



Y Tribiwnlys Eiddo Preswyl
Residential Property Tribunal

Canllawiau ar Renti Teg

Mae'r ddogfen hon hefyd ar gael yn Saesneg. Cysylltwch â'r tribiwnlys am fersiwn Saesneg o'r ddogfen hon.

Cynnwys

Rhan 1 - Cyflwyniad

Rhan 2 - Archwiliadau a gwrandawiadau

Rhan 3 - Rhenti teg

Rhan 4 - Y penderfyniad ac wedi hynny

Rhan 1 - Cyflwyniad

Beth yw diben y Canllawiau hyn?

Mae'r canllawiau hyn yn egluro'r gweithdrefnau y bydd Pwyllgor Asesu Rhenti (RAC) yn eu dilyn ar ôl i Swyddog Rhenti atgyfeirio mater rhenti teg ato. Caiff mater ei atgyfeirio pan fo'r landlord neu'r tenant, neu'r ddau, yn gwrthwynebu'r rhent a bennwyd gan y Swyddog Rhenti.

Dewis iaith

Mae'r tribiwnlys yn croesawu derbyn gohebiaeth yn Gymraeg neu yn Saesneg. Byddwn yn ateb gohebiaeth a dderbynnir yn Gymraeg yn Gymraeg ac ni fydd gohebu yn Gymraeg yn arwain at oedi. Mae'r tribiwnlys hefyd yn croesawu galwadau ffôn yn Gymraeg neu'n Saesneg.

Gallwch chi gyflwyno ffurflenni, dogfennau a chyflwyno sylwadau ysgrifenedig i'r tribiwnlys yn Gymraeg neu'n Saesneg.

Beth yw Pwyllgor Asesu Rhenti?

Tribiwnlys yw RAC sy'n cynnwys dau neu dri o bobl ac a gaiff ei sefydlu yn unol â'r gyfraith o dan ddarpariaethau Deddf Rhenti 1977. Mae'n ystyried y rhent teg ar gyfer eiddo o'r newydd ar ôl i'r landlord neu'r tenant (neu'r ddau) wrthwynebu penderfyniad y Swyddog Rhenti. Mae'n gorff gwneud penderfyniadau annibynnol ac nid oes ganddo unrhyw gysylltiad â'r Swyddog Rhenti na'r partïon nac unrhyw asiantaeth gyhoeddus arall.

Pwy fydd yn delio â'r mater ar ôl gwneud cais i dribiwnlys?

Pan ddaw cais i law, bydd nifer o bobl wahanol yn delio â'r gwaith papur dan sylw a'r partïon. Yn eu plith mae'r canlynol:

Clercod i'r Tribiwnlys

Clercod i'r Tribiwnlys yw'r staff gweinyddol a fydd yn delio â'r ohebiaeth ac unrhyw waith papur arall sy'n rhan o'r achos o'r dechrau i'r diwedd. Gall y clercod siarad â phartïon am y prosesau a'r gweithdrefnau sy'n ymwneud â'r cais. Ni allant roi cyngor cyfreithiol cyffredinol na chyngor ar y gyfraith sy'n ymwneud â'r mater dan sylw.

Aelodau'r Tribiwnlys

Cadeirydd y Tribiwnlys, sy'n gyfreithiwr fel arfer, fydd yn gyfrifol am sicrhau bod popeth yn rhedeg yn ddidrafferth ac yn ysgrifennu'r rhesymau dros benderfyniad y tribiwnlys.

Gall aelodau eraill tribiwnlys gynnwys cyfreithwyr, syrfewyr, pobl broffesiynol eraill neu bobl leyg. Caiff cyfreithwyr eu penodi gan yr Arglwydd Ganghellor a chaiff yr aelodau eraill eu penodi gan Weinidogion Cymru.

Fel rheol, pan gaiff tribiwnlys ei sefydlu i ystyried mater rhent teg, bydd yn cynnwys tri, ond weithiau ddau berson, gan gynnwys y Cadeirydd.

Llywydd y Tribiwnlys Eiddo Preswyl

Llywydd y Tribiwnlys Eiddo Preswyl, gyda chymorth Dirprwy Lywydd, fydd yn gyfrifol am yr aelodau ac, yn benodol, yn penderfynu pa aelod(au) y dylid ei benodi/eu penodi i wrando a phenderfynu achos penodol. Ni fydd yn helpu i benderfynu achos oni bai ei fod yn aelod o'r RAC sy'n delio â'r achos hwnnw.

