



RHIF YMCHWIL GYMDEITHASOL: 16/2021

DYDDIAD CYHOEDDI: 16/03/2021

Ymchwil i Werthu a Defnyddio Prydlesi yng Nghymru

Ymchwil i Werthu a Defnyddio Prydlesi yng Nghymru

Awdur (on): Helen Carr, Caroline Hunter, Gwilym Owen a Carl Makin gydag Alison Wallace.

Adroddiad Ymchwil Llawn: Carr, H., Hunter, C., Owen, G., Makin, C., a Wallace, A. ; (2020). *Ymchwil i Werthu a Defnyddio Prydlesi yng Nghymru*. Caerdydd: Llywodraeth Cymru, rhif adroddiad GSR 16/2021
Ar gael yn: <https://llyw.cymru/ymchwil-i-werthu-defnyddio-prydlesi-yng-nghymru>

Barn yr ymchwilwyr a fynegir yn yr adroddiad hwn ac nid barn Llywodraeth Cymru o reidrwydd.

Am wybodaeth bellach cysylltwch â:

Enw: Rhian Davies

Is-adran: Gwasanaethau Gwybodaeth a Dadansoddol

Llywodraeth Cymru

Parc Cathays

Caerdydd

CF10 3NQ

Ffôn: 03000 256791

E-bost: YmchwilDyfodolCynaliadwy@llyw.cymru

Cynnwys

Rhestr o dablau	4
Rhestr Ffigurau	5
Geirfa 7	
1. Cyflwyniad	12
Y cyd-destun polisi.....	12
Prydles.....	15
Datganoli	23
Strwythur yr Adroddiad	23
2. Cwmpasu'r defnydd o brydles yng Nghymru	25
Pwysigrwydd prydlesu i farchnad eiddo Cymru	29
Daearyddiaeth	37
Gwerthoedd eiddo	44
Cyfyngiadau data a chrynodeb	53
3. Adolygiad Gwybodaeth.....	55
Adroddiadau Llywodraeth a Swyddogol.....	56
Adroddiadau Sefydliadau Masnach a Defnyddwyr Cysylltiedig	70
Gwybodaeth Academiaidd ac Ymarferydd	77
Bylchau mewn ymchwil.....	93
Crynodeb	94
4. Profiadau lesddeiliaid a rhanddeiliaid: dulliau a phrynu'r cartref	95
Methodoleg	95
Y broses o brynu.....	104
Crynodeb	117
5. Profiadau lesddeiliaid ac aelodau grwpiau ffocws: byw mewn eiddo prydlesol	118

Rhent Tir.....	118
Costau gwasanaeth ac yswiriant	120
Cronfeydd wrth gefn neu suddo.....	124
Cyfyngiadau yn y brydles, caniatâd a thaliadau eraill	126
Cyngor ar ôl prynu	132
Anghydfodau	134
Enw da'r brydles	135
Crynodeb	139
6. Barn cyfranogwyr ar cydradd-ddaliad a diwygiadau eraill.....	142
Cydradd-ddaliad	143
Tai prydles	150
Hawliau statudol presennol.....	151
Fforffedu	160
Crynodeb	161
7. Casgliadau.....	163
Cyflwyniad	163
Beth ydym ni'n ei wybod am berchnogaeth brydlesol yng Nghymru?	163
Prynu a byw mewn eiddo prydlesol	164
Profiadau o fyw mewn eiddo prydlesol	167
Beth yw manteision/anfanteision o fod yn berchen ar eiddo prydlesol?.....	171
Argymhellion.....	173
Cyfeiriadau	177
Atodiad A: Gwerthiannau unigryw yn unig - Pris y Gofrestrfa Tir a Dalwyd.....	183
Atodiad B: Tablau Cryno	187
Atodiad C.	201
Atodiad D.	202
Atodiad E: Arolwg ar gyfer lesddeiliaid fflatiau	207
Atodiad F.....	217

Atodiad G: Canllaw Pwnc ar gyfer cyfweiliadau ffôn gyda lesddeiliaid.....	225
Atodiad H Prosiectau Prydlesol a Chyffredin.....	231

Rhestr o dablau

Tabl 2. 1: Mathau o eiddo yn ôl gwlad, 2019	26
Tabl 2. 2: Amcangyfrifon o'r stoc o eiddo prydlesol yng Nghymru	27
Tabl 2. 3: Eiddo unigryw wedi'u gwerthu 2004/5 i 2018/19 yn ôl deiliadaeth a math o eiddo (% deiliadaeth).....	31
Tabl 2. 4 : Eiddo prydlesol unigryw yn ôl y math o eiddo estynedig a werthir 2004/5 i 2018/19 (% lesddaliadau).....	32
Tabl 2. 5 : Gwerthiannau eiddo unigryw yng Nghymru yn ôl math o eiddo a math o adeilad 2004/5-2018/19.....	35
Tabl 2.6: Pob gwerthiant eiddo preswyl yng Nghymru yn ôl math o eiddo a math o adeilad 2004/5-2018/19.....	35
Tabl 2. 7: Pris gwerthu yn ôl deiliadaeth a math o eiddo, 2018 (£)	44
Tabl 2. 8: Prisiau gwerthu canolrif yn ôl ardal a deiliadaeth awdurdod lleol, 2018 (£)	48

Rhestr Ffigurau

Ffigur 2. 1: Amcangyfrif stoc yr eiddo prydlesol gan awdurdod lleol(%)	28
Ffigur 2. 2 : Cartrefi lesddaliad a werthir ac fel cyfran o'r holl werthiannau a'r holl drafodion eiddo unigryw cyntaf, 2004/5 i 2018/9.	30
Ffigur 2. 3 : Pob gwerthiant prydlesol yn ôl math o eiddo a blwyddyn a werthwyd 2004/5 i 2018/19	33
Ffigur 2. 4: Pob gwerthiant yn ôl deiliadaeth ac a yw adeilad newydd neu statws cartrefi presennol	34
Ffigur 2. 5: Gwerthwyd yr holl werthiannau prydlesol yn ôl math o eiddo a blwyddyn 2004 i 2018 yng Nghymru.....	37
Ffigur 2. 6: Cartrefi prydlesol unigryw a werthir yn ôl math o eiddo ac ardal awdurdod lleol, 2004/5 i 2018/19 (Rhif)	38
Ffigur 2. 7: Cartrefi prydlesol unigryw a werthir yn ôl math o eiddo ac awdurdod lleol, 2004/5 i 2018/19 (% o'r holl werthiannau)	39
Ffigur 2. 8: Gwerthiannau prydlesol unigryw yn ôl math o eiddo ac ardal awdurdod lleol, 2004/5 i 2018/19 (% o'r holl brydlesi a werthwyd)	40
Ffigur 2. 9: Tai prydles (%) yn ôl math o eiddo ac awdurdod lleol	41
Ffigur 2. 10: Gwerthiant tai a fflatiau ar brydles gan adeilad newydd ac awdurdod lleol..	42
Ffigur 2. 11 : Map gwres o dai prydles unigryw a werthwyd, 2004/05 a 2018/19 (% o'r holl werthiannau unigryw yn ardal awdurdod lleol)	43
Ffigur 2. 12 : Map gwres o fflatiau prydlesol unigryw a werthwyd, 2004/05 i 2018/19 (% o'r holl werthiannau unigryw yn ardal awdurdod lleol)	43
Ffigur 2. 13: Cyfran yr holl werthiannau (%) yn ôl cwintelau prisiau a deiliadaeth, 2018	45
Ffigur 2. 14: Cyfran (%) o'r holl werthiannau tai yn ôl cwintelau prisiau a deiliadaeth, 2018	46
Ffigur 2. 15 : Cyfran yr holl werthiannau fflatiau yn ôl cwintelau prisiau a deiliadaeth, 2018	47

Ffigur 2. 16: Gwahaniaethau prisiau rhwng mathau eiddo rhydd-ddaliol a phrydlesol 2004-2019.....	53
Ffigur 4. 1 Fflatiau: Yn fras, faint yw incwm blynyddol net eich cartref?	100
Ffigur 4. 2 Tai: Yn fras, faint yw incwm blynyddol net eich cartref?	100
Ffigur 4. 3: Ymatebwyr fflatiau: Ar ba lawr ydych chi'n byw?.....	101
Ffigurau 4.4 a 4.5.1 : Dealltwriaeth o brydles ar adeg ei brynu – prydleswyr fflatiau a thai	107
Ffigurau 4.6 a 4.7: A esboniwyd telerau'r brydles - Prydleswyr fflat a thŷ	108
Ffigur 4.8: Prydleswyr tai: pwy yw eich rhydd-ddeiliad?	114
Ffigur 4.9: Prydleswyr fflat: pwy yw eich rhydd-ddeiliad?	114
Ffigur 4.10: Prydleswyr fflat: Pwy yw rheolwr eich adeilad?	115
Ffigur 5.1 : Prydleswyr fflatiau - Pa gyngor fydddech chi'n ei roi i unrhyw un a oedd yn ystyried prynu fflat prydlesol?	136
Ffigur 5.2: Lesddeiliad tŷ - Pa gyngor fydddech chi'n ei roi i unrhyw un a oedd yn ystyried prynu tŷ prydlesol?	138
Ffigur 6.1 Prydleswyr fflatiau - gwybodaeth am hawliau statudol (%).....	157

Geirfa

<u>Acronym/Gair Allweddol</u>	<u>Diffiniad</u>
Morgeisi prynu-i-osod	Morgeisi wedi'u hanelu'n benodol at fuddsoddwyr eiddo sy'n bwriadu gosod eu heiddo ar y farchnad rhentu.
Rhyddfreinio ar y Cyd	Yr hawl i lesddeiliaid brynu rhydd-ddaliad eu hadeilad gyda'i gilydd. Mae hyn yn ddarostyngedig i rai cymwyseddau/cyfyngiadau.
CMA	Awdurdod Cystadleuaeth a Marchnadoedd: Adran lywodraethol an-weinidogol annibynnol sy'n hyrwyddo cystadleuaeth er budd defnyddwyr - gweler: Yr Awdurdod Cystadleuaeth a Marchnadoedd
Cydradd-ddaliad	Mae hwn yn fath arall o berchnogaeth i brydles yng Nghymru a Lloegr lle mae rhydd-ddaliad pob fflat yn eiddo i ddeiliaid unedau unigol a'r rhannau cydradd-ddaliad gan bob deiliad uned gyda'i gilydd fel aelodau o 'gymdeithas cydradd-ddaliad'. Mae'r gymdeithas cydradd-ddaliad yn rheoli'r rhannau cyffredin yn unol â datganiad cymunedol cyffredin.
Ardaloedd Cyffredin	Y rhannau hynny o adeilad nad yw'n eiddo penodol i lesddeiliad ond y mae gan lesddeiliad hawliau drosto (ee mynediad). Y mae cynnal y lesddeiliad yn talu amdano trwy gyfraniadau'r lesddeiliad trwy Dâl Gwasanaeth (gweler isod).
Condominiwm	Mae condominia yn fflatiau mewn adeiladau sy'n eiddo unigol i ardaloedd cyffredin sy'n eiddo i berchnogion y fflatiau ar y cyd ac sy'n cael eu rheoleiddio trwy gymdeithas perchnogion tai. Nid yw condominia yn bodoli yn y DU ond maent yn gyffredin yn UDA.
Cyfamod	Cytundeb cyfreithiol a geir yn gyffredin mewn prydles i rhwng lesddeiliaid a'u landlordiaid ac i'r gwrthwyneb i gyflawni rhwymedigaethau penodol neu i atal rhai gweithgareddau.
DCLG	Yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol: Adran Llywodraeth y DU a sefydlwyd ar 5 Mai 2006 gyda chyfrifoldeb am, ymhlith materion eraill, tai. Cafodd ei ailenwi ar 8 Ionawr 2018 fel y Weinyddiaeth Tai, Cymunedau a Llywodraeth Leol (MHCLG).

Fforffedu	Mecanwaith cyfreithiol sy'n galluogi landlord i ddod â phrydles i ben am i'r les-ddaliwr dorri cyfamod, ee, peidio â thalu rhent.
Rhydd-ddaliad	Math o berchnogaeth eiddo sy'n gyfreithiol well na phrydlesol. Mae'n para am gyfnod amhenodol ac yn ddamcaniaethol mae gan y rhydd-ddeiliad reolaeth ddiderfyn dros yr eiddo. Gellir cyferbynnu hyn â deiliadaeth brydlesol (gweler isod) sydd â therfyn amser ac sy'n rhoi rheolaeth y lesddeiliad i unrhyw ofynion a nodir yn y brydles, ee cyfyngiadau ar ddefnyddio'r eiddo a gorfod ceisio caniatâd i wneud addasiadau.
FTT (PC)	Tribiwnlys haen gyntaf (siambr eiddo) yw'r tribiwnlys arbenigol yn Lloegr sy'n gwneud penderfyniadau am anghydfodau prydlesol preswyl. Yr hyn sy'n cyfateb iddo yng Nghymru yw'r LVT (gweler isod).
Rhent Tir	Swm sy'n daladwy gan lesddeiliad i rydd-ddeiliad fel arfer yn flynyddol. Gall rhai rhenti tir fod am swm hedyn pupur. Gall rhenti tir eraill fod am lawer mwy na hyn a chynyddu flwyddyn ar ôl blwyddyn (rhenti tir yn codi).
Cymorth i Brynu - Cymru	Cynllun Llywodraeth Cymru lle mae Llywodraeth Cymru, yn ddarostyngedig i rai amodau cymhwys, yn darparu benthyciad o hyd at 20% o bris prynu eiddo yn gyfnewid am gyfran o 20% yn yr eiddo nes ad-dalu'r benthyciad.
Cymdeithas Tai	Landlord cymdeithasol sy'n cynnig cartrefi i'w rhentu a/neu prynu ar gyfraddau islaw'r farchnad neu drwy fodolau amgen (ee, perchnogaeth a rennir). Yn Lloegr mae sefydliad o'r fath wedi'i gofrestru o dan Ran 2 o Ddeddf Tai ac Adfywio 2008 a'i reoleiddio gan y Rheoleiddiwr Tai Cymdeithasol. Yng Nghymru mae sefydliad o'r fath wedi'i gofrestru o dan Ran 1 o Ddeddf Tai 1996 a chyfeirir ato'n fwy cyffredin fel Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (LCC). Yng Nghymru, mae LCC yn cael eu rheoleiddio gan Weinidogion Cymru trwy Dîm Rheoleiddio Tai Llywodraeth Cymru.
System Sgorio Iechyd a Diogelwch Tai	System a nodwyd yn Neddf Tai 2004 ar gyfer asesu risgiau iechyd a diogelwch yn y cartref. Asesir risgiau uchel fel Categori 1 ac mae'n ofynnol i swyddogion iechyd yr amgylchedd awdurdodau lleol weithredu i sicrhau bod y risgiau hynny'n cael eu lleihau. Mae ganddyn nhw bwerau hefyd i ddelio â risgiau categori is.
Cofrestrfa Tir	Adran lywodraethol an-weinidogol sy'n delio â chofrestru perchnogaeth tir yng Nghymru a Lloegr.
Prydlesoedd	Mae lesddaliad yn fath o berchnogaeth â therfyn amser ar eiddo lle mae rheolaeth yr eiddo yn cael ei bennu gan delerau'r brydles ac fel rheol mae'n gyfyngedig gan y rhydd-

	ddeiliad: gweler Rhydd-ddeiliad, uchod. Mae'r brydles am dymor penodol (ee, 99 neu 999 mlynedd) sydd wedi'i cherfio allan o rydd-ddaliad. Gelwir unrhyw ddeiliadaeth lai o dir sydd wedi'i cherfio allan o brydles yn is-brydles : gweler is-osod isod.
Asiantau Gosod	Mae'r rhai sy'n cael eu cyflogi gan landlordiaid i hysbysebu eu heiddo, yn trafod tenantiaethau a/neu'n helpu'r landlord i reoli'r eiddo a'r denantiaeth yn barhaus.
LEASE	Corff cyhoeddus anadrannol gweithredol yw'r Gwasanaeth Cyngori Prydlesol sy'n darparu cyngor cyfreithiol annibynnol ac am ddim ar gyfraith prydlesol. Mae'n cael ei staffio gan gyfreithwyr sydd â gwybodaeth helaeth am gyfraith prydlesol.
LKP	Partneriaeth Gwybodaeth Prydlesol : Grŵp lobïo sy'n cyngori lesddeiliaid mewn anghydfod â'u landlordiaid tra hefyd yn gweithredu fel ysgrifenyddiaeth y Grŵp Seneddol Hollbleidiol ar ddiwygio lesddaliad a chyffredin.
LVT	Tribiwnlys Prisio Prydlesol: Tribiwnlys yng Nghymru sy'n gwrando ar anghydfodau ynghylch eiddo prydlesol. Gweler hefyd o dan FTT (PC) uchod.
MHCLG	Y Weinyddiaeth Tai Cymunedau a Llywodraeth Leol a elwid gynt yn Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol rhwng 5 Mai 2006 nes iddi gael ei ailenwi ar 8 Ionawr 2018, gyda chyfrifoldeb am dai yn Lloegr. Mae tai wedi'u datganoli yng Nghymru ac yn gyfrifoldeb y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol yn Llywodraeth Cymru.
Asiantau Rheoli	Asiantau yn y sector prydlesol sy'n darparu gwasanaethau i rydd-ddeiliaid ac yn casglu ffioedd a thaliadau penodol ar ran y rhydd-ddeiliad.
Cwmni Rheoli	Y sefydliad sy'n delio â rhedeg bloc o eiddo prydlesol. Mae'n gyffredin yn gyfrifol am gasglu taliadau gwasanaeth a rhent tir gan lesddeiliaid a threfnu atgyweiriadau a chynnal a chadw i'r Ardaloedd Cyffredin (gweler uchod) yn ogystal â threfnu'r yswiriant ar gyfer yr adeilad.
NAEA	Cymdeithas Genedlaethol Asiantau Ystadau: Corff aelodaeth proffesiynol sy'n cynnwys gwerthwyr tai sy'n darparu addysg a hyfforddiant i'w aelodau.
Ymgyrch Genedlaethol Prydles	Ymgyrch a ddechreuodd yn 2017 i ddileu eiddo prydlesol adeiladau newydd yng Nghymru a Lloegr ac i ddileu lesddaliad yn ei gyfanrwydd yn y pen draw, gyda'r gred y dylai tai fod yn rhydd-ddaliadol a fflatiau'n gydradd-ddaliad.

Termau beichus	Telerau mewn prydles lle nad yw'r lesddeiliad yn cael unrhyw fudd gwirioneddol ohono ond lle mae'r baich ariannol yn cynyddu'n anghymesur er anfantais i'r lesddeiliad, ee darpariaethau sy'n caniatáu ar gyfer dyblu Rhenti Tir. Nid oes diffiniad statudol o'r term hwn.
Ffioedd caniatâd	Dim ond gyda chymeradwyaeth ymlaen llaw y gellir gwneud taliadau a wneir gan lesddeiliaid i landlordiaid am gydsyniad i ymgymryd â rhai gweithgareddau y mae'r brydles yn eu darparu, ee, gwneud newidiadau i eiddo prydlesol.
Asiantau Eiddo	Term ymbarél ar gyfer Asiantau Ystadau, Asiantau Gosod a Asiantau Rheoli.
Cwintel	Un rhan o bump o set o ddata.
Cymdeithas y Trigolion	Mae dau fath: (1) Cymdeithas Tenantiaid Cydnabyddedig a sefydlwyd yn unol â darpariaethau adran 29 Deddf Landlord a Tenant 1985 lle mae cymdeithas o denantiaid cymwys (lesddeiliaid hir) at ddibenion y Ddeddf honno naill ai'n cael hysbysiad ysgrifenedig gan eu landlord o fodolaeth y gymdeithas neu gael tystysgrif i'r perwyl hwnnw gan y Tribiwnlys Haen Gyntaf (gweler FTT uchod) neu LVT (gweler LVT uchod); (2) grŵp preswylwyr sy'n cynnwys lesddeiliaid yr ymgynghorwyd â hwy yn answyddogol neu a gydnabyddir fel arall gan landlord. Mae'r olaf yn llawer mwy cyffredin na'r cyntaf.
Tai Ymddeol	Tai a adeiladwyd naill ai ar werth ar brydles neu i'w rhentu wedi'i anelu at bobl hŷn.
RICS	Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig : Corff proffesiynol sy'n rheoleiddio ac yn darparu cyfleusterau addysgol a hyfforddiant i'w aelodau.
RMC	Cwmni Rheoli Preswylwyr: mae gan rai prydlesi strwythur teiran o'r rhydd-ddeiliad, y lesddeiliad a cwmni rheoli. Pan fydd y brydles allows/requires gelwir y cwmni rheoli i fod yn eiddo i'r lesddeiliaid yn yr adeilad fel Cwmni Rheoli Preswylwyr.
RTM	Hawl i Reoli: o dan ddarpariaethau Deddf Diwygio Cyfraith a Phrydlesol 2002 gall prydleswyr cymwys (y rhai sydd â phrydlesi o fwy na 21 mlynedd ac sy'n berchen rhyngddynt ddim llai na dwy ran o dair o gyfanswm nifer y fflatiau mewn adeilad) wneud cais i gael y rheolaeth swyddogaethau adeilad a drosglwyddwyd i gwmni Hawl i Reoli. Rheolir y cwmni gan y lesddeiliaid cymwys ond mae'n endid ar wahân a rheolir yr adeilad trwy'r cwmni ac nid y lesddeiliaid. Felly, mae'r preswylwyr yn ymwneud â'r rheolaeth ond trwy ddulliau gwahanol.

Asiantau Gwerthu	Term hollgynhwysfawr ar gyfer asiantau sy'n helpu gyda gwerthu a phrynu eiddo; p'un ai ar sail rhydd-ddaliad, prydlesol neu gyffredin. Adwaenir hefyd fel gwerthwyr tai.
Tâl Gwasanaeth	Taliadau a wneir gan lesddeiliaid mewn bloc o fflatiau fel arfer mewn perthynas â phremiymau yswiriant ac ar gyfer cynnal a chadw ac atgyweirio.
Perchnogaeth a Rennir	Wedi'i anelu at brynwyr tro cyntaf na allant fforddio prynu am werth marchnad 100%. Mae prynwyr yn talu morgais ar gyfran yr eiddo y maent yn berchen arno ac yn ei rentu gan Gymdeithas Dai neu awdurdod lleol ar y rhan honno o'r eiddo nad ydynt yn berchen arno. Y mecanwaith cyfreithiol i gyflawni hyn trwy brydles.
Cronfa Sincio	Efallai y bydd angen prydlesu cronfeydd suddo. Rhaid i lesddeiliaid dalu symiau o arian gan ragweld gwariant mawr ar adeilad sy'n debygol o ddigwydd yn anaml yn ystod tymor y brydles, ee oherwydd atgyweiriadau i do'r adeilad. Yn dechnegol, mae cronfa suddo yn wahanol i gronfa wrth gefn sy'n ymwneud â thaliadau ar gyfrif i dalu am wariant annisgwyl na allai'r gyllideb taliadau gwasanaeth gyfrif amdano, ee, gorwario ar gost paentio tu allan yr adeilad a'r ardaloedd cyffredin. Fodd bynnag, yn aml defnyddir y termau yn gyfnewidiol.
Tai Cymdeithasol	Tai awdurdodau lleol a Chymdeithas Tai (y cyfeirir atynt fel Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yng Nghymru) tai (gweler y Gymdeithas Dai uchod).
Teitl Strata	Math o ddeiliadaeth tir sy'n cyfateb i gydradd-ddaliad (gweler uchod) a welir yn gyffredin yn Awstralia.
Is-osod	Proses lle mae Tenant yn gosod eiddo am dymor i rywun arall am gyfnod llai na'i gyfnod ei hun (gweler Prydles uchod).

1. Cyflwyniad

- 1.1 Mae'r ymchwili hon yn ymchwilio i werthu a defnyddio lesddaliad yng Nghymru. Fe'i comisiynwyd gan Lywodraeth Cymru i ddarparu gwybodaeth am sut mae lesddaliad yn gweithredu yng Nghymru ac i roi mewnwelediadau i'r effaith y mae lesddaliad yn ei chael ar bobl ac aelwydydd.

Y cyd-destun polisi

- 1.2 Mae'r ymchwili yn un o nifer o fentrau Llywodraeth Cymru y mae wedi'u cymryd yn dilyn beirniadaeth eang o arfer gwael yn y sector prydlesol.
- 1.3 Mewn [Datganiad Ysgrifenedig Gweinidogol a](#) gyhoeddwyd ar 6 Mawrth 2018, cyhoeddodd y Gweinidog Tai ac Adfywio ar y pryd fod Llywodraeth Cymru wedi:
- Wedi cyrraedd cytundeb gydag adeiladwyr tai mawr na fyddent bellach yn adeiladu tai i'w gwerthu ar sail prydlesol;
 - Gosod meini prawf newydd ar gyfer Cymorth i Brynu - Cymru sy'n ei gwneud yn ofynnol i ddatblygwyr gyflwyno rheswm dilys dros farchnata tŷ fel prydles. Nid oes cefnogaeth gan Help i Brynu Cymru ar gael ar gyfer tai ar brydles heb reswm dilys;
 - Wedi cyflwyno gofyniad bod prydlesi pob eiddo preswyl ar brydles, boed yn fflatiau neu'n dai, yn cydymffurfio â'r safonau gofynnol cyn bod cefnogaeth gan Gymorth i Brynu - Cymru ar gael. Mae'r safonau gofynnol yn cynnwys:
 - Cyfyngu'r rhent tir cychwynnol i uchafswm o 0.1% o werth gwerthu'r eiddo. Ni fydd unrhyw godiadau yn y dyfodol yn ddim mwy na mynegai chwyddiant a gydnabyddir gan y Llywodraeth fel y Mynegai Prisiau Manwerthu; a
 - Isafswm telerau prydlesi o 125 mlynedd ar gyfer fflatiau a 250 mlynedd ar gyfer tai.

- Sefydlu Cynllun Achredu Cludwyr Cymorth i Brynu - Cymru i sicrhau bod gan bob prynwr fynediad at gyngor annibynnol o ansawdd da. Mae defnyddio trawsgludwr achrededig yn orfodol i'r prynwyr hynny sy'n defnyddio cymorth Cymorth i Brynu - Cymru ac yn cael ei hyrwyddo i bob prynwr cartref arall;
 - Sefydlu Grŵp Tasg a Gorffen amlddisgyblaethol i hwyluso'r broses o ddatblygu polisi.
- 1.4 Dechreuodd y Grŵp Tasg a Gorffen waith ym mis Gorffennaf 2018 a'i brif bwrpas oedd cyngori'r Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol ar ddiwygio prydlesi, gan gynnwys diwygio arferion a wneir gan Asiantau Rheoli Eiddo ac Ystadau.
- 1.5 Roedd amcanion penodol y grŵp yn cynnwys:
- Nodi'r methiannau yn y system brydlesol yng Nghymru a sut maent yn effeithio ar lesddeiliaid; a
 - Gwneud argymhellion i Lywodraeth Cymru ar fynd i'r afael â'r methiannau a nodwyd uchod.
- 1.6 Cynhyrchodd y Grŵp Tasg a Gorffen ei adroddiad ym mis Gorffennaf 2019.¹
- 1.7 Mewn Datganiad Ysgrifenedig Gweinidogol a gyhoeddwyd ar 6 Chwefror 2020, cyhoeddodd y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol fod Llywodraeth Cymru yn blaenoriaethu dau argymhelliad penodol gan y Grŵp Tasg a Gorffen: datblygu cynllun achredu ar gyfer cwmnïau sy'n ymwneud â rheoli eiddo prydlesol. a gwella ymwybyddiaeth ymysg darpar brynwyr o oblygiadau perchnogaeth lesddaliad.
- 1.8 Nododd Llywodraeth Cymru angen am ymchwil bellach i weithredu a defnyddio prydlesi. Mae ei resymau yn ddeublyg. Yn gyntaf, oherwydd

¹ Trafodir [Adroddiad y Grŵp Tasg a Gorffen](#) ymhellach ym Mhennod 3 yr adroddiad hwn.

bod polisi tai wedi'i ddatganoli, mae angen i unrhyw gynigion ar gyfer diwygio gael eu cefnogi gan dystiolaeth a data ar gyffredinrwydd cyfredol a phroblemau posibl gyda phrydles yng Nghymru. Mae hyn yn cynnwys y rhai y gall Comisiwn y Gyfraith eu gwneud i'r graddau y maent yn ymwneud â pholisi tai Cymru.

1.9 Yn ail, mae'n debygol y byddai'n anodd trin gwybodaeth sydd ar gael ar hyn o bryd am brydles yn y DU er mwyn ynysu data Cymru yn unig, ac o'r herwydd, mae'n debygol o gael ei dominyddu gan yr ardaloedd hynny lle mae prydles yn gyffredin - y canolfannau trefol mawr a yn enwedig Llundain a De Dwyrain Lloegr. Felly gallai data o'r fath fod yn annibynadwy ac yn anghywir wrth ddangos defnydd a phroblemau prydles preswyl yng Nghymru.

1.10 Dyluniwyd yr ymchwiliad hon i ddarparu gwybodaeth amserol a dibynadwy ar ddeiliadaeth brydlesol yng Nghymru a llywio datblygiad polisi.

1.11 Y prif gwestiynau ymchwil y mae'r adroddiad hwn yn ceisio eu hateb yw:

- Beth ydym ni'n ei wybod am berchnogaeth brydlesol yng Nghymru? Gan gynnwys:
 - Sut mae'r sector tai ar brydles yn cael ei ddosbarthu'n ddaearyddol?
 - Beth yw cyfran y fflatiau/tai gyda phrydlesi?
 - Beth yw nodweddion /proffil y cartrefi a'r lesddeiliaid hynny?
- Beth yw barn a phrofiadau lesddeiliaid o brynu a byw mewn eiddo prydlesol? Mae hyn yn cynnwys cwestiynau sy'n ymwneud â phrynu prydlesi, gwybodaeth am brydles cyn prynu, ynghyd â chwestiynau am daliadau gwasanaeth, ffioedd caniatâd a rhenti tir.
- Beth yw'r advantages/disadvantages o fod yn berchen ar eiddo prydlesol?
- Beth yw barn rhanddeiliaid ar brydles yng Nghymru?

Prydles

- 1.12 Mae lesddaliad yn fath o berchnogaeth amser-gyfyngedig ar eiddo lle mae rheolaeth ar yr eiddo yn cael ei bennu gan delerau'r brydles ac fel rheol mae'n gyfyngedig gan y rhydd-ddeiliad. Mae prydles hir yn cyfeirio at brydlesi preswyl o fwy na 21 mlynedd. Yn gyffredinol, rhoddir prydlesi preswyl am gyfnodau o naill ai 99 mlynedd neu 125 mlynedd ond gallant amrywio o ran hyd a pharhau hyd at 999 mlynedd.
- 1.13 Ar ddiwedd prydles mae'r eiddo'n dychwelyd i'r rhydd-ddeiliad er bod hawliau statudol, mewn rhai amgylchiadau, i ymestyn y brydles ar ôl talu premiwm.
- 1.14 Mae lesddeiliaid preswyl hir mewn sefyllfa baradocsaidd, ar yr un pryd yn berchnogion preswyl a thenantiaid eu rhydd-ddeiliaid.
- 1.15 Prydles yw'r ddeiliadaeth safonol ar gyfer fflatiau. Mae'n llawer llai cyffredin ar gyfer tai er ei bod yn ymddangos bod gan rai ardaloedd o Gymru a Lloegr - Gogledd Orllewin a Gogledd Ddwyrain Lloegr yn benodol - 'draddodiad' o dai prydlesol. Bu cynnydd diweddar hefyd yn nifer y tai prydlesol ledled y DU (CMA, 2020:11). Mae Pennod 2 yr adroddiad hwn yn edrych ar dystiolaeth ynghylch mynychder tai prydlesol yng Nghymru yn ogystal â maint perchnogaeth fflat ar brydles.
- 1.16 Mae perchnogaeth lesddaliad yn fwy cyffredinol ar draws y DU. Gellir nodi tueddiadau tymor hir; er enghraifft, mae perchnogaeth fflat ar gynnydd oherwydd trefoli a dwysáu cynyddol gyda chymorth rheolau cynllunio sy'n ffafrio cynyddu dwysedd tai a datblygu 'cynaliadwy'. Mae fflatiau hefyd yn fwy fforddiadwy na thai ac felly maent yn ddeniadol i brynwyr tro cyntaf ac i'r rheini sy'n ceisio lleihau maint y tŷ.
- 1.17 Mae'r ffurflen brydlesol hefyd yn ddefnyddiol ar gyfer nifer o fathau arbenigol o dai oherwydd ei hyblygrwydd. Mae cydberchnogaeth a thai arbenigol ar gyfer pobl hŷn yn dibynnu ar y ffurflen brydlesol. Mae yna

resymau polisi cryf dros annog y ddau fath hyn o ddarpariaeth tai. Mae cydberchnogaeth yn ddull defnyddiol ar gyfer ymestyn mynediad i berchentyaeth (Cowan *et al*, 2018) ac mae tystiolaeth a ystyriwyd yn *Ail Adroddiad Sesiwn Pwyllgor Cymunedau a Llywodraeth Leol Tŷ'r Cyffredin* ar gyfer Pobl Hŷn yn awgrymu bod canlyniadau iechyd yn well yn tai arbenigol i bobl hŷn yn Lloegr.

- 1.18 Awgrymodd adroddiad gan y Rhwydwaith Dysgu a Gwella Tai a baratowyd ar gyfer Llywodraeth Cymru ac a gyhoeddwyd ym mis Ionawr 2020, brinder tai ymddeol ar werth o tua 5000 o unedau erbyn 2035 (Tai LIN, 2020). O ganlyniad, gallai fod yn werthfawr yn gymdeithasol sicrhau bod taliadau gwasanaeth a phrydlesi eraill a chyfyngiadau ar ddefnydd yn gymesur ac nad ydynt yn atal darpar ddefnyddwyr.
- 1.19 Ymddengys bod lesddaliad hefyd yn cefnogi arloesedd yn y ddarpariaeth tai. Er enghraifft, mae nifer o Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol yn defnyddio prydlesi hir i sicrhau bod yr eiddo yn aros o fewn y gymuned a fwriadwyd am byth. Mae dros 225 o Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol yng Nghymru a Lloegr ac mae'r rhain wedi darparu tua 3000 o gartrefi fforddiadwy hyd yn hyn.
- 1.20 Nododd Llywodraeth Cymru yn 2010 ei chefnogaeth i Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol yn enwedig fel model ar gyfer cynyddu argaeledd tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig. Un enghraifft benodol yw Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol Sir Benfro, prosiect peilot a sefydlwyd yn 2019 i ymchwilio i'r angen am dai gwledig fforddiadwy, tai ar gyfer poblogaeth sy'n heneiddio a'r angen am dai mwy parhaol mewn cymunedau arfordirol.
- 1.21 Mae'r argyfwng cyfoes o ran fforddiadwyedd tai hefyd yn berthnasol. Gall cartrefi prydles fod yn ddeniadol i berchnogion tai tro cyntaf neu ymylol oherwydd ymddengys eu bod yn fwy fforddiadwy. Mae'r Awdurdod Cystadleuaeth a Marchnadoedd (CMA) yn cytuno bod tai ar

brydles, er enghraifft, yn gwerthu am lai na thai rhydd-ddaliol. Fodd bynnag, mae hefyd yn tynnu sylw, mewn achosion lle mae rhenti tir yn uchel, nad oes 'unrhyw dystiolaeth berswadiol bod prisiau cartrefi wedi'u gostwng yn sylweddol o'u cymharu â chyfwerth â rhenti tir hedyn pupur' (CMA, 2020:26).

- 1.22 Dyluniwyd cynllun benthyciad ecwiti a rennir Cymorth i Brynu - Cymru,² a lansiwyd yng Nghymru ym mis Ionawr 2014, i gynorthwyo gyda fforddiadwyedd perchentyaeth ar adeg o alw mawr a chyflenwad cyfyngedig. Mae'r cynllun yn caniatáu prynu cartref gyda dim ond 5% adneuo ac yn darparu hyd at 20% o'r pris prynu trwy fenthyciad ecwiti a rennir.
- 1.23 Mae'r eiddo sydd ar gael o dan Help i Brynu - adeilad newydd ac wedi'i brisio o dan £ 300,000 - yn debygol o fod yn arbennig o ddeniadol i brynwyr tro cyntaf, a allai fod â gwybodaeth gyfyngedig yn unig am berchnogaeth eiddo ac y gallai fod ychydig yn fforddiadwy ar ei gyfer. Mae llawer o ddefnyddwyr Cymorth i Brynu yn debygol o fod wedi prynu eiddo prydlesol. Yn ddiddorol, mae ymchwil y CMA yn dangos cydberthynas rhwng gwerthiant cynyddol tai prydlesol a chyflwyno Cymorth i Brynu (CMA, 2020:12). Ond mae'r adroddiad yn nodi, tua adeg cyflwyno'r cynllun Cymorth i Brynu, fod gwerthiant o bob math o eiddo (tai rhydd-ddaliadol, tai prydlesol a fflatiau prydlesol) hefyd wedi cynyddu.

Enw da prydlesol

- 1.24 Er gwaethaf mynychder prydlesol fel deiliadaeth, mae ganddo enw hirsefydlog am gymhlethdod, annhegwch ac anghydfodau sydd wedi arwain at nifer o adroddiadau a diwygiadau tameidiog dros yr 50

² Lansiwyd cynllun tebyg yn Lloegr hefyd ym mis Ebrill 2013.

mlynedd diwethaf (Blandy a Robinson, 2001). Mae Blandy a Robinson (2001) yn tynnu sylw at natur adweithiol ymyriadau statudol.

- 1.25 Er enghraifft, eglurwyd Deddf Diwygio Prydlesoedd 1967, a roddodd gyfle i lesddeiliaid brynu'r rhydd-ddaliad i'w cartref, yn Nhŷ'r Cyffredin ar y pryd fel ymateb rhannol i ddiwedd y prydlesi 99 mlynedd a oedd yn eiddo gan dros chwarter miliwn o berchnogion tai yn Ne Cymru. Gwerthwyd eu cartrefi trwy ddeiliadaeth brydlesol oherwydd bod yn rhaid adeiladu tai ger y pwll, neu'r felin neu'r ffatri, ac roedd y tirlfeddianwyr wedi defnyddio eu pŵer monopoli i ganiatáu datblygiad prydlesol yn unig (HC Deb 07 Mawrth 1967 cyf 742 cc1272).
- 1.26 Un o'r ymdrechion mwyaf arwyddocaol i foderneiddio'r ddeiliadaeth oedd cyflwyno cyffredin yn Neddf Diwygio Cydradd-ddaliad a Phrydlesoedd, 2002 a fethodd (Xu, 2015). Mae yna amrywiaeth o esboniadau am y methiant hwn yn y llenyddiaeth gan gynnwys diffyg cymhellion i ddatblygwyr ddefnyddio cydradd-ddaliad, amharodrwydd i fenthycwyr roi arian ymlaen llaw ar ddatblygiadau cyffredin a diffyg hyblygrwydd yn y rheolau cyfreithiol ar gyffredin.
- 1.27 Mae Comisiwn y Gyfraith, fel rhan o'i brosiect ehangach ar ddiwygio cyfraith lesddaliad a chydadd-ddaliad, wedi cael y dasg gan Lywodraeth y DU a Llywodraeth Cymru i ystyried ffyrdd o 'adfywio' cydradd-ddaliad ledled Lloegr & Cymru. Trafodir hyn ymhellach ym mhenodau 3 a 6.
- 1.28 Mae diwygiadau eraill Llywodraeth y DU wedi cael mwy o effaith yng Nghymru a Lloegr. Mae'r rhain yn cynnwys: (1) datblygu tribiwnlys arbenigol, y Tribiwnlys Prisio Prydlesol (LVT); (2) sefydlu corff cynghori statudol sy'n arbenigo mewn problemau prydlesol (LEASE); (3) pŵer statudol i brydlesai herio rhesymoldeb taliadau gwasanaeth/gweinyddol; (4) gofyniad bod rhydd-ddeiliaid yn ymgynghori ynghylch gwaith mawr a; (5) hawliau estynedig i

lesddeiliaid ryddfrenio neu reoli eu heiddo prydlesol yn unigol neu ar y cyd.

1.29 Er gwaethaf diwygiadau, mae problemau prydlesol yn parhau; ni ellir osgoi'r ffaith bod y brydles yn ased sy'n gwastraffu, y mae ei werth yn lleihau dros amser. At hynny, nid oes gan lesddeiliaid yr ymreolaeth a'r rheolaeth a gysylltir yn draddodiadol â pherchnogaeth eiddo.

1.30 Fel y noda Comisiwn y Gyfraith, mae gwrthdaro buddiannau wrth wraidd y berthynas rhwng landlord a lesddeiliad:

'Efallai y bydd y landlord yn gweld prydles yn unig fel cyfle buddsoddi neu ffordd o gynhyrchu incwm, ond i lesddeiliaid gall yr eiddo fod yn gartref iddynt, yn ogystal â buddsoddiad cyfalaf' (Comisiwn y Gyfraith, 2018:2).

Gellir gwneud pwynt ychwanegol yma; gall fod gwrthdaro buddiannau rhwng lesddeiliaid sy'n berchnogion preswyl ar eu heiddo prydlesol a'r rhai sydd wedi prynu eiddo prydlesol fel buddsoddiadau prynu-i-osod. Efallai y bydd prydleswyr sy'n preswyl yn eu heiddo yn fwy parod i dalu am welliannau na'r rhai nad ydyn nhw'n byw yno.

1.31 Mae tystiolaeth o broblemau newydd yn dod i'r amlwg. Er enghraifft, yng Nghymru a Lloegr, mae prydleswyr yn dadlau bod taliadau gormodol yn cael eu mynnu am ganiatâd o fewn prydlesi a bod rhwystrau yn cael eu codi i ryddfrenio a rheolaeth ar y cyd (PropertyMark, 2018). Mae pryder penodol hefyd ynghylch y defnydd cynyddol o gyflymu rhenti tir a phigyn wrth werthu tai prydlesol (Llyfrgell Tŷ'r Cyffredin, 2019).

1.32 Mae ymchwiliad gan y CMA yn dangos bod gwerthiant tai prydlesol adeiladau newydd wedi dechrau codi rhwng 2009 a 10% o drafodion adeiladu newydd rhwng 2015-2017, er gwaethaf dal yn gyson rhwng 1995 a 2009 yn 5% trafodion eiddo adeiladu newydd (tua 5000 y flwyddyn) (CMA, 2012). Yn dilyn cyhoeddusrwydd niweidiol ac

ymyriadau gan y llywodraeth bu cwymp sydyn yng ngwerthiant tai prydlesol yn 2018 i is 5% (CMA, 2020:12).

- 1.33 Mae prynwyr hefyd yn cwyno am gyngor cyfreithiol gwael, sy'n peri pryder arbennig gan fod y cyngor hwn yn hanfodol i sicrhau bod prynwyr yn deall natur y berthynas brydlesol, unrhyw gyfyngiadau ar ddefnydd ac unrhyw dreuliau posibl a allai godi. Y pryder penodol yw na chaiff cyfreithwyr a argymhellir gan ddatblygwyr - arfer cyffredin mewn trawsgludo adeiladau newydd - weithredu gyda'r gonestrwydd, uniondeb ac annibyniaeth angenrheidiol. Fel y nodwyd uchod, mae Llywodraeth Cymru, trwy ei chynllun achredu trawsgludwyr, wedi cymryd camau i fynd i'r afael â'r pryder hwn.
- 1.34 Ymddengys hefyd fod amharodrwydd i lesddeiliaid ddefnyddio'r gwasanaeth tribiwnlys. Mae papur briffio Tŷ'r Cyffredin ar ddiwygio lesddaliad yn awgrymu bod y canfyddiad o gydbwysedd pŵer wedi'i bwysoli tuag at landlordiaid, ynghyd â lesddeiliaid yn peryglu atebolrwydd am gostau'r rhydd-ddeiliad, yn rhwystrau sylweddol (Llyfrgell Tŷ'r Cyffredin, 2019: 63). Er bod darpariaeth tribiwnlys yn wahanol yng Nghymru, nid oes tystiolaeth i awgrymu ei bod yn cael ei gweld yn wahanol i'r gwasanaeth tribiwnlys yn Lloegr.
- 1.35 Nododd Arolwg Prydlesol Cenedlaethol 2016 (Brady Solicitors, 2016), a oedd yn rhedeg ledled Cymru a Lloegr, fod 57% o lesddeiliaid yn difaru prynu eiddo prydlesol a bod 40% o lesddeiliaid yn anghytuno'n gryf bod taliadau gwasanaeth yn cynrychioli gwerth da am arian.
- 1.36 Yn dilyn y drasiedi yn Nhŵr Grenfell mae pryder sylweddol hefyd ynghylch gallu lesddeiliaid i ddelio â diffygion adeiladu. Codwyd hyn yn nadl Neuadd San Steffan ar ddiwygio lesddaliad a chyffredin ar 21 Rhagfyr 2017 yng nghyd-destun yr angen i ddisodli cladin diffygiol (HC Deb. Cyf. 633 col. 1272-1395, 21 Rhagfyr 2017).

- 1.37 Mae'r Bartneriaeth Gwybodaeth Prydlesol (LKP), grŵp pwysu sydd â phresenoldeb effeithiol ar-lein, yn defnyddio'r is-bennawd, 'Cynghori lesddeiliaid. Osgoi trychinebau. Rhoi'r gorau i fforffedu. Datgelu camdriniaeth. Annog diwygio... '. Mae gan y LKP gysylltiadau gwleidyddol cryf trwy'r Grŵp Seneddol Hollbleidiol ar Ddiwygio Prydles (a ffurfiwyd yn 2016) ac mae'n gweithio i sicrhau bod problemau prydlesol yn cael cyhoeddusrwydd a sylw llunwyr polisi.
- 1.38 Mae Llywodraeth y DU yn cydnabod bod gan brydles 'ormod o broblemau gan gynnwys costau anghymesur i estyn prydlesi; rheoli eiddo gwerth gwael; a phroses werthu araf a chostus '(DCLG, 2017b:2). Cyhoeddodd y DCLG ei ymateb i'w ymgynghoriad ei hun ar 'Mynd i'r Afael ag Arferion Annheg yn y Farchnad Brydles 'ym mis Rhagfyr 2017 (DCLG, 2017b) ac ymgynghoriad ar' Weithredu diwygiadau i'r system brydlesol 'ym mis Hydref 2018 (MHCLG, 2018b).
- 1.39 Rydym eisoes wedi amlinellu'r camau a gymerwyd gan Lywodraeth Cymru mewn ymateb i'w phryderon ynghylch prydlesu.

Dull defnyddiwr?

