

Archwiliad Asiantau

Profi cydymffurfiaeth ag:

- [Amodau Trwydded](#)
- [Cod Ymarfer Landlordiaid ac Asiantau sydd wedi'u Trwyddedu](#), a
- Gofynion Deddfwriaethol

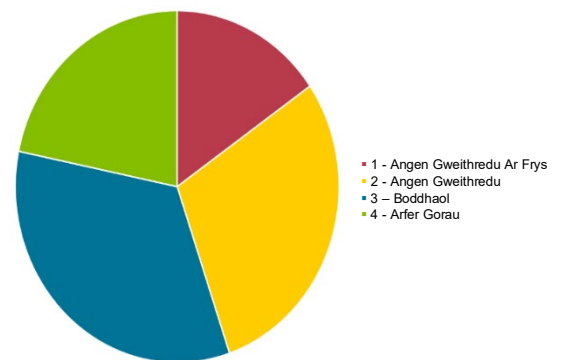
Trosolwg

Mae dros 240 o asiantau masnachol sydd wedi'u trwyddedu gyda chynllun Rhentu Doeth Cymru bellach wedi eu harchwilio. Mae'r siart cylch yn dangos y graddau a ddyfarnwyd hyd yn hyn.

Fel arfer, mae archwilwyr yn canfod bod asiantau yn syrthio i'r categori 'angen gweithredu' i ddechrau ac erbyn diwedd y broses archwilio, mae asiantau'n symud i fyny i'r categori 'boddhaol'.

I gael rhagor o wybodaeth am broses archwilio Rhentu Doeth Cymru, mae tudalen ar y we y gellir ei chyrrchu [yma](#).

Graddau Archwilio



Arsylwadau Archwilwyr

Y 6 maes mwyaf cyffredin lle mae asiant yn methu profi ei fod yn gweithredu i'r safonau gofynnol yw:

1. Cydymffurfio â chyfrifoldebau deddfwriaethol mewn perthynas ag **asbestos**,
2. Arddangos rhestr lawn o **ffioedd** ar wefan yr asiant ac ar safleoedd,
3. Gofyn am, neu'r potensial i ofyn am **daliadau** a fyddai wedi cael eu hystyried yn waharddedig gan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd ac ati) (Cymru) 2019,
4. Peidio lanlwytho **rhestr o eiddo wedi'u rheoli** i broffil Rhentu Doeth Cymru yr asiant bob blwyddyn,
5. Dim **Polisi Cydraddoldeb ac Amrywiaeth** ar waith,
6. Dim **cytundeb ysgrifenedig** gyda'r landlord am waith sydd yn cael ei is-gontractio.

Asbestos

Mae gan asiantau gyfrifoldebau deddfwriaethol mewn perthynas ag asbestos i amddiffyn tenantsiaid, contractwyr a thrydydd partïon. Mae archwilywyr yn aml yn gweld nad yw asiantau yn gallu darparu tystiolaeth i ddangos eu bod yn cydymffurfio â'r cyfrifoldebau hyn.

Beth sydd angen i asiant ei wneud, fel gofyniad sylfaenol:

- **Gwybodaeth** - Meddu ar ymwybyddiaeth sylfaenol o beth yw asbestos a sicrhau bod pob eiddo o fewn portffolio'r asiant yn cael ei wirio am asbestos, neu bresenoldeb posibl asbestos.

Ymhlith y cyfleoedd i wybod am bresenoldeb a lleoliad asbestos mae:

- Trafodaethau gyda landlord eiddo,
- Wrth lunio'r rhestr cynnwys,
- Ar adeg arolygu'r eiddo,
- Trafodaethau gyda chontractwyr.

- **Hyfforddiant** - Sicrhau a dangos bod gweithwyr / is-gontractwyr sy'n gyfrifol am wiriadau rhestrau cynnwys ac archwiliadau eiddo wedi'u hyfforddi'n addas i nodi a chofnodi presenoldeb asbestos.
- **Diwydrwydd Dyladwy** - Gallu dangos eu bod yn darparu gwybodaeth, o ran unrhyw asbestos ynghyd â'i leoliad, i gontractwr cyn cychwyn unrhyw waith mewn unrhyw eiddo.
- **Deddfau Tai** - Sicrhau bod eiddo'n cael ei gadw mewn cyflwr diogel heb unrhyw risgiau annerbyniol i denantiaid a thrydydd partïon.
- **Gofynion ychwanegol Tai Amlfeddiannaeth** - Pan fae Tai Amlfeddiannaeth yn cael eu gosod a / neu eu rheoli, dylid sicrhau a dangos bod y gofynion penodol o dan Reoliadau Rheoli Asbestos 2012 yn cael eu bodloni.