Rhan Dau - Archwiliadau a GwrandawiadauBeth sy'n digwydd nesaf?

Ar ôl penodi RAC, bydd y Clerc yn ysgrifennu at y ddau barti i egluro bod gwrthwynebiad wedi dod i law i'r rhent cofrestredig a darparu copïau o ddogfennau perthnasol a dderbyniwyd gan y Swyddog Rhenti.

Gofynnir i'r partïon hefyd a hoffent wneud sylwadau ysgrifenedig. Bydd y sylwadau ysgrifenedig hyn i'r RAC yn egluro beth fyddai'r rhent teg yn eich barn chi, a pham.

Bydd y parti arall yn cael copi o unrhyw sylwadau y byddwch yn eu gwneud neu unrhyw sylwadau y bydd unrhyw un arall yn gwneud ar eich rhan. Bydd pob parti yn cael cyfle i ymateb i unrhyw sylwadau a wneir gan y parti arall.

A fydd y Pwyllgor yn ymweld â'r safle ac yn ei archwilio?

Bydd. Caiff y partïon eu hysbysu ymlaen llaw o ddyddiad yr ymweliad, ynghyd ag amser bras. Fel arfer, cynhelir archwiliad ar ddiwrnod y gwrandawriad neu (os nad oes gwrandawriad) ar y diwrnod y bydd y Pwyllgor yn gwneud ei benderfyniad.

Gyda chaniatâd y tenant, bydd y Pwyllgor fel arfer am gynnal archwiliad mewnol ac allanol o'r eiddo, ynghyd ag unrhyw rannau cyffredin.

Os na all y Pwyllgor gael mynediad i'r eiddo ar yr amser penodedig, gall benderfynu trefnu apwyntiad arall a gohirio'r mater tan hynny. Fel arall, gall benderfynu bod ganddo ddigon o wybodaeth, gan gynnwys gwybodaeth o unrhyw archwiliad allanol, i'w alluogi i wneud penderfyniad heb gynnal archwiliad mewnol.

Mae hawl gan y landlord i fod yn bresennol gyda chaniatâd y tenant. Gall y ddau barti dynnu sylw at unrhyw agwedd ffisegol ar yr eiddo yr hoffent i'r RAC ei gweld ond dim ond yn y gwrandawriad y gallant wneud sylwadau llafar, neu efallai eu bod eisoes wedi gwneud sylwadau ysgrifenedig.

Mae'n dderbyniol i denant dynnu sylw at rywbeth y mae eisoes wedi'i gynnwys yn ei sylwadau ysgrifenedig neu sydd wedi'i gynnwys yn nogfennau'r Swyddog Rhenti.

Fodd bynnag, yn ystod yr archwiliad, ni all y Pwyllgor wrando ar sylwadau ar renti eiddo yr honnir ei fod yn debyg.

A gaiff gwrandawriad ei gynnal?

Gall partïon ddewis peidio â chael gwrandawriad os ydynt yn hapus i'r mater gael ei drin ar sail y sylwadau ysgrifenedig a'r holl dystiolaeth berthnasol arall a dderbynnir gan yr RAC.

Cynghorir partïon i beidio â chyflwyno dogfennau am y tro cyntaf mewn gwrandawriad oherwydd efallai y bydd yn rhaid gohirio'r achos er mwyn rhoi cyfle i'r parti arall ystyried y dystiolaeth newydd.

Beth yw gwrandawriad?

Caiff gwrandawriad ei drefnu gyda lleoliad ac amser penodol er mwyn eich galluogi chi a'r parti arall neu'r partïon eraill i gyflwyno eich achos i'r Pwyllgor. Fel arfer, caiff y gwrandawriad ei gynnal yn fuan ar ôl archwilio'r eiddo.

Yn ystod y gwrandawriad, gallwch siarad eich hun neu gall rhywun arall, sydd â chymhwyster proffesiynol neu beidio, siarad ar eich rhan. Gallwch hefyd ofyn cwestiynau i'r parti arall neu ei gynrychiolydd os ydynt yn bresennol.

Efallai y bydd y Pwyllgor yn gofyn rhai cwestiynau i chi hefyd er mwyn gwneud yn siŵr bod ganddo'r holl wybodaeth berthnasol i'w alluogi i benderfynu rhent teg ar gyfer yr eiddo.

Os caiff gwrandawriad ei gynnal, a ddilynir gweithdrefnau llys arferol?

