



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Deddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd Etc.) (Cymru) 2019: Canllawiau i landordiaid ac asiantiaid

Cynnwys

1. Y gwaharddiad	4
Beth mae'r Ddeddf yn ei ddarparu:	4
Beth mae hyn yn ei olygu?	4
Pryd mae'r gwaharddiad yn dechrau?	4
A yw hyn yn gymwys i gytundebau tenantiaeth cyfredol?	4
Contractau Meddiannaeth Safonol	5
Beth y gallaf ofyn i denant ei dalu (taliadau a ganiateir)?	5
Beth mae'r Ddeddf yn ei wahardd (taliadau gwaharddedig)?	5
Telerau cytundeb tenantiaeth nad ydynt yn rhwymo	5
Taliad am ddod â chytundeb tenantiaeth i ben yn gynnar	6
Taliadau am newid rhannwr	6
Taliadau am ddiwygio cytundeb tenantiaeth	6
Taliadau rhwng landlord ac asiant	6
Ffioedd atgyfeirio	7
2. Rhannau eraill o'r Ddeddf	8
Troseddau eraill	8
3. Rhent (a therfynau rhent)	9
Amrywiadau mewn rhent	9
Amrywiadau a ganiateir	9
4. Blaendaliadau Sicrwydd/Tenantiaeth	10
Beth yw blaendal sicrwydd/tenantiaeth?	10
Deddfwriaeth Diogelu Blaendal Tenantiaeth	10
Blaendal sicrwydd ychwanegol ar gyfer amgylchiadau gwahanol	10
Blaendal sicrwydd ychwanegol (os rhagnodir terfyn gan reoliadau)	10
Opsiynau amgen i flaendal tenantiaeth	10
5. Blaendaliadau cadw	12
Beth yw blaendal cadw?	12
Faint yw wythnos o rent?	12
Terfyn amser ar gyfer cytundeb ac ad-dalu	13
Hawl i ddefnyddio blaendal cadw ar gyfer blaendal sicrwydd neu rent	14
Hawl i gadw blaendal cadw am ddarparu gwybodaeth anwir a chamarweiniol	14
Hawl i gadw blaendal cadw am fethu ag ymrwymo i gytundeb tenantiaeth	14
Blaendal cadw ychwanegol	14
6. Diffygdaliadau	16
Diffiniad o ddiffygdaliadau	16
Diffygdaliadau mewn contract â thenant	17

Sut i godi diffyg daliadau pan aiff rhywbeth o'i le.....	17
Diffyg daliadau – didynnu o flaendal sicrwydd/tenantiaeth	17
7. Taliadau eraill a ganiateir	18
Taliadau mewn cysylltiad â'r dreth gyngor.....	18
Taliad mewn cysylltiad â darparu cyfleustodau.....	18
Taliadau mewn cysylltiad â thrwydded deledu	18
Taliad mewn cysylltiad â gwasanaethau cyfathrebu	18
8. Troseddau a gorfodi	19
Beth yw'r troseddau y mae'r Ddeddf yn eu cyflwyno?	19
Beth yw'r cosbau am y troseddau hyn?	19
Gallu tenant i adennill taliadau gwaharddedig.....	20
Cyfyngiadau ar geisio meddiannu eiddo	20
A fydd unrhyw gamau gorfodi yn cyfrif yn erbyn fy nhrwydded Rhentu Doeth Cymru?.....	20
Pwy fydd yn gwneud y gwaith gorfodi?.....	20

Noder: bwriedir i'r ddogfen hon eich helpu i gydymffurfio â Deddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) 2019, ynghyd â materion cysylltiedig. Nid yw'n statudol.

1. Y gwaharddiad

Beth mae'r Ddeddf yn ei ddarparu:

Mae Adrannau 2 a 3 o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) 2019 ("y Ddeddf") yn creu troseddau i landlord neu asiant ei gwneud yn ofynnol i berson wneud taliad gwaharddedig, neu ymrwymo i gontract am wasanaethau, neu ei gwneud yn ofynnol bod benthyciad yn cael ei roi yn gydnabyddiaeth am roi neu am adnewyddu neu am barhau â chontract meddiannaeth safonol, neu'n unol â theler mewn contract meddiannaeth safonol.

Beth mae hyn yn ei olygu?

- Mae unrhyw daliad y mae'n ofynnol i denant ei dalu mewn perthynas â **tenantiaeth fyrddaliadol sicr**¹, oni chaniateir hynny gan y Ddeddf, wedi'i wahardd ac mae'n "daliad gwaharddedig". Yn y canllawiau hyn cyfeirir ato fel "y gwaharddiad".
- Ni all landlordiaid nac asiantiaid ei gwneud yn ofynnol bod benthyciad yn cael ei roi iddynt, na'i gwneud yn ofynnol i berson ymrwymo i gontract am wasanaethau gyda nhw fel amod tenantiaeth.

Pryd mae'r gwaharddiad yn dechrau?