I gael rhagor o wybodaeth gweler:

[Canllaw Rhentu Doeth Cymru ar Asbestos](#)

Arddangos Rhestr o Ffioedd - Gwefan yr Asiant ac ar Safleoedd

Mae archwilwyr weithiau'n gweld na chyhoeddir rhestr lawn o ffioedd a thaliadau sy'n berthnasol i landlordiaid a thenantiaid ar **wefan yr asiant**, yn eu **swyddfeydd** ac ar **wefannau trydydd partiön**.

Mae'n ofynnol o dan **Ddeddf Hawliau Defnyddwyr 2015** i asiant gosod gyhoeddi rhestr o'i ffioedd a'i daliadau i landlordiaid a thenantiaid ar ei wefan ac yn ei swyddfeydd.



Yn fwy diweddar mae'r **Ddeddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) 2019**, *Rhan 6 Rhoi Cyhoeddusrwydd i Ffioedd Asiantau Gosod, 23*. *Rhoi cyhoeddusrwydd i ffioedd asiantau gosod*, wedi ei wneud yn ofyniad bod yn rhaid i asiantau gosod gyhoeddi rhestr o ffioedd a thaliadau ar gyfer tenantiaid ar wefannau trydydd parti.

Mewn rhai achosion, caiff rhestr o ffioedd a thaliadau ar gyfer landlordiaid a thenantiaid ei chyhoeddi, ond mae archwilwyr yn gweld bod y **rhestr yn anghyflawn** a / neu'n anghyson â deunyddiau ysgrifenedig eraill a gynhyrchir gan asiantau gosod (megis y cytundeb tenantiaeth).

Mae'n bwysig bod yr holl ddeunydd a gyhoeddir yn gyson fel y gall landlordiaid a thenantiaid cleient ddeall y ffioedd a'r taliadau yn hawdd, gan ganiatáu iddynt wneud penderfyniadau gwybodus.

Rhaid cyhoeddi'r rhestr ffioedd a thaliadau landlordiaid a thenantiaid cleient gyda'r ffioedd wedi'u cyfrifo'n gynhwysol o TAW os yw'n berthnasol. Mae archwilwyr yn aml yn canfod bod ffioedd yn cael eu rhestru fel y ffi gyda'r geiriau 'ddim yn cynnwys TAW / +TAW'. Yn yr achosion hyn byddai'n rhaid i'r landlord / tenant gyfrifo'r cyfanswm sy'n daladwy, oherwydd y gallai rhestru fel 'ddim yn cynnwys TAW / +TAW' fod yn drosedd o dan Ddeddf Hawliau Defnyddwyr 2015.

I gael rhagor o wybodaeth gweler:

[Canllawiau pellach gan yr Awdurdod Cystadleuaeth a Marchnadoedd \(ACM\) yma.](#)

Taliadau Gwaharddedig o dan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) 2019

Mae gofyn neu fod â'r potensial i ofyn am daliadau gwaharddedig yn faes y mae archwilwyr yn aml yn gorfod tynnu marciau oddi ar asiantau ar ei gyfer.

Mae unrhyw beth nas caniateir gan y Ddeddf yn waharddedig. Mae hyn yn golygu bod unrhyw daliadau sy'n ofynnol ar ôl 1 Medi 2019 mewn perthynas â chytundebau tenantiaeth, megis [ffioedd cychwyn](#), [ffioedd gadael](#), [ffioedd gweinyddu](#), [ffioedd rhestrau cynnwys](#), [ffioedd gwarantwr](#) ac ati yn daliadau gwaharddedig.