Na. Cyrff gwneud penderfyniadau yw RACs a sefydlwyd gan y Senedd er mwyn delio â mathau penodol o anghytundeb yn gyflym mewn ffordd sy'n osgoi'r ffurfioldeb a'r costau sy'n gysylltiedig ag achosion llys arferol.

Fel arfer, cynhelir gwrandawriadau mewn adeilad lleol cyfleus neu Swyddfa'r Tribiwnlys lle bo hynny'n briodol.

Mae gwrandawiadau yn agored i'r cyhoedd, ond fel arfer dim ond y partiön, eu cynrychiolwyr a'u tystion, y tribiwnlys ac, efallai, clerf fydd yn bresennol. Mae'n broses drefnus ond anffurfiol.

Fel arfer, gofynnir i'r person sydd wedi gwrthwynebu'r rhent a benderfynwyd gan y Swyddog Rhenti gyflwyno ei achos yn gyntaf.

Gall y parti arall ei holi cyn cyflwyno ei achos ac ateb cwestiynau ei hun. Diben y gwrandawriad yw rhoi cyfle i'r ddau barti gyflwyno eu hachos i'r tribiwnlys yn eu geiriau eu hunain neu drwy ddefnyddio rhywun arall sy'n gweithredu ar eu rhan.

Bydd y Cadeirydd yn ceisio sicrhau bod y landlord a'r tenant yn deall beth mae'r parti arall yn ei ddweud.

Gall y tribiwnlys ofyn cwestiynau i'r partiön sy'n bresennol er mwyn sicrhau bod ganddo'r holl ffeithiau angenrheidiol.

Gall unrhyw barti sy'n bresennol ofyn cwestiynau i'r Pwyllgor hefyd.

Beth fydd yn digwydd os na fydd un o'r partiön neu'r ddau ohonynt yn mynychu'r gwrandawriad?

Gall unrhyw barti sy'n bresennol gyflwyno ei achos yn y ffordd arferol. Bydd y Pwyllgor wedyn yn gwneud ei benderfyniad, fel y bydd yn ei wneud os na fydd unrhyw barti yn bresennol.

A all y Pwyllgor ohirio gwrandawriad?

Gall. Mae hawl gan barti i ofyn i'r Pwyllgor ohirio gwrandawriad ac, yn wir, gall y Pwyllgor benderfynu gwneud hynny o'i wirfodd ond dim ond os oes ganddo reswm cadarn dros wneud hynny ac na fydd hynny'n cael effaith annheg ar unrhyw barti yn ei farn ef. Os hoffech wneud cais i ohirio gwrandawriad, dylech ysgrifennu at y tribiwnlys gan roi rhesymau llawn. Dylech anfon copi o'ch llythyr at y parti arall/partiön eraill a chânt eu gwahodd i roi sylwadau.

A all ymgeisydd dynnu ei cais yn ôl?

Gall y Pwyllgor ganiatáu hyn ar unrhyw adeg cyn iddo wneud ei benderfyniad, os bydd y parti arall yn cytuno.

Er mwyn tynnu'r cais yn ôl, rhaid i'r ymgeisydd ysgrifennu at y Pwyllgor yn nodi p'un a yw'n tynnu'r cais cyfan neu ran ohono yn ôl. Rhaid anfon copi o'r hysbysiad hwn at bob parti arall a rhaid hysbysu'r Pwyllgor bod hynny wedi digwydd.

Rhan Tri - Rhenti teg

Beth yw rhent teg?

Mae Deddf Rhenti 1977, adran 70, yn ei gwneud hi'n ofynnol i Swyddog neu Bwyllgor Rhenti ystyried y ffactorau canlynol wrth benderfynu rhent teg ar gyfer eich eiddo:

- oedran, cymeriad, lleoliad a chyflwr yr eiddo;

- faint o ddodrefn, os o gwbl, a ddarperir o dan y denantiaeth, ynghyd â'u hansawdd a'u cyflwr.

Rhaid anwybyddu amgylchiadau personol, fel sefyllfa'r landlord neu'r tenant.

A yw'r rhent teg yn cynnwys y dreth gyngor?

Fel arfer, bydd y tenant yn talu'r dreth gyngor i'r awdurdod lleol ac felly ni chaiff ei chynnwys yn y rhent cofrestredig. Fodd bynnag, os yw'r denantiaeth yn berthnasol i ran o dŷ sydd, at ddibenion y dreth gyngor, yn "dŷ amlfeddiannaeth", bydd y landlord yn gyfrifol am dalu'r dreth ond gellir ei gwneud hi'n ofynnol i'r tenant ad-dalu'r landlord.