Bydd y gwaharddiad yn dechrau pan ddaw'r Ddeddf i rym, ar 1 Medi 2019.

A yw hyn yn gymwys i gytundebau tenantiaeth cyfredol?

Nac ydy. Ni fydd unrhyw gytundeb tenantiaeth yr ymrwymir iddo cyn 1 Medi 2019 yn ddarostyngedig i ofynion y Ddeddf. Fodd bynnag, nid yw'r gwaharddiad yn gymwys lle y'i gwnaed yn ofynnol i wneud taliad, rhoi benthyciad neu ymrwymo i gontract am wasanaethau cyn 1 Medi 2019 neu mewn perthynas â gofyniad sy'n rhan o gytundeb tenantiaeth yr ymrwymir iddo cyn y dyddiad hwnnw. Felly gallai fod yn ofynnol o hyd i denant a lofnododd gytundeb tenantiaeth ar 31 Awst 2019 dalu am rywbeth a fyddai fel arall yn cael ei wahardd gan y Ddeddf hon.

Bydd y Ddeddf yn gymwys pan fydd y cytundeb tenantiaeth hwnnw wedi dod i ben, ac yr ymrwymir i gytundeb tenantiaeth newydd.

¹ Nid yw'r Ddeddf hon yn effeithio ar unrhyw denantiaeth ar wahân i denantiaeth fyrddaliadol sicr.

Contractau Meddiannaeth Safonol

Mae'r Ddeddf yn cyfeirio at gontract meddiannaeth safonol a deiliad contract. O dan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016, bydd contract meddiannaeth safonol yn cymryd lle tenantiaeth fyrddaliol sicr. Fodd bynnag, nid yw Deddf 2016 mewn grym eto. Yn rhinwedd rheoliad 3 o Reoliadau Deddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) 2019 (Darpariaeth Drosiannol ar gyfer Tenantiaethau Byrddaliadol Sicr) 2019, dylid darllen cyfeiriadau at gontract meddiannaeth safonol fel cyfeiriadau at denantiaeth fyrddaliadol sicr a dylid darllen cyfeiriadau at ddeiliad contract fel cyfeiriadau at denant o dan denantiaeth fyrddaliadol sicr o dan Ran 1 o Ddeddf Tai 1988. O ganlyniad bydd y gwaharddiad yn gymwys i denantiaethau byrddaliol sicr pan ddaw i rym ar 1 Medi.

Beth y gallaf ofyn i denant ei dalu (taliadau a ganiateir)?

- a. Rhent;
- b. Blaendal sicrwydd;
- c. Blaendal cadw;
- d. Taliadau yn achos diffyg daliad;
- e. Taliadau mewn cysylltiad â'r dreth gyngor;
- f. Taliadau mewn cysylltiad â chyfleustodau;
- g. Taliadau mewn cysylltiad â thrwydded deledu;
- h. Taliadau mewn cysylltiad â gwasanaethau cyfathrebu.

Beth mae'r Ddeddf yn ei wahardd (taliadau gwaharddedig)?

Mae unrhyw beth nas caniateir wedi ei wahardd gan y Ddeddf.

Mae hyn yn golygu bod unrhyw daliadau sy'n ofynnol ar ôl 1 Medi 2019 mewn perthynas â chytundebau tenantiaeth, megis ffioedd symud i mewn, symud allan (neu 'adael'), ffioedd gweinyddol, ffioedd rhestrau cynnwys a chyflwr, ffioedd gwarantwr ac ati yn daliadau gwaharddedig.

Os nad ydych yn siŵr a yw taliad yn un gwaharddedig ai peidio, dylech ystyried cysylltu â'r gwasanaeth Cyngor ar Bopeth, neu gael eich cyngor cyfreithiol eich hun. Gallech hefyd gysylltu â'r adran Dai yn eich awdurdod lleol, neu [Rhentu Doeth Cymru](#).

Efallai y byddwch hefyd am gael cyngor gan gorff proffesiynol sy'n cynrychioli landlordiaid a/neu asiantiaid.

Telerau cytundeb tenantiaeth nad ydynt yn rhwymo

Nid yw telerau mewn cytundeb tenantiaeth sy'n ei gwneud yn ofynnol i denant naill ai:

- wneud taliad gwaharddedig;
- ymrwymo i gontract am wasanaethau; neu
- wneud benthyciad,

yn rhwymo'r tenant. Fodd bynnag, bydd gweddiill y contract yn parhau i gael effaith.

Taliad am ddod â chytundeb tenantiaeth i ben yn gynnar

Mewn sefyllfaoedd lle mae tenant am adael tenantiaeth cyfnod penodol yn gynnar, mae gan y landlord neu'r asiant yr hawl i ddisgwyl cael eu talu am y denantiaeth i gyd. Fodd bynnag, ceir sefyllfaoedd lle gall y landlord neu'r asiant ddod i gytundeb â'r tenant i'w alluogi i adael yn gynnar. Gellir, er enghraifft, gytuno y bydd y tenant yn talu llai tra bo'r eiddo yn wag nes i'r landlord ddod o hyd i denant arall. Nid yw'r Ddeddf yn gwahardd unrhyw gytundeb y gall landlord a thenant ddod iddo pe bai'r tenant am adael y denantiaeth yn gynnar.

