

**cyngor ar  
bopeth**

**citizens  
advice**

# **Ffit i bobl fyw?**

Tenantiaid y Sector Rhentu Preifat

Ymchwil Ansoddol



**Ionawr 2017**

4ydd Llawr, Ty Trafalgar | 5 Plas Fitzalan | Caerdydd | CF24 0ED

Ffôn: 03000 231 011 | Ffacs: 03000 231060

[www.citizensadvice.org.uk](http://www.citizensadvice.org.uk)

# Ffit i boble fyw?

---

Bydd Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 yn cyflwyno rheoliadau 'ffit i bobl fyw' newydd dros y blynyddoedd nesaf yn y sector rhentu yng Nghymru. Bydd y rheoliadau hyn yn pennu'r safonau gofynnol y gall pobl eu disgwyl o'u heiddo rhent. Bydd gan bobl sy'n rhentu tai cymdeithasol Safonau Ansawdd Tai Cymru hefyd, a bydd yn rhaid i'w cartrefi eu bodloni. Dim ond yr hyn y mae Llywodraeth Cymru yn ei bennu fel safonau ffit i bobl fyw fydd yn berthnasol i bobl yn y sector rhentu preifat.

Gyda mwy o bobl, a mwy o amrywiaeth o bobl yn byw yn y sector rhentu preifat a newidiadau parhaus i bolisi a deddfwriaeth tai yng Nghymru, roeddem am ddeall beth yw'r materion pwysicaf o ran sicrhau bod eu cartrefi'n ffit i fyw ynddynt a beth ddylai'r safonau gofynnol fod ym marn tenantiaid.

Mewn grwpiau ffocws gyda chroestoriad o denantiaid y sector rhentu preifat, buom yn gwrandao ar eu sylwadau am gyflwr eu cartrefi presennol, eu profiad o gael gwaith trwsio wedi'i wneud a gofynnwyd iddynt beth yr hoffent i Lywodraeth Cymru ei gynnwys yn y safonau ffit i bobl fyw. Mae'r cefndir i'r gwaith ymchwil wedi'i nodi ar ddiwedd yr adroddiad byr hwn.

## Cyflwr eiddo yng Nghymru

Y sector rhentu preifat yw'r opsiwn tai sy'n tyfu fwyaf i bobl yng Nghymru – cynyddodd o 7 i 15% o'r stoc tai rhwng 1996 a 2015<sup>1</sup>. Gan nad oes astudiaeth fanwl o gyflwr tai yng Nghymru wedi'i chynnal ers 2008, nid oes gwybodaeth gyfredol am gyflwr stoc tai y sector rhentu preifat ar gael. Ar sail data blaenorol, amcangyfrifir bod y sector hwn yn cynnwys rhywfaint o'r stoc tai gwaethaf yng Nghymru, gan gynnwys rhai o'r eiddo mwyaf aneffeithlon o ran eu defnydd o ynni<sup>2</sup>. Mae 40% o eiddo'n cynnwys o leiaf un perygl Categori 1<sup>3</sup> o dan y System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai (HHSRS)<sup>4</sup>.

Yn ddiweddar, comisiynodd Shelter a Nwy Prydain Ipsos MORI i ddatblygu'r [Living Home Standard](#) gyda'r cyhoedd, sy'n ystyried 39 o nodweddion y cred pobl sy'n diffinio beth ddylai cartref derbynol ei ddarparu. Canfu Shelter Cymru fod 28% o bobl Cymru yn teimlo bod eu cartrefi yn methu bodloni'r safon yn sgil cyflwr gwael, sy'n sylweddol uwch na chyfartaledd y

---

<sup>1</sup> Llywodraeth Cymru, *Dwelling Stock Estimates*, 2016

<sup>2</sup> Shelter Cymru, *Fit to Rent?* 2014

<sup>3</sup> BRE a Shelter Cymru, *The Cost of Poor Housing in Wales*, 2011

<sup>4</sup> Adnodd asesu risg yw'r System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai a ddefnyddir i bennu a yw eiddo preswyl yn ddiogel i fyw ynddo, gyda Chategori 1 y perygl mwyaf difrifol

DU o 18%<sup>5</sup>. Mae hyn yn ategu canfyddiadau ymchwil blaenorol [Fit to Rent?](#) gan Shelter Cymru a Nwy Prydain i'r sector rhentu preifat yng Nghymru, a ganfu lefelau uwch na chyfartaledd y DU o dai mewn cyflwr gwael sy'n effeithio'n negyddol ar iechyd un o bob deg o denantiaid yn y sector rhentu preifat<sup>6</sup>.