O dan yr amgylchiadau hyn, bydd y rhent teg cofrestredig yn cynnwys swm ar gyfer y dreth gyngor i'r graddau y gellir ei briodoli i'r rhan benodol o'r eiddo a gaiff ei gosod i'r tenant.

Beth os yw'r denantiaeth yn cynnwys tâl am wasanaethau?

Os yw telerau'r denantiaeth neu ryw gytundeb arall yn cynnwys darpariaeth ar gyfer cyflenwi gwasanaethau i'r eiddo a/neu unrhyw rannau cyffredin, bydd y rhent teg yn adlewyrchu gwerth y gwasanaethau hyn i'r tenant.

Er enghraifft, os mai fflat mewn datblygiad yw'r eiddo dan sylw, efallai y bydd y landlord yn darparu eitemau fel lifft, gwasanaethau glanhau ar gyfer y fynedfa, y grisiau a'r landin, gwasanaeth glanhau ffenestri, gwres i'r fflat dan sylw a/neu'r rhannau cyffredin a gwasanaeth garddio ar gyfer gerddi cyffredin.

Y "rhannau cyffredin" yw'r rhannau o'r datblygiad sy'n cael eu rhannu a'u mwynhau gyda'r tenantiaid eraill.

Beth os bydd y denantiaeth yn dweud y gall y landlord amrywio'r swm sydd i'w dalu am y gwasanaethau hyn o bryd i'w gilydd?

Bydd rhai cytundebau tenantiaeth yn caniatáu i'r landlord, drwy hysbysiad, newid y swm sydd i'w dalu am y gwasanaethau (y "tâl gwasanaeth") o bryd i'w gilydd (unwaith y flwyddyn fel arfer). Fel arfer, bydd hyn yn digwydd am fod costau'r landlord am y gwasanaethau wedi newid.

Os bydd y Swyddog neu'r Pwyllgor Rhenti yn derbyn bod y telerau amrywio yn y cytundeb tenantiaeth yn rhesymol, gellir cofnodi ar y gofrestr bod y rhent yn amrywiol.

Mae hyn yn golygu y bydd y gyfran o'r rhent teg y gellir ei phriodoli i wasanaethau ym marn y Swyddog neu'r Pwyllgor Rhenti yn cael ei nodi ar wahân yn y gofrestr.

Fodd bynnag, mae'n dal yn bosibl newid yr elfen honno o'r rhent teg o bryd i'w gilydd yn unol â thelerau'r cytundeb tenantiaeth (e.e. hysbysiad gan y landlord unwaith y flwyddyn).

A yw'r rhent yn cynnwys ffioedd 'Cefnogi Pobl'?

Mae rhai tenantiaethau yn cynnwys darpariaeth i dalu ffioedd 'cefnogi pobl' am wasanaethau personol penodol a ddarperir i'r tenant. Fel arfer, caiff ffioedd cymorth o'r fath eu talu yn ychwanegol at y rhent ac unrhyw dâl gwasanaeth.

Fodd bynnag, pan fydd Pwyllgor yn penderfynu rhent teg, gall benderfynu bod y ffi cymorth gyflawn neu ran ohoni a nodir yn y cytundeb tenantiaeth yn talu am wasanaethau y mae'n fwy priodol eu cynnwys yn y tâl gwasanaeth, yn ôl y gyfraith.

Os felly, caiff y swm sydd i'w dalu am y gwasanaeth hwnnw neu'r gwasanaethau hynny, ar ôl y dyddiad y daw'r cofrestriad i rym, ei gynnwys yn y tâl gwasanaeth a benderfynir gan y Pwyllgor.

Sut y bydd y Pwyllgor yn cymhwyso adran 70?

Mae'r Llys Apêl o'r farn bod adran 70 yn darparu mai rhent teg yw rhent tybiedig y farchnad ar gyfer yr eiddo dan sylw llai'r "elfen prinder" (os yw'n berthnasol), fel y cyfeirir ati'n aml.

Ceir rhagor o wybodaeth am yr "elfen" hon isod.

Rhent tybiedig y farchnad yw'r rhent y byddai'r landlord yn debygol o'i gael am yr eiddo, pe bai'n cael ei osod, ar ddyddiad y penderfyniad, yn unol â'r un telerau ac amodau ag sy'n berthnasol ar hyn o bryd.