Taliadau am newid rhanwr

Ni all landlordiaid nac asiantiaid ei gwneud yn ofynnol yn gontractiol i dâl gael ei godi ar denantiaid am newid cytundeb cyd-denantiaeth i adlewyrchu newid rhanwr, os bydd un tenant yn gadael ac un arall yn dod yn ei le.

Taliadau am ddiwygio cytundeb tenantiaeth

Os bydd y naill barti neu'r llall am ddiwygio cytundeb tenantiaeth, ni all landlord neu asiant ei gwneud yn ofynnol yn gontractiol i dâl gael ei godi am wneud hynny.

Er enghraifft, os cytunir i dalu mwy o flaendal am y denantiaeth (i'w ddiogelu yn ôl y gofyn), a chynnwys mwy o amodau yn y cytundeb tenantiaeth, os bydd tenant am gadw anifail anwes.

Taliadau rhwng landlord ac asiant

Caniateir taliad ariannol os yw'n daladwy gan landlord i asiant gosod mewn cysylltiad â gwaith gosod neu waith rheoli eiddo² a wneir gan yr asiant ar ran y landlord.

Nid yw'r Ddeddf yn effeithio ar y gydberthynas gytundebol, nac unrhyw ffioedd y mae'r landlord a'i asiant yn cytuno arnynt.

² Fel y'u diffinnir yn Neddf Tai (Cymru) 2014

Ffioedd atgyfeirio

Gall asiantiaid gael ffioedd atgyfeirio gan rai darparwyr am atgyfeirio busnes tenant atynt, er enghraifft trefnu gwasanaeth band eang ar gyfer y tenant newydd gyda darparwr a ffefrir. Ni waherddir yr arfer hwn, ond rhaid i'r tenant ddeall nad oes rhaid iddo ymrwymo i unrhyw gontract penodol am wasanaethau, er enghraifft nodi bod yn rhaid iddo gael nwy a thrydan gan ddarparwr cyfleustodau penodol yn unig (os yw'r tenant yn gyfrifol am dalu'r darparwr yn uniongyrchol).

2. Rhannau eraill o'r Ddeddf

Troseddau eraill

Mae'n drosedd i landlord neu asiant ei gwneud yn ofynnol i denant neu drydydd parti ymrwymo i gontract am wasanaethau i'r landlord, asiant neu unrhyw un arall mewn perthynas â chytundeb tenantiaeth.³ Er enghraifft, ni allwch nodi bod yn rhaid i rywun dderbyn gwasanaethau cyfathrebu gan ddarparwr penodol fel un o amodau ei gontract. Yr eithriad i hyn yw os yw'r tenant yn cael llety fel un o amodau ei swydd, megis gofalwr sy'n byw yn yr eiddo, neu au-pair.

Ni all landlord nac asiant hysbysu tenant ei fod yn cael ei droi allan gan ddefnyddio gweithdrefn meddiannaeth adran 21⁴ os ydynt wedi gofyn am daliad gwaharddedig nad yw wedi'i ad-dalu neu nad ydynt wedi dychwelyd blaendal cadw lle mae methiant i'w ad-dalu yn gyfystyr â thorri gofynion Atodlen 2 i'r Ddeddf.

³ Nid yw hyn yn effeithio ar allu landlord nac asiant i ymrwymo i gontract am wasanaethau mewn perthynas â chytundeb tenantiaeth.

⁴ Adran 21 o Ddeddf Tai a Chynllunio 1988.

3. Rhent (a therfynau rhent)

Amrywiadau mewn rhent

Ni ddylai'r rhent newid dros gyfnodau tebyg. Os yw'r taliad rhent am un cyfnod yn fwy na swm y rhent sy'n daladwy mewn unrhyw gyfnod arall o'r un hyd, mae'r gwahaniaeth rhwng y ddau swm yn daliad gwaharddedig. Er enghraifft, ni allwch ei gwneud yn ofynnol i denant dalu £600 yn y mis cyntaf a £450 o'r ail fis ymlaen – bydd y swm ychwanegol o £150 ym mis un yn daliad gwaharddedig.

Amrywiadau a ganiateir

Mae eithriad i hyn o dan "amrywiad a ganiateir". "Amrywiad a ganiateir" yw un a wneir drwy gytundeb rhwng y landlord a'r tenant, neu o dan deler yn y contract sy'n darparu ar gyfer amrywio'r rhent, neu gan ddeddfwriaeth arall neu o ganlyniad i ddeddfwriaeth arall (er enghraifft pe bai angen amrywio'r rhent yn unol â Deddf arall, byddai hyn yn amrywiad a ganiateir).