Wrth edrych ar y cysylltiad rhwng tai ac iechyd, daw tystiolaeth i'r casgliad bod tai o ansawdd gwael, yn sgil problemau fel oerni, tamprwydd a llwydni, yn gysylltiedig â chanlyniadau iechyd corfforol a meddyliol andwyol, yn cynnwys problemau a heintiau anadlu, asthma'n gwaethygu<sup>7</sup>, iselder, cyflyrau cardiofasgwlaidd ac ymddygiad, canser, gwenwyn<sup>8</sup> a Marwolaethau Ychwanegol y Gaeaf<sup>9</sup>. Yn 2011, amcangyfrifwyd bod cyflwr tai gwael yn costio dros £67 miliwn y flwyddyn i'r GIG yng Nghymru, gyda chostau cymdeithasol ehangach yn debygol o fod oddeutu £100 miliwn y flwyddyn.<sup>10</sup>

Mae Iechyd Cyhoeddus Cymru<sup>11</sup> yn dadlau o blaid buddsoddi mewn safonau tai fel ffordd o arbed arian i'r GIG a gwella safon bywyd pobl, a bydd cyfres dangosyddion cenedlaethol Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (2015) yn monitro HHSRS fel dull o asesu lefel yr anheddau di-berygl yng Nghymru, gan ddangos pwysigrwydd tai o gyflwr da i wella neu gynnal iechyd a lles pobl. Gwelir hyn hefyd yn Amcan Llesiant 9 Llywodraeth Cymru a gyhoeddwyd yn ddiweddar 'Ei gwneud yn haws cael cartrefi diogel, effeithlon a fforddiadwy sy'n cael ei adlewyrchu yn y rhesymeg:

*"Mae gwella'r cyfleoedd i gael cartrefi fforddiadwy a gwella cyflwr tai yn help i drechu tlodi, yn gwella iechyd a llesiant, ac yn gymorth i leihau anghydraddoldebau iechyd"*<sup>12</sup>

Ac mae'n cael ei ategu yn y rhaglen lywodraethu sy'n ymrwymo i gynyddu cyfleoedd i gael cartrefi fforddiadwy o safon (20,000 o gartrefi fforddiadwy newydd cyn 2021) a lleihau nifer y plant a phobl ifanc sy'n wynebu bod yn ddigartref neu fyw mewn llety dros dro.

Rhwng Ebrill 2015 a Mawrth 2016 cynorthwyodd Cyngor ar Bopeth dros 12,000 o bobl gyda thros 16,900 o broblemau tai ledled Cymru, cynnydd o 3% ar y 12 mis diwethaf. Er mai dim ond 15% o stoc tai Cymru sy'n dai yn y sector rhentu preifat, bob blwyddyn mae bron i draean (29%) o'r holl broblemau cysylltiedig â thai y mae pobl yn troi atom am gymorth yn eu cylch yn ymwneud â'r tai hyn, dwywaith nifer y problemau a welir gan denantiaid yn y sector rhentu cymdeithasol. Y llynedd rhoddwyd cymorth i 3,870 o bobl gyda 4,880 o broblemau yn y sector rhentu preifat.

---

<sup>5</sup> Shelter Cymru, *The Living Home Standard: how does Wales measure up?* 2016

<sup>6</sup> Shelter Cymru, *Fit to Rent?* 2014

<sup>7</sup> WHO guidelines for indoor air quality: dampness and mould

<sup>8</sup> Byrne E et al *Housing and Health Evidence Review for Health Impact Assessment*, 2014

<sup>9</sup> Braubach M et al adroddiad Sefydliad Iechyd y Byd (WHO) *Environmental burden of disease associated with inadequate housing*, 2011

<sup>10</sup> BRE a Shelter Cymru, *The Cost of Poor Housing in Wales*, 2011

<sup>11</sup> Iechyd Cyhoeddus Cymru, *The case for investing in prevention: Housing*, 2015

<sup>12</sup> Llywodraeth Cymru, Symud Cymru Ymlaen: Amcanion Llesiant Llywodraeth Cymru, 2016

Mae'r 3 problem fwyaf wedi aros yr un fath yn y sector rhentu preifat dros y 3 blynedd diwethaf:

- gwaith trwsio/cynnal a chadw, cynnydd o 7% i 750, gan effeithio ar 700 o bobl yn 2015/16
- rhent a thaliadau eraill, gostyngiad o 6% i 525, gan effeithio ar 500 o bobl yn 2015/16
- diogelu blaendaliadau tenantiaeth, gostyngiad o 18% i 445, gan effeithio ar 415 o bobl yn 2015/16

Y prif broblemau mae tenantiaid y sector rhentu preifat yn eu cyflwyno i Gyngor ar Bopeth yw cyflwr eu heiddo a sut i gael gwaith trwsio neu gynnal a chadw wedi'i wneud - dyma yw 1 o bob 7 o'r holl broblemau cysylltiedig â thai yn y sector rhentu preifat.

## Profiadau tenantiaid

Cymerodd 79 o denantiaid o gefndiroedd amrywiol yn y sector rhentu preifat ran mewn 8 grŵp ffocws i drafod eu hamodau byw a'u profiad o'r sector yng Nghymru.