Mae Taliadau a Ganiateir yn cael eu hystyried fel:

- a. Rhent;
- b. Bond sicrhad;
- c. Blaendal cadw;
- ch. Taliadau am ddiffyg talu;
- d. Taliadau ar gyfer y dreth gyngor;
- dd. Taliadau ar gyfer cyfleustodau;
- e. Taliadau ar gyfer trwydded deledu;
- f. Taliadau ar gyfer gwasanaethau cyfathrebu.

Yn ystod y broses archwilio, mae archwilwyr yn adolygu cytundebau tenantiaeth, telerau busnes, rhestrau o ffioedd ac unrhyw ddogfennau eraill a allai fanylu ar wybodaeth sy'n gysylltiedig â ffioedd er mwyn sicrhau mai dim ond taliadau a ganiateir sy'n cael eu codi.

Os nodir taliadau gwaharddedig, bydd rhaid i'r asiant roi'r gorau i ofyn amdanynt a dileu unrhyw gyfeiriad atynt yn eu dogfennau.



Gall peidio â chydymffurfio â Ddeddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) 2019 arwain at Hysbysiad Cosb Benodedig o £1,000, erlyniad a all, ar gollfarn, arwain at ddirwy ddiderfyn a gall peidio â chydymffurfio hefyd effeithio ar ddilysrwydd hysbysiad meddiannu.

I gael rhagor o wybodaeth am ffioedd, gweler:

[Canllawiau ar ffioedd gosod i landlordiaid ac asiantau gosod tai \(llyw.cymru\)](#)

Rhestr Eiddo a Reolir

Mae'n ddyletswydd ar asiantau i ddarparu manylion cyfredol i Rhentu Doeth Cymru, o'r holl eiddo lle maent yn cynnal gweithgareddau rheoli ynghyd â manylion y landlord, yn flynyddol.

Mae'n amod trwydded asiant i ddarparu'r manylion yn flynyddol neu pan ofynnir amdanynt gan Rhentu Doeth Cymru.

Fel arfer mae amod y drwydded yn nodi:

Rhaid i'r trwyddedai ddarparu'r manylion diweddaraf am ei landlordiaid a'i holl eiddo rhent yng Nghymru y mae ganddo gyfrifoldeb gosod neu reoli drostynt. Dylid cwblhau hyn o leiaf unwaith y flwyddyn o ddyddiad y drwydded hon, neu ar gais Rhentu Doeth Cymru. Gellir lanlwytho'r manylion yn uniongyrchol gan ddefnyddio'r templed yn adran 'eiddo a reolir' cyfrif yr Asiant Rhentu Doeth Cymru. Fel arall, gallwch gysylltu â Rhentu Doeth Cymru ar 03000 133344 neu drwy'r post yn Rhentu Doeth Cymru, Blwch Post 1106, Caerdydd, CF11 1UA i roi'r wybodaeth.

Mae dogfen sy'n manylu ar amodau'r drwydded sydd fel arfer yn cael eu hychwanegu at drwyddedau i'w gweld yma:

[Dogfen Math o Drwydded ac Amodau](#)

Mae archwilyr yn gweld nad yw rhai asiantau yn lanlwytho rhestr o'u heiddo a reolir yn flynyddol. Gellid ystyried bod hyn yn torri amod eu trwydded, a allai arwain at radd archwilio o Angen Gweithredu.

Mae hwn yn fater na all yr asiant gydymffurfio ag ef yn ystod yr archwiliad, gan y dylai'r rhestr fod wedi ei lanlwytho bob blwyddyn ers i'r drwydded gael ei chynnal.

Felly, mae'n hanfodol bod asiantau yn sicrhau eu bod yn lanlwytho rhestr newydd o eiddo a reolir yn flynyddol.

Ceir copi o'r templed i'w ddefnyddio i lanlwytho rhestr o eiddo a reolir yma:

[Templed Eiddo a Reolir](#)

Dim ond mewn fformat y templed y gall Rhentu Doeth Cymru dderbyn taenlenni Excel. Ni ellir derbyn Rhestrau Eiddo a reolir fel JPEG, PDF, dogfennau .rhifau na rhestrau ysgrifenedig â llaw

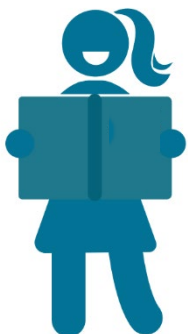
Polisi Cydraddoldeb ac Amrywiaeth

Un o'r meysydd cyffredin y mae asiantau yn methu arno yn ystod y broses archwilio yw peidio â meddu ar Bolisi Cydraddoldeb ac Amrywiaeth. Ar rai achlysuron, mae gan asiantau bolisi, ond nid yw wedi'i deilwra i'w harferion busnes penodol, neu mae'n seiliedig ar yr effaith i'w staff yn unig, yn hytrach nag yn ymgorffori eu cwsmeriaid (landlordiaid a thenantiaid).

