

Y Bil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru) - dadansoddiad o'r arolwg

26 Mawrth 2019

Mae'r Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau yn craffu ar y Bil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru). Fel rhan o'i waith craffu Cyfnod 1 ar y Bil, cynhaliodd y Pwyllgor arolwg, wedi'i anelu at landlordiaid. Casglwyd safbwyntiau tenantiaid drwy grwpiau ffocws. Mae nodyn ar gael sy'n tynnu sylw at y prif themâu a ddaeth i'r amlwg o'r grwpiau ffocws.

Hyrwyddo'r arolwg a'i ddadansoddi

Nod yr arolwg oedd clywed gan landlordiaid. Hyrwyddwyd yr arolwg yn helaeth drwy amrywiaeth o gyfryngau:-

- Drwy rwydweithiau rhanddeiliaid allweddol, gan gynnwys fforymau landlordiaid;
- Ar wefan Cynulliad Cenedlaethol Cymru a llwyfannau cyfryngau cymdeithasol. Roedd hyn yn cynnwys hysbysebion â ffocws a oedd yn ein galluogi i dargedu landlordiaid mewn ardaloedd lle mae'r gyfradd ymateb yn tueddu i fod yn is.

Er mwyn llunio'r crynodeb hwn, cynhaliwyd dadansoddiad o'r set ddata gyflawn; gellir priodoli'r holl ddata i ymatebion unigol, a gellir dadansoddi ymhellach ar gais. Ymdrinnir â phob cwestiwn yn yr arolwg yn ei dro.

Caiff y canlyniadau eu cyfrifo yn ôl nifer y bobl a ymatebodd i'r cwestiwn penodol, nid nifer y bobl a ymatebodd i'r arolwg yn gyffredinol. Cafwyd **304 o ymatebion**.



1. Pa un o'r canlynol sy'n gymwys i chi?

Roedd **77.6 y cant** o'r ymatebwyr i'r cwestiwn hwn yn landlordiaid preifat. Roedd **1.0 y cant** yn landlordiaid cymdeithasol, ac roedd **9.9 y cant** yn asiantau gosod. Nid oedd **11.5 y cant** yn landlord nac yn asiant gosod.

2. I ba fath o denantiaid ydych yn rhentu fel arfer? (Dewiswch bob un sy'n gymwys)

Dewisodd **65.3 y cant** o'r ymatebwyr i'r cwestiwn hwn 'Teuluoedd', gyda **48.7 y cant** yn dewis 'Pobl sengl'. Dewisodd **29.8 y cant** o'r ymatebwyr i'r cwestiwn hwn 'Aelwydydd sy'n hawlio budd-daliadau' a dewisodd **25.3 y cant** 'Myfyrwyr'. Ar gyfer y **10.6 y cant** o'r ymatebwyr i'r cwestiwn hwn a ddewisodd 'Arall (rhowch fanylion)', parau a gweithwyr proffesiynol oedd yr atebion mwyaf cyffredin a roddwyd.

3. Yn ystod y ddwy flynedd diwethaf, a ydych wedi troi tenant allan o eiddo?

Dewisodd **68.3 y cant** o'r ymatebwyr i'r cwestiwn hwn 'Nac ydw', gyda **29.4 y cant** yn dewis 'Ydw'. Dewisodd **2.3 y cant** o'r ymatebwyr i'r cwestiwn hwn beidio ag ateb.

4. Mae adran 21 o Ddeddf Tai 1988 yn nodi y caiff landlordiaid droi tenantiaid byrddaliadol sicr allan yn dilyn cyfnod rhybudd dau fis, heb fod angen rhoi rheswm.

Yn ystod y ddwy flynedd diwethaf, a ydych wedi rhoi hysbysiad adran 21?

Atebodd **84.6 y cant** o'r ymatebwyr i'r cwestiwn hwn 'Ydw', gyda **15.4 y cant** yn dewis 'Nac ydw'.