Er bod y rhan fwyaf yn ystyried bod cyflwr ffisegol eiddo yn bwysig wrth ddewis cartref newydd, roedd bron y cyfan yn siomedig gydag o leiaf un agwedd ar gyflwr ffisegol eu cartref presennol. Dim ond 1 neu 2 o denantiaid ym mhob grŵp ffocws oedd yn fodlon â chyflwr eu heiddo presennol, er ei bod yn ymddangos bod hyn yn ymwneud â lwc yn hytrach nag ardal, math o gartref neu incwm.

Er bod y rhan fwyaf o'r tenantiaid yn y grwpiau ffocws yn sôn am broblemau yn ymwneud â does dim llawer ohonynt yn ymwybodol o'r System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai (HHSRS) neu rôl orfodi eu Hawdurdod Lleol i asesu a gwella tai o ansawdd gwael, ac mae hyn yn destun pryder. Roedd yna fwy o ymwybyddiaeth mewn ardaloedd lle trafodwyd lefelau uwch o eiddo gwael<sup>13</sup>.

Dyma'r prif broblemau oedd gan denantiaid gyda'u heiddo presennol:

- tamprwydd, anwedd a llwydni
- cyfleusterau gwresogi, ystafelloedd ymolchi neu geginau gwael
- dŵr yn gollwng
- diogelwch trydanol gwael
- neb yn cynnal a chadw'r ardd

*"Cyn i rywun symud i mewn, yr unig beth mae'r landlord yn ei wneud yw peintio dros y tamprwydd a rhoi'r gwres ar ei lefel uchaf. Maen nhw'n gallu cuddio'r tamprwydd mor hawdd a fyddwch chi ddim yn gwybod nes i chi symud i mewn"*

- rhentiwr hirdymor 36 oed ar incwm isel mewn aelwyd un person, Porthmadog

<sup>13</sup> Roedd gan grwpiau ffocws Llandrindod a Tylorstown brofiad ao adrodd am broblemau ac ymdrin â nhw

## Anwedd, oerni, tamprwydd a llwydni

Tamprwydd mewn eiddo oedd y broblem a drafodwyd amlaf ym mhob un o'r grwpiau ffocws, ynghyd â phwy oedd yn gyfrifol am achosi a datrys y broblem.

Roedd y rhan fwyaf o'r tenantiaid yn dweud eu bod yn chwilio am arwyddion tamprwydd, anwedd a llwydni wrth ymweld ag eiddo posibl a phan fo dewis ganddynt, nid ydynt yn cymryd yr eiddo os oes problemau o'r fath. Fodd bynnag, roedd gan bobl ym mhob grŵp ffocws enghreifftiau o landlordiaid ac asiantaethau gosod a oedd yn cuddio'r broblem drwy beintio'r eiddo cyn yr ymweliad gan adael i'r tenant ddarganfod y broblem ar ôl llofnodi'r denantiaeth.

Soniodd llawer o denantiaid am broblemau cydberthynol fel gwres gwael neu annigonol a dŵr yn gollwng, ac roedd rhai yn cael trafferth i gael landlordiaid neu asiantaethau i fynd i'r afael â'r broblem.

Gall tamprwydd, anwedd a llwydni fod yn un o'r problemau anoddaf o ran canfod ei achos neu ei ddatrys yn dibynnu a yw'n:

- **tamprwydd sy'n codi:** pan fo lleithder yn codi o'r ddaear drwy'r cerrig i uchder o tua un metr
- **tamprwydd treiddiol:** pan fo dŵr yn treiddio'r adeilad o'r tu allan i'r tu mewn, er enghraifft, oherwydd peipen ddŵr yn gollwng
- **tamprwydd adeiladu:** tamprwydd sy'n cael ei achosi gan broblem yn y ffordd y cafodd yr eiddo ei gynllunio
- **tamprwydd anwedd:** yn digwydd fel arfer pan nad yw eiddo'n gallu ymdopi â lefelau anwedd dŵr arferol oherwydd diffyg insiwleiddio, awyru neu wres
- **cyfuniad o'r pethau hyn**

*"Does gen i ddim gwres yn y stafell fyw; mae'r gwresogydd oedd yno wedi dod oddi ar y wal. Roedden nhw i fod i ddatrys y sefyllfa y llynedd, ond dim ond eleni mae rhywun wedi dod i edrych arno"*

- rhentiwr hirdymor anabl 42 oed ar incwm isel mewn aelwyd un person, Caerfyrddin

*"Mae'n rhaid i fy mhientyn gysgu mewn ystafell tamp ac mae'r sborau'n achosi pob math o heintiau ar y frest a phroblemau fel asthma. Dywedodd y landlord y byddai'n gosod briciau awyr ond mai'r broblem yn bod oherwydd fy mod i'n sychu dillad ar wresogydd neu mod i ddim yn agor ffenestri. Does gen i ddim ffordd o brofi hynny"*