4. Blaendaliadau Sicrwydd/Tenantiaeth

Beth yw blaendal sicrwydd/tenantiaeth?

Mae blaendal sicrwydd neu "denantiaeth" yn unrhyw swm o arian y bwriedir iddo gael ei ddal gan y landlord neu'r asiant fel sicrwydd rhag unrhyw golledion yr eir iddynt drwy weithredoedd y tenant.⁵

Fel rheol byddai'n cyfateb i ryw fis o rent.

Deddfwriaeth Diogelu Blaendal Tenantiaeth

Fel landlordiaid ac asiantiaid, rhaid i chi roi unrhyw flaendal mewn cynllun blaendal tenantiaeth a gefnogir gan y llywodraeth os ydych yn rhentu eich cartref ar denantiaeth fyrddaliol sicr a ddechreuodd ar ôl 6 Ebrill 2007. Gellir cofrestru blaendaliadau â'r canlynol:

[Deposit Protection Service](#)

[MyDeposits](#)

[Tenancy Deposit Scheme](#)

Blaendal sicrwydd ychwanegol ar gyfer amgylchiadau gwahanol

Er bod blaendaliadau sicrwydd arferol yn tueddu i gyfateb i rent o ryw fis i chwe wythnos, gall amgylchiadau godi sy'n golygu y byddwch am gymryd ychydig yn fwy o flaendal, er enghraifft os bydd gan denant anifeiliaid anwes, a all roi tawelwch meddwl i chi os byddant yn achosi unrhyw ddifrod. Mae'n iawn gofyn am fwy o flaendal o dan yr amgylchiadau hyn.

Blaendal sicrwydd ychwanegol (os rhagnodir terfyn gan reoliadau)

Ar hyn o bryd, nid oes terfyn ar swm blaendal, ond pe bai terfyn yn cael ei gyflwyno, caiff unrhyw swm sy'n fwy na'r terfyn hwnnw ei ystyried yn daliad gwaharddedig.

Opsiynau amgen i flaendal tenantiaeth

Gall rhai cwmnïau gynnig opsiynau amgen i flaendal traddodiadol, fel blaendal seiliedig ar yswiriant, lle gall tenant dalu cyfandaliad i ddarparwr trydydd parti, ac yna

⁵ Deddf Tai 2004

ffi flynyddol. Mae'r cynlluniau hyn yn sicrhau bod unrhyw symiau o arian sy'n daladwy i landlord ar ddiwedd tenantiaeth, a fyddai fel rheol yn cael eu didynnu o flaendal, yn cael eu talu'n uniongyrchol i'r landlord gan ddarparwr y cynllun. Yna bydd angen i'r tenant ad-dalu darparwr y cynllun.

Os bydd landlord neu asiant yn cytuno, gall tenant ddymuno gwneud trefniant o'r fath. Fodd bynnag, ni ddylai landlordiaid nac asiantiaid ei gwneud yn ofynnol i denant ymrwymo i'r fath gontract â darparwr penodol fel un o ofynion ei denantiaeth.

5. Blaendaliadau cadw

Beth yw blaendal cadw?

Blaendal cadw yw blaendal bach a delir gan denant er mwyn sicrhau ei fod yn cael eiddo. Mae'n galluogi'r landlord neu'r asiant i gadarnhau addasrwydd tenant. Mae'n warant i'r landlord bod y tenant yn ymrwymedig i rentu'r eiddo, ac yn warant i'r tenant y bydd y landlord yn cadw'r eiddo iddo, wrth aros i'r profion addasrwydd gael eu cwblhau'n llwyddiannus.

Gall swm blaendal cadw fod yn unrhyw swm hyd at uchafswm o wythnos o rent.

Ni all landlordiaid nac asiantiaid ofyn i denant am fwy nag wythnos o rent fel blaendal cadw (mae'r terfyn hwn yn seiliedig ar gyfanswm y rhent y cytunwyd arno ar gyfer yr eiddo). Er enghraifft, os oes tri thenant sy'n atebol ar y cyd am gyfanswm y rhent wythnosol y cytunwyd arno sef £240, ni allwch ofyn i bob tenant am flaendal cadw o £240. Yr uchafswm y gellid gofyn i'r grŵp hwn o denantiaid ei dalu fel blaendal cadw rhyngddynt fyddai £240. Yna gallant ddewis rhannu hyn yn gyfartal rhyngddynt fel bod pob un yn talu £80.

Nid yw'r terfyn o wythnos o rent ar flaendaliadau cadw yn swm a argymhellir, ond yr uchafswm y gellir ei gymryd. Nid oes rhaid i chi gymryd blaendal cadw a dylech ystyried fesul achos a yw'n briodol cymryd blaendal cadw a swm priodol y blaendal i'w gymryd.