5. Beth oedd y rheswm dros roi hysbysiad adran 21? (Dewiswch bob un sy'n gymwys).

'Peidio â thalu rhent' (**80.3 y cant**) oedd yr ateb a ddewiswyd fwyaf gan yr ymatebwyr i'r cwestiwn hwn. Yn dilyn hyn oedd 'Ymddygiad gwrthgymdeithasol' (**43.9 y cant**) a 'Difrod i'r eiddo' (**40.9 y cant**).

Dewisodd **31.8 y cant** 'Er mwyn gwerthu'r eiddo' gyda **19.7 y cant** yn dewis 'Er mwyn gwneud gwaith ar yr eiddo a oedd yn golygu bod angen iddo fod yn wag'. Dewisodd **10.6 y cant** o'r ymatebwyr 'Gadael i rywun arall symud i mewn i'r eiddo.' O ran y **13.6 y cant** a ddewisodd

'Arall (rhowch fanylion)', dyma rai o'r atebion mwyaf cyffredin a roddwyd (sylwer bod y canlynol yn sampl o'r holl ymatebion a gafwyd. Mae'r holl ymatebion ar gael ar gais.):-

- *Pan oedd angen i'r landlordiaid feddiannu'r eiddo eu hunain.*
- *I'w ailfeddiannu gan aelod o'r clerigwyr.*
- *Roedd y tenant mewn anecs i'n tŷ ac, oherwydd salwch, mae angen i ni symud i gartref llai o faint, felly mae'n rhaid i ni werthu'r eiddo er mwyn gwneud hynny.*

6. A ydych wedi cymryd meddiant o eiddo dros y ddwy flynedd diwethaf drwy ddefnyddio dull arall?

Dewisodd **68 y cant** 'Nac ydw', gyda **32.1 y cant** yn dewis 'Ydw'.

7. Pa ddull y gwnaethoch ei ddilyn?

I'r rhai a ddewisodd 'Ydw' i'r cwestiwn blaenorol, rhoddodd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr hysbysiad adran 8.

8. Pam y gwnaethoch ddilyn y dull hwnnw?

Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebion i'r cwestiwn hwn yn canolbwyntio ar ôl-ddyledion rhent.

"Nid oedd y tenantiaid wedi talu'r rhent"

"Peidio â thalu Credyd Cynhwysol i'r landlord. Gwariodd y tenantiaid yr arian!"

"Peidio â thalu'r rhent, ar fy ngholled o £5,000"

"Ôl-ddyledion mynych, ymddygiad gwrthgymdeithasol, cwynion cymdogion"

9. A gawsoch brofiad o heriau wrth gymryd meddiant o'r eiddo?

Dewisodd **56.5 y cant** 'Do' mewn ymateb i'r cwestiwn hwn, gyda **39.1 y cant** yn dewis 'Naddo'. Dewisodd **4.4 y cant** o'r ymatebwyr i'r cwestiwn hwn beidio ag ateb.

10. Beth oedd yr heriau hynny? (Dewiswch bob un sy'n gymwys)

Tenantiaid yn gwrthod gadael yr eiddo heb orchymyn llys (**92.3 y cant**) oedd yr opsiwn a ddewiswyd fwyaf gan yr ymatebwyr i'r cwestiwn hwn. Dewisodd **84.6 y cant** o'r ymatebwyr 'Cost yr achos llys', gyda **61.5 y cant** yn dewis 'Oedi yn y llys'.