- rhentiwr tymor canolig 24 oed ar incwm isel mewn aelwyd un person, Porthmadog

*"Does gen i ddim pibell ddŵr o'r landeri o hyd felly mae'r holl ddŵr yn rhedeg i lawr y wal allanol ac yn achosi tamprwydd. Mae'r landlord yn dweud o hyd y bydd o'n datrys y sefyllfa ond mae'n dweud hynny ers i mi symud yma flwyddyn yn ôl."*

- rhentwyr hirdymor 24 oed (cwpl) ar incwm isel gyda phlant dibynnol, Porthmadog

Mae'r ffordd mae landlordiaid yn ymdrin â phroblemau tamprwydd yn destun pryder i lawer o denantiaid: un cyhuddiad cyffredin iawn oedd bod landlordiaid yn dweud wrthynt am 'agor y ffenestri' a 'peidio â sychu dillad dan do', a oedd yn anymarferol i'r rhan fwyaf o bobl, yn enwedig yn y gaeaf neu mewn cartrefi a oedd eisoes yn oer.

Wrth ystyried eiddo newydd, dywedodd tenantiaid wrthym mai cyflwr cyfleusterau gwresogi, ystafelloedd ymolchi a cheginau oedd yr ail agwedd bwysicaf ar ôl gwirio am damprwydd, llwydni ac anwedd. Trafodwyd problemau gyda gwres a'r cysylltiad ag amodau oer a thamp yn aml yn y grwpiau ffocws, a'r drafferth i fynd i'r afael â thamp prwydd pan fyddwch chi'n cael problemau yn rheoli'r gwres yn eich cartref oherwydd insiwleiddio gwael, bylchau mewn ffenestri neu gyfleusterau gwresogi annigonol.

Ym mhob grŵp ffocws cafwyd o leiaf un enghraifft o ddŵr yn gollwng yn arwain at nam a sioc drydanol gyda goblygiadau iechyd a diogelwch.

## Problemau gyda gwaith trwsio a chynnal a chadw

Roedd profiad tenantiaid y sector rhentu preifat o gael gwaith trwsio o safon wedi'i gwblhau yn brydlon yn amrywio'n fawr. Roedd rhai'n gallu gweithio gyda'r landlord i gael pethau wedi'u gwneud yn gyflym, effeithlon a da. Soniodd eraill am doeon oedd yn parhau i ollwng neu ddrysau cefn oedd yn parhau i fod wedi torri am fisoedd lawer. Yn gyffredinol, ym mhob grŵp a math o aelwyd, roedd y ffordd o ymdrin â gwaith trwsio'n dibynnu'n fawr ar i ba raddau roedd y landlord neu'r asiantaeth osod yn ymateb ac yn barod i wneud y gwaith, ac nid oedd unrhyw ddull penodedig amlwg.

Roedd oedi cyn cael gwaith trwsio wedi'i wneud yn gyffredin ymysg mwyafrif y tenantiaid sy'n rhentu

*"Mae'r berthynas yn wahanol os yw'r landlord yn lleol neu os ydych chi'n ymdrin ag asiantaeth osod - weithiau fyddwch chi ddim yn gwybod beth yw rhif ffôn y landlord a dyw'r asiantaeth ddim yn fodlon cymryd cyfrifoldeb am y broblem. Does gen i ddim rhifau ffôn tu allan i oriau arferol ar gyfer gwaith trwsio ac mae cael gwaith wedi'i wneud yn broblem fawr..."*

- rhentiwr hirdymor 54 oed ar incwm isel mewn aelwyd un person, Shotton

drwy asiantaeth osod. Roedd tenantiaid yn cwyno ei bod hi'n ymddangos nad oes gan asiantaethau gosod hawl i gymeradwyo gwaith trwsio heb gysylltu â pherchennog yr eiddo'n gyntaf ac roeddynt yn ddryslud ac yn rhwystredig oherwydd nad yw'n glir bob amser pwy sy'n gyfrifol - y landlord neu'r asiantaeth osod. Awgrymodd rhai y dylai asiantaethau allu cymeradwyo gwaith trwsio pwysig heb ganiatâd y perchennog er mwyn sicrhau bod eiddo yn llefydd *ffit i bobl fyw*.

*"Fyddwn i ddim am ddal i gwyno rhag ofn y bydden nhw'n dod â'r denantiaeth i ben"*

- rhentiwr hirdymor 32 oed ar incwm canolig-uchel mewn aelwyd a rennir, Caerdydd

Dyweddodd y rhan fwyaf o denantiaid eu bod yn byw gyda mân broblemau neu'n gwneud y gwaith trwsio eu hunain yn hytrach na gofyn i'w landlord neu'r asiantaeth i wneud hynny. Roedd y rhesymau am hyn yn amrywio o ddim eisiau'r drafferth, i ofn cynnydd yn y rhent, colli tenantiaeth neu ag adnewyddu'r denantiaeth.

