Rhentu Doeth Cymru
Rent Smart Wales

Llywodraeth Cymru
Welsh Government

propertymark

Fforwm Asiant Cymru

Panel Cwestiwn ac Ateb
20fed Tachwedd 2024

Cynnwys

Llywodraeth Cymru 4

Sut alla i roi mewnbwn i'r ymgynghoriad Papur Gwyn ynghylch sicrhau llwybr tuag at Dai Digonol, gan gynnwys Rhenti Teg a Fforddiadwyedd? 4

A fyddai angen cofnod blynyddol o gyflwr eiddo ar gyfer pob eiddo y mae asiant yn ei reoli? Rydym yn pryderu y byddai hyn yn creu baich gweinyddol sylweddol. 4

A oes unrhyw gosbau wedi'u cynllunio am fethu â gwneud yr adroddiad cyflwr blynyddol? 4

O ran y Mesur Hawliau Rhentwyr, beth os yw fy eiddo rhent yn anaddas i anifeiliaid anwes neu blant fyw ynddo? 4

Os yw'r ad-daliad ar gyfer y Dreth Trafodiadau Tir cyfradd uwch yn dod lle caiff tai eu trosglwyddo i'r Awdurdod Lleol i'w rheoli, a yw'n dileu'r angen am asiantau os yw'r tai yn cael eu rheoli gan yr awdurdod lleol? 4

Pam mae cymelliadau treth yn cael eu cynnig am ddefnyddio'r Cyngor fel yr asiant ac nad ydynt yn cael eu cynnig hefyd os defnyddir asiant masnachol? 4

Pam na ddylai pobl sy'n prynu tai ychwanegol i'w gosod gael yr ad-daliad Treth Trafodiadau Tir ar gyfer ail gartref ychwanegol os ydynt yn ei osod yn breifat? A allai Llywodraeth Cymru ad-dalu ar ôl iddo gael ei osod am 36 mis? 5

Mae gan Gymru Reoliadau Adeiladu gwahanol i Loegr. Mae cost gosod systemau chwistrellu yn fawr ac mae'n lleihau nifer y bobl sy'n barod i drosi eiddo yn eiddo preswyl, sydd felly'n lleihau'r cyflenwad posibl. Mae hyn yn gwneud llawer o wahaniaeth i drefi ar hyd y ffin â Lloegr. Pam mae angen systemau chwistrellu tân arnom mewn byngalos a thai deulawr newydd? 5

Mae'n ymddangos bod yr achos cyfreithiol presennol, lle gwnaed Adroddiadau Cyflwr Gosodiadau Trydanol/Archwiliadau a Phrofion Cyfnodol ond na chawsant eu cyhoeddi gan Gymdeithasau Tai, yn rhy gosbol. Er hynny, nid wyf yn credu bod canlyniad terfynol wedi ei gyrraedd. Ydy, mae peidio â chyflawni'r Adroddiad Cyflwr Gosodiadau Trydanol/Archwiliad a Phrawf Cyfnodol yn torri amodau a dylai fod canlyniad am beidio â gwneud hynny, ond mae'r syniad na ddylai deiliad y contract orfod talu unrhyw rent am y cyfnod nad ydy'r rhain wedi'u cyflawni, a bod modd byw yn yr annedd, yn ymddangos yn foesol anghywir. 6

A gaf gyfeirio at Ddeiliaid Contract fel tenantiaid o hyd? Beth yw'r gwahaniaeth? 6

Byddai'n fuddiol rhoi adnoddau i ddod o hyd i landlordiaid anghofrestredig a didrwydded nad ydynt yn bodloni'r safonau gofynnol. 6

A ellir dibynnu ar y data a gyhoeddwyd gan Rhentu Doeth Cymru? 6

Rhentu Doeth Cymru 8

Mae gwefan Rhentu Doeth Cymru yn lletchwith iawn, yn araf ac nid yw'n hawdd ei defnyddio. 8

Mae Rhentu Doeth Cymru wedi anfon e-bost ataf er mwyn rhoi gwybod i mi eu bod wedi cael gwybodaeth yn awgrymu ein bod yn torri amodau ein trwydded, ac fe oedd yn ymddangos yn fygythiol. 8

Pam na all Rhentu Doeth Cymru dderbyn cadarnhad asiant nad yw landlord bellach yn berchen ar eiddo yn hytrach nag angen i'r hen landlord dynnu ei enw/prawf cwblhau gan gyfreithiwr? 8

Sut gall landlord neu denant gael gwybod a yw'r person y mae'n ymwneud ag ef wedi'i drwyddedu – yn ogystal â'r cwmni? 9

Pan fyddaf yn gofyn i Rhentu Doeth Cymru am gyngor ar reoliadau, pam ydw i'n cael gwybod na allwch helpu? 9

Pa ddogfennau y mae'n rhaid i mi eu cyflwyno i denantiaid ar ddechrau contract? 9

Sut gallaf gael rhagor o wybodaeth am broses archwilio asiant Rhentu Doeth Cymru? 10

Rydych wedi archwilio 55% o asiantau (326 o 586). Pa mor hir fydd ei angen i gwblhau'r rhaglen? 10

Pa mor hir mae'n ei gymryd i gael yr adborth cychwynnol o archwiliad? 10

Sut gallaf baratoi ar gyfer archwiliad? 10

A yw landlordiaid sy'n hunanreoli yn cael eu harchwilio? 10

A yw'n ofyniad cyfreithiol i arolygu eiddo bob 12 mis? 11

A allaf benodi is-asiant? 11

A oes rhaid i mi gyhoeddi rhestr o'r ffioedd sy'n daladwy i landlordiaid neu denantiaid? 11

Pa ffioedd sydd wedi'u gwahardd? 12

Lle mae asiantau yn darparu gwasanaethau ar gyfer landlordiaid unigol a busnesau, a allant arddangos heb TAW hefyd?..... 13