Dewisodd **46.2 y cant** o'r ymatebwyr i'r cwestiwn hwn 'Oedi gan y beiliaid', gyda **46.2 y cant** yn dewis 'Yr angen i dalu am gyngor cyfreithiol'. Ar gyfer y **38.5 y cant** o'r ymatebwyr a ddewisodd 'Arall (rhowch fanylion)', roedd yr atebion yn canolbwyntio'n bennaf ar wrthodiad gan y tenantiaid i adael yr eiddo:

"Gwrthododd y tenant adael yr eiddo ER GWAETHAF y gorchymyn llys. Pan fydd tenant yn cyrraedd y wal ddiadlam hon, mae'n llawer mwy tebygol y bydd y tenant yn ystyfnigo oherwydd nad oes ganddo DDIM BYD I'W GOLLI ac mae hyn yn gorfodi'r landlord i ragor o ddyled. Mae arnom angen system sy'n ein galluogi i reoli proses gyda'n gilydd drwy ddull cyfathrebu cyfeillgar a chyda therfyn amser byr rhesymol pan fo'n rhaid ein bod wedi lleihau'r ôl-ddyledion i swm y gellir ei reoli (h.y. hysbysiad adran 21 2 fis - neu system debyg) rwy'n ei defnyddio'n rheolaidd i'm tenantiaid ag incwm isel, anghaffaelion credyd cynhwysol, anawsterau oherwydd alcohol, colli swydd, cyfnodau o salwch. Os caiff y math hwnnw o opsiwn ei waredu, nid oes gennym ddewis ond mynd yn uniongyrchol i hysbysiad adran 8 ac achos llys a fydd yn achosi troi llawer mwy o bobl allan a llawer mwy o bobl â Dyfarniadau Llys Sirol a sgorau credyd gwael yn eu hanalluogi i gael tenantiaeth newydd o ganlyniad i hynny."

11. Mae adran 173 o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 yn debyg i adran 21, yn y modd y mae'n cadw hawl landlord i droi tenantiaid allan yn dilyn cyfnod rhybudd dau fis, heb fod angen rhoi rheswm. Mae Llywodraeth Cymru yn cynnig ymestyn y cyfnod rhybudd hwn o dan Ddeddf 2016 i chwe mis. I ba raddau ydych yn cytuno neu'n anghytuno â'r cynnig hwn?

Roedd **80.6 y cant** o'r ymatebwyr i'r cwestiwn hwn yn anghytuno neu'n anghytuno'n gryf â'r cynnig hwn. Roedd **10.5 y cant** o'r ymatebwyr yn cytuno neu'n cytuno'n gryf â'r cynnig hwn. Nid oedd **7.7 y cant** o'r ymatebwyr yn cytuno nac yn anghytuno â'r cynnig hwn gydag **1.2 y cant** yn dewis 'Ddim yn gwybod'.

12. Beth yw'r rhesymau dros eich ateb?

I'r rhai a ymatebodd i'r cwestiwn hwn, dyma'r prif faterion a gododd:-

Mae 6 mis yn rhy hir

"Gellir gwneud llawer o ddifrod mewn 6 mis. Difrod dialgar, hynny yw."

"Mae'n rhaid i landlord â thenantiaid drwg ddioddef anawsterau am gyfnod rhy hir – yn fy achos i, byddai'n gwneud afles i'm hiechyd."

"Bydd ymestyn y cyfnod rhybudd sy'n ofynnol yn golygu y bydd landlordiaid, ar adegau, yn gwyllo eu heiddo'n cael ei ddinistrio neu'n cronni dyledion na ellir eu talu heb atebolrwydd am 12 mis. Mae'r rhan fwyaf o landlordiaid yn croesawu tenantiaid rhesymol cyfrifol ac yn gweithio gyda'u tenantiaid i sicrhau tenantiaethau llwyddiannus a thymor hir. Mae'r gallu i roi rhybudd i roi'r gorau iddi fel adnodd heb gynnig rheswm yn ffordd ddigyfaddawd o ddatrys problemau a fydd, yn aml, yn glir i bob parti. Nid yw mynd i'r llys i hawlio meddiant a'n troi allan yn broses hawdd na rhad i'w llywio. Mae angen gwerthfawrogi landlordiaid am ddarparu llety, yn hytrach na'u difenwi a'u cosbi."