Roedd y pryderon hyn yn arbennig o gyffredin ymysg tenantiaid y sector rhentu preifat yng ngrwpiau ffocws Caerdydd, Llandrindod, Porthmadog a Shotton. Dywedwyd nad oedd 'pleidleisio gyda'u traed' (gadael landlord gwael neu eiddo anfoddhaol) bob amser yn opsiwn gan mai ychydig o eiddo rhent arall oedd i'w gael yn eu hardal.

Roedd llond llaw o bobl ym mhob grŵp ffocws yn ddryslud am gyfrifoldeb tenant a landlord neu asiantaeth osod i wneud gwaith trwsio. Wrth siarad am y contract enghreifftiol arfaethedig a'r Cod Ymarfer cyfredol ar gyfer landlordiaid a'r asiantaethau gosod, cafwyd cytundeb cyffredinol y byddai cael rolau a chyfrifoldebau wedi'u nodi'n glir o gymorth i atal problemau am gyfrifoldeb gwaith trwsio yn y dyfodol.

Er bod llawer o denantiaid yn sôn am waith trwsio o safon wael oedd yn gallu arwain at broblemau pellach yn fuan wedyn, roedd yna enghreifftiau o ymatebion rhagorol gan landlordiaid ac asiantaethau gosod. Nid oes syndod bod tenantiaid yn hapus iawn gyda'u heiddo a'u landlord os yw'r gwaith trwsio yn cael ei wneud yn brydlon ac i safon dda.

Roedd hyn yn arbennig o wir yn achos dau denant hirdymor iawn yn y sector rhentu preifat a oedd wedi bod gyda'u landlordiaid am dros ddeng mlynedd ac a oedd yn gweithio gyda'r landlord i gynnal a gwella'r eiddo.

*"Dwi wedi bod gyda'r landlord am 22 o flynyddoedd ac wedi cael 3 eiddo. Dwi ddim yn cysylltu ag e os nad oes yna broblem. Dwi'n gwneud unrhyw waith bach sydd angen ei wneud fy hun. Dyna sut mae parch yn datblygu. Er nad fy nhŷ i yw e, mae'n gartref i fi a dwi'n ei drin fel fy nghartref, yn ei barchu ac yn gofalu amdano... dwi'n gofalu am yr eiddo ac yn talu rhent!"*

- cwpl gyda phlant dibynnol, 47 oed ar incwm isel, wedi bod yn rhentu'n hirdymor ers 22 o flynyddoedd, Tylorstown

# Ffit i bobl fyw?

Er mwyn cael sgwrs am beth allai'r rheoliadau ffit i bobl fyw newydd eu cwmpasu fel safon ofynnol ar gyfer holl rentwyr Cymru, rhoddwyd trosolwg i'r tenantiaid o'r System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai a Safonau Ansawdd Tai Cymru. Trafodwyd y rhain ymhellach wedyn.

Nid oedd mwyafrif y tenantiaid yn gwybod am y safonau o gwbl, ac ychydig o'r holl grwpiau ffocws oedd wedi byw mewn tai cymdeithasol. Mynegodd rhai tenantiaid syndod y gallent roi gwybod am bryderon ynghylch eu heiddo i'r awdurdod lleol, ac roeddynt am wybod mwy am y safonau er mwyn ystyried sut i'w defnyddio yn y dyfodol. Roedd yna fwy o ymwybyddiaeth o'r System Mesur Iechyd a Diogelwch a sut i fanteisio ar orfodaeth mewn ardaloedd lle roedd tenantiaid wedi rhoi gwybod am nifer uwch o eiddo o ansawdd gwael, fel Llandrindod a Tylorstown.

*"Roedd fy eiddo diwethaf yn ofnadwy... Doedd dim yn cael ei wneud. Roedd yn rhaid i Adran Iechyd yr Amgylchedd ymyrryd. Cafodd y landlord ddirwy o £1000. Condemniwyd y tŷ ac fe es i â'r landlord i'r llys. Fe ges i'r bond a 6 mis o rent yn ôl ac iawndal"*

- cwpl gyda phlant dibynnol, 28 oed ar incwm isel, wedi bod yn rhentu'n hirdymor, Tylorstown

*"Does dim pwynt cael prawf carbon monocsid bob blwyddyn - mae angen synhwyrdd ym mhob tŷ... dim ond un eiddo mewn pedwar dwi wedi byw ynddyn nhw oedd yn cynnwys diffoddwr tân a blanced dân"*

- cwpl gyda phlant dibynnol, 29 oed ar incwm canolig-uwch, wedi bod yn rhentu'n hirdymor, Caerdydd

Roedd tenantiaid yr holl grwpiau yn ystyried bod y 29 categori o beryglon yn y System Mesur Iechyd a Diogelwch yn gynhwysfawr, gan gadarnhau bod yr amodau pwysicaf a'r problemau cyffredin fel tamprwydd a gwres yn cael eu cwmpasu. Nododd rhai y dylid tybio nad oedd peryglon fel carbon monocsid, ymbelydredd a ffrwydradau'n bresennol mewn eiddo sy'n cael ei ystyried yn ffit i bobl fyw, gan eu bod yn berygl posibl i fywyd. Dangosodd y trafodaethau nad oedd pobl yn gwybod pa beryglon sy'n bresennol bob amser ac y dylai dyfeisiau diogelwch ychwanegol, fel synwryddion carbon monocsid, fod yn ofyniad cyfreithiol o fewn y safonau newydd.

