



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Bil Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc) (Cymru)

Bwriad y polisi mewn cysylltiad ag
is-ddeddfwriaeth sydd i'w gwneud o dan y Bil hwn

Mehefin 2018

Bil Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru)

Datganiad o fwriad y polisi mewn cysylltiad ag is-ddeddfwriaeth

Mae'r ddogfen hon yn rhoi syniad o fwriad y polisi mewn cysylltiad â'r is-ddeddfwriaeth y gallai Gweinidogion Cymru ei gwneud o dan Fil Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc) (Cymru) ("y Bil"). Paratowyd y datganiad er mwyn cynorthwyo'r Pwyllgor yn ystod y broses o graffu ar y Bil. Dylai gael ei ddarllen ar y cyd â'r Bil, y Memorandwm Esboniadol a'r Nodiadau Esboniadol cysylltiedig.

Diben y Bil yw gwahardd landlordiaid ac asiantiaid gosod eiddo (neu unrhyw berson arall) rhag gofyn am daliadau fel amod o roi neu o adnewyddu contract meddiannaeth safonol, neu o barhau â chontract o'r fath ("y contract").

- Mae'n drosedd i landlord neu asiant gosod eiddo (neu unrhyw berson arall) ei gwneud yn ofynnol i daliad gwaharddedig gael ei wneud iddynt neu i unrhyw berson arall, fel amod o roi neu o adnewyddu'r contract, neu o barhau a chontract o'r fath.
- Mae'n drosedd i landlord ei gwneud yn ofynnol i berson ymrwymo i gontract am wasanaethau gyda nhw neu gydag unrhyw berson arall, fel amod o roi neu o adnewyddu'r contract neu o barhau â chontract o'r fath (ond ni fydd yn drosedd os yw'r contract am wasanaethau'n darparu ar gyfer gwasanaethau i'w darparu gan berson y mae'r contract yn caniatáu'r hawl iddo feddiannu annedd).
- Mae'n drosedd i asiant gosod eiddo ei gwneud yn ofynnol i berson gytuno ar gontract am wasanaethau gyda'r asiant gosod eiddo, neu unrhyw berson arall fel amod o roi etc. y contract.
- Mae'n drosedd i landlord neu asiant gosod eiddo ofyn i fenthyciad gael ei roi i'r landlord, i'r asiant gosod eiddo neu i unrhyw berson arall fel amod o drefnu i roi etc. y contract.
- Mae person sy'n euog o drosedd sy'n ei gwneud yn ofynnol i daliad gwaharddedig gael ei wneud yn agored ar euogfarn ddiannod i ddirwy.
- Mae unrhyw daliad o arian yn daliad gwaharddedig oni bai ei fod yn daladwy gan landlord i asiant gosod eiddo mewn cysylltiad â gwaith asiantaeth gosod eiddo neu waith rheoli eiddo y mae'r asiant yn ymgymryd ag ef ar ran y landlord, neu ei fod yn daliad a ganiateir yn rhinwedd Atodlen 1. Mae Atodlen 1 yn cynnwys y taliadau hynny a ganiateir, h.y. rhent, blaendaliadau sicrwydd, blaendaliadau cadw, a diffyg daliadau.

Er hwylustod, mae'r Datganiad hwn yn cynnwys y pwerau i wneud is-ddeddfwriaeth dan y Bil.

Pan fo'n briodol bydd Llywodraeth Cymru yn ymgynghori ar reoliadau drafft cyn iddynt gael eu gwneud.

RHEOLIADAU MEWN PERTHYNAS Â:	Diffiniad o daliadau a ganiateir
Rhan y Bil:	2
ADRAN	7(1)
DISGRIFIAD O'R PŴER	
Mae Adran 7(1) yn rhoi'r pŵer i Weinidogion Cymru ychwanegu, addasu neu ddileu cyfeiriad yn Atodlen 1 atategori o daliad a ganiateir (ond nid yw'r pŵer yn estyn i ddileu talu rhent o'r categorïau hynny).	
PAM Y MAE PŴER Y RHEOLIADAU YN OFYNNOL	
Efallai y bydd newidiadau i'r polisi neu gallai tystiolaeth ddod i'r amlwg fod angen gwneud newidiadau.	
BWRIAD Y POLISI MEWN CYSYLLTIAD Â'R RHEOLIADAU	
Mae'r taliadau a ganiateir yn adlewyrchu costau y gellir eu codi'n rhesymol ar ddeiliad contract mewn cysylltiad â'r contract. Mae nifer o'r ffioedd sy'n cael eu codi ar hyn o bryd gan asiantiaid gosod eiddo yn rhwystro llawer o denantiaid sy'n dymuno symud o fewn y sector rhentu preifat neu gael mynediad i'r sector hwnnw rhag gwneud hynny. Gallai newidiadau i bolisi neu arferion Llywodraeth Cymru yn y sector rhentu preifat arwain at orfod newid y taliadau a ganiateir mewn rhyw fodd. Mae'r pŵer yn golygu y gellid gwneud newidiadau i adlewyrchu amgylchiadau sy'n newid.	