A ganiateir codi ffi sydd 5% dros y gyfradd sylfaenol ar gyfer rhent hwyr pan fydd y cymal yn cael ei gario drosodd o Denantiaeth Fyrddaliol Sicr wedi'i drosi?..... 13

Rwy'n deall mai dim ond unwaith y flwyddyn y gellir cynyddu rhent, ond a ellir gwneud hyn ar unrhyw adeg ar gyfer y cynnydd cyntaf yn y rhent? 13

Pryd y dylwn gwblhau asesiad risg tân? 13

A yw'n ofyniad cyfreithiol i asiantau gosod eiddo wneud asesiad risg tân o'r rhannau cyffredin pan nad ydynt yn rheoli'r man hwnnw, neu a yw'n arfer da yn unig?..... 14

A oes angen mesurau diogelu ar fy musnes? 14

Pa ofynion Tystysgrif Perfformiad Ynni y mae'n rhaid i mi eu dilyn? 15

A yw'r eithriad Tystysgrif Perfformiad Ynni ar gyfer eiddo rhestredig yn dal i fod yn berthnasol ai peidio? 15

Os yw'r eiddo'n cael ei reoli, a ddylai'r asiant neu'r landlord gofrestru'r eithriad Tystysgrif Perfformiad Ynni?..... 16

Mae Tystysgrif Gosodiadau Trydanol ar gyfer adeilad newydd yn para 10 mlynedd. A fydd angen tystysgrif newydd o hyd ar ôl 5 mlynedd? 16

Mae gennyf dystysgrifau gan drydanwr yn cadarnhau bod y gwaith a amlygwyd gan Adroddiad Cyflwr Gosodiadau Trydanol wedi'u cwblhau. A fydd hyn yn ddigon neu a oes angen Adroddiad Cyflwr Gosodiadau Trydanol wedi'i ddiweddaru arnaf gan y trydanwr sy'n nodi ei fod yn foddhaol? 16

Beth yw safbwynt Rhentu Doeth Cymru ar Brofion Dyfeisiau Cludadwy? 16

Beth yw safbwynt Rhentu Doeth Cymru ar brofion radon?..... 17

Propertymark 18

Amlygodd archwiliad Rhentu Doeth Cymru broblemau gyda thempled datganiad ysgrifenedig Propertymark. Mae asiantau yn aros am fersiwn newydd i'w chyhoeddi gan Propertymark. Pryd y bydd hyn yn debygol o fod?..... 18

Llywodraeth Cymru

Sut alla i roi mewnbwn i'r ymgynghoriad Papur Gwyn ynghylch sicrhau llwybr tuag at Dai Digonol, gan gynnwys Rhenti Teg a Fforddiadwyedd?

Gallwch ymateb i'r Papur Gwyn ar wefan Llywodraeth Cymru:

Y dyddiad cau ar gyfer sylwadau yw 31/01/25.

A fyddai angen cofnod blynyddol o gyflwr eiddo ar gyfer pob eiddo y mae asiant yn ei reoli? Rydym yn pryderu y byddai hyn yn creu baich gweinyddol sylweddol.

Fel y cynigiwyd yn y Papur Gwyn - byddai'n ofynnol i bob eiddo rhent gael cofnod o gyflwr eiddo wedi'i uwchlwytho. Fel yr ydym wedi'i nodi yn y Papur Gwyn, rydym yn awyddus i weithio gydag asiantau i ddatblygu dull a fydd yn lleihau'r baich gweinyddol cymaint â phosibl.

A oes unrhyw gosbau wedi'u cynllunio am fethu â gwneud yr adroddiad cyflwr blynyddol?

Mae angen i ni ystyried ymatebion i'r Papur Gwyn i helpu i lywio ein dull gweithredu o ran gorfodi a chosbau. Fodd bynnag, os yw'n ffurfio rhan o'r Cod Ymarfer, neu amod trwydded, yna gallai methu â darparu cofnod cyflwr blynyddol arwain at landlordiaid neu asiantau trwyddedig yn wynebu cosbau o bosibl.

O ran y Mesur Hawliau Rhentwyr, beth os yw fy eiddo rhent yn anaddas i anifeiliaid anwes neu blant fyw ynddo?

Bydd amgylchiadau cyfiawn lle byddai'n anaddas i anifail anwes neu blentyn fyw mewn eiddo penodol. Bydd Llywodraeth Cymru yn cyhoeddi canllawiau i gynorthwyo'r penderfyniadau hyn.

Os yw'r ad-daliad ar gyfer y Dreth Trafodiadau Tir cyfradd uwch yn dod lle caiff tai eu trosglwyddo i'r Awdurdod Lleol i'w rheoli, a yw'n dileu'r angen am asiantau os yw'r tai yn cael eu rheoli gan yr awdurdod lleol?

Ni fydd y cynllun yn addas ar gyfer pob landlord ac mae cyllideb gyfyngedig ar gael i awdurdodau lleol i gefnogi'r prosiect.

Darllen mwy am Gynllun Lesio Cymru.

Pam mae cymelliadau treth yn cael eu cynnig am ddefnyddio'r Cyngor fel yr asiant ac nad ydynt yn cael eu cynnig hefyd os defnyddir asiant masnachol?

Ar hyn o bryd, rydym yn profi argyfwng tai gydag unigolion ac aelwydydd yn ei chael hi'n anodd dod o hyd i gartrefi. Mae gan yr awdurdod lleol ddyletswydd i gartrefu pobl

ddigartref ac agored i niwed. Mae'r cynllun lesio hwn yn rhan o becyn o fesurau i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy. Felly, mae'r cynnig Treth Trafodiadau Tir yn ymwneud ag annog y landlordiaid hynny sydd am ehangu eu portffolio i gofrestru ar gyfer y cynllun gydag eiddo newydd i gynyddu'r cyflenwad o eiddo rhent fforddiadwy.

Pam na ddylai pobl sy'n prynu tai ychwanegol i'w gosod gael yr ad-daliad Treth Trafodiadau Tir ar gyfer ail gartref ychwanegol os ydynt yn ei osod yn breifat? A allai Llywodraeth Cymru ad-dalu ar ôl iddo gael ei osod am 36 mis?