Gan mai ychydig o denantiaid oedd wedi byw mewn tai cymdeithasol nid oedd y rhan fwyaf yn gwybod am Safonau Ansawdd Tai Cymru. Fodd bynnag, roeddynt yn cael eu hystyried yn bwysig a dymunol ar gyfer pob eiddo rhent.



Cafwyd cefnogaeth unfrydol gan y tenantiaid i gynnwys y 29 perygl yn y rheoliadau ffit i bobl fyw. Ymhellach, roedd y mwyafrif, yn enwedig yng ngrŵp cyntaf Caerdydd, yn teimlo'n gryf y dylai'r sectorau rhentu preifat a chymdeithasol gael safonau cyfartal. Roeddynt yn gofyn pam ddylai safonau is fod yn dderbyniol yn y sector preifat pan fo'r eiddo yn ddrutach yn aml na thai cymdeithasol, ac roeddynt am weld set ofynnol o safonau a oedd yn berthnasol i bob eiddo rhent.

Mewn trafodaeth am wella safonau eiddo mynegwyd rhai pryderon am sut y gallai hyn effeithio ar lefelau rhent. Roedd aelodau grŵp ffocws Porthmadog yn argyhoeddedig y byddai codi safonau yn codi rhent, ond roedd tenantiaid Caerdydd yn credu y byddai'r rhent yn aros yn gystadleuol. Mae hyn yn adlewyrchu amrywiadau ledled Cymru o ran eiddo sydd ar gael yn y sector rhentu preifat, eu hansawdd a pha mor fforddiadwy ydynt

*“Oni ddylai'r sector rhentu preifat fod â'r un lefel o safonau â thai cymdeithasol?”*

- rhentiwr hirdymor, 53 oed, ar incwm canolig-uchel sy'n dod o gefndir pobl dduon a lleiafrifoedd ethnig ac yn byw mewn aelwyd a rennir, Caerdydd

## Beth mae hyn yn ei olygu i'r rheoliadau?

Mae ein canfyddiadau'n dangos cefnogaeth gyffredinol i gynnwys y System Mesur Iechyd a Diogelwch yn y rheoliadau ffit i bobl fyw arfaethedig gyda rhai gofynion ychwanegol, fel synwryddion carbon monocsid. Mae hyn yn dangos cysondeb cadarnhaol gyda bwriad polisi a ffordd ymlaen arfaethedig Llywodraeth Cymru.

Y broblem yw sut bydd tenantiaid yn gwybod am y rheoliadau newydd ac yn eu defnyddio. Roedd ein hymchwil ni'n dangos diffyg ymwybyddiaeth, dealltwriaeth a defnydd o'r rheoliadau cyfredol gan denantiaid y sector rhentu preifat, er bod sôn yn rhy aml o lawer am gyflwr tai gwael. Credwn fod hyn yn pwysleisio'r angen pendant am ymgyrch eang i addysgu'r cyhoedd a chyfleoedd i gael cyngor, i sicrhau bod tenantiaid y sector rhentu preifat a landlordiaid yn gwybod am y safonau cyfredol, y newidiadau a beth mae hyn yn ei olygu iddyn nhw.

Bydd angen gwybodaeth a chanllawiau hygyrch i alluogi tenantiaid a landlordiaid i wneud penderfyniadau gwybodus am gyflwr eiddo fel y gall y rheoliadau arwain at well safonau yn y sector rhentu, yn arbennig y sector rhentu preifat. Gellir cyflawni hyn drwy'r rheoliadau, y canllawiau a'r gwaith i addysgu'r cyhoedd fydd ei angen wrth ei weithredu, ond hefyd drwy'r contract enghreifftiol a'i wybodaeth esboniadol.

Bydd cael gwybodaeth glir a hygyrch am rolau a chyfrifoldebau'r tenant a'r landlord yn y contract yn helpu i sicrhau bod y darllenydd yn gwybod beth yw'r ffordd orau o weithredu eu hawliau newydd a'r llwybr gorau iddyn nhw ei ddilyn i sicrhau bod eu heiddo'n ffit i bobl fyw ynddo.

Bydd sicrhau proses glir a syml i denantiaid sy'n dymuno apelio yn erbyn gorchymyn troi allan ar sail troi allan er mwyn dial yn helpu i leddfu rhai o'r ofnau a fynegwyd am droi allan yn sgil adrodd am broblemau. Bydd hyn yn cefnogi'r ddeddfwriaeth Rhentu Cartrefi arloesol yn erbyn arferion troi allan er mwyn dial.