- 1.40 Mae'r amgylchedd polisi ehangach yng Nghymru a Lloegr yn dangos bod symudiad i roi cyfraith tai ar sylfaen defnyddwyr sy'n pwysleisio'r angen am ddewis gwybodus ac ymyriadau rheoliadol sydd wedi'u cynllunio i amddiffyn defnyddwyr. Gwelir hyn yn Neddff Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 sy'n ei gwneud yn ofynnol defnyddio contractau ffurflen safonol gan sicrhau bod tenantiaid yn gwbl ymwybodol o'u hawliau a'u cyfrifoldebau.
- 1.41 O ystyried prydlesol o safbwynt y defnyddiwr, dadleuir bod anghymesuredd o ran tryloywder, gwybodaeth a hawliau rhwng rhydd-ddeiliad a lesddeiliad. Gall hyn olygu bod angen ymyriadau i fynd i'r afael â fframwaith defnyddwyr a'i roi ar waith. Byddai gan

ddeddfwriaeth o safbwynt y defnyddiwr y fantais o osgoi ymatebion adweithiol blaenorol i broblemau prydlesu.

- 1.42 Mae'r newid i safbwynt y defnyddiwr yn glir iawn yn Lloegr. Roedd Papur Gwyn Tai Llywodraeth y DU, *Atgyweirio ein marchnad dai wedi torri* (DCLG, 2017a), yn cynnwys ymrwymiad i 'wella dewis a thegwch defnyddwyr ar brydles' i berchnogion tai yn Lloegr. Roedd ei ymgynghoriad, *Cryfhau iawn i ddefnyddwyr mewn tai* (MHCLG, 2018a), yn cynnwys cwestiynau ynghylch a ddylid cael cynllun gwneud iawn gorfodol ar gyfer eiddo prydlesol a'i alwad am dystiolaeth, *Gan ystyried yr achos dros Lys Tai* (MHCLG, 2018c), yn sôn yn benodol am bryderon ynghylch gallu lesddeiliaid i gael mynediad i'r tribiwnlys i orfodi eu hawliau yn effeithiol.
- 1.43 Mae'r camau a gymerwyd eisoes gan Lywodraeth Cymru, wrth sefydlu cynllun trawsgludo achrededig a datblygu gwybodaeth am brydles wedi'i dargedu at ddarpar brynwyr ynghyd â blaenoriaethu proffesiynoli asiantau rheoli, yn dangos dull tebyg i ddefnyddwyr.
- 1.44 Efallai y bydd cyfyngiadau i ddull defnyddiwr o ymdrin â chyfraith brydlesol. Rhaid trin unrhyw awgrym, er enghraifft, bod pobl yn *dewis* prynu cartrefi prydlesol yn ofalus. Efallai'n wir mai oherwydd cyflenwad tai cyfyngedig, prydlesol oedd yr unig eiddo a oedd ar gael adeg ei brynu. Yn wir, mae'r hyn a ddywedwyd ym 1967 gan y Gweinidog Tai ar y pryd yn y dadleuon Seneddol ar y Mesur Diwygio Prydles yn parhau i fod yn berthnasol:

'y realiti sydd bellach yn wynebu llawer o berchnogion preswyl a brynodd eu tai pan oeddent yn arbennig o brin, wrth sefydlu cartref yn syth ar ôl y rhyfel. Mae'n call dweud eu bod wedi gwneud hynny â'u llygaid ar agor. Yn y lle cyntaf, nid yw hyn yn wir, ac yn yr ail le, roedd tai yn brin ac nid oedd ganddynt unrhyw ddewis ' (HC Deb 07 Mawrth 1967 cyf 742 cols. 1272-3).

- 1.45 Mae canfyddiadau'r ymchwil hon a nodir ym Mhennod 5 yn rhoi rhywfaint o fewnwelediad i rôl dewis ar brydles o safbwynt y rhai sydd wedi prynu cartrefi prydlesol. Yn yr adolygiad gwybodaeth ym mhennod 3 mae rhywfaint o waith ysgolheigaidd yn awgrymu y gellid defnyddio dulliau mwy cyfannol o ddiwygio prydlesi ochr yn ochr â ffocws ar ddefnyddwyr.

Datganoli

- 1.46 Ar hyn o bryd, mae deddfwriaeth sy'n ymwneud â phrydles yn cynnwys Cymru a Lloegr. Fodd bynnag, mae tai yn fater datganoledig ac am y rheswm hwnnw bydd cynigion Llywodraeth y DU ar gyfer deddfwriaeth i weithredu diwygio prydlesol yn berthnasol i Loegr yn unig. Ac eto, oherwydd bod cyfraith lesddaliad yn cynnwys materion cyfraith eiddo a bod cyfraith eiddo yn rhan o gyfraith breifat ac nad yw wedi'i datganoli, mae'r sefyllfa'n fwy cymhleth. Dim ond os oes pwrpas i'r addasiad (heblaw addasu'r gyfraith breifat) nad yw'n ymwneud â mater a gadwyd yn ôl y gall Senedd Cymru (Senedd) addasu cyfraith breifat. Bydd angen ystyried cymhlethdodau'r setliad datganoli ymhellach yn ystod cam gweithredu unrhyw gynigion polisi sy'n ymwneud â phrydles ond a oedd y tu hwnt i gwmpas y prosiect ymchwil hwn.

Strwythur yr Adroddiad

- 1.47 Yn dilyn y Cyflwyniad hwn, mae pennod 2 yr Adroddiad yn darparu gwybodaeth ar raddfa a dosbarthiad perchnogaeth lesddaliad yng Nghymru.
- 1.48 Mae Pennod 3 yn adolygu gwybodaeth gyfredol am brydlesu gan gynnwys crynodeb o'r adroddiadau polisi perthnasol a chanfyddiadau ymarferwyr ac academiaidd.
- 1.49 Mae Pennod 4 yn esbonio'r fethodoleg ac yn nodi'r canfyddiadau sy'n ymwneud â phrynu cartrefi prydlesol ac mae pennod 5 yn nodi ein canfyddiadau sy'n ymwneud â defnyddio cartrefi prydlesol.

- 1.50 Mae Pennod 6 yn nodi barn cyfranogwyr ar gynigion Comisiwn y Gyfraith ar gyfer diwygio lesddaliad a chynigion diwygio eraill. Mae penodau 4 - 6 yn adlewyrchu barn lesddeiliaid yng Nghymru yn bennaf oherwydd natur rannol y data gan randdeiliaid.
- 1.51 Mae Pennod 7 yn nodi casgliadau ac yn gwneud argymhellion sy'n codi o'r ymchwil.

2. Cwmpasu'r defnydd o brydles yng Nghymru

- 2.1 Yn y bennod hon cyflwynir tystiolaeth i ateb y cwestiynau ymchwil canlynol:
- Beth yw cyfran y flatiau/tai gyda phrydlesi ac felly pa mor bwysig yw hi i'r farchnad?
 - Sut mae'r sector tai ar brydles yn cael ei ddosbarthu'n ddaearyddol?
- 2.2 Yng Nghymru, ar hyn o bryd nid yw'n bosibl nodi'r nifer sy'n bodoli o gartrefi prydlesol yng Nghymru gyda'r data sydd ar gael. Yn Lloegr, defnyddiodd MHCLG (2019b) y Gofrestrfa Tir ac Arolwg Tai Lloegr 2017/18 data i amcangyfrif nifer y cartrefi prydlesol (h.y., eu gosod ar brydles o fwy na 21 mlynedd) yn Lloegr. Nododd y dadansoddiad hwn ffigur o oddeutu 4.3 miliwn o gartrefi prydlesol, gan ffurfio 18% o'r holl gartrefi. O'r rhain, roedd 55% yn y sector perchnogion-ddeiliaid, 39% yn y sector rhentu preifat a'r gweddill 6% yn eiddo i landlordiaid cymdeithasol. Dwy ran o dair (69%) fflatiau ac un rhan o dair o'r holl brydlesi (31%) tai. Amcangyfrifodd MHCLG fod 54% o'r holl fflatiau yn brydlesi. Gosodwyd y gweddill i raddau helaeth ar denantiaethau byr yn bennaf yn y sector rhentu cymdeithasol. O dai, 8% yn brydlesol yn ystod 2017/18. Mae adnoddau data cyfyngedig yng Nghymru yn ei gwneud yn heriol ailadrodd yr ymarfer manwl hwnnw. Ar hyn o bryd mae'r Gofrestrfa Tir yn datblygu set ddata prydlesol a fydd yn cynnwys manylion yr eiddo ynghyd â thymor a dyddiad cychwyn y brydles a'r rhent a fydd yn mynd rhywfaint o'r ffordd i lenwi'r bwlch data hwn ynghylch stoc cartrefi prydlesol yn y dyfodol.
- 2.3 Serch hynny, mae Asiantaeth y Swyddfa Brisiog (VOA) yn darparu data treth gyngor a math o eiddo y gellir casglu cyfran yr eiddo sy'n cael eu meddiannu ar sail brydlesol. Yn 2019, mae'r data hyn yn awgrymu bod 24% o'r stoc eiddo a gofrestrwyd fel anheddau annibynnol ac a gofrestrwyd at ddibenion treth gyngor yn Lloegr yn fflatiau a 14% yng

Nghymru (Tabl 2.1). Gellir tybio bod y fflatiau hyn yn cael eu dal ar brydles yn bennaf. Gallai hyn olygu bod y ffigur a awgrymir gan y data treth gyngor hyn ar gyfer Lloegr yn uwch na'r MHCLG prydlesol 18% a amcangyfrifwyd ynddo 2017/18. Roedd cyfanswm o 14% o'r stoc dai gofrestredig treth gyngor yn fflatiau yng Nghymru. Fodd bynnag, bydd darparwyr tai cymdeithasol yn dal llawer o fflatiau ar sail rhydd-ddaliad a bydd cyfran lai o fflatiau'r sector preifat yn cael eu dal ar sail rhydd-ddaliad a rennir (neu hyd yn oed cyffredin).

Tabl 2. 1: Mathau o eiddo yn ôl gwlad, 2019

	Tai	Fflatiau	Cyfanswm
Lloegr (n)	18,326,700	5,669,460	23,996,160
Lloegr (%)	76.4	23.6	100.0
Cymru (n)	1,222,670	198,280	1,420,950
Cymru (%)	86.0	14.0	100.0

Ffynhonnell: Cofnodion Treth Cyngor Asiantaeth y Swyddfa Brisió

- 2.4 Mae data gwerthiant y Gofrestrfa Tir (LR), a drafodwyd yn ddiweddarach yn y bennod, yn awgrymu bod 3.6% o werthiannau tai yn brydlesol a 4.6% o fflatiau wedi'u gwerthu ar sail rhydd-ddaliadol (gweler para 2.10, isod). Gallwn ddefnyddio'r data gwerthu hyn i addasu data treth gyngor VOA i amcangyfrif cyfanswm stoc y prydlesi yng Nghymru (Tabl 2.2). Os tybir bod yr holl gartrefi presennol yn cael eu dal ar yr un sail â'r cartrefi a werthwyd yn ystod y cyfnod 2004/5 i 2018/19, felly gallwn amcangyfrif bod 16.3% o eiddo yng Nghymru yn cael eu dal ar brydles (tua 235,000 eiddo yn fawr iawn). Mae hyn ychydig yn is nag amcangyfrif Saesneg MHCLG o 18% yn 2017/18.
- 2.5 Fel yr ydym wedi egluro, amcangyfrif yw hwn wedi'i adeiladu ar nifer o dybiaethau ac er ei fod mor gywir â phosibl, byddai'n ddefnyddiol cael

gwybodaeth fanylach am faint yr eiddo prydlesol yng Nghymru. Byddai hyn yn galluogi adnabod tueddiadau newydd mewn prydles yn well a gallai atal problemau rhag dod i'r amlwg yn y dyfodol. Felly, rydym yn argymhell **y dylai Llywodraeth Cymru ystyried mecanwaith sy'n meintioli ac yn cofnodi dosbarthiad cartrefi prydlesol yng Nghymru yn gywir (Argymhelliad 1).**

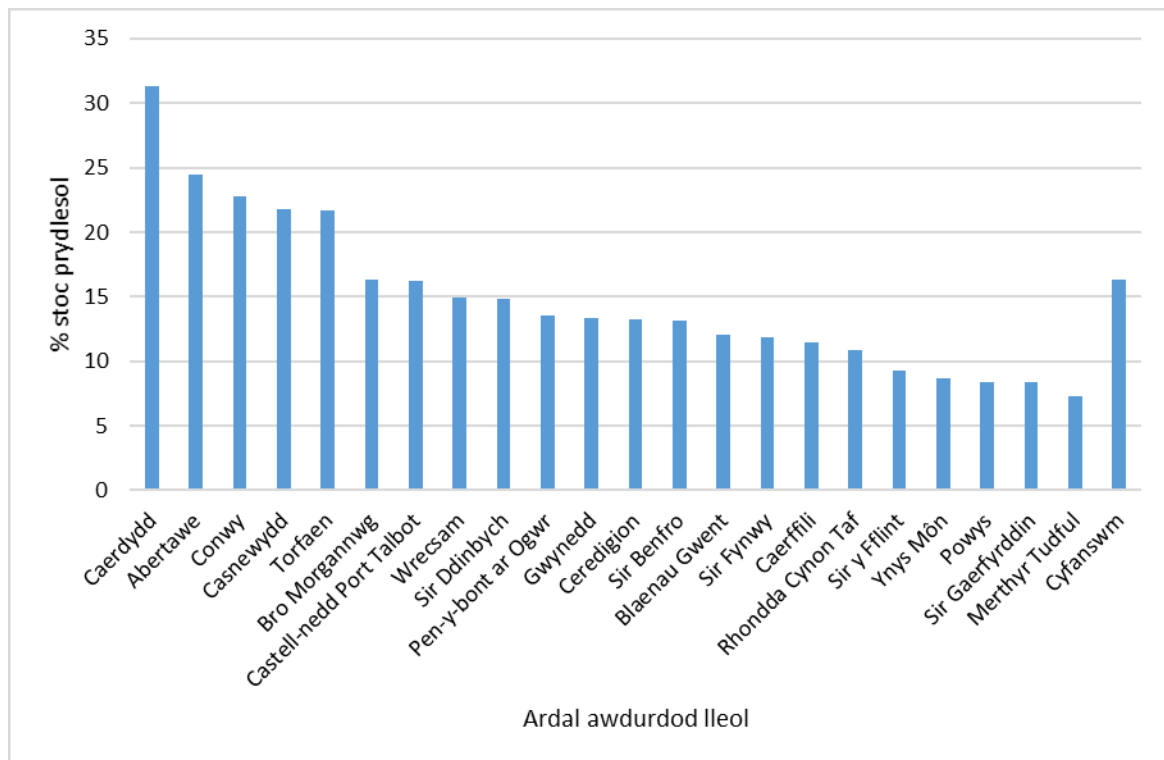
Tabl 2. 2: Amcangyfrifon o'r stoc o eiddo prydlesol yng Nghymru

	Tai	Fflatiau	Cyfanswm
Data treth eiddo cyngor VOA (n)	1,222,670	198,280	1,420,950
Data eiddo treth cyngor VOA (%)	86.0	14.0	100.0
% rhydd-ddaliadau (data gwerthu CAD)	96.4	4.6	100.0
% prydlesol (data gwerthu CAD)	3.6%	95.4%	12%
Amcangyfrif stoc o brydlesi (n)	44,016	189,159	235,175
Amcangyfrif stoc o brydlesi (%)	-	-	16.3%

Ffynhonnell: Data a Dalwyd am Brisiau Asiantaeth y Swyddfa Brisio a Chofrestrfa Tir (cyfrifiadau awduron)

2.6 Dosberthir y stoc amcangyfrifedig hon o eiddo prydlesol yn anwastad ar draws awdurdodau lleol Cymru (Ffigur 2.1; Atodiad A). Er enghraifft, yng Nghaerdydd, amcangyfrifir bod bron i draean o'r stoc dai yn eiddo prydlesol (31.4%), dwbl y cyfartaledd ledled Cymru (16.3 %) a mwy na phedair gwaith y 7.3% ym Merthyr Tudful.

Ffigur 2. 17: Amcangyfrif stoc yr eiddo prydlesol gan awdurdod lleol(%)



Ffynhonnell: Data stoc o gofnodion Treth Cyngor Asiantaeth y Swyddfa Brisio; Data llif gwerthiant Data a Dalwyd am Brisiau'r Gofrestrfa Tir 2004/5 - 2018/19

2.7 Mae'r data VOA yn gyfyngedig o ran yr hyn arall y gellir ei gasglu am y farchnad brydlesol yng Nghymru, felly trown yn awr i archwilio Data a Dalwyd am Brisiau'r Gofrestrfa Tir³ i roi mewnwelediad pellach i

³ Yn cynnwys data Cofrestrfa Tir EM © Hawlfraint a chronfa ddata'r Goron ar gyfer 2019.

gymeriad a dosbarthiad llif cartrefi prydlesol a werthir yng Nghymru . Mae'r set ddata hon yn darparu gwybodaeth am werthiannau eiddo preswyl yng Nghymru a Lloegr, wedi'i werthu am werth llawn y farchnad⁴ a'i gyflwyno i'r Gofrestrfa Tir. Mae'r Gofrestrfa Tir yn cofnodi a yw'r tir yn cael ei ddal fel rhydd-ddaliad neu brydles, ond mae dau beth i'w nodi. Yn gyntaf, gall teitl y Gofrestrfa Tir ymwneud â sawl plot unigol mewn perchnogaeth wahanol a gall gynnwys sawl eiddo unigol, ac yn ail, nid oes angen cofrestru pob gwerthiant tir a gall y rhain gynnwys prydlesi sydd am dymor o saith mlynedd neu lai. Gall hyn fod yn broblem wrth ddehongli peth o'r dadansoddiad isod (h.y., gellir cofrestru bloc o fflatiau fel un teitl ac yn eiddo i un landlord rhydd-ddaliadol ac felly gael ei gofrestru fel fflatiau rhydd-ddaliadol)⁵.

Pwysigrwydd prydlesu i farchnad eiddo Cymru

- 2.8 Data â Thâl Pris y Gofrestrfa Tir ar gyfer yr holl drafodion gwerthu yng Nghymru am y cyfnod 2004/5 i 2018/19 yn dangos bod 654,115 o drafodion eiddo preswyl wedi'u cofnodi, yn cynnwys 522,188 o eiddo unigryw. Ffurfiodd lesddaliad 11.9% o'r holl werthiannau eiddo yn ystod y cyfnod cyfan hwn, gan gynnwys 72,128 o werthiannau prydlesol. Gan ddisgowntio gwerthiannau lluosog o'r un eiddo yn ystod y cyfnod,

Mae'r data hwn wedi'i drwyddedu o dan Drwydded Llywodraeth Agored v3.0.

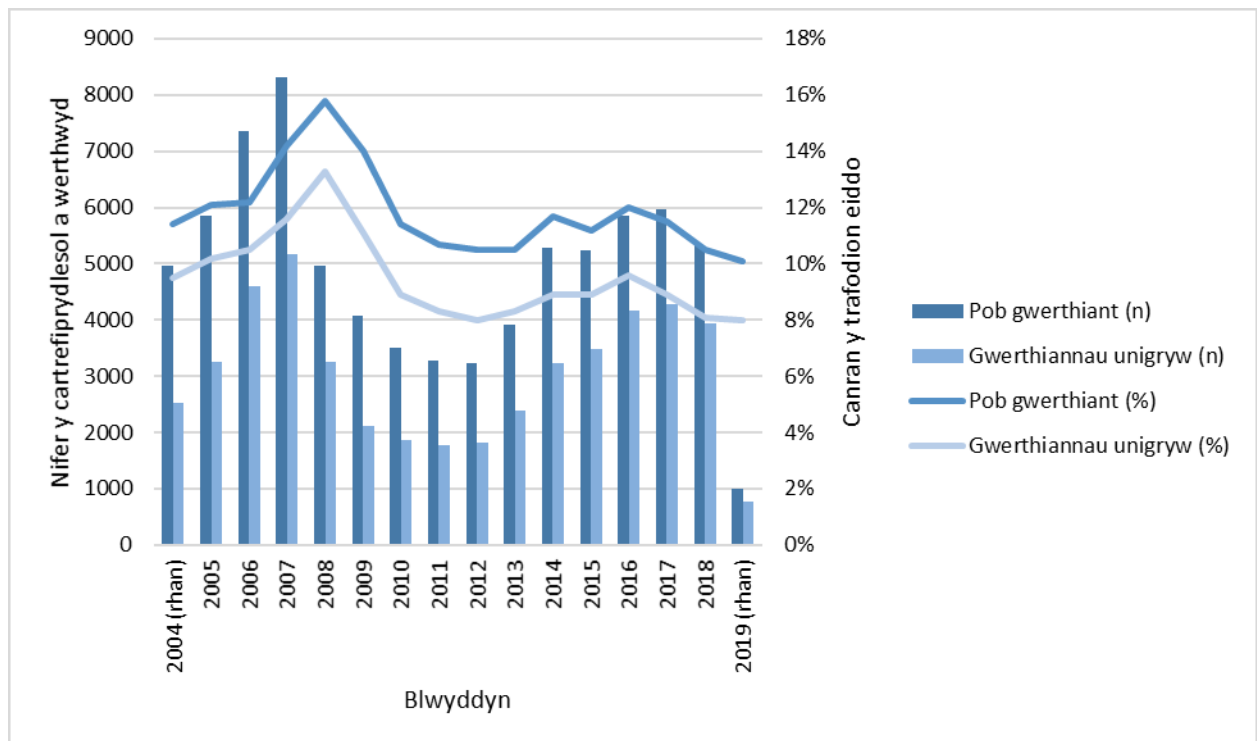
⁴ Mae gwerthu am werth llawn y farchnad yn golygu na thrafodwyd y cartrefi am brisiau gostyngedig. Er enghraifft, nid oeddent yn gartrefi a drosglwyddwyd rhwng aelodau'r teulu nac yn cael eu hadeiladu a'u gwerthu gan ddatblygwyr i gymdeithasau tai am bris gostyngedig fel rhan o rwymedigaethau cynllunio.

⁵ Gwerthwyd 1560 o fflatiau rhydd-ddaliadol yng Nghymru yn ystod y cyfnod 2004/5 i 2018/19. Roedd cyfanswm o 14.5 y cant yn eiddo newydd. Newidiodd cyfran y fflatiau rhydd-ddaliadol adeiladau newydd dros amser gyda chyfrannau uwch yn cael eu gwerthu yn y cyfnod cyn yr argyfwng ariannol 2007. O edrych ar rai o'r eiddo a werthwyd yn 2018, mae rhai yn gartrefi rheolaidd, rhai mewn adeiladau uwchben siopau neu dafarndai a gall rhai sy'n nodi fel rhydd-ddaliad hefyd gael eu cofrestru'n anghywir. Yn ogystal, wrth ystyried y gallai rhai fflatiau rhydd-ddaliadol fod yn flociau o fflatiau sydd wedi'u cofrestru mewn un teitl Cofrestrfa Tir, rhaid bod yn ofalus wrth ddehongli data sy'n ymwneud â'r categori hwn o werthu eiddo.

ffurfiodd lesddaliadau 62,613 o werthiannau cartrefi unigol neu unigryw neu 9.5% o'r stoc o dai a werthwyd o leiaf unwaith yn ystod 2004/5 i 2018/19. Mae'r dadansoddiad isod yn seiliedig ar y trafodion hyn.

- 2.9 Dros amser mae nifer y cartrefi prydlesol a werthir yn y farchnad wedi newid, sy'n cynnwys rhan fwy o'r farchnad yn enwedig cyn argyfwng ariannol 2008/9 (15.8% o'r holl werthiannau neu 13.3% o'r gwerthiannau unigryw cyntaf) ac yn fwy diweddar yn cyrraedd uchafbwynt eto yn ystod 2016 (12% o'r holl werthiannau a 9.6% o'r gwerthiannau unigryw). Yn ystod misoedd cyntaf 2019, roedd prydlesi yn ffurfio 10.1% o'r holl werthiannau ac 8.0% o'r gwerthiannau unigryw (Ffigur 2.2).

Ffigur 2. 18 : Cartrefi lesddaliad a werthir ac fel cyfran o'r holl werthiannau a'r holl drafodion eiddo unigryw cyntaf, 2004/5 i 2018/9.



Ffynhonnell: Data â Thâl Pris y Gofrestrfa Tir

Math o eiddo

2.10 Mae Tabl 2.3 yn dangos dosbarthiad cartrefi ar draws rhydd-ddaliad/les-ddaliad a math o eiddo. Mae'r dadansoddiad hwn yn cael gwared ar ail-werthiannau wrth i fflatiau gael eu gwerthu ychydig yn amlach yn ystod y cyfnod astudio a byddai hyn yn chwyddo cyfran y cartrefi prydlesol a fflatiwyd (ychydig bach, gyda 63% o dai yn cael eu gwerthu unwaith yn unig yn ystod y cyfnod hwn o'i gymharu â 61% o fflatiau). Mae'r tabl yn dangos hynny yn ystod y cyfnod 2004/5 i 2018/19, Roedd 9.5% o'r holl werthiannau unigryw⁶ o brydlesi a 90.5% o gartrefi rhydd-ddaliadol. Yn ogystal, roedd 3.6% o'r tai a werthwyd yn prydlesol a 4.6% o'r fflatiau yn rhydd-ddaliadol.

Tabl 2. 3: Eiddo unigryw wedi'u gwerthu 2004/5 i 2018/19 yn ôl deiliadaeth a math o eiddo (% deiliadaeth)

		Rhydd-ddaliad	Prydles	Cyfanswm
Tai	Rhif	459,380	17,350	476,730
	%	96.4	3.6	100.0
Fflatiau	Rhif	1,506	31,260	32,766
	%	4.6%	95.4%	100.0
Cyfanswm	Rhif	460,886	48,610	509496
	%	90.5%	9.5%	100.0

Ffynhonnell: Data â Thâl Pris y Gofrestrfa Tir (DS: Efallai na fydd yn gyfystyr â 100 oherwydd talgrynnu)

⁶ Mae set Data Pris y Talwyd y Gofrestrfa Tir yn cynnwys ail-werthu'r un annedd yn ystod y cyfnod dan sylw. Pan oedd y cartref wedi'i brynu a'i werthu fwy nag unwaith (roedd hyn yn cyfrif am 22% o'r holl werthiannau) roedd y dadansoddiad yn yr adroddiad hwn yn cynnwys gwerthiant cyntaf pob annedd yn unig. Cyfeiriwn at hyn fel gwerthiant unigryw er mwyn osgoi chwyddo cyfrannau'r *eiddo* a ddelir ar sail lesddaliad neu rydd-ddaliad.

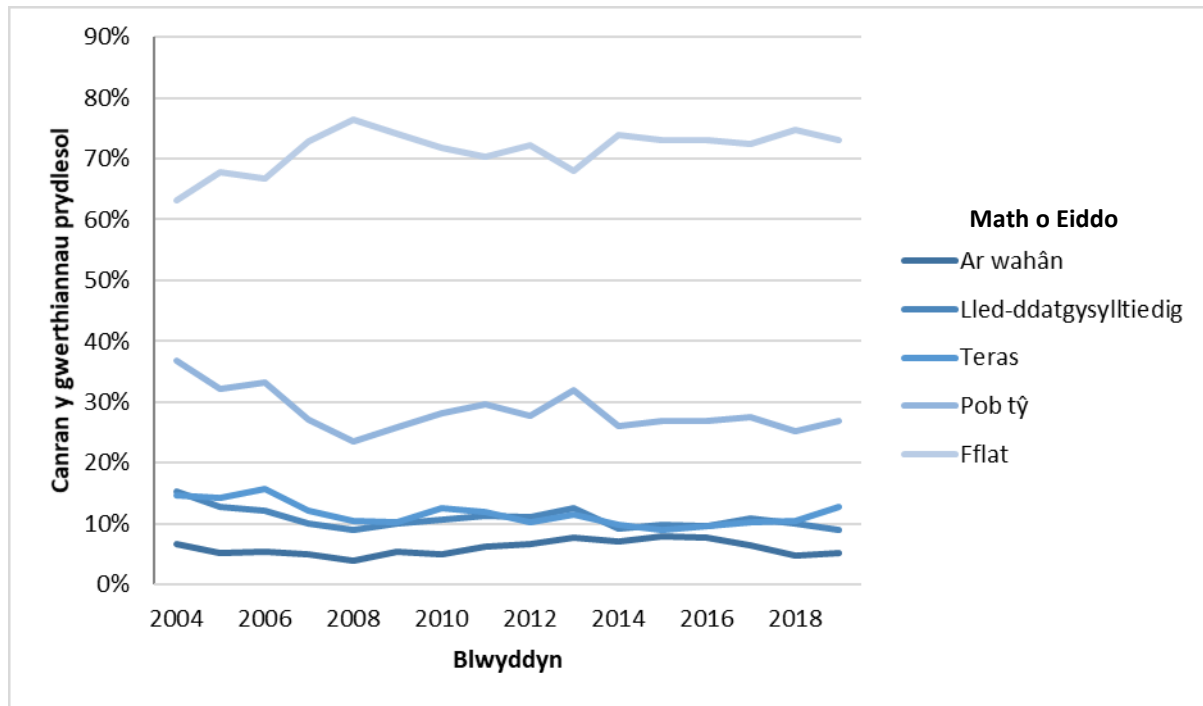
2.11 Y rhan fwyaf o eiddo prydlesol (64.3%) gwerthu yn ystod y cyfnod 2004/5 i 2018/19 yn fflatiau gyda thai yn cynnwys 35.7% o'r holl brydlesi a werthwyd (Tabl 2.4), er bod cyfran y gwahanol fathau o eiddo prydlesol wedi newid dros amser gyda thai yn fwy diweddar yn cynnwys cyfran lai o werthiannau prydlesol (Ffigur 2.3). Roedd tai yn ffurfio 37% o werthiannau prydlesol yng Nghymru yn 2004 ond erbyn 2019 roedd y gyfran hon wedi gostwng i 27%. Cynyddodd cyfran y fflatiau tuag at uchafbwynt cylch y farchnad yn 2007/8 ac, ar ôl cwymp bach yn dilyn yr argyfwng ariannol, fe'i cynhaliwyd ar lefel gymharol gyson sy'n cynnwys bron i dri chwarter yr holl werthiannau prydlesol. Mae tai pêr a theras wedi lleihau ychydig o'r cyfnod cyn 2007/8 gan ffurfio tua 15% yr un yn 2004 ond 9 a 12% yn y drefn honno erbyn 2019.

Tabl 2. 4 : Eiddo prydlesol unigryw yn ôl y math o eiddo estynedig a werthir 2004/5 i 2018/19 (% lesddaliadau)

	Rhif	%
Ar wahân	3,684	7.60%
Fflatiau	31,260	64.30%
Lled-ddatgysylltiedig	6,968	13.80%
Teras	6,698	14.30%
Cyfanswm	48,610	100.00%

Ffynhonnell: Data â Thâl Pris y Gofrestrfa Tir

Ffigur 2. 19 : Pob gwerthiant prydlesol yn ôl math o eiddo a blwyddyn a werthwyd 2004/5 i 2018/19

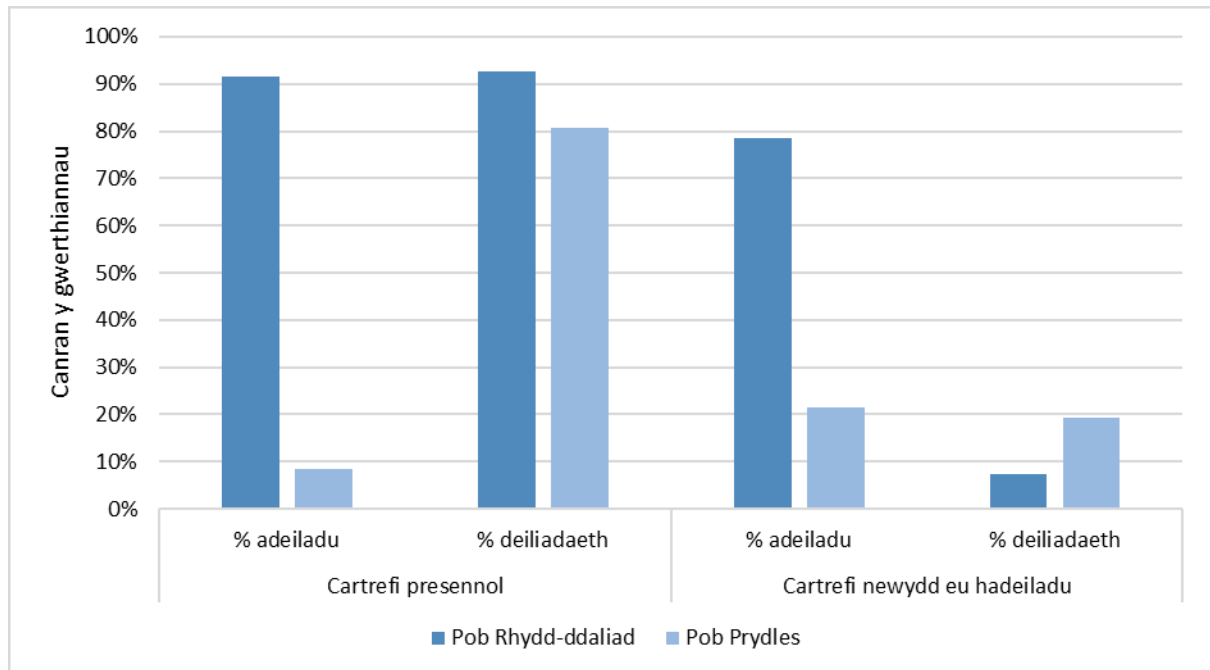


Ffynhonnell: Data â Thâl Pris y Gofrestrfa Tir

Stoc bresennol a newydd

2.12 Ar draws yr holl drafodion gwerthu yng Nghymru yn ystod y cyfnod 2004/05 - 2018/19, roedd 8.5% yn gartrefi newydd eu hadeiladu a 91.5% yn werthiannau cartrefi presennol (Ffigur 2.4). Roedd cyfran fwy o werthiannau adeiladau newydd yn brydlesol (21.4%) o gymharu â dim ond 8.4% o'r cartrefi presennol a werthwyd a 19.2% o'r holl gartrefi prydlesol yn adeiladau newydd o gymharu â dim ond 7.4% o'r rhydd-ddaliadau a werthwyd. Felly mae cartrefi newydd yn fwy tebygol o fod yn brydlesol na rhydd-ddaliadol gan fod mwy o fflatiau wedi'u hadeiladu yn ystod y blynyddoedd diwethaf. Roedd cyfanswm o 22.2% o gartrefi newydd yn fflatiau yn ystod y cyfnod hwn, ond dim ond 6.4% o'r gwerthiannau cartrefi presennol oedd fflatiau.

Ffigur 2. 20: Pob gwerthiant yn ôl deiliadaeth ac a yw adeilad newydd neu statws cartrefi presennol



Ffynhonnell: Data â Thâl Pris y Gofrestrfa Tir

- 2.13 Mae Tabl 2.5 yn dangos cyfansoddiad y farchnad gwerthu breswyl gyfan yn ystod cyfnod yr astudiaeth. Mae'n dangos bod 83.5% o'r holl werthiannau preswyl yng Nghymru o dai rhydd-ddaliadol presennol, 6.7% yn dai rhydd-ddaliadol newydd a 4.8% yn fflatiau prydlesol presennol. Ffurfiwyd tai prydlesol adeiladau newydd yn llai na 1% o'r holl werthiannau, tra bod fflatiau adeiladu newydd ar brydles yn ffurfio 1.4% o gyfanswm marchnad werthu cartrefi unigryw unigol. O'r *holl werthiannau* yn y farchnad, gan gynnwys ail-werthu, roedd fflatiau adeiladu newydd a fflatiau presennol yn cynnwys cyfran fwy (Tabl 2.6).

Tabl 2. 5 : Gwerthiannau eiddo unigryw yng Nghymru yn ôl math o eiddo a math o adeilad 2004/5-2018/19

	Cartref presennol		Adeiladu newydd		Cyfanswm
	Tŷ	Fflat	Tŷ	Fflat	
Rhydd-ddaliad (n)	425,388	1,313	33,992	193	460,886
Prydles (n)	14,984	24,311	2,366	6,949	48,610
Cyfanswm (n)	440,372	25,624	36,358	7,142	509,496
Rhydd-ddaliad (%)	83.5	0.3	6.7	0.0	90.5
Prydles (%)	2.9	4.8	0.5	1.4	9.5
Cyfanswm (%)	86.4	5.0	7.1	1.4	100.0

Ffynhonnell: Data â Thâl Pris y Gofrestrfa Tir

Tabl 2.6: Pob gwerthiant eiddo preswyl yng Nghymru yn ôl math o eiddo a math o adeilad 2004/5-2018/19

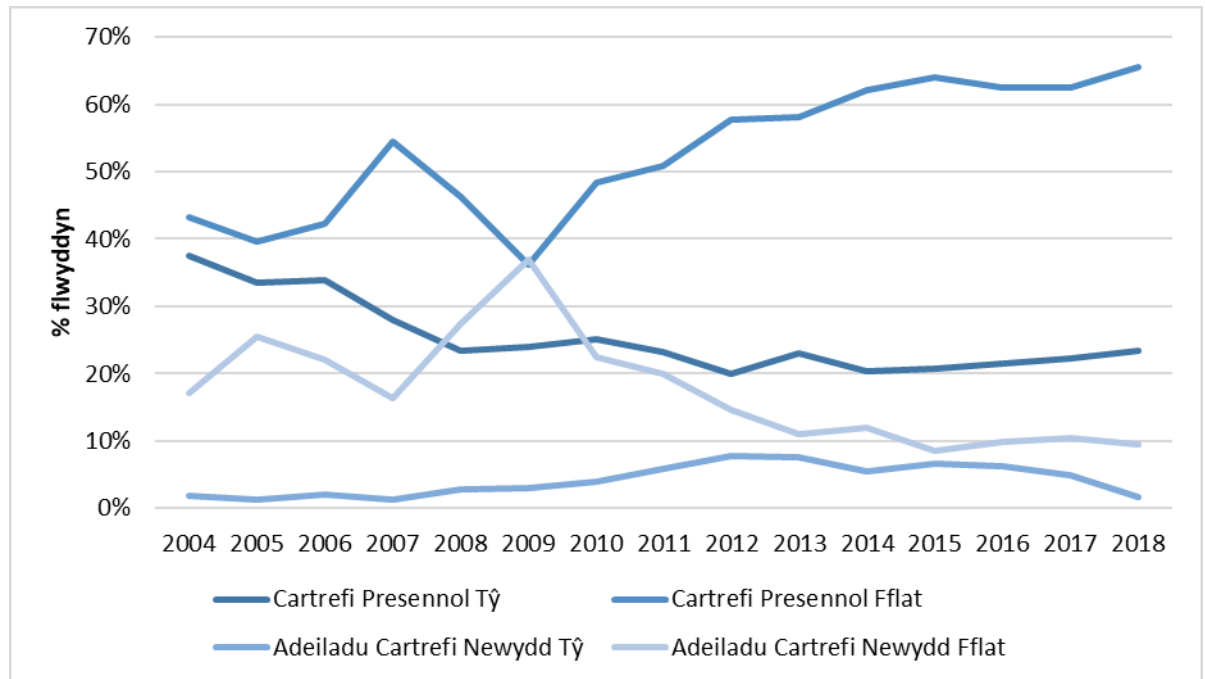
	Cartref presennol		Adeiladu newydd		Cyfanswm
	Tŷ	Fflat	Tŷ	Fflat	
Rhydd-ddaliad	530,429	1,707	43,576	272	575,984
Prydles	20,236	41,569	2,947	13,376	78,128
Cyfanswm	550,665	43,276	46,523	13,648	654,112

Rhydd-ddaliad	81.1	0.3	6.7	0.0	88.1
Prydles	3.1	6.6	7.1	2.1	11.9
Cyfanswm	84.2	6.6	7.1	2.1	100.0

Ffynhonnell: Data â Thâl Pris y Gofrestrfa Tir

2.14 Mae cyfansoddiad gwerthiannau'r farchnad hefyd wedi newid dros amser (Ffigur 2.5). Yn 2004, roedd lesddaliadau yn cynnwys tai a fflatiau presennol yn bennaf ac ychydig o dan un rhan o bump yn fflatiau adeiladu newydd gydag ychydig iawn o dai adeiladu newydd. At ei gilydd, mae gwerthiannau adeiladau newydd, fel cyfran o'r farchnad gwerthu prydlesol, wedi gostwng yn ystod y cyfnod 2004/5 - 2018/9 cyfnod. Roedd fflatiau adeiladu newydd yn cynnwys cyfran fwy o'r cartrefi a werthwyd yng Nghymru cyn yr argyfwng ariannol 2008/9, gan gyrraedd uchafbwynt ar 37% o'r holl brydlesi a werthwyd yn y farchnad yn ystod 2009. Cododd tai newydd o 1.9% o'r holl werthiannau prydlesol yn 2004 i bron 8% o'r holl werthiannau prydlesol yn ystod 2012 ond ers hynny maent wedi disgyn yn ôl i'w lefelau yn 2004. Mae hyn yn awgrymu symud yn gynharach i ffwrdd o adeiladu tai prydlesol yng Nghymru na chanfyddiad adroddiad CMA (2020) lle newidiodd y duedd hon yn 2017 yn unig (gweler para. 1.32).

Ffigur 2. 21: Gwerthwyd yr holl werthiannau prydlesol yn ôl math o eiddo a blwyddyn 2004 i 2018 yng Nghymru



Ffynhonnell: Data â Thâl Pris y Gofrestrfa Tir

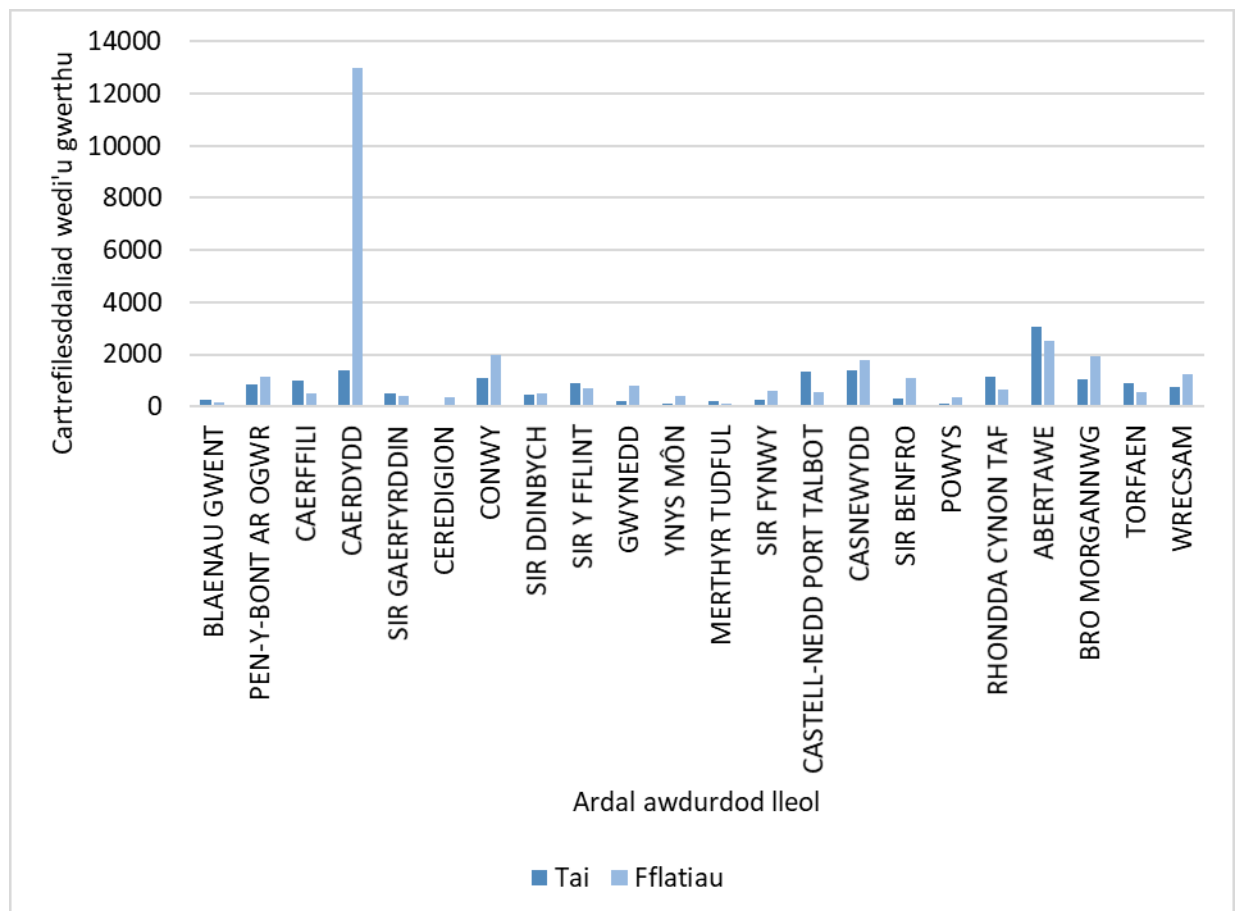
Daearyddiaeth

2.15 Mae dosbarthiad cartrefi prydlesol yng Nghymru yn gysylltiedig â nifer y cartrefi ym mhob awdurdod lleol (yn seiliedig ar y cyfrif anheddau sy'n deillio o Asiantaeth y Swyddfa Brisiol), gyda chyfran fwy o brydlesi mewn awdurdodau lleol â mwy o gartrefi⁷. Mae rhywfaint o amrywiad daearyddol yn y cydbwysedd rhwng tai prydlesol a fflatiau. Mae Ffigur 2.6 a 2.7 yn dangos nifer absoliwt y gwerthiannau prydlesol a gwerthiant prydlesi fel cyfran o'r holl werthiannau ym mhob ardal

⁷ Defnyddiwyd profion ystadegol i amcangyfrif cryfder y berthynas. Canlyniadau profion cydberthynas Pearson oedd 0.64 ar gyfer tai prydlesol a 0.73 ar gyfer fflatiau prydlesol o'u cymharu â nifer yr anheddau ar gofnodion treth gyngor ar gyfer pob ardal awdurdod lleol. Ychydig iawn o berthynas sydd gan y niferoedd ger 0, ac mae'r niferoedd sy'n agosach at 1 yn dangos perthynas gref iawn. Yn yr achos hwn, felly, mae'r gwerthoedd yn dynodi cysylltiad cymharol gryf rhwng nifer y prydlesi a nifer y cartrefi mewn ardal awdurdod lleol. Nid yw'r berthynas yn berffaith (nid yw'n cyfateb i un) ac felly rydym yn gweld rhywfaint o amrywiad daearyddol yn nosbarthiad tai a fflatiau prydlesol.

