



Ein cyf/Our ref MAL/RE/0745/18

John Griffiths AC  
Cadeirydd  
Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau  
Cynulliad Cenedlaethol Cymru  
Bae Caerdydd  
Caerdydd  
CF99 1NA

[SeneddCommunities@cynulliad.cymru](mailto:SeneddCommunities@cynulliad.cymru)

27 Tachwedd 2018

Annwyl John,

Rwy'n ysgrifennu yn dilyn y ddadl ar yr Egwyddorion Cyffredinol a gynhaliwyd ar 6 Tachwedd mewn perthynas â Bil Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru). Yn ystod y ddadl, roeddwn wedi cadarnhau y byddwn yn ysgrifennu at aelodau'r Pwyllgor i nodi fy safbwynt ar rai o'r materion a godwyd gan Aelodau'r Cynulliad.

Yn ystod y broses o graffu ar y Bil, mae diffyg daliadau sy'n torri contract wedi bod yn destun pryder i Aelodau'r Pwyllgor. Rwy wedi cadarnhau fy mwriad i ddatblygu canllawiau i'w defnyddio gan asiantiaid a landlordiaid sy'n delio â thaliadau a ganiateir o dan y Bil. Rhoddais wybod y bydd y canllawiau'n cael eu datblygu gyda chymorth a chyfraniad rhanddeiliaid allweddol, ac mae trefniadau'n cael eu gwneud i sicrhau bod hynny'n digwydd. Mae'n bosibl cynnig syniad cyffredinol o gynnwys y canllawiau i aelodau'r Pwyllgor ar hyn o bryd. Ond, dylwn dynnu eich sylw at y ffaith mai syniadau cynnar ydynt, ac y bydd fersiwn derfynol o'r canllawiau yn dilyn cyngor a chyfraniadau gan randdeiliaid. Rwy wedi atodi amlinelliad o gynnwys a chwmpas y canllawiau ac rwy'n gobeithio y bydd y rhain yn helpu i sicrhau aelodau'r Pwyllgor o'n hamcanion.

Roedd argymhelliad 6 o adroddiad y Pwyllgor yn gofyn i welliant gael ei wneud fel bod y Bil yn datgan bod ffioedd gadael wrth derfynu contract meddiannaeth safonol yn daliadau gwaharddedig. Roedd adroddiad y Pwyllgor yn nodi rhywfaint o'r dystiolaeth yr oeddwn wedi'i darparu a oedd yn cadarnhau bod y Bil yn atal y ffioedd hyn rhag cael eu codi ar denantiaid. Fodd bynnag, rwy'n cydnabod bod ansicrwydd a chamddealltwriaeth o hyd ynghylch yr agwedd hon ar y Bil, ac rwy'n bwriadu cyflwyno gwelliant yng Nghyfnod 3 i egluro hyn ac i egluro pa daliadau y gellir eu gwneud ar ôl i gontract ddod i ben yn unol ag argymhelliad y Pwyllgor.

Bae Caerdydd • Cardiff Bay  
Caerdydd • Cardiff  
CF99 1NA

Canolfan Cyswllt Cyntaf / First Point of Contact Centre:  
0300 0604400

[Correspondence.Rebecca.Evans@gov.wales](mailto:Correspondence.Rebecca.Evans@gov.wales)  
[Gohebiaeth.Rebecca.Evans@llyw.cymru](mailto:Gohebiaeth.Rebecca.Evans@llyw.cymru)

Rydym yn croesawu derbyn gohebiaeth yn Gymraeg. Byddwn yn ateb gohebiaeth a dderbynnir yn Gymraeg yn Gymraeg ac ni fydd gohebu yn Gymraeg yn arwain at oedi.

We welcome receiving correspondence in Welsh. Any correspondence received in Welsh will be answered in Welsh and corresponding in Welsh will not lead to a delay in responding.