Mae blaendal cadw yn rhoi'r hawl i gynnig cyntaf ar eiddo i denant felly dim ond un blaendal cadw ar gyfer un denantiaeth ar unrhyw un adeg y gallwch ei dderbyn.

Faint yw wythnos o rent?

Os ydych yn codi rhent bob mis, cyfrifiad syml yw rhannu'r swm misol â 4.35. Felly, er enghraifft, byddai rhent misol a gynigir o £650 yn rhoi swm wythnosol o £149.43 i chi. Dyma wedyn fyddai uchafswm y blaendal cadw y gallech ofyn amdano.

Geirda / gwiriadau credyd

Gallwch ofyn i denant roi gwybodaeth sy'n eich helpu i gynnal gwiriad geirda, megis:

- **cyfriflenni banc** – er mwyn asesu incwm tenant a'i allu i dalu rhent
- **geirda gan gyn-landlord** (ni allwch ofyn i denant dalu am hyn)
- **hanes prawf cyfeiriad** (fel arfer hyd at 3 blynedd)

- **manylion cyflogwr presennol** – gall cyflogwr gadarnhau incwm tenant a ph'un a ellir ymddiried ynddo ac a yw'n ddibynadwy ac yn onest.

Dylid nodi y gall Gweinidogion Cymru wneud rheoliadau a all nodi rhestr o'r wybodaeth y mae'n rhaid ei darparu i denant cyn y gellir cymryd blaendal cadw.

Mae sawl sefydliad trydydd parti, gan gynnwys cymdeithasau asiantiaid a landlordiaid, a fydd yn cynnal gwiriadau geirda proffesiynol i landlordiaid ac asiantiaid am gost fach – fel arfer ni ddylai gwiriad geirda llawn ar gyfer tenant gostio mwy na £30. Ni ellir trosglwyddo'r gost hon i'r tenant.

Gall landlordiaid ac asiantiaid hefyd dalu ffi fach i wirio'r Gofrestr o Ddyfarniadau, Gorchmynion a Dirwyon er mwyn gweld a yw tenant wedi cael Dyfarniad Llys Sirol (CCJ) yn y chwe blynedd diwethaf. Dyfarniad Llys Sirol yw dyfarniad a roddir gan lys sirol pan fydd rhywun wedi methu â thalu arian sy'n ddyledus ganddo - gallai dyfarniad o'r fath awgrymu bod gan y person broblemau ariannol neu ei fod yn cael trafferth i dalu biliau. Ni ddylech ddibynnu'n llwyr ar y wybodaeth hon yn unig gan y bydd tenantiaid efallai yn gallu bodloni telerau tenantiaeth, hyd yn oed os oes ganddynt ddyfarniad o'r fath.

Gall landlordiaid ac asiantiaid hefyd chwilio'r gofrestr methdaliad ac ansolfedd am ddim – bydd y gofrestr hon yn dweud wrthyhych a yw tenant wedi mynd yn fethdalwr neu wedi llofnodi cytundeb i ddelio â'i ddyledion yng Nghymru a Lloegr. Mae'r gofrestr ar gael yma: <https://www.insolvencydirect.bis.gov.uk/eir/>.

Rhaid i unrhyw wybodaeth y gofynnir amdani gael ei thrin yn unol â deddfwriaeth diogelu data berthnasol, gan gynnwys yn fwyaf diweddar, y Rheoliad Cyffredinol ar Ddiogelu Data a ddaeth i rym ym mis Mai 2018, a Deddf Diogelu Data 2018.

A allaf godi tâl am wiriad credyd?

Na allwch, ond gallai tenant drefnu gwiriad credyd ei hun, er na chewch fynnu ei fod yn defnyddio nac yn ymrwymo i gontract â darparwr penodol ar gyfer y gwasanaeth hwn.

Terfyn amser ar gyfer cytundeb ac ad-dalu

Rhaid ad-dalu blaendal cadw i'r tenant o fewn 15 diwrnod calendr i'w dalu. Gelwir hyn yn derfyn amser ar gyfer cytundeb. Gellir ei ymestyn, ond dim ond os bydd y ddau barti yn cytuno ar hynny yn ysgrifenedig.

Yn amodol ar osod yn erbyn blaendal sicrwydd neu rent, os bydd y ddau barti yn cytuno i ymrwymo i denantiaeth, yna rhaid ad-dalu'r blaendal i'r tenant o fewn saith diwrnod calendr i'r cytundeb hwnnw.

Os na fydd y ddau barti yn cytuno i ymrwymo i denantiaeth, yna rhaid ad-dalu'r blaendal o fewn saith diwrnod i'r terfyn amser ar gyfer cytundeb, boed hynny'n 15 diwrnod i'w dderbyn, neu ddyddiad arall fel y cytunir arno'n ysgrifenedig.

Hawl i ddefnyddio blaendal cadw ar gyfer blaendal sicrwydd neu rent

Efallai na fydd angen i landlord nac asiant ad-dalu blaendal cadw os caiff y swm hwnnw ei ddefnyddio ar gyfer y taliad rhent cyntaf neu'r blaendal sicrwydd ar gyfer y tenant hwnnw.