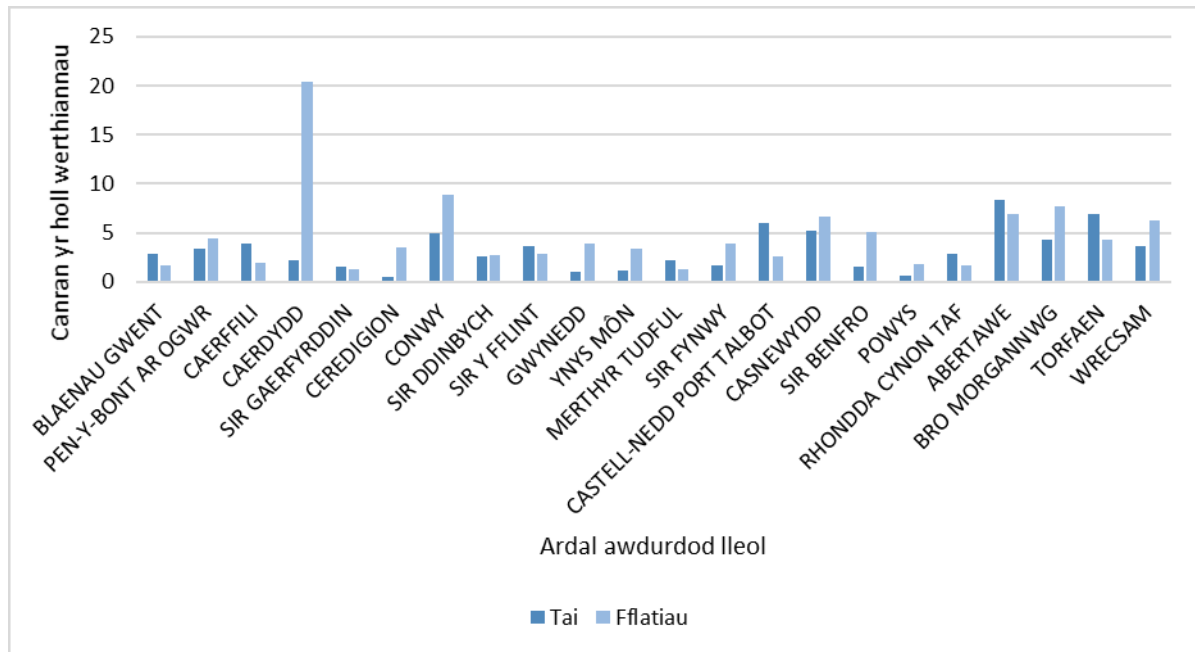
awdurdod lleol yng Nghymru. Mae'r siartiau hyn yn dangos mai Caerdydd sydd â'r gwerthiant mwyaf unigryw o fflatiau prydlesol gyda 12,987 wedi'u gwerthu yn ystod 2004/05 - 2018/19 roedd hynny'n ffurfio 20.4% o'r holl werthiannau marchnad lleol, ac Abertawe oedd y mwyaf o werthiannau tai prydlesol gyda 3,074 wedi'u gwerthu a oedd yn ffurfio 8.4% o'r holl werthiannau marchnad lleol.

Ffigur 2. 22: Cartrefi prydlesol unigryw a werthir yn ôl math o eiddo ac ardal awdurdod lleol, 2004/5 i 2018/19 (Rhif)



Ffynhonnell: Data â Thâl Pris y Gofrestrfa Tir

Ffigur 2. 23: Cartrefi prydlesol unigryw a werthir yn ôl math o eiddo ac awdurdod lleol, 2004/5 i 2018/19 (% o'r holl werthiannau)

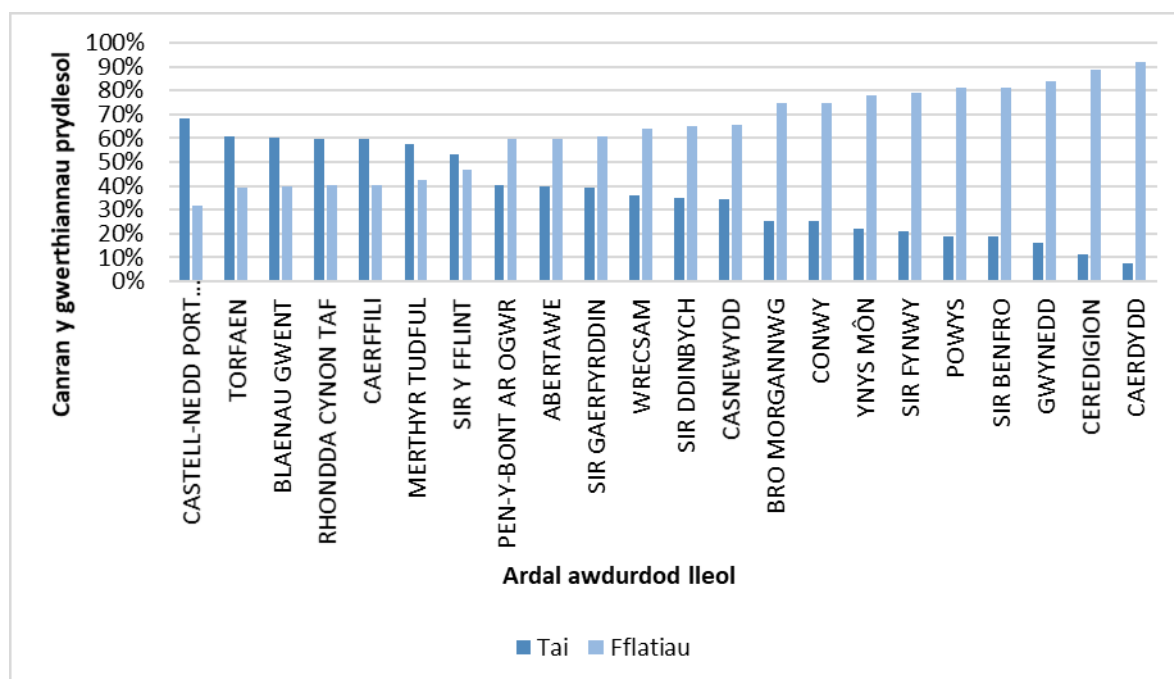


Ffynhonnell: Data â Thâl Pris y Gofrestrfa Tir

2.16 Mae gwahaniaeth daearyddol rhwng cyfran y tai prydlesol neu'r fflatiau ym mhob ardal awdurdod lleol (Ffigur 2.8). Mae maint y farchnad dai leol yn wahanol ym mhob ardal awdurdod lleol felly mewn termau absoliwt mae dosbarthiad yr holl dai prydlesol a fflatiau yn edrych ychydig yn wahanol. Er enghraifft, yn Blaenau Gwent roedd y 293 o dai prydlesol a werthwyd yn 61% o'r holl gartrefi prydlesol a werthwyd yn yr ardal, ond yng Nghaerdydd roedd y 1575 o dai prydlesol a werthwyd yn cynrychioli yn unig 9% o'r holl gartrefi prydlesol a werthwyd. Roedd bron i ddwy ran o dair o werthiannau prydlesol yn Castell-nedd Port Talbot, Torfaen, Blaenau Gwent, Rhondda Cynon Taf, Caerffili a Merthyr Tudful yn dai tra mai fflatiau oedd y gyfran amlycaf o werthiannau prydlesol yn yr awdurdodau lleol eraill. Mae dosbarthiadau

Ardal y SYG⁸ yn nodi bod y rhain yn ardaloedd sydd ag etifeddiaeth mwyngloddio, a allai eistedd y tu ôl i nifer anghymesur tai prydlesol yn yr ardaloedd hyn. Castell-nedd Port Talbot oedd â'r gyfran fwyaf o dai prydlesol a werthwyd (68% o'r holl drafodion prydlesol) a Chaerdydd oedd â'r gyfran fwyaf o werthiannau fflat ar brydles (92% o'r holl drafodion prydlesol).

Ffigur 2. 24: Gwerthiannau prydlesol unigryw yn ôl math o eiddo ac ardal awdurdod lleol, 2004/5 i 2018/19 (% o'r holl brydlesi a werthwyd)



Ffynhonnell: Data â Thâl Pris y Gofrestrfa Tir

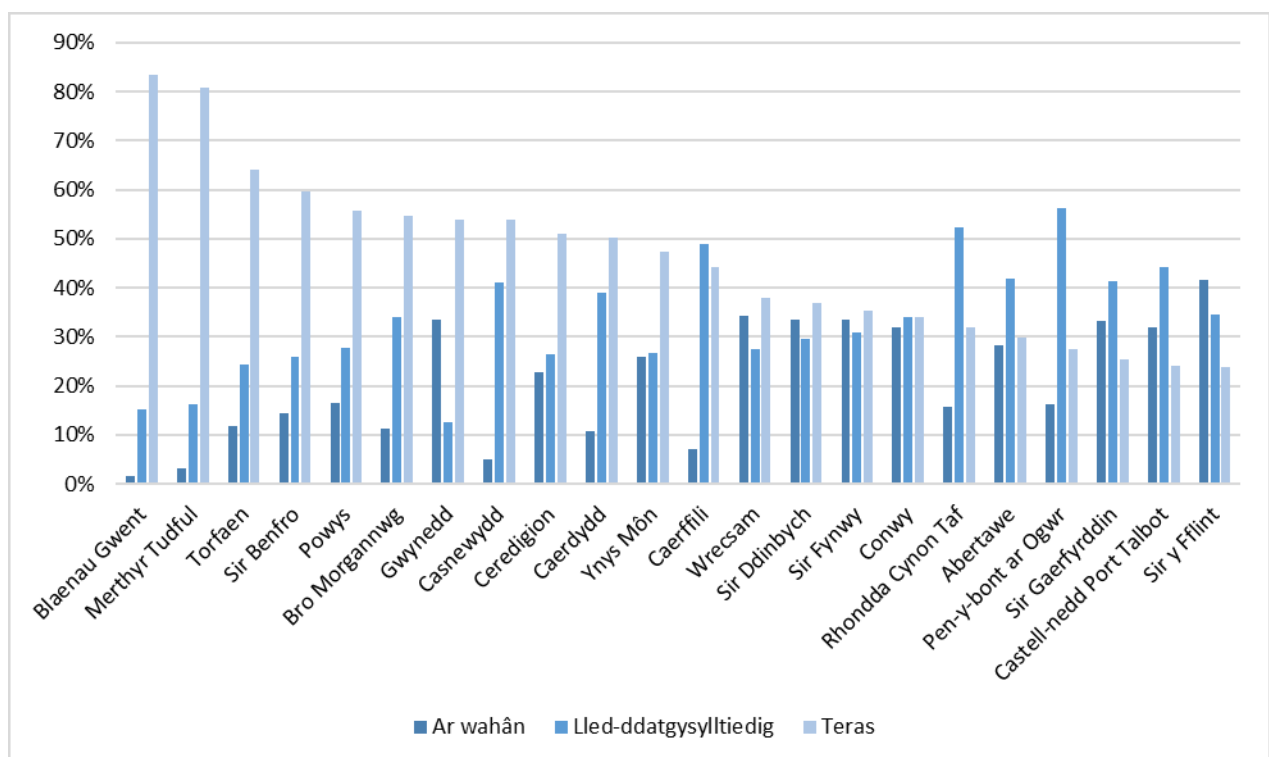
- 2.17 Mae dwysedd uwch prydlesi mewn cytrefi mwy dwys eu poblogaeth, megis Caerdydd, yn cyd-fynd â'r llenyddiaeth academiaidd ar ddefnyddio lesddaliadau. Er enghraifft, Easthope et al. (2014) yn tynnu sylw at y defnydd cynyddol o drefniadau aml-deitl, megis fflatiau ar

⁸ Gweler ymhellach y dosbarthiadau: [Dosbarthiadau Ardal SYG](#)

brydlesi, i ganiatáu ar gyfer creu eiddo preifat mewn lleoliadau trefol dwysedd uchel.

- 2.18 Mae tai prydles yng Nghymru yn gartrefi teras yn bennaf (40.2%), tra bod 38.6% yn gartrefi pâr a 21.2% yn gartrefi ar wahân. Yn yr awdurdodau lleol hynny lle'r oedd cyfran y tai prydlesol yn fwy na chyfran y fflatiau prydlesol fwyaf, mae'r tai prydlesol yn gartrefi teras yn bennaf (Blaenau Gwent 83.5%, Merthyr Tudful 80.8% a Torfaen 64.4%), ond nid yw'r berthynas yn glir (Ffigur 2.9). Mae gan ardaloedd gwledig fel Powys gyfran uchel o gartrefi teras hefyd (55.7%) ac mewn rhai awdurdodau, cartrefi pâr yn bennaf yw cartrefi prydlesol (Rhondda 52.4%, Pen-y-bont ar Ogwr 56.3% ac Abertawe 41.9%).

Ffigur 2. 25: Tai prydles (%) yn ôl math o eiddo ac awdurdod lleol

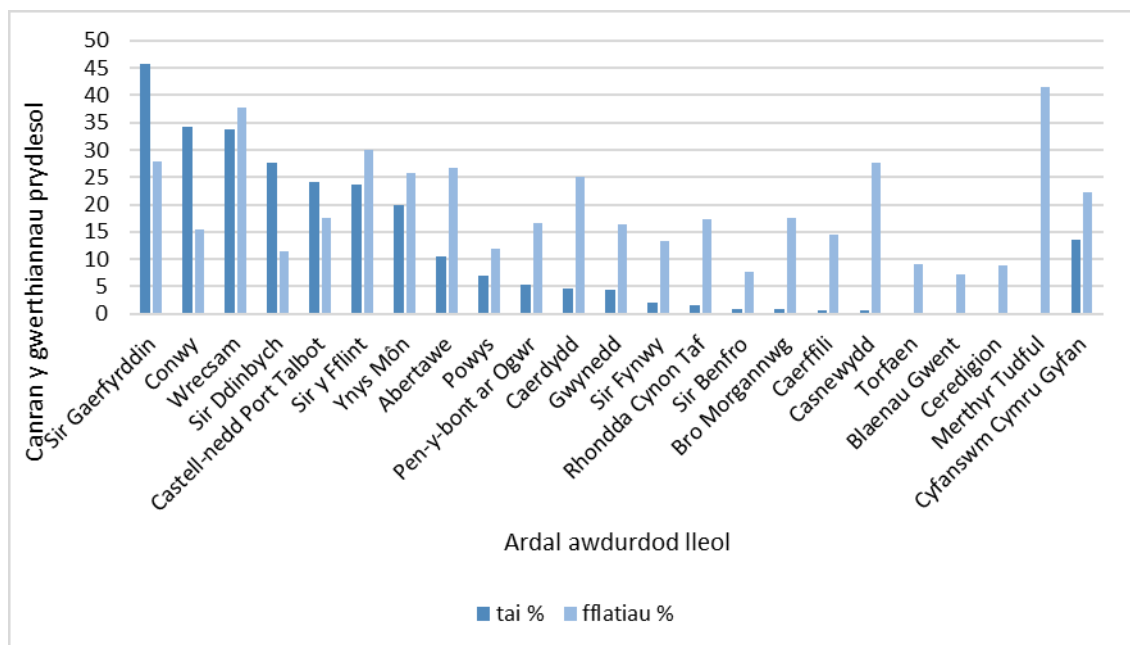


Ffynhonnell: Data â Thâl Pris y Gofrestrfa Tir

- 2.19 Roedd gwerthiant tai lesddaliad yn gymysgedd o gartrefi presennol a chartrefi newydd ac yn amrywio yn ôl daearyddiaeth. At ei gilydd, yng

Nghymru roedd 13.6% o werthiannau tai ar brydles yn adeiladau newydd ac roedd 22.2% o werthiannau fflatiau prydlesol yn adeilad newydd (Ffigur 2.10). Roedd gwahaniaethau amlwg yng nghyfran y tai newydd eu hadeiladu ar draws awdurdodau lleol, gyda 45.7% o dai prydlesol yn adeiladau newydd yn Sir Gaerfyrddin, o gymharu â rhai awdurdodau lleol lle nad oedd tai prydlesol newydd eu hadeiladu. Yn yr un modd, mae cyfran y gwerthiannau fflatiau adeiladau newydd yn amrywio, gyda 41.4% o fflatiau ym Merthyr Tudful yn adeilad newydd o'i gymharu â dim ond 7.3% yn Blaenau Gwent.

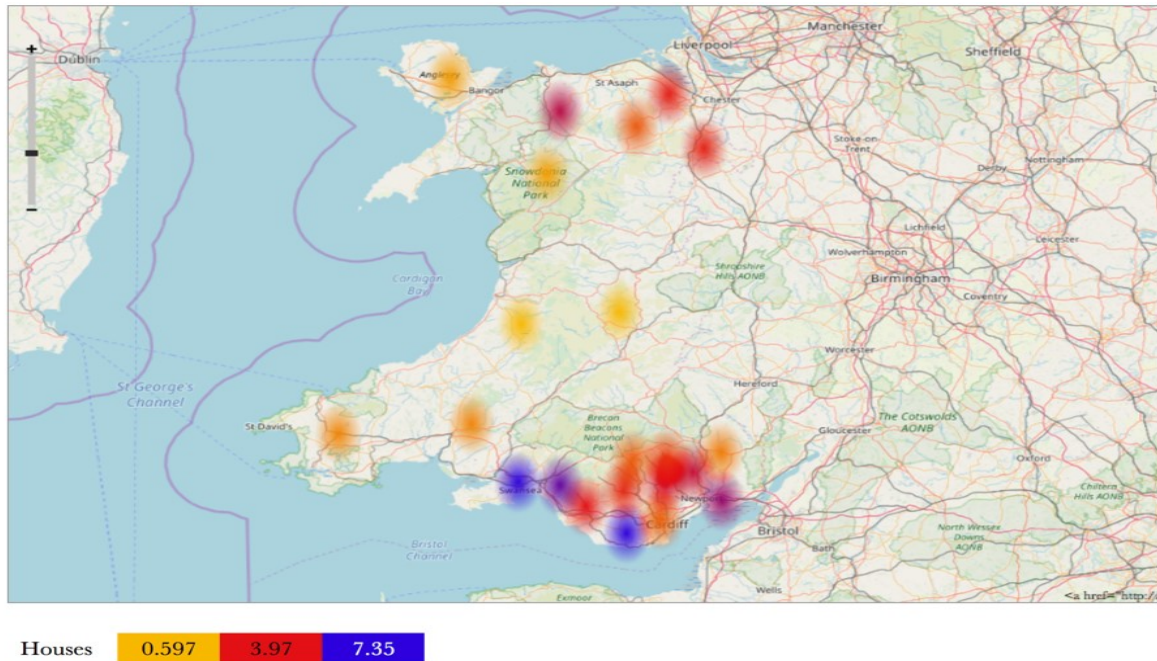
Ffigur 2. 26: Gwerthiant tai a fflatiau ar brydles gan adeilad newydd ac awdurdod lleol



Ffynhonnell: Data â Thâl Pris y Gofrestrfa Tir

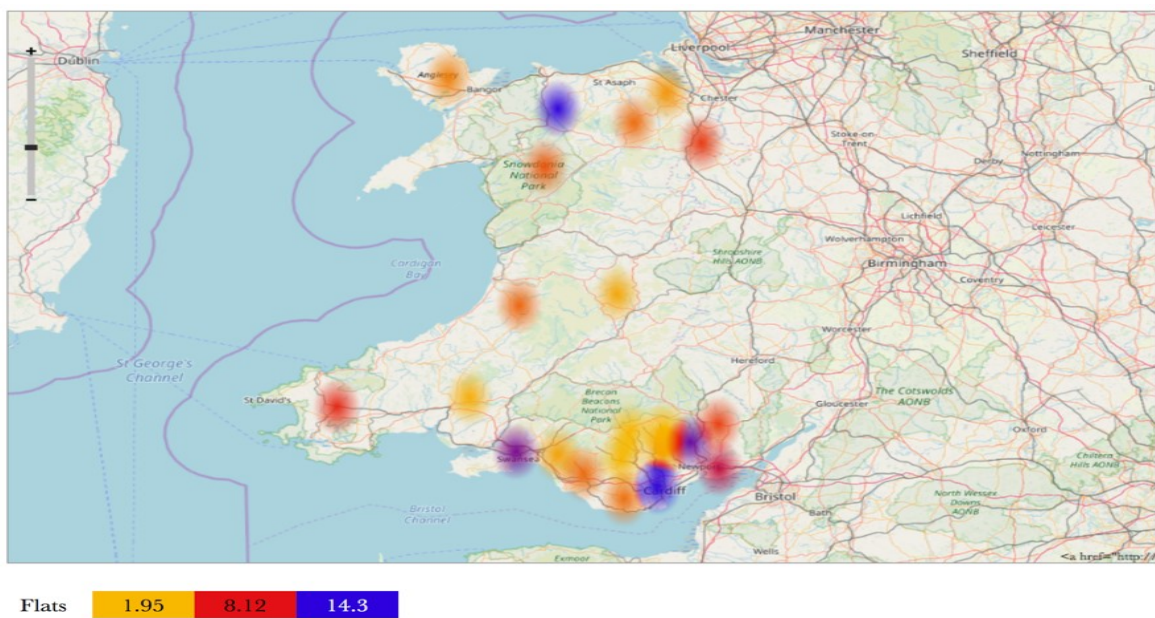
2.20 Mae ffigurau 2.11 a 2.12 yn cynrychioli nifer yr achosion lleol o dai prydlesol a fflatiau fel cyfran o'r holl werthiannau ym mhob ardal awdurdod lleol yn ystod cyfnod yr astudiaeth. Mae'r lliwiau tywyllach yn dynodi nifer uwch o dai prydlesol neu fflatiau yn yr ardal honno.

Ffigur 2. 27 : Map gwres o dai prydles unigryw a werthwyd, 2004/05 a 2018/19 (% o'r holl werthiannau unigryw yn ardal awdurdod lleol)



Ffynhonnell: Data â Thâl Pris y Gofrestrfa Tir (Wedi'i greu gydag OpenHeatMap)

Ffigur 2. 28 : Map gwres o fflatiau prydlesol unigryw a werthwyd, 2004/05 i 2018/19 (% o'r holl werthiannau unigryw yn ardal awdurdod lleol)



Ffynhonnell: Data â Thâl Pris y Gofrestrfa Tir (Wedi'i greu gydag OpenHeatMap)

Gwerthoedd eiddo

2.21 Mae cartrefi prydles yng Nghymru yn cyflawni gwerthoedd marchnad is na chartrefi rhydd-ddaliadol yn rheolaidd. Y pris gwerthu cyfartalog cymedrig ar gyfer eiddo rhydd-ddaliadol a werthwyd yng Nghymru yn ystod 2018 oedd £ 184,317 ac ar gyfer eiddo prydlesol oedd £ 147,536 (Tabl 2.7). Mae'r gwahaniaeth prisiau hwn yn dal ar gyfer pob math o eiddo, a'r unig eithriad i hyn yw fflatiau rhydd-ddaliol, lle gwerthwyd llawer llai o fflatiau rhydd-ddaliadol yn cynrychioli llai na 1% o'r holl gartrefi rhydd-ddaliadol.

Tabl 2. 7: Pris gwerthu yn ôl deiliadaeth a math o eiddo, 2018 (£)

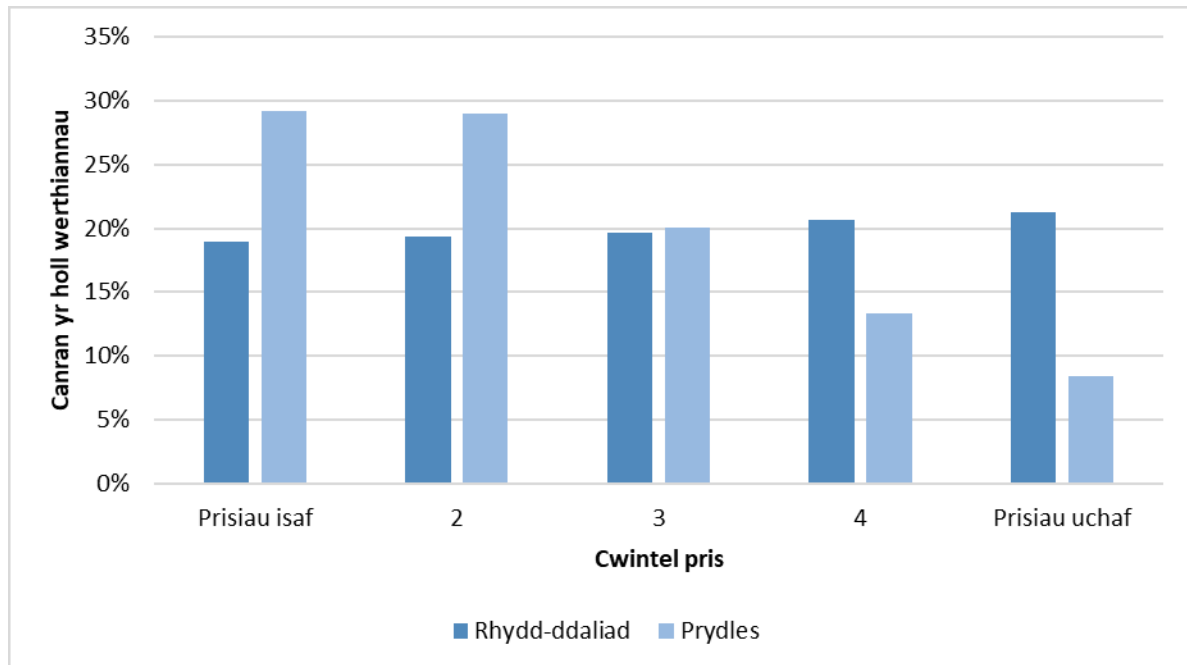
	Prydlesi			Rhydd-ddaliadau		
	Cymedr	Canolrif	N.	Cymedr	Canolrif	N.
Ar wahân	232,862	220,000	261	266,522	240,000	14720
Fflatiau	144,008	121,498	3996	131,271	115,000	141
Lled-ddatgysylltie dig	159,304	147,000	511	163,284	149,260	14062
Teras	122,426	112,500	565	129,175	115,000	16445
Cyfanswm	147,536	125,000	5333	184,317	158,950	45368

Ffynhonnell: Data â Thâl Pris y Gofrestrfa Tir

2.22 Mae Ffigur 2.13 yn darlunio dosbarthiad holl werthiannau 2018 trwy bum band pris cyfartal (cwintelau). Mae'r graff yn dangos bod eiddo prydlesol yn gwyro tuag at y bandiau prisiau tai is, ond mae cyfran y rhydd-ddaliadau ychydig yn fwy yn cael ei chynrychioli ymhlith y bandiau prisiau uwch. Roedd cyfanswm o 29.2% o werthiannau prydlesol yn y band pris isaf gyda dim ond 8.4% yn y band prisiau

uchaf. Mewn cyferbyniad, cyfran y gwerthiannau rhydd-ddaliadol yn y bandiau prisiau isaf ac uchaf oedd 18.9% a 21.3%.

Ffigur 2. 29: Cyfran yr holl werthiannau (%) yn ôl cwintelau prisiau a deiliadaeth, 2018



Ffynhonnell: Data â Thâl Pris y Gofrestrfa Tir

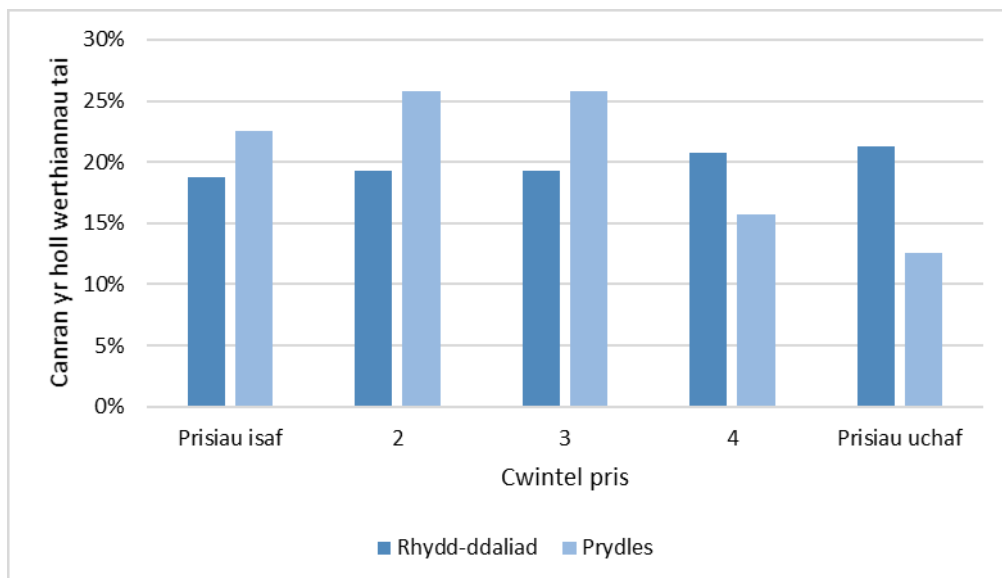
- 2.23 Gan fod y mwyafrif o werthiannau prydlesol yn fflatiau, maent yn tueddu i fod â llai o ystafelloedd gwely ac yn rheoli pris is. Mae ffigurau 2.14 a 2.15 yn dangos dosbarthiad prisiau tai a fflatiau. Yma, gellir gweld bod y mwyafrif o dai prydlesol a werthwyd yng Nghymru yn ystod 2018 yn y bandiau pris isel i ganol (1-3). Ychydig o eiddo prydlesol oedd yn y bandiau prisiau uwch. Nid yw'r dystiolaeth hon yn dangos a oedd y tai yn debyg o ran maint neu arddull (ar wahân i'r gwahaniaeth rhwng llesddaliad/rhydd-ddaliad) ond nodwch ganfyddiad *adroddiad diweddar*u'r Awdurdod Cystadleuaeth a Marchnadoedd (gweler para 3.53 pellach):

'... ar nifer o ystadau rydym wedi gweld tystiolaeth o dai sydd i bob pwrpas yr un peth yn cael eu gwerthu am yr un pris p'un ai'n brydlesol neu'n rhydd-ddaliadol.' (CMA 2020, 26)

Mae hyn yn awgrymu nad yw gwahaniaeth prydlesol yn gostwng y pris ar gyfer tai tebyg o ran maint neu arddull.

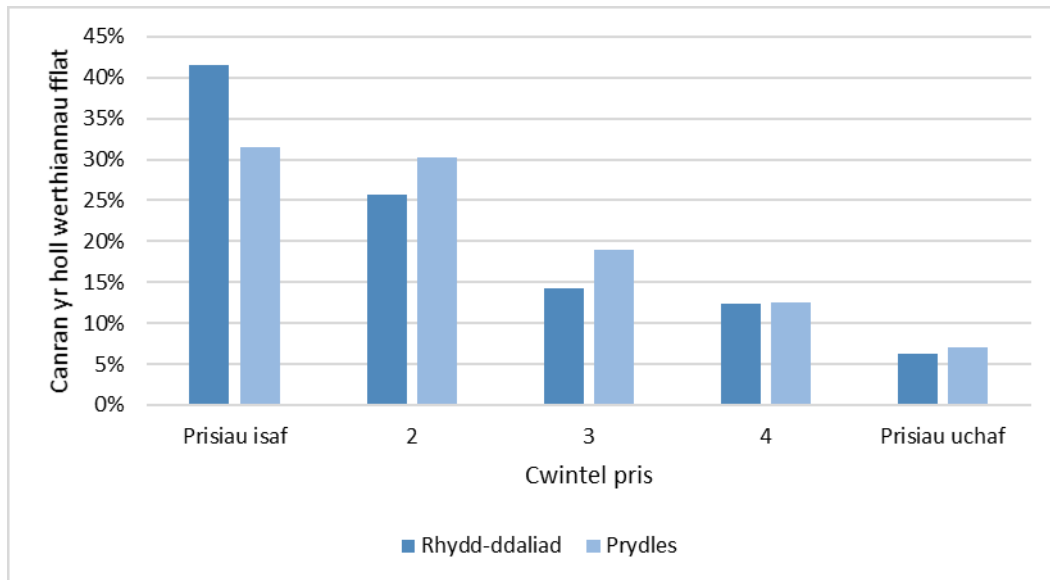
2.24 Roedd y patrwm yn wahanol ar gyfer fflatiau. Cynrychiolwyd fflatiau lesddaliad a rhydd-ddaliad fwyaf yn y band prisiau isaf, ond roedd cyfran fwy o'r fflatiau rhydd-ddaliadol yn y band prisiau hwn (41.8%) na fflatiau prydlesol (31.5%). Efallai bod y canlyniad hwn ar gyfer fflatiau wedi bod yn ganlyniad i'r gymysgedd o gartrefi a werthwyd yn ystod y cyfnod hwnnw gan nad oes llawer o fflatiau rhydd-ddaliadol mewn bandiau prisiau eraill er bod y set ddata yn adlewyrchu'r holl werthiannau ac nid yw'n sampl.

Ffigur 2. 30: Cyfran (%) o'r holl werthiannau tai yn ôl cwintelau prisiau a deiliadaeth, 2018



Ffynhonnell: Data â Thâl Pris y Gofrestrfa Tir

Ffigur 2. 31 : Cyfran yr holl werthiannau fflatiau yn ôl cwintelau prisiau a deiliadaeth, 2018



Ffynhonnell: Data â Thâl Pris y Gofrestrfa Tir

- 2.25 Mae Tabl 2.8 yn dangos gwerthoedd cyfartalog cartrefi a werthwyd yn 2018 yn ôl ardal a deiliadaeth awdurdod lleol. Yn nodweddiadol mae gan gartrefi lesddaliad werthoedd is na chartrefi rhydd-ddaliadol ac maent o bosibl yn fwy ar gael i brynwyr ag incwm is. Yn unol â hynny, ceisiodd y tîm ymchwil ymchwilio i weld a yw prydlesi wedi'u clystyru mewn ardaloedd o amddifadedd. Dim ond cysylltiad gwan sydd rhwng prydlesol ac amddifadedd. Mae cymharu cyfran y cartrefi prydlesol fel cyfran o gyfanswm y cartrefi unigryw a werthir ym mhob awdurdod lleol â dangosyddion amddifadedd yn cynhyrchu cysylltiad gwan ond cadarnhaol rhwng tai prydlesol ac amddifadedd yng Nghymru (cydberthynas Pearson = 0.33) ond cysylltiad gwannach a negyddol rhwng fflatiau ac ardaloedd amddifadedd ($p=0.13$).

Tabl 2. 8: Prisiau gwerthu canolrif yn ôl ardal a deiliadaeth awdurdod lleol, 2018 (£)

		Rhydd-ddaliad	Prydles	Pob gwerthiant
Blaenau Gwent	tŷ	99,710	64,547	98,627
	fflat	38,000	43,158	42,667
	Cyfanswm	99,584	56,419	97,482
Pen-y-bont ar Ogwr	tŷ	166,945	158,339	166,742
	fflat	103,532	109,417	108,736
	Cyfanswm	166,584	126,805	164,066
Caerffili	tŷ	144,602	119,868	143,688
	fflat	135,813	100,172	103,828
	Cyfanswm	144,572	111,142	142,423
Caerdydd	tŷ	259,150	207,791	257,986
	fflat	174,514	152,225	152,508
	Cyfanswm	258,793	155,880	232,050
Sir Gaerfyrddin	tŷ	155,481	135,338	154,971
	fflat	71,057	96,191	93,175
	Cyfanswm	155,310	121,103	153,972
Ceredigion	tŷ	202,556	145,000	202,438

	fflat	300,000	125,633	128,492
	Cyfansw m	202,656	126,258	198,093
Conwy	tŷ	185,807	190,520	185,981
	fflat	110,059	136,027	134,841
	Cyfansw m	185,127	145,216	177,788
Sir Ddinbych	tŷ	171,053	154,752	170,789
	fflat	239,950	135,069	136,289
	Cyfansw m	171,100	139,403	168,897
Sir y Fflint	tŷ	182,921	176,719	182,788
	fflat	120,875	100,729	102,058
	Cyfansw m	182,762	129,225	179,812
Gwynedd	tŷ	178,392	217,167	178,715
	fflat	136,643	112,457	113,790
	Cyfansw m	178,229	124,091	174,441
Ynys Môn	tŷ	194,721	230,691	195,055
	fflat	144,400	203,193	199,998
	Cyfansw m	194,486	206,028	195,444
Merthyr Tudful	tŷ	112,634	73,808	111,956

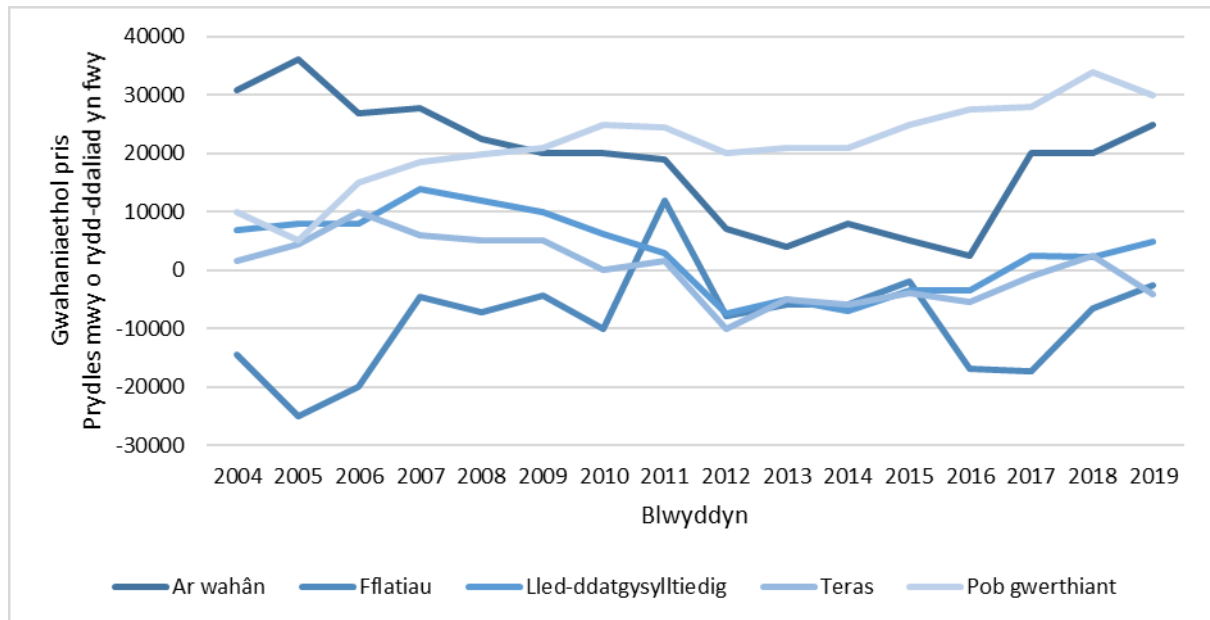
	fflat	88,750	61,529	67,578
	Cyfansw m	112,569	69,510	111,425
Sir Fynwy	tŷ	288,474	224,248	287,547
	fflat	180,000	444,478	434,860
	Cyfansw m	288,157	409,520	298,372
Castell-nedd Port Talbot	tŷ	122,800	135,881	123,378
	fflat	115,500	75,385	76,318
	Cyfansw m	122,796	116,632	122,405
Casnewydd	tŷ	198,001	141,779	195,258
	fflat	106,562	100,689	101,090
	Cyfansw m	197,256	113,597	185,596
Sir Benfro	tŷ	193,636	125,819	192,883
	fflat	105,000	145,184	144,843
	Cyfansw m	193,593	142,002	190,295
Powys	tŷ	209,943	113,990	209,692
	fflat	235,450	74,512	87,923
	Cyfansw m	210,010	77,802	205,977
Rhondda Cynon Taf	tŷ	122,755	129,929	122,879

	fflat	65,278	86,458	85,182
	Cyfanswm	122,679	106,382	122,080
Abertawe	tŷ	175,251	169,962	174,851
	fflat	126,571	148,180	147,796
	Cyfanswm	175,137	156,603	171,911
Bro Morgannwg	tŷ	269,929	206,044	267,500
	fflat	197,667	153,656	154,557
	Cyfanswm	269,726	165,517	254,274
Torfaen	tŷ	174,484	127,087	171,856
	fflat	149,995	83,478	84,782
	Cyfanswm	174,468	111,054	169,084
Wrecsam	tŷ	180,334	169,928	180,081
	fflat	129,500	95,123	96,052
	Cyfanswm	180,274	122,683	176,628
Cyfanswm	tŷ	184,482	158,079	183,724
	fflat	131,271	144,008	143,574
	Cyfanswm	184,317	147,536	180,448

Ffynhonnell: Data â Thâl Pris y Gofrestrfa Tir

2.26 Mae'r gwahaniaethau prisiau rhwng eiddo prydlesol ac rhydd-ddaliadol wedi dal dros y 2004/5-2018/19 cyfnod amser (Ffigur 2.16). Er bod y gwahaniaeth rhwng y prisiau gwerthu eiddo rhydd-ddaliadol dros brydles wedi newid mewn gwerth dros amser, ym mron pob math o eiddo cynhaliwyd y premiwm rhydd-ddaliadol dros gyfnod yr astudiaeth. Yn gyffredinol, mae tai rhydd-ddaliadol wedi cyflawni gwerthoedd ychydig yn uwch yn y farchnad werthu na fflatiau prydlesol, ond yn y cyfnod hyd at yr argyfwng ariannol 2008/9 ac o 2016 i 2018 roedd cartrefi rhydd-ddaliadol werth llai na fflatiau prydlesol. Gall hyn fod yn swyddogaeth o gyfran y fflatiau adeiladu newydd a ddaeth i'r farchnad yn ystod y cyfnod hwn, gan fod adeilad newydd yn draddodiadol yn gorchymyn premiwm beth bynnag. Yn ogystal, gall y gwahaniaethau prisiau rhwng tai prydlesol a rhydd-ddaliadol neu fflatiau fod oherwydd lleoliadau daearyddol amrywiol.

Ffigur 2. 32: Gwahaniaethau prisiau rhwng mathau eiddo rhydd-ddaliol a phrydlesol 2004-2019



Ffynhonnell: Data â Thâl Pris y Gofrestrfa Tir

Cyfyngiadau data a chrynodeb

- 2.27 Nod y dadansoddiad oedd deall maint a dosbarthiad daearyddol y sector tai ar brydles ledled Cymru, ond nid oedd y tîm ymchwil yn gallu tynnu ar set ddata gywir a chyfoes i ddarparu cipolwg ar ddeiliadaethau cyfredol ledled Cymru. Mae data presennol y Gofrestrfa Tir yn gyfyngedig i'r graddau ei fod yn ddibynnol ar Ddata â Thâl Pris y Gofrestrfa Tir, sy'n darparu gwybodaeth am werthiannau eiddo yng Nghymru, fel dangosydd anuniongyrchol o raddau a lledaeniad prydles ledled Cymru. Serch hynny, gwnaed amcangyfrifon o'r stoc lesddaliadau yng Nghymru gan ddefnyddio data Cofnodion Treth Cyngor Asiantaeth y Swyddfa Brisio, gyda'r rhagdybiaeth ganolog bod yr un gyfran o'r stoc bresennol yn cael ei dal ar sail brydlesol â'r eiddo a werthwyd yn ystod 2004/5 i 2018/19.

2.28 Mae'r amcangyfrifon yn yr adroddiad hwn yn awgrymu:

- Mae nifer yr eiddo prydlesol yng Nghymru tua 16% o'r holl eiddo. Mae hwn oddeutu 235,000 eiddo.
- Mae Data a Dalwyd â Phris y Gofrestrfa Tir yn nodi bod prydlesi yn cyfrif am 12% o'r holl drafodion eiddo yng Nghymru gan gynnwys ail-werthiannau (para 2.7), gyda'r mwyafrif o'r trafodion hyn (64.3%) cynnwys fflatiau (para 2.11).
- Mae'n ymddangos bod mwy o eiddo prydlesol yn gyffredinol mewn cytrefi poblog iawn, gyda Chaerdydd ac Abertawe yn 'fannau problemus' Cymru ar gyfer trafodion prydlesol. Mae'r canfyddiadau hyn yn cyd-fynd â'r llenyddiaeth ehangach ar ddefnyddio lesddaliadau, gan gynnwys Easthope et al. (2014), sy'n dod i'r casgliad bod eiddo aml-deitl, fel fflatiau prydlesol, wedi dod yn ymateb cynllunio safonol i fwy o drefoli a dwysáu trefol (gweler Pennod 3 pellach).
- Roedd tai lesddaliad yn cynnwys cyfran fwy o'r farchnad brydlesol mewn ardaloedd ag etifeddiaeth lofaol.
- Mae cartrefi newydd yn fwy tebygol o fod yn brydlesol gan fod cyfran y fflatiau wedi cynyddu.
- Yn gyffredinol mae cartrefi prydles yn rhatach na chartrefi rhydd-ddaliadol ond mae cysylltiad gwan rhwng prydlesol ac amddifadedd.
- Bu dirywiad diweddar yng ngwerthiant tai prydlesol adeiladau newydd gan ddangos effeithiolrwydd ymyriadau Llywodraeth Cymru.