Fel y nodwyd yn y Papur Gwyn, mae Llywodraeth Cymru yn credu mewn partneriaeth gymdeithasol sy'n cynnwys egwyddor o "rywbeth yn gyfnewid am rywbeth". Yn ein cynnig drwy Gynllun Lesio Cymru, mae sicrwydd y bydd costau rhentu'r eiddo yn fforddiadwy drwy gydol y cyfnod gosod, a bydd cyflwr yr eiddo yn bodloni safonau penodol. Ni fyddai hyn yr un fath pe bai'n cael ei osod ar rent y farchnad heb unrhyw gyfyngiadau ar ba rent fyddai'n cael ei godi yn ystod y cyfnod, na rheolaeth ar gyfer cynnal a chadw ac atgyweirio.

Unwaith y bydd cyfnod lesio eiddo ar Gynllun Lesio Cymru yn dod i ben (os nad yw'n cael ei adnewyddu), yna caiff yr eiddo ei ddychwelyd i'r landlord a fydd yn gallu ei osod yn breifat.

Mae gan Gymru Reoliadau Adeiladu gwahanol i Loegr. Mae cost gosod systemau chwistrellu yn fawr ac mae'n lleihau nifer y bobl sy'n barod i drosi eiddo yn eiddo preswyl, sydd felly'n lleihau'r cyflenwad posibl. Mae hyn yn gwneud llawer o wahaniaeth i drefi ar hyd y ffin â Lloegr. Pam mae angen systemau chwistrellu tân arnom mewn byngalos a thai deulawr newydd?

O 1 Ionawr 2016 yng Nghymru, mae Rhan B (Diogelwch Tân) - Rheoliad Adeiladu Newydd 37A(1)(c) yn golygu bod angen system chwistrellu ym mhob tŷ a fflat newydd, gan gynnwys y rhai a ffurfiwyd drwy newid defnydd sylweddol. Darllen canllawiau rheoliadau adeiladu.

Mae systemau chwistrellu yn achub bywydau. Er y deellir baich y costau, ystyriwyd bod y budd o ddiogelwch ychwanegol, yn seiliedig ar gyngor gan y gwasanaethau tân a'r rheoliadau adeiladu, yn briodol. Gyda'r holl ddeddfwriaeth sydd wedi'i chyflwyno yng Nghymru, mae asesiadau risg yn cael eu cynnal a'u cyhoeddi sy'n cynnwys asesiadau effaith a chost.

Mae'n ymddangos bod yr achos cyfreithiol presennol, lle gwnaed Adroddiadau Cyflwr Gosodiadau Trydanol/Archwiliadau a Phrofion Cyfnodol ond na chawsant eu cyhoeddi gan Gymdeithasau Tai, yn rhy gosbol. Er hynny, nid wyf yn credu bod canlyniad terfynol wedi ei gyrraedd. Ydy, mae peidio â chyflawni'r Adroddiad Cyflwr Gosodiadau Trydanol/Archwiliad a Phrawf Cyfnodol yn torri amodau a dylai fod canlyniad am beidio â gwneud hynny, ond mae'r syniad na ddylai deiliad y contract orfod talu unrhyw rent am y cyfnod nad ydy'r rhain wedi'u cyflawni, a bod modd byw yn yr annedd, yn ymddangos yn foesol anghywir.

Bydd yn rhaid i ni aros am ganlyniad yr achos apêl er mwyn cael eglurder ynghylch y mater hwn. Yn y cyfamser, dylai landlordiaid ac asiantau sicrhau bod y tystysgrifau bob amser yn cael eu rhoi i'r tenant a bod gennych ddull o gofnodi hyn, rhag ofn y bydd her yn cael ei chyflwyno byth.

A gaf gyfeirio at Ddeiliaid Contract fel tenantiaid o hyd? Beth yw'r gwahaniaeth?

Cyflwynodd Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 fath newydd o denantiaeth o'r enw contract meddiannaeth ac mae'n disgrifio tenantiaid fel 'deiliaid contract'.

O fewn dogfennaeth gyfreithiol/contractau, mae angen cyfeirio at denantiaid fel 'deiliaid contract'.

Fodd bynnag, mewn amgylchiadau eraill, gellir defnyddio'r geiriau tenant/deiliad contract yn gyfnewidiol gan fod y gair tenant yn gyfarwydd i'r sector a'r cyhoedd.

Byddai'n fuddiol rhoi adnoddau i ddod o hyd i landlordiaid anghofrestredig a didrwydded nad ydynt yn bodloni'r safonau gofynnol.

Mae Rhentu Doeth Cymru yn gweithio gyda chynghorau lleol a llawer o randdeiliaid eraill i chwilio am weithredwyr nad ydynt yn cydymffurfio. Mae'r tîm gorfodi bellach wedi hen sefydlu ac mae ganddo 9 swyddog gorfodi. Gallwch weld ein gweithgareddau gorfodi ar y Dangosfwrdd Gorfodi.

A ellir dibynnu ar y data a gyhoeddwyd gan Rhentu Doeth Cymru?

Mae'r data ar wefan Rhentu Doeth Cymru yn adlewyrchu eiddo rhent cofrestredig yn gywir gan ei fod wedi'i dynnu o'r gronfa ddata. Dyma'r sefyllfa o ran rhent yng Nghymru fel yr adroddwyd gan landlordiaid ac asiantau. Mae unrhyw newid a wneir gan landlord heddiw yn cael ei adlewyrchu erbyn y diwrnod canlynol.

Os nad yw'r data'n adlewyrchu'r sefyllfa yn y sector yn gywir, y rheswm am hynny yw nad yw landlordiaid yn dadgofrestru eiddo rhent y maent yn ei werthu neu'n ei adael o fewn y 28 diwrnod sy'n ofynnol yn gyfreithiol.

