Diwygio Lesddaliadau Preswyl

Adroddiad y Grŵp Gorchwyl a Gorffen

Mehefin 2019

Cynnwys

	Tudalen
Rhagair	**1**
Cyflwyniad	**2**
Crynodeb Gweithredol	**7**
Aelodau'r Grŵp	**11**
Tasgau Allweddol yr Is-grwpiau	**13**
Materion a Nodwyd ac Argymhellion	**15**
Argymhelliad yr Is-grwpiau Gorchwyl a Gorffen ar y Cyd	**29**

Atodiadau

Atodiad 1:	Datganiad Ysgrifenedig a Gyhoeddwyd gan y Gweinidog Tai ac Adfywio ym mis Mawrth 2018	**31**
Atodiad 2:	Gwaith Blaenorol mewn Perthynas â Lesddaliadau Preswyl.	**34**
Atodiad 3:	Cylch Gorchwyl y Grŵp Gorchwyl a Gorffen ar Ddiwygio Lesddaliadau Preswyl	**35**
Atodiad 4:	Aelodau'r Grŵp Gorchwyl a Gorffen	**37**
Atodiad 5:	Cyfranwyr Ychwanegol	**38**
Atodiad 6:	Adolygiad Comisiwn y Gyfraith	**44**
Atodiad 7:	Rhestr Termau	**45**

Rhagair

Wrth gydnabod effaith camddefnyddio lesddaliadau, defnyddiodd y cyn-Weinidog Tai ac Adfywio yr ‘adnoddau’ a oedd ar gael iddi a chymerodd gamau ar unwaith. Mae'r ymateb hwn drwy gynllun Cymorth i Brynu – Cymru ac ymrwymiad gan yr adeiladwyr cartrefi ar raddfa fawr i beidio â datblygu a gwerthu tai lesddaliadol yng Nghymru wedi bod yn llwyddiannus iawn o ran cadw'r mater dan reolaeth yn y byrdymor. Fodd bynnag, roedd hefyd yn hanfodol edrych yn ehangach ar y sector i ganfod pam roedd y camddefnydd yn gallu digwydd a chymryd camau i atal hynny rhag digwydd eto yn y dyfodol. Er mwyn gwneud hyn, sefydlodd y Gweinidog y Grŵp Gorchwyl a Gorffen hwn i ymchwilio i'r hyn y gellid ei wneud. Wrth gael ein gwahodd i gymryd rhan yn y darn allweddol hwn o waith, roedd yn glir inni fod aelodaeth y grŵp wedi'i hystyried yn ofalus er mwyn sicrhau cynrychiolaeth gytbwys gan bob rhanddeiliad, ac er mwyn inni fod yn arbenigwyr yn ein sectorau.

Er mwyn sicrhau bod i'r gwaith mewn maes tai eang a chymhleth iawn ffocws penodol, y cylch gorchwyl a roddwyd inni oedd adolygu meysydd allweddol sy'n achosi pryder a datblygu set o argymhellion wedi'u hanelu at sicrhau dyfodol sefydlog i breswylwyr lesddaliadol. Roeddem hefyd yn gyfrifol am adolygu opsiynau ar gyfer rhydd-ddeiliaid sy'n talu tâl ystâd. Er inni gael ein cyfarwyddo, roedd annibyniaeth y grŵp hefyd yn flaenoriaeth yr ydym yn gobeithio ei bod yn cael ei hadlewyrchu yn yr adroddiad hwn.

Dim ond yn nodi diwedd cam allweddol cyntaf y gwaith rydym yn ei wneud wrth gyhoeddi'r adroddiad hwn ac ochr yn ochr â'r gwaith sy'n cael ei wneud gan y Tasglu ar Ffyrdd heb eu Mabwysiadu a Chomisiwn y Gyfraith rydym yn bwriadu iddo fod yn gam mawr tuag at ddiogelu preswylwyr lesddaliadol yng Nghymru. Rydym yn cydnabod y byddai angen i lawer o'r argymhellion a nodir gael eu gweithredu drwy ddatblygu deddfwriaeth sylfaenol newydd, neu ddiwygio deddfwriaeth sylfaenol bresennol ac y bydd angen iddynt fod yn destun ystyriaeth dechnegol fanwl a dadansoddiad cynhwysfawr o gymhwysedd deddfwriaethol.

Yn olaf, hoffem ganmol ein cydweithwyr yn y grŵp am ddatblygu'r gwaith hwn â nod a ffocws a rennir, ac am eu hymrwymiad, eu hymroddiad a'u gwaith caled. Hoffem ddiolch hefyd i Ganolfan Cydweithredol Cymru, Rhentu Doeth Cymru a Long Harbour Ltd am eu cyfraniad pwysig at waith y grŵp.

Hoffem ganmol Llywodraeth Cymru am y camau y mae wedi'u cymryd i fynd i'r afael â'r camddefnydd o lesddaliadau ac rydym yn croesawu'r cyfle rydym wedi'i gael wrth gymryd rhan yn y broses o lywio dyfodol deiliadaeth yng Nghymru.

Datganiad ar y cyd gan arweinwyr yr Is-grwpiau.
Andrew Bulmer, Sefydliad Rheoli Eiddo Preswyl (IRPM)
Nigel Glen, Cymdeithas Asiantau Rheoli Preswyl (ARMA),
Richard Wheeldon, Cymdeithas Rheolwyr Tai Ymddeol (ARHM),
Cassandra Zanelli, Ffederasiwn Cymdeithasau Preswylwyr Preifat (FPRA).

Cyflwyniad

Cefndir:

Mae lesddaliad yn fath o berchenogaeth eiddo drwy denantiaeth hir (a roddir am 21 mlynedd neu fwy i ddechrau), sy'n rhoi'r hawl i feddiannu a defnyddio'r eiddo am gyfnod hir – sef 'tymor' y brydles. Mae'r tymor yn aml am 99 neu 125 o flynyddoedd ond gall fod gryn dipyn yn hwy ac nid yw prydlesi am 999 o flynyddoedd yn anghyffredin. Cedwir y rhydd-ddaliad gan rywun ac eithrio'r lesddeiliad ac, fel gydag unrhyw fath o berchenogaeth eiddo gall y rhydd-ddeiliad werthu budd y rhydd-ddaliad. Yn yr un modd, gellir prynu a gwerthu lesddaliad yr eiddo yn ystod y tymor hwnnw. Fel 'tenant' i'r rhydd-ddeiliad, efallai y bydd yn ofynnol i'r lesddeiliad dalu swm blynyddol o arian a elwir yn rhent tir i'r rhydd-ddeiliad. Nodir hyn yn nhelerau'r cytundeb lesddaliadol pan brynir y cartref.

Yn hanesyddol, mae lesddaliad wedi'i dderbyn fel deiliadaeth ar gyfer fflatiau oherwydd cymhlethdodau cynnal a chadw a rheoli adeiladwaith allanol yr adeilad, ardaloedd cymunol a gwasanaethau. Mewn rhai rhannau o Gymru a Lloegr, yn hanesyddol roedd yn gyffredin i dai gael eu gwerthu ar lesddaliad, yn enwedig lle roeddent yn cael eu darparu fel tai i weithwyr mewn diwydiannau lleol (mwyngloddiau, rheilffyrdd ac ati). Yng Nghymru gallai hyn fod wedi digwydd mewn ardaloedd lle roedd y rhydd-ddeiliad am gadw'r hawliau cloddio yn y tir ac yn Lloegr mae wedi bod yn ddeiliadaeth draddodiadol yn y Gogledd-ddwyrain a'r Gorllewin. Fodd bynnag, yn ystod y blynyddoedd diwethaf bu cynnydd yn nifer y tai lesddaliadol newydd. Mae'r duedd gynyddol hon o ran tai lesddaliadol wedi bod yn gysylltiedig ag arfer gwael o ran telerau prydles beichus.

Gall eiddo lesddaliadol fod yn agored i rent tir, sef swm blynyddol sy'n daladwy i'r rhydd-ddeiliad (neu'r landlord). Yn draddodiadol, gallai swm y rhent tir fod wedi'i bennu ar lefel isel iawn ('peppercorn rent') ond gall fod yn sylweddol. Rheolir manylion y tâl hwn gan delerau'r cytundeb lesddaliadol y mae'r lesddeiliad yn ei lofnodi wrth brynu'r brydles. Mae'r brydles hefyd yn rheoli telerau unrhyw adolygiad o lefel y rhent tir. Mae hwn wedi bod yn un o'r meysydd allweddol lle mae'r ddeiliadaeth wedi cael ei chamddefnyddio gyda:

- Lefelau uchel o rent tir cychwynnol.
- Telerau cosbol wrth adolygu rhent tir e.e. darpariaethau sy'n ei gwneud yn bosibl i rent tir ddyblu bob 10 mlynedd.
- Taliadau uchel am brynu'r rhydd-ddaliad (yn aml ar ôl i'r datblygwr gwreiddiol ei werthu i barti arall).
- Amharodrwydd i geisio datrys anghydfod drwy'r system dribiwnlysoedd
- Y ffaith nad yw darpar brynwyr lesddaliad yn cael digon o wybodaeth am ganlyniadau perchenogaeth lesddaliad.

- Pryderon cysylltiedig ynghylch cydberthnasau aneglur rhwng datblygwyr, asiantau gwerthu, cwmnïau rheoli eiddo, trawsgludwyr ac ati lle, er enghraifft, mae'n bosibl nad yw ffioedd atgyfeirio yn dryloyw, ac y gall fod canfyddiad o fuddiannau croes wrth werthu eiddo.

- Diffyg gwybodaeth ymhlith lesddeiliaid newydd a phresennol am eu hawliau ac mewn perthynas â'u prydles.

Gall cartrefi lesddaliadol hefyd fod yn agored i daliadau gwasanaeth am gynnal a chadw ardaloedd a/neu gyfleusterau cymunol. Gall y rhydd-ddeiliad ddefnyddio asiant rheoli eiddo i gyflawni swyddogaethau ar ei ran. Ar ddiwedd y brydles, os na chaiff ei hadnewyddu, neu os na chydymffurfir â thelerau prydles, bydd perchenogaeth o'r eiddo yn dychwelyd i'r landlord. Gall gwerth eiddo lesddaliadol ostwng wrth i'r cyfnod sy'n weddill o'r brydles leihau gyda rhai cwmnïau morgais yn amharod i roi benthyg arian ar sail prydlesi sydd â llai na nifer benodol o flynyddoedd ar ôl.

Y Sefyllfa Bresennol:

Er bod llawer o'r problemau wedi bod yn amlwg ers peth amser, mae lefelau uwch o eiddo lesddaliadol diangen, diddordeb gan y cyfryngau ac ymholiadau etholaethol unigol a gafwyd gan Aelodau o'r Cynulliad, wedi rhoi mwy o amlygrwydd i'r ddeiliadaeth yn y Cynulliad. Bu'r ffocws allweddol ar y canlynol:

- Codiadau mawr mewn rhent tir a chyfnodau adolygu rhent.

- Problemau o ran ymestyn prydlesi.

- Cost uchel prynu rhydd-ddaliadau ac arfer hawliau rhyddfreinio.

- Taliadau gwasanaeth uchel ac ymgysylltu anfoddhaol gan gwmnïau rheoli eiddo.

- Anhawster wrth sefydlu cwmnïau Hawl i Reoli o ganlyniad i ymddygiad rhwystrol gan rydd-ddeiliaid a chwmnïau rheoli eiddo.

- Anghydraddoldebau rhwng hawliau lesddeiliaid a rhydd-ddeiliaid i herio taliadau gwasanaeth (mae rhai rhydd-ddeiliaid yn wynebu taliadau rheoli am ardaloedd cymunol a chyfleusterau a ddarperir e.e. fel rhan o ddatblygiad ystâd, ond ni allant droi at y gyfraith i herio'r rhain fel y gall lesddeiliaid ei wneud).

- Materion ehangach sy'n ymwneud â'r ffaith bod taliadau rheoli ystâd sy'n cael eu codi ar rydd-ddeiliaid lle na chaiff ffyrdd na mannau cymunol eraill eu mabwysiadu gan awdurdodau lleol, yn dod yn fwyfwy cyffredin, o bosibl.

Mae gan lesddeiliaid fflatiau hawliau statudol i gael estyniad i brydles (unwaith y byddant wedi bod yn berchen ar y buddiant lesddaliadol am 2 flynedd), neu i wneud cais fel grŵp i ymgymryd â'r swyddogaethau rheoli drwy eu caffael ac arfer yr hawl i reoli (Hawl i Reoli), neu brynu'r rhydd-ddaliad (rhyddfreinio ar y cyd). Rhaid i lesddeiliaid mewn fflatiau gael y cynnig cyntaf i'w brynu os bydd landlord yn bwriadu gwerthu ei fuddiant yn yr eiddo (Hawl Cynnig Cyntaf) ar yr amod y bodlonir gofynion Rhan 1 o Ddeddf Landlordiaid a Thenantiaid 1987.

Mae gan lesddeiliaid tai hawliau statudol eraill, sef: gallant hefyd wneud cais i ymestyn y brydles, neu gallant wneud cais i brynu rhydd-ddaliad eu heiddo. Mae'r hawliau hyn yn gymwys ar ôl i'r lesddeiliad fod yn denant yn y tŷ o dan denantiaeth hir am 2 flynedd pan fydd yn rhoi gwybod, yn unol â Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad 1967, ei fod yn awyddus i gaffael y rhydd-ddaliad neu ymestyn y brydles. Mae gan lesddeiliaid tai hawl i gael estyniad o 50 mlynedd o leiaf i'w prydles o dan Ran 1 o Ddeddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad 1967. Yn wahanol i fflatiau, estyniad 50 mlynedd untro yw hwn. Mae gan lesddeiliaid fflatiau hawl i gael estyniad o 90 mlynedd a gallant ymestyn eu prydles gymaint o weithiau ag y dymunant.

Mae gan lesddeiliaid fflatiau a thai hawliau i herio rhesymoldeb taliadau gwasanaeth, drwy wneud cais am ddyfarniad gan y Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau.

Y Camau y mae Llywodraeth Cymru wedi'u Cymryd Hyd Yma mewn Perthynas â Lesddaliadau

Cyhoeddodd y Gweinidog Tai ac Adfywio ddatganiad ysgrifenedig (Atodiad 1) ar 6 Mawrth 2018 yn cyhoeddi pecyn o fesurau i fynd i'r afael â phryderon ynghylch lesddaliadau, gan gynnwys:

- Meini prawf newydd ar gyfer Cymorth i Brynu Cymru a Chronfa Datblygu Eiddo Cymru a fydd yn atal tai lesddaliadol newydd rhag cael eu hadeiladu neu eu prynu drwy'r cynlluniau (ac eithrio o dan amgylchiadau penodol).

- Cadarnhaodd y pum prif ddatblygwyr tai ar raddfa fawr yng Nghymru (sef Bellway, Redrow, Taylor Wimpey, Barratt Homes a Persimmon) na fyddant yn cynnig tai lesddaliadol newydd i'w gwerthu, oni fydd yn gwbl angenrheidiol.

- Safonau gofynnol newydd ar gyfer cytundebau lesddaliadol ar gyfer tai a fflatiau a brynir drwy gynllun Cymorth i Brynu (sy'n cyfyngu'r rhent tir cychwynnol i uchafswm o 0.1% o werth gwerthu'r eiddo, yn y dyfodol ni ddylai unrhyw gynnydd fod yn fwy na mynegai chwyddiant a gydnabyddir gan y llywodraeth, telerau prydles o 125 o flynyddoedd o leiaf ar gyfer fflatiau a 250 o flynyddoedd ar gyfer tai).

- Cyflwyno cynllun Achredu Trawsgludwyr Cymorth i Brynu - Cymru, gan sicrhau bod prynwyr yn cael y cyngor priodol ar lesddaliad drwy'r

cynllun. Caiff perfformiad y trawsgludwyr hyn ei fonitro mewn perthynas â'r eiddo a brynir ganddynt o dan gynllun Cymorth i Brynu – Cymru, ond mae Llywodraeth Cymru hefyd yn hyrwyddo defnyddio trawsgludwr achrededig ar gyfer pob eiddo a brynir.

- Caiff cod ymarfer gwirfoddol i gwmnïau rheoli eiddo ei ddatblygu.

