Rhentu oddi wrth asiantaeth gosod

Cyflwyniad

Gall asiantaeth gosod eich helpu i ddod o hyd i lety sy'n berchen i landlord preifat. Bydd rhai, yn syml iawn, yn eich helpu i ddod o hyd i lety, ond mae llawer o asiantaethau gosod yn rheoli eiddo ar ran landlord, sy'n golygu na fydd gennych o bosibl gysylltiad uniongyrchol â'r landlord.

Mae'r daflen ffeithiau hon yn darparu gwybodaeth i chi ynghylch y taliadau y gall asiantaeth gosod eu codi a rhestr wirio o bwyntiau y dylech chi eu gofyn cyn cofrestru gydag asiantaeth ac arwyddo cytundeb tenantiaeth.

Defnyddio asiantaeth gosod

Mae'n well defnyddio asiantaeth sy'n aelod o gorff masnach hunanreolus gwirfoddol gan y byddan nhw am i'r asiantaeth i gael trefn gwyno a threfniadau gwarchod arian. Mae hyn yn golygu os aiff yr asiantaeth allan o fusnes, wnewch chi ddim colli'ch arian. Y prif gyrff masnachol yw:

- Cymdeithas Asiantaethau Gosod Preswyl (ARLA)
- Cymdeithas Genedlaethol Gwerthwyr Tai (NAEA)
- Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS)

Os nad yw asiantaeth yn aelod o gorff masnachol, ceisiwch ddarganfod os yw'n cyfranogi o set o safonau a elwir yn Gynllun Gosod Cenedlaethol Cymeradwy (NALS). Mae'r safonau hyn yn cynnwys trefn gwyno y gallwch ei defnyddio. Mae ARLA a NALS ill dau yn aelodau o Gynllun yr Ombwdsmon Eiddo.

Am fanylion cyswllt y sefydliadau uchod, gweler o dan Cymorth Ychwanegol.

Gallwch chi hefyd edrych allan am asiantaethau sydd wedi eu cofrestru fel Asiantaethau Diogel. Mae hyn yn golygu bydd eich arian yn ddiogel trwy gynllun diogelu arian cleientiaid. Cewch fwy o wybodaeth ar wefan Safe Agent www.safeagents.co.uk.

Yr hyn na all asiantaeth gosod godi tâl amdano

Ni all asiantaeth gosod godi tâl arnoch am:

- gofrestru gyda'r asiantaeth
- darparu rhestr o eiddo sydd ar gael i'w rhentu
- blaendal a ddychwelir i chi os nad yw'n dod o hyd i eiddo addas

Mae'n drosedd i asiantaeth i godi'r taliadau hyn. Os ydych chi wedi talu unrhyw un o'r taliadau hyn, fe ddylech chi gysylltu â Swyddog Safonau Masnach neu

Hawlfraint © 2002-2010 Cyngor ar Bopeth. Cedwir pob hawl
Rhif elusen gofrestredig: 279057 Rhif y cwmni: 1436945 Lloegr

Swyddog Perthynas Tenantiaeth eich cyngor lleol fydd yn gallu cymryd camau yn erbyn yr asiantaeth.

Yr hyn y mae'r asiantaeth gosod yn gallu codi tâl amdano

Gall asiantaeth gosod godi tâl arnoch am:

- ffi anghyfyngedig unwaith y byddwch wedi arwyddo cytundeb i dderbyn tenantiaeth

  Rhaid eich bod wedi cytuno i dderbyn y denantiaeth cyn y gall yr asiantaeth godi tâl arnoch

- **Ffioedd gweinyddol**

  Bydd llawer o asiantaethau yn codi ffi weinyddol arnoch. Gall y ffi hon gwmpasu pethau fel cost paratoi'r cytundeb tenantiaeth, gwirio geirda, darparu'r rhestr eiddo ac unrhyw gostau eraill sy'n ymwneud â sefydlu'r denantiaeth. Bydd llawer o asiantaethau yn codi tâl am adnewyddu eich cytundeb tenantiaeth unwaith y bydd wedi dod i ben.