Er mwyn i'r rheoliadau ffit i bobl fyw gyflawni eu diben o sicrhau safonau gofynnol gydol tenantiaeth mewn eiddo, credwn fod angen iddynt fod yn glir am sut maent yn berthnasol i gyflwr eiddo. Byddai hyn a phrosesau adrodd ac amserlenni ar gyfer gwaith trwsio'n helpu i gael gwared ar y problemau a nodwyd gan denantiaid ac a welwyd ar draws ein rhwydwaith. Yn arbennig, byddai cael geiriad clir am gyfrifoldeb ar gyfer problemau fel tamprwydd, oerni, anwedd a llwydni yn helpu tenantiaid a landlordiaid i wybod pryd a sut i gymryd camau i leddfu'r broblem (problemau) a lleihau eu cysylltiadau â salwch.

### **Mae Cyngor ar Bopeth Cymru'n argymhell y dylai Llywodraeth Cymru:**

- Lunio rheoliadau a chanllawiau clir a hygyrch y gall tenantiaid a landlordiaid eu defnyddio i sicrhau bod eiddo'n ffit i bobl fyw, ynddo yn cynnwys:
  - y gofyniad am synwryddion carbon monocsid
  - archwiliadau diogelwch trydanol rheolaidd
  - safonau clir am anwedd, oerni, tamprwydd a llwydni, hawliau a chyfrifoldebau i fynd i'r afael â'r problemau hyn ar gyfer tenantiaid a landlordiaid
  - amserlenni a phrosesau clir ar gyfer adrodd am broblemau a chwblhau gwaith trwsio
- Cynnal ymgyrch wybodaeth ac addysg eang i godi ymwybyddiaeth a dealltwriaeth o gyflwr dymunol eiddo rhentu preifat yng Nghymru, a sut i sicrhau gwelliannau pan nad yw eiddo'n bodloni'r safonau
- Sicrhau bod y contract enghreifftiol a'r wybodaeth ategol yn glir a hygyrch mewn perthynas â rolau a chyfrifoldebau am gyflwr eiddo, ei gadw mewn cyflwr da a gwneud gwaith trwsio, yn cynnwys:
  - proses glir gydag amserlenni ar gyfer troi allan er mwyn dial i ddiogelu tenantiaid a landlordiaid rhag ymddygiad maleisus
  - amserlenni ar gyfer adrodd am broblemau a chynnal gwaith trwsio

- Cynnal arolwg o gyflwr tai i bennu llinell sylfaen er mwyn gallu monitro a yw'r rheoliadau newydd yn gwella safonau yn effeithiol yn y sector rhentu preifat, a ble mae angen diwygio'r rheoliadau o bosibl yn y blynyddoedd i ddod
- Ystyried a ddylai asiantaethau gael cymeradwyo gwaith trwsio pwysig heb ganiatâd y landlord er mwyn sicrhau bod eiddo yn ffit i bobl fyw ynddo.

# Cefndir i'r ymchwil

Yng nghyd-destun pwysigrwydd cynyddol y Sector Rhentu Preifat (SRhP) yng Nghymru a gweddill y DU, mae Cyngor ar Bopeth Cymru wedi comisiynu *Opinion Research Services* (ORS) i archwilio materion tai amrywiaeth o denantiaid SRhP, gan ganolbwyntio ar y canlynol:

- cyflwr eu heiddo
- eu contractau tenantiaeth
- y ffordd orau o roi gwybod am newidiadau i ddeddfwriaeth tai

Comisiynwyd ymchwil ansoddol gennym i ddarparu naratif pellach i ategu'r dystiolaeth o'n rhwydwaith gyfan yng Nghymru. Cynhaliodd ORS 8 grŵp ffocws ledled Cymru<sup>14</sup> yn Chwefror a Mawrth 2016, yn ogystal â dau gyfweiliad manwl gyda thenantiaid anabl.

Recriwtiwyd cyfranogwyr i'r grwpiau ffocws ar y stryd gan weithwyr maes profiadol a chwbl hyfforddedig IQCS ORS. Roedd pawb a recriwtiwyd wedi derbyn gwahoddiadau ysgrifenedig, yn ogystal â galwad ffôn i'w hatgoffa ychydig cyn y cyfarfod. Roedd y grwpiau ffocws yn para tua dwy awr a thalwyd y tenantiaid a fu'n cymryd rhan am eu hamser a'u hymdrech i gymryd rhan. Er mwyn sicrhau bod gan y cyfranogwyr y 'profiad bywyd' perthnasol, roeddent i gyd wedi bod yn byw yn y SRhP am o leiaf 4 mis. Roedd cymysgedd o rentwyr hir dymor a phobl gyda phrofiadau mwy diweddar, yn amrywio o gyfranogwyr a oedd wedi rhentu am dros 20 mlynedd i denantiaid newydd a oedd wedi dechrau rhentu yn y 6 mis diwethaf.