Yn ogystal â'r camau gweithredu hyn sefydlodd y Gweinidog grŵp gorchwyl a gorffen amlddisgyblaethol er mwyn helpu i ddatblygu polisi yn y maes hwn (mae'r cylch gorchwyl wedi'i gynnwys yn Atodiad 3). Roedd y grŵp hwn yn gyfrifol am adolygu statws presennol lesddaliadau preswyl, gan nodi meysydd lle mae angen newid gan roi argymhellion i Lywodraeth Cymru ynglŷn â chamau y gellir eu cymryd. Roedd hefyd yn gyfrifol am adolygu'r opsiynau sydd ar gael i berchenogion tai rhydd-ddaliadol sy'n talu taliadau rheoli ystâd. Mae'r taliadau hyn fel arfer yn gysylltiedig â ffyrdd a mannau agored nad ydynt wedi'u mabwysiadu gan yr awdurdod lleol.

Er mwyn ategu'r gwaith sy'n cael ei wneud gan y grŵp gorchwyl a gorffen, ysgrifennodd y Gweinidog Tai ac Adfywio at Aelodau'r Cynulliad ar 30 Ebrill i gadarnhau bod Llywodraeth Cymru, ochr yn ochr â Llywodraeth y DU, yn cymryd rhan ym mhrosiect Comisiwn y Gyfraith ar lesddaliadau preswyl. Er bod asesiad y grŵp gorchwyl a gorffen o'r maes tai hynod gymhleth hwn yn un eang ei gwmpas, i ddechrau bydd prosiect Comisiwn y Gyfraith yn ystyried tri maes allweddol, sef:

- Rhyddfreinio lesddaliadol, gan gynnwys estyniadau i brydlesi a phrynu rhydd-ddaliad eiddo a brydlesir. Bydd y prosiect yn ystyried sut y gellir gwneud y prosesau yn haws, yn gyflymach ac yn fwy cost-effeithiol.

- Cyfunddaliad, sy'n cynnig math amgen o berchenogaeth yn lle lesddaliadau preswyl. Bydd y Comisiwn yn adolygu'r ddeddfwriaeth bresennol ynglŷn â chyfunddaliad er mwyn gwella hyder y farchnad a sicrhau y gall weithredu'n fwy effeithiol.

- Hawl i Reoli a gyflwynwyd er mwyn rhoi rheolaeth i lesddeiliaid dros y ffordd y caiff eu hadeiladau eu rheoli. Fodd bynnag, mae nifer fawr o broblemau wedi'u nodi. Bydd y Comisiwn yn adolygu'r ddeddfwriaeth bresennol er mwyn gwneud y weithdrefn yn symlach, yn gyflymach ac yn fwy hyblyg.

Mae gwaith Comisiwn y Gyfraith yn cynnwys elfen sylweddol o ymgysylltu ac ymgynghori â rhanddeiliaid. Disgwylir i'r adroddiadau cychwynnol gan Gomisiwn y Gyfraith a'r grŵp gorchwyl a gorffen gael eu cyhoeddi yn ystod haf 2019. Ar ôl cyhoeddi'r adroddiadau, mater i Lywodraeth Cymru a Llywodraeth y DU fydd penderfynu yn unigol pa ddeddfwriaeth, os o gwbl, a ddylai gael ei rhoi ar waith gan bob gweinyddiaeth. Yn achos Llywodraeth Cymru, bydd angen i hyn gynnwys ystyried a yw'r argymhellion deddfwriaethol o fewn cymhwysedd y Cynulliad.

NODER: Darperir yr argymhellion yn yr adroddiad hwn gan y Grŵp Gorchwyl a Gorffen ar Ddiwygio Lesddaliadau Preswyl ac maent wedi'u dadansoddi o safbwynt cyfreithiol a thechnegol.

Crynodeb Gweithredol

Mae lesddaliad a rheoli ystadau yn faes tai eang a chymhleth. Er mwyn sicrhau bod penderfyniadau Llywodraeth Cymru i fynd i'r afael â'r problemau yn y sector yn seiliedig ar gymaint o wybodaeth â phosibl, rhoddwyd dwy strategaeth allweddol ar waith:

- Bu Llywodraeth Cymru yn gweithio mewn partneriaeth â Llywodraeth y DU ar adolygiad Comisiwn y Gyfraith o Gyfraith Lesddaliad, yn enwedig mewn perthynas â Rhyddfreinio, Hawl i Reoli a Chyfunddaliad
- Y Grŵp Gorchwyl a Gorffen ar Ddiwygio Lesddaliadau Preswyl.

Yn ogystal â'r camau gweithredu hyn, sefydlodd Gweinidog yr Economi a Thrafnidiaeth Dasglu Ffyrdd Heb eu Mabwysiadu. Mae cynnal a chadw ffyrdd heb eu mabwysiadu yn un o'r rhesymau allweddol dros ddatblygiadau rhydd-ddaliadol lle mae'r preswylwyr yn talu taliadau ystâd.

Er mwyn sicrhau bod y grŵp yn canolbwyntio ar feysydd allweddol i'w hadolygu, cytunwyd i greu pedwar is-grŵp â meysydd gwaith penodol. Cawsant eu categoreiddio fel a ganlyn:

- Nodi Methiannau yn y System Lesddaliadol.
- Cod Ymarfer.
- Yr opsiynau sydd ar gael i Berchenogion Tai Rhydd-ddaliadol.
- Addysg/Hyfforddiant/Codi Ymwybyddiaeth.

Cydnabuwyd hefyd y byddai meysydd lle y ceid llawer o orgyffwrdd, nid yn unig â'r gwaith sy'n cael ei wneud gan yr is-grwpiau ond hefyd ag adolygiad Comisiwn y Gyfraith a'r Tasglu Ffyrdd heb eu Mabwysiadu. Er mwyn lleihau unrhyw risg o 'ymdriniaeth ddwbl' a chynnig cyfle i rannu gwybodaeth, aeth swyddogion Comisiwn y Gyfraith a'r tasglu i gyfarfodydd y grŵp gorchwyl a gorffen. At hynny, cymerodd swyddogion tai a oedd yn arwain y grŵp gorchwyl a gorffen ran yn adolygiad y tasglu.

<u>Y Prif Argymhellion gan yr Is-grwpiau</u>:

Oherwydd natur gymhleth y ddeddfwriaeth bresennol ynglŷn â lesddaliad a chyfrifoldebau datganoledig, canolbwyntiodd yr is-grwpiau ar y problemau yn y sector a'r camau y gellid eu cymryd i fynd i'r afael â nhw. Cafwyd ar ddeall y byddai cam gweithredu'r gwaith yn dadansoddi'r argymhellion a gynigiwyd i'w gweithredu o safbwynt technegol a chyfreithiol. Ystyriwyd hefyd, er bod y grŵp wedi cytuno ar yr adroddiad, y byddai set eang o argymhellion gan grŵp mawr o arbenigwyr yn codi cwestiynau ynglŷn â sut yn union y byddent yn cael eu gweithredu ac ymarferoldeb gwneud hynny. Ymchwilid ymhellach i'r rhain yn ystod cam gweithredu

Yr Is-grŵp Nodi Methiannau yn y System Lesddaliadol.:

- Diffyg addysg a'r ffaith nad oes gwybodaeth ar gael yn hawdd.
- Rhoi mesurau ar waith i wella'r ffordd y caiff eiddo lesddaliadol ei werthu.
- Cynllun trwyddedu neu achredu i asiantau rheoli.

- Gwneud y gofyniad i sicrhau lefel addas o Ddiogelwch ar gyfer Arian Cleientiaid yn orfodol. Gellir cysylltu hyn â'r drwyddedu i weithredu (a argymhellwyd uchod).
- Sefydlu addysg orfodol am ddim ar-lein ar gyfer pob cyfarwyddwr sy'n gysylltiedig â rheoli adeilad neu ystâd, p'un a yw'n cyflogi asiant rheoli proffesiynol ai peidio.
- Cynnal astudiaeth ddichonoldeb ac asesiad o effaith o gyfunddaliad gorfodol ar y stoc bresennol o dai a fflatiau.
- Deddfu i gyflwyno gwaharddiad ar y defnydd na ellid ei gyfiawnhau o lesddaliadau mewn tai newydd, gydag eithriadau posibl.
- Gwahardd rhenti tir beichus a rhoi'r cynllun i ostwng rhenti tir yn y dyfodol i werth ariannol nominal ar waith.
- Diwygio Gorchymyn Diwygio Rheoleiddio (Diogelwch Tân) 2005 er mwyn helpu'r Gwasanaeth Tân ac Achub i reoleiddio lesddeiliaid mewn blociau uchel.
- Rhoi canllawiau i rydd-ddeiliaid ar ddatblygu prydlesi sy'n darparu ar gyfer mynediad at ddibenion diogelwch.

Cod Ymarfer:

- Creu porth ar-lein ambarél ar gyfer holl gynlluniau cartrefi/tai a gwasanaethau cynghori Llywodraeth Cymru.
- Diweddaru Codau Ymarfer yng Nghymru (e.e. RICS) ar unwaith.
- Datblygu un Cod cyfunol i Gymru sy'n gysylltiedig â chynllun trwyddedu neu achredu, a fydd yn cynnwys sefydliadau sy'n darparu gwasanaethau rheoli ystâd i gartrefi rhydd-ddaliadol.
- Rhaid i unrhyw ddatblygiad sy'n defnyddio, neu sy'n bwriadu defnyddio, cynlluniau Llywodraeth Cymru megis Cymorth i Brynu - Cymru, nawr neu yn y dyfodol, benodi Asiant Rheoli achrededig.
- Gweithio gyda darparwyr morgeisi i fynnu mai dim ond ar gyfer eiddo y mae'r asiant rheoli (ar gyfer cartref lesddaliadol neu rydd-ddaliadol sy'n talu tâl ystâd) yn rhan o'r cynllun achredu ar eu cyfer, y caiff arian ei fenthyca?
- Ailfrandio achrediad Cymorth i Brynu - Cymru i drawsgludwyr.
- Creu achrediad i asiantau eiddo a fydd yn cynnwys safonau gofynnol ar gyfer gwybodaeth a ddarperir i brynwyr lesddaliad.
- Darbwyllo'r prif ddatblygwyr i gytuno'n wirfoddol i benodi asiantau rheoli achrededig yn unig.
- Dim ond os ydynt yn cyflogi staff sy'n gweithio yn unol â statws cymhwyster proffesiynol y gellir achredu asiantau rheoli.

Yr opsiynau sydd ar gael i Berchenogion Tai Rhydd-ddaliadol:

- Llywodraeth Cymru I ymgynghori ynghylch gofyniad bod yr holl ffyrdd heb eu mabwysiadu, mannau agored ac ati yn cael eu mabwysiadu gan yr awdurdod lleol, waeth beth fo'i gynllun neu'i gyflwr. Bydd gorgyffwrdd sylweddol rhwng hyn â'r gwaith sy'n cael ei wneud gan y Tasglu Ffyrdd heb eu Mabwysiadu a dylai'r grwpiau barhau â'u cydberthynas waith agos.

- Ei gwneud yn ofynnol i'r rhai sy'n gwerthu eiddo i nodi'n weledol, ar bob cam yn y broses werthu, p'un a yw'r eiddo yn eiddo rhydd-ddaliadol neu lesddaliadol, a'r holl rwymedigaethau ariannol sy'n ymwneud â'r eiddo.
- Llunio canllaw syml i rydd-ddeiliaid sy'n esbonio'r canlynol:
  - Beth yw tâl rheoli ystâd?
  - Pam mae'n daladwy?
  - Am beth mae'n daladwy?
  - Canlyniadau posibl peidio â thalu
- Ei gwneud yn ofynnol i'r sawl sy'n gwerthu'r eiddo i sicrhau bod pob darpar brynwr cartref yn ymwybodol o'r canllaw a sut i gael gafael arno.
- Deunyddiau marchnata ar gyfer eiddo, a fydd hefyd yn cynnwys datganiad ar y cyd gan yr awdurdod lleol a'r datblygwr sy'n rhoi esboniad cryno o'r penderfyniad i fabwysiadu (neu beidio â mabwysiadu).
- Ystyried defnyddio cyfunddaliad fel ffordd o gynnal a chadw ac ariannu'r ardaloedd cymunol (os nad ydynt wedi'u mabwysiadu).
- Llunio 'rhestr o gyfraddau' neu fatrics ar gyfer symiau gohiriedig a sicrhau bod yr awdurdodau lleol a'r datblygwyr yn cytuno arnynt.
- Llywodraeth Cymru i sefydlu cod ymarfer a chynllun achredu i asiantau rheoli ar ystadau rhydd-ddaliadol.
- Ymestyn mesurau diogelu lesddaliadau er mwyn iddynt fod yn gymwys i rydd-ddeiliaid ac ymestyn awdurdodaeth y Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau er mwyn iddo allu gwrando materion sy'n ymwneud â'r ystadau hyn, gan gynnwys anghydfodau.

Addysg/Hyfforddiant/Codi Ymwybyddiaeth:

- Llywodraeth Cymru i ddatblygu a chyhoeddi canllaw 'How to buy and live lease' i Gymru. Asiantau eiddo i ddarparu'r canllaw gyda manylion eiddo a sicrhau y caiff gwybodaeth gywir a manwl ei chyflwyno wrth hysbysebu'r eiddo. Rhaid i'r asiant rheoli ddosbarthu'r canllaw 'How to buy and live lease' gyda'r hysbysiad hawlio rhent tir a thâl gwasanaeth.
- Benthycwyr/Priswyr i brisio eiddo gan ddefnyddio'r wybodaeth lesddaliadol gywir.
- Rhaid i'r Asiant Rheoli feddu ar gymhwyster, sy'n cwmpasu materion technegol, diogelwch, cydgysylltu â chwsmeriaid, moeseg ac ymddygiad.

- Creu cyfundrefn drwyddedu briodol ar gyfer unrhyw un sy'n hunanreoli eiddo lesddaliadol ei hun. Hunanreolwyr i gwblhau hyfforddiant yn seiliedig ar nifer y swyddogaethau rheoli neu'r swyddogaethau gweinyddol y mae'r person sy'n rheoli'r eiddo yn eu cyflawni.

Thema gyffredin ar draws yr is-grwpiau yw ei bod yn anodd i'r cyhoedd gael gwybodaeth gywir a chyfredol am lesddaliad. Er bod gwybodaeth gywir ar gael yn eang ar-lein, roedd yn cael ei chuddio gan ormod o opsiynau a oedd yn cael eu cynnig pan oedd unigolion yn chwilio amdani, gan beri dryswch. Er mwyn mynd i'r afael â'r broblem hon, argymhellodd y grŵp y dylid datblygu porth tai Llywodraeth Cymru. Byddai'n creu un pwynt mynediad at wybodaeth ar gyfer unrhyw un â chartref yng Nghymru lle y caiff ei gyfeirio at y wybodaeth gywir drwy ateb rhai cwestiynau 'lefel uchel' syml. Gellir defnyddio'r porth hwn ar gyfer unrhyw un y mae angen gwybodaeth arno am lesddaliad, sut i leihau biliau ynni, prynu neu rentu cartref ac ati.

Cydnabuwyd hefyd fod diffyg gwybodaeth llawer ehangach am y mathau gwahanol o ddeiliadaeth/opsiynau tai a all beri dryswch ac arwain at gamddefnyddio lesddaliadau. Dylid rhoi rhywfaint o ystyriaeth i ddull addysgol ehangach o ymdrin â gwybodaeth am dai – a gyflawnir, o bosibl, drwy gwricwlwm Cymru.