3. Adolygiad Gwybodaeth

- 3.1 Nid yw'r bennod hon yn ceisio ateb y cwestiynau ymchwil yn uniongyrchol. Pwrpas yr adolygiad gwybodaeth yw darparu'r cyd-destun polisi ac academiaidd ar gyfer yr atebion i'r cwestiynau ymchwil hynny.
- 3.2 Mae'r adolygiad gwybodaeth mewn tair adran. Mae'r rhan gyntaf yn ystyried papurau ac adroddiadau polisi swyddogol Llywodraethau'r DU a Chymru sydd wedi cyfrannu'n sylweddol at y ddadl gyfredol ynghylch diwygio lesddaliad.
- 3.3 Prif adroddiad Cymru yn yr adran hon yw *Diwygio Prydlesol Preswyl: Adroddiad Grŵp Tasg a Gorffen (TFG, 2019)*. Er mwyn sicrhau ei fod yn cael ei ddeall yn ei gyd-destun, mae'r tîm ymchwil wedi ei osod yn gronolegol gydag adroddiadau eraill.
- 3.4 Mae ail ran yr adroddiad yn canolbwyntio ar arolwg ac adroddiadau masnach a defnyddwyr.
- 3.5 Mae mwyafrif y gwaith y cyfeirir ato yn yr adran gyntaf a'r ail adran yn canolbwyntio ar Loegr. Fodd bynnag, mae'r fframwaith deddfwriaethol cyfredol yng Nghymru i raddau helaeth yn union yr un fath â fframwaith Lloegr ac roedd y tîm ymchwil o'r farn bod gwerth crynhoi'r meddwl cyfredol yn gronolegol ar brydles i lywio'r ymchwil empeiraidd a rhoi cyd-destun i'r ymchwil a'r canfyddiadau empirig yng ngweddill yr adroddiad.
- 3.6 Mae trydedd ran yr adolygiad gwybodaeth yn ystyried gwaith academiaidd, yn seiliedig ar chwiliad o gronfeydd data cyfreithiol a'r defnydd pragmatig o'r arbenigedd sy'n bodoli yn y tîm ymchwil. Nid yw'r gwaith a ystyrir wedi'i gyfyngu i'r DU nac i gyfraith lesddaliad. Mae'r tîm ymchwil hefyd wedi tynnu ar waith gan ysgolheigion cyfraith eiddo blaenllaw mewn erthyglau a adolygwyd gan gymheiriaid. Roedd hyn yn ymwneud â chyfraith teitl condominiwm a strata i'r graddau bod gwaith

o'r fath yn rhoi mewnwelediadau i ddylunio fframweithiau cyfreithiol ar gyfer eiddo aml-berchnogaeth.⁹

- 3.7 Mae gwaith Comisiwn y Gyfraith ar ddiwygio prydles i hefyd yn darparu cyd-destun pwysig i'r ymchwil hon. Mae gwaith Comisiwn y Gyfraith yn cael ei ystyried ym mhennod 6 ochr yn ochr â'r hyn a ddywedodd cyfranogwyr yn ein hymchwil wrthym am ddiwygio'r gyfraith.
- 3.8 Mae Tabl 1 yn Atodiad B yr Adroddiad hwn yn rhoi trosolwg o'r pwysicaf o'r adroddiadau a gyhoeddwyd rhwng 2017 a 2020 ynghyd â chrynodeb o brif argymhellion a chyrhaeddiad tiriogaethol. Mae'r tabl yn nodi materion penodol sydd naill ai wedi bod yn destun pryder uniongyrchol i lunwyr polisi neu sydd wedi'u codi gan y cyfranogwyr yn ein hymchwil. Mae'n cynnwys dolenni gwe i'r adroddiadau.

Adroddiadau Llywodraeth a Swyddogol

Mynd i'r afael ag Arferion Annheg yn y Farchnad Lesddaliad (DCLG, 2017b)

- 3.9 *Mynd i'r afael ag Arferion Annheg yn y Farchnad Lesddaliad* a gyhoeddwyd ym mis Rhagfyr 2017 oedd adroddiad yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol mewn ymateb i ymgynghoriad o'r un enw a gynhaliwyd rhwng 25 Gorffennaf 2017 - 19 Medi 2017. Gofynnodd yr ymgynghoriad am farn ar wahardd gwerthu tai prydlesol newydd, cyfyngu rhenti tir ac amddiffyn lesddeiliaid rhag gorchmynion meddiant.
- 3.10 Mae'r cyfeiriadau at ddeddfwriaeth yn yr adroddiad yn cyfeirio at gynigion ar gyfer deddfwriaeth ar gyfer Lloegr.

⁹ Mae'r tîm ymchwil wedi tynnu ar ysgolheictod o Awstralia, Canada a'r Unol Daleithiau. Nid ei ffocws oedd manylion cyfreithiol cyfundrefnau cyfreithiol eraill sy'n llywodraethu eiddo aml-berchnogaeth ond ysgolheictod sy'n darparu dadansoddiadau cysyniadol/strategol o'r cyfundrefnau hynny.

3.11 Cynigiodd yr adroddiad :

- Gwahardd prydlesi hir preswyl newydd ar dai, p'un a ydynt yn adeiladau newydd neu'n dai rhydd-ddaliadol presennol, ac eithrio mewn amgylchiadau eithriadol.
- Pan fo rhesymeg eithriadol dros dai prydlesol, rhaid i'w darpariaeth fod ar delerau sy'n dderbyniol i'r defnyddiwr.
- Annog yn weithredol i beidio â defnyddio benthyciadau ecwiti a rennir Cymorth i Brynu ar gyfer prynu tai prydlesol hyd nes y ceir deddfwriaeth.
- Cyflwyno deddfwriaeth sy'n sicrhau, yn y dyfodol, bod rhenti tir ar brydlesi tai a fflatiau sydd newydd eu sefydlu yn cael eu gosod ar gyfradd rhent hedyn pupur (gwerth ariannol sero).
- Anogaeth datblygwyr i ddarparu cynlluniau iawndal i lesddeiliaid gyda rhenti tir beichus, gan gynnwys prynwyr ail-law, ac i gwsmeriaid gysylltu â nhw'n rhagweithiol mewn cysylltiad â hyn.
- Darparu gwybodaeth gynhwysfawr am y gwahanol lwybrau i unioni sydd ar gael iddynt, gan gynnwys lle mae eu trawsgludwr wedi ymddwyn yn esgeulus.

3.12 Nododd yr adroddiad y byddai MHCLG yn gweithio gyda Chomisiwn y Gyfraith Cymru a Lloegr i wella cyfraith lesddaliad. Trafodir gwaith Comisiwn y Gyfraith ym Mhennod 6, isod.

3.13 Nododd yr adroddiad hefyd fod Llywodraeth y DU yn bwriadu deddfu i gau bwlch technegol mewn deddfwriaeth tai yn Lloegr. Y sefyllfa bresennol yn Lloegr yw, lle mae rhenti tir yn fwy na £250 y flwyddyn neu £ 1,000 y flwyddyn yn Llundain, mae lesddeiliad yn cael ei ystyried yn denant sicr. Mae hyn yn golygu y gallai lesddeiliad sydd â'r ôl-

ddyledion lleiaf hyd yn oed o rent tir fod yn destun gorchymyn meddiant gorfodol.

3.14 Mae Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 yn osgoi'r broblem hon gan fod Atodlen 2 paragraff 8 (1) o'r Ddeddf yn eithrio lesddaliadau o fwy na 21 mlynedd yn benodol o'r drefn gyfreithiol sy'n ymwneud â chontractau meddiannaeth (disodli Cymru ar gyfer tenantiaethau sicr). Fodd bynnag, nid yw'r ddeddfwriaeth hon wedi'i deddfu yng Nghymru eto.

3.15 Yn ogystal, roedd yr adroddiad yn cynnwys ymrwymadau gan Lywodraeth y DU i:

- proffesiynoli asiantau rheoli;
- mynd i'r afael â thaliadau gwasanaeth annheg;
- rhoi mwy o ddewis i ddefnyddwyr o ran pwy yw eu hasiant;
- sicrhau bod landlordiaid wedi ymrwymo i gynllun gwneud iawn;
- moderneiddio'r broses prynu cartref gan gynnwys heriau penodol prydlesol; a
- cyflwyno isafswm tymor prydles ar gyfer fflatiau.

Adroddiad Pwyllgor Cymunedau Tai a Llywodraeth Leol Tŷ'r Cyffredin ar Ddiwygio Prydles (Tŷ'r Cyffredin, 2019)

3.16 Bymtheg mis yn ddiweddarach, ym mis Mawrth 2019, cyhoeddodd Pwyllgor Cymunedau Tai a Llywodraeth Leol Tŷ'r Cyffredin adroddiad ar Ddiwygio Prydles yn Lloegr. Ysgogwyd hyn, yn benodol, gan ymddangosiad pryderon ynghylch rhenti tir beichus a'r cynnydd yn nifer y tai prydlesol.

3.17 Y cwestiynau mawr a ystyriwyd gan y Pwyllgor oedd a aeth y cynigion yn *Mynd i'r Afael ag Arferion Annheg yn y Farchnad Lesddaliad* (DCLG,

2017b) yn ddigon pell a sut y dylid digolledu lesddeiliaid presennol a/neu wellodd eu safle.

3.18 Gwnaeth y Pwyllgor nifer o argymhellion a aeth ymhellach na chynigion Llywodraeth y DU. Yn benodol, dadleuodd:

- Dylai datblygwr neu werthwr tai ddarparu dogfen nodweddion allweddol safonedig ar ddechrau'r broses werthu a ddylai amlinellu'n glir ddeiliadaeth eiddo, hyd unrhyw brydles, unrhyw rent sylfaenol neu ffioedd caniatâd a - lle bo hynny'n briodol - pris lle mae'r datblygwr yn barod i werthu'r rhydd-ddaliad o fewn chwe mis.
- Dylid gwahardd y cymhellion ariannol i berswadio cwsmer i ddefnyddio cyfreithiwr penodol.
- Dylai rhenti tir presennol gael eu cyfyngu i 0.1% o werth presennol eiddo, hyd at uchafswm o £ 250 y flwyddyn ac ni ddylent gynyddu uwch na £ 250 dros amser, gan RPI nac unrhyw fecanwaith arall.
- Dylai rhenti tir ar brydlesi sydd newydd eu sefydlu gael eu gosod ar 'rhent hedyn pupur' (hy, gwerth ariannol sero).
- Dylai deddfwriaeth gyfyngu ar ffioedd caniatâd beichus mewn prydlesi presennol.
- Dylai fod ffurflen safonol ar gyfer anfonebu taliadau gwasanaeth.
- Dylai fod proses ymgynghori statudol newydd mewn cysylltiad â gwaith mawr mewn prydlesi. Dylid sefydlu trothwy o £ 10,000 i bob lesddeiliad, ac ni ddylai gwaith fynd yn ei flaen dim ond gyda chaniatâd mwyafrif y lesddeiliaid yn yr adeilad.

Ymateb y Llywodraeth (MHCLG, 2019a)

3.19 Cyhoeddwyd Ymateb Llywodraeth y DU i'r adroddiad ym mis Gorffennaf 2019. Yn gyffredinol, nododd aliniad argymhellion y Pwyllgor â'i raglen ddiwygio ei hun ar gyfer prydles yn Lloegr.

- 3.20 Mewn ymateb i'r cynnig y dylid defnyddio deddfwriaeth i leihau rhenti tir beichus presennol, nododd Llywodraeth y DU ei bod yn poeni am ymyrryd â chontractau presennol, goblygiadau Protocol 1 Erthygl 1¹⁰ a lleihau sicrwydd cyfreithiol. Ar y cam hwn roedd yn monitro effeithiolrwydd gweithredoedd y diwydiant i gywiro'r broblem yr oedd y diwydiant wedi'i chreu.

Diwygio Prydlesol Preswyl: Adroddiad Grŵp Tasg a Gorffen (TFG, 2019)

- 3.21 Yn 2018 sefydlodd y Gweinidog Tai ac Adfywio ar y pryd yn Llywodraeth Cymru Grŵp Tasg a Gorffen i adolygu pryderon yn ymwneud â phrydles ac i ddatblygu argymhellion gyda'r nod o sicrhau dyfodol sefydlog i breswylwyr prydlesol.¹¹
- 3.22 Er iddo gael ei lywio gan y Gweinidog, roedd y Grŵp Tasg a Gorffen yn annibynnol, ac roedd yr aelodaeth yn cynnwys ystod o randdeiliaid yr ystyriwyd eu bod yn arbenigwr yn eu maes.
- 3.23 Roedd yr aelodaeth yn cynnwys Cymdeithas Asiantau Rheoli Preswyl, y Sefydliad Siartredig Tai Cymru, Cyngor ar Bopeth Cymru, Cymru Tai Cymunedol, Cymdeithas y Gyfraith (yn cynrychioli cyfreithwyr sy'n delio â materion prydlesol) a'r Gwasanaeth Cyngori ar Brydles (LEASE).¹²
- 3.24 Cyhoeddwyd Adroddiad y Grŵp Tasg a Gorffen ar 17 Gorffennaf 2019. Mewn ymateb i ganfyddiadau'r adroddiad, ar 6 Chwefror 2020, cyhoeddodd y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol bresennol y byddai ffocws cychwynnol Llywodraeth Cymru ar ddatblygu cynllun achredu ar gyfer rheolwyr eiddo prydlesol a gwella dealltwriaeth o brydles ymysg

¹⁰ Hy o dan y Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol, Protocol 1 Erthygl 1, sy'n amddiffyn yr hawl i eiddo.

¹¹ Roedd cylch gwaith y Grŵp Tasg a Gorffen yn cynnwys taliadau ystad ar gyfer cartrefi rhydd-ddaliadol. Mae ystyried y rhain wedi'i eithrio o gylch gwaith yr adroddiad hwn ac felly nid ydym yn trafod yr agweddau hynny ar yr adroddiad Tasg a Gorffen sy'n ymwneud â'r rhain.

¹² Am restr gyflawn gweler [Atodiad 4](#) i Adroddiad y Grŵp Tasg a Gorffen

prynwyr. Bwriad y cynllun achredu yw bod yn wirfoddol yn y lle cyntaf gyda'r bwriad o ddod yn orfodol yn y dyfodol.

- 3.25 Gweithiodd y Grŵp Tasg a Gorffen trwy 4 is-grŵp, a gweithiodd 3 ohonynt ar faterion prydlesol. Isod, rydym yn darparu crynodeb o'r canfyddiadau a'r argymhellion gan y Grŵp sy'n ymwneud â phrydles.
- 3.26 Canfyddiadau'r is-grŵp cyntaf, gyda'r dasg o nodi methiannau yn y system brydlesol oedd:
- Mae diffyg addysg a mynediad hawdd at wybodaeth mewn perthynas â deiliadaeth brydlesol.
 - Mae angen gweithredu mesurau i wella sut mae eiddo prydlesol yn cael ei werthu.
 - Dylai fod cynllun trwyddedu neu achredu ar gyfer asiantau rheoli a ddylai, *ymhlith pethau eraill*, fandadu lefel addas o Ddiogelu Arian Cleient.
 - Dylai fod addysg orfodol ar-lein ac am ddim i'r holl gyfarwyddwyr sy'n gysylltiedig â rheoli adeilad neu ystâd ni waeth a ydyn nhw'n cyflogi asiant rheoli proffesiynol neu'n rheoli'r eiddo eu hunain.
 - Dylai fod gwaharddiad statudol ar ddefnyddio prydles ar sail anghyfiawn mewn tai newydd er y gallai fod eithriadau.
 - Dylid gwahardd rhenti tir beichus, a dylid lleihau rhenti tir yn y dyfodol i werth ariannol enwol.
- 3.27 Cafodd yr ail is-grŵp y dasg o ddatblygu Codau Ymarfer mewn perthynas â phrydles. Cynigiodd y canlynol:
- Creu porth ar-lein ymbarél i holl gynlluniau a gwasanaethau cyngori tai/cartrefi Llywodraeth Cymru.
 - Diweddarau Codau Ymarfer yng Nghymru ar unwaith.

- Datblygu Cod sengl cyfunol i Gymru sy'n gysylltiedig â chynllun trwyddedu neu achredu.
- Gofyniad bod unrhyw ddatblygiad sy'n defnyddio, neu'n bwriadu defnyddio, cynlluniau Llywodraeth Cymru gyfredol neu yn y dyfodol fel Cymorth i Brynu - Mae menywod yn penodi Asiant Rheoli achrededig.
- Anogaeth darparwyr morgeisi i fenthycu dim ond ar eiddo y mae'r asiant rheoli wedi'i achredu ar ei gyfer.
- Ail-frandio'r achrediad Cymorth i Brynu - Cymru ar gyfer trawsgludwyr.
- Creu achrediad i werthwyr tai gynnwys safonau gofynnol ar gyfer gwybodaeth a ddarperir i brynwyr prydlesol.
- Dylai datblygwyr mawr gytuno o'u gwirfodd i benodi asiantau rheoli achrededig yn unig.
- Dim ond os ydynt yn cyflogi staff sy'n gweithio i statws cymhwyster proffesiynol y gellir achredu asiantau rheoli.

3.28 Roedd yr is-grŵp olaf yn ymwneud ag addysg, hyfforddiant a chodi ymwybyddiaeth o faterion prydlesol. Cynigiodd y canlynol:

- Dylai Llywodraeth Cymru ddatblygu a chyhoeddi canllaw 'Sut i brynu a byw mewn prydles' y dylai gwerthwyr tai ei ddarparu ochr yn ochr â manylion eiddo a dylai asiantau rheoli roi'r canllawiau gyda rhent sylfaenol a thaliadau gwasanaeth.
- Benthycwyr/Priswyr dylai brisio eiddo gyda'r wybodaeth brydlesol gywir.
- Dylai Asiantau Rheoli fod yn gymwys mewn ystod o sgiliau gan gynnwys technegol, diogelwch, cyswllt â chwsmeriaid, moeseg ac ymddygiadau.

- Dylai fod trefn drwyddedu ac addysg briodol ar gyfer unrhyw un sy'n hunanreoli eiddo prydlesol.
- 3.29 Mae cryn orgyffwrdd rhwng y cynigion gan Grŵp Tasg a Gorffen Llywodraeth Cymru a rhai Llywodraeth y DU. Yn benodol, pwysleisiodd y Grŵp Tasg a Gorffen bwysigrwydd addysg a hyfforddiant darpar brynwyr a'r rhai sy'n ymwneud â rheoli eiddo, bod gwybodaeth glir ar gael trwy gydol y broses drawsgludo a'r angen am broffesiynoli ac achredu asiantau rheoli. Roedd llai o ffocws ar broblemau a allai godi yn ystod oes y brydles, megis taliadau gwasanaeth a ffioedd caniatâd.
- 3.30 Rhannodd y grŵp Tasg a Gorffen ymrwymiad gyda Llywodraeth y DU i ddod â gwerthu tai prydlesol i ben, ac eithrio mewn achosion eithriadol.
- 3.31 Roedd y grŵp Tasg a Gorffen yn gadarnach na Llywodraeth y DU ar yr angen i ddod â rhenti tir beichus i ben. Dangosodd ei waith ar Godau Ymarfer yng Nghymru sylw i fanylion ymarferol nad yw gwaith y Gweithgor Rheoleiddio Asiantau Eiddo yn cyfateb i gyd-destun y DU yn unig .

Adroddiad y Gweithgor Rheoleiddio Asiantau Eiddo (Lord Best, 2019)

- 3.32 Yn ei hymateb i Adroddiad y Pwyllgor Dethol, gwnaeth Llywodraeth y DU nifer o gyfeiriadau at waith y Gweithgor Rheoleiddio Asiantau Eiddo dan gadeiryddiaeth yr Arglwydd Best. Roedd hwn wedi'i sefydlu i gynghori ar drefn reoleiddio a Chod Ymarfer ar gyfer asiantau eiddo.
- 3.33 Defnyddir y term 'asiant eiddo' yn gyffredinol yn yr adroddiad fel term ymbarél sy'n cynnwys asiantau gosod, asiantau rheoli a gwerthwyr tai/ystadau.
- 3.34 Mae'r setliad datganoli yn golygu y byddai'r cynigion y mae'n eu gwneud ar gyfer yr asiantau eiddo hynny sy'n gosod a rheoli asiantau yn berthnasol yn Lloegr yn unig, ond byddai cynigion ar gyfer yr

asiantau eiddo hynny sy'n werthwyr tai yn berthnasol ledled y Deyrnas Unedig.

3.35 Mae'r adroddiad yn nodi pwysigrwydd bod gan unrhyw reoleiddiwr newydd yn y DU berthynas waith effeithiol gyda'i gymar yng Nghymru ar gyfer gosodiadau. Wrth ymateb i'r Adroddiad hwn, gall y gwaith a wneir yng Nghymru trwy Rent Smart Wales¹³ ar gyfer asiantau sy'n rheoli tenantiaethau byr ddarparu model wrth symud ymlaen.

3.36 Nododd yr adroddiad ddau reswm allweddol dros broblemau yn y farchnad asiantau eiddo.

Y cyntaf yw nad yw preswylwyr, er eu bod yn cael eu heffeithio gan ymddygiad asiantau, yn dewis ac yn methu â symud asiant yn hawdd. Y perchennog - y landlord, rhydd-ddeiliad neu werthwr - sy'n llogi'r asiant yn hytrach na'r tenant, y lesddeiliad neu'r prynwr. Wrth ddewis asiant, bydd perchnogion yn ymwneud yn bennaf ag a yw eu hasiant yn diwallu anghenion y perchennog nad ydynt o reidrwydd yn cyd-fynd ag anghenion lesddeiliaid. '

3.37 Yr ail reswm yw nad oes gan berchnogion y wybodaeth gywir bob amser i drafod yn effeithiol gydag asiantau neu eu dwyn i gyfrif. Mae gwerthu a gosod yn dasgau cymhleth sy'n cael eu llywodraethu gan feysydd cymhleth o'r gyfraith. Gall fod yn anodd i berchennog dibrofiad wybod a yw ei asiant yn gweithredu'n gyfreithlon ac er ei fudd gorau; ac os na, sut i newid i un a fydd.

3.38 Mae'r Adroddiad yn cefnogi barn Llywodraeth y DU yn gryf bod angen dull newydd - rheoleiddio asiantau eiddo - ac mae'n dod i gasgliadau tebyg i rai Grŵp Tasg a Gorffen Llywodraeth Cymru. Yn ei farn ef, mae

¹³ Gweler [Rhentu Clyfar Cymru](#)

rheoleiddio yn darparu'r cyfle gorau i atal arfer gwael a sbarduno newid diwylliannol, gan ganolbwyntio ar atal yn hytrach na gorfodi ar ôl y digwyddiad.

3.39 Mae argymhellion yr Adroddiad yn cynnwys:

- Rheoliad yr holl asiantau eiddo a ddiffinnir yn fras ynghyd â rhestr o weithgareddau na all asiant eiddo rheoledig eu cyflawni yn unig.
- Bydd yn ofynnol i bob asiant eiddo, o ba bynnag fath, ddal ac arddangos trwydded na fydd ond yn cael ei rhoi ar y sail bod yr asiant wedi pasio prawf person addas a phriodol a'i fod wedi cydymffurfio â'r holl ofynion cyfreithiol.
- Bydd yn ofynnol i bob asiant eiddo gydymffurfio â Chod Ymarfer a fydd yn cynnwys egwyddorion fel asiantau rhaid iddynt weithredu'n onest ac yn ddiffuant i sicrhau bod gan yr holl staff gymwysterau priodol; datgan gwrthdaro buddiannau; a bod â gweithdrefn gwynion effeithiol ar waith.
- Dylai'r rheoleiddiwr newydd gael dyletswydd statudol i sicrhau tryloywder taliadau prydleswr a rhydd-ddeiliad a dylai weithio gyda'r sector i lunio manylion y codau rheoleiddio.
- Dylai'r rheoleiddiwr newydd gymryd drosodd o'r Tribiwnlys Haen Gyntaf y pŵer i rwystro asiant rheoli dewisol landlord lle mae'r lesddeiliaid wedi arfer feto yn rhesymol.
- Dylai fod gan y rheolydd newydd rôl wrth orfodi cydymffurfriad ag unrhyw ofynion newydd a gyflwynir sy'n berthnasol i asiantau rheoli.

3.40 Yn ychwanegol at ei waith ar reoleiddio asiantau eiddo, gwnaeth y Gweithgor argymhellion gyda'r nod o wella prosesau ar gyfer taliadau a godir ar lesddeiliaid a rheoli perfformiad asiantau.

3.41 Efallai yr hoffai Llywodraeth Cymru gymryd sylw arbennig o'r argymhellion hyn gan nad oedd y Grŵp Tasg a Gorffen yn ymdrin â'r

maes hwn. At hynny, mae cydberthynas rhwng yr argymhellion a'r pryderon a godwyd gan y cyfranogwyr yn ein harolygon a'n cyfweiliadau.

- 3.42 Argymhellodd yr Adroddiad ffurflen safonol orfodol ar gyfer taliadau gwasanaeth. Yn ogystal â gwybodaeth sylfaenol am daliadau, roedd o'r farn y gallai'r ffurflen orfodol gynnwys gwybodaeth ychwanegol, er enghraifft nifer y blynyddoedd sydd ar ôl ar y prydles, gwaith wedi'i gynllunio yn y dyfodol a chostau cysylltiedig ac atgoffa cyfyngiadau pwysig yn y prydles. Ystyriodd hefyd godau cost safonol y gellid eu datblygu i ganiatáu i lesddeiliaid wneud cymariaethau ar gostau. Roedd o'r farn y dylid ymgynghori â gofynion ffurflen safonol.
- 3.43 Roedd yn myfyrio ar weithrediad cyfredol ymgynghoriad statudol ar waith mawr ac yn ystyried y dylid ymgynghori ar ddiwygiadau i'r system.
- 3.44 Roedd o'r farn y dylai arfer da a'r gyfraith anelu at sicrhau y dylid cynllunio gwaith mawr, cyn belled ag y bo modd, sawl blwyddyn ymlaen llaw. Felly, argymhellodd y dylai Llywodraeth y DU ystyried gwneud cronfeydd suddo yn orfodol mewn prydles newydd a phresennol, a rhydd-ddaliadau ar ystadau deiliadaeth breifat neu gymysg.
- 3.45 Pan ddefnyddir cronfa suddo, argymhellodd y dylai Llywodraeth y DU ystyried sut i sicrhau ei bod yn cael ei hariannu'n effeithiol, megis cael ei chefnogi gan gynllun rheoli asedau ardystiedig proffesiynol.
- 3.46 Roedd yr adroddiad yn talu sylw i'r angen i amddiffyn arian lesddeiliaid. Nododd, er y cyflwynwyd deddfwriaeth yn 2002 i reoleiddio cronfeydd o'r fath (adrannau 42A a 42B, Deddf Landlord a Tenant 1987), nad oedd yr adrannau wedi'u gweithredu. Argymhellodd y dylai Llywodraeth y DU ailystyried gweithrediad y darpariaethau.

- 3.47 Ystyriodd y Gweithgor ffioedd caniatâd a'r costau cynyddol yr ymddengys eu bod yn cael eu gosod ar lesddeiliaid mewn cysylltiad â chydysniadau ar gyfer gweithgareddau, gan gynnwys cadw anifeiliaid anwes, isosod a gwneud newidiadau strwythurol. Nododd y gall herio rhesymoldeb ffioedd o'r fath yn y Tribiwnlys fod yn anghymesur o gostus a llafurus.
- 3.48 Argymhellodd y dylai Llywodraeth y DU ystyried ymgynghori ar yr egwyddor o sefydlu rhestr ragnodedig statudol o ffioedd i'w cynnwys mewn prydlesi newydd - ac ar yr hyn y dylid ei gynnwys ar y rhestr. Ni ellid ychwanegu unrhyw ffioedd nad oeddent ar y rhestr ragnodedig at brydles na'u codi ar lesddeiliaid.
- 3.49 Roedd hefyd o'r farn y dylai Llywodraeth y DU ymgynghori ar set o dariffau ffioedd prydleswr a rhydd-ddeiliad a fyddai'n berthnasol i brydlesi newydd a phresennol.
- 3.50 Bu'n ystyried problemau a achoswyd gan gyfamodau cyfyngu mewn prydlesi ac argymhellodd y dylai Llywodraeth y DU weithredu argymhellion Comisiwn y Gyfraith a nodwyd yn ei hadroddiad 'Gwneud i Dir weithio' (Comisiwn y Gyfraith, 2011).
- 3.51 Mewn perthynas â phenodi, newid a/neu fetio asiantau rheoli, mae'r adroddiad yn awgrymu bod angen ail-gydbwysu'r berthynas fel bod yr asiant rheoli a benodir yn foddhaol i'r landlord a'r lesddeiliaid. Mae'n awgrymu pŵer feto wedi'i eirio'n ofalus ar gyfer lesddeiliaid nad yw'n caniatáu feto mympwyol.
- 3.52 Yn ogystal, argymhellodd yr adroddiad y dylid cynnal adolygiad o bŵer presennol Tribiwnlysoedd i benodi rheolwr ac y dylai'r rheoleiddiwr newydd gael y pŵer i ymyrryd pan fydd perfformiad asiant rheoli yn annigonol.

Adroddiad diweddarau'r Awdurdod Cystadleuaeth a Marchnadoedd (CMA, 2020)

- 3.53 Lansiodd yr Awdurdod Cystadleuaeth a Marchnadoedd (CMA) ymchwiliad i arferion cyfraith defnyddwyr yn y farchnad brydlesol ym mis Mehefin 2019. Canolbwyntiodd yr ymchwiliad ar ddau brif faes pryder, p'un a fu cam-werthu yn y farchnad brydlesol ac a oes annheg a/neu delerau beichus mewn eiddo prydlesol. Mae amddiffyn defnyddwyr yn fater a gadwyd yn ôl yn y setliad datganoli ac felly mae'r adroddiad hwn yn ymwneud â Chymru a Lloegr.
- 3.54 Cyhoeddodd ei adroddiad cychwynnol ar 28 Chwefror 2020. Nododd broblemau mewn cysylltiad â rhenti tir, er enghraifft cynnwys telerau y mae rhenti tir, a allai fod yn uchel i ddechrau, yn cynyddu'n sylweddol dros amser mewn prydles. Gwaethygir hyn oherwydd gall maint y cynnydd fod yn aneglur neu'n ansicr.
- 3.55 Ymhlith y problemau eraill a nodwyd roedd y posibilrwydd y gallai rhenti tir uchel arwain at brydlesi yn denantiaethau sicr yn lleihau diogelwch prydlesai ac, yn olaf, problemau a allai gael eu hachosi trwy gysylltu rhent tir â'r Mynegai Prisiau Manwerthu. Tynnodd yr adroddiad sylw hefyd at arferion gwerthu gwael, yn ôl pob tebyg yn gyfystyr â chamwerthu mewn perthynas â thai prydlesol. Nododd hefyd broblemau yn ymwneud â thaliadau uchel a godir mewn cysylltiad â ffioedd caniatâd, yn enwedig pan nad oes sail contractiol i godi ffi o'r fath.
- 3.56 Yn bwysig, mynegodd y CMA bryderon nad yw'r gwiriadau a'r balansau, a ddylai fod wedi amddiffyn perchnogion tai rhag telerau ac arferion a allai fod yn niweidiol, fel cyngor cyfreithiol annibynnol, wedi bod yn effeithiol.
- 3.57 Rhoddodd y CMA fewnwelediad defnyddiol i'r hyn a allai gael ei olygu gan y term beichus. Awgrymodd fod dwy ffordd i feddwl am feichusrwydd:

Yn gyntaf, p'un ai o dan y cymal prydles dan sylw mae'r gost i berchennog y tŷ yn fwy na'r budd a dderbynnir gan berchennog y cartref. Yn ail, p'un a yw'r cymal yn effeithio ar farchnata neu werthiant eiddo. Roedd benthycwyr a datblygwyr yn tueddu i weld beth sy'n feichus fel yr hyn sy'n effeithio ar farchnata neu werthiant '(CMA, 2020:15).

- 3.58 Tynnodd sylw y gallai cymal mewn prydles fod yn feichus mewn gwahanol ffyrdd ac nad oedd fawr o werth mewn un diffiniad neu ddull gweithredu. Felly, er enghraifft:

'Ar gyfer rhent tir, oherwydd ei fod yn dâl blynyddol sy'n codi o delerau'r brydles, gall nifer o gwestiynau godi - am beth mae'n talu? A oes cyfnewid gwerth teg neu adfer costau cyfreithlon? Beth yw canlyniadau'r rhwymedigaeth i dalu? Beth yw canlyniadau peidio â thalu? Mewn perthynas â thaliadau gwasanaeth a ffioedd caniatâd, mae eitemau nad ydynt yn daliadau blynyddol ar eiddo ond sydd naill ai'n cynrychioli costau cynnal a chadw neu gostau eraill a ysgwyddir gan y landlord, mae'n ymddangos yn berthnasol gofyn a yw'r tâl sy'n codi yn cynrychioli gwerth am arian - yn dâl angenrheidiol ac a yw'n cynrychioli cyfnewidfa deg o werth neu adennill costau gan ystyried y mater a achosodd i'r gost gael ei thalu? ' (CMA, 2020:40).

- 3.59 Byddai'r dull hwn o rentu tir, mae'n awgrymu, yn alinio 'beichusrwydd' â'r prawf cyfreithiol o 'resymoldeb' fel y'i gwelir mewn rheoleiddio defnyddwyr. Mae hyn yn darparu sylfaen ymarferol ar gyfer gweithredu argymhelliad y Grŵp Tasg a Gorffen, y dylid gwahardd rhenti tir beichus.
- 3.60 Fodd bynnag, nododd y CMA hefyd fod ei gylch gwaith yn delerau contract annheg.

'Mae term mewn contract defnyddiwr yn annheg os yw, yn groes i'r gofyniad o ddidwyll, yn achosi anghydbwysedd sylweddol yn hawliau a rhwymedigaethau'r partïon o dan y contract, er anfantais i'r defnyddiwr. Felly mae ein hymchwiliad wedi canolbwyntio ar delerau prydles sydd, yn ein barn ni, yn annheg at ddibenion cyfraith amddiffyn defnyddwyr '(CMA, 2020:16).

- 3.61 Nododd yr adroddiad interim fod y CMA yn paratoi i gymryd camau gorfodi i fynd i'r afael â cham-werthu a'r problemau a wynebir gan berchnogion tai o renti tir uchel a chynyddol ac mae'n bwriadu cyhoeddi gwybodaeth i gynorthwyo perchnogion tai i ddeall eu hawliau.
- 3.62 Mae hefyd yn argymhell bod Llywodraeth y DU:
- yn diwygio'r system iawn ar gyfer lesddeiliaid, i'w gwneud yn symlach ac yn llai costus iddynt herio ffioedd caniatâd a thaliadau gwasanaeth y maent yn credu sy'n afresymol neu'n ormodol;
 - yn deddfu i fynd i'r afael â'r 'trap' tenantiaeth sicr sy'n lleihau diogelwch deiliadaeth lesddalwyr ac yn effeithio'n negyddol ar forgeisadwyedd eiddo;
 - yn gwella ansawdd y wybodaeth sydd ar gael i ddefnyddwyr yn gynnar yn y broses brynu, gan gynnwys tua deiliadaeth yr eiddo y mae ganddynt ddiddordeb ynddo a chost flynyddol perchnogaeth.

Adroddiadau Sefydliadau Masnach a Defnyddwyr Cysylltiedig

- 3.63 Mae maint diddordeb y cyhoedd yng ngweithgareddau'r llywodraeth ar ddiwygio prydlesi wedi bod yn rhyfeddol. Derbyniodd ymgynghoriad Llywodraeth y DU a ragflaenodd *Mynd i'r Afael ag Arferion Annheg yn y Farchnad* fwy na 6000 o ymatebion.
- 3.64 Mae'r cyflwyniad i adroddiad Pwyllgor Dethol Tŷ'r Cyffredin yn adlewyrchu ar gryfder y teimlad am faterion prydlesol ymhlith y cyhoedd. Dywedodd y Pwyllgor fod yr ymateb i'w ymholiad yn unigryw.

'Cawsom dros 700 o gyflwyniadau ysgrifenedig, y mwyafrif helaeth ohonynt gan lesddeiliaid a oedd am ddweud wrthym am eu profiadau personol o fyw mewn eiddo prydlesol' (Tŷ'r Cyffredin, 2019: para. 5).

- 3.65 Adroddodd Comisiwn y Gyfraith ei fod wedi derbyn dros 150 o ymatebion i'w ymgynghoriad ar ei 13^{eg} Rhaglen Diwygio'r Gyfraith gan ystod eang o randdeiliaid a oedd yn cefnogi adolygiad o un neu fwy o agweddau ar gyfraith prydlesol breswyl.
- 3.66 Fel y nododd Sajid Javid, yr Ysgrifennydd Gwladol dros Gymunedau a Llywodraeth Leol ar y pryd, yn y cyflwyniad i *Mynd i'r Afael ag Arferion Annheg yn y Farchnad Brydles*; Ymateb Llywodraeth (DU) : 'Mae'n dweud mai pobl sydd â phrofiad o brynu a byw mewn eiddo prydlesol yw'r rhai mwyaf brwd dros newid' (DCLG, 2017b). Nid oes unrhyw reswm i feddwl bod y sefyllfa yn wahanol yng Nghymru, fel y dengys ymatebion Aelodau'r Cynulliad i'r Ddadl Aelod ar Gontractau Preswyl Prydlesol ar 31 Ionawr 2018¹⁴.
- 3.67 Mae mwy o dystiolaeth o gryfder teimlad lesddeiliaid yn yr arolygon canlynol. Mae'r canfyddiadau/argymhellion a nodwyd gan yr arolygon hyn ar ffurf tabl yn Nhabl 2 Atodiad B i'r adroddiad hwn.

Arolwg Prydlesol Cenedlaethol 2016

- 3.68 Mae'r arolwg cyntaf yn un y mae'r adroddiad hwn eisoes wedi cyfeirio ato, Arolwg Cenedlaethol Prydles 2016 (Brady, 2016). Cynhaliwyd hyn gan Brady Solicitors, sydd â phrofiad helaeth mewn cyfraith prydles, ar y cyd â LEASE y mae tua 900,000 o bobl yn ymweld â hwy bob blwyddyn.
- 3.69 Targedwyd yr arolwg hwn at lesddeiliaid a chyfarwyddwyr Cwmnïau Rheoli Preswylwyr (RMC) yng Nghymru a Lloegr. Fe'i cwblhawyd ar-

¹⁴ Gweler: [Cofnod Cynulliad Cymru](#)

lein gan 1,244 o bobl rhwng 11 Ionawr a 29 Ebrill 2016. Daeth llai na 2% o'r ymatebion o Gymru ac felly ni ellir dadgyfuno dadansoddiad i greu darlun o sefyllfa Cymru. Roedd prydleswyr o Lundain a'r De Ddwyrain yn dominyddu'r ymatebion.

- 3.70 Nododd ymatebion gan gyfarwyddwyr cwmnïau RMC o 163 bloc o fflatiau eu bod yn hŷn na 50, gyda 76% dros 51 oed ac yn tueddu i fod yn y swydd ers cryn amser. Er bod cyfarwyddwyr RMC, yn gyffredinol, yn fodlon â'u rôl yn eistedd ar fwrdd RMC, nid oedd cyfran sylweddol, a dywedodd 62% fod y gwaith yn cymryd mwy o amser nag yr oeddent wedi'i ragweld. Roedd heriau sylweddol, er enghraifft, wrth ddelio â thaliadau gwasanaeth hwyr gan gymdogion.
- 3.71 Nododd ymatebwyr i'r arolwg ei bod yn fwyfwy anodd perswadio eraill i ymgymryd â rôl cyfarwyddwr. Yr her oedd dod o hyd i lesddeiliaid a oedd yn barod i gyflawni'r rôl a'u harfogi â'r wybodaeth, y dycnwch a'r amser i gyflawni'r rôl. Yn ogystal ag arbenigedd cyfreithiol a thechnegol, tynnodd ymatebwyr sylw at bwysigrwydd 'sgiliau meddal' fel gweithio ar y cyd, rheoli prosiectau ac arweinyddiaeth.
- 3.72 Yn fwy cyffredinol, nododd yr arolwg gryn anfodlonrwydd lesddeiliad, gan lesddeiliaid a chyfarwyddwyr RMC gyda lefel y gwasanaethau a ddarperir gan asiantau rheoli, gyda 68% yn anghytuno â'r datganiad bod yr asiant rheoli yn gallu datrys materion yn effeithlon ac yn effeithiol. Yn ogystal, roedd 66% o'r lesddeiliaid a ymatebodd i'r arolwg yn anghytuno rhywfaint neu'n gryf bod y gwasanaeth cyffredinol a ddarperir gan eu hasiant rheoli yn dda.
- 3.73 Tra dros hanner (51%) cytunwyd yn gryf neu rywfaint y byddai newid asiant rheoli o fudd i'r bloc, roedd yn ymddangos bod rhywfaint o ofn cychwyn ar y broses - roedd 56% yn teimlo rhywfaint neu'n gryf y byddai'n broses anodd.

- 3.74 Roedd cryn anfodlonrwydd hefyd â lefel y taliadau gwasanaeth; Roedd 40% o'r ymatebwyr yn anghytuno'n gryf bod y tâl gwasanaeth yn werth am arian.
- 3.75 Er bod 52% o'r ymatebwyr yn cytuno eu bod yn gwybod eu hawliau a'u cyfrifoldebau wrth brynu eu heiddo prydlesol, lleiafrif rhyfeddol o fawr, 35%, yn teimlo nad oedd ganddyn nhw ddigon o wybodaeth. Mae hyn yn awgrymu bod yr ymgyrch bolisi gyfredol i wella ansawdd gwybodaeth yn briodol.
- 3.76 Fodd bynnag, mae'r dystiolaeth empeiraidd o'r prosiect ymchwil hwn yn awgrymu, hyd yn oed pan fydd lesddeiliaid yn ystyried bod ganddynt wybodaeth dechnegol ddigonol am brydlesi ar adeg eu prynu, roedd eu gwybodaeth am realiti byw prydlesol yn ddiffygiol. At ei gilydd, mae canfyddiadau'r arolwg hwn yn cael eu hadlewyrchu yng ngwaith empirig y prosiect hwn yng Nghymru.

Brawddeg Prydlesol (PropertyMark, 2018)

- 3.77 Ym mis Medi 2018, cyhoeddwyd adroddiad gan PropertyMark, sy'n gangen o Gymdeithas Genedlaethol Asiantau Ystadau ledled y DU. Roedd yr Adroddiad, 'Leasehold a Life Sentence', yn nodi canlyniadau arolwg o dros 1,100 o bobl a oedd wedi prynu tai ar brydles yn uniongyrchol gan ddatblygwyr dros y deng mlynedd flaenorol.¹⁵ Y nod oedd archwilio maint y problemau roeddent yn eu hwynebu.
- 3.78 Canfu fod 94% o ymatebwyr yn difaru prynu tŷ prydlesol, roedd 62% o ymatebwyr yn teimlo bod eu heiddo prydlesol wedi ei gam-werthu iddyn nhw ac na fyddai 93% yn prynu eiddo prydlesol arall.
- 3.79 Defnyddiodd 65% y cyfreithiwr yr oedd eu hadeiladwr tŷ wedi'i argymhell ac nid oedd 57% yn deall beth oedd bod yn lesddeiliad yn ei olygu nes

¹⁵ Nid oes unrhyw fanylion am y sampl na'r dulliau wedi'u cynnwys yn yr Adroddiad.

eu bod eisoes wedi prynu'r eiddo. Nid oedd 48% o berchnogion tai ar brydles yn ymwybodol o godi rhenti tir.

- 3.80 Adroddodd hefyd fod 10% o'r rhai a holwyd wedi wynebu taliadau caniatâd i wneud newidiadau i'w heiddo. Roedd y taliadau'n cynnwys, er enghraifft, taliadau am ychwanegu estyniad, y newid drutaf, gyda thâl cyfartalog o £ 1,597, taliadau am osod unedau ystafell ymolchi newydd (£ 1,472) a gwneud newidiadau strwythurol (£ 1,348).
- 3.81 Mae profiadau lesddeiliaid tai yr adroddwyd arnynt yn yr arolwg hwn yn cyd-fynd â'r rheini a arolygwyd/cyfwelwyd yng Nghymru ar gyfer y prosiect ymchwil hwn.
- 3.82 Gwnaeth yr Adroddiad yr argymhellion a ganlyn:
- Dylai pob datblygwr gadw at y Cod Defnyddwyr ar gyfer Adeiladwyr Cartrefi¹⁶.
 - Dylai prynwyr cartrefi newydd gael mynediad at gynllun ombwdsmon.
 - Dylai fod yn ofynnol i holl rydd-ddeiliaid eiddo prydlesol ymuno â chynllun gwneud iawn.
 - Ni ddylai datblygwyr adeiladu ar dir pan nad ydyn nhw'n berchen ar y rhydd-ddaliad.
 - Pan werthir y rhydd-ddaliad:
 - Dylai perchnogion tai gael yr hawl rhagbrynu yn gyntaf
 - Yna ni ddylid gwerthu'r rhydd-ddaliad oni bai bod ymgynghorwyr â pherchnogion tai yn rhoi dewis iddynt - a

¹⁶ Datblygwyd y [Cod Defnyddwyr ar gyfer Adeiladwyr Cartrefi](#) gan y diwydiant adeiladu cartrefi gyda'r nod o wneud y broses prynu cartref ar gyfer cartrefi newydd yn decach ac yn fwy tryloyw i brynwyr.

rhaid iddynt fod yn dryloyw ynghylch yr hyn y mae rent tir yn ei olygu , ac ati.

- Mae angen i ddefnyddwyr gael addysg well yn y math o eiddo maen nhw'n edrych arno.
- Dylid capio rhenti tir.
- Dylai fod llyfr log digidol ar gyfer pob eiddo sy'n cael ei brynu a'i werthu.
- Mae angen rheoleiddio statudol cyffredinol ar gyfer y sector cyfan.
- Dylid gwneud mwy i hyrwyddo buddion defnyddio gwerthwr tai proffesiynol.¹⁷

Arolwg Boddhad Trawsgludo (NLC, 2019)

- 3.83 Yr adroddiad mwyaf diweddar yw Arolwg Bodlonrwydd Trawsgludo'r Ymgyrch Brydlesol Genedlaethol (NLC) a gynhaliwyd rhwng 10 Ebrill a 10 Mehefin 2019. Derbyniodd 1,496 o ymatebion. Ei ffocws oedd y broses drawsgludo, ac roedd yn ymwneud yn benodol ag effeithiolrwydd ac annibyniaeth cyngor cyfreithiol. Yn rhannol, fe'i hysgogwyd gan yr hyn yr oedd yn ei ystyried yn adolygiad rhy gadarnhaol o'r broses drawsgludo gan yr Awdurdod Rheoleiddio Cyfreithwyr (SRA 2019).
- 3.84 Daeth mwyafrif helaeth yr ymatebion gan berchnogion tai ar brydles. Roedd hyn oherwydd mai'r prif darged poblogaeth ar gyfer yr arolwg oedd y grŵp caeedig NLC a sefydlwyd i ddechrau ar gyfer prynwyr tai ar brydles. Fodd bynnag, nododd yr NLC fod llawer o berchnogion fflatiau wedi ymuno â'r grŵp er mwyn pwyso am ddiwygio'r gyfraith.
- 3.85 Cydnabuwyd y gallai'r sampl fod wedi'i ystumio neu yn ragfarnllyd gan fod llawer o'r bobl a ymunodd â'r grŵp NLC wedi gwneud hynny'n

¹⁷ Rhaid cydnabod bod PropertyMark yn gorff proffesiynol ar gyfer personél asiantaeth ystad.

rhannol oherwydd pryderon ynghylch cyngor a gafwyd gan eu trawsgludwyr. Mae awduron yr adroddiad yn awgrymu eu bod wedi lliniaru rhagfarn trwy farchnata'r arolwg hefyd trwy lwyfannau cyfryngau cymdeithasol gan gynnwys Twitter, gwefan NLC a chysylltiadau e-bost.