Hawl i gadw blaendal cadw am ddarparu gwybodaeth anwir a chamarweiniol

Efallai y bydd gan landlord neu asiant hawl i gadw blaendal cadw os bydd tenant wedi darparu gwybodaeth anwir neu gamarweiniol ar adeg gwneud cais am denantiaeth.

Gallai enghreifftiau o hyn gynnwys, ymhlith eraill, wybodaeth sy'n deillio o wiriadau geirda sy'n wahanol i'r hyn a ddarparwyd gan y tenant wrth wneud cais am y denantiaeth, megis geirdaon anwir, manylion camarweiniol am gyflogaeth bresennol (gan gynnwys statws cyflogaeth cyffredinol) neu ddarganfod bod gan y tenant Ddyfarniadau Llys Sirol er iddo ddweud nad oedd ganddo rai.

Mae'n bwysig nodi y bydd pob achos yn wahanol a byddai angen i landlord neu asiant fod yn fodlon bod y wybodaeth a ddarparwyd yn anwir neu y bwriadwyd iddi gamarwain, yn hytrach nag am fod y tenant wedi gwneud camgymeriad.

Hawl i gadw blaendal cadw am fethu ag ymrwymo i gytundeb tenantiaeth

Pe bai tenant yn dewis peidio ag ymrwymo i gytundeb tenantiaeth, neu'n methu â chymryd camau rhesymol i ymrwymo i gytundeb tenantiaeth, gall landlord neu asiant allu cadw'r blaendal cadw.

Byddai camau rhesymol yn cynnwys darparu'r wybodaeth y byddai ei hangen ar landlord neu asiant er mwyn sefydlu tenantiaeth ar gais. Unwaith eto, bydd pob achos yn wahanol a byddai angen i landlord neu asiant fod yn fodlon bod tenant yn glir ynghylch yr hyn yr oedd disgwyl iddo ei wneud ond ei fod wedi methu â chymryd y camau angenrheidiol fel y cytunwyd.

Blaendal cadw ychwanegol

Mae unrhyw flaendal cadw sy'n fwy nag wythnos o rent yn daliad gwaharddedig.

Gall fod angen i landlord neu asiant ofyn am rent ymlaen llaw, neu'r blaendal sicrwydd, cyn i gytundeb tenantiaeth gael ei lofnodi. Gallai hyn ddigwydd mewn achosion lle na all tenant lofnodi cytundeb yn bersonol cyn i'r denantiaeth ddechrau. Ar yr amod bod y tenant yn glir fod unrhyw daliad o'r fath yn flaendal rhent, neu'n flaendal sicrwydd, yna ni fyddai hwn yn cael ei ystyried yn flaendal cadw ychwanegol. Gall helpu i gofnodi'r taliadau yn ysgrifenedig e.e. derbynebau.

6. Diffygdaliadau

Pan ddaw'r Ddeddf i rym ar 1 Medi **mae'n bosibl y bydd yn ofynnol i denant wneud diffygdaliad cyn belled ag y bo'r taliad yn ofynnol o dan y cytundeb tenantiaeth.**

Er hynny, ceir darpariaeth yn y Ddeddf sy'n rhoi pwerau i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau mewn perthynas ag unrhyw ddisgrifiadau ychwanegol ar gyfer diffygdaliadau a therfynau rhagnodi ar ddiffygdaliadau (Atodlen 1, paragraff 6) a'r wybodaeth y byddai'n rhaid ei darparu i ddarpar denant cyn iddo dalu blaendal cadw (Atodlen 2, paragraff 11(3)).

Byddai unrhyw reoliadau a wneir o dan baragraff 6 Atodlen 1 yn dod i rym fel y darperir ar ei gyfer yn y Rheoliadau, os cytunir ar hynny gan y Cynulliad.

Diffiniad o ddiffygdaliadau

Mae diffygdaliad yn daliad sy'n ofynnol gan y landlord neu'r asiant sy'n deillio o dorri'r cytundeb tenantiaeth gan y tenant, boed hynny'n achos o dalu rhent yn hwyr neu fethiant arall.

Achlusuron yw'r rhain lle y byddai'n annheg i'r landlord fod yn gyfrifol am y gost o ganlyniad i weithredoedd y tenant.