Bydd yr adolygiad cynhwysfawr gan y grŵp gorchwyl a gorffen a'r tasglu ffyrdd heb eu mabwysiadu a chanfyddiadau prosiect Comisiwn y Gyfraith yn arwain, yn y pen draw, at gyflwyno camau gweithredu pellach er mwyn sicrhau na chaiff lesddaliadau eu camddefnyddio yn y dyfodol; gallai hyn hefyd gynnwys deddfwriaeth sylfaenol. Mae'r adolygiad hwn yn canolbwyntio ar ddyfodol lesddaliadau a sicrhau nad oes modd eu camddefnyddio fel y maent wedi cael eu camddefnyddio yn ystod y blynyddoedd diwethaf. Mae'n nodi'r broblem sy'n gysylltiedig â'r ffordd yr honnir bod rhai datblygwyr wedi'i ddefnyddio i wneud rhagor o elw drwy werthu tai fel rhai lesddaliadol a gosod telerau beichus yn ddiangen, gan wneud y rhydd-ddaliad yn ddeniadol i fuddsoddwyr trydydd parti. Fodd bynnag, cydnabuwyd hefyd, o dan rai amgylchiadau, mai lesddaliad yw'r ddeiliadaeth fwyaf addas i'r preswylydd a'r rhydd-ddeiliaid o hyd ar hyn o bryd a'i bod yn hanfodol canolbwyntio ar y camddefnydd yn hytrach na'r ddeiliadaeth ei hun. Mae'r grŵp hefyd yn gyfyngedig o ran ei allu i sicrhau newid i'r rhai sydd eisoes wedi dioddef o ganlyniad i'r camddefnydd hwn o lesddaliadau ac efallai y bydd hyn yn golygu bod angen i degwch eu telerau lesddaliadol gael ei herio yn y llysoedd.

Aelodau'r Grŵp

Mae cryn dipyn o waith ymchwilio eisoes wedi'i wneud i nodi'r materion allweddol yn y maes hwn (Atodiad 2) ac nid diben y grŵp oedd ailadrodd y gwaith hwn ond, yn hytrach, ei ddatblygu. Gan ystyried y diben hwn, dewiswyd aelodau'r grŵp oherwydd eu harbenigedd yn y sector a'u cyfraniad at y gwaith a oedd eisoes wedi'i wneud (Atodiad 4). Rhoddodd hyn ddiben cyffredinol er mwyn adeiladu ar sail canfyddiadau'r gwaith blaenorol ac argymell camau y gellid eu cymryd er mwyn mynd i'r afael â nhw a sicrhau na fydd unrhyw gyfle i gamddefnyddio lesddaliadau yn y dyfodol.

Er gwaethaf y gwaith blaenorol, sylweddolwyd nad oes fawr ddim gwaith ymchwil sy'n ymwneud yn benodol â Chymru ar ba mor gyffredin yw lesddaliadau ac mae ansicrwydd o hyd ynglŷn â gwybodaeth lesddeiliaid a'u hagweddau tuag at gytundebau lesddaliadol. Roedd yn amlwg bod angen mwy o ymchwil i ddarparu gwybodaeth amserol a dibynadwy am lesddeiliadaeth yng Nghymru er mwyn llywio'r gwaith o ddatblygu polisi. Er mwyn mynd i'r afael â'r gofyniad hwn, mae Llywodraeth Cymru wedi caffael gwaith ymchwil arbenigol a fydd yn llywio gwaith y grŵp yn y dyfodol ac a ddefnyddir i feithrin dealltwriaeth Llywodraeth Cymru o'r ffordd y mae lesddaliadau wedi cael eu rhoi ar waith a'u defnyddio'n ymarferol, a darparu gwybodaeth am yr effaith y gall hyn ei chael ar bobl a chartrefi sydd â chytundebau lesddaliadol.

Cyfranwyr Ychwanegol

Er mwyn sicrhau bod gan y grŵp hwn gymaint o wybodaeth â phosibl am faterion cyfoes a'r opsiynau sydd ar gael ar hyn o bryd, gwahoddwyd nifer o gyfraniadau ychwanegol i ddod i'r cyfarfodydd (Atodiad 5).

Canolfan Cydweithredol Cymru: Mewn partneriaeth â'r Cydffederasiwn Tai Cydweithredol, mae Canolfan Cydweithredol Cymru wedi cefnogi a chynghori Hayes Point ym Mro Morgannwg. Roedd y preswylwyr eisoes wedi sefydlu cynllun Hawl i Reoli ond roeddent yn awyddus i ryddfreinio. Rhoddodd Canolfan Cydweithredol Cymru gyflwyniad ar eu profiadau a'u huchelgais ar gyfer y cynllun.

Rhentu Doeth Cymru: Dechreuodd Rhentu Doeth Cymru fefl corff gwirfoddol (Cynllun Achredu Landlordiaid Cymru) a sefydlwyd er mwyn annog landlordiaid i gyrraedd safon ofynnol a rhoi hyder i denantiaid wrth ddewis cartref i'w rentu. Gwahoddwyd Rhentu Doeth Cymru i gyflwyno hanes datblygiad Rhentu Doeth Cymru o'r cynllun achredu i fod yn gorff rheoleiddio. Cafwyd trafodaeth bellach ynghylch sut y gellid defnyddio'r model ar gyfer asiantau rheoli a darparwyr gwasanaethau rheoli ystâd.

Long Harbour Ltd: Er mwyn rhoi enghraifft o weithgarwch yn y sector rhydd-ddeiliaid, gwahoddwyd Long Harbour Ltd i roi cyflwyniad i'r grŵp er mwyn

trafod pa gamau y mae buddsoddwyr a rheolwyr rhydd-ddaliadol yn eu cymryd i fynd i'r afael â'r camddefnydd o lesddeiliadaeth.

Tasgau Allweddol yr Is-grwpiau

Nodi Methiannau yn y System Lesddaliadol:

Y dasg gyffredinol yw helpu i wella dealltwriaeth y Gweinidog o faterion sy'n ymwneud â lesddaliad o amrywiaeth eang o safbwyntiau. Pan gaiff materion eu nodi dylid gwneud argymhellion ynglŷn â pha opsiynau y dylai'r Gweinidog eu hystyried er mwyn mynd i'r afael â nhw. Gallai hyn fod ar ffurf camau y gall y Grŵp Gorchwyl a Gorffen eu cymryd, neu y gall y Gweinidog ystyried eu cymryd gyda swyddogion.

Cod Ymarfer:

Ystyried codau ymarfer sy'n bodoli eisoes – yr hyn sy'n gweithio a'r hyn sydd ar goll. A oes angen cod pwrpasol i Gymru ac, os felly, sut i symud ymlaen. Dylai'r grŵp ystyried y ffurf fwyaf priodol ar gyfer y Cod hwn, gyda'r nod o fwrw ymlaen â gwaith, ochr yn ochr â swyddogion, i ddarparu Cod Ymarfer i'w gyhoeddi. Dylai gwaith ar y mater hwn hefyd gynnwys ystyried sut y dylid ei hyrwyddo a'i ymgorffori.

Yr Opsiynau sydd ar gael i Berchenogion Tai Rhydd-ddaliadol:

Er nad yw'r mater hwn yn ymwneud â lesddaliad, a bod yn fanwl gywir, mae'r Gweinidog yn ei gwneud yn ofynnol i'r grŵp adolygu'r opsiynau sydd ar gael i berchenogion tai rhydd-ddaliadol ar ystadau preifat (lle y disgwylir i berchenogion cartrefi dalu am gynnal a chadw ardaloedd a chyfleusterau cymunol) i herio rhesymoldeb taliadau ystâd (gwasanaeth) a rhoi argymhellion a chyngor ar yr opsiynau hynny.

Addysg/Hyfforddiant/Codi Ymwybyddiaeth:

Mae adborth o ohebiaeth a gwaith blaenorol yn dangos bod diffyg gwybodaeth difrifol am yr hyn y mae lesddaliad, neu dalu taliadau ystad rhydd-ddaliadol, yn ei olygu. Ymddengys bod dryswch ynghylch goblygiadau prynu eiddo lesddaliadol yn gyffredin.

Bydd y grŵp yn ystyried beth y gellir ei wneud i wella'r sefyllfa i ddarpar brynwyr, â phartïon eraill â diddordeb neu gysylltiad, drwy ddeunydd codi ymwybyddiaeth, canllawiau a hyfforddiant. Bydd angen i bob un o'r tasgau hyn ddechrau gyda dealltwriaeth o'r hyn sydd eisoes ar gael – a yw'n addas at y diben/cyrraedd y cynulleidfaoedd cywir? Dylai'r grŵp ystyried hyn ac argymell lle mae angen cynnwys newydd, sut y dylid gwneud hyn a pha newidiadau y dylid eu gwneud i gyhoeddiadau/deunydd hysbysebu er mwyn cynyddu nifer y bobl sy'n defnyddio'r cyfleusterau a nodwyd. Nodir y rhain isod:

- Rhoi cyngor ar gynhyrchu a lledaenu deunyddiau codi ymwybyddiaeth o lesddeiliadaeth i ddarpar brynwyr cartrefi a rhanddeiliaid eraill lle mae angen wedi'i nodi.

- Rhoi cyngor ar hyfforddiant perthnasol pwrpasol i bawb sy'n ymwneud â phrynu/gwerthu eiddo lesddaliadol h.y. darpar brynwyr, lesddeiliaid, asiantau eiddo, trawsgludwyr, rhydd-ddeiliaid, asiantau rheoli eiddo/ystadau ac eraill.

Tasgau Eraill a Nodwyd gan y Grŵp Gorchwyl a Gorffen:

Gall aelodau hefyd gynnig argymhellion ychwanegol sy'n bwysig i'r gwaith hwn yn eu barn nhw.

Materion a Nodwyd ac Argymhellion

Yr Is-grŵp Nodi Methiannau yn y System Lesddaliadol:

Aelodau'r Is-Grŵp:

Aelod Academaidd
Cymdeithas Asiantau Rheoli Preswyl (ARMA)
Cyngor ar Bopeth Cymru
Cartrefi Cymunedol Cymru (CCC)
UK Finance
Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (CLlLC)

Mae lesddaliad fel deiliadaeth wedi bodoli ers amser maith ac, mewn llawer o achosion, mae wedi gweithio. O ganlyniad i achosion o gamddefnyddio lesddaliadau a gafwyd yn ystod y blynyddoedd diwethaf mae pryderon sylweddol wedi'u codi ynghylch y defnydd sy'n cael ei wneud ohonynt a'r cymhlethdodau a'r gost uchel sy'n gysylltiedig â datrys y broblem. Adolygodd y grŵp y system bresennol a rhoddodd argymhellion ynglŷn â newidiadau posibl i bolisi/deddfwriaeth.

Materion a nodwyd

- Diffyg dealltwriaeth ymhlith darpar berchenogion tai o'r goblygiadau a'u hawliau fel perchenogion cartref lesddaliadol, a diffyg gwybodaeth glir a manwl gywir.

- Tai'n cael eu hadeiladu fel rhai lesddaliadol heb unrhyw reswm cyfiawnadwy.

- Rhenti tir gormodol sy'n golygu bod rhydd-ddaliad yr eiddo yn rhy ddrud i'r lesddeiliad ac yn ddeniadol i gwmnïau buddsoddi.

- Diffyg rheoleiddio yn y sector lesddaliadau preswyl. Gall unrhyw un reoli bloc, gyda'r holl faterion deddfwriaethol ac ariannol a'r holl faterion Iechyd a Diogelwch sy'n gysylltiedig â hynny. Nid oes angen unrhyw brofiad blaenorol na chymwysterau ac nid yw'n ofynnol bod yn aelod o gorff proffesiynol.

- Mae cyfarwyddwyr blociau sy'n rheoli eu hunain (cwmnïau rheoli eiddo rhydd-ddaliadol (FMC), cwmnïau rheoli eiddo preswyl (RMC), cynlluniau hawl i reoli (RTM), landlordiaid) yn gyfrifol am reoli bloc yn gyffredinol. Nid oes gan lawer ohonynt ddealltwriaeth o'r ddeddfwriaeth ynglŷn â Chyfraith Cwmnïau'r DU, heb sôn am ddeddfwriaeth eiddo berthnasol megis Adran 20. Mae'n helpu os bydd asiant rheoli proffesiynol wedi cael ei gyflogi, ond mae miliynau o lesddaliadau yng Nghymru a Lloegr yn hunanreoli.

- Mae asiantau rheoli yn dal biliynau o bunnau o arian lesddeiliaid. Yn 2014 amcangyfrifodd yr Awdurdod Cystadleuaeth a Marchnadoedd (CMA) fod cyfanswm y taliadau gwasanaeth rhwng £2.5 a £3.5bn y flwyddyn. Nododd arolwg a gynhaliwyd gan ARMA fod y cronfeydd wrth gefn a ddelir bum gwaith yn fwy na'r taliadau gwasanaeth ac, felly, gallai'r cyfanswm fod mor uchel ag £21bn. Ar hyn o bryd, nid yw'n ofynnol i gwmnïau ddiogelu'r cronfeydd hyn drwy'r cynllun Diogelu Arian Cleientiaid.

- Yn achos adeiladau preswyl uchel iawn ac adeiladau preswyl risg uchel eraill, cyfyngedig yw hawliau rheolwyr a/neu berchenogion adeiladau i fynd i mewn i eiddo lesddaliadol i gynnal archwiliadau diogelwch. Yn yr un modd, mae diffyg dealltwriaeth ymhlith lesddeiliaid o'u cyfrifoldebau i sicrhau na fydd unrhyw waith i adnewyddu drysau tân na difrod i waliau yn amharu ar strwythur adrannol yr adeilad.

Camau Gweithredu a Argymhellir:

- Addysg a mynediad hawdd at wybodaeth am yr hyn y mae bod yn lesddeiliad yn ei olygu, eu cyfrifoldebau a'u hawliau i herio a chael iawndal, a ble y gallant gael cyngor annibynnol.

- Rhoi mesurau ar waith i wella'r ffordd y caiff eiddo lesddaliadol ei werthu. Mae angen sicrhau bod darpariaeth ymlaen llaw ym mhecyn y gwerthwr fel bod prynwyr yn ymwybodol, pan fyddant yn ystyried lesddaliad ‘am y tro cyntaf’, o'r ymrwymiadau ariannol (taliadau gwasanaeth, rhenti tir, gwaith cynnal a chadw a gynlluniwyd ac ati), faint o amser sydd ar ôl ar y brydles a beth mae hynny'n ei olygu a'r cyfyngiadau sydd ar waith (cadw anifeiliaid anwes, gwelliannau megis lloriau pren ac ati). Cyflwyno terfynau amser ar gyfer darparu gwybodaeth am lesddaliad ar gyfer pecyn y gwerthwr gyda rhestr o ffioedd (isel) am wneud hynny.

- Er mwyn rheoli bloc preswyl mae angen cael trwydded neu achrediad i weithredu. Gallai gael ei (d)darparu gan un o sefydliadau Llywodraeth Cymru yn gyfnewid am ffi (i dalu costau), yn debyg i Rhentu Doeth Cymru. Er mwyn lleihau'r baich gweinyddol, gall cyrff proffesiynol megis Cymdeithas Asiantau Rheoli Preswyl (ARMA) ac ati (sy'n gorfod gwneud cais am statws corff cydnabyddedig), helpu'r sefydliad a ddynodir gan Lywodraeth Cymru drwy gynnal gwiriadau gweinyddol megis Diogelu Arian Cleientiaid, Yswiriant Indemniad Proffesiynol ac adroddiad cyfrifydd annibynnol (sy'n cadarnhau bod cyfleusterau bancio addas ar waith) a phrofion Person Addas a Phriodol ar gyfarwyddwyr.

- Gwneud y gofyniad i sicrhau lefel addas o Ddiogelwch ar gyfer Arian Cleientiaid yn orfodol. Gellir cysylltu hyn â'r drwydded i weithredu a argymhellwyd uchod.

- Sefydlu hyfforddiant gorfodol ar gyfer pob cyfarwyddwr (ar-lein, o bosibl, ac am ddim i sefydliadau a berchenogir gan breswylwyr), p'un a ydynt yn cyflogi asiant rheoli proffesiynol ai peidio.

- Cynnal astudiaeth ddichonoldeb ac asesiad o effaith o gyfunddaliad gorfodol ar y stoc bresennol o dai a fflatiau. Bydd hyn yn canolbwyntio’n benodol ar y canlynol:

    - A fydd y camau gweithredu yn cael effaith gadarnhaol/negyddol sylweddol ar werth cartrefi lesddaliadol nawr neu yn y dyfodol a sut y bydd unrhyw newid i werth a deiliadaeth eiddo yn effeithio ar y gallu i ariannu’r eiddo?

    - Pa broblemau a wynebir drwy'r addasu'r stoc bresennol gan roi ystyriaeth benodol i drefniadau rheoli cymysg (cyfunddaliad/lesddaliad) a phenodi digon o gyfarwyddwyr â'r sgiliau cysylltiedig i dderbyn rhwymedigaethau.