Mae Rhentu Doeth Cymru yn gwneud llawer iawn o waith i wneud landlordiaid yn ymwybodol o'r rhwymedigaeth gyfreithiol hon trwy lythyrau a marchnata cyffredinol. Sylwer bod cyfanswm yr eiddo cofrestredig bellach yn agos iawn at y nifer cyn y dyddiad adnewyddu ym mis Tachwedd 2020/21.

Rhentu Doeth Cymru

Mae gwefan Rhentu Doeth Cymru yn lletchwith iawn, yn araf ac nid yw'n hawdd ei defnyddio.

Mae Rhentu Doeth Cymru yn cydnabod bod angen gwelliannau. Mae contract i gyflawni hyn a datblygiadau eraill wedi'i ddyfarnu a manyleb fanwl wedi'i hysgrifennu i sicrhau newidiadau. Rydym yn awyddus i glywed am unrhyw broblemau penodol, cysylltwch â ni gan ddefnyddio ein Ffurflen Cysylltu â ni.

Mae Rhentu Doeth Cymru wedi anfon e-bost ataf er mwyn rhoi gwybod i mi eu bod wedi cael gwybodaeth yn awgrymu ein bod yn torri amodau ein trwydded, ac fe oedd yn ymddangos yn fygythiol.

Fel yr awdurdod trwyddedu, mae gennym ddyletswydd i ymchwilio i'r holl faterion a phryderon sy'n cael eu hadrodd i ni. I wneud hyn, rydym yn eich hysbysu o'r mater ac yn gofyn am eich sylwadau. Mae'n rhaid i ni hefyd roi gwybod i chi am ganlyniadau posibl ymchwiliad. Rydym yn cael nifer sylweddol o adroddiadau, ac mae'n anodd gwneud galwad ffôn bob tro (er ein bod yn ceisio yn rheolaidd). Fodd bynnag, rydym yn ystyried unrhyw sylwadau a gyflwynwch a'u cofnodi ar ffeil.

Pam na all Rhentu Doeth Cymru dderbyn cadarnhad asiant nad yw landlord bellach yn berchen ar eiddo yn hytrach nag angen i'r hen landlord dynnu ei enw/prawf cwblhau gan gyfreithiwr?

Mae'r cofrestriad yn ddogfen/cofnod cyfreithiol ac felly mae angen tystiolaeth arnom cyn bod modd gwneud newid. Yn y gorffennol, rydym wedi cael problemau lle mae newidiadau a wnaed heb gydsyniad landlord wedi bod yn destun dadl. Rydym wedi diwygio'r broses hon dros amser felly mae'n gyflymach nawr, unwaith y bydd gennym y ddogfennaeth i gadarnhau'r newid.

Ein cyngor ni yw: os ydych yn ceisio cofrestru eiddo sydd wedi'i gofrestru i rywun arall, bydd angen i chi roi tystiolaeth ddogfennol i ni sy'n profi mai chi yw landlord yr eiddo fel y gallwn ryddhau'r eiddo er mwyn i chi ei ychwanegu at eich cofrestriad landlord.

Ceir enghreifftiau isod o'r mathau o dystiolaeth y gallwch eu hanfon atom i brofi mai chi yw landlord yr eiddo:

- Dogfennaeth y Gofrestrfa Tir
- Llythyr gan gyfreithiwr yn cadarnhau perchenogaeth
- Cytundeb prydles
- Gweithredoedd yr Eiddo
- Dogfennau Morgais

Gallwch anfon y dystiolaeth hon drwy ein **Ffurflen Cysylltu â Ni** neu drwy'r post i Rhentu Doeth Cymru, Blwch SP 1106, Caerdydd CF11 1UA

Ar ôl i'r dystiolaeth ddod i law, byddwn yn cysylltu â chi i roi gwybod bod yr eiddo ar gael i'w gofrestru.

Sut gall landlord neu denant gael gwybod a yw'r person y mae'n ymwneud ag ef wedi'i drwyddedu – yn ogystal â'r cwmni?

Y ffordd orau i gael gwybod fyddai drwy ddefnyddio'r gofrestr gyhoeddus ar wefan Rhentu Doeth Cymru, a chwilio yn ôl cyfeiriad eiddo.

Pan fyddaf yn gofyn i Rhentu Doeth Cymru am gyngor ar reoliadau, pam ydw i'n cael gwybod na allwch helpu?

Rôl Rhentu Doeth Cymru yw cofrestru landlordiaid a rhoi trwyddedau i'r rhai sy'n gosod a rheoli. Fel rhan o hyn, rhoddir hyfforddiant i staff. Fodd bynnag, nid yw staff ein canolfan gyswllt yn arbenigwyr mewn rheoli eiddo nac yn gynghorwyr cyfreithiol, ac felly maent wedi'u hyfforddi i'ch cyfeirio at yr adnoddau cywir i'ch cynorthwyo gyda'ch ymholiad.

Pa ddogfennau y mae'n rhaid i mi eu cyflwyno i denantiaid ar ddechrau contract?

Mae nifer o ddogfennau y mae angen eu cyflwyno i denant ar ddechrau contract; maent yn cynnwys:

- Manylion cyswllt y trwyddedai
- Tystysgrif Perfformiad Ynni
- Cofnod Diogelwch Nwy
- Adroddiad Cyflwr Gosodiadau Trydanol
- Gwybodaeth blaendal diogelwch
- Gweithdrefn gwyno ysgrifenedig
- Y Canllaw i Denantiaid – Cartref yn y Sector Rhentu Preifat: Canllaw i Denantiaid Cymru
- Manylion gwasanaethau casglu gwastraff lleol a chynwysyddion gwastraff,
- Unrhyw lawlyfrau defnyddiwr ar gyfer unrhyw ddyfeisiau sydd wedi'u cyflenwi

Pethau i'w hystyried:

- A ydych yn cyflwyno'r holl ddogfennau angenrheidiol i denantiaid ar ddechrau contract ac a allwch ddangos tystiolaeth eich bod wedi'u cyflwyno?

Mae Rhentu Doeth Cymru wedi cynhyrchu rhestr wirio i helpu; gellir dod o hyd iddo ar dudalen adnoddau gwefan Rhentu Doeth Cymru.

