roedd asiantau'n teimlo ei fod yn briodol codi'r ffioedd hyn ar y tenant.
- Roedd asiantau'n ystyried bod blaendal cadw'n angenrheidiol i sicrhau derbyniad gan denantiaid posibl. Nid oedd y mwyafrif o'r landlordiaid a arolygwyd (85 o 111 landlord; 77%) byth yn codi blaendal cadw, ond yn aml oeddynt yn adrodd cysylltiadau mwy anffurfiol gyda'u tenantiaid.

- Dywedodd asiantau a gyfwelwyd eu bod yn codi ffioedd ar denantiaid ar hyn o bryd oherwydd bod y farchnad osodiadau mor gystadleuol i landlordiaid, gyda thenantiaid yn haws eu canfod. Mae hyn yn golygu, er mwyn gweithredu'n llwyddiannus, bod angen i asiantau gadw costau'n isel ar gyfer landlordiaid.

Problemau â ffioedd

- Mae tystiolaeth sylweddol bod costau symud i mewn i neu rhwng eiddo PRS yn cyflwyno anawsterau ar gyfer tenantiaid, a bod ffioedd asiantaeth yn un o gydrannau'r costau hyn.
- Mae'r model o godi ffioedd ar landlordiaid a thenantiaid fel ei gilydd yn achosi diffyg tryloywder a phryderon bod y ddau'n ystyried eu bod wedi talu am yr un peth.
- Er gwaethaf diogelwch gan Ddeddf Hawliau Defnyddwyr 2015, mae pryderon yn dal i fodoli nad yw tenantiaid bob tro'n deall pa ffioedd a godir arnynt.
- Mae tenantiaid mewn sefyllfa farchnad wan oherwydd fel arfer nad oes ganddynt ddewis o asiantaeth. Yn wahanol i landlordiaid, ni allant chwilio o gwmpas am y fargen orau'n annibynnol i ddewis y tŷ maent ei eisiau. Mae'r dystiolaeth yn awgrymu'n gryf naill ai nad yw landlordiaid yn ymwybodol o'r ffioedd a godir ar denantiaid neu nad ydynt yn eu hystyried wrth benodi asiant.
- Mae'r prinder cyffredinol o dai, o gymharu â'r galw, yn golygu bod grymoedd y farchnad ar hyn o bryd yn gwrthio asiantau i gynyddu ffioedd i denantiaid er mwyn eu lleihau i landlordiaid.
- Fe wnaeth yr ymchwili hon ganfod bod ffioedd asiantaeth yn amrywio'n fawr ac ymddengys nad ydynt yn gysylltiedig â faint o waith a wneir. Ymddengys fod ffioedd ynghylch adnewyddu tenantiaeth yn ormodol weithiau am y gwaith sy'n gysylltiedig.

Effeithiau tebygol o waharddiad ar ffioedd

- Pan ofynnwyd iddynt am effaith gwaharddiad ar ffioedd, roedd 89 o 117 o asiantau (76%) yn teimlo ei fod yn debygol y byddai elw'n disgyn. Mae'n debygol y byddai rhai o'r costau'n cael eu trosglwyddo i landlordiaid, naill ai fel costau ymlaen llaw neu fel ffioedd rheoli uwch a ddidynnid o'r rhent.
- Roedd y mwyafrif o asiantau a arolygwyd yn poeni'n fawr ynghylch effaith gwahardd ffioedd i denantiaid ar eu model busnes. Pan ofynnwyd i fesur arwyddocad y gwaharddiad ar eu busnes o 1 i 5 (â 5 y mwyaf arwyddocaol), fe wnaeth 91 o 117 o asiantau (78%) ateb 4 neu 5.
- Dywed 76 o 93 o landlordiaid sy'n defnyddio asiantau (82%) y byddent yn codi rhenti pe byddai'r ffioedd maent yn eu talu i asiantaeth yn codi. Mae dadansoddiad o'r data'n awgrymu ei fod yn debygol y byddai hyn oddeutu £5 y mis, neu rhwng 0.5% ac 1% ar rent misol arferol.
- Mae grwpiau tenantiaid o blaid gwaharddiad ar ffioedd, hyd yn oed os bydd yn arwain at gynydd mewn rhenti, oherwydd bod rhent yn haws i denantiaid ymdopi ag ef o safbwynt ariannol. Mae rhai pryderon y gallai Lwfans Tai Lleol (LHA) syrthio ymhellach y tu ôl i renti pe byddai rhenti'n codi.