    - Unrhyw risgiau eraill a nodir drwy'r adolygiad.

- Cyflwyno gwaharddiad ar y defnydd na ellir ei gyfiawnhau o lesddaliadau mewn tai newydd, gydag eithriadau posibl ar gyfer y canlynol:

    - Eiddo rhanberchenogaeth;

    - Tai dan arweiniad y gymuned (Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol, cwmnïau cydweithredol a chynlluniau cyd-drigo);

    - Tir anaralladwy'r Ymddiriedolaeth Genedlaethol a safleoedd a eithrir ar Dir y Goron.

    - Tai i bobl hŷn sy'n rhan o ystad fwy o faint lle y ceir cyfleusterau a rennir.

- Gwahardd rhenti tir beichus a, lle mae'r lefelau presennol mesuredig yn ormodol, rhoi'r cynllun i ostwng rhenti tir yn y dyfodol i werth ariannol nominal ar waith.

- Rhoi mesurau ar waith i wella'r ffordd y caiff eiddo lesddaliadol ei werthu.

- Diwygio Gorchymyn Diwygio Rheoleiddio (Diogelwch Tân) 2005 er mwyn helpu'r Gwasanaeth Tân ac Achub i reoleiddio lesddeiliaid mewn blociau uchel.

- Rhoi canllawiau i rydd-ddeiliaid ar ddatblygu prydlesi sy'n darparu ar gyfer mynediad at ddibenion diogelwch.

Yr Is-grŵp Cod Ymarfer:

Aelodau'r Is-Grŵp:

Cymdeithas Rheolwyr Tai Ymddeol ARHM
Yr Awdurdod Cystadleuaeth a Marchnadoedd CMA
Gwasanaeth Tân ac Achub Canolbarth a Gorllewin Cymru
Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig RICS

Ystyriodd y grŵp godau ymarfer sy'n bodoli eisoes – yr hyn sy'n gweithio a'r hyn sydd ar goll a sut y gellid datblygu hyn yn god i Gymru.
Roedd hyn yn gofyn am adolygiad manwl er mwyn nodi'r potensial a'r ffurf fwyaf priodol ar gyfer y Cod. Gwnaed gwaith allweddol hefyd o ran sut y dylid ei hyrwyddo a'i ymgorffori.

Gan edrych ymlaen at y datblygiadau yn y sector yn y dyfodol, adolygodd y grŵp Godau Ymarfer presennol RICS ac ARHM (fersiwn 3) a nododd argymhellion posibl y gall y panel eu cyflwyno.

Materion a nodwyd:

- Codau Ymarfer nad ydynt yn gyfredol mwyach ar gyfer asiantau rheoli - mae codau RICS ac ARHM a fabwysiadwyd yng Nghymru bellach wedi'u disodli.

- Mae'n bosibl bod gormod o godau sy'n cwmpasu rhannau gwahanol o'r sector. Gallai hyn olygu ei bod yn anodd i lesddeiliaid neu ddarpar lesddeiliaid gael gwybodaeth am lesddaliad.

Camau Gweithredu a Argymhellir:

- Creu porth ambarél ar gyfer yr holl wasanaethau cartrefi/tai.

    - Mabwysiadu gwefan 'Eich Cartref yng Nghymru' i gynnwys yr holl wybodaeth allweddol am gartrefi/tai, nid ar gyfer perchentyaeth yn unig.

    - Eich Cartref yng Nghymru fydd y "brand" cyffredinol y mae defnyddwyr yn ymddiried ynddo i ddarparu siop un stop ar gyfer yr holl wybodaeth am gartrefi/tai.

    - Cynnwys dolenni i'r wybodaeth am achrediadau asiantau rheoli, ynghyd â Rhentu Doeth, Asiantau Eiddo, Trawsgludwyr, Datblygwyr, Cymwysterau, sut i leihau biliau ynni ac ati. Yn y bôn un pwynt mynediad i unrhyw un sy'n byw (neu sy'n bwriadu byw) yng Nghymru lle y gall gael gwybodaeth ddibynadwy am ei gartref.

    - Bydd modd addasu'r wefan er mwyn cynnwys newidiadau/gofynion eraill o ran tai yn y dyfodol ond cynnal un ffynhonnell gydnabyddedig o wybodaeth.

- Er mwyn sicrhau y caiff arferion yng Nghymru eu diweddaru ar unwaith gall Llywodraeth Cymru wneud newidiadau sy'n ymwneud yn benodol â Chymru i Godau cymeradwy RICS ac ARHM, cytuno ar newidiadau â RICS ac ARHM a'u mabwysiadu yng Nghymru.

- Datblygu un Cod cyfunol i Gymru sy'n gysylltiedig â chynllun trwyddedu neu achredu sy'n ei gwneud yn ofynnol i aelodau gydnabod y Cod Ymarfer a chydymffurfio ag ef.

- Rhaid i unrhyw ddatblygiad sy'n defnyddio, neu sy'n bwriadu defnyddio, cynlluniau Llywodraeth Cymru megis Cymorth i Brynu - Cymru, y Gronfa Datblygu Eiddo a'r Grant Tai Cymdeithasol, nawr neu yn y dyfodol, benodi Asiant Rheoli achrededig. Bydd hyn hefyd yn cynnwys datblygiadau rhydd-ddaliadol lle mae tâl am wasanaethau rheoli ystad (megis ffyrdd heb eu mabwysiadu, mannau agored neu fesurau draenio cynaliadwy). Gellir datblygu hyn drwy ddefnyddio'r un broses esblygol megis Rhentu Doeth Cymru, gan ddisgwyl iddo ddatblygu'n gorff rheoleiddio.

- Gweithio gyda darparwyr morgeisi i fynnu mai dim ond ar gyfer eiddo y mae'r asiant rheoli yn rhan o'r cynllun achredu ar eu cyfer y rhoddir benthyg arian?

- Achrediad tebyg ar gyfer trawsgludwyr mewn perthynas â gwybodaeth a roddir i brynwyr lesddaliad.

- Achrediad tebyg ar gyfer asiantau eiddo mewn perthynas â gwybodaeth a roddir i brynwyr lesddaliad.

- Darbwyllo'r prif ddatblygwyr i gytuno'n wirfoddol i benodi asiantau rheoli achrededig yn unig ar gyfer eu datblygiadau newydd pan nad oes angen cymorth Llywodraeth Cymru.

- Asiantau rheoli sy'n aelodau o gyrff proffesiynol (sydd eisoes yn mabwysiadu'r safonau yn y Cod Ymarfer) i gel eu pasbortio'n awtomatig i'w hachredu.

- Croesgyfeirio gyda gweithgor ar gymwysterau proffesiynol cydnabyddedig er mwyn sicrhau mai dim ond os ydynt yn cyflogi staff sy'n gweithio yn unol â statws cymhwyster proffesiynol y gellir achredu asiantau rheoli.

<u>Yr Is-grŵp Opsiynau sydd ar gael i Rydd-ddeiliaid:</u>

Aelodau'r Is-Grŵp:

Ffederasiwn Cymdeithasau Preswylwyr Preifat (FPRA)
Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi (HBF)
Cymdeithas y Cyfreithwyr yng Nghymru
Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau (LVT)

Un o'r cwestiynau allweddol a ofynnwyd gan y grŵp yw pam nad yw mannau agored a ffyrdd yn cael eu mabwysiadu gan yr awdurdodau lleol, sy'n arwain at y sefyllfa lle mae'n rhaid i berchenogion rhydd-ddaliadol dalu taliadau rheoli ystad?' Cydnabu'r grŵp fod Llywodraeth Cymru yn cynnal adolygiad o ffyrdd heb eu mabwysiadu a oedd yn mynd i'r afael â rhan o'r cwestiwn hwn. Aeth swyddogion o'r grŵp gorchwyl a gorffen ar lesddaliadau i gyfarfodydd hefyd gan roi'r wybodaeth ddiweddaraf am y cynnydd a oedd wedi'i wneud a chanfyddiadau.

Ni roddir yr un lefel o ddiogelwch cyfreithiol i berchenogion tai rhydd-ddaliadol sy'n talu taliadau rheoli ystad ag a roddir i eiddo lesddaliadol. Adolygodd y grŵp y gwahaniaeth hwn a'r opsiynau sydd ar gael i berchenogion tai rhydd-ddaliadol ar ystadau preifat (lle y disgwylir i berchenogion tai dalu am gynnal a chadw ardaloedd a chyfleusterau cymunol) i herio rhesymoldeb taliadau rheoli ystad.

Materion a Nodwyd:

- Diffyg dealltwriaeth a diffyg mynediad at wybodaeth glir i brynwyr cartrefi am oblygiadau prynu cartref rhydd-ddaliadol lle y codir taliadau rheoli ystad. Mae prynwr y cartref yn aml yn sylweddoli hyn cyn iddo gwblhau'r broses o brynu'r eiddo ond ar ôl iddo fuddsoddi'n emosiynol yn ei gartref newydd.

- Gall y taliadau y mae'n rhaid i rydd-ddeiliaid eu talu tuag at gynnal a chadw ardaloedd cymunol fod yn aneglur ac yn annheg ac mae'n bosibl na fydd gan berchennog y tŷ yr hawl i'w herio. Ni roddir yr un diogelwch i rydd-ddeiliaid sy'n talu tâl rheoli ystad na'r un hawliau i herio'r gwasanaethau a'r costau ag a roddir i lesddeiliad sy'n talu tâl gwasanaeth. Mae nifer o fesurau i ddiogelu lesddeiliaid sy'n talu tâl gwasanaeth wedi'u nodi yn adrannau 18-30 o Ddeddf Landlordiaid a Thenantiaid 1985. Nid yw'r rhain yn cael eu hatgynhyrchu ar gyfer rhydd-ddeiliaid.

- Canfyddiad rhydd-ddeiliaid yw eu bod yn talu am y gwasanaethau ddwywaith, unwaith i'r cwmni rheoli ystadau a'r ail waith i'r awdurdod lleol drwy eu treth gyngor.

- Yn hanesyddol, mae mannau agored a ffyrdd ac ati wedi cael eu mabwysiadu gan awdurdodau lleol. Fodd bynnag, yn ddiweddar bu

newid canfyddedig tuag at sefyllfa lle nad yw awdurdodau yn mabwysiadu ffyrdd ac acti, sy'n golygu bod angen cyflwyno cwmnïau rheoli ystadau a chodi tâl ar breswylwyr am eu gwasanaethau. Gall y cwmnïau hyn fod:

  - Yn gwmnïau masnachol lle nad oes gan breswylwyr fawr ddim rheolaeth dros y gwasanaethau na'r taliadau, os o gwbl; neu

  - Yn gwmnïau Rheoli Preswylwyr lle mae'r holl ddeiliaid anheddau yn aelodau o'r RMC (am eu bod yn berchen ar y buddiant rhydd-ddaliadol yn eu heiddo). Felly, mae ganddynt lais a rhywfaint o reolaeth o ran y gwasanaethau a ddarperir ac ati ac maent yn cael mynegi eu barn am y gwasanaethau a ddarperir ac ati.

- Mae awdurdodau lleol yn ei gwneud yn ofynnol i ddatblygwyr dalu ‘symiau gohiriedig’ i dalu cost rheoli a chynnal a chadw'r mannau agored, ffyrdd ac ati yn y dyfodol. Mae hyn yn ychwanegol at y dreth gyngor a dderbynnir gan y cartref newydd sy'n cael ei adeiladu. Yn aml ni chytunir ar y symiau hyn ar gamau cynnar datblygiad, neu gall anghydfodau godi ynghylch a yw'r ffigurau yn wir adlewyrchiad o'r costau yn y dyfodol. Gall yr oedi hwn arwain at oedi o ran amser a chostau ychwanegol gyda datblygwyr yn mabwysiadu dull gweithredu ‘haws’ a mwy sicr ac yn methu â sicrhau bod yr ardaloedd hyn yn cael eu mabwysiadu. Gall yr ansicrwydd hwn hefyd effeithio ar astudiaethau dichonoldeb cyn datblygu. Nid yw'r mater hwn yn unigryw i ddatblygiadau'r farchnad dai ond mae hefyd yn codi pan fo Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yn datblygu tai cymdeithasol i'w gosod am rent fforddiadwy.

- O ran datblygiadau lesddaliadol, pan fo prosesau rheoli yn methu neu pan fo telerau'r prydlesi yn anfoddhaol, gall lesddeiliaid fynd â materion gerbron y Tribiwnlys. Gall y Tribiwnlys ymyrryd a phenodi trydydd parti allanol i ymgymryd â'r gwaith rheoli, a/neu amrywio telerau'r prydlesi. Fodd bynnag, ni all perchenogion tai rhydd-ddaliadol sy'n talu tâl ystad droi at y Tribiwnlys.

- Yn yr un modd, gall lesddeiliaid arfer a chaffael yr hawl i reoli eu bloc o dan ddarpariaethau perthnasol Deddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002. Wrth wneud hynny, gallant gymryd rheolaeth o'r swyddogaethau rheoli. Ni all rhydd-ddeiliaid gymryd cyfrifoldeb am reoli'r ardaloedd cymunol ar eu datblygiadau.
.
- Mae amrywiaeth o fesurau sy'n diogelu lesddeiliaid sy'n wynebu camau gorfodi, yn arbennig y cyfyngiadau statudol a osodir ar hawl landlord i fforffedu prydles Mae'n bosibl y bydd yn rhaid i rydd-ddeiliaid sy'n talu tâl ystad wynebu gweithrediadau ailfynediad a ddygir ar ran perchennog y rhent. Mae mesurau diogelu neu hawliau rhyddhad yn gyfyngedig neu nid ydynt yn bodoli.

Camau Gweithredu a Argymhellir:

Cael gwared ar y broblem:

- Llywodraeth Cymru I ymgynghori ynghylch gofyniad bod yr holl ffyrdd heb eu mabwysiadu, mannau agored ac ati yn cael eu mabwysiadu gan yr awdurdod lleol, waeth beth fo'i gynllun neu'i gyflwr. Byddai eithriad i'r cam gweithredu gorfodol arfaethedig hwn yn cynnwys datblygiadau lle mae'r preswylwyr wedi ffurfio eu cwmni rheoli ystad eu hunain ac maent am barhau. Argymhellir, lle mae cwmni rheoli eiddo preswyl ar waith, y byddai angen cynnal adolygiad rheolaidd (bob 10 mlynedd o bosibl). Cwestiwn ychwanegol i'r ymgynghoriad yw, lle mae cwmni rheoli eiddo preswyl ar waith, y caiff ffigur gwirioneddol ei gyfrifo ar sail yr arbedion cost i'r awdurdod lleol sy'n deillio o beidio â darparu gwasanaethau rheoli ystad (torri glaswellt ac ysgubo strydoedd ac ati). Gellid ad-dalu'r swm hwn i'r cwmni rheoli a berchenogir gan y preswylwyr er mwyn gwneud iawn am rai o'r taliadau, sy'n golygu nad yw'r preswylwyr yn talu am yr un gwasanaethau ddwywaith. Dim ond i gwmni rheoli ystad a berchenogir gan breswylwyr y byddai'r eithriad hwn ar gael.

Addysgu a chyfeirio:

- Ei gwneud yn ofynnol i'r rhai sy'n gwerthu eiddo i nodi'n weledol p'un a yw'r eiddo yn eiddo rhydd-ddaliadol neu lesddaliadol, a'r holl rwymedigaethau ariannol sy'n ymwneud â'r eiddo. Bydd hyn hefyd yn cynnwys creu canllaw syml sy'n esbonio'r canlynol:
  - Beth yw tâl rheoli ystad?
  - Pam mae'n daladwy?
  - Am beth mae'n daladwy?
  - Canlyniadau posibl peidio â thalu

- Ei gwneud yn ofynnol i'r sawl sy'n gwerthu'r eiddo (waeth sut maent yn ei werthu, gan gynnwys asiantau eiddo sydd ar-lein yn unig) sicrhau bod pob darpar brynwr cartref yn ymwybodol o'r canllaw a sut i gael gafael arno. Bydd hyn yn cynnwys:
  - Ei arddangos yn y cartrefi arddangos a'r swyddfa werthu
  - Ei gynnwys ym manylion gwerthu'r eiddo
  - Ei roi mewn lle amlwg ar y Wefan

- Deunyddiau marchnata ar gyfer eiddo, a fydd hefyd yn cynnwys datganiad ar y cyd gan yr awdurdod lleol a'r datblygwr sy'n rhoi esboniad cryno o'r penderfyniad i fabwysiadu neu beidio â mabwysiadu.