Sut gallaf gael rhagor o wybodaeth am broses archwilio asiant Rhentu Doeth Cymru?

Mae asiantau masnachol yn parhau i gael eu harchwilio gan Rhentu Doeth Cymru. Mae'r broses archwilio wedi cael ei diwygio dros amser, fel ei bod hi'n cael llai o effaith ar asiantau, gan barhau i fod yn ddigon cadarn i sicrhau bod arferion gwaith asiant yn cael eu deall a bod y radd archwilio gywir yn cael ei dyfarnu.

Mae rhagor o wybodaeth am y broses archwilio ar gael ar ein tudalen Archwilio Asiantau.

Rydych wedi archwilio 55% o asiantau (326 o 586). Pa mor hir fydd ei angen i gwblhau'r rhaglen?

Rydym wedi diwygio'r broses i'w gwneud yn llai beichus i asiantau ac yn fwy amserol; gobeithiwn y bydd hyn yn gwneud archwiliadau yn gyflymach ond yn fuddiol o hyd. Mae'r tîm bron yn llawn o ran staff, ac mae ganddo wybodaeth a phrofiad da. Rydym eisoes wedi gweld cynnydd o ran allbwn. Rydym yn teimlo'n gadarnhaol am y cynnydd dros y flwyddyn nesaf.

Pa mor hir mae'n ei gymryd i gael yr adborth cychwynnol o archwiliad?

Mae hyn yn dibynnu ar faint yr asiantaeth a faint o wybodaeth/dogfennaeth a gyflwynir. Ar ôl cyflwyno dogfennaeth archwilio, bydd archwiliadau cychwynnol o'r ddogfennaeth yn dechrau. Os gwelwn fod gwybodaeth/dogfennaeth ar goll, yna dylai'r asiant gael e-bost o fewn 2-3 wythnos.

Sut gallaf baratoi ar gyfer archwiliad?

Yn ystod archwiliad, cesglir a dadansoddir gwybodaeth i nodi meysydd lle mae asiantiaid yn ei chael hi'n anodd cwrdd â'r safonau gofynnol; mae hyn yn galluogi Rhentu Doeth Cymru i greu hyfforddiant ac adnoddau wedi'u targedu i'ch cynorthwyo.

Mae rhai methiannau cyffredin yn cynnwys:

- Awdurdodi i benodi is-asiant
- Hysbysebu'r ffioedd a godir ar landlordiaid a thenantiaid
- Cyflwyno dogfennau i denantiaid ar ddechrau contract
- Cwblhau Asesiadau Risg Tân
- Codi taliadau gwaharddedig: dros derfynau rhagnodedig
- Cael a chynnal mesurau diogelu busnes
- Tystysgrifau Perfformiad Ynni

A yw landlordiaid sy'n hunanreoli yn cael eu harchwilio?

Nid oes unrhyw archwiliadau swyddogol ar gyfer landlordiaid sy'n hunanreoli, ond os ydym yn cael gwybodaeth am achos o beidio â chydymffurfio, byddwn yn cynnal ymchwiliad i weld a oes amodau wedi eu torri.

A yw'n ofyniad cyfreithiol i arolygu eiddo bob 12 mis?

Edrychwch ar yr amodau sydd ynghlwm wrth eich trwydded. Mae gofyn gwneud arolygiad bob 12 mis ar gyfer eiddo meddiannaeth unigol a phob 6 mis ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth.

A allaf benodi is-asiant?

Mae'r Cod Ymarfer ar gyfer landlordiaid ac asiantau a Rheoliadau Contractau Defnyddwyr (Gwybodaeth, Canslo a Thaliadau Ychwanegol) 2013, yn gosod cyfrifoldeb ar asiantau i sicrhau, pe bai asiant yn dymuno penodi is-asiant i gyflawni gweithgareddau gosod a rheoli ar ran yr asiant, bod yr asiant yn cael awdurdodiad y landlord i wneud hynny.

Pethau i'w hystyried:

- A ydych yn cyfarwyddo is-asiant i gyflawni unrhyw weithgareddau gosod a rheoli, megis cwblhau rhestrau eiddo, y mae landlord wedi eich cyfarwyddo chi i'w cyflawni?
- A allwch ddangos tystiolaeth eich bod wedi gofyn am gytundeb y landlord i gyfarwyddo is-asiant i gyflawni'r gweithgareddau gosod a/neu reoli?
- Os ydych yn cyfarwyddo is-asiant newydd, a oes gennych broses ar waith i gael awdurdodiad gan y landlordiaid yr ydych eisoes yn cyflawni gweithgareddau gosod a rheoli ar eu cyfer?

PWYNT ARFER GORAU – wrth gael awdurdodiad gan y landlord i benodi is-asiant, yr arfer gorau yw rhoi manylion i'r landlord ynghylch pwy sy'n gyfrifol am dasgau penodol h.y. enw'r is-asiant.

A oes rhaid i mi gyhoeddi rhestr o'r ffioedd sy'n daladwy i landlordiaid neu denantiaid?

Mae'r Cod Ymarfer ar gyfer landlordiaid ac asiantau a Deddf Hawliau Defnyddwyr 2015 yn gosod cyfrifoldeb ar asiantau i gyhoeddi rhestrau o'r ffioedd y gallai landlord neu denant fod yn atebol amdanynt. Rhaid i'r rhestrau fod:

- Wedi'u harddangos ym mhob un o safleoedd yr asiant lle mae'r asiant yn ymwneud wyneb yn wyneb ag unigolion sy'n defnyddio neu'n bwriadu defnyddio gwasanaethau'r asiant,
- Wedi'u harddangos mewn man yn y safleoedd hynny lle mae'r rhestr yn debygol o gael ei gweld,
- Wedi'u harddangos ar wefan yr asiant,
- Rhaid i'r ffioedd a godir ar denantiaid hefyd gael eu harddangos ar unrhyw lwyfannau hysbysebu ar-lein y mae'r asiant yn eu defnyddio.

