

Ffioedd asiantau gosod tai

Y Pwyllgor Deisebau | 14 Chwefror 2017
Petitions Committee | 14 February 2017

Papur briffio gan y Gwasanaeth Ymchwil:

Rhif y ddeiseb: P-05-734

Teitl y ddeiseb: Gwahardd Codi Ffioedd Asiantau Gosod ar Denantiaid

Testun y ddeiseb: Rydym ni sydd wedi llofnodi isod yn galw ar y Cynulliad Cenedlaethol i annog Llywodraeth Cymru i roi terfyn ar yr arfer annheg o godi ffioedd asiant gosod ar denantiaid.

Yn gynharach eleni, bu cefnogwyr ymgyrch Shelter Cymru yn gwsmeriaid cudd i asiantau gosod ledled Cymru a chanfuont nad yw mwy na hanner (55 y cant) yn hysbysebu ffioedd ar eu gwefannau fel sy'n ofynnol yn ôl y gyfraith. Canfu'r astudiaeth y gallai tenant dalu rhwng £39.99 a £480 am yr un gwasanaeth, gan ddibynnu pa asiant oedd eu landlord wedi dewis ei ddefnyddio.

Y realiti yw nad oes y fath beth â dewis i ddefnyddwyr gyda ffioedd tenantiaid, ac mae perygl gwirioneddol bod tenantiaid a landlordiaid yn gorfod talu ddwywaith am yr un gwasanaeth. Rydym yn credu y dylai Cymru ddilyn esiampl yr Alban a gwahardd ffioedd i denantiaid. Mae'r sector rhentu preifat yn yr Alban yn dal i ffynnu ac mae tri chwarter o asiantau'r Alban yn dweud na chafodd y gwaharddiad unrhyw effaith, neu ei fod wedi cael effaith gadarnhaol, ar eu busnes.

Mae asiantau gosod yng Nghymru yn mwynhau twf mewn busnes oherwydd Rhentu Doeth Cymru, sy'n annog landlordiaid llai i gofrestru ag asiantau. Fodd bynnag, mae ffioedd gosod gormodol yn gwrthio tenantiaid i ddyled a'i gwneud yn fwy anodd i awdurdodau lleol atal digartrefedd. Gweithredwch yn awr i roi bargaen deg i'r nifer cynyddol o rentwyr preifat yng Nghymru.

Y cefndir

Mae'n arfer cyffredin i asiantau gosod tai' yn y sector rhentu preifat godi ffioedd ar ddarpar denantiaid cyn dechrau'r denantiaeth. Mae'r ffioedd hyn fel arfer yn talu costau ceisio geirdaon a thaliadau gweinyddol eraill sy'n gysylltiedig â sefydlu'r denantiaeth. Gall ffioedd

ychwanegol hefyd gael eu codi yn ddiweddarach, er enghraifft, pan adnewyddir tenantiaeth. Mae'n beth cyffredin i landlordiaid hefyd gael amrywiaeth o ffioedd i'w talu ar ddechrau tenantiaeth, a phan gaiff tenantiaeth ei hadnewyddu. Fodd bynnag, mae'r ddeiseb hon yn ymwneud â ffioedd a godir ar denantiaid yn unig.

Mae *Ddeddf Hawliau Defnyddwyr 2015* yn ei gwneud yn ofynnol i asiantau yng Nghymru arddangos neu gyhoeddi rhestr o'u ffioedd a thaliadau gosod perthnasol. Mae awdurdodau lleol yn gorfodi'r ddeddfwriaeth hon. Gallant hwy osod cosb sifil o hyd at £5,000 ar asiantau nad ydynt yn cydymffurfio â'r gofynion. Gall asiantau gosod tai gyflwyno apêl i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl yn erbyn unrhyw gosb sifil.

Nid yw asiantau gosod tai yn yr Alban yn gallu codi ffioedd ar denantiaid yn ychwanegol at y rhent a'r blaendal ad-daladwy wrth sefydlu ac adnewyddu tenantiaethau, neu wrth ganiatáu i rai tenantiaethau i barhau. Mae hyn wedi bod yn wir ers peth amser. Ym mis Tachwedd 2012 eglurwyd y gyfraith a oedd yn bodoli, i wneud hyn yn gliriach.