Gwerthu eu heiddo

"Fy newis i werthu os oes angen."

"Os mai chi yw'r landlord ac mae angen i chi werthu'r tŷ achos bod arnoch angen yr arian, dylech gael gwneud hynny os mai eich tŷ chi ydyw."

"Mae'n gadael yr holl bŵer gyda'r tenant ac yn ormod o risg i landlord un eiddo fel fi. Byddaf yn gwerthu fy eiddo ac yn derbyn y golled i fuddsoddi mewn eiddo gosod ar gyfer gwyliau, yn lle hynny. Llai o foddhad nag eiddo rhent sy'n cael ei reoli'n dda'n bersonol, ond ni allaf gymryd y risg."

Mwy a mwy o ddeddfwriaeth yn ffafrio tenantiaid

"Bydd gormod o ddeddfwriaeth o blaid y tenant yn gorfodi landlordiaid i ailystyried gosod eiddo. Nid yw pob landlord yn fwan sy'n trin tenantiaid yn wael. Lleiafrif bach yw hwn. Mae'r rhan fwyaf o landlordiaid yn mynd drwy'r holl weithdrefnau priodol ac ati i sicrhau bod y tenantiaid yn cael gofal sy'n costio arian iddynt. Bydd landlordiaid sydd am werthu eiddo rhentu preifat am ei fod yn ormod o drafferth iddynt."

"Rwy'n credu y dylai'r landlord gael mwy o hawliau gyda'u heiddo. Rwy'n deall bod angen i'r tenantiaid fod yn sicr yn eu cartref ond mae'n ymddangos bod yr holl ddeddfwriaeth sy'n dod yn ffafrio'r tenantiaid ac yn cymryd mwy o hawliau oddi wrth landlordiaid. Rwy'n credu y bydd llai a llai o landlordiaid preifat yn y dyfodol."

"Mae hawliau tenantiaid yn gorbwyso hawliau landlordiaid. Gallant gael maddeuant am renti heb eu talu a difrod. Angen mwy o fesurau i sicrhau y caiff pawb ei drin yn yr un modd."

Newid yn amgylchiadau'r landlord

"Gall fod angen i'r landlord gael yr eiddo'n ôl cyn hynny. Mae amgylchiadau landlordiaid yn newid."

Mae 2 fis yn rhesymol

"Mae 2 fis yn gyfnod derbyniol. Yn y gorffennol, bu'n rhaid i mi droi tenant allan na fyddai'n gadael i mi gael mynediad i'r eiddo i'w atgyweirio. Pe bai hyn ar waith am 6 mis, byddai'r tŷ'n cael ei ddifrodi'n ddifrifol."

13. O dan Ddeddf 2016, mae landlord yn cael ei atal rhag rhoi hysbysiad adran 173 o fewn pedwar mis cyntaf contract meddiannaeth newydd, yn dechrau ar y dyddiad y caniateir i ddeiliad y contract feddiannu'r annedd. Mae Llywodraeth Cymru yn cynnig ymestyn y cyfnod rhybudd hwn o bedwar mis i chwe mis. Byddai hyn, yn ogystal â chyfnod rhybudd chwe mis estynedig, yn golygu y bydd deiliaid contract sydd wedi cychwyn contract newydd yn gallu cael sicrwydd o aros yn eu cartref am o leiaf 12 mis, ar yr amod na chaiff y contract ei dorri.

I ba raddau ydych yn cytuno neu'n anghytuno â'r cynnig hwn?

Roedd **75.2 y cant** o'r ymatebwyr i'r cwestiwn hwn yn anghytuno neu'n anghytuno'n gryf â'r cynnig hwn. Roedd **12.4 y cant** o'r ymatebwyr yn cytuno neu'n cytuno'n gryf â'r cynnig hwn. Roedd **12.4 y cant** wedi dewis 'Ddim yn cytuno nac yn anghytuno' ar gyfer y cynnig hwn neu 'Ddim yn gwybod'.