Fel arfer, caiff y ffigur hwn ei weithio allan ar sail tystiolaeth o lefelau rhenti'r farchnad ar gyfer eiddo tebyg yn yr ardal a gaiff eu gosod ar denantiaethau nad ydynt yn rhan o gyfundrefn rhenti teg Deddf Rhenti 1977.

Tenantiaethau sicr neu denantiaethau byrddaliol sicr yw'r rhain fel arfer, a gaiff eu llywodraethu gan Ddeddf Tai 1988 yn lle hynny.

Caiff y ffigur hwnnw ei addasu i adlewyrchu unrhyw wahaniaethau perthnasol rhwng y gosodiadau hynny a'r eiddo dan sylw.

Er enghraifft, efallai bod y gosodiadau tebyg wedi'u ddodrefnu'n llawn neu'n rhannol ac efallai bod y landlord wedi moderneiddio'r eiddo.

Felly os nad yw'r eiddo dan sylw wedi'i foderneiddio gan y landlord a'i fod yn cael ei osod heb ei ddodrefnu, mae'n debygol y bydd rhent cychwynnol damcaniaethol y farchnad yn is na'r rhent ar gyfer yr eiddo "tebyg". Gall telerau'r denantiaeth fod yn wahanol hefyd.

Bydd y Pwyllgor hefyd yn ystyried a ddylid addasu rhent tybiedig y farchnad i adlewyrchu unrhyw welliannau y mae'r tenant wedi'u gwneud i'r eiddo dan sylw (ac eithrio'r rhai sy'n ofynnol o dan y cytundeb tenantiaeth). Dylid anwybyddu'r rhain.

Hynny yw, rhaid i'r Pwyllgor anwybyddu unrhyw effaith y byddai'r gwelliannau wedi'i chael fel arall ar werth rhent yr eiddo. Gwneir hyn er mwyn atal y landlord rhag elwa ar y gwelliannau drwy godi rhenti uwch mewn achosion lle bo'r gwelliannau hynny wedi cynyddu gwerth rhent yr eiddo.

Ar y llaw arall, dylid anwybyddu unrhyw ddiffyg sy'n deillio o fethiant ar ran y tenant (neu denant blaenorol o dan y denantiaeth) i gydymffurfio â thelerau'r denantiaeth (ynghylch addurno mewnol, er enghraifft). Hynny yw, caiff yr eiddo ei brisio fel pe na bai'r diffyg yn bodoli ac ni fydd yn cael effaith anffafriol ar y landlord drwy leihau gwerth rhent yr eiddo.

Yn olaf, bydd y Pwyllgor yn ystyried yr "elfen prinder" (gweler uchod). Mae'r elfen hon yn gymwys pan fo'r Pwyllgor o'r farn bod yr amodau canlynol wedi'u bodloni:

a) bod nifer y bobl sydd eisiau dod yn denantiaid tai annedd tebyg yn yr ardal, ar yr un telerau - heblaw am y rhent - â thenantiaeth yr eiddo dan sylw, yn llawer uwch na nifer y tai annedd o'r fath sydd ar gael i'w gosod;

a

b) bod y prinder wedi gwthio gwerthoedd rhent y farchnad ar gyfer eiddo tebyg yn uwch nag y byddent wedi bod fel arall.

Os caiff yr amodau hyn eu bodloni, caiff rhent tybiedig y farchnad ar gyfer yr eiddo dan sylw ei addasu ymhellach i ddileu'r "elfen prinder". Y ffigur terfynol ar ddiwedd yr ymarfer uchod fydd y rhent teg yn amodol ar y rheolau capio rhenti, lle bo hynny'n berthnasol, fel yr eglurir isod.

Beth os yw'r tenant yn rhan o drefniant rhanberchnogaeth ar gyfer yr eiddo?

Os yw'r tenant yn rhan o drefniant rhanberchnogaeth ar gyfer yr eiddo, caiff y rhent teg ei ostwng i ddangos bod y tenant wedi talu swm cyfalaf am y gyfran honno o'r eiddo. Felly dim ond rhent ar gyfran y landlord y bydd y tenant yn ei dalu. Wrth gyfrifo'r rhent teg, ystyrir hefyd y ffaith y bydd gan y tenant atebolrwydd atgyweirio llawn dros yr eiddo.

A oes terfyn ar y ffigur y gellir ei gofrestru'n rhent teg?