Gofalwyd nad oedd unrhyw ddarpar gyfranogwr yn cael ei eithrio neu o dan anfantais oherwydd anabledau neu unrhyw factor arall, a chynhyrchwyd gwybodaeth hygyrch i'w defnyddio yn ystod y grwpiau ffocws i ddarparu gwybodaeth gefndir am y meysydd a drafodwyd. Yn ystod y broses recriwtio, trwy waith monitro gofalus, sicrhawyd bod aelodau'r grŵp ffocws yn amrywiol ac yn bodloni'r meini prawf a oedd wedi eu cytuno ymlaen llaw er mwyn adlewyrchu gwybodaeth y cyfrifiad ynghylch ystod y tenantiaid SRhP yng Nghymru.

Cynhaliwyd y grŵp ffocws Cymraeg a'r grwpiau ffocws gyda thenantiaid anabl yn benodol (a 2 gyfweiliad manwl gyda phobl anabl) er mwyn ystyried a oedd gwahaniaethu ym mhrofiad a disgwyliadau tenantiaid anabl neu ddefnyddwyr y Gymraeg. Er mwyn recriwtio tenantiaid ag anabledau, cysylltodd ORS â nifer o sefydliadau sy'n cefnogi pobl ag anabledau a gweithiwyd gyda Cefnogi Pobl Sir Gaerfyrddin i gynnal grŵp ffocws gyda chwe thenant sydd ag anawsterau dysgu. Darparodd Anabled Cymru hefyd enwau dau o denant ag anabledau corfforol a gymerodd ran mewn cyfweiliadau wyneb yn wyneb.

Lluniwyd yr ymchwil yn ofalus er mwyn sicrhau astudiaeth o fathau penodol o aelwydydd a oedd yn byw mewn lleoliadau gwledig, trefol ac yn y cymoedd - er enghraifft: roedd 'pen

---

<sup>14</sup> Cynhaliwyd grwpiau ffocws yn: Caerdydd (x2), Caerfyrddin (tenantiaid anabl), Porthmadog (cynhaliwyd yn Gymraeg), Llandridnod, Shotton, Abertawe a Tylorstown.

isaf y farchnad', 'anheddau anaddas', 'rhentwyr incwm uchel' a 'thenantiaid anabl' wedi eu cynnwys er mwyn cyfateb mor agos â phosibl i'r cyfrifiad diweddar<sup>15</sup>, fel y gwelir yn y tabl isod. Roedd 79 o bobl wedi cymryd rhan:

Math o aelwyd	Nifer mynychwyr	% cyfanswm mynychwyr y grŵp ffocws	% cyfartaledd hysbys o ddadansoddiad cyfrifiad 2011
Parau a oedd yn cyd-fyw a heb blant	14	18%	Mae <b>52%</b> o denantiaid SRhP yn 'deuluoedd' lle mae: - 17% yn aelwydydd rhiant sengl - 16% yn barau sy'n cyd-fyw
Aelwydydd â phlant dibynnol	12	15%	
Aelwydydd â phlant annibynnol	11	14%	
Aelwydydd a oedd yn rhannu	9	11%	<i>Anhysbys</i>
Aelwydydd person sengl	15	19%	36%
Tenantiaid anabl	8	10%	<i>Anhysbys</i>
Tenantiaid duon a lleiafrifoedd ethnig	10	13%	8%
Cyfanswm	<b>79</b>	<b>100%</b>	

Roedd yr ymgysylltiad a ddefnyddiwd ar gyfer y prosiect hwn yn drwyadl, yn gynhwysol ac yn gynrychioliadol yn yr ystyr ei fod wedi cynnwys grwpiau amrywiol o bobl; ond ni ddylid ystyried iddo gyflawni 'sampl ystadegol o unigolion'. Ni ellir ystyried grwpiau ffocws felly, am eu bod yn fach o ran maint, ond roedd y broses recriwtio a'r defnydd o wybodaeth wedi ei chyflwyno i roi cyd-destun drafodaeth ar gyfer cyfranogwyr wedi rhoi cyfle i ystod amrywiol o denantiaid gymryd rhan a lleisio barn. Credwn y gellir ystyried bod y canlyniadau yn dangos yn gyffredinol sut mae barn yn gallu amrywio a chytuno ar draws y Sector Rhentu Preifat yng Nghymru.

### Am wybodaeth bellach neu unrhyw ymholiadau, cysylltwch ag:

Elle McNeil, Policy Officer / Rheolwr Polisi  
Citizens Advice Cymru / Cyngor ar Bopeth Cymru  
[elle.mcneil@citizensadvice.org.uk](mailto:elle.mcneil@citizensadvice.org.uk)

<sup>15</sup> <http://gov.wales/docs/statistics/2014/140225-2011-census-characteristics-households-cy.pdf>