RHEOLIADAU MEWN PERTHYNAS Â:	Lefel hysbysiad cosb benodedig
Rhan y Bil:	4
ADRAN	13(3)
DISGRIFIAD O'R PŴER	
Mae Adran 13(1) yn caniatáu i swyddog awdurdodedig awdurdod tai lleol roi hysbysiad cosb benodedig os oes rheswm i greu bod person wedi cyflawni trosedd o dan adran 2 neu 3. Mae Adran 13(3) yn caniatáu i Weinidogion Cymru roi swm gwahanol yn lle'r swm a bennir am y gosb.	
PAM Y MAE PŴER Y RHEOLIADAU YN OFYNNOL	
Mae'r pŵer hwn yn ofynnol rhag ofn bod tystiolaeth yn dod i'r amlwg fod lefel yr hysbysiad cosb benodedig yn rhwystr aneffeithiol.	
BWRIAD Y POLISI MEWN CYSYLLTIAD Â'R RHEOLIADAU	
Ystyrir bod lefel y gosb yn rhesymol a'i bod yn rhwystro troseddau rhag cael eu cyflawni. Os bydd tystiolaeth yn dod i'r amlwg fod y gosb wedi'i phennu ar lefel rhy isel neu rhy uchel, dymunwn ein bod yn gallu gweithredu'n gyflym i newid y swm fel ei bod yn gosb is neu uwch. Gallai newidiadau i arferion yn y diwydiant asiantaeth gosod eiddo neu newidiadau i ffactorau byw arwain at yr angen i addasu swm y gosb benodedig. Byddai'r pŵer yn rhoi'r hyblygrwydd i Weinidogion Cymru ymateb i'r sefyllfaoedd hynny.	

RHEOLIADAU MEWN PERTHYNAS Â:	Darpariaethau yn Neddf Hawliau Defnyddwyr 2015 mewn perthynas â chyhoeddi ffioedd asiantiaid gosod eiddo ar wefannau trydydd parti a chaniatáu i fwy nag un gosb gael ei gosod ar yr un asiant gosod eiddo mewn perthynas â'r un achos o dorri dyletswydd.
------------------------------	--