Nid oes terfyn os nad oedd rhent cofrestredig eisoes wedi'i gofnodi ar y dyddiad pan gyflwynwyd y cais i'r Swyddog Rhenti.

O dan yr amgylchiadau hyn felly, y rhent a benderfynir gan y Pwyllgor, fel yr amlinellir uchod, fydd y rhent teg.

Gallai fod yr un faint â'r rhent a benderfynwyd gan y Swyddog Rhenti neu gallai fod yn uwch neu'n is na'r swm hwnnw.

Bydd y Swyddog Rhenti yn cofnodi yn y gofrestr bod y Pwyllgor wedi cadarnhau'r rhent neu, fel y bo'n berthnasol, y rhent newydd a benderfynwyd gan y Pwyllgor.

Ond beth os oedd rhent cofrestredig eisoes wedi'i gofnodi cyn gwneud y cais i'r Swyddog Rhenti?

Os oes rhent teg eisoes wedi'i gofrestru a bod cais i'r Swyddog Rhenti benderfynu rhent teg newydd yn cael ei gyflwyno ar neu ar ôl 1 Chwefror 1999, mae'n bwysig cofio bod terfyn ar y swm y gall y Swyddog neu'r Pwyllgor Rhenti ei gofrestru'n rhent teg.

Weithiau gelwir y cyfyngiad hwn yn gap rhenti neu'n rhent wedi'i gapio. Os yw'r rhent teg y byddai'r Pwyllgor wedi ei benderfynu fel arall (yn unol â'r gyfraith a amlinellir

uchod) yn uwch na'r rhent wedi'i gapio, mae'n gwneud synnwyr mai dim ond y ffigur isaf, sef y rhent wedi'i gapio, y gellir ei gofrestru'n rhent teg.

Sut y caiff y rhent wedi'i gapio ei gyfrifo?

Caiff y rhent wedi'i gapio ei gyfrifo yn unol â fformiwla a nodir yng Ngorchymyn Deddfau Rhenti (Uchafswm Rhent Teg) 1999. Yn ôl y fformiwla, cynyddir swm y rhent cofrestredig presennol yn unol â'r newid canrannol yn y mynegai prisiau manwerthu ers dyddiad y cofrestriad gwreiddiol cyn ychwanegu 7.5% neu 5% arall.

Bydd y 7.5% ychwanegol yn berthnasol i'r cais cyntaf i ailgofrestru rhent teg ers 1 Chwefror 1999 a bydd y 5% ychwanegol yn berthnasol i bob cais dilynol.

At ddiben yr ymarfer hwn, lle bo tâl gwasanaeth amrywiol, y rhent cofrestredig presennol cychwynnol fydd y rhent hwnnw llai'r tâl gwasanaeth.

Ar ôl i'r fformiwla capio rhenti gael ei chymhwyso i'r swm hwnnw, fel y disgrifir uchod, caiff y tâl gwasanaeth amrywiol a benderfynir gan y Pwyllgor ei ychwanegu at y ffigur er mwyn cyfrifo'r rhent wedi'i gapio.

Ym mhob achos lle bo'r rheol capio yn gymwys, mae'n gwneud synnwyr i'r Pwyllgor benderfynu yn gyntaf beth fyddai'r rhent teg waeth beth fo'r terfyn statudol. Yna bydd yn cyfrifo'r rhent wedi'i gapio.

Os yw'r ffigur cyntaf hwn yn uwch na'r ffigur olaf a gyfrifir, y rhent wedi'i gapio a gaiff ei gofrestru'n rhent teg.

Yn amlwg, bydd yr un peth yn wir os yw'r ffigur cyntaf yr un faint â'r rhent wedi'i gapio. Os yw'n is na'r rhent wedi'i gapio, caiff y ffigur is ei gofrestru ac ni fydd y cap yn gymwys.

A oes unrhyw eithriad i'r rheol capio rhenti?

Oes, os yw cyflwr yr eiddo wedi newid o ganlyniad i waith atgyweirio neu wella gan y landlord i'r eiddo a/neu unrhyw rannau cyffredin a bod y rhent a benderfynir drwy hynny o leiaf 15% yn uwch na'r rhent cofrestredig blaenorol.

Bydd y Pwyllgor yn gweithio allan beth fyddai'r rhent teg newydd (a) gyda'r atgyweiriadau a/neu'r gwelliannau a (b) hebddynt.