3.86 Datgelodd yr ymatebion fod lesddeiliaid wedi profi gwasanaethau trawsgludo gwael iawn. Crynhoir y canfyddiadau fel a ganlyn:

- Ni hysbyswyd 89% o 1,488 o ymatebwyr am y gwahaniaeth rhwng rhydd-ddaliad a phrydles gan eu cyfreithiwr.
- Ni hysbyswyd 91.4% o 1,486 o ymatebwyr am rwymedigaethau cytundebol prisoedd/costau cynnal a chadw ystad gan eu cyfreithiwr.
- Ni hysbyswyd 96.4% o 1,498 o ymatebwyr am oblygiadau ariannol tymor hir prydlesol (neu 'dwyll-ddaliad' (fleecehold)).
- Ni hysbyswyd 84.3% o 1,488 o ymatebwyr y gallai'r cyfreithiwr werthu'r rhydd-ddaliad i fuddsoddwr trydydd parti.
- Ni hysbyswyd 81.5% o 1,493 o ymatebwyr am yr hawl gyfreithiol i ryddfrenio gan eu cyfreithiwr.
- Roedd 87% o 1,492 o ymatebwyr naill ai ddim yn gwybod neu ddim yn gallu derbyn gwybodaeth am weithdrefn gwynion eu cyfreithwyr.
- Roedd 82% o 1,492 o ymatebwyr naill ai ddim yn cofio derbyn dogfen gofal cleient gan eu cyfreithiwr.
- Nid oedd 76% o 1,492 o ymatebwyr yn teimlo eu bod wedi'u hysbysu'n llawn ac yn cael cefnogaeth gan eu cyfreithiwr yn ystod y broses drawsgludo.

- Ni fyddai 91.6% o 1,488 o ymatebwyr yn prynu eu heiddo prydlesol (neu 'fleecehold') nawr gyda'r un deiliadaeth ac amodau cyfreithiol yn union.
- 3.87 Canfu'r Adroddiad hefyd y cynigiwyd cymhellion i 37.8% o 1,473 o ymatebwyr ddefnyddio cyfreithiwr argymelledig y datblygwr. Mae hefyd yn adrodd ar sylwadau a wnaed gan ymatebwyr bygythiadau cudd neu agored, colli blaendal neu golli eiddo pe na bai cyfreithwyr argymelledig yn cael eu defnyddio.
- 3.88 Er y gellid codi cwestiynau ynghylch dilysrwydd y canfyddiadau yng ngoleuni rhagfarnau'r grŵp ymatebwyr, nid oes amheuaeth o gryfder y teimlad a ddangosir gan yr arolwg. Mae'r canfyddiadau'n cyd-fynd â chanfyddiadau'r gwaith empeiraidd yng Nghymru a wnaed ar gyfer y prosiect ymchwil hwn. Maent hefyd yn tynnu sylw at arwyddocâd menter trawsgludo Cymru, yn enwedig os yw ymddiriedaeth mewn prydles fel deiliadaeth i gael ei ailsefydlu. Mae trawsgludwyr annibynnol a gwybodus yn hanfodol i ddarparu'r amddiffyniadau angenrheidiol i ddefnyddwyr ar gyfer darpar brynwyr eiddo prydlesol.

Gwybodaeth Academaidd ac Ymarferydd

- 3.89 Mae erthyglau ymarferwyr ar brydles preswyl yn tueddu i ganolbwyntio ar faterion technegol mewn prydlesi, rhyddhad yn erbyn fforffedu a phenderfyniadau llys penodol. Maent yn darlunio cymhlethdod y gyfraith.
- 3.90 Penderfyniad y Goruchaf Lys yn [*Daejan Investments Ltd v Benson*](#)[2013] [UKSC 14](#); [2013] 1 WLR 854. Mae'n debyg bod yr

achos wedi denu'r sylw mwyaf yn ystod y blynyddoedd diwethaf.¹⁸

Roedd yn ymwneud â'r amgylchiadau lle dylai tribiwnlysoedd ganiatáu gollyngiad ôl-weithredol i landlordiaid o'r broses ymgynghori statudol ar waith mawr ac a ddylai lesddeiliaid dderbyn iawndal am fethu ag ymgynghori. Penderfynodd y Goruchaf Lys fod tenantiaid yn ysgwyddo'r baich o brofi rhagfarn o ganlyniad i unrhyw ddiffyg yn ymgynghoriad y landlordiaid, yn hytrach nag iawndal sy'n codi'n awtomatig o dorri gofynion ymgynghori.

- 3.91 Roedd y penderfyniad yn cynrychioli gostyngiad yn yr amddiffyniadau a ddarperir i denantiaid gan y gweithdrefnau statudol a gellir dadlau ei fod yn adlewyrchu tueddiad y gyfraith gyffredin i bwysleisio rhwymedigaethau cytundebol yn hytrach na hawliau statudol. Cyn y penderfyniad, roedd torri'r gofynion ymgynghori yn cyfyngu'r swm y gallai rhydd-ddeiliad ei hawlio am waith i swm enwol. Ers achos *Daejan*, mae wedi dod yn anodd iawn i lesddeiliaid brofi'r rhagfarn y penderfynodd y Goruchaf Lys ei bod yn ofynnol.
- 3.92 Mae'r gwanhau hwn o effeithiolrwydd yr amddiffyniadau statudol a ddarperir gan weithdrefnau ymgynghori gan y llysoedd yn rhywbeth y dylid ei ystyried yn briodol mewn unrhyw adolygiad o ymgynghoriadau gwaith mawr. Efallai y bydd llunwyr polisi, er mwyn adfer ymddiriedaeth mewn deiliadaeth brydlesol am adfer cosbau clir ac ystyrllon am dorri gofynion statudol sydd i bob pwrpas wedi cael eu dileu gan ddyfarniad y Goruchaf Lys. **Gwneir argymhelliad bod gofynion ymgynghori yn**

¹⁸ Mae'r sylwebaeth yn cynnwys: John De Waal QC 'Rhai myfyrdodau ar y penderfyniad yn *Daejan Investments Limited v Benson*' *JHL*. 2013, 16 (3), 45-48; Phillip Sissions 'A yw siarad yn rhad? Ar ôl *Daejan Investments Ltd v Benson*, a all landlordiaid brynu eu hunain allan o ymgynghori â thenantiaid o dan adran 20 Deddf Landlord a Tenant 1985 a beth ddylai fod yn bris gwneud hynny?' *Daejan Investments Ltd v Benson* [2013] UKSC 14 ' *Conv.* 2014, 2, 156-164; Kate Simmons, 'Gofynion ymgynghori - gwrthod gollyngiad - rhagfarn tenant: *Stenau Properties Limited v Leek*' *L. & Adolygiad T.* 2012, 16 (2), 71-72.

**cael eu hystyried mewn prosiect diwygio'r gyfraith ehangach ym
mhennod 7 yr adroddiad hwn (Argymhelliad 3 (iv)).**

- 3.93 Hyd yma, cymharol ychydig o sylwadau a gafodd diwygio prydlesol gan ymarferwyr - heb os oherwydd nad yw cynigion cyfreithiol diweddar wedi'u cwblhau eto. Fodd bynnag, cyhoeddodd y *Trawsgludwr a'r Cyfreithiwr Eiddo* fater arbennig ar yr ystâd brydlesol yn 2019 mewn ymateb, yn rhannol, i waith Comisiwn y Gyfraith.
- 3.94 Yn ei erthygl *Rhyddhau neu addasu cyfamodau prydlesol*, archwiliodd Russel Hewitson, Athro Cysylltiol ym Mhrifysgol Northumbria a chyn ymarferydd cyfraith eiddo, yr amgylchiadau lle gall y llysoedd amrywio neu ryddhau cyfamodau prydlesol (Hewitson, 2019). Mae Hewitson yn cyfeirio'n benodol at gyfamodau sy'n gwahardd defnyddio preswyl mewn bloc a rhai sy'n atal is-osod sydd wedi bod yn destun cyfreitha diweddar. Mae'r erthygl yn dangos ei bod yn anodd iawn amrywio neu ryddhau cyfamodau prydlesol. Nodwyd hyn gan Adroddiad y Gweithgor Rheoleiddio Asiantau Eiddo (Lord Best, 2019) fel pryder (gweler para. 3.47, uchod) ac fel rhywbeth sy'n atal moderneiddio telerau prydlesol.
- 3.95 Cyfrannodd Susan Bright, Athro Cyfraith Tir ym Mhrifysgol Rhydychen, a Philip Morrison, bargyfreithiwr gweithredol ac ymchwilydd cyfraith eiddo, erthygl i'r mater arbennig sy'n ystyried yr amgylchiadau lle gall y Tribiwnlys Haen Gyntaf yn Lloegr amrywio telerau prydlesi.¹⁹ Mae'r un gyfraith yn berthnasol yng Nghymru. Maent yn tynnu sylw at y ffaith bod 'y pŵer i archebu addasiadau cytundebol anghydsyniol yn anarferol ac yn eistedd yn anghyffyrddus ochr yn ochr â'r syniad o gontractau fel ymgymeriadau gwirfoddol' (Bright a Morrison, 2019: 333).
- 3.96 Ar ôl archwilio penderfyniadau tribiwnlys, maent yn cynnig estyn y pwerau statudol, gan gyfyngu ymhellach ar y syniad o brydlesi fel

¹⁹ Nodir y telerau statudol perthnasol yn Rhan IV Deddf Landlord a Tenant 1987. Yng Nghymru mae LVT yn clywed ceisiadau i amrywio prydlesi.

penderfyniadau contract gan bartïon cyfartal a galluogi amrywio prydlesi i hwyluso addasiadau sy'n adlewyrchu pryderon cymdeithasol a pholisi cyfoes. Maent yn pwysleisio pryderon cyfoes yn benodol gyda diogelwch tân, gwelliannau i'r eiddo, effeithlonrwydd ynni ac uwchraddio 'gwyrdd'.

- 3.97 Pe bai'r syniad hwn yn cael ei ddeddfu gallai hyn olygu y gellid amrywio prydlesi i alluogi gosod paneli solar, er enghraifft, neu i uwchraddio inswleiddio.
- 3.98 Mae Bright, yn benodol, wedi canolbwyntio ar anhyblygrwydd y fframwaith prydlesol sy'n gweithio fel rhwystr i gyflawni'r gostyngiadau yn y defnydd o ynni y mae'r DU wedi ymrwymo iddo.
- 3.99 Gyda Weatherall, mae hi'n egluro sut mae prydlesi yn atal gwelliannau effeithlonrwydd ynni wrth *Fframio a Mapio'r Rhwystrau Llywodraethu i Uwchraddio Ynni mewn Fflatiau* (Bright a Weatherall, 2017). Mae hi'n dadlau bod yn rhaid ystyried y cyfundrefnau cyfraith preifat cymhleth mewn adeiladau aml-berchnogaeth wrth ddylunio ymyriadau effeithlonrwydd ynni.
- 3.100 Mae Bright hefyd wedi bod yn pryderu am y problemau sy'n wynebu lesddeiliaid sy'n ceisio datrys diffygion diogelwch tân yn dilyn trasiedi tân Grenfell. Yn y ddarlith flynyddol fawreddog ar gyfraith eiddo, 'Property Voices in the Shadow of Grenfell', a gynhaliwyd ym Mhrifysgol Lerpwl ym mis Chwefror 2020, mae'n dadlau bod dull y llywodraeth o ddisgwyl i rydd-ddeiliaid fod yn stiwardiaid da i denantiaid, yn gyffredinol, yn anghymwys (Bright, 2020). Mae'r bil ar gyfer adfer diffygion yn disgyn yn ormodol i lesddeiliaid sy'n wynebu costau llethol a methdaliad posibl wrth gael eu trapio mewn prydlesi na allant eu gwerthu, gan eu bod yn ddi-werth yn y bôn.
- 3.101 At ei gilydd, mae gwaith Bright yn tynnu sylw at yr angen am ddull mwy cyfannol o ddiwygio prydles, rhywbeth sy'n adlewyrchu cylch bywyd

adeiladau, gan gynnwys digwyddiadau brys posibl, ac sy'n darparu ar gyfer cyd-ddibyniaeth angenrheidiol perchnogion unedau mewn adeiladau aml-berchnogaeth. Archwilir y dull hwn ymhellach wrth ystyried gwaith Easthope isod.

3.102 Yr erthygl olaf yn y rhifyn arbennig y *Trawsgludwr a Chyfreithiwr Eiddo*, sydd o ddiddordeb arbennig i'r adolygiad gwybodaeth hwn, yw'r Athro Nick Hopkins, Comisiynydd y Gyfraith sy'n gyfrifol am brosiectau Comisiwn y Gyfraith ar ddiwygio lesddaliad, a Jonathan Mellor, Cynorthwydd Ymchwil yng Nghomisiwn y Gyfraith. Mae'r teitl "A change is gonna come": diwygio lesddaliad preswyl a chyffredin' yn sicrhau yn awgrymu y rhagwelir canlyniadau radical o'r prosiect diwygio.

3.103 Mae'r erthygl yn amlinellu gwaith cyfredol Comisiwn y Gyfraith (a drafodir ym mharagraff 6.05). Yn ogystal, mae'n cyfeirio at bwysigrwydd newid mewn agweddau.

'Mae diwygio lesddaliad, ac yn enwedig ailfywiogi cydradd-daliad, yn arwain at angen am newid diwylliannol, ac i'r holl gyfranogwyr yn y farchnad dai ail-ystyried rhagdybiaethau sylfaenol y mae'r farchnad yn gweithredu arnynt ar hyn o bryd' (Hopkins a Mellor, 2019: 329).

3.104 Os yw cydradd-ddaliad i lwyddo maent yn awgrymu bod yn rhaid i'r rheini sy'n berchen ar gartrefi mewn eiddo amlfeddiannaeth newid hefyd:

'Er bod cydradd-ddaliad yn ymwneud â grymuso a rhoi cyfrifoldeb i berchnogion fflatiau, mae hefyd yn ymwneud â pherchnogion fflatiau yn barod i dderbyn cyfrifoldeb ac felly'n barod i ymgymryd â'r newid diwylliannol hwnnw' (Hopkins a Mellor, 2019: 329).

Nid oes unrhyw archwiliad yn yr erthygl ar sut y gellir sicrhau newid diwylliannol ymhlith lesddeiliaid. Trafodir y materion hyn yng nghydestun awdurdodaethau eraill isod.

Llenyddiaeth gymdeithasol-gyfreithiol

- 3.105 Mae nifer gymharol fach o ysgolheigion cyfraith tai ac eiddo yn y DU wedi cymryd agwedd fwy cymdeithasol-gyfreithiol ac empirig - yn hytrach nag athrawiaethol - tuag at broblemau prydlesol. Mae eu pryderon yn ymwneud â dynameg pŵer a chysylltiadau cymdeithasol o fewn prydles, ystyr perchnogaeth mewn datblygiadau amlberchnogaeth a goblygiadau ffurf gyfreithiol yn hytrach na dehongliadau cyfreithiol o eiriau prydles.
- 3.106 Mae'r Athro Blandy, un o'r ysgolheigion cymdeithasol-gyfreithiol cyntaf yn y DU i ymchwilio i brydles, wedi canolbwyntio'n benodol ar rôl pŵer mewn trefniadau prydlesol a sut y gall yr ymdrechion gorau i ogwyddo cydbwysedd pŵer o blaid preswylwyr fod yn rhwystredig. Yn 2006, mewn erthygl ar y cyd yn seiliedig ar ymchwil i ddatblygiadau tai diweddar yn y DU a Seland Newydd,²⁰ mae hi'n olrhain arfer pŵer a hawliau trwy gyfres o ddigwyddiadau cyfreithiol beirniadol, i ddatgelu'r agweddau hynny ar y trefniadau cyfreithiol sydd cyfrannu at deimladau preswylwyr o ddiffyg pŵer (Blandy, Dixon a Dupois, 2006). Mae'r casgliadau, a nodir isod, yn cyd-fynd â chanfyddiadau empirig y prosiect ymchwil hwn.
- 3.107 Y tri digwyddiad yr ystyrir eu bod yn hollbwysig yw:

²⁰ Yn Seland Newydd yn gyffredinol mae fflatiau mewn datblygiadau yn eiddo i berchnogaeth teitl uned, yn debyg i gydradd-ddaliad. Mae yna rai eiddo prydlesol, sy'n cynrychioli tua 15% o eiddo. Gellir bod yn berchen ar fflatiau hefyd ar yr hyn a elwir yn draws-brydles, lle mae perchennog y fflat yn berchen ar gyfran o'r teitl rhydd-ddaliol yn gyffredin â'r traws-lesddeiliaid eraill a budd prydlesol yn yr ardal a'r adeilad penodol y maent yn ei feddiannu. Mae hyn yn debyg i drefniadau yng Nghymru a Lloegr lle mae lesddeiliaid gyda'i gilydd yn berchen ar y rhydd-ddaliad.

- y berthynas gcontractiol gychwynnol rhwng y datblygwr a'r asiant rheoli, sy'n rhagflaenu gwerthu eiddo ac yn eithrio darpar brydleswyr;
 - y trefniadau prynu sydd yn gyffredinol yn cynnwys gwybodaeth gyfyngedig am berchnogaeth a threfniadau rheoli; ac,
 - trosglwyddo'r rhydd-ddaliad i'r endid rheoli.
- 3.108 Mae'r themâu a gyflwynir yn yr erthygl yn cael eu datblygu ymhellach mewn casgliad golygedig rhyngwladol a rhyngddisgyblaethol (Blandy *et al*, 2010). Mae academyddion o ystod o awdurdodaethau, gan gynnwys Cymru a Lloegr, yr Alban, China ac Awstralia, ac ystod o ddisgyblaethau fel cynllunio, cymdeithaseg a'r gyfraith, yn myfyrio ar sut y gall fframweithiau cyfreithiol sy'n ymddangos yn niwtral guddio anghydbwysedd gwirioneddol mewn pŵer, fel arfer yn y traul y preswylwyr, mewn gwahanol awdurdodaethau '(Blandy *et al*, 2010:3).
- 3.109 Ymhlith y problemau penodol a nodwyd mewn gwahanol awdurdodaethau mae archwilio gafael datblygwyr ar bŵer (Blandy, 2010; Robertson, 2010; Wang, 2010; Sherry, 2010); darpariaeth effeithiol gyfyngedig ar gyfer costau cynnal a chadw tymor hir (Alterman, 2010); gwahardd perchnogion lleiafrifol (Christaduson, 2010); diffyg cyfranogiad mewn rheolaeth ar y cyd (Yip, 2010); a'r rhwystrau i gyflawni gwelliannau dylunio cynaliadwy (Dixon a Van Roon, 2010). Mae pob un yn dangos nad oes ateb i bob problem i reoli adeiladau aml-berchnogaeth, beth bynnag yw'r fframwaith cyfreithiol.
- 3.110 Mae ysgolheigion cymdeithasol-gyfreithiol eraill wedi cymryd diddordeb arbennig yn yr hyn y mae lesddaliad yn ei ddatgelu am ddealltwriaeth gyfoes o berchnogaeth. Felly, er enghraifft, mae Carr (2011) yn dadlau bod democrateiddio perchnogaeth trwy'r Hawl i Brynu wedi dinoethi'r haeniad a'r anghydraddoldebau o fewn perchentyaeth yng Nghymru a Lloegr. Nid yw perchnogaeth yr un profiad i bawb a gall y rhai sy'n ei

chael hi'n anodd fforddio perchentyaeth, sy'n aml yn lesddeiliaid, fwynhau math arbennig o dlawd o berchnogaeth. Mae hi'n dadlau y gall cyn-denantiaid a brynnod fflatiau prydlesol mewn blociau twr awdurdodau lleol ddioddef yn ddifrifol o ddiffyg rheolaeth gan eu gwneud yn atebol am daliadau uchel iawn am gynnal a chadw ac atgyweirio. Gellir hefyd eu heithrio rhag gwneud penderfyniadau, heb o reidrwydd elwa ar ased sy'n cynyddu mewn gwerth. Er bod y RTB bellach wedi'i ddiddymu yng Nghymru²¹ a bod canllawiau ar waith mawr i landlordiaid cymdeithasol a'u lesddeiliaid ar gael nawr²², mae'r pwynt y mae Carr yn ei wneud ar y profiad gwahanol o berchnogaeth ar gyfer perchnogion fflat tlotach yn bwysig.

- 3.111 Daeth Cowan *et al* (2018) i gasgliadau tebyg mewn perthynas â pherchnogaeth a rennir, gan ddadlau bod perchnogion a rennir yn profi balchder mewn bod yn berchen ar eu cartref ar yr un pryd oherwydd yr ymreolaeth y mae'n ei darparu a rhwystredigaethau dwfn o ran dadfeilio neu broblemau cymdogion. Ar gyfer Cowan *et al* (2018) mae hyn yn dangos yr hylifedd sy'n gynhenid mewn perchnogaeth. Mae ystyr broblemus perchnogaeth yng nghyd-destun perchnogaeth a rennir yn cael ei danlinellu gan ddadansoddiad Bright a Hopkins, yn enwedig yng nghyd-destun achos meddiant (Bright a Hopkins, 2011).
- 3.112 Mae'r canfyddiadau hyn yn gwrthddweud dealltwriaeth gymdeithasol o berchnogaeth eiddo fel un sy'n cynrychioli ymreolaeth a rheolaeth, ond maent yn atseinio â'r realiti a wynebwr gan lawer o lesddeiliaid, gan gynnwys ymatebwyr y prosiect ymchwil empirig hwn. Mae'r bwch rhwng rhethreg perchnogaeth eiddo a'i realiti byw i lesddeiliaid yn tanseilio'r ddeiliadaeth yn arbennig.

²¹ Gan Ddeddf Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru) 2018 ers 26 Ionawr 2019.

²² Ariannwyd gan Lywodraeth Cymru, ac maent ar gael yn: [Canllawiau Arfer Da ar Waith Cyngorau Prydles](#)

3.113 Mae Douglas Harris, academydd o Ganada sy'n gweithio yn Vancouver ar ei fframwaith cyfreithiol ar gyfer adeiladau aml-berchnogaeth, yn awgrymu bod perchnogaeth condominiwm yn:

'galluogi hawliau perchnogaeth llawnach i gysylltu ag uned sengl mewn adeilad aml-uned nag sy'n bosibl mewn cyfraith gwlad neu drwy fentrau cydweithredol neu denantiaethau preswyl. Dyma gyfle, o leiaf yn rhannol, i ddal y bwndel llawnach hwn o hawliau eiddo sydd wedi dod â phobl i'r ddinas fel preswylwyr neu fuddsoddwyr '(Harris, 2011:721).

3.114 Yn ogystal ag ystyried effaith condominia ar y dirwedd drefol, mae Harris yn ymwneud â'r effaith y mae condominia yn ei chael ar syniadau perchnogaeth. Mewn erthygl yn 2016, mae'n edrych ar benderfyniadau barnwrol i droi allan berchnogion condominiwm sydd wedi cyflawni ymddygiad gwrthgymdeithasol yn Vancouver. Ei gasgliad yw bod gorchmynion troi allan nid yn unig yn ail-greu perchnogaeth trwy leihau diogelwch y perchennog ond eu bod hefyd 'yn ailddosbarthu eiddo o fewn condominiwm, am y berchnogaeth well y mae rhai yn ei mwynhau yn cael ei hennill trwy ddiogelwch llai yr eiddo y mae eraill yn ei ddioddef' (Harris, 2016:58). Y pwynt yma yw bod y perchnogion hynny sy'n ymwneud â rheoli'r adeilad yn gallu arfer pŵer yn erbyn perchnogion mwy bregus.

3.115 Mae Harris hefyd yn adlewyrchu, mewn erthygl arall yn trafod mwyafrif yn hytrach na phenderfyniadau unfrydol i ddiddymu teitlau strata a gwireddu gwerth yr ased a rennir, ar y newidiadau y mae deddfau ar adeiladau aml-berchnogaeth yn eu gwneud i ddealltwriaeth o berchnogaeth. Mae'n awgrymu bod penderfyniadau llys diweddar yn British Columbia yn dangos symudiad o ymreolaeth unigol i syniad o fudd gorau ar y cyd. Mae hefyd yn nodi potensial ansefydlog newid o'r fath, yn ogystal â'r posibilrwydd o annhegwch sylweddol i'r perchnogion hynny sydd, am amryw resymau, yn gwrthwynebu'r diddymiad (Harris, 2017).

- 3.116 Mae diwygio lesddaliad yng Nghymru yn rhoi cyfle i gael dull gwahanol o fynd i'r afael â'r anawsterau y mae Harris yn eu nodi sef canlyniadau ymyriadau barnwrol i'r gyfraith ar adeiladau aml-berchnogaeth yn Vancouver. Gellir dadlau y byddai'r problemau'n cael eu datrys yn well trwy ailystyried ystyr perchnogaeth yn statudol yng nghyd-destun y brydles, efallai rhoi mwy o bwys ar fuddiannau gorau cyfunol a'r angen am stiwardiaeth effeithiol ar eiddo wrth barhau i gofio am y posibilrwydd o ganlyniadau annheg i unigolion penodol. Gellid cyflawni hyn trwy adolygiad mwy cyfannol o'r drefn brydlesol.
- 3.117 Mae ysgolheigion cymdeithasol-gyfreithiol yn y DU hefyd wedi ystyried ffurf gyfreithiol y brydles. Mae Hunter (2016) er enghraifft, wrth fyfyrio ar y rhwystrau cyfreithiol sy'n wynebu prydleswyr eiddo penodol sy'n ceisio gosod paneli solar, yn awgrymu bod y brydles yn 'esthetig cyfreithiol sy'n cynhyrchu ffurf gyfreithiol benodol, sy'n dod yn dechnoleg galedu i'w defnyddio mewn a amrywiaeth o gyd-destunau heb feddwl am ei gynnwys '(Hunter, 2016:146). Mae hyn yn arwyddocaol; mae ceidwadaeth y proffesiwn cyfreithiol a'i awydd am sicrwydd cyfreithiol a 'chyflawnder' cyfreithiol yn atal y brydles rhag esblygu'n offeryn mwy democrataidd a modern.
- 3.118 Mae Cowan *et al* (2018) hefyd yn ystyried rôl y brydles, yn eu gwaith ar gydberchnogaeth, gan nodi sut y cafodd ei dewis i efelychu disgyblaethau perchnogaeth a sut mae'r brydles 'yn cael ei buddsoddi gyda gobeithion, ofnau, pryderon ac ymwybyddiaeth yr endidau y caiff ei ddewis drwyddo fel y dechneg briodol, ei dynnu, ei ail-dynnu a'i ddehongli '(Cowan *et al*, 2018:74).
- 3.119 Y tu allan i'r DU mae ffenomen gynyddol adeiladau a datblygiadau aml-berchnogaeth wedi arwain at ymchwil gyfreithiol a chymdeithasegol gymharol helaeth. Er enghraifft, Lippert and Steckle (2016), Lippert and Treffers (2016), Sherry (2016), Johnston and Too (2018), Lippert (2019).

- 3.120 Yn fwyaf diweddar, mae Easthope wedi cyhoeddi monograff: *The Politics and Practices of Apartment Living* (2019). Mae hyn yn darparu ymchwiliad cymdeithasegol cyfoethog i broblemau byw mewn adeiladau aml-berchnogaeth ac aml-uned ar draws saith gwlad: UDA, Canada, Awstralia, Lloegr, Singapore, Hong Kong a De Affrica.
- 3.121 Er bod gwaith Easthope yn ymwneud fwyaf â condominia, mae hi'n arsylwi bod y gyfraith yng Nghymru a Lloegr wedi'i datblygu 'i'w gwneud hi'n bosibl i brydles weithredu mewn gwirionedd fel condominiwm. Gall y lesddeiliaid gymryd drosodd y teitl rhydd-ddaliadol i dir [rhyddfrenio ar y cyd] a sefydlu corfforaeth perchennog i reoli'r eiddo '(Easthope, 2019:30). Felly mae ei dadansoddiad yn berthnasol i rydd-ddaliadau ac eiddo RTM sy'n eiddo i brydleswyr yn ogystal â chydaddaliad.
- 3.122 Mae gwaith cymharol Easthope yn ei galluogi i arsylwi:

Waeth beth fo'u cyd-destun neu eu union ffurf gyfreithiol, mae perchnogaeth condominiwm yn parhau i arwain at densiynau rhwng dymuniadau unigol a chyfrifoldebau ar y cyd. Mae perchnogion condominiwm yn berchen ar eu huned unigol, ond maen nhw hefyd yn gyfrifol ar y cyd am reoli'r adeilad. Rhaid i berchnogion condominiwm drafod y tensiynau rhwng eu dyheadau unigol o ran eu heiddo a'u cyfrifoldebau ar y cyd fel cyd-berchnogion yn gyson (Easthope, 2019:35).

Mae hyn yn ein hatgoffa na fydd canlyniad y broses ddiwygio, pa mor radical bynnag, yn cael gwared ar bob problem, gan fod rhai yn gynhenid yn y math hwn o ddeiliadaeth.

- 3.123 Mae Easthope hefyd yn ein hatgoffa o'r anghydraddoldebau sydd yn aml yn cael eu cuddio mewn adeiladau aml-berchnogaeth. Rhennir y preswylwyr rhwng y rhai sy'n berchen a'r rhai sy'n rhentu, gyda'r olaf yn cael ei eithrio o reolaeth yr adeilad. Mae anghydraddoldebau hefyd rhwng 'perchnogion tymor hir hŷn ag incwm cyfyngedig a pherchnogion

mwy newydd sydd wedi talu cryn dipyn yn fwy am eu heiddo ac sydd â diddordeb mewn uwchraddio eiddo' (Easthope 2019:10). Mae'n debygol hefyd y bydd anghydraddoldebau rhwng y lesddeiliaid hynny sy'n berchnogion preswyl a'r rhai sydd wedi prynu at ddibenion buddsoddi. Ategir yr anghydraddoldebau hyn gan dystiolaeth ein hymchwil empirig ac maent yn awgrymu y dylai mentrau polisi osgoi meddwl am lesddeiliaid fel grŵp homogenaidd.

- 3.124 Mae cwmpas gwaith Easthope yn ei galluogi i dynnu sylw at arfer da. Felly, er enghraifft, mae hi'n tynnu sylw at arfer Awstralia o adroddiadau teitl strata, sy'n cael eu comisiynu gan ddarpar brynwyr fflatiau. Mae'r adroddiadau hyn yn cynnwys gwybodaeth am yswiriant, cadw cofnodion, cynnal a chadw, ardollau (cyfraniadau), cyllid a benthyciadau, is-ddeddfau (rheolau) a thorri is-ddeddfau diweddar, hanes anghydfodau, cynnal a chadw a diffygion adeiladu, ynghyd â gwybodaeth sylfaenol am y nifer yr unedau yn yr eiddo, y cyfranddaliadau heb eu rhannu, dyddiad cofrestru, enw'r datblygwr a'r rheolwr condominiwm ac oedran y datblygiad. Yn ogystal â darparu gwybodaeth hanfodol, nad yw'n dod o dan gyngor cyfreithiol, gallai'r adroddiadau hyn ddarparu tystiolaeth ddefnyddiol y gall datrys anghydfodau yn gyflym ac yn gymesur helpu i warchod gwerth yr eiddo.
- 3.125 **Fel rhan o unrhyw raglen arfaethedig o ddiwygio prydles, rydym yn argymhell y dylai Llywodraeth Cymru ystyried rhinweddau cyflwyno adroddiad teitl eiddo tebyg ar gyfer eiddo prydlesol yng Nghymru (Argymhelliad 3 (iii)).**
- 3.126 Mae hi hefyd yn arsylwi ei bod hi, yn yr awdurdodaethau, wedi ystyried bod rhaglenni addysg i breswylwyr wedi ehangu. Ychwanegodd er gwaethaf y tebygolrwydd y bydd pobl yn brysur ac felly'n llai parod i dderbyn rhaglenni ac ymgyrchoedd addysg ar yr adeg y maent yn chwilio am eiddo ac yn ei brynu, mae rhaglenni o'r fath yn chwarae

rhan hanfodol wrth ail-gydbwyso'r berthynas rhwng datblygwyr a phrynwyr.

- 3.127 Mae Easthope (2019) yn datblygu ei dadansoddiad o amgylch cylch bywyd adeilad fflatiau, gan ddadlau ei bod yn bwysig 'bod yn ymwybodol o sut y cafodd ei adeiladu a sut y cafodd ei strwythurau llywodraethu eu sefydlu. Mae hefyd yn bwysig ystyried sut y gall gwleidyddiaeth ac arferion byw mewn fflatiau newid dros amser wrth i bobl fynd a dod ac wrth i'r adeilad heneiddio '(Easthope, 2019:11).
- 3.128 Mae'r ffocws ar gylch bywyd datblygiad a godwyd gan Easthope (2019) yn cyd-fynd â gwaith Blandy (a drafodwyd uchod), yn ogystal â phryder Bright gyda gwelliannau amgylcheddol a dull cyfannol o ddiwygio lesddaliad. Gellir defnyddio'r cyfle a gynigir gan adroddiad terfynol Adolygiad Hackitt Adeiladu Adolygiad Annibynnol Dyfodol Mwy Diogel o Reoliadau Adeiladu a Diogelwch Tân (MHCLG, 2018d) sy'n cefnogi dull egwyddorol a systematig o ddiogelwch adeiladau, i ddatblygu dull sy'n integreiddio'r cyhoedd, rheoli datblygiadau gyda'r rheolaeth breifat wedi'i chynnwys yn y brydles.
- 3.129 Mae Easthope (2019) yn strwythuro ei dadansoddiad o amgylch pum cam penodol yng nghylch bywyd adeilad neu ddatblygiad. Y pedwar cam cyntaf yw datblygu, trosglwyddo, blynyddoedd cynnar a blynyddoedd diweddarach. Mae'r cam olaf, ailddatblygu, o arwyddocâd cyfyngedig i'r prosiect ymchwil hwn.
- 3.130 Mewn perthynas â cham datblygu condominia, mae Easthope (2019) yn awgrymu y gallai rheoleiddio weithio tuag at alinio buddiannau datblygwyr ac anghenion preswylwyr fflatiau ac yn pwyntio at yr Almaen i awgrymu posibiliadau datblygiadau dan arweiniad preswylwyr. Mae hi'n arsylwi y gallai'r potensial ar gyfer anghydfodau rhwng preswylwyr, er enghraifft ynghylch sŵn, gael ei ddylunio yn y cam datblygu. Ar yr un pryd, gellid cynllunio cyfleoedd ar gyfer rhyngweithio cymdeithasol rhwng preswylwyr, effeithlonrwydd ynni a

chynnal a chadw rhannau cyffredin yn hawdd. Gallai rheoleiddio gofalus ar hyn o bryd wella ansawdd adeiladau a lleihau biliau atgyweirio yn y dyfodol. Gallai darpar breswylwyr ofyn cwestiynau i ddatblygwyr ynghylch fforddiadwyedd yr eiddo, yn enwedig gan ystyried y posibilrwydd o fethiant dylunio.

- 3.131 Mae'r cam nesaf Easthope (2019) yn nodi, gall y cam trosglwyddo, fod yn gam lle mae problemau hirdymor difrifol yn dod i'r amlwg o ganlyniad i weithredoedd datblygwyr, a'r cyfreithwyr, cyfrifwyr a rheolwyr condominiwm y maent yn eu cyflogi. Ar hyn o bryd, gwneir penderfyniadau ynghylch cyllidebau, contractau a strwythurau gweithredol a llywodraethu. Yn yr achosion gwaethaf, gall diffyg goruchwyliaeth reoleiddiol ar y cam hwn arwain at 'ecsbloetio prynwyr sydd â gwybodaeth wael er budd ariannol tymor byr datblygwyr diegwyddor' (Easthope, 2019:65).
- 3.132 Mae deng mlynedd gyntaf y datblygiad Easthope (2019) yn cael eu disgrifio fel y 'blynyddoedd cynnar'. Dyma'r cyfnod pan fydd angen codi'r condominiwm yn gorfforol, yn ariannol ac yn gymdeithasol. Os na chyflawnir hyn, gall y goblygiadau ar gyfer gweithrediad parhaus y datblygiad a lles ei breswylwyr fod yn ddifrifol. Rhaid recriwtio perchnogion i'r bwrdd, a allai fod yn ddibrofiad ac yn wynebu strwythurau rheoli nad ydynt o gymorth i'w diddordebau. Rhaid penodi rheolwr cymwys sy'n cydymdeimlo ag anghenion preswylwyr a rhaid nodi a datrys y diffygion adeiladu cychwynnol anochel.
- 3.133 Mae Easthope (2019) yn treulio peth amser yn nodi'r rhesymau dros amharodrwydd preswylwyr (sy'n ymddangos yn eang) i gymryd rhan yn rheolaeth eu hadeilad. Mae hi'n awgrymu bod ymyriadau trefol i annog, cefnogi ac addysgu aelodau bwrdd yn elfen bwysig wrth gydnabod y cyfraniad cymdeithasol sylweddol y mae byrddau effeithiol yn ei chwarae mewn cymdeithas drefol.

- 3.134 Mae blynyddoedd dilynol y datblygiad yn cynnwys rheoli a datrys anghydfodau. Mae Easthope (2019) yn nodi, er bod y tri 'P o anghydfodau (anifeiliaid anwes 'pets', parcio a phartïon) yn gyffredin ledled y byd, sylweddolodd yn gyflym:
- 'nad yw anghydfodau mewn condominia fel arfer yn ymwneud yn unig â phwnc yr anghydfod ei hun (mae cyfarth ci Bob yn fyngyrru'n wallgof), ond am berthnasoedd (nid yw Bob byth yn dweud helo) a syniadau am y math o le y dylai condominiwm fod (nid yw Bob yn ffitio i mewn yma go iawn) '(Easthope, 2019:111).
- 3.135 Mae Easthope (2019) yn nodi, hyd yn oed yn y condominiwm sy'n cael ei redeg orau, ei bod yn debygol y bydd rhai anghydfodau ynghylch ymddygiad preswylwyr ac anghytundebau ynghylch cyllido atgyweiriadau a gwelliannau. Mae'r heriau hyn fel arfer yn fwy difrifol mewn condominia gyda phroffiliau preswylwyr a pherchnogion newidiol, a chondominia wedi'u lleoli mewn ardaloedd sy'n profi marchnadoedd tai a phroffiliau cymdeithasol-ddemograffig sy'n newid yn sylweddol (Easthope, 2019:130).
- 3.136 Mae hi'n awgrymu bod yn rhaid i reolwyr fod yn rhagweithiol wrth reoli proffiliau perchnogion amrywiol a chymryd camau gweithredol i gyfathrebu â'r holl breswylwyr, gan gynnwys rhentwyr. Mae angen cynllunio ariannol realistig hefyd a gall hyn beri problemau gyda pherchnogion sy'n bwriadu bod yn berchen am gyfnod byr yn unig yn anfodlon cyfrannu at gynlluniau tymor hir.
- 3.137 Daw Easthope (2019) i ben trwy fyfyrion ar y tensiwn sylfaenol rhwng hawliau unigolion a chyfrifoldeb ar y cyd (2019:151). Fel y mae hi'n nodi, nid yw tensiynau o'r fath yn anghyfarwydd, 'ond yr hyn sy'n unigryw i adeiladau aml-berchnogaeth yw'r ffordd y mae'r tensiynau cymdeithasol hyn rhwng yr unigolyn a'r grŵp yn cael eu sefydlogi o fewn y math hwn o berchnogaeth eiddo' (Easthope, 2019:152).

- 3.138 Mae hi'n awgrymu, fodd bynnag, os gellir llywodraethu adeiladau aml-berchnogaeth yn iawn, a fydd yn cynnwys ymdrech gan berchnogion unigol, datblygwyr, y llywodraeth, rheolwyr eiddo a rhanddeiliaid eraill, mae gan yr adeilad aml-berchnogaeth ran gadarnhaol i'w chwarae yn hyfywedd dinasoedd yn y dyfodol.
- 3.139 Gan dynnu ar yr ymchwil academiaidd rydym yn argymhell **y dylai Llywodraeth Cymru yn y tymor hwy ystyried archwilio diwygiadau mwy radical i brydles, gan fabwysiadu dull mwy cyfannol a chynaliadwy (Argymhelliad 5).**
- 3.140 Mae'r dull hwn yn symud y tu hwnt i berthynas ddeuaidd lesddeiliad a rhydd-ddeiliad ac yn deall rôl economaidd a chymdeithasol lesddaliadau mewn eiddo aml-berchnogaeth, yn enwedig mewn amgylcheddau trefol ac ardaloedd lle mae galw mawr am dai. Dylai hyn gynnwys:
- (i) Cydnabod bod perchnogaeth cartref mewn adeilad aml-berchnogaeth bob amser yn mynd i fod yn brofiad gwahanol i berchnogaeth cartref sy'n dŷ a bod angen addasu disgwyliadau perchnogion tai yn unol â hynny.
 - (ii) Cydnabod yr angen i gydbwyso gwahanol fuddiannau gwahanol randdeiliaid mewn eiddo aml-berchnogaeth. Gallai hyn olygu rhoi mwy o bwys ar fuddiannau gorau'r angen a'r angen am stiwardiaeth effeithiol ar eiddo wrth barhau i gofio am y posibilrwydd o ganlyniadau annheg i unigolion penodol.
 - (iii) Ymateb i'r gwahanol anghenion rheoleiddio sy'n codi ar wahanol gamau o gylch bywyd adeilad.
 - (iv) Rheoliad lesddaliad gan ystyried pryderon cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol y rhai sy'n byw mewn adeiladau aml-berchnogaeth ac o'u cwmpas ac y bydd y rhain yn newid yn ystod oes adeilad.

- (v) Alinio rheoliad cyfraith breifat adeilad â rheoleiddio cyfraith gyhoeddus, felly er enghraifft dylai rheoleiddio prydlesol ystyried gofynion cynllunio ac iechyd a diogelwch.

Bylchau mewn ymchwil

- 3.141 Er bod y llenyddiaeth academiaidd yn gymharol eang, gellir nodi dau fwch sylweddol yn yr ymchwil. Yn gyntaf, nid oes unrhyw ymchwil sy'n archwilio goblygiadau awdurdodaeth sy'n rhedeg dau fath o ddeiliadaeth ar gyfer adeiladau aml-berchnogaeth yn y DU. Mae hyn am y rheswm amlwg, oherwydd bod y defnydd o gydradd-ddaliad hyd yma wedi bod yn gyfyngedig iawn, mae hyn yn parhau i fod yn diriogaeth ddigymar. Efallai bod dau fath o ddeiliadaeth yn cynnig dewis, er nad o reidrwydd i breswylwyr. Mae'r un mor bosibl y gallai un math o ddeiliadaeth, pe bai'n llwyddiannus, danseilio hyder a gwerth y dewis arall.
- 3.142 Yr ail fwch yw ymchwil i anghydfodau a datrys anghydfodau yn y prydles hynny sydd wedi derbyn y RTM neu sydd wedi rhyddfrenio. Rhagdybir y bydd hyn yn lliniaru anghydfodau, ond gellir dadlau yr un mor debygol o'u gwaethygu gydag anghydfodau perchnogion sy'n canolbwyntio rhwng lesddeiliaid nid â 'gelyn' allanol y rhydd-ddeiliad. Codwyd y bwch hwn gan un o'r rhanddeiliaid a gafodd eu cyfweld ar gyfer y prosiect ymchwil hwn (a drafodir ym Mhennod 5).
- 3.143 Roedd ymchwil i effeithiolrwydd datrys anghydfodau ar brydles yng Nghymru y tu allan i gylch gwaith y fanyleb ymchwil hon. Rydym yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn ystyried yr angen am ymchwil bellach i ddeall effeithiolrwydd y system gyfredol o ddatrys anghydfodau, gan gynnwys yr LVT, y buddion ac anfanteision o reoli preswylwyr a sut mae'r gweithdrefnau datrys anghydfodau cyfredol yn ymateb i'r problemau hyn (Argymhelliad 4).

Crynodeb

- 3.144 Mae'r adolygiad gwybodaeth hwn wedi ystyried sawl adroddiad/polisi llywodraethol, arolwg ac adroddiad masnach a defnyddwyr, ac ymchwil gan academyddion /ymarferwyr.
- 3.145 Mae wedi nodi ffocws dulliau polisi'r llywodraeth sy'n ceisio dod â cham-drin i ben, gwella addysg a gwybodaeth a phroffesiynoli'r sector trwy drin lesddeiliaid fel defnyddwyr tai.
- 3.146 Mae hefyd wedi nodi bod gweithgorau arbenigol fel y Gweithgor Rheoleiddio Asiantau Eiddo yn cynhyrchu cynigion cynyddol fanwl ar gyfer diwygio ac yn annog adolygiad ehangach o gyfraith prydlesol, gan awgrymu y byddai'r rhai mwyaf profiadol yn y sector yn cefnogi rhaglen ddiwygio fwy uchelgeisiol.
- 3.147 Mae'r tîm ymchwil hefyd yn nodi cryfder teimlad grwpiau ymgyrchu, sy'n dangos diffyg ymddiriedaeth mewn prydles fel math o ddeiliadaeth. Bydd yn rhaid i ymatebion y llywodraeth i ddiwygio prydlesi ystyried y cryfder teimlad hwnnw wrth gynhyrchu cynigion diwygio ac ar yr un pryd gan gofio na ddylai cynigion danseilio hyfywedd y sector.
- 3.148 Mae ymchwil academiaidd yn annog dull mwy cyfannol o ddiwygio lesddaliad, gan dynnu sylw er enghraifft at yr angen am wahanol ddealltwriaeth o berchnogaeth mewn adeiladau aml-berchnogaeth, gan nodi diffyg homogenedd lesddeiliaid, ac awgrymu bod potensial i alinio rheoleiddio preifat y brydles â rheoleiddio cyhoeddus.
- 3.149 Mae ymchwil academiaidd hefyd yn awgrymu y gallai canolbwyntio ar gylch bywyd adeiladau aml-berchnogaeth, gan ddechrau o'r cam datblygu, fod yn ddull mwy cynhyrchiol nag un sy'n gyfyngedig i ddileu camdriniaeth.

4. Profiadau lesddeiliaid a rhanddeiliaid: dulliau a phrynu'r cartref

4.1 Mae hwn a'r adroddiad pennod canlynol ar y data ymchwil prosiect o:

- Barn rhanddeiliaid o grwpiau ffocws a chyfweliadau;
- Dadansoddiad cyfreithiol o dermau mewn prydles;
- Arolwg ar-lein o lesddeiliaid;
- Cyfweliadau ffôn manwl gyda lesddeiliaid.

4.2 Mae'r bennod hon yn canolbwyntio ar y fethodoleg ymchwil cyn adrodd ar farn a phrofiad y broses o brynu cartrefi prydlesol. Mae hyn yn cynnwys cwestiynau sy'n ymwneud â phrynu prydles a gwybodaeth am brydles cyn prynu. Ym mhennod 5 mae'r tîm ymchwil yn ystyried y data ar fyw mewn eiddo prydlesol.