  Mae'n well chwilio am y fargen orau oherwydd nid yw pob asiantaeth yn codi tâl a gall y symiau amrywio rhwng asiantaethau. Os ydych chi'n derbyn budd-dal tai, ni fydd yn talu am y ffioedd hyn.

  Dylai'r asiantaeth roi gwybodaeth glir i chi am eu taliadau cyn i chi gytuno derbyn y denantiaeth. Dylai'r taliadau hefyd fod yn rhesymol**.**

  Os ydych chi wedi talu taliadau afresymol o uchel neu os na chawsoch fanylion llawn am y taliadau gan yr asiantaeth ymlaen llaw, efallai y gallwch herio'r taliadau ar y sail eu bod yn annheg. Fe ddylech chi gysylltu ag ymgynghorydd tai arbenigol neu swyddog safonau masnach eich cyngor lleol am gyngor pellach.

- **Blaendal dal na chaiff ei ad-dalu**

  Codir y tâl hwn pan gytunwch i rentu'r eiddo, ond heb arwyddo'r cytundeb tenantiaeth eto. Fel arfer didynnir y blaendal hwn o'r blaendal sicrwydd pan symudwch i mewn.

  Fe ddylech wneud yn siŵr eich bod am gymryd y denantiaeth oherwydd os newidiwch chi'ch meddwl, ni chaiff eich blaendal dal ei ddychwelyd.

  Fe allai fod yna amgylchiadau pan nad ydych yn gallu symud i mewn i'r eiddo oherwydd rhesymau sydd y tu hwnt i'ch rheolaeth chi, er enghraifft, nid oedd eich geirda yn foddhaol neu mae'r asiantaeth wedi cynyddu'r rhent. Yn yr amgylchiadau hyn, fe allai fod yn annheg i'r asiantaeth i beidio dychwelyd eich blaendal dal. Fe ddylech chi gael cyngor os digwydd hyn i chi.

Hawlfraint © 2002-2010 Cyngor ar Bopeth. Cedwir pob hawl
Rhif elusen gofrestredig: 279057 Rhif y cwmni: 1436945 Lloegr

Os ydych chi wedi talu ffî gweinyddol a/neu flaendal dal ac mae'r landlord yn dewis peidio mynd ymlaen â'r denantiaeth, mae Canllawiau Swyddfa'r Fasnach Deg yn nodi y dylech chi dderbyn ad-daliad o bob cyn-daliad. Os na fydd yr asiantaeth yn dychwelyd eich taliadau, fe ddylech chi gael cyngor.

- **Blaendal Sicrwydd**

  Codir y tâl hwn fel sicrwydd yn erbyn difrod i'r eiddo neu ôl-daliadau rhent. Dylid ei ddychwelyd i chi ar ddiwedd eich tenantiaeth os nad ydych chi wedi torri cytundeb eich tenantiaeth.

Rhaid i asiant sy'n codi tâl arnoch am flaendal sicrwydd ar gyfer tenantiaeth byrddaliad sicr ar neu ar ôl 6 Ebrill 2007 ei warchod yn un o dri chynllun cymeradwy'r Llywodraeth a darparu manylion y cynllun ar eich cyfer. Y cynlluniau yw Cynllun Gwarchod Blaendal, y Cynllun Blaendal Tenantiaeth a *'mydeposits*'.

Fe ddylech gytuno gyda'r asiant ynglŷn â chyflwr y tŷ pan ddechreuwch chi ei rentu, gan gynnwys rhestr o'r celfi a'r gosodiadau (a adnabyddir fel y **rhestr eiddo**) Dylai hyn atal unrhyw anghytuno ar ddiwedd y denantiaeth.

Am fwy o wybodaeth ynglŷn â blaendaliadau sicrwydd, gweler Blaendaliadau Tenantiaeth yn y taflenni ffeithiau Tai.