Pethau i'w hystyried:

- A ydych yn cyhoeddi'r holl ffioedd y gallai landlord neu denant fod yn atebol amdanynt? *Yn aml, mae archwilwyr yn gweld ffioedd yn nhelerau busnes contract meddiannaeth nad ydynt ar restr ffioedd gyhoeddedig asiant.*
- A yw'r disgrifiad o'r ffi yn ddigonol i alluogi person sy'n atebol am ei thalu i ddeall y gwasanaeth neu'r gost sy'n cael eu cynnwys yn y ffi?
- A yw'r ffi yn manylu ar swm y ffi, neu'n manylu ar ddisgrifiad o sut y cyfrifir y ffi lle na ellir pennu'r swm ymlaen llaw?
- Os ydych yn codi TAW, a yw'r ffi yn cael ei harddangos fel un sy'n cynnwys TAW?

Pa ffioedd sydd wedi'u gwahardd?

Gellid ystyried bod yr holl ffioedd a godir ar denantiaid yn rhai gwaharddedig oni bai eu bod yn un o'r taliadau a ganiateir a nodir yn Neddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) 2019. Y taliadau a ganiateir yw:

- Rhent
- Blaendaliadau Diogelu
- Blaendaliadau Cadw
- Taliadau diffygdaliad
- Taliadau ar gyfer y Dreth Gyngor
- Taliadau ar gyfer cyfleustodau
- Taliadau ar gyfer trwydded deledu
- Taliadau ar gyfer gwasanaethau cyfathrebu
- Taliadau gwasanaeth
- Taliadau mewn perthynas â chael copïau pellach o ddatganiad ysgrifenedig

Ar gyfer pob un o'r taliadau a ganiateir, roedd y Ddeddf yn pennu rheolau, er enghraifft:

Roedd Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Terfynau Rhagnodedig ar gyfer Taliadau Diffygdaliad) (Cymru) 2020 yn gosod cyfyngiadau ar faint o ffioedd y gellid eu codi ar denantiaid mewn perthynas â rhent hwyr ac allweddi a chloeon newydd.

Pethau i'w hystyried:

- A ydych yn codi ffioedd neu a yw eich dogfennaeth yn awgrymu eich bod yn codi ffioedd dros y terfynau rhagnodedig?

Mae archwilwyr yn gweld weithiau bod asiantau:

- yn codi ffioedd am rent hwyr cyn i 7 diwrnod fynd heibio.
- yn codi ffioedd am rent hwyr sydd dros y terfynau rhagnodedig, sef 3% dros gyfradd sylfaenol Banc Lloegr.
- yn peidio ag ystyried bod y gyfradd ar gyfer rhent hwyr yn gyfradd ganrannol flynyddol
- yn codi ffioedd sydd dros y costau gwirioneddol a ysgwyddir am allweddi a chloeon newydd.

Mae codi ffioedd sydd dros y terfynau rhagnodedig yn drosedd a all ddwyn hysbysiad cosb benodedig o £1,000 a gall arwain at ddirymu hysbysiad cymryd meddiant.

Lle mae asiantau yn darparu gwasanaethau ar gyfer landlordiaid unigol a busnesau, a allant arddangos heb TAW hefyd?

Mae Adran 83 o Ddeddf Hawliau Defnyddwyr 2015 yn nodi swm pob ffi gan gynnwys unrhyw dreth berthnasol. Os na chodir TAW, mae angen gwneud hyn yn glir yn y rhestr o ffioedd. Nid yw'r gofynion yn wahanol os codir y ffi ar landlord.

A ganiateir codi ffi sydd 5% dros y gyfradd sylfaenol ar gyfer rhent hwyr pan fydd y cymal yn cael ei gario drosodd o Denantiaeth Fyrddaliol Sicr wedi'i drosi?

Daeth Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Terfynau Rhagnodedig ar gyfer Taliadau Diffygdaliad) (Cymru) 2020 i rym ar 28 Ebrill 2020 ac mae'n berthnasol i gontractau wedi'u trosi hefyd.

Gall landlordiaid neu asiantau gosod eiddo yng Nghymru godi llog ar denantiaid ar gyfradd o 3% yn uwch na chyfradd sylfaenol Banc Lloegr os yw'r rhent fwy na 7 diwrnod yn hwyr yn unig.

Rwy'n deall mai dim ond unwaith y flwyddyn y gellir cynyddu rhent, ond a ellir gwneud hyn ar unrhyw adeg ar gyfer y cynnydd cyntaf yn y rhent?

Ar gyfer contract meddiannaeth safonol cyfnodol, gellir ei wneud ar unrhyw adeg, yn amodol ar y cyfnod rhybudd o 2 fis o leiaf, ac yna ni ellid ei godi eto am o leiaf 12 mis.

Pryd y dylwn gwblhau asesiad risg tân?

Mae Gorchymyn Diwygio Rheoleiddio (Diogelwch Tân) 2005 yn rhoi dyletswydd ar y person cyfrifol i gwblhau asesiad risg ar eiddo sydd â rhannau cyffredin. Ehangodd Deddf Diogelwch Tân 2021 y diffiniad o rannau cyffredin i gynnwys waliau allanol a drysau i rannau cyffredin, a strwythurau sydd ynghlwm wrth rannau cyffredin fel balconïau. Sylwer: nid yw'r ddyletswydd hon yn berthnasol i dai amlfeddiannaeth yn unig, ond i bob eiddo sydd â rhannau cyffredin.

Pethau i'w hystyried:

- A ydych yn rheoli unrhyw eiddo sy'n cynnwys rhannau cyffredin? Mae hyn yn cynnwys fflatiau cerdded i fyny atynt gyda waliau allanol a rennir.
- Os ydych yn rheoli eiddo sy'n cynnwys rhannau cyffredin, a ydych wedi cwblhau asesiad risg neu wedi cael copi o'r asesiad risg gan y person cyfrifol?