Methodoleg

Barn rhanddeiliaid cenedlaethol grwpiau ffocws a chyfweliadau

4.3 Er mwyn sicrhau bod sefyllfa rhanddeiliaid dibreswyl yng Nghymru yn cael ei deall a chynorthwyo i nodi barn Cymru ar brydles, cynhaliodd y tîm ymchwil ddau grŵp ffocws ar ddechrau'r prosiect. Mae'r canllaw pwnc yn Atodiad C. Roedd presenoldeb y grwpiau ffocws yn is na'r nifer a gynlluniwyd yn nyluniad yr ymchwil ac yn unol â hynny, ategodd y tîm ymchwil nifer o gyfweliadau iddynt.

4.4 Cynhaliwyd dwy sesiwn grŵp ffocws yng Nghaerdydd a Wrecsam gyda chyfanswm o bum ymatebydd ar draws y ddwy sesiwn. Roedd y cyfranogwyr yn cynnwys cyfreithwyr a oedd yn ymwneud ag anghydfodau trawsgludo a phrydlesol ac asiantau eiddo o bob rhan o'r rhanbarth. Cysylltwyd â'r proffesiynau eiddo oherwydd eu rôl yng Nghymru ac argaeledd eu manylion cyswllt. Cysylltwyd â phawb ar sail eu profiad yn y maes hwn. Pwrpas y grwpiau ffocws oedd ennyn

ymatebion i gwestiynau sy'n delio ag effeithiolrwydd delio â datrys anghydfodau prydlesol yng Nghymru; a oedd cydradd-ddaliad yn well na phrydles ac a oedd agenda benodol Gymreig yn hyn o beth; materion yn ymwneud â thai prydlesol; rhenti tir yn codi; ffioedd caniatâd; enw da deiliadaeth brydlesol; cam-werthu; fforffedu; rhyddfreinio ac estyn; pecynnau gwybodaeth ar gyfer lesddeiliaid; a dogfennaeth nodweddion allweddol safonol.

- 4.5 Yn ogystal, i ategu'r grwpiau ffocws bach, cynhaliwyd nifer fach o gyfweiliadau heb strwythur â rhanddeiliaid hefyd; un gydag asiant eiddo pellach, un gydag aelod o'r Tribiwnlys Prisio Prydles a gyda dau aelod o *Grŵp Tasg a Gorffen* Llywodraeth Cymru (gweler para. 3.18, uchod), a oedd yn cynrychioli rhai landlordiaid ac asiantau eiddo. Roedd fformat y cyfweiliadau yn dilyn fformat trafodaethau'r grŵp ffocws.²³

Dadansoddi termau mewn prydlesi yn gyfreithiol

- 4.6 Mae'r berthynas rhwng y rhydd-ddeiliad a'r prydlesai yn cael ei bennu'n bennaf gan delerau'r brydles, er bod statud yn ychwanegu hawliau a chyfrifoldebau penodol. Mewn eiddo aml-berchnogaeth bydd y brydles hefyd yn llywodraethu'r berthynas rhwng y lesddeiliaid.
- 4.7 Mewn gwirionedd, er bod statud yn darparu ar gyfer hawliau fel RTM, estyniadau prydles ac ati ac yn darparu rhwymedïau i amddiffyn prydleswyr rhag taliadau gwasanaeth afresymol a chostau gweinyddol, mae telerau'r brydles yn darparu trefn cyfraith breifat sy'n llywodraethu'r defnydd o'r eiddo. Y brydles sy'n llywodraethu perthnasoedd rhwng y rhai sydd â buddion yn yr eiddo a/neu or weddill yr adeilad, yr ystâd neu'r datblygiad ehangach.
- 4.8 Gofynnwyd i ymatebwyr i'r arolwg a chyfweiliadau'r lesddeiliad (gweler para. 4.9 a 4.21, isod) anfon copiâu o'u prydlesi at yr ymchwilyr.

²³ Gwahoddwyd holl aelodau'r TFG i gymryd rhan yn y grwpiau ffocws

Derbyniwyd deuddeg prydles, roedd 11 o'r prydlesi yn ymwneud â fflatiau ac un yn brydles tŷ. Roedd y prydlesi yn amrywiol o ran hyd a thelerau; gweler Atodiad D sy'n nodi hyn yn fwy manwl. Er mai dim ond cyfran fach iawn o brydlesi Cymru yw'r prydlesi, ac yn wir cyfran fach iawn o'r rhai a arolygwyd, maent yn ymwneud ag ystod eang o fathau o eiddo a pherthnasoedd. Fodd bynnag, mae'n werth nodi bod prydleswyr yn fwy tebygol o anfon prydlesi atom pan oedd problemau gyda'r telerau ac felly mae'r sampl yn debygol o gael ei hystumio. Ni ellir ystyried bod y prydlesi yn nodweddiadol - barn y tîm ymchwil yw nad oes tystiolaeth bod prydles 'nodweddiadol'.

Arolwg ar-lein o lesddeiliaid

- 4.9 Crëwyd dau arolwg ar wahân: un ar gyfer lesddeiliaid fflatiau (gweler Atodiad E) ac un ar gyfer lesddeiliaid tai (gweler Atodiad F). Roedd gan bob un fersiwn Saesneg a Chymraeg. Lluniodd y tîm ymchwil yr arolwg ar feddalwedd Qualtrics. Treialwyd yr arolwg lesddeiliad fflat gyda lesddeiliad sy'n hysbys i'r tîm ymchwil. Aeth yr arolygon yn fyw ar wefan Ysgol y Gyfraith Efrog ar 27 Medi 2019 a chau ar 20 Rhagfyr 2019.
- 4.10 Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r arolwg trwy wefannau LEASE a Phartneriaeth Gwybodaeth Prydlesol (LKP). Fe'i hysbysebwyd hefyd ar wefannau rhai ASau ac ACau Cymru gan ddefnyddio cysylltiadau â'r tîm ymchwil. Anfonwyd e-byst at Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yng Nghymru yn gofyn iddynt gylchredeg manylion yr arolwg i lesddeiliaid.
- 4.11 Derbyniwyd cyfanswm o 129 o ymatebion (Fflatiau 69; Tai 50). Gadawodd glanhau'r data i gael gwared ar ymatebion nad oeddent wedi cwblhau unrhyw un o'r cwestiynau sylweddol 80 o ymatebion i'r arolwg (Fflatiau 50; Tai 30). Mae'r adroddiad hwn yn seiliedig ar yr 80 ymateb arolwg hyn. Ni atebodd pob ymatebydd bob cwestiwn. Roedd nifer o'r cwestiynau'n caniatáu i ymatebwyr ddarparu atebion testun

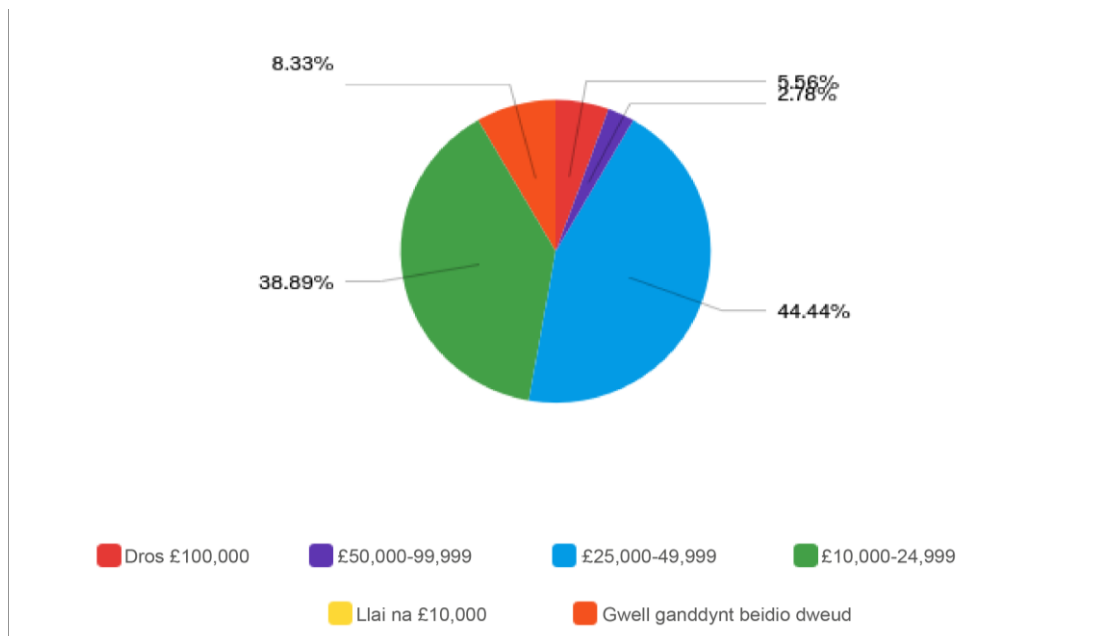
agored. Mae'r adroddiad yn cynnwys dyfyniadau air am air o rai o'r atebion hynny.

- 4.12 Pwy oedd yr ymatebwyr? Roedd dyluniad ymchwil gwreiddiol y prosiect hwn yn cynnwys defnyddio'r Arolwg Adnoddau Teulu (FRS). Mae FRS yn arolwg parhaus a gynhaliwyd ar gyfer yr Adran Gwaith a Phensiynau ledled y DU ac mae'n darparu manylion cynhwysfawr am amgylchiadau a chyllid deiliaid tai. Mae'r FRS yn arolygu oddeutu 900 o bobl y flwyddyn yng Nghymru a'r gobaith oedd y byddai'n darparu nifer ddigonol o ddeiliaid prydles tair neu bum mlynedd i gyfuno sampl gadarn i hwyluso dadansoddiad mwy manwl o briodweddau lesddeiliaid. , yr eiddo a'r lleoedd y maent yn byw ynddynt. Byddai hyn wedi darparu ffordd i gymharu'r ymatebwyr i'r arolwg â lesddeiliaid yn fwy cyffredinol. Fodd bynnag, nid oedd y data o'r FRS yn darparu ffordd glir o nodi lesddeiliaid gan berchnogion preswyl eraill.
- 4.13 Yn lle hynny, gofynnodd y tîm ymchwil i ymatebwyr yr arolwg am rai manylion amdanynt eu hunain, eu hamgylchiadau a'u heiddo. Mae'r data hwn wedi'i nodi yma.
- 4.14 Defnydd o'r eiddo - roedd mwyafrif llethol yr ymatebwyr yn byw yn y fflat neu'r tŷ fel eu cartref. Dim ond pedwar o'r fflatiau ac un o ymatebwyr y tŷ a oedd naill ai'n ei rentu ar denantiaeth tymor byr neu ar sail wahanol (ee, fel cartref gwyliau).
- 4.15 Dyddiad prynu - ar gyfer lesddeiliaid y tŷ, roedd pob un o'r 30 wedi prynu'r brydles ar ôl 2000 gyda dau yn unig cyn 2014. Ar gyfer y lesddeiliaid fflat roedd gwasgariad ehangach o ddyddiadau yn dechrau rhwng 1986 a 2019 gyda mwyafrif wedi'u prynu ers 2010.
- 4.16 Roedd gan y tîm ymchwil ddiddordeb mewn darganfod a oedd y lesddeiliaid wedi prynu'r brydles o dan unrhyw gynllun penodol, yn benodol: cydberchnogaeth, tai ymddeol, Cymorth i Brynu Cymru, hawl i brynu gan awdurdod lleol, hawl i gaffael gan gymdeithas dai, a

morgeisi prynu-i-osod. Y mwyafrif llethol (75%) nid oedd y lesddeiliaid fflat yn yr ymchwil hon wedi prynu o dan unrhyw un o'r cynlluniau hyn. Yr unig niferoedd nodedig oedd 5 ymatebydd fflatiau a oedd yn byw mewn tai ymddeol. Ar gyfer lesddeiliaid y tŷ (n=30), Nid oedd 14 wedi prynu o dan unrhyw gynllun, ond roedd 13 wedi prynu o dan y cynllun Cymorth i Brynu Cymru a 3 o dan gynllun cydberchnogaeth.

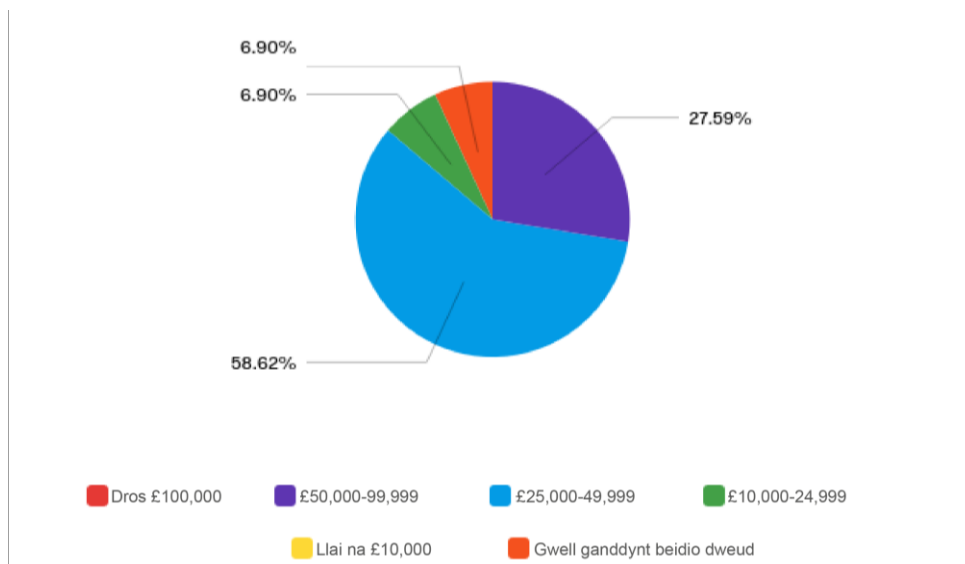
- 4.17 Oedran - roedd y lesddeiliaid fflat yn yr ymchwil hon yn amrywio o 22 i 85 gydag oedran cyfartalog o 57. Roedd lesddeiliaid y tŷ yn amrywio rhwng 29 a 70 oed gyda chyfartaledd o 42. Gellir egluro oedran cyfartalog is y lesddeiliaid tai gan y ffaith bod y lesddeiliaid fflat yn cynnwys pum ymatebydd a oedd yn byw mewn cynlluniau ymddeol.
- 4.18 Aelodau'r teulu - gan adlewyrchu'r proffil oedran gwahanol, roedd gan lesddeiliaid y tŷ gyfran uwch o blant o dan 18 oed (tai 30%; fflatiau 4%). Roedd gan fwy o'r lesddeiliaid tai bartneriaid o'u cymharu â'r lesddeiliaid fflat a gymerodd ran yn yr ymchwil hon.
- 4.19 Incwm - roedd gan y lesddeiliaid tai yn yr ymchwil incwm cartref uwch na'r lesddeiliaid fflat. Gellid egluro hyn yn ôl yr oedran a hefyd y gwahaniaeth yn y pris ar gyfer fflatiau a thai. O'r ymatebwyr a ddatgelodd eu hincwm, roedd gan bob bar dau incwm cartref blynyddol net o lai na £ 100,000 (a ddangosir yn Ffigur 4.1 a 4.2).

Ffigur 4. 4 Fflatiau: Yn fras, faint yw incwm blynyddol net eich cartref?



Ffynhonnell: Arolwg o lesddeiliaidfflat (n=50)

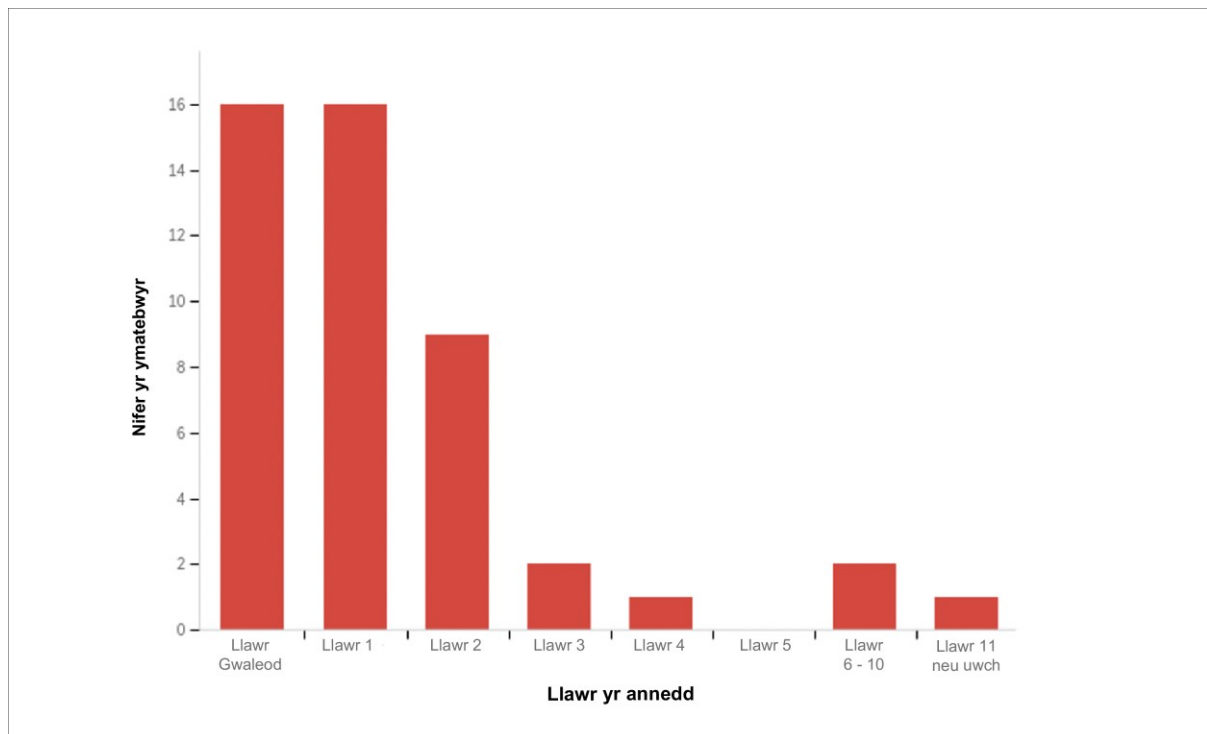
Ffigur 4. 5 Dŷ: Yn fras, faint yw incwm blynyddol net eich cartref?



Ffynhonnell: Arolwg o lesddeiliaidtai (n=30)

4.20 Gofynnwyd cwestiynau ychwanegol i lesddeiliaid fflat am y fflatiau a'r bloc y cafodd ei leoli ynddo. Pan ofynnwyd a oedd y fflat yn dŷ wedi'i drawsnewid neu wedi'i adeiladu'n wreiddiol fel fflat, roedd 74% o'r ymatebwyr yn berchen ar fflat pwrpasol (34 allan o 46). Ar draws yr ymatebwyr roedd maint y blociau'n amrywio o ddwy fflat i 300. Yn yr un modd, roedd nifer y lloriau yn y bloc yn amrywio o ddau i dros 11, er bod 67% (31 allan o 46) yn dri llawr neu lai. O ystyried hyn, nid oedd yn syndod bod mwy ymhlith yr ymatebwyr yn byw ar y llawr Gwaelod i'r Ail.

Ffigur 4. 6: Ymatebwyr fflatiau: Ar ba lawr ydych chi'n byw?



Ffynhonnell: Arolwg o lesddeiliaidfflat (n=46)

Cyfweliadau ffôn manwl gyda lesddeiliaid yng Nghymru

4.21 Gwahoddwyd holl ymatebwyr yr arolwg i gymryd rhan mewn cyfweliad ffôn a cwblhawyd 27 cyfweliad. O'r rhain, roedd 23 yn brydleswyr fflat a phedwar lesddeiliad tŷ. O'r lesddeiliaid fflat, roedd tri yn byw mewn tai ymddeol. Mae hyn yn gyfran fwy na'r ymatebwyr yr arolwg ac yn fwy

nag sy'n debygol o fod yn byw yn y boblogaeth gyffredinol lesddeiliad o fflatiau. Daeth y lesddeiliaid o bob rhan o Gymru. Roedd naw o'r lesddeiliaid fflat (allan o 23) wedi'u lleoli yng Nghaerdydd. O ystyried nifer y gwerthiannau fflatiau yng Nghaerdydd o gymharu ag ardaloedd eraill Cymru (gweler para. 2.15, uchod), roedd hyn yn adlewyrchu'r darlun cenedlaethol.

- 4.22 Roedd mwyafrif helaeth yr ymatebwyr i'r cyfweiliad (70%, n=19) yn byw mewn eiddo sy'n eiddo i rydd-ddeiliad masnachol, lle'r oedd y rhydd-ddaliad yn cael ei ddal gan endid corfforaethol ar sail fasnachol. Roedd pymtheg y cant o'r cyfweleion (n=4) yn byw mewn eiddo lle'r oedd y rhydd-ddaliad yn cael ei ddal gan gymdeithas dai. Roedd un o'r cyfweleion wedi arfer ei hawl i ryddfrenio eu heiddo, ac roedd gan y gweddill (n=3) rydd-ddeiliaid unigol, a oedd naill ai'n byw ar y safle neu â rhyw gysylltiad agos arall â'r eiddo.
- 4.23 Cynhaliwyd yr holl gyfweiliadau yn Saesneg, er bod ymatebwyr yn cael cynnig cyfweiliad yn Gymraeg. Parhaodd y cyfweiliadau rhwng 45 munud ac 1 awr.
- 4.24 Cynhaliwyd y cyfweiliadau gan ddefnyddio canllaw pwnc. Roedd y materion yr ymdriniwyd â hwy yn y canllaw pwnc yn adlewyrchu'r rhai yn yr arolwg ond yn rhoi mwy o bwyslais ar y profiad o fod yn lesddeiliad a'r berthynas gyda'r rhydd-ddeiliad a'r asiant rheoli (os o gwbl) (gweler Atodiad G).
- 4.25 O ystyried y ffaith eu bod yn is-set o ymatebwyr yr arolwg (gweler para. 4.09), rhaid cydnabod natur y sampl. Roedd gan y sampl fwy o brofiad o broblemau gyda'u heiddo prydlesol nag a ddisgwyliid ymhlith y lesddeiliad nodweddiadol.
- 4.26 Trawsgrifiwyd y cyfweiliadau a'u mewnfario wedyn i feddalwedd dadansoddi data ansoddol NVivo.

- 4.27 Yna roedd y data yn destun dadansoddiad thematig. Mae'r dull a gymerir yn tynnu ar y dull fesul cam a gynigiwyd gan Braun a Clarke (2006). Gellir disgrifio'r dull a gymerwyd yn yr astudiaeth hon i raddau helaeth fel 'didynnol' - datblygwyd y codau a'r themâu cychwynnol ar gyfer y dadansoddiad cyfweiliad o'r rhai a ddistyllwyd o ddadansoddiad data'r arolwg. Yna adolygwyd y themâu hyn yng ngoleuni'r data cyfweiliad i fapio eu mynychder a gwirio a gynhyrchwyd unrhyw themâu ychwanegol gan y data newydd.

Cyfyngiadau

- 4.28 Mae'n bwysig cydnabod bod gan yr ymchwil sy'n sail i'r gwaith hwn sawl cyfyngiad a allai fod wedi cael effaith ar ei ganfyddiadau.
- 4.29 Cymerodd y tîm ymchwil gamau i sicrhau lledaeniad daearyddol grwpiau ffocws rhanddeiliaid trwy gynnal sesiynau yng Ngogledd a De Cymru. Er i'r tîm ymchwil ysgrifennu at lawer o gwmnïau cyfreithwyr a gwerthwyr tai, roedd cyfranogiad yn y grwpiau ffocws yn is na'r hyn a ragwelwyd yn y dyluniad ymchwil. Yn unol â hynny, rhaid cydnabod natur rannol y data gan randdeiliaid. Er gwaethaf hyn, roedd ansawdd y data a gasglwyd o'r grwpiau ffocws yn ddigonol i ganiatáu i'r tîm ymchwil lunio cyfrif manwl o rai safbwyntiau rhanddeiliaid. O ganlyniad, nid yw'r prosiect ymchwil hwn yn adlewyrchu barn yr holl randdeiliaid.
- 4.30 Ar gyfer y gwaith ansoddol sy'n cynnwys lesddeiliaid, cyfyngiad allweddol yma oedd cyrhaeddiad y strategaeth recriwtio ar gyfer cyfranogwyr. Roedd prif fyrddwn y strategaeth yn cynnwys hysbysebu'r arolwg ar-lein trwy'r sianeli presennol, gan gynnwys gwefan LEASE a LKP. Mae'n amlwg bod cyfranogwyr hefyd wedi rhannu'r arolwg ar dudalen Facebook NLC. Er y gwnaed ymdrechion trwy restrau postio'r Gymdeithas Dai, mae'r tîm ymchwil yn cydnabod bod mwyafrif y cyfranogwyr wedi dod o hyd i'r arolwg trwy sianeli prydlesol pwrpasol. Mae effaith hyn yn ddeublyg. Yn gyntaf, mae'r lesddeiliaid hynny yn debygol o fod yn fwy 'gweithredol' a gwybodus am faterion polisi

prydlesol na'r lesddeiliad cyffredin. Yn ail, mae'r sampl yn debygol o fod yn seiliedig ar faterion ac yn gwyro o blaid ymatebwyr â phroblemau gyda'u deiliadaeth brydlesol.

- 4.31 Roedd y gyfradd ymateb ar gyfer yr arolwg a chyfweliadau dilynol yn is na'r hyn a ddisgwylid yn y dyluniad ymchwil cychwynnol. Mae astudiaethau blaenorol, gan gynnwys *Arolwg Prydles Cenedlaethol 2016*, wedi derbyn cyfran lai o ymatebion gan lesddeiliaid Cymru (gweler 3.67). Ar wahân i gyfyngiadau cydnabyddedig y strategaeth recriwtio, gall y materion hyn dynnu sylw at sianeli dosbarthu gwybodaeth llai datblygedig ymhlith lesddeiliaid Cymru.
- 4.32 Yn unol â'r canllawiau a ddarparwyd gan Huberman *et al.* (1994), roedd y data a gasglwyd o ansawdd uchel ac o ddyfnder a manylder digonol i gyrraedd y safon dirlawnder sy'n angenrheidiol i sicrhau ansawdd o fewn ymchwil ansoddol (Fusch and Ness, 2015).

Y broses o brynu

- 4.33 Mae'r adran hon yn adrodd ar y profiad o brynu eiddo prydlesol, cymryd y data o'r prydlesi, yr arolwg a chyfweliadau â lesddeiliaid. Yn ogystal, lle bo hynny'n briodol, mae'r tîm ymchwil hefyd wedi cynnwys barn y rhanddeiliaid sy'n cymryd rhan.

Deall y brydles: rôl defnyddio cyfreithwyr a thrawsgludwyr

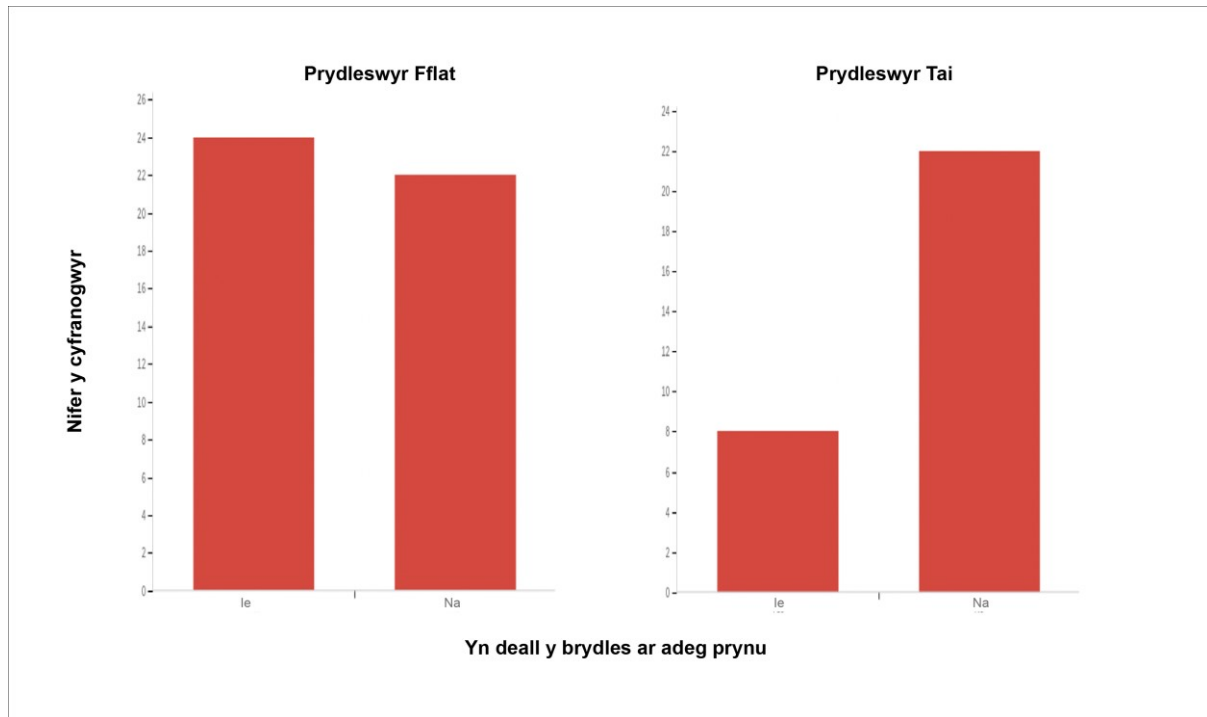
- 4.34 Yn Lloegr, Llywodraeth y DU, trwy *Mynd i'r Afael ag Arferion Annheg yn y Farchnad Brydles* (MCLG, 2017) (3.06, uchod), a Thŷ'r Cyffredin, trwy *Adroddiad Pwyllgor Dethol Cymunedau Tai a Llywodraeth Leol ar Ddiwygio Prydles* (Tŷ'r Cyffredin, 2019) (3.13, uchod), wedi tynnu sylw at broblemau yn y broses drawsgludo. Yn benodol, roedd adroddiad Tŷ'r Cyffredin yn cynnwys argymhellion ar gyfer gwahardd cymhellion ariannol i berswadio cwsmer i ddefnyddio cyfreithiwr penodol wrth brynu eiddo prydlesol adeilad newydd.

- 4.35 Yng Nghymru, nododd *Adroddiad y grŵp Tasg a Gorffen* (TFG, 2019) hefyd angen i wella sut mae eiddo prydlesol yn cael ei werthu. Ategwyd hyn gan y rhanddeiliaid a gymerodd ran. Yn eu barn nhw, mae angen i gyfreithwyr egluro deiliadaeth brydlesol yn effeithiol i gleientiaid er mwyn osgoi dryswch er mwyn cynorthwyo i wella enw da'r ddeiliadaeth. Mewn perthynas â thelerau beichus, gwaethygyd hyn gan gyngor gwael.
- 4.36 Yng Nghymru, roedd rhai aelodau o'r grŵp ffocws yn teimlo bod y gofyniad Cymorth i Brynu - Cymru i ddefnyddio trawsgludwr achrededig yn gwella dealltwriaeth o brydlesi. At hynny, dim ond rhan o'r farchnad brydlesol yw hon, ac nid oedd y cyfranogwyr o'r farn bod y cynllun trawsgludo achrededig hyd yma wedi bod yn gwbl lwyddiannus (gweler para. 4.39 pellach). Fodd bynnag, nid oedd unrhyw ffynonellau tystiolaeth eraill ar gael i ategu'r naill na'r llall o'r safbwyntiau hyn. Cododd cyfranogwyr rhanddeiliaid rôl cwmnïau morgais wrth atal telerau annheg sy'n lleihau gwerth yr ased y maent yn benthyca yn ei erbyn. Awgrymodd rhanddeiliaid pe bai morgeisi yn gwrthod rhoi benthyg y byddai'n helpu i atal telerau beichus. Yn ôl pob tebyg, roedd yr awgrym hwn yn ymwneud â phrydlesi newydd yn unig oherwydd fel arall byddai lesddeiliaid â thelerau beichus yn ei chael hi'n anodd dod o hyd i brynwyr ar gyfer eu heiddo.
- 4.37 Unwaith eto, ar fater cyfreithwyr a morgeisi, tynnwyd sylw at y ffaith bod gan y Cyngor Benthycwyr Morgeisi feini prawf cydymffurfio llym ynghylch prydlesi preswyl, ond teimlwyd nad yw trawsgludwyr yn cadw at y rhain mor drwyadl ag y dylent. Awgrymodd y cyfranogwyr y dylid cael set benodol o ofynion mewn perthynas ag eiddo prydlesol y mae trawsgludwyr yn sicrhau y cydymffurfir â hwy (ee, cymalau amddiffyn rhent tir, cymalau amddiffyn morgeisi) er mwyn gwella arfer gorau.
- 4.38 Mae prydlesi yn ddogfennau hir sydd wedi'u hysgrifennu mewn iaith gyfreithiol gymhleth. Efallai na ellir osgoi rhywfaint o'r cymhlethdod hwn

- mae'n rhaid i brydlesi lywodraethu perthnasoedd a threfniadau ariannol dros gyfnod hir. Yn nodweddiadol, mae cyfreithwyr sy'n drafftio prydlesi yn ymwneud â sicrhau bod y brydles yn gynhwysfawr yn hytrach nag yn ddealladwy.

- 4.39 Awgrymodd rhanddeiliaid a gymerodd ran mai rôl cyfreithwyr yw sicrhau bod prynwyr yn deall telerau'r brydles. Nid oedd rhanddeiliaid yn canfod unrhyw ongl Gymraeg benodol mewn perthynas â'r mater hwn ac yn teimlo bod lle yng Nghymru a Lloegr i wneud pethau'n well (gweler 4.37, uchod). Yn hyn o beth, roedd cyfranogwyr rhanddeiliaid o'r farn y gellid gwella cynllun trawsgludo cymeradwy Cymru; roeddent yn credu ei bod yn hawdd iawn ennill achrediad ac awgrymwyd bod angen cynllun â safonau uwch.
- 4.40 Awgrymodd rhanddeiliaid cyfranogol nad yw lesddeiliaid yn deall y sefyllfa gyfreithiol sylfaenol yn unig: maent yn talu premiwm am log â therfyn amser gyda chyfamodau ynghlwm, yn lle hynny, gall lesddeiliaid deimlo eu bod wedi prynu eu fflat ac yn berchen arno. Holodd y tîm ymchwil am ddealltwriaeth ymatebwyr yr arolwg pan oeddent yn prynu eiddo. Rhaid gweld yr ymatebion yng ngoleuni'r amser sydd wedi mynd heibio i brynu (gweler para. 4.15, uchod). Roedd mwy o wahaniaeth rhwng y lesddeiliaid fflatiau a thŷ o ran deall y brydles pan wnaethant brynu'r eiddo. Nododd mwy na hanner y lesddeiliaid fflat eu bod yn deall y brydles ond nododd 73% o lesddeiliaid tai nad oeddent (Ffigurau 4.04 a 4.05).

Ffigurau 4.4 a 4.5 : Niferoedd deall prydlesi yn prynu - prydleswr Fflat alesddeiliad Tai



Fflatiau (n=46)

Tai (n=30)

Ffynhonnell: Arolygon lesddeiliaid fflatiau a thai

- 4.41 Profodd y cyfweiliadau hyn ymhellach a chanfod bod mwyafrif y lesddeiliaid a gymerodd ran yn teimlo eu bod yn deall, ar adeg eu prynu, fod gwahaniaeth rhwng rhydd-ddaliad a phrydles. Thema gyffredin ymhlith y lesddeiliaid a gymerodd ran oedd er bod y cyfweleion yn deall bod gwahaniaeth cyfreithiol neu dechnegol wrth brynu eiddo prydlesol, roedd diffyg gwerthfawrogiad sylweddol o'r gwahaniaeth ansoddol o ddydd i ddydd rhwng deiliadaeth rydd-ddaliol a phrydles. Fel yr esboniodd un lesddeiliad:

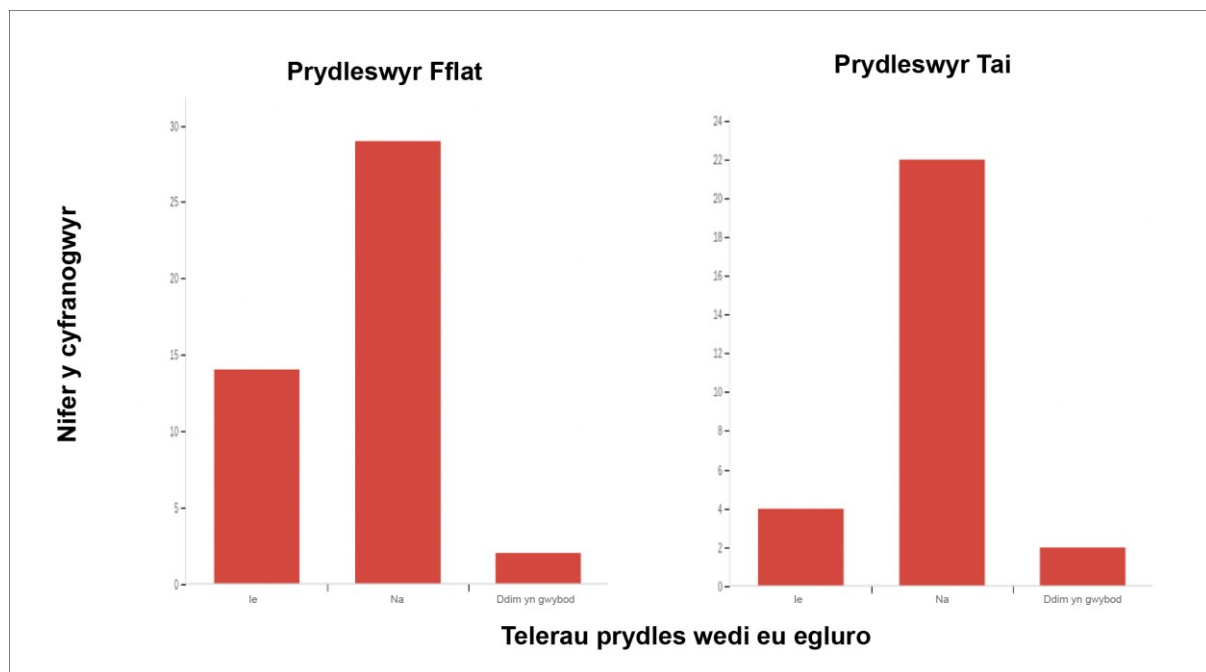
'Y rhan fwyaf o'r amser rydw i'n teimlo fy mod i'n berchen ar fy fflat ond yna pan mae yna broblemau ... hoffwn ailosod rhai o'r ffenestri er bod y gwydr dwbl wedi mynd ynddynt, mae'n rhaid i mi gael caniatâd i wneud hynny; a dyna pryd mae'n teimlo

ychydig ... fel, mae yna brydles. Felly ie, gall fod ychydig yn rhwystredig weithiau. '

Prydleswr fflat, Caerdydd.

- 4.42 Roedd bron pob un o ymatebwyr yr arolwg wedi defnyddio cyfreithiwr neu drawsgludwr yn y pryniant. Cafwyd peth gwahaniaeth rhwng profiadau'r cyfranogwyr oedd yn lesddeiliaid fflatiau a thai yn nhermau p'un a oedd y cyfreithiwr neu'r trawsgludwr wedi egluro telerau'r brydles. Roedd yn fwy cyffredin i lesddeiliaid fflatiau eu bod wedi cael eglurhad o delerau'r brydles na lesddeiliaid tai (gweler Ffigur 4.06 a 4.07). Fodd bynnag, hyd yn oed ar gyfer y grŵp hwn o gyfranogwyr, nododd 65% na eglurwyd y telerau (n=29).

Ffigurau 4.6 a 4.7: A eglurwyd telerau'r brydles? - Prydleswyr fflat a thai



Fflatiau (n=45)

Tai (n=30)

Ffynhonnell: Arolygon lesddeiliaid fflatiau a thai

- 4.43 I lawer o'r cyfweleion, ni threuliodd eu cyfreithiwr neu drawsgludwr amser yn egluro goblygiadau cyfreithiol prydlesol iddynt. O'r rhai a

dderbyniodd gyngor, ymddengys bod lefel y cyngor a dderbyniwyd wedi'i yrru gan faterion ac yn dibynnu ar lefel y craffu a'r cwestiynu y gofynnwyd amdanynt gan lesddeiliaid unigol a gafodd eu cyfweld. Fel yr esboniodd un lesddeiliad:

'Roedd yn rhaid i mi fynd yn ôl atynt gyda, gyda chwestiynau. [...] Felly roedd llawer o bethau ymlaen yr oeddwn yn gorfod eu dweud wrthynt "Guys, dwi ddim yn deall hyn mewn gwirionedd, a allwch chi fy helpu a dweud wrthyf ai fy nghyfrifoldeb i yw hyn?" [...] ni fydd cyfreithiwr ond yn dweud wrthyf beth rydych chi'n ei ofyn iddyn nhw ac yno, mae yna lawer o bethau yna nad ydych chi ddim yn eu deall mewn gwirionedd. Ac felly cymerais ar y sail bod gan lawer o bobl yn y DU eiddo prydlesol, rydych chi'n gwybod y math o rifau. '

Prydleswr fflat, Caerdydd.

4.44 Mynegodd un lesddeiliad bryderon ynghylch natur gyfyngedig y cyngor:

'Pan fydd person gwaith arferol yn contractio cyfreithiwr rydych chi'n meddwl ei fod yn gweithredu er eich budd chi ond dywedwyd wrthyf ers hynny nad yw trawsgludwyr yn gweithredu er eich budd chi, y cyfan maen nhw'n ei wneud yw edrych ar y brydles i wirio bod y brydles yn "Foddhaol" does dim rhaid iddyn nhw eich cynghori nad yw prydlesi o'ch plaid yn y tymor hir. '

Prydleswr fflat, Abertawe.

4.45 Ymddengys bod data'r cyfweliad hefyd yn dangos pryderon ymhlith rhai lesddeiliaid ynghylch gallu eu cyfreithwyr neu drawsgludwyr i ddarparu'r lefel angenrheidiol o gyngor a chefnogaeth. Roedd yn ymddangos bod hyn yn arbennig o wir lle roedd prydlesi ychydig yn anarferol, ee prydlesi eiddo ymddeol cymdeithas dai:

'Roeddwn i wedi darllen prydlesi o'r blaen, ac roedd fy ngwraig yn ysgrifennydd cyfreithiol, ond roedd yna lawer o gwestiynau,

ar ôl darllen y brydles, a'r cyfreithiwr yn gweithredu ar eu rhan [North Wales], eto'n brofiadol iawn, nid oedd hi'n ymwybodol neu roedd hi'n meddwl fod y ffordd yr oedd yn cael ei werthu yn rhyfedd . Nid oes digon o brofiad ymarferol o ddelio â chymdeithas dai sy'n gwerthu eiddo prydlesol gyda'r cymhorthdal tri deg y cant hwn, os dymunwch. Roeddem yn dweud wrth gyfreithwyr a gwerthwyr tai beth ddylent fod yn ei ofyn a beth ddylent fod yn ei ddweud wrthym. A'r peth yw [...] nid ni oedd yr unig rai; unwaith i ni symud i mewn yma, dechreuais ddod i adnabod pobl yma, maen nhw [...] wedi dod ar draws problemau tebyg, felly mae'n gyffredin. '

Prydleswr fflat, Conwy

- 4.46 Heb gyngor arbenigol nid yw'n syndod nad yw prynwyr yn deall eu prydlesi. Roedd y prydlesi a ddadansoddwyd ar gyfer y prosiect hwn yn hir, yn amrywio o 12 i 44 tudalen. Mae pob prydles wedi'i nodi'n wahanol. Roedd yr iaith yn aml yn anodd ac yn ddirgel, ac roedd yn heriol, hyd yn oed i gyfreithwyr profiadol, ddod o hyd i'r holl rwymedigaethau a osodir ar brydlesai. Mae hyd yn oed yr iaith i ddisgrifio'r partïon yn wahanol mewn gwahanol brydlesi: lessor/landlord neu ddeiliad prydles /tenant.
- 4.47 Roedd un brydles a ddadansoddwyd yn cynnwys mynegai defnyddiol o'r cymalau yn y brydles. Roedd dwy brydles yn cynnwys crynodebau o gymalau allweddol nad oedd, ym marn y tîm ymchwil, yn helpu'r darllenydd i lywio'r ddogfen.
- 4.48 Enghraifft o gymhlethdod yr iaith a ddefnyddiwyd oedd: '*moiety (yn gyfystyr â ac yn gyfagos i'r) Fflat ym mhob achos ac wedi'i dorri'n fertigol o waliau rhaniadau mewnol sy'n amgáu'r fflat a'r garej a gymynwyd a phrydleswyd...*' (Prydles 8). Roedd hyn o ddisgrifiad o'r eiddo a brydleswyd ac mae'n egluro maint y wal sy'n gyfrifoldeb y lesddeiliad. Efallai na fydd darpar brydlesai yn darllen y math hwn o

ddisgrifiad ond gall fod yn arwyddocaol yn y dyfodol, efallai oherwydd bod angen sefydlu pwysy'n gyfrifol am atgyweiriadau.