14. Beth yw'r rhesymau dros eich ateb?

I'r rhai a atebodd y cwestiwn hwn, dyma'r prif faterion a gododd:-

Tenantiaid gwael

"Hyd yn oed os torrir contract, drwy ymestyn y cyfnod, rydych yn caniatáu i denantiaid gwael aros mewn eiddo heb dalu rhent. Mae perygl o ansefydlogi'r farchnad rentu gyfan."

“Ni fyddwn byth yn ceisio meddiant yn erbyn tenant da. Bydd yn rhoi mwy fyth o hawliau i denantiaid gwael.”

“Pe bai tenant yn camymddwyn, pa amddiffyniad sydd gan landlordiaid a gall amgylchiadau landlordiaid newid sy'n golygu bod angen iddynt gael eu tŷ'n ôl.”

“Rwy'n adnabod llawer mwy o denantiaid gwael na landlordiaid. Fi ddylai gael rheolaeth dros fy ased, nid y llywodraeth neu'r tenant. Gallai'r ddau fath o denantiaeth barhau i fod ar gael, yna gall tenant ddewis peidio â rhentu os nad yw'n hoffi adran 21.”

“Colli pŵer os yw'r tenant yn camddefnyddio'r denantiaeth. Byddaf yn newid o denantiaethau i bobl sy'n cael budd-daliadau neu Airbnb.”

Dim hawliau i landlordiaid

“Mae gan denantiaid fwy o hawliau na landlordiaid.”

“Pa hawliau sydd gan y landlordiaid? Os ydynt ar ei hôl hi ar eu rhent, ond yn talu cyfraniad tuag ato, ni ellir eu troi allan am flwyddyn? Unwaith eto, roedd gennyf denant a fyddai'n talu £1 y mis, felly ni allwn gyflwyno hysbysiad.”

“Unwaith eto, rydych am roi'r holl bwerau i'r tenantiaid. Mae eisoes yn ddigon anodd dod o hyd i denantiaid sefydlog sy'n parchu'r eiddo a'r ffaith bod yn rhaid i chi dalu'ch ffordd mewn bywyd.”

15. Mae Llywodraeth Cymru hefyd yn cynnig gosod cyfyngiad 6 mis ar gyflwyno hysbysiad ar ôl i hysbysiad blaenorol ddod i ben.

I ba raddau ydych yn cytuno neu'n anghytuno â'r cynnig hwn?

Roedd **73.9 y cant** o'r ymatebwyr i'r cwestiwn hwn yn anghytuno neu'n anghytuno'n gryf â'r cynnig hwn. Roedd **7.7 y cant** yn cytuno neu'n cytuno'n gryf â'r cynnig hwn, ac nid oedd **18.5 y cant** yn cytuno nac yn anghytuno â'r cynnig hwn, neu roeddent wedi dewis 'Ddim yn gwybod'.

16. Beth yw'r rhesymau dros eich ateb?

I'r rhai a atebodd y cwestiwn hwn, dyma'r prif faterion a gododd:-

Deddfwriaeth sy'n ffafrio tenantiaid dros landlordiaid

"Yr un peth yw fy ateb o hyd. Rwy'n gryf o'r farn bod y ddeddfwriaeth bob amser wedi'i hanelu at y tenant a heb ddim cefnogaeth i'r landlordiaid."

"Nid yw'r llywodraeth yn cefnogi'r landlord."

"Unwaith eto, mae'r ddeddfwriaeth o blaid y tenant i raddau helaeth."

"Ein heiddo ni ydyw a dylem gael penderfynu pwy sy'n aros ynddo. Mae gan denantiaid ddigon o help yn barod."