Os bydd y gwahaniaeth rhwng y ddau ffigur hyn o leiaf 15% yn fwy na'r rhent cofrestredig blaenorol, ni fydd y cap rhenti statudol yn gymwys a chaiff y swm heb ei gapio ei gofrestru.

Os yw'n is na 15%, bydd y rheolau capio yn gymwys ac yn rhoi'r uchafswm y gellir ei gofrestru'n rhent teg.

Pa bwyntiau y dylai parti eu gwneud yn eu sylwadau ysgrifenedig neu yn ystod gwrandawriad?

Dylai partïon dynnu sylw at unrhyw beth a fyddai'n effeithio ar y rhent yn eu barn nhw y gall y Pwyllgor ei drin yn unol â'r gyfraith a amlinellir uchod.

Wrth gwrs, gallant wneud sylwadau ar unrhyw beth y mae'r parti arall wedi'i ysgrifennu neu wedi'i ddweud yn ystod gwrandawriad.

Os bydd tenant wedi gwneud gwelliannau i'r eiddo nad oedd rhaid iddo eu gwneud o dan delerau'r denantiaeth, byddai'n ddefnyddiol pe gallai'r person hwnnw gyflwyno derbynebaw i ddangos y gost, ond nid yw hynny'n hanfodol.

Os oedd y landlord wedi gwneud atgyweiriadau a/neu welliannau i'r eiddo, byddai'n ddefnyddiol pe gallai ef hefyd gyflwyno derbynebaw ar gyfer y costau a gafodd eu gwario.

Byddai'n ddefnyddiol iawn pe gallai partïon gyflwyno tystiolaeth o eiddo tebyg a osodwyd yn ddiweddar yn yr ardal ar renti'r farchnad.

Tenantiaethau sicr neu denantiaethau byrddaliol sicr fydd y rhain fel arfer.

Dylid darparu cymaint o fanylion perthnasol â phosibl, lle bo'r manylion hynny ar gael. Er enghraifft, y rhent sydd i'w dalu, y math o lety dan sylw, ei gyflwr neu unrhyw waith gwella, a yw wedi'i ddodrefnu'n llawn neu'n rhannol.

Os bydd partïon yn dibynnu ar un eiddo penodol neu fwy, efallai y bydd y Pwyllgor yn cynnal archwiliad allanol o'r eiddo.

Byddai unrhyw dystiolaeth y gall y partïon ei rhoi i ddangos bod digon o eiddo tebyg ar gael i'w gosod yn yr ardal, neu brinder eiddo o'r fath, yn ddefnyddiol hefyd.

Rhan Pedwar - y penderfyniad ac wedi hynny

Pryd y bydd y Pwyllgor yn gwneud ei benderfyniad?

Unwaith y bydd y Pwyllgor yn fodlon bod ganddo'r holl wybodaeth angenrheidiol, bydd yn penderfynu a ddylid cadarnhau'r rhent a bennwyd gan y Swyddog Rhenti neu a ddylai'r rhent teg cofrestredig fod yn is neu'n uwch na'r ffigur hwnnw.

Gwneir hyn yn aml ar ddiwrnod yr archwiliad/gwrandawriad.

Mae'n gyffredin i'r Pwyllgor ddelio â sawl achos ar yr un diwrnod.

Sut y bydd y partïon yn cael gwybod am benderfyniad y Pwyllgor?

Bydd y Clerc yn ysgrifennu at y partïon ac yn cynnwys hysbysiad penderfyniad sy'n nodi'r rhent teg a benderfynwyd gan y Pwyllgor ac yn egluro unrhyw gyfrifiad capio.

Bydd partïon hefyd yn cael copi o'r rhesymau ysgrifenedig dros benderfyniad y Pwyllgor. Dylai'r Pwyllgor anfon y rhain o fewn 28 diwrnod.

O ba ddyddiad y bydd yn rhaid talu'r swm a bennwyd gan y Pwyllgor?

Fel arfer, bydd yn rhaid talu'r rhent a benderfynwyd gan y Pwyllgor o ddyddiad penderfyniad y Pwyllgor.

Ar ôl hynny, dim ond bob dwy flynedd y gall landlord neu denant wneud cais am gofrestrriad newydd, ac eithrio o dan amgylchiadau eithriadol.

(Er enghraifft, os yw cyflwr yr eiddo wedi newid yn sylweddol yn y cyfamser o ganlyniad i welliannau gan y landlord).

A ellir apelio yn erbyn penderfyniad y Pwyllgor?