Rheoli

- 4.49 Gwnaeth *Adroddiad y Grŵp Tasg a Gorffen* (TFG, 2019) yng Nghymru nifer o argymhellion ynghylch rheoli asiantau fel y gwnaeth *Adroddiad y Gweithgor Rheoleiddio Asiantau Eiddo* (yr Arglwydd Best, 2019). Nododd lesddalwyr hefyd anfodlonrwydd â lefel y gwasanaeth a ddarperir gan asiantau rheoli yn *Arolwg Prydlesol Cenedlaethol 2016* (Brady, 2016). Roedd gan y tîm ymchwil ddiddordeb mewn deall beth oedd y trefniadau rheoli a faint mae lesddeiliaid yn ei wybod am eu rhydd-ddeiliaid ac, os oedd un, y rheolwr.
- 4.50 Yn y prydles mwy cymhleth a ddadansoddwyd, roedd yn anodd iawn deall trefniadau rheoli. Nid yw hyn yn syndod; mae'n debyg bod trefniadau o'r fath wedi'u diagramu'n well yn hytrach na'u disgrifio mewn geiriau.²⁴ Nid yw'r tîm ymchwil yn ymwybodol o hynny erioed yn cael ei wneud mewn prydles, ond mae Easthope (2019) yn defnyddio diagramau i egluro gwahanol drefniadau. Yn eu absenoldeb, ar gyfer prydleswyr, gall fod yn anodd dirnad manylion strwythur llywodraethu'r eiddo a'r cyfyngiadau ar ei ddefnyddio. Byddai diagramau yn arbennig o ddefnyddiol mewn trefniadau prydles cymhleth a chredwn fod rhinwedd i Lywodraeth Cymru archwilio'r dull hwn. **Felly, rydym yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn cyflwyno prydles templed gorfodol ar gyfer datblygiadau newydd a allai, er enghraifft, gynnwys cynrychioliadau diagramatig o strwythurau rheoli (Argymhelliad 3 (ii))**

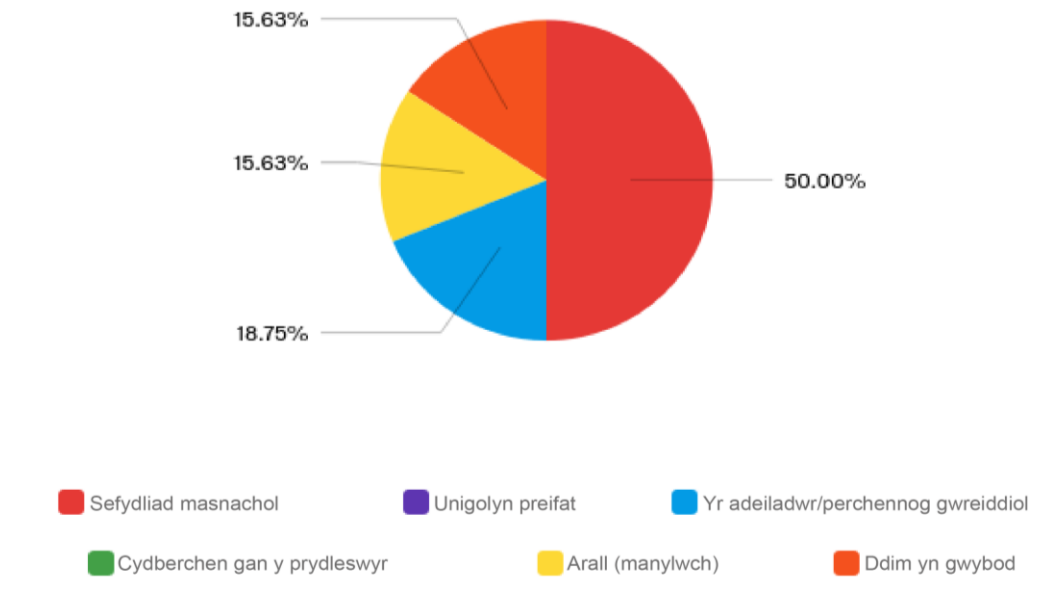
²⁴ Yn anecdotaidd, darparodd cyfranogwr yn ein cyfweiliadau ansoddol ddiagram yn nodi 'siart o deitl cyfreithiol a pherthnasoedd' yn llywodraethu eu fflat gan eu bod yn teimlo mai dyma'r ffordd symlaf i esbonio'r cysylltiadau cymhleth rhwng endidau cyfreithiol amrywiol.

- 4.51 Nid oes system safonol ar gyfer rheoli datblygiadau ledled Cymru a Lloegr, fel y nododd y prydlesi. Yn ystod y blynyddoedd diwethaf gwelwyd cynnydd mewn prydlesi sy'n ymwneud â fflatiau wedi'u lleoli ar ddatblygiadau â rhannau cyffredin helaeth fel y dangosir mewn nifer o'r prydlesi. Mae Easthope *et al* (2014) yn trafod atyniadau'r cynlluniau hyn ar gyfer datblygwyr gan eu bod yn galluogi 'defnydd tir preswyl ac yn darparu ar gyfer gwasanaethau trefol o safon uwch a hwylusir gan ddarbodion maint sy'n deillio o ddwysedd poblogaeth uwch' (Easthope *et al*, 2014: 290).
- 4.52 Mae cynlluniau datblygu o'r fath yn cynnwys darpariaethau ar gyfer rheoli lleoedd cyffredin a rheoli ymddygiad preswylwyr. Roedd y cynlluniau i gyd yn cynnwys cwmni rheoli - patrwm a welodd y tîm ymchwil yn y prydlesi o ddatblygiadau adeiledig newydd a ddadansoddwyd yn y prosiect hwn. Fodd bynnag, roedd llywodraethiant y cwmni rheoli yn wahanol iawn ar draws y prydlesi. I rai sefydlwyd y cwmni gan y landlord/datblygwr ac nid oedd gan y tenantiaid unrhyw reolaeth. Mewn eraill rhannwyd y rheolaeth, ac mewn rhai roedd yn llwyr reoli'r tenantiaid.
- 4.53 Mae'r perthnasoedd rhwng y gwahanol bartïon yn cael eu gwneud hyd yn oed yn fwy cymhleth lle mae cwmni rheoli a/neu asiantau rheoli ar waith. Gall y brydles ganiatáu i'r rhydd-ddeiliad ddefnyddio asiantau rheoli. Neu gall y brydles fod yn brydles deiran, gyda rhydd-ddeiliad, cwmni rheoli (a all ddefnyddio asiant) a'r lesddeiliad. Heb esboniad clir iawn gall fod yn anodd i lesddeiliad deall sut mae cyfrifoldebau'n cael eu rhannu rhwng rhydd-ddeiliad (y datblygwr yn aml), cwmni rheoli ac asiant rheoli. Mae Blandy *et al* o'r farn bod didwylledd trefniadau rheoli yn ffactor sy'n cyfrannu'n allweddol at deimladau preswylwyr o ddiffyg pŵer (Blandy, Dixon a Dupois, 2006).
- 4.54 Mae Easthope *et al* (2014) hefyd yn nodi efallai na fydd marchnata datblygiadau o'r fath yn adlewyrchu costau tymor hir rhedeg y

datblygiad, gan danamcangyfrif lefelau taliadau gwasanaeth a chronfeydd suddo ac ati.

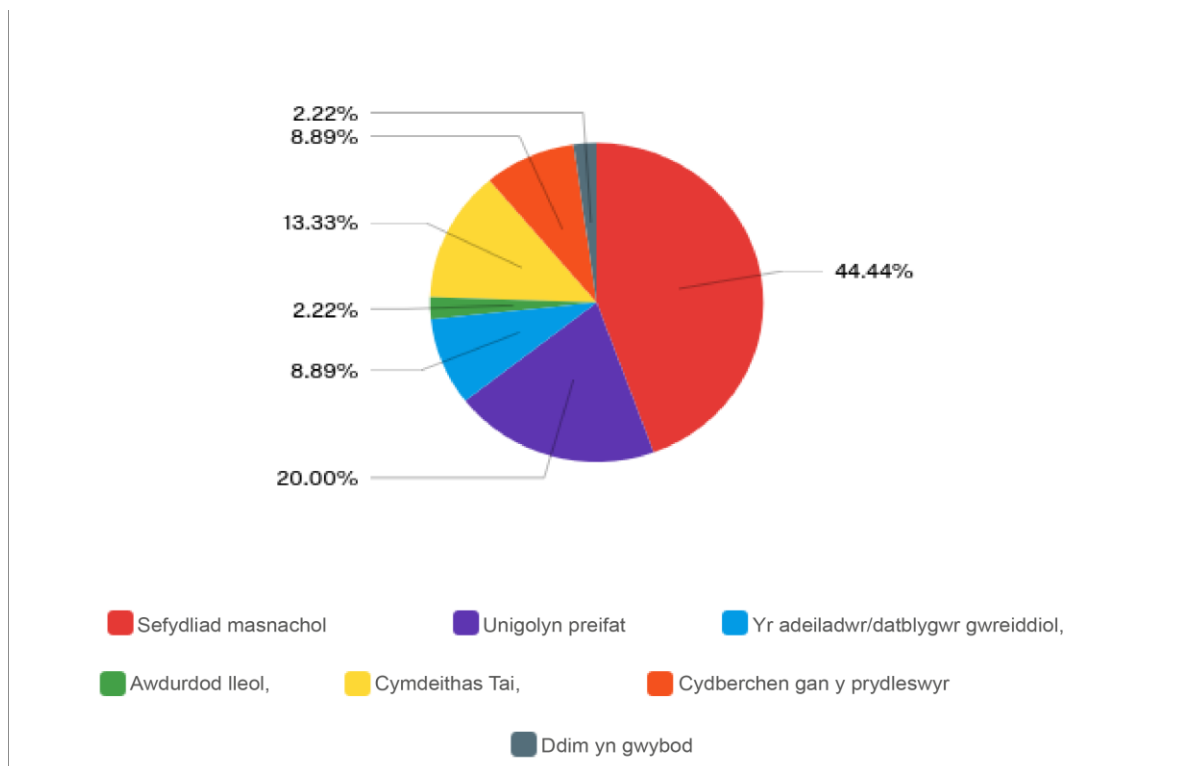
- 4.55 Mae datblygiadau o'r fath hefyd yn denu prynwyr buddsoddiad, ac mae gan y tenantiaid byrddaliadau sicr sy'n byw yn yr eiddo prynu- i -osod ddiogelwch deiliadaeth gymharol isel. Gall hyn arwain at lefel uchel o gorddi preswyl gydag effeithiau dilynol ar ddatblygiad cymunedol a gallu llywodraethu, a gall arwain at anfodlonrwydd helaeth i berchnogion preswyl (Easthope *et al*, 2014: 297).
- 4.56 Ar y llaw arall, ni ddylid cymryd yn ganiataol mai dim ond prydleswyr ar ddatblygiadau mawr gyda chwmnïau rheoli sy'n anfodlon. Roedd un o'r prydlesi sampl a ddadansoddwyd yn ymwneud ag eiddo yn cynnwys dau fflat mewn tŷ, lle mae'r rhydd-ddeiliad yn meddiannu'r fflat ar y llawr gwaelod. Er nad oes unrhyw rannau cyffredin, nododd y cyfweliad â'r lesddeiliad fod y landlord wedi dehongli telerau'r brydles mewn ffordd feichus, gan ei gwneud yn ofynnol, er enghraifft, archwilio gwaith addurno mewnol.
- 4.57 Er mwyn archwilio beth oedd lesddeiliaid yn deall am y partïon eraill i'r brydles, gofynnodd y tîm ymchwil yn gyntaf i ymatebwyr i'r arolwg pwy oedd eu rhydd-ddeiliad ac, ar ben hynny i lesddeiliaid fflatiau, eu rheolwr. Mae Ffigur 4.08 yn dangos ar gyfer lesddeiliaid tai cyfranogol nad oedd 16% yn gwybod pwy oedd eu rhydd-ddeiliad
- 4.58 Ar gyfer hanner y lesddeiliaid tai a gymerodd ran (16 allan o 32), roedd y rhydd-ddeiliad yn sefydliad masnachol. Roedd y sefyllfa ar gyfer fflatiau yn wahanol, gyda chyfranogwyr â llawer mwy o wybodaeth am hunaniaeth eu rhydd-ddeiliad a gwasgariad ehangach o rydd-ddeiliaid (Ffigur 4.09). Mae'n ymddangos yn debygol bod gwybod pwy yw'r rhydd-ddeiliad yn fwy cyffredin oherwydd yr angen o fewn fflatiau i ryngweithio mwy â'r rhydd-ddeiliad ar faterion fel materion rheoli neu yswiriant adeiladau.
- 4.59

Ffigur 4.8: Prydleswyr tai: pwy yw eich rhydd-ddeiliad?



Ffynhonnell: Arolwg o lesddeiliaid tai (n = 30)

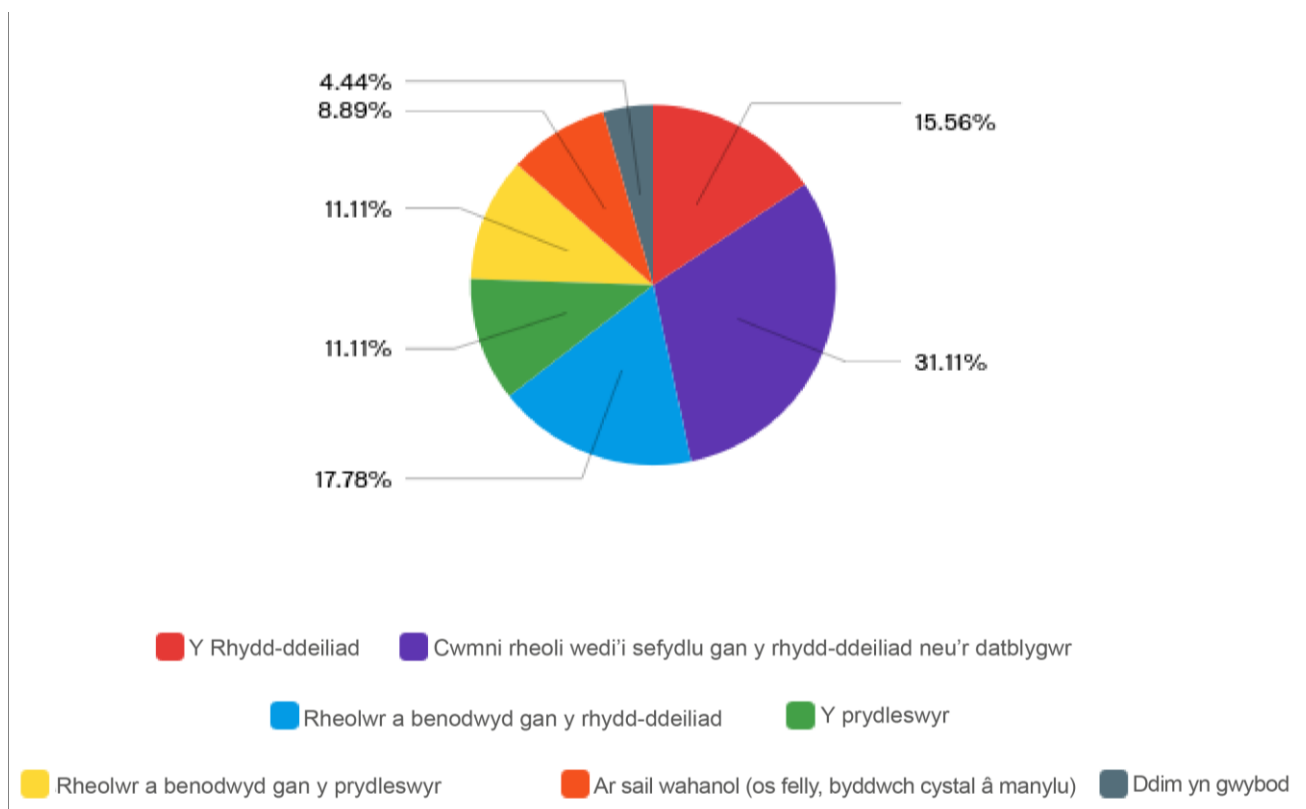
Ffigur 4.9: Prydleswyr fflatiau: pwy yw eich rhydd-ddeiliad?



Ffynhonnell: Arolwg o lesddeiliaid fflat (n = 30)

- 4.60 Roedd pob un o'r 27 o'r rhai a gyfwelwyd, boed yn berchnogion fflatiau neu dai, yn gwybod pwy oedd eu rhydd-ddeiliad - gan nodi eu bod yn fwy gwybodus nag ymatebwyr yr arolwg. Roedd gan fwyafrif y cyfweleion sefydliad masnachol hefyd fel eu rhydd-ddeiliad (17 allan o 27).
- 4.61 O ran rheolaeth yr adeilad ar gyfer lesddeiliaid fflat, y model mwyaf cyffredin (31%) ymhlith ymatebwyr yr arolwg roedd cwmni rheoli a sefydlwyd gan y rhydd-ddeiliad neu'r datblygwr (Ffigur 4.10). Roedd mwy o ansicrwydd ymhlith y cyfranogwyr hyn ynghylch hunaniaeth y rheolwr, o'i gymharu â gwybodaeth am hunaniaeth y rhydd-ddeiliad.

Ffigur 4.10: Prydleswyr fflat: Pwy yw rheolwr eich adeilad?



Ffynhonnell: Arolwg o lesddeiliaid fflat (n=46)

- 4.62 Adlewyrchwyd y patrwm hwn ymhlith y rhai a gyfwelwyd yn yr astudiaeth ansoddol. Nododd 44% (n=12) o'r cyfweleion fod eu rheolwr wedi'i benodi gan eu rhydd-ddeiliad. Roedd yna hefyd nifer o enghreifftiau (19%, n=5) lle

rheolwyd gan gwmni rheoli a sefydlwyd gan y rhydd-ddeiliad ond lle mae preswylwyr yn cynnwys mwyafrif y cyfarwyddwyr a/neu cyfranddalwyr. Mae strwythurau rheoli preswylwyr o'r fath yn aml yn cael eu cynnwys yn y berthynas gyfreithiol rhwng y les-ddeiliad/rhydd-ddeiliad, fel y dangosir gan y prydlesi a anfonwyd at y tîm ymchwil (gweler Atodiad D: Prydlesau 3, 5 - 8, 10, 11).

Ymatebion i ddiffyg dealltwriaeth lesddeiliaid

4.63 Nododd yr adroddiadau a ystyriwyd ym mhennod 3 sawl argymhelliad i wella dealltwriaeth prynwyr cartrefi prydlesol. Roedd y rhain yn cynnwys:

- Dylai datblygwr neu werthwr tai ddarparu dogfen nodweddion allweddol safonol ar ddechrau'r broses werthu a ddylai amlinellu'n glir ddeiliadaeth eiddo, hyd unrhyw brydles, unrhyw rent sylfaenol neu ffioedd caniatâd, a - lle bynnag y bo hynny'n briodol - a pris y mae'r datblygwr yn barod i werthu'r rhydd-ddaliad amdano o fewn chwe mis (*Adroddiad Pwyllgor Cymunedau Tai a Llywodraeth Leol Tŷ'r Cyffredin ar Ddiwygio Prydles, Tŷ'r Cyffredin, 2019*) a,
- Dylai 'Sut i brynu a byw mewn canllawiau prydlesol' y dylai gwerthwyr tai eu darparu ochr yn ochr â manylion eiddo ac asiantau rheoli roi'r canllawiau rhent sylfaenol a thaliadau gwasanaeth i'r canllaw (*Diwygio Prydlesol Preswyl: Adroddiad Grŵp Tasg a Gorffen, TFG, 2019*).

4.64 Gan adleisio'r cynnig TFG, roedd cyfranogwyr y rhanddeiliaid o'r farn bod angen mwy o ymwybyddiaeth/addysg ynglŷn â realiti prydlesol. Roedd y cyfranogwyr yn gefnogol i argymhelliad TFG y dylai Llywodraeth Cymru greu un pwynt mynediad ar gyfer unrhyw beth y mae angen i lesddeiliaid ei wybod am eu cartref.

4.65 Trafododd cyfranogwyr rhanddeiliaid a ddylai datblygwyr gyhoeddi taflen o nodweddion allweddol prydlesol i brynwyr - gan amlinellu'n glir

ddeiliadaeth eiddo, hyd unrhyw brydles, unrhyw rent sylfaenol neu ffioedd caniatâd, a - lle bo hynny'n briodol - pris y mae'r datblygwr arno yn barod i werthu'r rhydd-ddaliad amdano o fewn chwe mis. Cymysg oedd y safbwyntiau ar y mater hwn. Teimlai rhai cyfranogwyr rhanddeiliaid y byddai dogfen nodweddion allweddol safonol yn helpu, tra nad oedd eraill yn credu y byddai hyn yn arbennig o ddefnyddiol ac yn tynnu sylw at rôl trawsgludwyr neu gyfreithwyr: dylent fod yn cynghori ac yn egluro problemau prydlesol a phosibl i gleientiaid.

Crynodeb

- 4.66 Mae'r bennod hon yn adrodd ar y profiad o brynu eiddo prydlesol. Mae rhywfaint o orgyffwrdd â chanfyddiadau'r arolwg o lesddeiliaid a gynhaliwyd ar gyfer y prosiect hwn, a thystiolaeth o adroddiadau sefydliadau masnach a defnyddwyr (paragraffau 3.61 - 3.86).
- 4.67 Roedd yr iaith yn y prydlesi a ddadansoddwyd yn aml yn anodd ac yn ddirgel, ac roedd yn heriol, hyd yn oed i gyfreithwyr profiadol (fel y mae i aelodau o'r tîm ymchwil). Awgrymodd cyfranogwyr rhanddeiliaid nad yw lesddeiliaid yn deall y sefyllfa gyfreithiol sylfaenol yn unig, a gwnaeth yr arolwg a'r cyfweiliadau hyn i raddau. Fodd bynnag, ar y pwynt prynu, arolwg a chyfweiliad datgelodd cyfranogwyr, er bod y rhan fwyaf o lesddeiliaid yn deall ar ryw lefel bod gwahaniaeth cyfreithiol rhwng deiliadaeth prydlesol a rhydd-ddaliadol, mae diffyg gwerthfawrogiad *ansoddol* o hyd o'r hyn y mae bod yn lesddeiliad yn ei olygu.
- 4.68 Roedd cyfranogwyr y rhanddeiliaid o'r farn bod angen mwy o ymwybyddiaeth/addysg ymglyŵn â realiti prydlesol i gyfyngu ar anghymesureddau gwybodaeth. Fodd bynnag, nid oedd consensws ar sut i ddarparu gwybodaeth.

5. Profiadau lesddeiliaid ac aelodau grwpiau ffocws: byw mewn eiddo prydlesol

- 5.1 Gan ddefnyddio'r data ymchwil gan y lesddeiliaid ac aelodau'r grŵp ffocws, mae'r bennod hon yn ystyried y data ar fyw mewn eiddo prydlesol. Yn benodol mae'n cynnwys:
- Rhent tir
 - Costau gwasanaeth ac yswiriant
 - Cronfeydd wrth gefn neu suddo
 - Caniatadau a thaliadau eraill
 - Cyngor ar ôl prynu
 - Anghydfodau
- 5.2 Yn olaf, mae'n troi at enw da cyffredinol lesddaliadau preswyl i ymchwilio i'r cwestiwn ymchwil: Beth yw manteision/anfanteision o fod yn berchen ar eiddo prydlesol?

Rhent Tir

- 5.3 Beirniadodd nifer o'r adroddiadau ym mhennod 3 ddarpariaethau mewn prydlesi sy'n caniatáu codiadau anghymesur mewn rhenti tir (gweler paragraffau 3.18, 3.51 a 3.79). Wrth ddewis prydlesi a ddadansoddwyd ar gyfer yr ymchwil hon, roedd rhenti tir yn amrywio o 'rent hedyn pupur' i £438 y flwyddyn. Gan adlewyrchu'r llenyddiaeth (gweler CMA, 2020 yn benodol), nid oes rheswm amlwg dros y gwahaniaeth yn y rhenti tir.
- 5.4 Roedd gan nifer o'r prydlesi mwy diweddar a ddadansoddwyd gymalau a oedd yn galluogi rhenti tir i godi trwy fformiwla naill ai'n ymwneud â'r codiad i RPI - y mae'r Awdurdod Cystadleuaeth a Marchnadoedd wedi nodi ei fod yn broblemus (CMA, 2020, gweler paragraff 3.52, uchod), neu yn amrywio mewn perthynas â gwerth yr adeilad.

- 5.5 Er bod cyfranogwyr rhanddeiliaid wedi awgrymu nad oes rheswm da pam na ddylid gosod rhenti tir ar symiau enwol; gan ymateb i adroddiad Tŷ'r Cyffredin (2019), roedd rhai yn cwestiynu beth yw swm enwol, ac yn bryderus iawn ynghylch gosod capiau yn rhy isel, a fyddai'n dod â buddsoddiad rhydd-ddaliadol sefydliadol i ben. Yn hyn o beth, awgrymwyd gan gyfranogwyr rhanddeiliaid bod rhenti tir yn ffordd rad o sicrhau rheolaeth ystad effeithiol a chyfrifol, ond bod angen i'r rhent fod ar lefel sy'n ddigonol i ddenu buddsoddwyr. Fodd bynnag, ni roddwyd unrhyw dystiolaeth gan gyfranogwyr y rhanddeiliaid ar gyfer hyn. Teimlai cyfranogwyr rhanddeiliaid fod hynny'n flynyddol £150/£200 y flwyddyn y tu allan i Lundain, a £400/£450 y flwyddyn yn Llundain, gyda chynnydd RPI, yn cyflawni stiwardiaeth effeithiol ar adeiladau. Yn unol â Grŵp Tasg a Gorffen Cymru (2019), roedd rhanddeiliaid a gymerodd ran yn teimlo bod cymalau dyblu yn anghywir ac y dylai'r mynegai fod yn RPI. Mae'n bwysig nodi bod gan y CMA ac *Adroddiad Pwyllgor Cymunedau Tai a Llywodraeth Leol Tŷ'r Cyffredin* bryderon ynghylch codiadau mynegai cysylltiedig mewn rhent tir ac nad oeddent yn cefnogi'r dull hwn.
- 5.6 Gan droi at ymatebwyr yr arolwg, nid oedd pob ymatebydd yn gwybod swm eu rhent tir. Ar gyfer lesddeiliaid fflat y rhent canolrifol oedd £ 150 a phennwyd tri phrydles rhenti tir hedyn pupur. Roedd yr ystod ymhlith lesddeiliaid fflat a gymerodd ran yn ymestyn o hedyn pupur i £ 3000 y flwyddyn. Nododd yr ymatebydd gyda'r rhent tir gwerth £ 3000 y flwyddyn:
- Fe wnaethant geisio ei godi 47% yn 2014 (11 mlynedd ar ôl i'r brydles gychwyn) er bod yr holl brisiau eiddo yn yr ystâd i lawr. Fe wnaethon ni herio a chael ei wyrdroi ar y technegoldeb eu bod wedi colli'r pen-blwydd. Disgwylwch iddo godi'n aruthrol yn

2023 i'w digolledu. Amau y bydd yn codi cymaint yn 2023 fel y bydd yn troi pob eiddo yn denantiaethau ar wahân.²⁵

- 5.7 Ar gyfer y lesddeiliaid tai a gymerodd ran, y rhent canolrif oedd £ 200 ac nid oedd yr un o'r prydlesi yn nodi rhent hedyn pupur. Roedd y rhenti tir yn amrywio o £ 4 i £ 300 y flwyddyn.
- 5.8 Gofynnodd y tîm ymchwil i ymatebwyr yr arolwg a oeddent yn gwybod a allai eu rhent tir gynyddu. Nid oedd gan 40% o ymatebwyr fflat (17 allan o 42) rent tir a fyddai'n cynyddu o'i gymharu â 38% (16) y gellid ei gynyddu ac nid oedd 21% (9) yn gwybod. Dywedodd 96% o lesddeiliaid tai fod eu prydles yn darparu i'r rhent tir gynyddu (26 allan o 27).
- 5.9 I'r rhai a allai egluro sail y cynnydd, y sail fwyaf arferol oedd chwyddiant (RPI).
- 5.10 Gofynnwyd i'r holl gyfranogwyr a gafodd eu cyfweld am godiadau mewn rhenti tir ac a oedd unrhyw godiadau yn y dyfodol yn destun pryder. Er bod rhai pryderon ynghylch fforddiadwyedd tymor hir codiadau rhent tir cysylltiedig â mynegai, y prif faes pryder oedd lle nodwyd cyfnodau adolygu mewn prydlesi (ee, bob 25 mlynedd), ond nid oedd cyfrifo'r codiadau hynny yn glir.

Costau gwasanaeth ac yswiriant

- 5.11 Dangosodd Arolwg Prydlesol Cenedlaethol 2016 (Brady, 2016) anfodlonrwydd sylweddol â lefel y taliadau gwasanaeth. Ar gyfer lesddeiliaid fflat ymatebwyr arolwg, roedd taliadau gwasanaeth yn bryder mawr. 95% yn talu tâl gwasanaeth a cynbennaf yn hyn yn codi

²⁵ Os yw Llywodraeth Cymru yn dod â Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016, Sched. 2, i bob pwrpas (gweler para. 3-11) na ddylai ddigwydd, ond gall gwerth yr eiddo gael ei effeithio o hyd.

tâl amrywiadwy (84%; 37 allan 45). 18% (n=8) ddim yn gwybod pwy dalodd am yr yswiriant ar gyfer yr adeilad.

5.12 Canfu'r tîm ymchwil fod 76% (19 allan o 25) o lesddeiliaid y tŷ yn talu tâl gwasanaeth. O'r 19 o lesddeiliaid tai, roedd 50% o'r rheini'n talu tâl amrywiol (n=9), 33% swm sefydlog (n=6) ac nid oedd 17% yn gwybod (n=3). Yn gyffredinol, roedd taliadau am ardaloedd cyffredin o amgylch yr ystâd lle'r oedd y tŷ.

5.13 Ar gyfer lesddeiliaid fflatiau a thŷ, roedd mwyafrif ymatebwyr yr arolwg o'r farn nad oedd taliadau gwasanaeth yn cynrychioli gwerth am arian: 71% ar gyfer fflatiau; ac 89% ar gyfer tai. Ar gyfer fflatiau a thai, roedd ymatebwyr yn gallu esbonio pam eu bod o'r farn nad oedd y taliadau'n cynrychioli gwerth am arian. Canolbwyntiodd y sylwadau ar gwynion am ansawdd y gwasanaeth o'i gymharu â'r gost:

'Mewn 4 blynedd mae wedi cynyddu 43%. Nid oes bron dim gwaith cynnal a chadw wedi'i wneud yn ystod y 3 blynedd diwethaf. [Company] newydd gael eu penodi eleni, ar gyfer yr ardaloedd ffyrdd, maen nhw hefyd yn gwneud cyn lleied â phosib. '

'Rwy'n talu tâl gwasanaeth 1400 punt am wasanaeth gwael am dorri gwair a newid bylbiau ac atgyweirio od yn warthus.'

'Mae'r gwasanaeth wedi bod yn wael iawn, maen nhw'n cael eu talu miloedd bob blwyddyn ac yn gwneud ychydig iawn amdano hyd yn oed yn llai nag y maen nhw i fod i'w wneud.'

'Mae gormod o waith, nid yw gwaith yn cael ei dendro'n gystadleuol, mae gwaith yn cael ei ddyfarnu'n uniongyrchol i is-gwmni o [rhydd-ddaliadwr].'

5.14 Ar gyfer y lesddeiliaid fflat, mynegodd ymatebwyr bryderon hefyd ynghylch tryloywder a'r berthynas rhwng y landlord a'r rheolwr:

'Diffyg tryloywder ynghylch comisiynau, ac a yw contractwyr yn talu i gael eu cymeradwyo. Mynnu contractwyr cymeradwy, rhai cenedlaethol fel arfer, yn hytrach na rhai lleol. Ni fydd yn rhestru ffioedd Rheoli. Peidiwch â datgelu taliadau bonws a pheidiwch â gofyn i Ddeiliaid Prydles fynegi barn cyn eu dyfarnu. Peidiwch â chyhoeddi incwm & gwariant (ac eithrio ein cyfraniad o £ 10,000) tan ddiwedd y flwyddyn - tybed beth maen nhw'n ei wneud gyda'r incwm arall tan hynny (1% o'r pris gwerthu pan fydd yn newid dwylo).'

'Mae'r rhydd-ddeiliad a'r asiantau rheoli yn cydgynllwynio i dynnu cymaint o arian ag y gallant yn gyfreithiol gennym ni.'

- 5.15 Roedd y diffyg tryloywder hwn yn thema gyffredin yn ymatebion y cyfweiliad, yn lesddeiliaid fflatiau a thŷ. Bron i un rhan o bump o'r rhai a gyfwelwyd (19%, n=5) nid oedd ganddynt unrhyw syniad o'r gwasanaethau a gawsant yn gyfnewid am y taliadau a dalwyd ganddynt. Dywedodd cyfweleion eraill, er gwaethaf ymchwilio i'r costau yr oedd eu hasiant rheoli yn eu hysgwyddo a'r swm y manylwyd arno ar ofynion taliadau gwasanaeth, nad oeddent yn gallu cael y lefel o fanylion yr oeddent ei eisiau:

'Dydw i ddim yn hollol siŵr ond rwy'n credu ei fod yn cynnwys math o waith cynnal a chadw fel yr ardaloedd cyffredin, yn amlwg yswiriant yr adeilad, pethau fel math o'r casgliad sbwriel rwy'n tybio ei fod wedi'i gynnwys yn hynny.'

Prydleswr, Caerdydd

- 5.16 O ran yswiriant blociau, roedd y pryderon yn cynnwys y gost a'r comisiwn i'r rheolwr neu'r rhydd-ddeiliad, fel y mae'r dyfyniadau hyn o'r arolwg yn dangos:

'Mae'n codi comisiwn enfawr arnom i drefnu'r yswiriant adeilad ac wedi i'r adeilad gael ei yswirio am £ 1.3 miliwn.... am 7 fflat..... sydd ar hyn o bryd werth tua £ 60,000 yr un'

'Gall yr asiant rheoli a'u sefydliad partner brocer dewisol drefnu ffioedd a chomisiynau rhyngddynt a gorfodi lesddeiliaid i'w gwobrwyo i raddau anfoesegol ac anfoesol.'

- 5.17 I rai cyfweleion, roedd taliadau yswiriant yn cael eu hystyried fel y prif ysgogydd ar gyfer cynnydd mewn cost. Roedd hyn yn bwydo i faterion tryloywder ehangach yn y berthynas rhwng yr asiant rheoli a lesddeiliaid. Esboniodd un lesddeiliad ei fod wedi cyflawni gostyngiad sylweddol mewn costau yswiriant trwy gwmni Hawl i Reoli newydd:

Ar ôl sefydlu'r RTM, gostyngwyd y tâl gwasanaeth 23%. A'r prif reswm am hynny oedd ein bod ni ... y gostyngiad mwyaf ar yswiriant adeiladu lle yn lle defnyddio brocer y rheolwr, aeth y RTM i'r farchnad. Ac yna'r ail fwyaf oedd cynnal a chadw adeiladau lle mae'r RTM yn llogi cwmnïau cynnal a chadw, ond o'r blaen, y cwmni cynnal a chadw oedd yn cael ei redeg gan y rheolwr. '

Prydleswr fflat, Bro Morgannwg.

- 5.18 Ar gyfer lesddeiliaid tai a ymatebodd, roedd pryder penodol ynghylch talu am fannau cyhoeddus gan fod y sylwadau hyn o'r arolygon yn nodi:

'Mae'r cyngor lleol fel arfer yn mabwysiadu'r darnau o dir dan sylw felly mae'r costau hyn yn ychwanegol at y dreth gyngor.'

'Nid ydym yn derbyn unrhyw ostyngiad ar y dreth gyngor ac yna'n gorfod talu tâl gwasanaeth ar ei ben. Gall unrhyw un o'r cyhoedd ddefnyddio'r ardaloedd cyhoeddus agored a'r ardaloedd chwarae. Gallant hefyd eu dinistrio ond mae'n rhaid i ni dalu cost atgyweiriadau. '

Cronfeydd wrth gefn neu suddo

- 5.19 Roedd nifer o'r prydlesi yn cynnwys darpariaeth ar gyfer cronfeydd wrth gefn, er na soniodd nifer amdanynt o gwbl. Mae cronfeydd wrth gefn yn ddarostyngedig i gyngor gan RICS yn eu Cod Rheoli Preswyl Tâl Gwasanaeth (2016)²⁶.

'Bwriad cronfa wrth gefn yw lledaenu costau' defnyddio a meddiannu 'mor gyfartal â phosibl trwy gydol oes y brydles er mwyn atal cosbi lesddeiliaid sy'n digwydd bod mewn meddiant ar adeg benodol pan fydd gwariant mawr yn digwydd. Gall cronfeydd wrth gefn fod o fudd i'r landlord a'r lesddeiliad fel ei gilydd trwy sicrhau bod arian ar gael pan fo angen ar gyfer gwaith mawr, gwaith cylchol neu amnewid peiriannau drud. ' (Para. 7.5)

- 5.20 Mae paragraff 7.5 o'r Cod yn parhau y dylid cyfrif lefelau cronfeydd wrth gefn ar sail:

'oedran a chyflwr yr adeilad ac amcangyfrifon cost tebygol yn y dyfodol. Ar ddatblygiadau mwy cymhleth, dylai'r asesiad gyfeirio at arolwg cynhwysfawr o gyflwr stoc ac ymarfer costio cylch bywyd, y ddau yn cael eu cynnal gan weithwyr proffesiynol priodol. '

- 5.21 O ran tryloywder, mae'r Cod yn ei gwneud yn glir y dylai rhydd-ddeiliaid fod â chynllun cynnal a chadw tymor hir sy'n adlewyrchu gwybodaeth am gyflwr stoc a'r incwm a ragwelir. Mae'n nodi y dylid sicrhau bod gwybodaeth o'r fath ar gael i lesddeiliaid ar gais ac unrhyw brynwyr wrth eu hailwerthu.

- 5.22 Yn y sampl o brydlesi a ddadansoddwyd, hyd yn oed pan ddarparwyd prydles ar gyfer cronfa wrth gefn, ni esboniwyd sut y byddai asiantau rheoli yn mynd ati i gasglu cronfeydd wrth gefn a sut y byddent yn cael eu defnyddio. Er enghraifft, yn Prydles 11 (a ddadansoddwyd gan y tîm ymchwil), yn syml, roedd gofyniad agored iawn i dalu:

²⁶ Mae'r Cod hwn yn berthnasol i Loegr. Yng Nghymru, mae'r cod yn cael ei ddiweddarau ar hyn o bryd.

2.3.1 Mewn unrhyw flwyddyn ariannol bernir bod cyfanswm Treuliau'r

Gwasanaethau ac Yswiriant yn cynnwys rhan mor deg a rhesymol o'r holl gostau a gwariant mewn perthynas â phob un neu unrhyw un o'r gwasanaethau cylchol a materion eraill a gyfeiriwyd neu'n atodol iddynt. Ym mharagraff 2.1 uchod, pryd bynnag y telir neu sy'n ddyledus, p'un ai cyn neu yn ystod y Tymor, *gan gynnwys darpariaeth resymol ar gyfer gwariant a ragwelir trwy gyfrannu at suddo a chronfeydd wrth gefn, fel y mae'r Landlord yn ei ddisgresiwn rhesymol yn ei ddyrannu i'r flwyddyn ariannol honno* ' (Prydles 11 - fflat. Ychwanegwyd pwyslais)

- 5.23 Ac eto nid yw'r brydles yn diffinio'r gronfa suddo neu'r gronfa wrth gefn nac yn egluro mewn unrhyw ffordd pryd na sut y dylid ei defnyddio. Mewn cymhariaeth, roedd gan Brydles 6 (a ddadansoddwyd gan y tîm ymchwil) gronfa wrth gefn fwy cyfyngedig:

'Cronfa Wrth Gefn.

Bydd unrhyw swm y bydd y Cwmni Rheoli yn penderfynu ei bod yn ddymunol cael ei roi o'r neilltu mewn unrhyw flwyddyn tuag at gronfa wrth gefn i wneud darpariaeth ar gyfer gwariant cyfalaf sylweddol disgwylidig yn y dyfodol gan gynnwys (heb ragfarnu cyffredinolrwydd yr uchod) addurn allanol yr Eiddo a'r Adeilad a ail-wynebu'r ffyrdd a'r llwybrau troed a gynhwysir yn y Rhannau Cyffredin. ' (Prydles 6 - fflat)

Fodd bynnag, mae'n dal i adael llawer yn aneglur - beth yw ystyr 'gwariant cyfalaf sylweddol' er enghraifft.

- 5.24 Roedd defnyddio cronfeydd wrth gefn a chronfeydd suddo yn bryder i rai o'r cyfweleion. Er nad oedd unrhyw gwestiwn uniongyrchol wedi'i gynnwys yn y canllaw cyfweliad, roedd dros draean y cyfweleion (37%, n=10) wedi siarad am faterion â'u cronfeydd wrth gefn. Mynegodd y rhai a gyfwelwyd bryderon penodol ynghylch lefelau cronfeydd wrth gefn a'r sefyllfaoedd lle dylid cyrchu cronfeydd o'r fath. Ar lefel y cronfeydd wrth gefn, roedd rhai cyfweleion wedi cymryd camau i herio lefel y cronfeydd wrth gefn a oedd yn cael eu rhoi o'r neilltu:

'Rwy'n credu ei fod yn wreiddiol oddeutu 80 punt [y flwyddyn] neu rywbeth, nid oedd digon yn mynd i mewn i'r cronfeydd wrth gefn, ac roedd pawb, eu cyfrifydd i gyd, mae'n ddrwg gen i, roedd eu hadran gyllid yn ei wneud bob blwyddyn os oedd rhywfaint dros ben roeddent yn lleihau'r, y, y taliadau am wasanaeth am y y flwyddyn nesaf felly nid oedd cronfa wrth gefn yn cronni. Felly rydyn ni, rydyn ni wedi cynyddu hynny yn raddol i lefel gynaliadwy. '

Prydleswr fflat, Conwy.

- 5.25 Teimlai rhai cyfweleion fod cronfeydd wrth gefn yn cael eu defnyddio'n amhriodol:

'Rydyn ni'n talu swm eithaf sylweddol i mewn [i'r gronfa] bob mis, ond maen nhw, pryd bynnag mae rhywbeth fel golau, postyn lamp yn mynd neu rywbeth, neu maen nhw eisiau ychwanegu bwmp cyflymder neu rywbeth hurt, mae'n ymddangos eu bod nhw'n tynnu'r arian allan o'r fan honno, rydw i fel, hmm, Nid wyf yn gwybod a yw hynny'n wir yn gronfa suddo.

Prydleswr fflat, Castell-nedd Port Talbot

Cyfyngiadau yn y brydles, caniatâd a thaliadau eraill

- 5.26 Mae cyfyngiadau ar ddefnydd yn bodoli am nifer o resymau; i gadw budd y landlord, oherwydd cyd-ddibyniaeth fflatiau, er enghraifft dim newidiadau heb ganiatâd, peidio â rhoi planhigion ar silffoedd ffenestri a sicrhau cysylltiadau da rhwng cymdogion, er enghraifft dim cerddoriaeth ar ôl 11 pm neu cyn 7 am.
- 5.27 Efallai y byddai rhywun wedi disgwyl cydberthynas rhwng hyd tymor y prydlesi a natur feichus y termau; felly, mewn prydlesi am 999 mlynedd gellir disgwyl llai o gyfyngiadau. Nid oedd hyn yn wir. Cafwyd hyd i rai o'r cyfyngiadau mwy helaeth yn y brydles tŷ 999 mlynedd. Mae'n anodd

deall o'r prydlesi pam yr ystyriwyd bod rheolaethau o'r fath yn angenrheidiol. Er enghraifft: gofyniad i lanhau'r tu mewn a'r tu allan i holl ffenestri'r eiddo yn fisol, ac i 'gadw'r ardd yn rhan o'r Eiddo mewn cyflwr taclus a thaflu a deunyddiau chwyn gwenwynig am ddim neu eu gwrthod' (Prydles 11).

- 5.28 Roedd un o'r prydlesi yn cynnwys cymal a alluogodd y landlord i gyflwyno rheoliadau newydd, rhesymol. Er y gall yr angen am hyn fod yn ddealladwy, mae'n golygu nad yw darpar brydleswyr yn gwbl ymwybodol o'r rheolau y gellir disgwyl iddynt gydymffurfio â hwy yn y dyfodol.
- 5.29 Pa mor rhesymol bynnag y gall y rheolau fod, gallant arwain at ddrwgdeimlad. Gall hyn fod oherwydd, fel mae'r llenyddiaeth a drafodir ym mhennod 3 yn awgrymu, i lawer o bobl mae perchnogaeth eiddo yn cyfateb i reolaeth ac mae'r rheolau yn gwrthdaro â'r hyn y mae'n ei olygu i fod mewn rheolaeth. Gallai hefyd fod nad yw'r prydlesai yn ymddiried yn y rhai sy'n gyfrifol am gynhyrchu a/neu plismona'r rheolau.
- 5.30 Roedd sawl enghraifft o dermau yn y prydlesi a ddadansoddwyd a allai fod yn feichus. Er enghraifft, roedd un brydles yn cynnwys rheol sy'n nodi na chaniateir unrhyw anifeiliaid anwes heb gydsyniad y rheolwyr (y gellir eu tynnu'n ôl wedi hynny).
- 5.31 Y CMA (2020:28) wedi derbyn cwynion yn ymwneud â chodi symiau uchel am unrhyw gais a wneir gan lesddeiliad, ac y gallant wneud hyn er gwaethaf absenoldeb sail contract benodol i godi tâl. Ni chaniateir nodi rheolau ynghylch ffioedd ar gyfer rhoi caniatâd i is-osod, cael anifeiliaid anwes ac ati, yn y prydlesi. Derbynnir yn ôl y gyfraith, er efallai na fydd hyn yn amlwg i ddarpar brydleswyr, fod ffioedd rhesymol yn daladwy. Bydd rhesymoldeb yn dibynnu ar yr amgylchiadau a'r costau gweinyddol a phroffesiynol sy'n gysylltiedig. Efallai na fydd deiliaid prydles yn gwybod y gellir herio'r ffioedd yn y triwlynlys.

- 5.32 Ni nodwyd unrhyw bersbectif Cymraeg penodol gan randdeiliaid cyfranogol a oedd yn feirniadol o godi tâl am gofrestru trosglwyddiad perchnogaeth a chostau a godir mewn tai prydlesol am ddim rheswm da. Awgrymodd y rhanddeiliaid a gymerodd ran y dylid cael rheoleiddio newydd ynghylch pa daliadau ddylai fod yn berthnasol. Ar hyn o bryd, gall landlordiaid godi unrhyw swm y maen nhw'n ei hoffi am becynnau gwerthwyr a hysbysiadau o aseiniadau. Fodd bynnag, nid oedd y rhanddeiliaid a gymerodd ran yn ymwybodol o broblemau mawr ynghylch ffioedd caniatâd ac nid ydynt yn delio â hwy yn aml. Roedd cyfranogwyr yn teimlo ei bod yn rhesymol mewn rhai achosion i landlordiaid godi premiwm lle mae'n cymryd amser i ystyried y cynnig (ee estyniad neu newid mawr arall i wead adeilad) ond y dylai newidiadau syml ddenu ffioedd isel. . Awgrymodd cyfranogwyr rhanddeiliaid fod landlordiaid mawr yn defnyddio ffioedd caniatâd fel ffynhonnell incwm, ac mae'r ffioedd hyn yn ymwneud â chamau na ddylai fod yn destun caniatâd (ee, newid lliw adeilad; amlinellwyd codi tâl am 'becynnau gwerthwr' fel problem hefyd). Awgrymwyd y dylid cyfyngu ar yr ystod o weithgareddau sydd angen caniatâd.
- 5.33 Yn yr arolwg, gofynnodd y tîm ymchwil i lesddeiliaid fflatiau a thai tŷ a oeddent yn poeni am unrhyw gyfamod neu gyfyngiad penodol yn y brydles. Ychydig llai na hanner (48%, n=22) o'r lesddeiliaid fflat oedd a dros dri chwarter (77%, n=23) o brydleswr tŷ oedd. Ar draws y ddau arolwg roedd y pryderon yn amrywiol, ond roedd nifer o faterion yn amlwg a oedd hefyd yn atseinio yn y cyfweiliadau.
- 5.34 Yn gyntaf, methiant gan y rhydd-ddaliwr/rheolwr i orfodi'r brydles neu'r newidiadau ynarferion gorfodi'r landlord neu'r asiant rheoli. Yn yr arolwg, awgrymodd nifer o ymatebwyr lesddaliad fflat:
- 'Methiant i orfodi'r cyfamodau prydles mewn perthynas ag is-osod eiddo sy'n cael effaith niweidiol ar fwynhad heddychlon, diogelwch a diogeledd lesddeiliaid.'