Rhan y Bil:	6
ADRAN	18(1)
DISGRIFIAD O'R PŴER	
<p>Gallai Rheoliadau o dan adran 18(1) ddiwygio Pennod 3 o Ran 3 o Ddeddf Hawliau Defnyddwyr 2015 (dyletswydd i roi cyhoeddusrwydd i ffioedd etc.) er mwyn sicrhau bod asiantiaid gosod eiddo yn cyhoeddi ffioedd ar-lein drwy unrhyw wefan trydydd parti. Byddai'r pŵer hwnnw hefyd yn sicrhau y gallai mwy nag un gosb gael ei gosod ar yr un asiant gosod eiddo mewn perthynas â'r un achos o dorri dyletswydd o dan Bennod 3 o Ran 3 o Ddeddf 2015.</p>	
PAM Y MAE PŴER Y RHEOLIADAU YN OFYNNOL	
<p>Mae adran 83 o Ddeddf 2015 yn gwneud darpariaeth ar gyfer cyhoeddi ffioedd asiantiaid gosod eiddo. Mae'r darpariaethau hyn yn sicrhau y gall unrhyw un sy'n defnyddio gwasanaethau'r asiant ddeall y ffioedd hynny sy'n debygol o gael eu codi arnynt. Fodd bynnag, er bod y pŵer yn ei gwneud yn ofynnol i asiant gosod eiddo gyhoeddi eu ffioedd yn eu mangre neu drwy eu gwefan, nid yw'n estyn i gyhoeddi'r ffioedd hynny ar wefannau trydydd parti. Mae hynny'n sicrhau bod gweithgareddau asiantiaid gosod eiddo yn addas i'r diben. Ond, yn gynyddol, mae darpar denantiaid yn dibynnu ar wefannau eiddo - y rhai mwyaf poblogaidd yw Rightmove a Zoopla - wrth chwilio ar lein am eiddo. Yn aml, nid yw ffioedd asiantiaid gosod eiddo yn cael eu cyhoeddi ar y gwefannau eiddo trydydd parti hyn, sy'n tanseilio'r gofyniad i gyhoeddi ffioedd. I sicrhau bod darpar denantiaid yn ymwybodol o'r costau posibl os bydd ffioedd yn cael eu cyhoeddi ar wefannau trydydd parti, mae'r pŵer hwn yn galluogi Gweinidogion Cymru i ddiwygio Pennod 3 o Ran 3 o Ddeddf 2015 er mwyn sicrhau bod gwefannau trydydd parti yn cyhoeddi ffioedd asiantiaid gosod eiddo yn gyson â'r hyn sydd eisoes ym Mhennod 3 o Ran 3 o Ddeddf 2015 ar gyfer asiantiaid gosod eiddo.</p> <p>Yn ychwanegol, mae adran 87(6) o Ddeddf 2015 yn datgan:</p> <p><i>Only one penalty under this section may be imposed on the same letting agent in respect of the same breach.</i></p> <p>Weithiau gallai achos o dorri dyletswydd barhau i ddigwydd oherwydd i asiant gosod eiddo fethu â chyhoeddi eu ffioedd, ac mewn achosion o'r fath byddai diwygio hynny'n caniatáu i fwy nag un gosb gael ei gosod ar yr un asiant gosod eiddo am yr un achos o dorri dyletswydd.</p>	
BWRIAD Y POLISI MEWN CYSYLLTIAD Â'R RHEOLIADAU	
<p>Byddai darpariaeth o'r fath yn atal y posibilrwydd y gallai darpar ddeiliaid contract chwilio am eiddo nad yw ffioedd asiantiaid gosod eiddo wedi'u hysbysebu. Byddai hynny'n estyn tryloywder o dan Ddeddf 2015 i'r ffioedd hynny sy'n cael eu rhoi ar wefannau trydydd parti. Gallai'r Rheoliadau hefyd ymdrin â phryderon sy'n ymwneud â'r ffaith y gallai asiantiaid gosod eiddo gyflawni troseddau niferus ac na ellir gosod cosb arall ar y pryd.</p>	

RHEOLIADAU MEWN PERTHYNAS Â:	Cymhwyso'r Bil i Denantiaethau Sicr
Rhan y Bil:	7
ADRAN	19(1)
DISGRIFIAD O'R PŴER	

Pŵer i wneud darpariaeth drosiannol er mwyn i'r Bil fod yn gymwys i denantiaeth sicr fel y'i diffinnir o dan Ddeddf Tai 1988 os na fydd Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 ("Deddf 2016") mewn grym yn llwyr erbyn dyddiad cychwyn y Bil.

PAM Y MAE PŴER Y RHEOLIADAU YN OFYNNOL

Mae tenantiaethau sicr yn niferus yn y sector rhentu preifat, ond byddant yn cael eu disodli gan gontractau meddiannaeth safonol ar ôl i Ddeddf 2016 ddod i rym. Os nad oedd contractau meddiannaeth safonol yn cael eu cyflwyno, byddai'r Bil wedi bod yn gymwys i denantiaethau sicr. Os nad yw Deddf 2016 mewn grym yn llwyr erbyn i'r Bil ddod i rym, yna ni fyddai darpariaethau'r Bil yn gymwys i denantiaethau sicr yn y sector rhentu preifat. Mae arnom angen pŵer i gymhwyso'r Bil i denantiaethau sicr (yn hytrach na chontractau safonol) os nad yw Deddf 2016 wedi'i rhoi ar waith yn llawn erbyn i'r Bil ddod i rym.