Cyn Datblygu:

- Os yw'r eiddo yn gyfunddeiliadaeth, rhoi rhydd-ddaliad yr ardaloedd cymunol i'r gymdeithas gyfunddaliadol.

- Llunio ‘rhestr o gyfraddau’ ar gyfer symiau gohiriedig a sicrhau bod yr awdurdodau lleol a'r datblygwyr yn cytuno arnynt, ac eithrio mewn amgylchiadau lle y dangosir yn glir bod angen cyfradd uwch. Bydd y rhain yn gymwys i fannau agored a ffyrdd ac ati a byddant yn rhoi syniad cynnar i ddatblygwyr o gostau a dichonoldeb datblygiadau.

Rheoli’r Sector:

- Llywodraeth Cymru i sefydlu cod ymarfer a chynllun achredu i asiantau rheoli ar ystadau rhydd-ddaliadol. Bydd y cod hwn yn atgynhyrchu'r safonau gwasanaeth a'r hawliau i herio sydd gan lesddeiliaid. Bydd angen i unrhyw ddatblygiad lle mae cymorth ariannol Llywodraeth Cymru (Cymorth i Brynu – Cymru, y Grant Tai Cymdeithasol ac ati) yn cael ei ddefnyddio neu lle y bwriedir ei ddefnyddio, benodi darparwr achrededig. Caiff awdurdodau lleol eu hannog hefyd i orfodi'r cam gweithredu hwn fel rhan o'u gofynion cynllunio. Gallai'r cam gweithredu hwn ddilyn model Rhentu Doeth Cymru a chael ei ddatblygu'n gorff rheoleiddio.

- Ymestyn y mesurau diogelu sydd ar gael ar hyn o bryd i lesddeiliaid o dan a.167 o Ddeddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002 fel y bydd cyfyngiadau tebyg yn gymwys i rydd-ddeiliaid a chyfyngu ar allu perchennog rhent i gychwyn achos ailfynediad oni fydd yr ôl-ddyledion rhent yn fwy na swm rhagnodedig (£350 ar hyn o bryd) neu oni fyddant wedi bod yn ddyledus ers mwy na chyfnod rhagnodedig o amser (3 blynedd ar hyn o bryd).

- Mae adran 18 o Ddeddf Landlordiaid a Thenantiaid 1985 yn rhoi disgrifiad cryno o beth yw tâl gwasanaeth mewn perthynas ag eiddo lesddaliadol. Er y bydd adran 1 o Ddeddf Rhent-daliadau 1977 yn gymwys, mae dadl nad yw'n gymwys i bob swm sy'n daladwy gan berchenogion tai rhydd-ddaliadol. Felly, mae dadl dros un diffiniad cryno (neu ddiwygiad i adran 1 o Ddeddf 1977). Gall hyn arwain wedyn at estyniad pellach i'r hawliau a'r mesurau diogelu sydd ar gael i rydd-ddeiliaid, a fydd yn eu galluogi i wneud y canlynol:

    I. Herio rhesymoldeb a thaladwyedd y taliadau ystad (gan atgynhyrchu adrannau 27A a 19 o Ddeddf 1985 ac ymestyn awdurdodaeth y Tribiwnlys

    II. Mynd ati i geisio sicrhau y penodir rheolwr trydydd parti os bydd methiant ar ran y rheolwyr presennol (gan atgynhyrchu, i bob pwrpas, adran 24 o Ddeddf Landlordiaid a Thenantiaid 1987 ac ymestyn awdurdodaeth y Tribiwnlys)

    III. Galluogi rhydd-ddeiliaid i geisio amrywio telerau'r gweithredoedd trosglwyddo os nad yw'r gweithredoedd hynny yn gwneud

darpariaeth foddhaol ar gyfer eitemau penodol, e.e. yswirio'r ardaloedd cymunol.

- Yn yr un modd, gall lesddeiliaid gymryd rheolaeth o'u bloc; dylai perchenogion tai rhydd-ddaliadol allu cymryd rheolaeth o'r rhannau cymunol o'u hystad hefyd. Mae lesddeiliaid yn gwneud hyn drwy gaffael ac arfer yr hawl i reoli o dan ddarpariaethau perthnasol Deddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002. Gellid pasio deddfwriaeth debyg a fyddai'n galluogi'r rhydd-ddeiliaid, ar yr amod bod digon ohonynt, i weithredu fel cwmni cydweithredol a chaffael y swyddogaethau rheoli mewn perthynas â'u hystad.

<u>Yr Is-grŵp Addysg, Hyfforddiant ac Ymwybyddiaeth:</u>

Aelodau'r grŵp:

Sefydliad Tai Siartredig Cymru (CIHC)
Sefydliad Rheoli Eiddo Preswyl (IRPM)
Y Gwasanaeth Cynghori ar Lesddaliadau (LEASE)
NAEA Propertymark
Y Gwasanaeth Cynghori ar Gyfranogiad Tenantiaid (TPAS)

Drwy ohebiaeth a'r cyfryngau, y canfyddiadau yw nad oes gan lesddeiliaid, a'r rhai sy'n ystyried prynu eiddo lesddaliadol, ddealltwriaeth dda o'r hyn y mae prynu eiddo o'r fath yn ei olygu; yr hawliau a'r cyfrifoldebau sydd ganddynt a sut i reoli eu deiliadaeth yn effeithiol. Gall hyn hefyd amharu ar effeithiolrwydd cwmnïau Hawl i Reoli, a all ei chael hi'n anodd recriwtio cyfarwyddwyr sydd wedi cael addysg i lefel briodol. Ystyriodd a dangosodd y grŵp faint y broblem a pha ddulliau a allai fod yn effeithiol wrth ddatrys sefyllfaoedd a nodir.

Cydnabyddir bod lle i lesddaliad, ond mae'n bosibl bod y camddefnydd o'r ddeiliadaeth, a'r sylw y mae wedi'i gael yn y cyfryngau yn ystod y blynyddoedd diwethaf oherwydd hynny, wedi maeddu ei enw da. Gallai hyn amharu ar werthadwyedd a gwerth cartrefi lesddaliadol. Mae'r 'malltod' posibl hwn neu 'farchnad ddwy haen' yn rhywbeth y mae Cymdeithas y Cymdeithasau Adeiladau[1] ac UK Finance[2] hefyd wedi tynnu sylw atynt. Roedd angen i'r grŵp ystyried y risgiau posibl a sut i ymdrin â'r materion hynny a oedd yn ymwneud ag enw da.

Un o'r prif faterion a nodwyd gan y grŵp yw'r faith nad oes digon o wybodaeth benodol yn cael ei darparu ar gamau allweddol cynnar gan y pwyntiau cyswllt allweddol pan fydd unigolyn yn chwilio am gartref newydd. Gall hyn olygu bod

---

[1] Gweler ymateb Cymdeithas y Cymdeithasau Adeiladu i ymgynghoriad y Weinyddiaeth Tai, Cymunedau a Llywodraeth Leol (MHCLG) 'Implementing reforms to the leasehold system in England' (Tachwedd, 2018) https://www.bsa.org.uk/BSA/files/61/61eb20dd-d9f3-43a5-bf10-d20c06482ced.docx

[2] Gweler 'Reforming leasehold and reinvigorating commonhold' (UK Finance, Mawrth 2019) https://www.ukfinance.org.uk/news-and-insight/blogs/reforming-leasehold-and-reinvigorating-commonhold

unigolyn yn magu ymlyniad emosiynol wrth gartref penodol heb ddealltwriaeth lawn o ofynion byw yn yr eiddo. Cydnabuwyd yr agwedd hon ar y broses o brynu cartref yn adroddiad Comisiwn y Gyfraith, 'Event fees in retirement properties' (Mawrth, 2017)[3]

Er mwyn mynd i'r afael â'r mater hwn mae'r is-grŵp wedi darparu argymhellion gan sefydliadau penodol, ar wahanol gamau yn y broses o brynu cartref, i'w gweithredu.

Llywodraeth Cymru –

1. Ffurfioli a gwella'r canllaw, 'How to buy and live lease'. Dylai gwmpasu fflatiau a thai.

2. Dylai'r canllaw nodi materion megis y canlynol:
    - byw mewn eiddo cymunol gyda lesddeiliaid eraill
    - sut y caiff yr eiddo ei reoli
    - datrys anghydfodau
    - sut i gysylltu â'ch asiant a rheolwr eich bloc
    - taliadau rhent

3. Dylai'r canllaw fod yn seiliedig ar ganllawiau sy'n bodoli eisoes yn y sector ond dylid ei deilwra at Gymru.

<u>Cyn Prynu:</u>

Asiant eiddo –

1. Rhaid iddo ddarparu'r canllaw 'How to buy and live lease' gyda manylion yr eiddo.

2. Rhaid iddo sicrhau bod gwybodaeth gywir a manwl am y brydles yn cael ei chyflwyno wrth hysbysu'r eiddo ar-lein.

DS: *O dan y Rheoliadau Diogelu Defnyddwyr ystyrir bod y wybodaeth hon yn wybodaeth berthnasol, ond mae'n faes sydd angen ei gryfhau.*[4]

Benthycwyr/Priswyr –

1. Prisio eiddo gan ddefnyddio'r wybodaeth lesddaliadol gywir. Byddai hyn yn sicrhau bod telerau'r brydles a nifer y blynyddoedd sydd ar ôl yn cael eu hadlewyrchu yn y prisiad ac atal prisiadau 'dall' rhag cael eu gwneud. At hynny, byddai hyn yn gorfodi'r asiant gwerthu i ddarparu'r wybodaeth er mwyn i'r eiddo gael ei brisio cyn iddo allu ei hysbysebu.

<u>Ar Ôl Prynu:</u>

Asiant rheoli –

---

[3] Gweler paragraff 5.5 https://s3-eu-west-2.amazonaws.com/lawcom-prod-storage-11jsxou24uy7q/uploads/2017/03/LC-373.pdf

[4] https://en.powys.gov.uk/article/4854/Advice-for-Estate-Agents

1. Rhaid i'r canllaw ‘How to buy and live lease’ gael ei ddosbarthu gan yr asiant rheoli gyda'r hysbysiad hawlio rhent tir neu dâl gwasanaeth cyntaf, pa un bynnag sy'n dod gyntaf.

2. Pan fydd yn cael ei ddosbarthu dylid caniatáu i'r canllaw ‘How to buy and live lease’ gael ei anfon yn electronig.

Defnyddwyr –

1. Rhaid sicrhau bod cyngor annibynnol am ddim ar gael i ddefnyddwyr.

2. Gallai'r darparwr cyngor annibynnol fod yn gorff newydd neu'n gyfuniad o gyrff sydd eisoes yn gweithio yn y sector.

Asiant Rheoli –

1. Rhaid i asiantau rheoli proffesiynol y telir am eu gwasanaethau feddu ar gymhwyster, sy'n cwmpasu materion technegol, diogelwch, cydgysylltu â chwsmeriaid, moeseg ac ymddygiad.

2. Mae angen gwneud rhagor o waith mewn perthynas â phwy ddylai feddu ar gymhwyster. Fodd bynnag, rhaid i'r ymarferydd ar lawr gwlad feddu ar gymhwyster os yw’n cyflawni **gweithgareddau a reoleiddir** (h.y. dylai rheolwr taliadau gwasanaeth feddu ar gymhwyster ond nid derbynnydd).

3. Darparwyr a reoleiddir gan Ofqual a ddylai gyflwyno'r cymhwyster.

<u>Hunanreoli</u>

Yn ogystal â gwella ymwybyddiaeth defnyddwyr pan fyddant yn dewis cartref newydd, adolygodd yr is-grŵp y cymorth a'r sgiliau sydd eu hangen ar breswylwyr sydd am hunanreoli eu datblygiadau.

Argymhellodd y grŵp y dylid sefydlu'r naill neu'r llall o'r ddau opsiwn hyn:

<u>Opsiwn A</u>

1. Creu cyfundrefn drwyddedu briodol i unrhyw un sy'n hunanreoli bloc o fflatiau lesddaliadol sy'n seiliedig ar b'un a ydynt yn cyflawni swyddogaethau rheoli neu swyddogaethau gweinyddol.

2. Diffinio gwasanaethau a ddarperir i adeilad sy'n cynnwys tenantiaid preswyl â phrydles hir:
    - Casglu neu ddal cyfraniadau at y costau perthnasol neu symiau eraill sy'n daladwy gan denantiaid preswyl â phrydles hir.

    - Arfer pwerau a dyletswyddau dirprwyedig y lesydd, gan gynnwys:
        I. gwneud taliadau i drydydd partïon ar ran y lesydd,
        II. negodi neu lunio contractau ar ran y lesydd, neu

III. goruchwylio cyflogeion neu gontractwyr sy'n cael eu cyflogi gan y lesydd

3. Diffinio swyddogaethau gweinyddol drwy lunio rhestr o bethau sy'n pennu swyddogaethau gweinyddol.

4. Defnyddio'r rhestr o swyddogaethau yn sail i ofynion a modiwlau hyfforddi sy'n cwmpasu swyddogaethau rheoli a swyddogaethau gweinyddol yn dibynnu ar yr hyn y mae'r hunanreolwr yn ei wneud.

Opsiwn B

1. Creu cyfundrefn drwyddedu briodol, sy'n seiliedig ar drothwy ar gyfer nifer yr eiddo sy'n cael eu rheoli, ar gyfer unrhyw un sy'n hunanreoli eiddo lesddaliadol.

2. Defnyddio'r diffiniad o swyddogaethau rheoli a swyddogaethau gweinyddol (fel y'u nodir yn Opsiwn A) i nodi gofynion hyfforddi.

Gofynion hyfforddi:

1. Hunanreolwyr i gwblhau modiwlau sy'n seiliedig ar nifer y swyddogaethau rheoli neu'r swyddogaethau gweinyddol y mae'r unigolyn sy'n rheoli'r eiddo yn eu cyflawni. Byddai nifer y swyddogaethau diffiniedig yn gweithredu fel rhestr wirio. Felly, os ydynt yn gwneud mwy o swyddogaethau rheoli (a swyddogaethau gweinyddol) neu dim ond swyddogaethau rheoli (a swyddogaethau gweinyddol), yna mae'n rhaid iddynt gwblhau mwy o fodiwlau hyfforddi.

***DS:** Gweler dogfen Awdurdod Rheoleiddio Rheolwyr Cydeiddo Ontario yng Nghanada, 'Do I Need a Licence?'.*[5]

Cydnabuwyd hefyd bod diffyg gwybodaeth llawer ehangach am y mathau gwahanol o ddeiliadaeth/opsiynau tai a all beri dryswch ac arwain at gamddefnyddio lesddaliadau. Dylid rhoi rhywfaint o ystyriaeth i ddull addysgol ehangach o ymdrin â gwybodaeth am dai – a gyflawnir, o bosibl, drwy gwricwlwm Cymru.

Y Camau Nesaf a Gofynion Posibl i Gymryd y Camau Gweithredu:

Cyflwynir yr adroddiad i'r Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol er mwyn iddi ei ystyried. Caiff y Gweinidog gyfle i ystyried yr argymhellion yn yr adroddiad hwn ynghyd ag adolygiad Comisiwn y Gyfraith ac ymchwil Llywodraeth Cymru i lesddaliad. Pan fydd y Gweinidog wedi penderfynu ar gamau i'w cymryd yn y dyfodol, gall y grŵp Gorchwyl a Gorffen gael ei ailymgynnull er mwyn helpu yn ystod y camau ymgynghori a gweithredu. Gallai'r gwaith hwn gynnwys datblygu'r canlynol:

[5] https://www.cmrao.ca/en-US/

- Corff trwyddedu neu achredu a benodir gan Lywodraeth Cymru
- Trwydded ar lefel cwmni i weithredu seilwaith
- Panel cwynion/adolygu
- Cyrff proffesiynol cymeradwy
- Ymgyrch codi ymwybyddiaeth
- Ei gwneud yn drosedd gweithredu heb y drwydded/dirwyon am wneud hynny
- Rhaid i bob unigolyn/cwmni sy'n rheoli bloc gael y drwydded i weithredu eu hunain neu benodi rhywun sydd â'r drwydded honno.
- Ystyried a ddylai fod terfyn isaf – a oes angen rheoleiddio pedair fflat mewn tŷ sydd wedi cael ei addasu, mewn gwirionedd?
- Datblygu cyrsiau sy'n ymdrin â gofynion bod yn gyfarwyddwr cwmni yn y DU
- Datblygu cyrsiau ar ddeddfwriaeth eiddo berthnasol yng Nghymru – megis adran 20.
- Porth i gyflwyno'r cyrsiau hyn (LEASE?)
- Tystysgrifau ar gael i gyfarwyddwyr ar ôl iddynt gwblhau cyrsiau
- Gofyniad i gael y wybodaeth ddiweddaraf am ddatblygiadau mewn deddfwriaeth fel rhan o Ddatblygiad Proffesiynol Parhaus (DPP)
- Deddfwriaeth sy'n gwneud Diogelu Arian Cleientiaid yn orfodol ar gyfer cronfeydd rheoli blociau preswyl.