Yn ddiweddar, cyhoeddodd Llywodraeth y DU, yn [Natganiad yr hydref](#), ei bod yn bwriadu gwahardd asiantau gosod tai rhag trosglwyddo ffioedd i denantiaid yn Lloegr:

The government will ban letting agents' fees to tenants, to improve competition in the private rental market and give renters greater clarity and control over what they will pay. The Department for Communities and Local Government (DCLG) will consult ahead of bringing forward legislation.

Camau gweithredu Llywodraeth Cymru

Cyflwynodd Llywodraeth Cymru *Ddeddf Tai (Cymru) 2014* yn y Pedwerydd Cynulliad. Mae Deddf 2014 yn ei gwneud yn ofynnol i asiantau gosod gael trwydded gan [Rhentu Doeth Cymru](#) ac i lynu at [God Ymarfer](#) fel amod eu trwydded. Mae'r Cod Ymarfer yn ailddatgan gofynion cyfreithiol presennol ynghylch arddangos ffioedd y gellir eu codi ar denantiaid yn gyhoeddus, ac mae'n awgrymu rhai meysydd o arfer gorau, fel rhestru unrhyw ffioedd ychwanegol a allai gael eu codi ar y tenant yn y cytundeb tenantiaeth.

Ar [29 Tachwedd 2016](#), yn ystod Cwestiynau'r Prif Weinidog, cadarnhaodd y Prif Weinidog fod gwaharddiad ar ffioedd asiantau gosod "o dan ystyriaeth weithredol", mewn ymateb i gwestiwn gan Leanne Wood AC. Fodd bynnag, pwysleisiodd y Prif Weinidog bwysigrwydd dadansoddi tystiolaeth o'r Alban ynghylch yr effaith a gafodd gwahardd y ffioedd yno, yn enwedig o ran a yw costau ychwanegol yn cael eu trosglwyddo i denantiaid drwy godi rhenti uwch arnynt. Gwnaed y pwynt hwn hefyd gan Ysgrifennydd y Cabinet dros Gymunedau a Phlant yn y Cyfarfod Llawn ar [7 Rhagfyr 2016](#) .

Mae Ysgrifennydd y Cabinet dros Gymunedau a Phlant wedi ysgrifennu at y Pwyllgor ac wedi cadarnhau ei safbwynt cynharach, gan ddweud:

Rwy'n amharod i ruthro i lunio deddfwriaeth heb astudio'r holl dystiolaeth yn ofalus a meddwl drwy'r canlyniadau posibl yn gyntaf.

Camau gweithredu Cynulliad Cenedlaethol Cymru

Byddai gwelliant gan Blaid Cymru i *Fil Rhentu Cartrefi (Cymru)*, a gyflwynwyd yn ystod y [Ddadl Cyfnod 3](#) ym mis Tachwedd 2015 wedi caniatáu i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau i gyfyngu ar y ffioedd y caniatwyd i asiant eu codi am baratoi hysbysiad neu ddogfen o dan y Bil. Gwrthodwyd y gwelliant hwn.

Ar 7 Rhagfyr 2016, yn ystod [Dadl UKIP Cymru](#) ar ffioedd asiantau gosod, roedd y Cynulliad yn cefnogi cynnig a oedd yn cynnwys galwadau ar i Lywodraeth Cymru:

(A) consider how legislation on this subject might work in light of the evidence on the impact of abolition in Scotland and the responses to the consultation in England.

(B) consult with other parties in the Assembly and stakeholders on the best way forward for Wales.

Yn y [Balot Bil Aelod](#) diweddar, a gynhaliwyd ar 25 Ionawr 2017, cynigiodd pum Aelod Cynulliad Ffiliau a fyddai wedi sicrhau camau gweithredu yn y maes polisi hwn. Nid oedd dim un o'r Biliau hynny yn llwyddiannus yn y balot.

Gwneir pob ymdrech i sicrhau bod y wybodaeth yn y papur briffio hwn yn gywir adeg ei gyhoeddi. Dylai darllenwyr fod yn ymwybodol, fodd bynnag, nad yw'r papurau briffio hyn yn cael eu diweddarau na'u diwygio fel arall o reidrwydd i adlewyrchu newidiadau dilynol.