Roedd argymhelliad 11 o adroddiad y Pwyllgor yn gofyn i Lywodraeth Cymru roi ystyriaeth bellach i ddilyn dull sy'n cynnwys gwahanol haenau neu fandiau o gosbau sy'n gysylltiedig â hysbysiad cosb benodedig. Yn dilyn ystyried yn ofalus oblygiadau hysbysiad cosb benodedig sy'n cynnwys haenau gwahanol, nid wyf o'r farn bod cynnig ymarferol ar gael a fyddai'n gwella'r Bil. Mae'n bwysig cydnabod bod hysbysiadau cosb benodedig yn un rhan o'r broses orfodi yn unig, a bod opsiynau eraill ar gael i'r awdurdod tai lleol. Mae hynny'n cynnwys yr opsiwn o gychwyn achos yn syth os oedd y drosedd yn cyfiawnhau hynny. Mae unrhyw benderfyniad i wneud hynny'n debygol o gael ei ddylanwadu gan gamau ac amgylchiadau asiant neu landlord. Gallai hynny olygu os bydd awdurdod tai lleol yn ystyried bod hysbysiad cosb benodedig yn debygol o fod yn aneffeithiol mewn perthynas ag achos penodol, gallent fynd â'r mater yn syth i'r llys. Os profir bod trosedd wedi'i chyflawni, nid oes unrhyw derfyn ar lefel y gosb y gallai llys benderfynu ei rhoi.

Gallai datblygu dull sy'n seiliedig ar haenau neu fandiau achosi risg, sef y gallai nifer fach o asiantiaid neu landlordiaid, yn enwedig y rheini ar ymylon y sector, geisio tanseilio'r dull hwnnw drwy gymryd camau fel rhannu portffolio eiddo, neu hawlio incwm is o eiddo fel bod landlord neu asiant yn gymwys i fanteisio ar gosb is. Yn y pen draw, os oedd Rhentu Doeth Cymru yn ymwybodol bod erlyniad yn erbyn tenant neu landlord yn llwyddiannus, gallent benderfynu dadwneud neu beidio ag adnewyddu trwydded yr asiant neu'r landlord fel na allent weithredu yng Nghymru – a hynny ar sail y ffaith nad oeddent bellach yn gymwys i gael trwydded.

Roeddwn am gadarnhau i'r Pwyllgor hefyd, yn unol ag argymhelliad 6 o adroddiad y Pwyllgor Materion Cyfansoddiadol a Deddfwriaethol, fod yr asesiad o'r effaith ar breifatrwydd sy'n gysylltiedig â'r Bil wedi'i gyhoeddi ar y dudalen we ganlynol:

<https://gov.wales/topics/housing-and-regeneration/legislation/renting-homes-fees/?skip=1&lang=cy>

Rwy'n gobeithio y bydd y llythyr hwn o fudd i aelodau'r Pwyllgor cyn sesiwn nesaf y Pwyllgor ar 29 Tachwedd.

Yn gywir,



**Rebecca Evans AC/AM**  
Y Gweinidog Tai ac Adfywio  
Minister for Housing and Regeneration

## **Scope and structure of guidance in respect of permitted payments**

### **1. Payments between Landlord and Agent**

- A payment of money is permitted if it is payable by a landlord to a letting agent in respect of lettings work or property management work carried out by the agent on behalf of the landlord.

### **2. Rent and limits upon rent**

- What constitutes rent
- What can be charged
- When can rent be raised

### **3. Holding Deposit**

- Deadline for agreement and repayment
- Excess Holding Deposit
- Right to retention of Holding Deposit for providing false and misleading information

### **4. Security Deposit**

- Tenancy Deposit Protection legislation
- Excess Security Deposit (if a limit is prescribed by regulations)

### **5. Payments in Default**

- Definition of Payment in Default
  - Occurrences which may lead to a Payment in Default, such as:
    - *Late payment of rent*
    - *Missed appointments*
    - *Avoidable or purposeful damage to property*
    - *Replacement keys*
    - *Emergency call-out fees*
- How to write Payments in Default into a contract with a tenant
  - *Clarity about contract governing what can, and by default, can't be charged as a Payment in Default*
- How to charge Payments in Default when something goes wrong.
  - *When something goes wrong, how a landlord or agent should charge a Payment in Default*
  - *Landlords and agents should be mindful of personal circumstances of tenant before requiring a Payment in Default*
- Reasonable charges for Payments in Default.
  - *Payments in Default should be proportionate and take into consideration actual losses*