Argymhelliad yr Is-grwpiau Gorchwyl a Gorffen ar y Cyd:

Un maes pwysig lle roedd argymhellion o'r is-grwpiau yn gorgyffwrdd oedd diffyg dealltwriaeth y cyhoedd o oblygiadau ariannol a chyfrifoldebau bod yn lesddeiliaid, neu'n rhydd-ddeiliad sy'n talu taliadau ystad. Nodwyd bod unrhyw un a oedd yn ceisio dod o hyd i wybodaeth berthnasol a chyfredol yn cael nifer enfawr o opsiynau wrth chwilio ar y we, nad oedd pob un ohonynt yn gywir. Er mwyn helpu i fynd i'r afael â'r mater, argymhellodd pob un o'r is-grwpiau y dylid sefydlu 'porth ar-lein' lle y gall unrhyw un sy'n byw yng Nghymru (neu sydd am symud i Gymru) gael gwybodaeth gywir yn hawdd. Gellir defnyddio'r 'un' pwynt mynediad hwn i ddarparu gwybodaeth am unrhyw fater y mae unigolyn am gael eglurhad arno p'un a yw'n ymwneud â lesddaliad, yr awydd i leihau biliau ynni, bod yn landlord neu'n denant neu'n gwmni adeiladu bach neu ganolig sy'n ceisio cymorth ariannol Llywodraeth Cymru i adeiladu cartrefi newydd.

Adolygodd y grŵp y cyngor presennol ar dai sydd ar gael ar-lein gan Lywodraeth Cymru a gwnaeth argymhelliad pellach i ehangu tudalen we 'Eich Cartref yng Nghymru'. Mae'r dudalen bresennol yn gofyn cwestiynau lefel uchel er mwyn helpu pobl sydd am brynu eu cartrefi eu hunain ac yn eu cyfeirio at gynlluniau Llywodraeth Cymru i'w helpu (Cymorth i Brynu – Cymru, Rhentu i Brynu, Hunanadeiladu Cymru ac ati). Byddai ymestyn y porth hwn, sy'n ymwneud â pherchentyaeth yn unig ar hyn o bryd, yn creu un ffynhonnell o wybodaeth i unrhyw un â chwestiwn neu bryder am brynu neu rentu cartref yng Nghymru.

Argymhellodd y grŵp hefyd y dylid ehangu tudalen we Eich Cartref yng Nghymru fel ei bod yn fwy na ffynhonnell gwybodaeth a datblygu 'brand'. Un o'r meysydd allweddol lle roedd cwynion wedi'u derbyn ynghylch y camddefnydd o lesddaliadau oedd trawsgludwyr a argymhellir gan ddatblygwyr. Er mwyn mynd i'r afael â'r broblem, cyflwynodd y Gweinidog Tai ac Adfywio gynllun Achredu Trawsgludwyr Cymorth i Brynu – Cymru fel rhan o'r mesurau a roddwyd ar waith ym mis Mawrth 2018. Roedd y cynllun yn ei gwneud yn ofynnol i drawsgludwyr gael eu hyfforddi gan swyddogion Cymorth i Brynu – Cymru a darparu safon ofynnol (uchel) o wasanaeth a chyngor. Hefyd, rhoddodd hyder i brynwr y cartref fod ei gynrychiolaeth gyfreithiol yn annibynnol. Gofyniad arall oedd bod trawsgludwr achrededig yn cael ei ddefnyddio ar gyfer pob cartref newydd a oedd yn cael ei werthu drwy Cymorth i Brynu – Cymru. Cydnabu'r grŵp gorchwyl a gorffen lwyddiant a chyfyngiadau'r cynllun hwn (pan ddaw cynllun Cymorth i Brynu – Cymru i ben daw'r achrediad i ben) ac argymhellodd y dylid creu un brand y gall y cyhoedd ei adnabod yn hawdd. Awgrymir, fel estyniad i'r un pwynt gwybodaeth a ddarperir gan y porth ar-lein arfaethedig, fod achrediad o dan 'Eich Cartref yng Nghymru' hefyd yn cael ei greu. Gall yr achrediad gael ei ddefnyddio gan ddarparwyr gwasanaethau rheoli ystad ac asiantau rheoli sy'n ymrwymo i ddarparu safon ofynnol o wasanaeth (a fydd yn cynnwys tryloywder costau, ffioedd, terfynau amser ar gyfer ymateb ac ati).

Gallai Llywodraeth Cymru ei gwneud yn ofynnol i asiant rheoli achrededig gael ei benodi ar gyfer pob datblygiad lle mae cymorth ariannol Llywodraeth Cymru (Cymorth i Brynu – Cymru a'r Grant Tai Cymdeithasol ac ati) yn cael ei ddefnyddio, neu lle y bwriedir ei ddefnyddio. Gallai awdurdodau lleol hefyd nodi bod angen penodi darparwr achrededig fel rhan o'u gofynion cynllunio. Ar ôl iddynt gael eu sefydlu, gellid defnyddio'r brand a'r porth ar gyfer unrhyw gynllun sy'n ymwneud â thai newydd er mwyn rhoi ffynhonnell ddibynadwy o wybodaeth i ddefnyddwyr, yn ogystal â'r sicrwydd bod darparwyr gwasanaethau yn cyrraedd safon uchel.

Atodiad 1: Datganiad Ysgrifenedig a Gyhoeddwyd gan y Gweinidog Tai ac Adfywio ar 6 Mawrth 2018

Mae arferion gwael o ran y ffordd mae lesddaliadau'n cael eu defnyddio wedi cael eu beirniadu'n eang. Mae'r llywodraeth hon wedi nodi'n glir ei hymrwymiad i ymateb yn gyflym ac yn gadarn i'r materion hyn.

Yn y ddadl ar lesddaliadau ar 31 Ionawr, fe ymrwymais i weithredu'n syth i atal y defnydd penodol o lesddaliadau ar gyfer tai newydd. Fel y dywedais bryd hynny, nid wyf yn credu bod yr arfer hwn yn briodol. Mae gan lesddaliad le fel deiliadaeth (ar gyfer fflatiau, er enghraifft), ond byddaf ond yn cefnogi ei ddefnydd lle bo hynny'n briodol – ac nid yw hyn yn berthnasol i dai newydd ac eithrio o dan amgylchiadau penodol iawn.

Fel cam cyntaf, fe es i ati i ddefnyddio'r holl adnoddau a oedd ar gael i mi i sicrhau nad yw ein cynlluniau poblogaidd a llwyddiannus sy'n cefnogi perchentyaeth ac yn cynorthwyo adeiladwyr tai yn caniatáu arferion gwael.

Heddiw, rwy'n cyflwyno pecyn o fesurau a gynlluniwyd ac a ddatblygwyd gan Lywodraeth Cymru gyda chydweithrediad y sector trwy ein Rhaglen Ymgysylltu ag Adeiladwyr Tai. Fel rhan o'r gwaith ymgysylltu hwn, rydym wedi cael cadarnhad eisoes gan ddatblygwyr mawr, gan gynnwys Bellway, Redrow, Taylor Wimpey, Barratt Homes a Persimmon, na fyddant yn cynnig tai ar werth ar lesddaliad mwyach oni bai bod hynny'n gwbl angenrheidiol. Edrychaf ymlaen at weld y datblygwyr eraill yn gwneud yr un ymrwymiad i atal yr arfer.

Rwyf wedi dod i gytundeb hefyd gyda'r Ffederasiwn Adeiladwyr Tai y byddant yn trafod a rhannu gyda Llywodraeth Cymru eu cyflwyniad i ymgynghoriad Comisiwn y Gyfraith ar opsiynau eraill yn lle gwerthu fflatiau ar lesddaliad.

Ni fydd Llywodraeth Cymru'n cefnogi arferion gwael sy'n cael effaith negyddol ar berchnogion tai. Dyna pam y bydd meini prawf newydd ar gyfer Cymorth i Brynu – Cymru sy'n cael eu cyflwyno heddiw yn ei gwneud hi'n ofynnol i ddatblygwr gyflwyno rheswm go iawn dros farchnata tŷ fel lesddaliad. Heb reswm dilys, a allai gynnwys tir yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol neu'r Goron, er enghraifft, ni fydd yn gymwys ar gyfer Cymorth i Brynu – Cymru. Yn ogystal, bydd rhaid i delerau unrhyw gytundeb prydles newydd, ar gyfer tai a fflatiau, gydymffurfio â safonau gofynnol newydd rwy'n eu cyflwyno ar gyfer Cymorth i Brynu – Cymru.Bydd rhaid i unrhyw gontract lesddaliad gydymffurfio â'r safonau gofynnol hyn i fod yn gymwys ar gyfer gwerthu gyda chymorth cynllun Cymorth i Brynu - Cymru.

Mae'r safonau gofynnol newydd hyn yn cynnwys cyfyngu ar y rhent tir cychwynnol i uchafswm o 0.1% o werth gwerthu'r eiddo. Bydd angen i unrhyw gynnydd mewn rhent tir yn y dyfodol fod yn gysylltiedig â mynegai chwyddiant a gydnabyddir gan y llywodraeth, megis y Mynegai Prisiau Manwerthu. Bydd hyn yn atal rhenti tir rhag cynyddu fwyfwy ac yn sicrhau eu bod yn parhau i

fod yn fforddiadwy. Yn ogystal, bydd rhaid i brydlesi redeg am o leiaf 125 o flynyddoedd ar gyfer fflatiau a 250 o flynyddoedd ar gyfer tai. Bydd y tymhorau lleiaf hyn yn darparu diogelwch i'r lesddeiliad trwy gynnal gwerth yr eiddo a darparu sicrwydd na fydd y lesddeiliad mewn sefyllfa i orfodi cytundeb annheg wrth adnewyddu prydles.

I sicrhau cydymffurfiaeth â'r holl fesurau rwy'n eu cyflwyno heddiw, byddant yn cael eu cynnwys yn y contractau sydd gan Cymorth i Brynu – Cymru gyda'r adeiladwyr tai. Bydd hyn yn golygu y bydd gofyniad cyfreithiol ar unrhyw adeiladwr tai sy'n cynnig tai i'w gwerthu gyda'n cymorth ni i fodloni'r gofynion newydd hyn.

Un broblem fawr arall rwy'n gallu mynd i'r afael â hi ar hyn o bryd yw'r ffaith nad yw prynwyr tai yn cael digon o wybodaeth am oblygiadau eu cytundebau prydles ac ymrwymiadau parhaus eraill. Mae pryderon wedi codi ynghylch arfer datblygwyr o argymell trawsgludwyr penodol i ddarpar brynwyr. Rwy'n cyflwyno Cynllun Achredu Trawsgludwyr Cymorth i Brynu – Cymru i sicrhau bod pob prynwr yn gallu cael gafael ar gyngor annibynnol o safon uchel. I fod yn gymwys i gael achrediad, bydd rhaid i drawsgludwyr gwblhau hyfforddiant a gynlluniwyd ac a ddarperir gan Cymorth i Brynu - Cymru. Bydd rhaid iddynt gydymffurfio â'r safonau uchel a amlinellir gan y cynllun. Yn ogystal â dangos eu profiad o broses Cymorth i Brynu – Cymru, bydd rhaid iddynt ddarparu cyngor clir a dealladwy wedi'i ddogfennu'n dda ar lesddaliad, taliadau gwasanaeth, rhenti tir a ffyrdd sydd heb eu mabwysiadu.

Bydd perfformiad yr holl drawsgludwyr achrededig yn cael ei fonitro gan Cymorth i Brynu – Cymru i sicrhau bod y safonau uchel hyn yn cael eu cynnal. Wrth gwrs, er y bydd hi'n ofynnol i chi ddefnyddio trawsgludwr achrededig wrth brynu o dan Cymorth i Brynu – Cymru, byddwn hefyd yn hyrwyddo'r defnydd o drawsgludwyr achrededig gan unrhyw un sy'n prynu cartref newydd, hyd yn oed os nad ydynt yn ariannu hynny trwy Cymorth i Brynu – Cymru.

Mae gan Gynllun Achredu Trawsgludwyr Cymorth i Brynu – Cymru bron i 150 o aelodau hyfforddedig yn barod ar draws pob rhanbarth yng Nghymru. O heddiw ymlaen, bydd rhestr lawn o drawsgludwyr achrededig ar gael ar wefan Cymorth i Brynu – Cymru a gan adeiladwyr tai a chynghorwyr ariannol sy'n defnyddio'r cynllun.

Yn ogystal, mae Llywodraeth Cymru'n darparu anogaeth a chynhorthwy i gwmnïau adeiladu tai lleol, bach trwy Gronfa Datblygu Eiddo Cymru. Mae'r cynllun hwn yn darparu benthyciadau datblygu fforddiadwy, hygyrch i adeiladwyr tai sy'n fusnesau bach a chanolig.I sicrhau nad yw'r gronfa hynod lwyddiannus a phwysig hon yn caniatáu arferion gwael, heddiw rwy'n cyflwyno'r un meini prawf ar gyfer lesddaliadau Cymorth i Brynu – Cymru i eiddo a adeiledir gyda chymorth trwy'r cynllun hwn.

Bydd y camau rwyf wedi'u hamlinellu heddiw yn mynd i'r afael â rhai o'r pryderon allweddol yn ymwneud â lesddaliadau ar gyfer cartrefi newydd.

Byddant yn sicrhau bod pob un o raglenni Llywodraeth Cymru a gynlluniwyd i gefnogi'r gwaith o adeiladu cartrefi newydd, a pherchnogaeth y cartrefi hynny, yn darparu lefel briodol o ddiogelwch a chymorth i brynwyr tai.

Fodd bynnag, dim ond dechrau'r gwaith o fynd i'r afael â phryderon ynghylch lesddaliadau yw hwn, a byddaf yn parhau i ddatblygu polisi yn y maes hwn. Rwyf wedi gofyn i swyddogion sefydlu grŵp gorchwyl a gorffen amlddisgyblaethol i hwyluso hyn.

Rwy'n bwriadu rhoi Cod Ymarfer gwirfoddol ar waith hefyd i ategu'r mesurau hyn ac i wella safonau ac ymgysylltu rhwng pob plaid a hyrwyddo arferion gorau.

Yn olaf, hoffwn ailadrodd nad wyf yn diystyru'r posibilrwydd o gyflwyno deddfwriaeth yn y dyfodol. Rwy'n cydnabod efallai y bydd angen deddfwriaeth i ddatrys y materion ehangach a gwneud lesddaliadau, neu ddeiliadaethau o fath arall, yn addas i'r farchnad dai fodern.

Bydd amlinellu ein llwybr ar gyfer unrhyw ddiwygiadau ehangach yn gofyn am ystyriaeth fanwl, a dyma pam rydw i'n comisiynu ymchwil ac yn ymgysylltu â phrosiect Comisiwn y Gyfraith sy'n ymchwilio i'r mater hwn. Unwaith y byddaf wedi darllen adroddiad Comisiwn y Gyfraith a gwneud fy ymchwil fy hun, byddaf yn amlinellu ein camau nesaf. Yn y cyfamser, rwy'n parhau i archwilio pob llwybr sydd ar gael i mi ar hyn o bryd i fynd i'r afael â'r pryderon dilys sy'n codi.

Atodiad 2: Gwaith Blaenorol mewn Perthynas â Lesddaliadau Preswyl.