BWRIAD Y POLISI MEWN CYSYLLTIAD Â'R RHEOLIADAU

Bydd Rheoliadau o dan adran 19(1) yn sicrhau bod y Bil yn gymwys i denantiaethau sicr os nad yw Deddf 2016 mewn grym yn llwyr cyn i'r Bil gael ei basio. Bydd hynny'n sicrhau bod y math o denantiaeth y byddai Llywodraeth Cymru fel arall yn dymuno i'r Bil fod yn gymwys iddi, os nad oedd Deddf 2016 yn bodoli, yn cael ei chofnodi yn y darpariaethau. Yn ddelfrydol, bydd Deddf 2016 yn cael ei gweithredu cyn i'r Ddeddf hon ddod i rym, ac felly ni fyddai angen unrhyw reoliadau.

RHEOLIADAU MEWN PERTHYNAS Â:	Blaendaliadau sicrwydd
Rhan y Bil:	Atodlen 1
ADRAN	Paragraff 2(4)
DISGRIFIAD O'R PŴER	
Os yw swm y blaendal sicrwydd yn fwy na'r terfyn rhagnodedig, mae'r swm ychwanegol yn daliad gwaharddedig. Mae paragraff 2(4) yn darparu pŵer i Weinidogion Cymru bennu terfyn y blaendal sicrwydd y mae deiliad contract yn ei dalu fel sicrwydd ar gyfer cyflawni unrhyw rwymedigaethau o dan y contract, neu i ryddhau unrhyw atebolrwydd sy'n codi o dan y contract neu mewn cysylltiad â'r contract.	
PAM Y MAE PŴER Y RHEOLIADAU YN OFYNNOL	
I ganiatáu i Weinidogion Cymru bennu cap ar flaendaliadau sicrwydd er mwyn sicrhau nad yw landlordiaid yn gofyn am symiau sy'n fwy na'r cap.	
BWRIAD Y POLISI MEWN CYSYLLTIAD Â'R RHEOLIADAU	
Mae'r pŵer hwn yn sicrhau hyblygrwydd pe byddai angen gosod cap i gyfyngu swm y blaendal y gallai landlord neu asiant gosod eiddo ofyn amdano gan ddeiliad contract mewn cysylltiad â'r contract.	

RHEOLIADAU MEWN PERTHYNAS Â:	Newid ystyr "amrywiad a ganiateir" ym mharagraff 1
Rhan y Bil:	Atodlen 1
ADRAN	Paragraff 6
DISGRIFIAD O'R PŴER	
Mae paragraff 6 yn darparu y gallai rheoliadau ddiwygio ystyr "amrywiad a ganiateir" ym mharagraff 1 o Atodlen 1. Gallai rheoliadau ddiffinio amrywiad a ganiateir er enghraifft er mwyn diffinio amrywiad a ganiateir drwy gyfeirio at ba un	

a yw'n arwain at gynnydd neu at ostyngiad yn swm y rhent, neu os yw'r amrywiad a ganiateir yn ymwneud ag un o delerau'r contract fel y'i cytunwyd rhwng y partion, neu un o delerau'r contract a newidiwyd drwy gytundeb yn ddiweddarach. Caiff rheoliadau hefyd wneud diwygiadau canlyniadol i Bennod 3 o Ran 3 a Phennod 4 o Ran 7 o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (amrywio contractau meddiannaeth safonol).

PAM Y MAE PŴER Y RHEOLIADAU YN OFYNNOL

Mae'r pŵer hwn yn ofynnol rhag ofn bod tystiolaeth yn dod i'r amlwg fod landlordiaid wedi dod o hyd i ffordd i wyrdroi nod paragraff 1 drwy gynnwys taliadau o fewn rhent deiliaid contract.

BWRIAD Y POLISI MEWN CYSYLLTIAD Â'R RHEOLIADAU

Mae paragraff 1 o Atodlen 1 wedi'i ddatblygu i gyfyngu landlordiaid rhag codi tâl uwch am rent yn y lle cyntaf, i adlewyrchu unrhyw costau gall landlordiaid eu hysgwyddo gan asiantiaid gosod eiddo sy'n codi ffioedd a thaliadau y byddai asiantiaid wedi'u derbyn gan denantiaid cyn i'r Bil arfaethedig ddod i rym. Gallai newidiadau i bolisi neu arferion Llywodraeth Cymru yn y sector rhentu preifat arwain at orfod newid yr amrywiad a ganiateir i'r rhent mewn rhyw fodd os bydd bwriad y polisi yn cael ei danseilio mewn rhyw ffordd. Mae pŵer y rheoliadau yn caniatáu i ddiwygiadau gael eu gwneud i'r diffiniad o'r amrywiad a ganiateir i'r rhent.