Dysgu gan yr Alban

- Cyn 2012, roedd deddfwriaeth yn yr Alban eisoes a oedd yn gwahardd “premiymau” rhag cael eu codi ar denantiaid Roedd dryswch eang ynghylch beth oedd y ddeddfwriaeth yn ei olygu, diffyg gorfodi, ac roedd ffioedd a godwyd ar denantiaid yn gyffredin.
- Mae'n anodd cadarnhau effaith y newid ar renti, gan fod newidiadau eraill wedi dod yn effeithiol ar yr un pryd yn yr Alban. Fe wnaeth dau adroddiad ar wahân ganfod bod oddeutu traean o asiantau wedi cynyddu ffioedd i landlordiaid, a bod lleiafrif o landlordiaid wedi cynyddu rhenti o ganlyniad. Fe wnaeth asesiad meintiol awgrymu effaith chwyddiannol fach o 1-2% ar renti.
- Ar y cyfan, ystyrir yn gyffredinol bod eglurhad 2012 wedi bod yn llwyddiannus i raddau helaeth o ran gwahardd ffioedd ymlaen llaw i denantiaid. Cafodd ei ystyried yn eang ei fod wedi cael effaith gyfyngedig ar y sector, gyda materion eraill yn peri mwy o bryder i asiantau.
- Erys diffyg eglurder ynghylch a yw dal blaendaliadau a chodi ffioedd ar drydydd partion (e.e. ar gyfer cyfeirnod) yn ganiataol o dan ddeddfwriaeth 2012.
- Er gwaethaf ymgyrchu gweithredol gan grwpiau tenantiaid, mae rhai materion yn parhau ynghylch gorfodi'r gwaharddiad. Amlygwyd yr angen i ganfod ffyrdd i orfodi newid heb ddibynnu ar denantiaid i gwyno gan randdeiliaid fel gwers allweddol i Gymru, pe byddai'n dewis gwahardd ffioedd.

3. Casgliadau

Mae tystiolaeth bod ffioedd ymlaen llaw i denantiaid yn gwaethygu'r anawsterau o ran cael mynediad i'r PRS. Fodd bynnag, mae gwaith i asiantau ei wneud wrth sefydlu tenantiaeth newydd. Mae'r ymchwil hon yn awgrymu nad yw asiantaethau yn gyffredinol yn gwneud elw gormodol ar ffioedd sefydlu. Ar y llaw arall, 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.

Fodd bynnag, nid oes unrhyw dystiolaeth gymhellol y dylai tenantiaid dalu ffioedd yn hytrach na landlordiaid:

Roedd y mwyafrif helaeth o'r gwaith a wneir gan asiantau yn waith y byddai'r landlord yn ei wneud eu hunain fel arall, ac felly yn wasanaeth a ddarperir ar gyfer landlord. Mae'r landlord yn dewis yr asiant ac yn gallu negodi ar ffioedd, neu'n dewis asiant gwahanol os yw'n anfodlon ar y cynnig. Go brin bod tenantiaid yn gallu dewis yr asiant yn annibynnol ar yr eiddo. Casglodd y dadansoddiad o ffioedd a chostau fod grymoedd y farchnad yn gweithredu'n aneffeithiol rhwng tenantiaid ac asiantau.

Mae profiad yr Alban yn awgrymu y gall y rhan fwyaf o'r ofnau sydd gan asiantau ynghylch gwaharddiad ar ffioedd i denantiaid fod yn ddi-sail. Pe byddai ffioedd i denantiaid yncael eu gwahardd, gallai asiantau adennill y costau o sefydlu tenantiaethau newydd yn y ffioedd y maent yn codi ar landlordiaid. Byddai hyn yn creu mwy o gymhelliant i landlordiaid hunanreoli. 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. Gallai ffioedd cynyddol i landlordiaid, ar y cyd â diwygiadau treth diweddar eraill, 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.

Mae achos cryf dros ganiatáu blaendal cadw bach; dros ganiatáu i asiantau godi ffi ar denantiaid sy'n torri pethau; a thros godi ffi ar denantiaid sydd eisiau gadael contract cyfnod penodol yn gynnar.

4. 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 partïon, gydag amser yr asiant gosod wrth oruchwylio 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 hyglwyf 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.

Awduron yr adroddiad: Anna Clarke, Michael Jones a Kathryn Muir



Adroddiad Llawn yr Ymchwiliad: Clarke, A, Jones, F M a Muir, K (2017). *Ymchwiliad i ffioedd Asiantau Gosod Cymreig 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

© Hawlfraint y Goron ISBN Digidol 978-1-78859-230-7