- '***Mynd i'r afael ag arferion annheg yn y farchnad lesddaliadol'*** - fe'i cynhaliwyd rhwng mis Gorffennaf a mis Medi 2017, cyhoeddwyd ymateb Llywodraeth y DU ym mis Rhagfyr 2017. Cyhoeddodd Llywodraeth y DU ei bod yn bwriadu deddfu er mwyn gwahardd tai lesddaliadol newydd rhag cael eu hadeiladu; cyfyngu rhenti tir mewn prydlesi newydd eu sefydlu i lefelau isel iawn; mynd i'r afael â bylchau yn y gyfraith er mwyn gwella tryloywder a thegwch i lesddeiliaid a rhydd-ddeiliaid; a gweithio gyda phrosiect Comisiwn y Gyfraith ar lesddaliad.

- '***Gwella'r broses o brynu a gwerthu cartrefi'*** – fe'i cynhaliwyd rhwng mis Hydref a mis Rhagfyr 2017, cyhoeddwyd ymateb Llywodraeth y DU ym mis Ebrill 2018. Cyhoeddodd Llywodraeth y DU ei bod yn bwriadu gwella profiad y defnyddiwr, lleihau'r amser rhwng gwneud cynnig am gartref a chwblhau'r broses o'i brynu a lleihau nifer y trafodiadau sy'n methu drwy ddefnyddio amrywiaeth o ddulliau, gan gynnwys sicrhau bod Asiantau eiddo yn cael eu rheoleiddio'n well.

- '***Ei gwneud yn haws i ddefnyddwyr geisio iawndal yn y farchnad dai'*** - fe'i cynhaliwyd rhwng mis Chwefror a mis Ebrill 2018, ni chyhoeddwyd ymateb Llywodraeth y DU eto. Ceisiodd Llywodraeth y DU farn ar ffyrdd gwell i ddefnyddwyr yn y sector rhentu preifat, y sector lesddaliadol, y sector tai cymdeithasol a'r sector eiddo perchen-feddiannydd ddatrys eu cwynion heb orfod cymryd rhan mewn brwydrau cyfreithiol bygythiol a drud sy'n cymryd llawer o amser.

- '***Diogelu defnyddwyr yn y farchnad asiantau gosod ac asiantau rheoli'*** – fe'i cynhaliwyd rhwng mis Hydref a mis Tachwedd 2017, cyhoeddwyd ymateb Llywodraeth y DU ym mis Ebrill 2018. Ceisiodd yr ymgynghoriad farn ar y posibilrwydd o reoleiddio asiantau gosod ac asiantau rheoli eiddo, gan gynnwys a ddylai fod gofynion mynediad sylfaenol, hyfforddiant a DPP, a pa fodel rheoleiddio y dylid ei fabwysiadu. Cyhoeddodd ymateb Llywodraeth y DU y câi gweithgor ei ffurfio er mwyn datblygu'r model rheoleiddio.

Atodiad 3: Cylch Gorchwyl y Grŵp Gorchwyl a Gorffen ar Ddiwygio Lesddaliadau Preswyl.

Diben/Rôl y Grŵp:

- Rhoi cyngor i'r Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol ar ddiwygio lesddaliadau, gan gynnwys diwygio arferion Asiantau Rheoli Eiddo ac Ystadau.

- Argymhellion i'w cyflwyno i'r Gweinidog i'w cymeradwyo erbyn mis Gorffennaf 2019. Dyma pryd y disgwylir i Gomisiwn y Gyfraith lunio ei adroddiadau terfynol ar ddiwygio lesddaliadau preswyl ac, felly, bydd yn fuddiol i'r Gweinidog gael y ddau adroddiad ar yr un pryd. Amserlenni dros dro ar gyfer tasgau penodol i'w penderfynu gan y grŵp yn y cyfarfod cyntaf.

- Ymysg y tasgau/cerrig milltir penodol mae:

  - Nodi methiannau yn y system lesddaliadol yng Nghymru a'r ffordd y maent yn effeithio ar lesddeiliaid.

  - Cyflwyno argymhellion i Lywodraeth Cymru ar sut i fynd i'r afael â'r methiannau a nodwyd uchod.

  - Rhoi cyngor ar gynhyrchu a lledaenu deunyddiau codi ymwybyddiaeth o lesddeiliadaeth i ddarpar brynwyr cartrefi a rhanddeiliaid eraill lle mae angen wedi'i nodi.

  - Rhoi cyngor ar hyfforddiant perthnasol pwrpasol i bawb sy'n ymwneud â phrynu/gwerthu eiddo lesddaliadol h.y. darpar brynwyr, lesddeiliaid, asiantau eiddo, trawsgludwyr, rhydd-ddeiliaid, asiantau rheoli eiddo/ystadau ac eraill.

  - Rhoi cyngor ar god ymarfer gwirfoddol i asiantau eiddo/rheoli ystadau.

  - Rhoi cyngor ar yr opsiynau sydd ar gael i berchenogion tai rhydd-ddaliadol ar ystadau preifat (lle y disgwylir i berchenogion tai dalu am gynnal a chadw ardaloedd a chyfleusterau cymunol) i herio rhesymoldeb taliadau ystad (gwasanaeth).

  - Rhoi cyngor ar ofynion ar gyfer canllawiau anstatudol i ddarpar brynwyr tai yn ogystal â'r rhai sy'n ymwneud â'r broses lesddaliadol a fformat a chynnwys canllawiau a'r ffordd y cânt eu dosbarthu.

Atebolrwydd:

- Sefydlu is-grwpiau sy'n seiliedig ar ffrydiau gwaith, a fydd yn rhoi adborth o bob grŵp mewn cyfarfodydd. Penderfynir ar hyn yng nghyfarfod cyntaf y grŵp.

- Yr adroddiad terfynol i'w gyflwyno i'r Gweinidog erbyn mis Gorffennaf 2019.

Dulliau gweithio:

- Y grŵp i gyflwyno adroddiad mewn cyfarfodydd a gynhelir bob deufis, yn ogystal â llunio adroddiad terfynol.

- Bydd yr aelodau yn cymryd rhan yn wirfoddol ac ni fyddant yn cael cydnabyddiaeth.

Cyfarfodydd:

- Bob deufis i ddechrau ar ddiwedd mis Gorffennaf 2018.

- John Howells, Cyfarwyddwr yr Adran Tai ac Adfywio, fydd yn cadeirio.

- Darperir yr ysgrifenyddiaeth gan dîm polisi lesddaliad Llywodraeth Cymru.

Amserlen:

- Rhagwelir y bydd y grŵp yn weithredol am 2 flynedd, os bydd angen, er y disgwylir i'r tasgau a nodir yn y ddogfen hon gael eu cwblhau erbyn diwedd mis Gorffennaf 2019.

Atodiad 4: Aelodau'r Grŵp Gorchwyl a Gorffen

Yr Aelodau:

- Cynrychiolydd academaidd
- Cymdeithas Asiantau Rheoli Preswyl (ARMA)
- Cymdeithas Rheolwyr Tai Ymddeol (ARHM)
- Sefydliad Tai Siartredig Cymru (CIHC)
- Cyngor ar Bopeth Cymru
- Cartrefi Cymunedol Cymru (CCC)
- Yr Awdurdod Cystadleuaeth a Marchnadoedd (CMA)
- Ffederasiwn Cymdeithasau Preswylwyr Preifat (FPRA)
- Grwpiau Cynghori ar Ddiogelwch Tân
- Pennaeth Diwygio Lesddaliadau, Llywodraeth Cymru
- Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi Cymru (HBF)
- Comisiwn y Gyfraith (fel sylwedydd)
- Cymdeithas y Cyfreithwyr (sy'n cynrychioli cyfreithwyr sy'n ymdrin â materion lesddaliadol)
- Y Gwasanaeth Cynghori ar Lesddaliadau (LEASE)
- Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau Cymru (LVT)
- NAEA Propertymark
- Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig Cymru (RICS)
- Y Gwasanaeth Cynghori ar Gyfranogiad Tenantiaid Cymru (TPAS)
- UKfinance (sy'n cynrychioli benthycwyr morgeisi)
- Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (CLlLC)

Atodiad 5: Cyfranwyr Ychwanegol

Cyfrannodd y canlynol at drafodaethau'r grŵp.

Canolfan Cydweithredol Cymru:

Mae cwmnïau cydweithredol tai yn grwpiau o bobl sy'n berchen ar eu llety ac yn ei reoli ar y cyd – o dai a rennir, i flociau o fflatiau, i ystadau tai cyfan. Gyda'i gilydd maent yn cymryd cyfrifoldeb am drefnu gwaith atgyweirio a gwneud penderfyniadau ynghylch rhent a phwy sy'n ymuno â'r cwmni cydweithredol neu'n ei adael. Mae byw mewn tai cydweithredol yn ffordd dda o gael tai fforddiadwy ac mae'n rhoi mwy o reolaeth i bobl dros ble maent yn byw.

Nod prosiect Tai Cydweithredol yw datblygu'r dull Tai Cydweithredol a Thai dan Arweiniad y Gymuned ac ysgogi'r galw amdano ledled Cymru. Mae cymorth ar gael i gynlluniau newydd a phresennol sydd dan arweiniad y gymuned ar unrhyw gam datblygu.

Yn 2011, sefydlodd Llywodraeth Cymru Brosiect Tai Cydweithredol a reolir gan Ganolfan Cydweithredol Cymru ac a ariennir gan y Cydffederasiwn Tai Cydweithredol. Ers hynny, bu'r prosiect yn gweithio gyda dwsinau o grwpiau lleol a sefydliadau tai i ystyried opsiynau tai cydfuddiannol, tai cydweithredol a thai dan arweiniad y gymuned, gan gynnwys sawl cynllun arloesol ledled Cymru.

Mae Canolfan Cydweithredol Cymru wedi cael ei hariannu gan Lywodraeth Cymru ers 2012, ac mae cymorth ariannol ychwanegol wedi'i roi gan y Nationwide Foundation es 2014.

Mae'n rhoi cymorth a chyngor i grwpiau a sefydliadau ledled Cymru er mwyn ysgogi'r sector tai cydweithredol a thai dan arweiniad y gymuned, gan greu, yn ei dro, fwy o gartrefi fforddiadwy i bobl mewn angen, ac mae wedi helpu i ddatblygu ac adnewyddu 137 o gartrefi fforddiadwy newydd, wedi uwchsgilio mwy na 250 o bobl mewn egwyddorion cydweithredol ac wedi gweithio gyda phartneriaid ledled Cymru i godi ymwybyddiaeth o dai cydweithredol.

Un prosiect y mae'r Ganolfan wedi rhoi cymorth a chyngor iddo, gyda'r Cydffederasiwn Tai Cydweithredol, yw Hayes Point ym Mro Morgannwg. Mae'n gymuned o 236 o fflatiau, y mae ychydig dros eu hanner yn eiddo i berchen-feddianwyr, gyda'r eiddo eraill yn cael eu rhentu ar osod gan landlord ‘prynu i osod’. Mae hyn yn cyfateb i ychydig dros 200 o lesddeiliaid ar wahân.

Roedd y gwasanaethau yn Hayes Point yn cael eu rheoli gan gwmni ‘Hawl i Brynu’, ac roedd anghydfod cyfreithiol rhwng y sefydliad hwnnw a'r rhydd-ddeiliad a lywiodd, yn rhannol, y syniadaeth ynghylch defnyddio'r broses rhyddfreinio lesddeiliaid, fel opsiwn yn lle prynu'r rhydd-ddaliad gan y rhydd-ddeiliad. Roedd gan aelodau o'r grŵp brofiad o gwmnïau cydweithredol ac

roeddent o'r farn mai cwmni cydweithredol oedd y model mwyaf addas a democrataidd ar gyfer rhyddfreinio ar y cyd.

Gwnaethant ennill cefnogaeth y trigolion a chasglu ernesau ar gyfer y broses ryddfreinio, wrth lwyddo i negodi gwerthiant preifat posibl gyda'r rhydd-ddeiliad, a datrys yr anghydfod gyda'r cwmni Hawl i Reoli cyn y Gwrandawiad yn yr Uchel Lys. Gwnaethant gofrestru cwmni cyfyngedig drwy warant, o'r enw Hayes Point Collective Freehold Limited, a fydd yn rheoli'r fflatiau am 3 blynedd. Drwy'r cwmni hwn, maent wedi casglu taliadau aelodaeth o £1 yn ogystal â benthyciadau parhaol tuag at y rhydd-ddaliad, wrth leihau ôl-ddyledion taliadau gwasanaeth. Gwnaethant hefyd gyflwyno sylwadau ar ddogfen ymgynghori Comisiwn y Gyfraith ar ddiwygio'r broses rhyddfreinio ar y cyd ac yn eu cyfarfod cyffredinol blynyddol diwethaf gwnaethant benderfynu troi'r cwmni cyfyngedig drwy warant yn gwmni cydweithredol, pe bai'r broses ddiwygio hon yn llwyddiannus.

Mewn partneriaeth â Chwmni Hawl i Reoli Hayes Point, a chyfreithwyr, datblygodd Canolfan Cydweithredol Cymru Reolau enghreifftiol ar gyfer Ymddiriedolaeth Tir Rhydd-ddeiliaid, sydd wedi'u cofrestru â Co-ops UK ac a fydd yn hwyluso'r broses o'u troi yn gwmni cydweithredol tai. Gellid defnyddio'r model hwn hefyd ar gyfer cwmnïau Hawl i Brynu rhyddfreinio lesddeiliaid posibl eraill.

Rhentu Doeth Cymru:

Yn ôl y gyfraith, mae'n ofynnol i landlordiaid ac asiantau eiddo preswyl preifat yng Nghymru fod wedi'u cofrestru neu wedi'u trwyddedu, ynghyd â'u portffolio o eiddo. Mae hyn yn dilyn penderfyniad Llywodraeth Cymru i gyflwyno cynllun Rhentu Doeth Cymru, sef y cyntaf o'i fath yn y DU, ym mis Tachwedd 2015.

O dan y Cynllun, bydd gan landlordiaid ac asiantau hyd at flwyddyn i gydymffurfio â'u rhwymedigaethau cyfreithiol newydd, heb ofni y bydd awdurdodau lleol a'r awdurdod trwyddedu, sef Cyngor Dinas Caerdydd yn cymryd camau cyfreithiol yn eu herbyn.

Gellir cwblhau’r broses cofrestru a thrwyddedu naill ai ar-lein yn **www.rhentudoeth.llyw.cymru** neu dros y ffôn.

Bydd y Cynllun yn ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid wneud y canlynol:
- pasio gwiriad ‘person addas a phriodol’
- ymgymryd â hyfforddiant a gymeradwyir
- talu ffi cofrestru/trwyddedu (gweler y wefan am y strwythur ffioedd)

Fel arall, bydd landlordiaid yn gallu penodi asiant trwyddedig i reoli'r eiddo ar eu rhan, ond byddant yn rhan o'r broses o hyd.
Bydd y cynllun hefyd yn gwneud y canlynol:

- Atal landlordiaid ac asiantau diegwyddor rhag gosod a rheoli eiddo yng Nghymru.

- Codi ymwybyddiaeth landlordiaid, asiantau a thenantiaid o'u priod hawliau a chyfrifoldebau.

- Galluogi cynghorau, am y tro cyntaf, i nodi'r holl eiddo rhentu preifat yn eu hardal leol, gan ei gwneud yn haws iddynt weithio'n agos gyda landlordiaid i sicrhau bod safonau rhentu uchel yn cael eu cyrraedd.

- Disodli cynllun gwirfoddol presennol Achredu Landlordiaid Cymru, gyda'r aelodau hynny sydd wedi'u hachredu oddi tano yn trosglwyddo i'r system newydd.

Mae Rhentu Doeth Cymru yn disodli cynllun gwirfoddol blaenorol Achredu Landlordiaid Cymru a throsglwyddwyd yr aelodau hynny a oedd wedi'u hachredu oddi tano yn ystod y broses o sefydlu'r gwasanaeth. Drwy gynllun Rhentu Doeth Cymru, mae'n ofynnol i ac asiantau eiddo preswyl preifat yng Nghymru fod wedi'u cofrestru neu wedi'u trwyddedu, ynghyd â'u portffolio o eiddo. Mae hyn yn dilyn penderfyniad Llywodraeth Cymru i gyflwyno cynllun Rhentu Doeth Cymru, sef y cyntaf o'i fath yn y DU, ym mis Tachwedd 2015. O dan y Cynllun, mae'n ofynnol i landlordiaid basio ‘gwiriad person addas a phriodol’, ymgymryd â hyfforddiant a gymeradwyir a thalu ffi cofrestru/trwyddedu. Fel arall, gall landlordiaid benodi asiant trwyddedig i reoli'r eiddo ar eu rhan, ond byddant yn rhan o'r broses o hyd.