Gall parti apelio i'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) dan adran 65A Deddf Rhenti 1977 os yw'n teimlo bod y Pwyllgor wedi gwneud camgymeriad mewn cyfraith. Rhaid hysbysu'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) am yr apêl o fewn 1 mis i'r dyddiad yr anfonwyd y penderfyniad sy'n cael ei apelio at y parti hwnnw. Dylai partïon geisio cyngor cyfreithiol os byddant yn teimlo bod ganddynt reswm dros fynd â'r achos i'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd).

A yw penderfyniadau'r tribiwnlys ar gael i'r cyhoedd?

Mae holl benderfyniadau'r Tribiwnlysoedd Eiddo ar gael i'r cyhoedd.

Er mwyn atal penderfyniad neu fanylion personol sydd wedi'u cynnwys yn y penderfyniad hwnnw rhag cael eu cyhoeddi, rhaid gwneud cais ysgrifenedig i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl.

Dylai'r cais nodi'r rhesymau dros atal cyhoeddi'r penderfyniad. Ystyrir pob cais yn unigol.

A yw'r Ddeddf Hawliau Dynol yn berthnasol i weithrediadau'r RAC?

Ydy. Gall partïon i gais gael budd o ddarpariaethau Deddf Hawliau Dynol 1998.

Yn syml, mae hyn yn golygu y caiff eu cais ei benderfynu yn unol â'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol.

Mae Erthygl 6 o'r Confensiwn yn arbennig o berthnasol gan ei bod yn rhoi hawl i bartïon gael gwrandawriad teg o fewn amser rhesymol a gerbron tribiwnlys diduedd. Mae hyn yn cynnwys yr hawl i gyflwyno eu hachos a chwestiynu achos y parti arall ac i gael gwybod y rhesymau dros benderfyniad y Pwyllgor.

Mae Erthygl 8 yn berthnasol hefyd gan ei bod yn ymwneud â'r hawl sydd gan bawb i barch tuag at ei fywyd preifat, ei gartref a'i ohebiaeth - rhaid cael caniatâd y meddiannwr i gynnal unrhyw archwiliad mewnol o'r eiddo.

Wrth wneud eu penderfyniadau, rhaid i Bwyllgorau ystyried yr hawliau a nodir yn y Confensiwn a, lle y bo'n bosibl, ddehongli deddfwriaeth yn unol â'r hawliau hynny.

Cymorth i Bartïon

Yn yr achos hwn, mae'r term "cyfranogwr" yn golygu ymgeisydd, parti, tyst neu berson arall sy'n cymryd rhan mewn gweithrediadau sy'n ymwneud â chais neu sy'n destun gorchymyn gan y tribiwnlys.

Er mwyn galluogi cyfranogwyr i gymryd rhan effeithiol yn y gweithrediadau, darperir cymorth (am ddim) o dan yr amgylchiadau canlynol, er enghraifft:

- eu bod yn methu â darllen neu siarad neu ddeall Cymraeg neu Saesneg;
- eu bod yn methu â darllen Cymraeg neu Saesneg am eu bod yn ddall dros dro neu'n barhaol neu'n rhannol ddall;
- eu bod yn gallu siarad Cymraeg neu Saesneg, ond yn methu â darllen neu ysgrifennu yn Gymraeg neu'n Saesneg;
- eu bod yn methu â chlywed neu siarad.

Nid yw'r gofyniad i dribiwnlys drefnu bod cyfranogwr yn cael person i ddarllen, ysgrifennu neu egluro natur a chynnwys dogfennau iddo yn cynnwys gofyniad i dribiwnlys roi cyngor cyfreithiol, ond mae'n cynnwys gofyniad i egluro'r camau gweithdrefnol sydd i'w dilyn.

Mae hawl gan gyfranogwr i gael cymorth pa un a oes rhywun arall yn ei gynrychioli ai peidio.

Rhaid i gyfranogwr y mae angen cymorth arno ond nad yw'n ei gael, roi gwybod i'r tribiwnlys cyn gynted â phosibl bod angen cymorth arno.

Y Tribiwnlys Eiddo Preswyl

Llawr Cyntaf,

Adain y Gorllewin,

Tŷ Southgate,

Wood Street,,

Caerdydd,

CF10 1EW

Ffôn: 0300 025 2777

Ffacs: 0300 025 6146

E-bost: rpt@llyw.cymru

Ymwadiad

Roedd cynnwys y canllawiau hyn yn gywir ar adeg eu cyhoeddi.