Rhestr wirio o bwyntiau y dylech chi holi asiantaeth yn eu cylch cyn arwyddo i dderbyn tenantiaeth

Fe ddylech chi ddarganfod y wybodaeth ganlynol oddi wrth yr asiantaeth cyn arwyddo cytundeb tenantiaeth:

- telerau'r cytundeb tenantiaeth
- y swm o rent y mae'n rhaid i chi ei dalu ac os ydyw'r rhent yn cynnwys unrhyw daliadau gwasanaeth
- swm y blaendal sicrwydd/rhent ymlaen llaw
- manylion y cynllun gwarchod blaendal tenantiaeth mae'n ei ddefnyddio
- os oes gan y landlord ganiatâd y benthyciwr i rentu'r eiddo. Os na, gellir eich troi allan gyda'r rhybudd lleiaf os yw'ch landlord yn mynd i ddyled a'i eiddo'n cael ei adfeddiannu.
- y weithdrefn i gael atgyweiriadau wedi'u cyflawni.

Cymorth ychwanegol

Cyrff masnachol hunanreolus gwirfoddol
Gellir dod o hyd i fwy o wybodaeth am Gymdeithas Asiantau Gosod Preswyl (ARLA) ar eu gwefan yn www.arla.co.uk
Fe allwch hefyd geisio dod o hyd i asiantau sy'n aelodau o ARLA yn yr ardal lle rydych chi'n byw.

Hawlfraint © 2002-2010 Cyngor ar Bopeth. Cedwir pob hawl
Rhif elusen gofrestredig: 279057 Rhif y cwmni: 1436945 Lloegr

Gellir dod o hyd i fwy o wybodaeth am Gymdeithas Genedlaethol Gwerthwyr Tai (NAEA) ar eu gwefan yn www.naea.co.uk.

Gellir dod o hyd i fwy o wybodaeth am Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS) ar eu gwefan yn www.rics.org.

Cynllun Gosod Cenedlaethol Cymeradwy
Gellir dod o hyd i fwy o wybodaeth am Gynllun Gosod Cenedlaethol Cymeradwy (NALS) ar eu gwefan yn www.nalscheme.co.uk

Yr Ombwdsmon Eiddo
Gellir dod o hyd i fwy o wybodaeth am yr Ombwdsmon Eiddo ar ei wefan sef www.tpos.co.uk. Mae'n rhaid i asiantaethau gosod sy'n aelodau o Gynllun yr Ombwdsmon Eiddo gydymffurfio â Chod Ymarfer, sydd hefyd ar gael ar y wefan www.tpos.co.uk.

Y Ganolfan Cyngor ar Bopeth
Mae'r Canolfannau Cyngor ar Bopeth yn rhoi cyngor cyfrinachol, diduedd ac annibynnol yn rhad ac am ddim i'ch helpu chi i ddatrys eich problemau. I ddod o hyd i'ch CAB agosaf, gan gynnwys y rheiny sy'n rhoi cyngor drwy e-bost, cliciwch ar CAB agosaf, neu edrychwch yn eich llyfr ffôn dan y llythyren C.

Gwybodaeth arall ar Adviceguide a allai eich helpu

- Dod o hyd i lety
- Rhentu oddi wrth landlord preifat
- Problemau Cyffredin gyda rhentu
- Cael atgyweiriadau i lety a rentir

Caiff y dudalen ffeithiau hon ei chynhyrchu gan Cyngor ar Bopeth enw gweithredol Cymdeithas Genedlaethol y Canolfannau Cyngor ar Bopeth. Ei ddiben yw darparu gwybodaeth gyffredinol yn unig ac nid yw'n ddatganiad llawn o'r gyfraith. Mae'r wybodaeth yn berthnasol i Loegr a Chymru yn unig.

Diweddarwyd y daflen ffeithiau hon ar 9 Medi 2011, a chaiff ei adolygu bob mis. Os ydych wedi cael y daflen ffeithiau hon am gyfnod, cysylltwch â'ch Canolfan Cyngor ar Bopeth er mwyn gwirio os yw'r wybodaeth sydd arni yn dal i fod yn gywir. Neu rhowch glic ar ein gwefan - - www.adviceguide.org.uk - lle gallwch lawr lwytho copi diweddaraf.

Hawlfraint © 2002-2010 Cyngor ar Bopeth. Cedwir pob hawl
Rhif elusen gofrestredig: 279057 Rhif y cwmni: 1436945 Lloegr