- Yn yr asesiad risg, a yw'r drysau tân rhwng rhannau domestig yr eiddo a'r mannau cyffredin wedi cael eu hystyried?

Rhagor o wybodaeth: Mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi canllawiau a rhestr wirio i helpu gyda chydymffurfiaeth.

A yw'n ofyniad cyfreithiol i asiantau gosod eiddo wneud asesiad risg tân o'r rhannau cyffredin pan nad ydynt yn rheoli'r man hwnnw, neu a yw'n arfer da yn unig?

Byddai'n dibynnu ar bwy oedd y person cyfrifol, a beth sydd yn y telerau busnes gyda'r landlord. Mae asesiadau risg tân yn cwmpasu drysau mynediad fflatiau a waliau cyffredin hefyd, felly efallai y bydd rhywfaint o gyfrifoldeb ar y landlord (a drosglwyddir i'r asiant) hyd yn oed os oes cwmni rheoli ar waith. Mae'n werth sicrhau bod asesiad risg tân ar waith a'ch bod yn cadw cofnodion ynghylch y camau yr ydych wedi'u cymryd i sicrhau cydymffurfiaeth.

A oes angen mesurau diogelu ar fy musnes?

Mae'n ofynnol i bob asiant masnachol sydd wedi'i drwyddedu gyda Rhentu Doeth Cymru fod â'r mesurau diogelu canlynol ar waith:

- Diogelu Arian Cleientiaid,
- Yswiriant Indemniad Proffesiynol, ac
- Aelodaeth o Gynllun Gwneud Iawn.

Mae archwilwyr yn gweld nad yw asiantiaid yn gallu:

- Dangos tystiolaeth bod gan yr endid cyfreithiol sydd wedi cael y drwydded y mesurau diogelu gofynnol ar waith,
- Dangos tystiolaeth bod yr yswiriant indemniad proffesiynol yn cwmpasu'r gweithgareddau gosod a rheoli y mae'r asiant yn eu cyflawni ac yn rhoi lefel ddigonol o yswiriant,
- Dangos tystiolaeth bod eu haelodaeth o gynllun gwneud iawn yn cwmpasu gweithgareddau gosod a rheoli'r asiant a'r holl ganghennau y mae'r asiant yn cyflawni gweithgareddau gosod a rheoli ohonynt.

Gallai hyn olygu na fydd y darparwr yn talu mewn perthynas â hawliad neu olygu na fydd y cynllun gwneud iawn yn darparu gwasanaeth datrys anghydfod annibynnol pan fo angen.

Pethau i'w hystyried:

- A yw eich cynllun Diogelu Arian Cleientiaid yn cwmpasu'r trwyddedai?
- A yw eich yswiriant indemniad proffesiynol yn cwmpasu'r trwyddedai, yn nodi bod gweithgareddau gosod a rheoli wedi'u cwmpasu ac yn rhoi'r lefel gywir o yswiriant ar gyfer maint eich portffolio?
- A yw eich aelodaeth o gynllun gwneud iawn yn cynnwys y gweithgareddau gosod a rheoli yr ydych yn eu cyflawni, yn ogystal â phob cangen?

Pa ofynion Tystysgrif Perfformiad Ynni y mae'n rhaid i mi eu dilyn?

Rhoddir gofynion ar gyfer landlordiaid a'u hasiantau, os ydynt wedi'u penodi, mewn perthynas â thystysgrifau perfformiad ynni, gan gynnwys:

- Sicrhau bod tystysgrif perfformiad ynni ddilys ar gael am ddim i unrhyw ddarpar denant.
- Cynnwys y sgôr perfformiad ynni (A-G) mewn unrhyw hysbyseb rhent, a
- Sicrhau bod gan unrhyw eiddo sy'n cael ei rentu sgôr effeithlonrwydd ynni o E neu uwch, neu fod eithriad dilys wedi'i gofrestru.

Pethau i'w hystyried:

- Wrth osod eiddo, a ydych yn sicrhau bod tystysgrif perfformiad ynni ddilys ar gael i ddarpar denantiaid? *Weithiau, mae archwilwyr yn gweld bod tystysgrifau perfformiad ynni wedi dod i ben erbyn pan osodir eiddo.*
- A ydych yn sicrhau bod y sgôr perfformiad ynni wedi'i chynnwys ym mhob hysbyseb eiddo? *Yn aml, mae archwilwyr yn gweld bod hysbysebion eiddo yn nodi 'gofynnwch i'r asiant' yn hytrach na rhoi sgôr y Dystysgrif Perfformiad Ynni, hyd yn oed pan fydd tystysgrif ddilys ar waith.*
- A oes unrhyw eiddo yn eich portffolio sydd â sgôr perfformiad ynni o F neu G heb fod eithriad dilys wedi'i gofrestru? *Weithiau, mae archwilwyr yn gweld bod gan dystysgrif perfformiad ynni ddilys ar gyfer eiddo sgôr F neu G ond nid oes eithriad cofrestredig yn ei le. Gallwch weld a oes eithriad dilys wedi'i gofrestru ar gyfer eiddo ar y gofrestr eithriadau.*

A yw'r eithriad Tystysgrif Perfformiad Ynni ar gyfer eiddo rhestredig yn dal i fod yn berthnasol ai peidio?

Mae Rheoliadau Perfformiad Ynni Adeiladau (Cymru a Lloegr) 2012 yn datgan nad oes angen Tystysgrif Perfformiad Ynni yn gyffredinol lle gall y gwerthwr neu'r landlord ddangos bod yr adeilad **yn cael ei warchod fel rhan o amgylchedd dynodedig neu oherwydd ei deilyngdod pensaernïol neu hanesyddol arbennig.**

Mae'r adeiladau hyn wedi'u heithrio o'r gofynion i gael tystysgrif perfformiad ynni i'r graddau y byddai cydymffurfio â'r gofynion perfformiad ynni sylfaenol yn newid eu cymeriad neu edrychiad yn annerbyniol.