"Anaml y bydd y tenant yn gadael y denantiaeth ar ôl y rhybudd 2 fis. Mewn gwirionedd, os yw'r yr awdurdod lleol yn eu trin yn "fwriadol ddigartref", nid oes ganddynt hawl i lety. Felly, yn ddieithriad, mae'n rhaid i'r landlord fynd drwy achos llys a beiliaid i adennill yr eiddo. Gall hyn gymryd bron 6 mis, sy'n ychwanegol at y rhybudd 2 fis. Mae hyn yn cynyddu'r ôl-ddyledion rhent ac yn rhoi gormod o amser i'r tenant barhau i ddinistrio'r eiddo, gan adael y landlord gyda miloedd o bunnoedd mewn ôl-ddyledion rhent a chostio miloedd o bunnoedd i adfer yr eiddo. Yn gyffredinol, ni fydd gan y tenant asedau y gallwn hawlio fy ngholledion ohonynt. Mae cynyddu'r rhybudd i 6 mis yn rhoi o leiaf 12 mis i'r tenant cyn y cyflwynir hysbysiad ac yna 6 mis arall i mi adennill y denantiaeth. Rwy'n bwriadu rhoi hysbysiadau adran 21 i'm holl denantiaid nawr a gwerthu'r eiddo."

17. Sut y bydd y newidiadau a gynigir yn effeithio arnoch? (Dewiswch bob un sy'n gymwys)

Dywedodd **77.8 y cant** o'r ymatebwyr i'r cwestiwn hwn y byddai'n anoddach troi tenant anaddas allan. Dywedodd **60.4 y cant** o'r ymatebwyr y byddent yn fwy gofalus wrth ddewis tenantiaid. Dywedodd **54.2 y cant** o'r ymatebwyr y byddent yn ystyried gwerthu eu heiddo.

Dywedodd **40 y cant** o'r ymatebwyr y byddai'n anoddach gwerthu'r eiddo a dywedodd **33.8 y cant** y byddai'n fwy heriol gwneud newidiadau i'r eiddo. Dywedodd **6.2 y cant** o'r ymatebwyr na fyddai'r newidiadau arfaethedig yn effeithio arnynt o gwbl. O'r **28.4 y cant** o'r ymatebwyr a ddewisodd 'Arall (rhowch fanylion)', rhai o'r themâu mwyaf cyffredin a ddaeth i'r amlwg oedd:-

"Ni fyddwn yn gosod eiddo i denantiaid sy'n cael budd-daliadau ac rwy'n ystyried Airbnb"

"Rwy'n debygol o ddechrau busnes gosod eiddo ar gyfer gwyliau a thynnu'r eiddo oddi ar y farchnad rentu ddomestig er mwyn gwneud hynny."

“Bydd gosod eiddo ar gyfer gwyliau’n galluogi meddiant pan fydd yn gweddu i’r hanghenion.”

“Byddaf yn ystyried dechrau gosod eiddo ar gyfer gwyliau. Ni fyddaf mor oddefgar o ôl-ddyledion rhent oherwydd anawsterau personol sydd gan y tenantiaid.”

“Fel landlord cyfrifol sy'n cydymffurfio â'r holl ddeddfwriaeth newydd, rwyf wedi hen alaru ar gael fy nghosbi. Treuliwch amser a gwariwch arian yn cael gwared ar landlordiaid didrwydded, yn hytrach na llwytho mwy o fiwrocratiaeth ar y rhai da.”

“Rwy’n pryderu na fyddaf yn gallu adennill fy nghartref i mi ei ddefnyddio os bydd ei angen mewn argyfwng.”

Demograffeg ymatebwyr yr arolwg

Lleoliad

Nododd **54.8 y cant** o ymatebwyr yr arolwg eu bod o Dde Cymru, gyda **10.6 y cant** o Ganolbarth a Gorllewin Cymru a **29.1 y cant** o Ogledd Cymru. Roedd **5.5 y cant** o'r ymatebwyr o'r tu allan i Gymru.