Mae'r Cynllun hefyd yn gwneud y canlynol:

- Atal landlordiaid ac asiantau diegwyddor rhag gosod a rheoli eiddo yng Nghymru.

- Codi ymwybyddiaeth landlordiaid, asiantau a thenantiaid o'u priod hawliau a chyfrifoldebau.

- Galluogi cynghorau, am y tro cyntaf, i nodi'r holl eiddo rhentu preifat yn eu hardal leol, gan ei gwneud yn haws iddynt weithio'n agos gyda landlordiaid i sicrhau bod safonau rhentu uchel yn cael eu cyrraedd.

Cafodd y potensial i gyflwyno trefniadau rheoleiddio dros dro ar gyfer asiantau sy'n rheoli eiddo lesddaliadol preswyl, neu sy'n darparu gwasanaethau rheoli ystad i gynllun presennol Rhentu Doeth Cymru, ei godi gan y grŵp. Gwahoddwyd swyddogion Rhentu Doeth Cymru i ddod i'r cyfarfod er mwyn rhoi cyflwyniad ar y cynllun a thrafod y potensial i ddatblygu'r syniadau.

Tynnodd swyddogion Rhentu Doeth Cymru sylw at y ffaith y byddai'r cam gweithredu dros dro arfaethedig yn gofyn am ddeddfwriaeth sylfaenol newydd. Hysbyswyd y grŵp bod Rhan 1 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014 yn gosod gofynion mewn perthynas ag eiddo a osodir o dan denantiaethau domestig. Mae Deddf 2014 yn creu awdurdod trwyddedu (h.y. Cyngor Caerdydd sy'n gweithredu fel Rhentu Doeth Cymru) ac yn ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid yn y sector preifat sy'n gosod eu heiddo o dan denantiaethau domestig gofrestru ac i'r asiantau hynny sy'n gwneud gwaith rheoli eiddo ar ran

landlordiaid sy'n gosod eu heiddo o dan denantiaethau domestig gael eu trwyddedu. Caiff y swyddogaethau cofrestru a thrwyddedu eu cyflawni gan yr awdurdod trwyddedu. Er mwyn i ofynion statudol newydd gael eu gosod ar y bobl hynny sy'n rheoli adeiladau preswyl lesddaliadol uchel iawn a rôl yr awdurdod trwyddedu gael ei hymestyn yn unol â hynny, byddai angen gwneud cryn nifer o newidiadau deddfwriaethol. Hefyd, rhoddwyd trosolwg i'r grŵp o'r ffordd y cafodd Rhentu Doeth Cymru ei sefydlu a sut y gellid ail-darodd y broses hon er mwyn creu corff tebyg i reoleiddio asiantau rheoli a darparwyr gwasanaethau rheoli ystad.

Long Harbour Ltd:

Sefydlwyd Long Harbour Ltd yn 2009 er mwyn helpu i gau'r bwlch rhwng dosbarthiadau asedau caeth, sydd â rhwystrau mawr i fynediad yn aml, a buddsoddwyr sefydliadol sy'n ceisio gosod cyfalaf mewn asedau gradd buddsoddi sy'n cynhyrchu incwm. Ei rôl yw goresgyn y rhwystrau hyn, gan hwyluso buddsoddi drwy strwythurau tryloyw â threfniadau llywodraethu corfforaethol cadarn.

Mae Long Harbour yn eiddo i'r rheolwyr sy'n meddu ar fwy na 50% o'r pŵer pleidleisio ynddo. Fodd bynnag, yn 2012; daeth CK Hutchison Holdings Limited (CKH) (sef Hutchison Whampoa Ltd gynt) yn rhanddeiliad lleiafrifol sylweddol. Mae CKH ymhlith y cwmnïau mwyaf a restrir ar brif fwrdd Cyfnewidfa Stoc Hong Kong.

Er mwyn rhoi enghraifft o weithgarwch yn y sector rhydd-ddeiliaid, gwahoddwyd Long Harbour Ltd i roi cyflwyniad i'r grŵp er mwyn trafod pa gamau y mae buddsoddwyr a rheolwyr rhydd-ddaliadol yn eu cymryd i fynd i'r afael â'r camddefnydd o lesddeiliadaeth.
Cyflwynwyd nifer o gwestiynau iddo cyn y cyfarfod a gofynnwyd iddo ymdrin â dau faes allweddol sy'n achosi pryder, sef:

1. Sut mae'n cefnogi preswylwyr sydd â chontractau annheg;
2. Sut mae'n cymryd camau er mwyn sicrhau na fydd y problemau yn codi eto yn y dyfodol.

At hynny, cynhaliwyd sesiwn Holi ac Ateb yn ystod ei gyflwyniad. Yn dilyn y cyfarfod, cadarnhaodd Long Harbour y pwyntiau a godwyd yn ystod y drafodaeth yn ysgrifenedig. Roedd hyn yn cynnwys data a chamau roedd y cwmni yn eu cymryd i fynd i'r afael â'r camddefnydd o lesddaliadau:

Sawl eiddo sydd ganddo yng Nghymru?

- Mae'n rheoli cyfanswm o 4,171 o unedau (gan gynnwys fflatiau, tai ac “arall”: lleoedd parcio, masnachol, ac ati) yng Nghymru.

Faint o fflatiau o gymharu â thai?

- O'r unedau hyn, y dadansoddiad o dai a fflatiau yw 83.84% (fflatiau) a 14.00% (tai) yn ôl nifer. Noder bod mathau eraill o unedau, e.e. lleoedd parcio ceir a garejis nad ydynt wedi'u cynnwys.

- Ers chwarter cyntaf 2017, mae Long Harbour wedi addo peidio â phrynu tai lesddaliadol mwyach am ei fod wedi ymrwymo i gefnogi cynnig y Llywodraeth i wahardd unrhyw dai lesddaliadol newydd rhag cael eu gwerthu. Cafodd tai lesddaliadol a gaffaelwyd cyn y dyddiad hwnnw eu cynnwys yn bennaf mewn trafodiadau portffolio ac ni fuont erioed yn brif ffocws i'w gronfa.

Lle mae datblygwyr wedi rhoi Cynlluniau Cymorth Adolygu Rhent Tir ar waith, sut maent yn helpu preswylwyr i gael y cymorth?

- O fewn ei bortffolio, mae'n berchen ar 1,661 o brydlesi sy'n dyblu bob 10 mlynedd lle mae'r datblygwr wedi sefydlu cynllun cymorth adolygu. Mae hyn yn cynnwys cwsmeriaid cychwynnol (h.y. perchenogion cyntaf yr eiddo) a chwsmeriaid eilaidd (h.y. y rhai na wnaethant brynu'r prydlesi hynny'n uniongyrchol gan y datblygwr).

- Ar ôl cyfathrebu â'u lesddeiliaid er mwyn eu gwahodd i amrywio telerau eu prydles yn unol ag adolygiad tecach gan y Mynegai Prisiau Manwerthu, ers hynny mae wedi cwblhau 584 o weithredoedd amrywio yn ffurfiol. Mae 293 o gwsmeriaid eraill wedi gwneud cais i amrywio eu prydles ac, felly, maent bellach yn aros i glywed gan y 784 o gwsmeriaid sy'n weddill.

Prydlesi sy'n dyblu yng Nghymru?

- O'i bortffolio o unedau sydd wedi'u lleoli yng Nghymru, mae 49 o unedau (ar draws 3 datblygiad ar wahân) sydd â phrydles sy'n dyblu lle mae'r datblygwr wedi rhoi cynllun adolygu ar waith. O'r rhain, mae 34 wedi gwneud cais i amrywio eu prydles ac mae 30 wedi cwblhau'r ffurfiol.

Cod Ymarfer

- Adduned y Lesddeiliad oedd y cam hollbwysig cyntaf tuag at newid cadarnhaol yn sector eiddo lesddaliadol ac mae'n adlewyrchu'r dyhead a'r uchelgais i sicrhau diwygiadau ystyrlon. Fel rhan o'r Adduned hon mae ymrwymiad gan Lywodraeth y DU i ddatblygu Cod Ymarfer cynhwysfawr sy'n paratoi'r ffordd i gyflwyno cyfundrefn reoleiddio ffurfiol.

- Mewn ymgynghoriad â grŵp eang o randdeiliaid yn y diwydiant, gan gynnwys asiantau rheoli, buddsoddwyr a rheolwyr eiddo rhydd-

ddaliadol ymhlith eraill, mae cwmni cyfreithiol arbenigol Winckworth Sherwood wedi bod yn datblygu'r Cod Ymarfer cynhwysfawr hwn.

- Y nod yw creu amgylchedd mwy tryloyw sy'n fwy ystyriol o ddefnyddwyr ar gyfer lesddeiliaid, drwy hyrwyddo arferion rheoli o safon uchel a mesurau cadarn i ddiogelu defnyddwyr. Bydd hefyd yn rheoli'r telerau i roi unrhyw brydlesi newydd.

- Bydd hyn yn sicrhau y gall rhydd-ddeiliaid wasanaethu fel stiwardiaid cyfrifol hirdymor eiddo, gan ddwyn asiantau rheoli i gyfrif a sicrhau na fydd yr arferion gwael a'n harweiniodd at y sefyllfa hon heddiw, yn effeithio ar ddefnyddwyr, p'un a ydynt yn lesddeiliaid neu'n denantiaid.

Trosolwg cyffredinol o'r diwydiant

- Mae rhenti tir wedi bod yn fath deniadol o fuddsoddiad i fuddsoddwyr sefydliadol oherwydd natur sefydlog a hirdymor yr incwm sydd o ansawdd uchel. Mae'r incwm hwn sy'n deillio o lif arian parod y rhenti tir o fewn y prydlesi yn ddull addas o wrthbwyso rhwymedigaethau hirdymor y buddsoddwyr sefydliadol hyn sy'n cynnwys darparwyr yswiriant a phensiynau ac, yn gyfnewid amdano, bydd y buddsoddwyr sefydliadol yn gwasanaethu fel stiwardiaid cyfrifol tra bydd y brydles yn dal yn ddilys.

Mae'r budd sy'n deillio o ddiogelu'r incwm hirdymor hwn ac, felly, ddiogelu'r adeiladau yn yr hirdymor, wedi sicrhau manteision sylweddol i'r farchnad lesddaliadau preswyl. Mae rhydd-ddeiliaid cyfrifol yn sicrhau y caiff eiddo preswyl mawr eu cynnal a'u cadw er budd hirdymor preswylwyr ac y caiff eiddo eu rheoli mewn modd proffesiynol ac effeithlon, gan ddiogelu preswylwyr

Atodiad 6: Adolygiad Comisiwn y Gyfraith

Ysgrifennodd y Gweinidog Tai ac Adfywio at aelodau'r Cynulliad ar 30 Ebrill i gadarnhau bod Llywodraeth Cymru, ochr yn ochr â Llywodraeth y DU, yn cymryd rhan ym mhrosiect Comisiwn y Gyfraith ar lesddaliadau preswyl. I ddechrau bydd y prosiect yn ystyried tri maes allweddol, sef:

- Rhyddfreinio lesddaliadol, gan gynnwys estyniadau i brydlesi a phrynu rhydd-ddaliad eiddo a brydlesir. Bydd y prosiect yn ystyried sut y gellir gwneud y prosesau yn haws, yn gyflymach ac yn fwy cost-effeithiol.

- Cyfunddaliad, sy'n cynnig math amgen o berchenogaeth yn lle lesddaliadau preswyl. Bydd y Comisiwn yn adolygu'r ddeddfwriaeth bresennol ynglŷn â chyfunddaliad gyda'r nod o wella hyder y farchnad a sicrhau y gall weithredu'n fwy effeithiol.

- Hawl i Reoli a gyflwynwyd er mwyn rhoi rheolaeth i lesddeiliaid dros y ffordd y caiff eu hadeiladau eu rheoli. Fodd bynnag, mae nifer fawr o broblemau wedi'u nodi. Bydd y Comisiwn yn adolygu'r ddeddfwriaeth bresennol er mwyn gwneud y weithdrefn yn symlach, yn gyflymach ac yn fwy hyblyg.

Mae gwaith Comisiwn y Gyfraith yn cynnwys elfen sylweddol o ymgysylltu ac ymgynghori â rhanddeiliaid a disgwylir i'w adroddiadau cychwynnol gael eu cyhoeddi yn ystod haf 2019. Ar ôl cyhoeddi'r adroddiadau, mater i Lywodraeth Cymru a Llywodraeth y DU fydd penderfynu yn unigol pa ddeddfwriaeth, os o gwbl, a ddylai gael ei rhoi ar waith gan bob gweinyddiaeth. Yn achos Llywodraeth Cymru, bydd angen i hyn gynnwys ystyried a yw'r argymhellion deddfwriaethol o fewn cymhwysedd y Cynulliad.

Atodiad 7: Rhestr Termau

Cyfunddaliad:
Mae hwn yn fath amgen o berchenogaeth yn lle lesddaliad lle mae rhydd-ddaliad pob fflat yn eiddo i 'ddeiliaid uned' a'r rhannau cyffredin gan eu 'cymdeithas gyfunddaliad'. Rheolir y cyfunddaliad gan 'ddatganiad cymuned gyfunddaliadol'. Mae'n debyg i co-propriété yn Ffrainc neu gydeiddo yng Ngogledd America.

Rhydd-ddeiliad:
Dyma'r unigolyn neu'r sefydliad sy'n berchen ar rydd-ddaliad adeilad sydd wedi'i rannu'n fflatiau neu un tŷ. Gall gael ei alw'n 'landlord' hefyd, ac mae'n cadw perchenogaeth o'r tir y mae'r adeilad wedi'i adeiladu arno.

Perchennog tŷ rhydd-ddaliadol:
Dyma berchenogaeth tŷ rhydd-ddaliadol ar ystad.

Rhent tir:
Am fod lesddaliad yn denantiaeth, mae'n rhaid talu rhent i'r landlord mewn perthynas ag ef. Gall rhent tir amrywio o werth nominal i swm sylweddol sy'n cynyddu dros dymor y brydles. Mae rhent tir yn un o ofynion penodol y brydles ac mae'n rhaid ei dalu ar y dyddiad disgwyliedig. Mae'r term "peppercorn rent", yn derm hanesyddol sy'n golygu nad oes gan rent tir unrhyw werth ariannol.

Prydles:
Mae prydles yn ddogfen gyfreithiol rwymol, neu'n gontract, sy'n rhoi meddiant unigryw ar eiddo i'r lesddeiliad am gyfnod penodol o amser. Mae telerau'r brydles yn nodi hawliau a chyfrifoldebau'r landlord a'r lesddeiliad mewn perthynas â'r eiddo ac fel arfer ni ellir eu newid heb gytundeb pob parti neu heb i gais gael ei wneud i dribiwnlys neu lys i'w hamrywio.

Lesddaliad:
Math o berchenogaeth eiddo drwy denantiaeth hir (a roddir am 21 mlynedd neu fwy i ddechrau), sy'n rhoi'r hawl i feddiannu a defnyddio'r eiddo am gyfnod hir – sef 'tymor' y brydles.

Lesddeiliad:
Unigolyn sy'n dal tenantiaeth hir eiddo.

Rhyddfreinio lesddaliadol:
Mae'n golygu prynu buddiant lesddaliadol mewn tŷ lle y gall lesddeiliad y tŷ brynu'r rhydd-ddaliad. Gall rhyddfreinio hefyd ddigwydd mewn adeilad sy'n cynnwys fflatiau, pan fo lesddeiliaid yn cydweithredu i arfer hawl i brynu'r rhydd-ddaliad gyda'i gilydd.

Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau:
Corff o bobl (gall fod gan rai arbenigedd cyfreithiol, arbenigedd ym maes arolygu neu arbenigedd arall sy'n ymwneud ag eiddo) a fydd yn ystyried mater yr anghydfod ynglŷn â'r Lesddaliad ar gyfer yr eiddo.