Er mwyn cydymffurfio â'r gofynion perfformiad ynni sylfaenol, byddai llawer o'r argymhellion mewn adroddiad Tystysgrif Perfformiad Ynni e.e. gwydr dwbl, drysau a ffenestri newydd, inswleiddio waliau allanol, a ffliwiau boeler allanol yn debygol o arwain at newidiadau annerbyniol yn y rhan fwyaf o adeiladau hanesyddol. Gall y rhain gynnwys adeiladau a warchodir fel rhan o amgylchedd dynodedig neu oherwydd eu teilyngdod pensaernïol neu hanesyddol arbennig (e.e. adeiladau rhestredig neu adeiladau mewn ardal gadwraeth). Yn yr achosion hyn, ni fyddai angen Tystysgrif Perfformiad Ynni.

Mae angen i berchnogion adeiladau ystyried ai dyma fydd yr achos ar gyfer eu hadeiladau. Os oes unrhyw amheuaeth ynghylch a fyddai gwaith yn newid cymeriad

neu edrychiad adeilad yn annerbyniol, efallai y bydd perchnogion adeiladau yn dymuno gofyn am gyngor swyddog cadwraeth eu hawdurdod lleol.

Os yw'r eiddo'n cael ei reoli, a ddylai'r asiant neu'r landlord gofrestru'r eithriad Tystysgrif Perfformiad Ynni?

Mae'r ddeddfwriaeth yn nodi y gellir cymryd camau gorfodi lle credir bod 'person' wedi torri unrhyw ddyletswydd. Byddai'n dibynnu ar yr hyn a ddywedir yn y contract rhwng y landlord a'r asiant. O leiaf, dylai'r asiant fod yn hysbysu'r landlord o'r angen i gofrestru'r eithriad a chadw cofnodion o'r camau y maent wedi'u cymryd i sicrhau cydymffurfiaeth.

Mae Tystysgrif Gosodiadau Trydanol ar gyfer adeilad newydd yn para 10 mlynedd. A fydd angen tystysgrif newydd o hyd ar ôl 5 mlynedd?

Mae canllawiau FfIFYG yn glir ar hyn. Mae'n nodi, oherwydd mai dim ond pan fydd gosodiad y gwasanaeth trydanol yn bodloni'r safonau diogelwch trydanol wrth arolygu a phrofi y cyflwynir Tystysgrif Gosodiadau Trydanol, mae'n fath o adroddiad cyflwr trydanol a bydd yn bodloni gofynion rheoliad 6 am gyfnod o bum mlynedd o ddyddiad cyhoeddi'r dystysgrif. Mewn geiriau eraill, bydd angen Adroddiad Cyflwr Gosodiadau Trydanol ar ôl 5 mlynedd.

I fod yn glir, mae'r Dystysgrif Gosodiadau Trydanol yn dderbyniol ar gyfer adeilad newydd yn unig, nid ar gyfer ailweirio. Mae Llywodraeth Cymru wedi rhoi cadarnhad diweddar i ni o hyn.

Mae gennyf dystysgrifau gan drydanwr yn cadarnhau bod y gwaith a amlygwyd gan Adroddiad Cyflwr Gosodiadau Trydanol wedi'u cwblhau. A fydd hyn yn ddigon neu a oes angen Adroddiad Cyflwr Gosodiadau Trydanol wedi'i ddiweddaru arnaf gan y trydanwr sy'n nodi ei fod yn foddhaol?

Yn y pen draw, mater i'r Llysoedd fyddai penderfynu. Mae'r rheoliadau'n nodi bod angen cadarnhad ysgrifenedig, felly at ddibenion archwilio, byddai Rhentu Doeth Cymru yn derbyn cadarnhad ysgrifenedig gan y trydanwr. Peidiwch ag anghofio bod angen i'r cadarnhad ysgrifenedig fynd at y tenantiaid hefyd.

Beth yw safbwynt Rhentu Doeth Cymru ar Brofion Dyfeisiau Cludadwy?

Mae Profion Dyfeisiau Cludadwy yn un ffordd o sicrhau bod y dyfeisiau trydanol a gyflenwir yn ddiogel. Ond nid dyma'r unig ffordd o gyflawni hyn e.e. gallai profion gweledol yn ystod arolygiadau rheolaidd hefyd fod yn briodol os rhoddir tystiolaeth briodol.

Beth yw safbwynt Rhentu Doeth Cymru ar brofion radon?

Mae adran 91 o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 yn gosod rhwymedigaeth ar landlord i sicrhau bod annedd yn addas.

Gellir gwneud profion ar wefan UKradon.

Fe wnaethom gynnwys erthygl ar sut i reoli radon yn ein cylchlythyr Ionawr 2024. Er mwyn sicrhau eich bod chi a'ch tenantiaid yn cael eu diogelu, dilynwch y camau syml hyn:

1. Profwch – A yw eich eiddo mewn ardal sydd wedi'i heffeithio gan radon? Defnyddiwch fap rhyngweithiol UK Radon.
2. Mesurwch – Os ydych mewn ardal yr effeithir arni, profwch i benderfynu ar y lefel radon wirioneddol. Gallwch logi gwasanaeth profi radon proffesiynol neu brynu pecyn profi radon eich hun.
3. Gweithredwch – Os yw lefel y radon yn ormodol, dylech gymryd camau i'w lleihau

Propertymark

Amlygodd archwiliad Rhentu Doeth Cymru broblemau gyda thempled datganiad ysgrifenedig Propertymark. Mae asiantau yn aros am fersiwn newydd i'w chyhoeddi gan Propertymark. Pryd y bydd hyn yn debygol o fod?

Rydym wedi ymgysylltu â'n partneriaid cyfreithiol newydd, ac rydym yn falch bod ein contractau meddiannaeth cyfnod penodol wedi'u diwygio i fynd i'r afael â materion a godwyd gan Rhentu Doeth Cymru. Byddwn yn anfon y contractau diwygiedig, y datganiad o amrywiad a'r canllawiau yn fuan. Hoffem ddiolch i aelodau yng Nghymru am eu hamynedd.