Dyma enghreifftiau o ddiffygdaliadau:

- **Apwyntiadau a fethwyd** – megis landlord yn trefnu gyda thenant i gontractwr wneud gwaith adfer mewn eiddo, a thenant wedyn yn gwrthod caniatáu iddo ddod i mewn i'r eiddo, neu fod y tenant ddim gartref fel na all roi mynediad iddo, sy'n arwain at daliadau i'r landlord.
- **Difrod bwriadol i eiddo neu ddifrod y gellid bod wedi ei osgoi** – difrod i eiddo oherwydd esgeulustod neu ymddygiad diofal neu fwriadol y tenant.
- **Allweddi newydd** – y tenant yn colli'r allweddi sy'n golygu bod angen i'r landlord drefnu i allweddi newydd gael eu torri a'u rhoi i'r tenant.
- **Ffioedd argyfwng/galw allan y tu allan i oriau** – ffioedd yr eir iddynt am fod y landlord yn trefnu i rywun fynd i eiddo'r tenant ar gais tenant, megis saer cloeon neu rywun i osod gwydr newydd mewn ffenestr yn ystod oriau mân y

bore, pan fydd y broblem wedi ei hachosi gan y tenant yn y lle cyntaf, megis torri ffenestr yn fwriadol, neu gloi'r allweddi yn y tŷ.

Diffyg daliadau mewn contract â thenant

Gellir ond codi diffyg daliad os oes teler penodol yn y cytundeb tenantiaeth sy'n caniatáu ar gyfer taliad o'r fath.

Os bydd landlord yn ceisio codi diffyg daliad nas nodwyd yn y cytundeb tenantiaeth, yna mae'r taliad hwnnw yn waharddedig.

Sut i godi diffyg daliadau pan aiff rhywbeth o'i le.

Pan aiff rhywbeth o'i le, dylai landlord neu asiant gyfeirio yn y lle cyntaf at y cytundeb tenantiaeth i gadarnhau a fu achos o dorri teler. Os na thorwyd y cytundeb tenantiaeth, yna nid oes taliad yn ofynnol.

Dylai landlord neu asiant gysylltu â'r tenant wedyn i'w hysbysu ei fod yn credu bod achos o dorri'r contract. Dylid caniatáu i denant egluro ei sefyllfa, os bydd yn anghytuno bod achos o dorri'r contract wedi digwydd.

Dylai unrhyw orchymyn am ddiffyg daliad gael ei wneud yn ysgrifenedig.

Efallai y bydd landlord neu asiant hefyd am ystyried amgylchiadau personol y tenant cyn mynnu diffyg daliad. Er enghraifft, efallai na all tenant fforddio talu diffyg daliad i gyd ar unwaith, ond efallai y gall fforddio ei dalu dros gyfnod hwy o amser mewn rhandaliadau.

Diffyg daliadau – didynnu o flaendal sicrwydd/tenantiaeth

Nid yw'r Ddeddf yn newid gallu landlord i adennill colledion gwirioneddol yn ystod tenantiaeth o ganlyniad i weithredoedd tenant, o flaendal sicrwydd y tenant.

7. Taliadau eraill a ganiateir

Taliadau mewn cysylltiad â'r dreth gyngor

Mae unrhyw daliad y mae'n rhaid i denant ei wneud i gyngor mewn cysylltiad â'r dreth gyngor yn daliad a ganiateir.

Taliad mewn cysylltiad â darparu cyfleustodau

Taliad am neu mewn cysylltiad â darparu cyfleustod (dŵr, carthffosiaeth (gan gynnwys carthbyllau), nwy, trydan neu danwydd arall). Caniateir taliad tuag at welliannau effeithlonrwydd ynni o dan Gynllun y Fargen Werdd (o fewn ystyr adran 1 o Ddeddf Ynni 2011) os yw'n ofynnol o dan gytundeb tenantiaeth ac fe'i gwneir mewn cysylltiad â'r annedd sy'n destun y contract.

Taliadau mewn cysylltiad â thrwydded deledu

Mae taliad y mae'n ofynnol i denant ei wneud i'r Gorfforaeth Ddarlledu Brydeinig (y BBC) mewn cysylltiad â thrwydded deledu yn daliad a ganiateir.

Taliad mewn cysylltiad â gwasanaethau cyfathrebu

Mae taliad y mae'n ofynnol i denant ei wneud am neu mewn cysylltiad â gwasanaeth cyfathrebu yn daliad a ganiateir os yw'n ofynnol o dan gytundeb tenantiaeth ac fe'i gwneir mewn perthynas â'r annedd sy'n destun y contract. Mae hyn yn cynnwys taliadau am fynediad i'r rhyngrwyd, teledu cebl neu loeren neu am ddefnyddio ffôn heblaw ffôn symudol.

8. Troseddau a gorfodi

Beth yw'r troseddau y mae'r Ddeddf yn eu cyflwyno?

Mae'n drosedd i landlord ei gwneud yn ofynnol i daliad gwaharddedig gael ei wneud, neu i denant dalu benthyciad, neu ymrwymo i gontract am wasanaethau mewn perthynas â'i denantiaeth.

Mae'n drosedd i asiant ei gwneud yn ofynnol i daliad gwaharddedig gael ei wneud, neu i denant dalu benthyciad, neu ymrwymo i gontract am wasanaethau mewn perthynas â'i denantiaeth.