RHEOLIADAU MEWN PERTHYNAS Â:	Terfyn amser ar gyfer cytundeb blaendaliadau cadw
Rhan y Bil:	Atodlen 2
ADRAN	Paragraff 2(3)

DISGRIFIAD O'R PŴER

Pan delir blaendal cadw mewn cysylltiad â chontract meddiannaeth safonol, rhaid iddo gael ei ad-dalu os yw'r partion yn ymrwymo i'r contract cyn y terfyn amser ar gyfer cytundeb, neu os yw'r partion yn methu ag ymrwymo i'r contract cyn y terfyn amser, sy'n bymtheg diwrnod ar ôl y diwrnod y telir y blaendal, er y gallai partion gytuno'n ysgrifenedig ar derfyn amser gwahanol ar gyfer cytundeb ("terfyn amser ar gyfer cytundeb"). Mae paragraff 2(3) yn caniatáu i Weinidogion Cymru ddiwygio'r terfyn amser ar gyfer cytundeb.

PAM Y MAE PŴER Y RHEOLIADAU YN OFYNNOL

Os bydd tystiolaeth yn dod i'r amlwg nad yw'r terfyn amser a bennir yn gweithio neu na all partion gytuno ar ddyddiadau gwahanol, yna gellid newid y terfyn amser. Bydd y pŵer hwn i wneud rheoliadau yn caniatáu i Weinidogion Cymru newid y terfyn amser ar gyfer cytundeb ac mae'n rhoi hyblygrwydd i newidiadau gael eu gwneud yn gyflym, os bydd angen.

BWRIAD Y POLISI MEWN CYSYLLTIAD Â'R RHEOLIADAU

Caiff y pŵer hwn ei ddefnyddio os bydd tystiolaeth fod y terfyn amser a ddarperir ar ei gyfer yn aneffeithiol.

RHEOLIADAU MEWN PERTHYNAS Â:	Darpariaeth atodol, gysylltiedig, ganlyniadol, drosiannol, ddarfodol neu arbed
------------------------------	--

Rhan y Bil:	7
ADRAN	21(2)
DISGRIFIAD O'R PŴER	
Mae pŵer yn adran 21(2)(b) i wneud darpariaeth atodol, gysylltiedig, ganlyniadol, drosiannol, ddarfodol neu arbed os bydd Gweinidogion Cymru yn ystyried ei bod yn angenrheidiol er mwyn i'r Ddeddf gael effaith lawn.	
PAM Y MAE PŴER Y RHEOLIADAU YN OFYNNOL	
I allu gwneud darpariaeth ategol yn y rheoliadau o dan y Ddeddf.	
BWRIAD Y POLISI MEWN CYSYLLTIAD Â'R RHEOLIADAU	
Mae pŵer i wneud rheoliadau o dan y Bil ynglŷn ag darpariaethau atodol, gysylltiedig, ganlyniadol, drosiannol, ddarfodol neu arbed. Mae angen y ddarpariaeth hon i sicrhau bod y Bil yn gweithio ochr yn ochr â'r ddeddfwriaeth bresennol ac er mwyn i'r broses o'i roi mewn grym fynd rhagddi'n rhwydd.	

RHEOLIADAU MEWN PERTHYNAS Â:	Yn dod i rym
Rhan y Bil:	7
ADRAN	24
DISGRIFIAD O'R PŴER	
Mae darpariaethau'r Ddeddf sy'n weddill yn dod i rym ar ddiwrnod a bennir gan Weinidogion Cymru.	
PAM Y MAE PŴER Y RHEOLIADAU YN OFYNNOL	
Mae'r pŵer hwn yn ofynnol i gychwyn rhoi darpariaethau'r Bil sy'n weddill ar waith ar ddiwrnod a bennir gan Weinidogion Cymru.	
BWRIAD Y POLISI MEWN CYSYLLTIAD Â'R RHEOLIADAU	
Bydd Gorchymyn Cychwyn yn pennu'r dyddiad y bydd darpariaethau'r Bil sy'n weddill yn dod i rym.	