Diben y polisi yw datgan gwerthoedd y sefydliad o ran cydraddoldeb ac amrywiaeth a dangos sut y bydd y sefydliad yn eu rhoi ar waith. Dylai asiantau ddangos i staff, darpar staff, a chwsmeriaid eu bod o ddifrif ynglŷn â thegwch a sicrhau eu bod yn cydymffurfio â'r Gyfraith.

Mewn rhai achosion, mae archwilwyr wedi dod ar draws iaith wahaniaethol a ddefnyddir mewn hysbysebion eiddo fel "**Dim budd-daliadau**" neu "**Dim Adran Nawdd Cymdeithasol**". Byddai'r geiriad hwn yn cael ei ystyried yn **wahaniaethol**, ac nid yn rhywbeth y gall Rhentu Doeth Cymru ei dderbyn. Mae archwilwyr yn gofyn am beidio â defnyddio'r termau hyn, nac unrhyw iaith wahaniaethol arall a allai fod wedi cael ei defnyddio, ac a allai fod yn drosedd dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010.

Byddai unrhyw fethiant i gael gwared ar eiriad gwahaniaethol o hysbysebion eiddo / telerau busnes neu bolisiâu / gweithdrefnau eraill sydd wedi'u cymeradwyo gan yr asiant yn effeithio ar radd archwiliad yr asiant a gall arwain at atgyfeirio'r asiant at y sefydliad priodol.



Mae meddu ar Bolisi Cydraddoldeb hefyd yn helpu i ddangos bod yr asiant yn cydymffurfio â'r **cod ymarfer ar gyfer landlordiaid ac asiantau trwyddedig**, mae'r cod ymarfer yn datgan:

Ni ddylid trin darpar denantiaid neu rai presennol yn llai ffafriol nag eraill oherwydd eu hoed, anabledd, rhywedd, hunaniaeth rhywedd, hil, cenedligrwydd, crefydd, cyfeiriadedd rhywiol neu os oes ganddynt blant neu eu bod yn feichiog.

Datblygwyd templed polisi Cydraddoldeb ac Amrywiaeth gyda Tai Pawb ac mae ar gael i asiantau ei ddefnyddio yma:

[Templed Polisi Cydraddoldeb ac Amrywiaeth](#)

Cytundeb ysgrifenedig ar gyfer gwaith a is-gontractir

Mae'n ofyniad yn Adran 57 Deddf Hawliau Defnyddwyr 2015, cyn penodi unrhyw is-asiant, fod yn rhaid i'r asiant gael awdurdodiad gan y landlord yn gyntaf mewn cytundeb a lofnodwyd. Fel arfer mae'r cytundeb hwn i'w gael o fewn contract / telerau busnes asiant gyda landlord.

Mae'r Cod Ymarfer ar gyfer Landlordiaid ac Asiantau Trwyddedig hefyd yn dweud:

2.5. Oni bai ei fod wedi'i gynnwys o fewn y cytundeb gwreiddiol a lofnodwyd, rhaid i asiantau sydd am benodi is-asiant gael awdurdodiad y landlord yn gyntaf.

Mae archwilyr yn aml yn canfod bod gweithgareddau gosod a rheoli megis cyfeirio a gwiriadau rhestrau cynnwys yn cael eu his-gontractio i eraill, a hynny heb gytundeb wedi'i lofnodi rhwng y landlord a'r asiant i awdurdodi hyn.

Yn ogystal, mae'n bosibl y bu newidiadau i'r gweithgareddau a is-gontractir ers i'r contract / Telerau Busnes gael eu llofnodi'n wreiddiol ac nid oedd y newidiadau dilynol hynny wedi'u cadarnhau'n ysgrifenedig a'u llofnodi gan y ddwy ochr.