Mae'n drosedd i unrhyw berson fethu â chydymffurfio â hysbysiad a gyflwynwyd gan awdurdod gorfodi o dan y Ddeddf, sy'n gofyn am wybodaeth, neu ddarparu gwybodaeth anwir neu gamarweiniol mewn perthynas â'r hysbysiad hwnnw.

Beth yw'r cosbau am y troseddau hyn?

Gall awdurdod gorfodi roi hysbysiad cosb benodedig i landlordiaid neu asiantiaid gosod o £1,000 am droseddau'n ymwneud â'r canlynol:

- ei gwneud yn ofynnol i denant wneud taliad gwaharddedig, neu
- ei gwneud yn ofynnol i denant ymrwymo i gontract am wasanaethau mewn perthynas â thenantiaeth, neu
- ei gwneud yn ofynnol i denant wneud benthyciad mewn perthynas â thenantiaeth.

Gall awdurdod gorfodi ddewis erlyn rhywun a all, os caiff ei ddyfarnu'n euog, arwain at ddirwy (nad yw'n destun terfyn statudol) am:

- ei gwneud yn ofynnol i denant wneud taliad gwaharddedig, neu
- ei gwneud yn ofynnol i denant ymrwymo i gontract am wasanaethau mewn perthynas â thenantiaeth, neu
- ei gwneud yn ofynnol i denant wneud benthyciad mewn perthynas â thenantiaeth, neu
- ddarparu gwybodaeth anwir neu gamarweiniol mewn perthynas â hysbysiad a gyflwynwyd yn ceisio gwybodaeth.

Gall awdurdod gorfodi ddewis erlyn trosedd os oes methiant i gydymffurfio â hysbysiad a roddwyd o dan adran 10 o'r Ddeddf. Mae person sy'n cyflawni trosedd o dan adran 11(1) yn agored ar euogfarn i ddirwy nad yw'n fwy na lefel 4 ar y raddfa safonol (ar adeg cyhoeddi'r canllawiau, yr uchafswm presennol yw £2,500).

Caiff y llys sy'n euogfarnu person o drosedd o dan adran 2(1) neu 3(1) o'r Ddeddf orchymyn i'r troseddwr dalu swm y taliad o dan sylw neu mewn achos pan fo rhan o'r taliad wedi'i had-dalu, y swm sy'n weddill o'r taliad i'r person a'i talodd

Gallu tenant i adennill taliadau gwaharddedig

Gall tenant wneud cais i lys sirol am ad-daliad o unrhyw daliad gwaharddedig neu flaendal cadw. Fodd bynnag, ni all wneud hynny os bydd y landlord neu'r asiant yn destun achos troseddol mewn perthynas â'r taliad gwaharddedig neu'r blaendal cadw. Mae hyn am y gall barnwr orchymyn bod unrhyw daliad gwaharddedig neu flaendal cadw yn cael ei ad-dalu os caiff rhywun ei ddyfarnu'n euog.

Cyrff corfforaethol

Pan fydd corff corfforaethol (er enghraifft, cwmni cyfyngedig) yn cyflawni trosedd o dan y Ddeddf, gall "uwch-swyddog", neu berson y tybir ei fod yn gweithredu fel uwch-swyddog yn y cwmni, fod yn agored hefyd i gael ei erlyn am y drosedd.

Cyfyngiadau ar geisio meddiannu eiddo

Ni fydd landlord yn gallu rhoi hysbysiad adran 21, yn ceisio meddiannu eiddo, os:

- bydd landlord wedi derbyn taliad gwaharddedig ond heb ei ad-dalu.
- bydd landlord wedi derbyn blaendal cadw ond heb ei ad-dalu fel sy'n ofynnol yn ôl y Ddeddf, oni chaiff ei ddefnyddio tuag at y blaendal sicrwydd, neu'r mis cyntaf o rent.

A fydd unrhyw gamau gorfodi yn cyfrif yn erbyn fy nhrwydded Rhentu Doeth Cymru?

Mae gan awdurdodau lleol ddyletswydd i hysbysu Rhentu Doeth Cymru am unrhyw euogfarnau a wneir o ganlyniad i'r Ddeddf. Rhaid i Rhentu Doeth Cymru ystyried unrhyw euogfarnau fel rhan o'i ystyriaeth o b'un a yw rhywun yn "addas a phriodol" i ddal trwydded o dan Ran 1 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014.

Mae gan Rhentu Doeth Cymru y pŵer hefyd i ystyried unrhyw beth sy'n berthnasol yn eu barn nhw o ran addasrwydd i ddal trwydded, a all hefyd gynnwys manylion am hysbysiadau cosb benodedig am droseddau o dan y Ddeddf hon.

Pwy fydd yn gwneud y gwaith gorfodi?

Caiff y gwaith gorfodi ei wneud gan yr awdurdodau lleol neu gan Rhentu Doeth Cymru os bydd awdurdodau lleol yn rhoi caniatâd iddynt gymryd camau gweithredu ar eu rhan.