'Methiant i reoli cymalau yn y Brydles gan y Rheoli
Asiant/Landlord'

'Eu methiant i sicrhau bod prynwyr yn cydymffurfio â'r gofynion
cyfreithiol'.

- 5.35 Cafwyd tystiolaeth bellach o hyn yn y cyfweiliadau. Felly, er enghraifft, esboniodd un cyfwelai, pan ofynnwyd iddo am ffioedd is-osod,

'am lawer, lawer o flynyddoedd, nid oedd neb erioed wedi trafferthu ei weithredu yma; yr unig amser y cafodd ei weithredu oedd pan oedd gennym asiant rheoli rip-off yn dod i mewn ac fe wnaethant gymryd arnynt eu hunain i'w weithredu oherwydd eu bod yn cael yr arian amdano, am y caniatâd ac, ac yn y bôn, dim ond cyhoeddi bod yn rhaid i bobl nawr, wyddoch chi, dalu, rwy'n credu ei fod yn 50 neu 60 quid ac, ac fe wnaethant anfon llythyrau allan ar y sail honno. Nawr gan gofio bod dau gant wyth deg o fflatiau, o leiaf wyth deg pump % ohonyn nhw yw, yn prynu -i -osod, wyddoch chi, roedden nhw'n cronni rhywfaint o arian am wneud hynny '.

Prydleswr fflat, Caerdydd

- 5.36 Yr hyn y mae hyn yn ei ddatgelu yw y gall ymdeimlad o annhegwch ddeillio o arferion afreolus, hyd yn oed pan fydd cyfiawnhad dros yr arferion hynny o dan delerau'r brydles. Efallai y bydd prydleswyr yn credu bod y rheolau ond yn cael eu gorfodi yn erbyn rhai prydleswyr, yn hytrach na phob un. Unwaith eto, mae hyn yn ymwneud â materion ymddiriedaeth ac arfer yr hyn a all fod yn bŵer mympwyol.
- 5.37 Yn ail, pryder gyda therfynau ar weithgareddau. Canolbwyntiodd yr enghreifftiau yn yr arolwg ar gyfyngiadau o ddydd i ddydd ar ddefnydd y cartref:

'Rhai cyfyngiadau ar weithgareddau y byddai deiliad tŷ 'normal' yn disgwyl gallu eu cyflawni'n rhydd, fel dillad yn sychu ar falconi, cynnal a chadw cerbydau syml ar eich dreif eich hun.'

'Ni all unrhyw anifail anwes arall gael ei ddisodli gan unrhyw anifail anwes arall pan fydd yn marw.'

- 5.38 Yn ogystal, mae mater is-osod yn arbennig o broblemus i brydlesai. Mewn sawl ffordd mae'n cynrychioli un o ryddid perchnogaeth eiddo, y gallu i wneud arian o ased. Ar y llaw arall, gall is-osod achosi problemau i gymdogion ac i'r gymuned breswylwyr yn gyffredinol. Y cwestiwn yw pwy sy'n penderfynu a ddylid caniatáu isosod neu beidio? Mewn prydlesi mae'n benderfyniad gan y rhyddeiliad/datblygwr. Mewn awdurdodaethau â chyfraith condominiwm neu strata, y llywodraeth a all atal condominiwm rhag dyfarnu isosod neu berchnogion y condominiwm. Y naill ffordd neu'r llall, mae gan y rheolau fwy o gyfreithlondeb na rheolau a osodir gan ddatblygwr neu rydd-ddeiliad.

- 5.39 Mewn cyferbyniad â'r rhanddeiliaid proffesiynol, canolbwyntiodd lesddeiliaid tai yn yr arolwg fwyaf ar gyfyngiadau ar estyniadau ac addasiadau cartref:

'Y ffaith bod yn rhaid i ni dalu am ganiatâd i newid ein cartref. Felly mae pob cyfamod yn fy mhryderu fel bod yn rhaid i mi dalu. Ni dynnwyd sylw ato. '

'Mae estyniadau yn achosi ffi weinyddol yn ogystal â canran o'r gost'

'Na allwn adeiladu unrhyw beth heb gydsyniad y [rhydd]ddeiliad'

- 5.40 Mae'r ffaith bod yn rhaid i'r lesddeiliaid dalu ffi am y caniatâd, yn syml yn ychwanegu at y teimlad o annhegwch, fel y mae sylwadau o'r arolwg yn dangos:

'1) Ffi i gael anifail anwes. 2) Ffi i amnewid gosodiadau hy cwpwrdd dillad. 3) Ffioedd i newid cynlluniau mewnol '

'Mynnwch ganiatâd ar gyfer anifail anwes a gafodd ffi talu. Drws newid caniatâd a gafodd ffi talu '

'Yr angen i ofyn am ganiatâd a thalu ffioedd afresymol wrth wella y tu mewn i'r Fflat wrth ymgymryd â gwelliannau safonol i'r cartref, er enghraifft ailosod cegin'.

- 5.41 Yn yr arolwg, roedd deg lesddeiliad fflat (allan o 42) a phum lesddeiliad tŷ (allan o 25) wedi talu taliadau am ganiatâd. Nid oedd yr un ohonynt o'r farn bod y taliadau'n cynrychioli gwerth am arian. Ymhlith y rhesymau roedd:

'Cofrestrais enw'r tenant presennol pan gymerodd y rhydd-ddeiliad newydd 4-5 mlynedd yn ôl. Codwyd tua £ 40 arnaf. Nid oeddwn wedi cael unrhyw gyhuddiad o'r blaen. Mae'r tâl wedi cynyddu'n sylweddol ers hynny. '

'Tâl £35(+VAT) am ganiatâd am gecko mewn terrariwm. '

'Maent fel arfer yn ychwanegol at yr hyn y byddai'n ei gostio i'r rhydd-ddeiliad roi'r caniatâd, dim ond ffordd arall o dynnu arian oddi wrth lesddeiliaid ydyw'

£ 180 i holi dim ond newid eich cartref lle nad oes angen caniatâd cynllunio. Yna codir tâl arnoch am drwydded am waith i fynd ymlaen. Tâl am newid darparwyr morgeisi, beth sydd ganddo i'w wneud â'r rhydd-ddeiliad? '

- 5.42 Roedd gwerth am arian yn bryder arbennig a godwyd hefyd gan gyfweleion. Roedd wyth cyfwelai (allan o 27) wedi profi problemau gyda thaliadau caniatâd. Teimlai'r wyth nad oedd y taliadau caniatâd yr oeddent wedi'u talu neu eu herio yn cynrychioli gwerth am arian. Roedd y mwyafrif yn teimlo mai 'arian am ddim' oedd hwn, yn enwedig lle

roedd yn rhaid adnewyddu caniatâd o'r fath yn rheolaidd neu, yn achos caniatâd i is-osod, pan fo tenant newydd:

'Oherwydd fy mod i'n credu ei bod hi'n iawn gadael i'r cwmni wybod eich bod chi'n rhentu'ch fflat allan, ac mae'n ddrwg gen i fod yna ychydig bach o weinyddiaeth dan sylw ond nid gwerth £ 125. Y cyfan y gallant ei wneud yw diweddarau'r system; nid yw'n werth £ 125 o waith. A'r adnewyddiad i newid enw? [...] [Mae'n cymryd dau funud i mi. Rwy'n credu mai dim ond ... codi tâl £ 42 i adnewyddu eich statws rhent, neu statws gosod ... Nid wyf yn credu ei fod yn iawn. '

Prydleswr fflat, Caerdydd.

Cyngor ar ôl prynu

- 5.43 O ystyried pryderon ymatebwyr yr arolwg a'r cyfweiliad, nid yw'n syndod bod ymatebwyr wedi ceisio cyngor ers prynu'r eiddo. Ymhlith ymatebwyr yr arolwg, roedd 76% o'r fflat (allan o 42) a 63% (allan o 25) o lesddeiliaid y tŷ wedi ceisio cyngor. Mae hon yn ganran uchel ond o ystyried y sylwadau (para. 4.30) ar ble y cyhoeddwyd yr arolwg efallai nad yw'n syndod. Yn fwyaf cyffredin, roedd ymatebwyr yr arolwg wedi ceisio cyngor gan LEASE neu gan gyfreithiwr preifat. Roedd ffynonellau cyngor eraill yn cynnwys Cyngor ar Bopeth, yr Ymgyrch Prydlesol Genedlaethol a LKP. Roedd nifer o ymatebwyr wedi ceisio cyngor o sawl ffynhonnell: ee, nododd un ymatebydd: 'cyd-aelodau o'n cymdeithas preswylwyr, LEASE /cyfreithiwr/ LKP/RICS, Adran Cymunedau, a Llywodraeth Cymru ac eraill'.
- 5.44 Adroddodd y cyfweleion brofiadau cymysg o gefnogaeth a ddarparwyd gan LEASE. Cyfran o'r ymatebwyr (44%, n=12) wedi ceisio cefnogaeth gan LEASE, ond dim ond 5 o'r rhai a gafodd eu cyfweld (42%) yn gadarnhaol am y cyngor a'r gefnogaeth a gawsant. Yn arbennig o bwysig yma oedd bod y cyfweleion yn gadarnhaol am eu gallu i drefnu

apwyntiad gydag ymgynghorydd LEASE a'r gefnogaeth ddilynol a gafwyd.

- 5.45 Fodd bynnag, roedd dau gyfwelai â materion hirfaith yn teimlo bod y gwasanaeth a gawsant gan LEASE wedi newid dros amser. Roedd dau gyfwelai arall yn galaru am gau 'swyddfa' Cymru LEASE.²⁷ Esboniodd un cyfranogwr fod LEASE yn hanesyddol yn cynnal cyfres o seminarau ar gyfer lesddeiliaid ledled Cymru, ond yn teimlo ers ei gydgrynhoi, roedd diffyg cefnogaeth leol (gan gynnwys seminarau) gan nad oes gan y gwasanaeth a ddarperir gan LEASE bresenoldeb Cymreig yn unig mwyach.
- 5.46 Datgelodd y cyfweiliadau ansoddol (fflatiau a thai hefyd) ddibyniaeth sylweddol ymhlith lesddeiliaid ar sianeli cymorth mwy anffurfiol, gan gynnwys y Bartneriaeth Gwybodaeth Prydlesol a'r Ymgyrch Genedlaethol Prydlesol. Yn aml, darparwyd cefnogaeth trwy'r Ymgyrch Prydlesol Genedlaethol ar sail cymar-i-gymar trwy Facebook neu lwyfannau cyfryngau cymdeithasol eraill.
- 5.47 Er bod LEASE yn darparu cyngor cyfreithiol diduedd ar brydles, weithiau mae lesddeiliaid eisiau rhannu eu hanawsterau a'u profiadau â lesddeiliaid eraill. Efallai bod hyn er mwyn deall a yw eu profiad yn unigryw, p'un a yw eraill wedi dod o hyd i atebion i anawsterau tebyg neu ddim ond i rannu eu profiad a'u rhwystredigaeth a cheisio a/neu'n cynnig cefnogaeth. **Rydym yn argymhell y dylai Llywodraeth Cymru ystyried sut i adeiladu rhwydwaith o lesddeiliaid, o bosibl trwy'r sefydliadau presennol, i wella gwybodaeth am hawliau a chyfrifoldebau prydleswyr yng Nghymru ac i hwyluso cyd-gefnogaeth (Argymhelliad 2).**

²⁷ Am oddeutu 2 flynedd, ariannodd Llywodraeth Cymru LEASE i ymchwilio i faterion prydlesol yng Nghymru. Fel rhan o'r gwaith hwn, roedd mwy o bresenoldeb staff LEASE yng Nghymru.

Anghydfodau

- 5.48 Os yw lesddeiliaid eisiau cymryd unrhyw gamau ar eu pryderon, beth yw'r cam nesaf? Roedd un o'r prydlesi a ddadansoddwyd ar gyfer y prosiect hwn yn cynnwys proses gwynion a oedd yn ei gwneud yn ofynnol i brydleswyr hysbysu'r cwmni rheoli yn ysgrifenedig o unrhyw faterion neu gwynion yn ymwneud â phrydleswyr eraill yn y datblygiad. Fe wnaeth prydles arall a ddadansoddwyd alluogi'r datblygwr i ddarparu gweithdrefn gwynion. Ni ofynnodd yr arolwg gwestiynau am foddhad prydlesai â gweithdrefnau cwyno, ond ymddengys ei fod yn arfer da mewn blociau fflatiau ac mewn datblygiadau.
- 5.49 Fodd bynnag, mae mecanweithiau mewnol ar gyfer cwynion yn brin ac os yw lesddeiliaid yn dymuno gweithredu, y fforwm priodol yw'r Tribiwnlys Prisio Prydlesol (LVT). Roedd rhai rhanddeiliaid a gymerodd ran o'r farn bod ymwybyddiaeth isel yng Nghymru o'r LVT ymhlith lesddeiliaid ac y dylid ymdrechu i gynyddu gwerthfawrogiad o'r Tribiwnlys.
- 5.50 Yn wir, er gwaethaf y ffaith nad oedd lesddeiliaid wedi ystyried gwerth am arian taliadau gwasanaeth, ymhlith ymatebwyr yr arolwg dim ond 37% o lesddeiliaid fflat (allan o 42) a 6% roedd lesddeiliaid tai (allan o 25) erioed wedi herio'r taliadau gwasanaethau yn gyfreithiol. Nid yw hyn o reidrwydd oherwydd nad oeddent yn ymwybodol o'r tribiwnlys. Efallai bod rhesymau eraill iddynt ddewis peidio â gwneud heriau cyfreithiol i daliadau gwasanaeth. Ar gyfer lesddalwyr yr arolwg a oedd wedi ystyried neu weithredu, mae cost ac amser yn faterion fel y mae'r sylwadau hyn yn dangos:

'Fe'n cynghorir y bydd yn anodd iawn profi ei fod yn rhy ddrud ac o bosibl yn costio mwy mewn ffioedd cyfreithiol.'

'Rydym yn cwyno'n aml ... dim ond yr opsiwn y dywedir wrtho yn unig yw FTT ... dyfynnodd ein cyfreithiwr oddeutu £ 7-9000 mewn ffioedd cyfreithiol i'n cynrychioli..... ynghyd â holl ffioedd cyfreithiol yr holl landlordiaid..... Ddim. opsiwn ymarferol. Nid yw cyfiawnder ond yn opsiwn i'r bobl sy'n ddigon cyfoethog i'w fforddio. '

- 5.51 Roedd rhanddeiliaid a oedd yn cymryd rhan o'r farn bod y LVT yng Nghymru yn effeithiol a bod datrys anghydfod prydlesol mewn llys pwrpasol yn arbennig o ddefnyddiol. Er bod gan un cyfranogwr arolwg prydleswr brofiad cadarnhaol o'r Tribiwnlys - 'Dyfarnodd y Tribiwnlys o blaid lesddeiliaid' - soniodd cyfranogwyr eraill am ohirio a chyfyngu gan arwain at ddim byd ond rownd arall o gamau cyfreithiol.

Enw da'r brydles

- 5.52 Yn olaf, yn y bennod hon mae'r tîm ymchwil yn ystyried barn y gwahanol ymatebwyr i'r cwestiwn o enw da cyffredinol prydlesol.
- 5.53 Awgrymodd cyfranogwyr rhanddeiliaid nad yw llawer o'r problemau sy'n gysylltiedig â phrydles yn gynhenid yn y ddeiliadaeth ei hun ond y gellir eu priodoli i arferion camdriniol (ee termau beichus, defnydd selog o ffioedd caniatâd). Mae termau beichus ac arfer gwael yn effeithio ar enw da ac uniondeb y ddeiliadaeth. Gwaethygir hyn gan adroddiadau cyfryngau sy'n paentio'r problemau hyn fel nodwedd gynhenid o arferion prydlesol yn hytrach nag ecsbloetiol. Credai cyfranogwyr rhanddeiliaid fod deiliadaeth lesddaliad yn ddilys ac yn ddibynadwy, ond mae gormodedd o dermau beichus o ddechrau'r 2000au wedi newid y canfyddiad o brydlesi yn ddramatig. Felly ar y cyfan, gwelsant ddyfodol cadarnhaol ar brydles pe bai'r materion hynny'n cael eu datrys a'r canfyddiad yn newid.
- 5.54 I brofi barn ymatebwyr i'r arolwg, gofynnodd y tîm ymchwil i ymatebwyr: pa gyngor fydddech chi'n ei roi i unrhyw un a oedd yn ystyried prynu fflat

neu dŷ ar brydles? Ymhlith perchnogion fflatiau, dim ond un ymatebydd a ymatebodd yn gadarnhaol gyda 'gwnewch hynny' a dywedodd 57% (26 o 44) 'peidiwch â'i wneud' (Ffigur 5.01).

- 5.55 I ymatebwyr lesddaliad fflatiau, mae'r rhesymau dros y cyngor hwn yn ymwneud i raddau helaeth â thechnegau technegol a gwasanaeth gwael fel y mae'r sylwadau hyn o'r arolygon yn nodi:

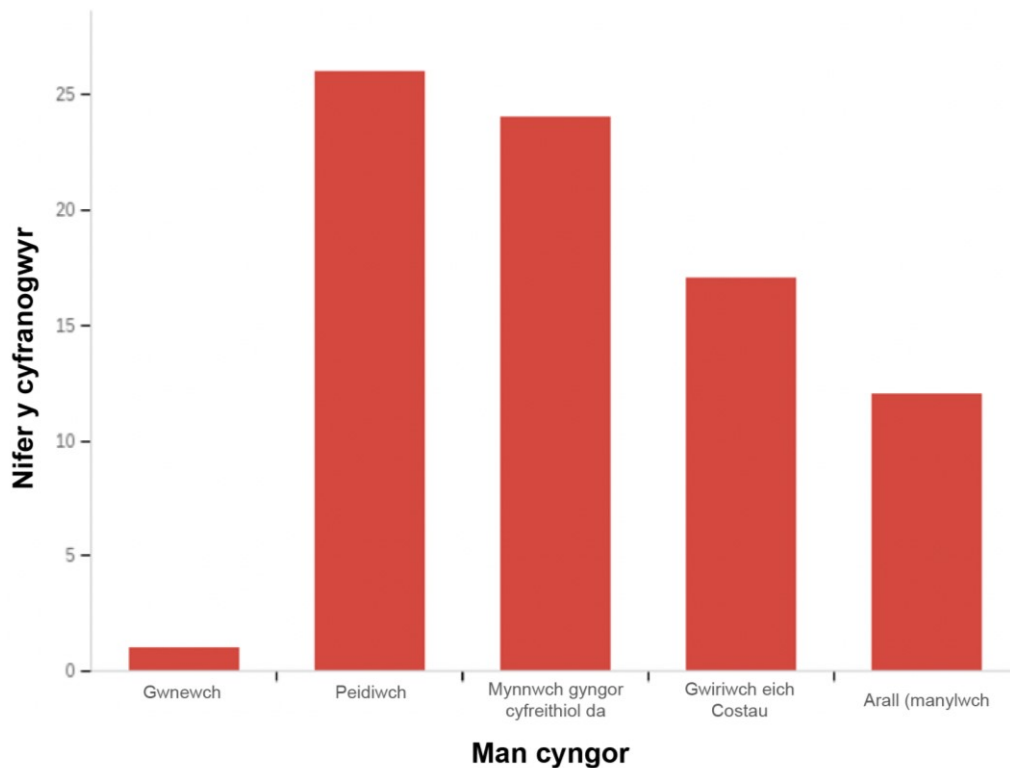
'Os oes gwrthdaro sylfaenol rhwng buddiannau gwahanol lesddeiliaid, bydd yn anodd iawn ei ddatrys, yn enwedig lle mae prydleswyr yn delio â rheoli/cam reoli eiddo .'

'Mae'r ddogfen brydlesol wedi'i hysgrifennu mewn termau mor ddryslyd, gall rhent tir fod yn ddrud iawn ac rydych mewn perygl o fethu â gwneud newidiadau i'ch cartref eich hun.'

'Cyfyngol ac os ydych chi'n cael rheolwr eiddo gwael, mae'n drafferth yn unig.'

Mae'r modd y rheolir taliadau gwasanaeth yn dibynnu ar gyfanrwydd a phroffesiynoldeb y rheolwr a ddylai fod yn gweithredu er budd y lesddeiliaid. Mae llawer o lesddeiliaid yn talu eu taliadau gan gredu eu bod yn hollol gywir. Mae'r rhai sy'n is-osod eu heiddo yn torri'r brydles yn talu unrhyw gostau yn y ffioedd gosod ac mae'r symiau y gallant eu gwneud yn fwy na digonol i weld elw sylweddol. '

Ffigur 5.1 : Prydleswyr fflatiau - Pa gyngor fydddech chi'n ei roi i unrhyw un a oedd yn ystyried prynu fflat prydlesol?



Ffynhonnell: Arolwg o lesddeiliaid fflat (n=41) (Gallai ymatebwyr ddewis mwy nag un ymateb)

- 5.56 Yn yr un modd, dywedodd yr ymatebwyr i'r arolwg lesddeiliaid tai 87% (20 o 23) 'peidiwch' â phrynu lesddaliad (Ffigur 5.02).
- 5.57 Wrth egluro pam y byddent yn cynghori yn erbyn prydles, mynegodd rhai o ymatebwyr yr arolwg ymdeimlad gwirioneddol o edifeirwch:

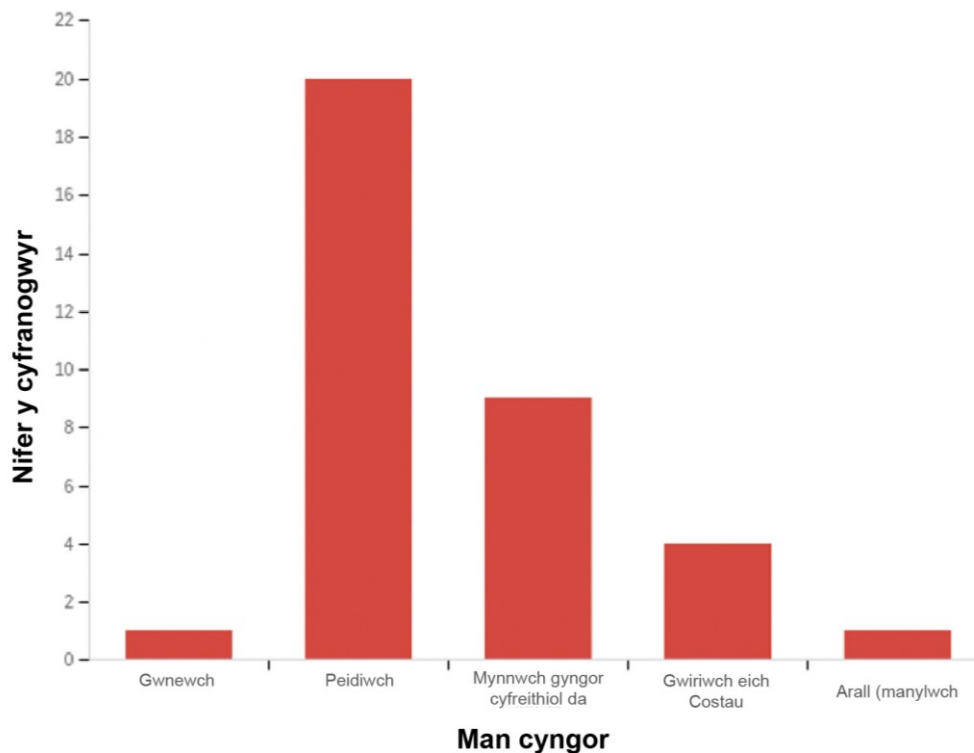
'Rydyn ni wedi bod yn ceisio gwerthu ein tŷ ers tua 6 mis, does gan neb ddiddordeb oherwydd rydyn ni'n brydlesol. Rydym yn teimlo'n gaeth mewn tŷ na allwn fforddio ei ymestyn na'i wella oherwydd y cymalau beichus yn y brydles a chyn bo hir bydd gennym 2 blentyn o dan 3 oed mewn tŷ na allwn ei newid. '

'Mae'n dinistrio teulu i ni yn feddylol ac yn gwybod bod gennym ni hwn yn hongian dros ein pennau, heb unrhyw reoliadau go

iawn. Mae peidio â dweud y gwir wrth brynu ein cartref delfrydol wedi bod yn hunllef. '

'Mae wedi achosi llawer o ofid, straen a salwch i mi.'

Ffigur 5.2: Iesddeiliad tŷ - Pa gyngor fydddech chi'n ei roi i unrhyw un a oedd yn ystyried prynu tŷ prydles?



Ffynhonnell: Arolwg o Iesddeiliaid Tai (n=23) (Gallai ymatebwyr ddewis mwy nag un ymateb)

- 5.58 Ymhlith cyfranogwyr y cyfweiliad, roedd un o'r materion mwyaf cyffredin a dybryd a godwyd gan Iesddeiliaid yn ymwneud â natur prydles fel ased dibrisio ac effaith hyn ar eu gallu i werthu neu drosglwyddo'r eiddo fel y byddent pe bai'r eiddo'n rhydd-ddaliadol. Roedd hyn yn arbennig o wir am brydlesi gyda thelerau o 99 mlynedd neu lai, lle mynegodd Iesddeiliaid bryderon gwirioneddol am ddibrisiant sylweddol yn ystod eu hoes.

- 5.59 Gan adleisio sylwadau a wnaed gan rai ymatebwyr i'r arolwg, eglurodd sawl cyfwelai nad oeddent yn gwerthfawrogi ar adeg eu prynu y gall hyd yr amser sy'n weddill ar brydles effeithio ar ei werth. Fel yr esboniodd un cyfranogwr:

'Roeddwn i'n meddwl ei fod yn ased yn union fel roedd fy nhŷ yn ased a fyddai'n codi mewn gwerth trwy'r amser, y byddwn i'n dod o hyd i ddiogelwch, doeddwn i ddim yn gwybod nad oedd hynny'n wir a bod ... yr hyn y mae pobl wedi dweud wrtho fi, [...] yn gyffredinol yn dilyn y pethau prydlesol, yw y dylai eiddo prydlesol fod yn rhatach oherwydd nad yw'n ased, mae'n brydles sy'n dibrisio, sy'n dibrisio yn hytrach na'i werthfawrogi, ac felly mae eiddo prydlesol yn rhywbeth y byddech chi'n ei brynu oherwydd na allwch ei fforddio rhydd-ddaliad, ac mae hynny wedi fy synnu'n aruthrol. '

Prydleswr fflat, Castell-nedd Port Talbot.

Crynodeb

- 5.60 Mae'r bennod wedi ceisio archwilio profiad o fyw mewn eiddo prydlesol ac enw da cyffredinol y ddeiliadaeth.
- 5.61 Awgrymodd y gwaith empirig gyda'r rhanddeiliaid a gymerodd ran fod y grŵp hwn yn teimlo bod materion gyda'r ddeiliadaeth brydlesol yn canolbwyntio ar arferion camdriniol a materion enw da cydredol. Er y codwyd pryderon ynghylch lefel y rhenti tir a godir, gyda rhai rhanddeiliaid a gymerodd ran yn ffafrio rhenti tir enwol neu rhent hedyn pupur, roedd eraill yn poeni am amddiffyn buddsoddiad rhydd-ddaliadol sefydliadol. Mae ymatebion rhanddeiliaid yn ymddangos yn unol â'n data gan lesddeiliaid, sy'n codi materion sylfaenol gyda'r ffurflen deiliadaeth. Fodd bynnag, dylid nodi'r sampl rhanddeiliaid bach hefyd.
- 5.62 Ceisiodd yr arolwg a chyfweliadau ffôn gyda lesddeiliaid o bob rhan o Gymru ddeall y profiad byw o fyw mewn eiddo prydlesol. Maent yn

darlunio ystod o bryderon. Nid oedd unrhyw reswm dros y rhenti tir gwahanol ymhlith lesddeiliaid yn amlwg i'r tîm ymchwil. Roedd lesddeiliaid perchnogion tai a gymerodd ran yn fwy gwybodus am renti tir - o bosibl oherwydd bod hynny'n gyfran fwy o'u taliadau nag ar gyfer lesddeiliaid fflat. Lleisiodd ymatebwyr bryder ynghylch gwerth am arian ar gyfer taliadau gwasanaeth, cronfeydd suddo a ffioedd caniatâd.

- 5.63 Mae'r bennod yn nodi nifer sylweddol o'r bobl a gefnogir i lesddeiliaid trwy'r gwasanaeth a gefnogir gan y Llywodraeth, LEASE. Fodd bynnag, mae hefyd yn dangos dibyniaeth gynyddol ar sianeli cymorth cynyddol anffurfiol, gan gynnwys y defnydd o gyfryngau cymdeithasol gan gyrrff fel y Bartneriaeth Gwybodaeth Prydlesol a'r Ymgyrch Genedlaethol Prydlesol.
- 5.64 Mae yna ddiffyg ymddiriedaeth a hyder yn y ddeiliadaeth, sy'n cael effaith sylweddol ar werth eiddo prydlesol a gallu prydlesai i werthu eu heiddo. Awgrymodd y data gan ymatebwyr yr arolwg a'r rhai a gyfwelwyd y gallai'r diffyg ymddiriedaeth a hyder ymwneud â materion perthynol ehangach rhwng rhydd-ddeiliaid, lesddeiliaid ac asiantau rheoli. Wrth wraidd y materion hyn mae diffyg tryloywder canfyddedig, gan fod prydleswyr yn gweld taliadau gwasanaeth cynyddol heb unrhyw dystiolaeth o werth ychwanegol na'r angen am godiadau o'r fath.
- 5.65 Cadarnhaodd y dadansoddiad o delerau prydles fod trefniadau rheoli yn aml yn gymhleth ac yn brin o dryloywder. At ei gilydd, roedd telerau prydles yn anodd eu deall a'u hysgrifennu mewn iaith gymhleth. Roedd hyn yr un mor wir am y prydlesi diweddaraf a ddadansoddwyd yn ogystal â'r prydlesi cynharach. Byddai hyn yn awgrymu y gallai fod angen prosiect diwygio'r gyfraith ehangach i symleiddio amrywiad telerau prydles a chael gwared ar gyfyngiadau sydd wedi dyddio.
- Rydym yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn ystyried symleiddio a moderneiddio telerau prydles a gwella'r**

mecanweithiau cyfreithiol i gael gwared ar gyfyngiadau sydd wedi dyddio. Byddai hyn yn gwella hygyrchedd dogfennau prydlesol ac yn galluogi mewnosod telerau mwy modern mewn prydlesi (Argymhelliad 3 (i)).

- 5.66 Gellir priodoli'r diffyg hyder a chefnogaeth yn y ddeiliadaeth brydlesol ymhlith ymatebwyr prydlesai i'r arolwg a'r cyfweleion hefyd i wahaniaeth rhwng disgwyliadau a realiti'r brydles fel ased. Awgrymodd llawer o ymatebwyr nad oeddent wedi deall y gall prydlesi, o dan rai amodau'r farchnad, fodoli fel ased dibrisio neu wastraffu.

6. Barn cyfranogwyr ar cydradd-ddaliad a diwygiadau eraill

- 6.1 Mae'r bennod hon yn canolbwyntio ar yr hyn y mae'r canfyddiadau empirig yn ei ddatgelu am gynigion amrywiol ar gyfer diwygiadau i brydles.
- 6.2 Nid oedd y cwestiynau ymchwil yn canolbwyntio ar ystyried diwygio lesddaliad, fodd bynnag, codwyd hwy gan gyfranogwyr ac mae eu harsylwadau yn rhoi mewnwelediad i'w profiad o brydlesol.
- 6.3 Y materion dan sylw yw:
- Cydradd-ddaliad;
 - Tai prydles;
 - Hawliau statudol presennol; a
 - Fforffedu.
- 6.4 Mae nifer o'r materion hyn yn dod o dan waith a gyhoeddwyd yn ddiweddar gan Gomisiwn y Gyfraith.
- 6.5 Nododd Comisiwn y Gyfraith brydles preswyl fel prosiect diwygio'r gyfraith fel rhan o'i 13^{eg} Rhaglen Diwygio'r Gyfraith. Cyhoeddodd Llywodraeth y DU y prosiect yn ei hymateb i'w hymgynghoriad, *Mynd i'r Afael ag Arferion Annheg yn y Marc Prydles*. Fel prosiect ar y cyd rhwng Llywodraethau'r DU a Chymru, cytunwyd ar y cylch gorchwyl gyda'r ddwy Lywodraeth a'u cyhoeddi ar 18 Ebrill 2018 (Comisiwn y Gyfraith 2018a).
- 6.6 Cafodd Comisiwn y Gyfraith y dasg o wella dewis y defnyddiwr, a darparu mwy o degwch a thryloywder i lesddeiliaid. Nodwyd tri phrosiect mawr: rhyddfrenio, cyffredinddaliad a'r RTM.
- 6.7 Ar adeg ysgrifennu, mae Comisiwn y Gyfraith wedi cyhoeddi ei adroddiadau terfynol ar y tri phrosiect hynny (Comisiwn y Gyfraith, 2020b, 2020c, 2020d). Mae'r Adroddiadau yn adeiladu ar yr

adroddiadau ymgynghori a nodir yn y Bennod hon ac yn nodi argymhellion ar gyfer diwygio'r rhyddfrefinio, yr hawl i reoli a chyfundrefnau cyffredin.²⁸

- 6.8 Nod polisi cyffredinol yr ymarfer diwygio'r gyfraith, a nodwyd gan Lywodraeth y DU, yw hyrwyddo tryloywder a thegwch yn y sector prydlesol preswyl a darparu borgen well i lesddeiliaid fel defnyddwyr. Fel y noda Comisiwn y Gyfraith, nid yw'r cylch gorchwyl yn niwtral ond yn 'arwydd o gasgliad polisi y daeth Llywodraeth y DU iddo nad yw'r system brydlesol fel y mae'n bodoli ar hyn o bryd yn fodd boddhaol o fod yn berchen ar eiddo' (Hopkins a Mellor, 2019:324).
- 6.9 Crynhoir gwahanol gyhoeddiadau Comisiwn y Gyfraith mewn perthynas â'i brosiect ar ddiwygio prydlesi yn Atodiad H i'r adroddiad hwn (hyd at 2019).²⁹ Darperir dolenni gwe i'r papurau ymgynghori a'r adroddiadau.

Cydradd-ddaliad

Y cyd-destun polisi

- 6.10 Cyflwynwyd cydradd-ddaliad fel math newydd ac amgen o fod yn berchen ar eiddo yn 2002. Mae'n caniatáu i berson fod yn berchen ar fflat rydd-ddaliol ac ar yr un pryd fod yn aelod o'r cwmni sy'n berchen ar ac yn rheoli'r ardaloedd a rennir a strwythur yr adeilad.
- 6.11 Mae cydradd-ddaliad yn cynnig manteision penodol i berchnogion tai dros brydlesol. Rhain ydy:
- Mae perchnogion yn berchen ar eu heiddo yn llwyr, gan osgoi natur gyfyngedig amser prydlesol, sy'n creu ased sy'n gwastraffu a threuliau canlyniadol wrth ymestyn y brydles neu ryddfrefinio.

²⁸ Roedd dadansoddiad o'r adroddiadau terfynol y tu allan i gwmpas y prosiect ymchwil hwn.

²⁹ Roedd dadansoddiad o'r adroddiadau terfynol y tu allan i gwmpas y prosiect ymchwil hwn.

- Nid oes landlord - yn lle hynny, mae gan berchnogion ran yn yr adeilad sy'n cynnwys eu fflat ac maen nhw'n gallu gwneud penderfyniadau ynghyd â pherchnogion eraill ynghylch yr ardaloedd a rennir.
 - Nid oes rhent tir yn daladwy.
 - Nid oes unrhyw risg o fforffedu yn gyffredin - trafodir fforffedu yn fyr ym mhara. 6.69.
 - Mae set safonol o reolau a rheoliadau yn berthnasol - mae hyn yn golygu y bydd perchnogion yn llawer cliriach ar eu hawliau a'u cyfrifoldebau ac yn osgoi cymhlethdod prydles.
- 6.12 Er gwaethaf y manteision hyn, nid yw cydradd-ddaliad wedi bod yn llwyddiant. Yn ôl Comisiwn y Gyfraith dim ond 20 o gynlluniau cyffredin sydd wedi'u creu hyd yma.
- 6.13 Nid yw'r ymchwil hon wedi gallu nodi nifer yr eiddo cyffredin yng Nghymru. Fodd bynnag, ar ei gwefan, mae'r Bartneriaeth Gwybodaeth Prydlesol yn rhestru 15 o ddatblygiadau cyffredin yng Nghymru a Lloegr, y mae un ohonynt yng Nghymru: Grove Court Mews, Penfro, sy'n cynnwys 24 uned.³⁰
- 6.14 Cynigiodd Adroddiad Grŵp Tasg a Gorffen Llywodraeth Cymru (2019) y dylai Llywodraeth Cymru gynnal astudiaeth ddichonoldeb ac asesiad effaith ar effaith cydradd-ddaliad gorfodol ar y stoc gyfredol o dai a fflatiau yng Nghymru.
- 6.15 Roedd Adroddiad Pwyllgor Dethol Cymunedau Tai a Llywodraeth Leol Tŷ'r Cyffredin ar Ddiwygio Prydles (Tŷ'r Cyffredin, 2019) o'r farn y dylai cydradd-ddaliad ddod yn brif fodel perchnogaeth fflatiau yng Nghymru a Lloegr.

³⁰ Gweler [Gwybodaeth Lesddaliad Y 15 Cyffredin](#)

- 6.16 Er bod ymateb Llywodraeth y DU i adroddiad y Pwyllgor Dethol (MHCLG 2019a) yn gefnogol i gynyddu'r defnydd o dir cydradd-ddaliad, roedd o'r farn y gallai prydles ar gyfer fflatiau weithio'n effeithlon mewn llawer o amgylchiadau ac y gallai fod yn fwy deniadol na chyffredin i berchnogion fflatiau nad ydyn nhw eisiau'r cyfrifoldebau sy'n dod yn gyffredin.
- 6.17 Roedd yr ystyriaeth hon wedi'i gwreiddio mewn syniad o ddewis. Esboniodd yr ymateb ei fod o'r farn 'ei bod yn bwysig bod gan bobl y cartref iawn ar eu cyfer ac felly dewis deiliadaeth sy'n diwallu eu hanghenion' (MHCLG, 2019a:11).
- 6.18 Mae'r dystiolaeth o'r ymchwil empeiraidd hon yn awgrymu nad yw deiliadaeth yn rhywbeth sy'n llywio penderfyniadau ynghylch prynu cartref ac mae'n anodd deall sut y gallai dewis gael ei wneud yn ystyrllon i berchnogion tai, yn hytrach na datblygwyr a rhydd-ddeiliaid. Roedd cyfranogwyr yn y cyfweiliadau ansoddol yn aml yn awgrymu bod rhesymau arbrofol neu ymarferol yn sail i'w penderfyniad prynu. Roedd y lleoliad, er enghraifft, yn rhan helaeth o benderfyniadau rhai ymatebwyr prydleswyr (n=7):

'Wel mae yn y lleoliad mwyaf syfrdanol. Rydyn ni yn un o'r llawr uchaf, wyddoch chi, rydyn ni yn y llawr uchaf ac mae gennym ni olygfeydd ar draws yr [ardal o'n cwmpas], mae'n syfrdanol. Mae'r adeilad yn ddiddorol iawn, mae'n hanesyddol, mae ganddo hanes diddorol iawn, ac mae'n edrych, yn allanol mae'n edrych yn brydferth. '

Prydleswr fflat, Sir y Fflint.

Comisiwn y Gyfraith a chydradd-ddaliad

- 6.19 Fel rhan o'r diwygiad ehangach o brydles, mae Comisiwn y Gyfraith wedi bod yn ymchwilio i'r rhwystrau i fwy o bobl yn cymryd cydradd-ddaliad .

- 6.20 Cyhoeddodd Comisiwn y Gyfraith bapur ymgynghori, *Reinvigorating commonhold: y dewis arall yn lle perchnogaeth brydlesol* ym mis Rhagfyr 2018 (Comisiwn y Gyfraith, 2018c).
- 6.21 Mae prosiect Comisiwn y Gyfraith yn ceisio mynd i'r afael â'r rhwystrau *cyfreithiol* canfyddedig yn unig rhag manteisio'n ehangach ar gydradd-ddaliad. Mae angen mynd i'r afael â rhwystrau posibl eraill, megis diffyg cymhellion i ddatblygwyr fabwysiadu cydradd-ddaliad, neu arwyddocâd y ffrydiau incwm a gynhyrchir gan brydles, trwy ddiwygiadau polisi.
- 6.22 Dilynodd y papur ymgynghori Galwad am Dystiolaeth ym mis Chwefror 2018 (Comisiwn y Gyfraith, 2018d) a ddatgelodd dri llinyn eang o faterion cyfreithiol mewn cysylltiad â nifer isel o gydradd-ddaliad:
- materion yn y broses o greu, neu drosi adeilad sy'n bodoli eisoes yn gydradd-ddaliad;
 - materion a allai wneud cydradd-ddaliad yn anneniadol i berchnogion tai; a
 - materion a allai wneud cydradd-ddaliad yn anneniadol ar draws y sector eiddo ehangach.
- 6.23 Y prif gynigion diwygio cyfraith a gynhwysir yn yr ymgynghoriad yw newidiadau a fyddai:
- galluogi defnyddio cydradd-ddaliad ar gyfer datblygiadau mwy, defnydd cymysg;
 - galluogi i brydlesi perchnogaeth a rennir a mathau eraill o dai fforddiadwy gael eu cynnwys mewn cydradd-ddaliad;
 - hwyluso lesddeiliaid presennol i drosi i dir cydradd-ddaliad a chael mwy o reolaeth dros eu heiddo;
 - gwella hyder benthycwyr morgeisi mewn cydradd-ddaliad, er mwyn cynyddu'r dewis o gyllid sydd ar gael i brynwyr cartrefi;

- rhoi mwy o lais i berchnogion tai o ran sut mae costau rhedeg eu cydradd-ddaliad yn cael eu talu; a
 - galluogi perchnogion tai i ddod â chontractau tymor hir anneniadol a orfodir gan ddatblygwyr i ben.
- 6.24 Cyhoeddwyd adroddiad terfynol Comisiwn y Gyfraith ar gydradd-ddaliad ar 21 Gorffennaf 2020 (Comisiwn y Gyfraith, 2020b).
- 6.25 Mae'n anodd rhagweld yn union pa effaith y bydd unrhyw ailfywiogi cydradd-ddaliad yn ei gael ar ddiwygio lesddaliad. Efallai, os daw cydradd-ddaliad ar gael yn ehangach fel dewis arall yn lle prydles, y bydd yn golygu y bydd diwygio prydles yn dod yn llai arwyddocaol. Ar y llaw arall, gallai fod y gallai gwybodaeth ehangach o fanteision cydradd-ddaliad gynyddu'r pwysau i ddiwygio lesddaliad i'r rhai na allant fanteisio ar gydradd-ddaliad.
- 6.26 Mae Comisiwn y Gyfraith, yn ei gyflwyniad i'r papur ymgynghori, yn ei gwneud yn glir nad cydradd-ddaliad yw'r bwled hud i ddatrys holl broblemau prydlesol. Felly, er enghraifft, ni ellir efelychu ymreolaeth a rheolaeth perchennog rhydd-ddaliadol tŷ. 'Yn aml, bydd unedau cydradd-ddaliad yn gyd-ddibynnol yn strwythurol, fel fflatiau mewn bloc. Felly mae gan weithredoedd perchnogion unedau unigol fwy o botensial i effeithio ar y lleill o'u cwmpas '(Comisiwn y Gyfraith, 2018c: 25).
- 6.27 Efallai hefyd fod trosglwyddiadau a ddatblygwyd o'r blaen i ddatrys problemau prydlesol yn drosglwyddadwy i gydradd-ddaliad. Mae Comisiwn y Gyfraith yn ei gwneud yn glir y bydd yn mabwysiadu agweddau ar gyfraith prydlesol pan fydd hynny'n cynnig yr ymagwedd orau at broblem.
- 6.28 Yn olaf, mae'n tynnu sylw nad dyfais amddiffyn defnyddwyr yw cydradd-ddaliad ynddo'i hun.

'Mae yna achosion lle bu'n rhaid i ni ddod i'r casgliad nad yw cydradd-ddaliad yn gallu atal camdriniaeth yn llwyr. Er enghraifft, ni all ein strwythur cydradd-ddaliad atal datblygwyr rhag cyfeirio darpar brynwyr at drawsgludwyr dethol na fydd efallai'n cynghori prynwyr yn annibynnol. Ni ellir datrys pryderon ehangach fel hyn o fewn fframwaith cyfreithiol cydradd-daliad '(Comisiwn y Gyfraith, 2018c: 26).

- 6.29 Mae'r arsylwad hwn yn awgrymu y bydd angen gwella amddiffyniadau defnyddwyr yn unol ag unrhyw ddiwygiadau cyfreithiol i gydradd-ddaliad fel deiliadaeth, yn unol â'r rhai a argymhellir gan y CMA (2020) a/neu y Grŵp Tasg a Gorffen (2019).

Yr hyn a ddangosodd data'r prosiect hwn – cydradd-ddaliad

- 6.30 Roedd yr holl gyfranogwyr rhanddeiliaid yn unedig yn eu hamharodrwydd i ddiwygiad penodol o Gymru gyflwyno cydradd-ddaliad i Gymru yn lle prydlesoedd. Teimlwyd na fyddai cydradd-ddaliaddaliad yn gweithio dim gwell yng Nghymru nag y byddai yn Lloegr. Teimlai rhai rhanddeiliaid a gymerodd ran y byddai cydradd-ddaliad yn ddeiliadaeth briodol mewn datblygiadau llai hyd at ddeg uned ond y byddai'n broblemus mewn datblygiadau mwy lle byddai'n anodd cael cytundeb llawer o breswylwyr. Tynnwyd sylw at y ffaith nad yw systemau cymaradwy â chyffredin mewn awdurdodaethau eraill yn gweithio'n dda (er nad oedd yn glir ar ba sail y credai rhanddeiliaid cyfranogol hynny) ac nad yw cydradd-ddaliad yn galluogi rhydd-ddeiliaid sefydliadol i fod yn berchen ar rydd-ddaliadau, ac y gall y sefydliadau hyn reoli adeiladau yn ffordd effeithiol a chyfrifol (er na chynhyrchwyd tystiolaeth bod hyn yn wir yn gyffredinol).
- 6.31 Teimlai cyfranogwyr y rhanddeiliaid nad yw preswylwyr yn gyffredinol yn ymwneud â rheoli'r adeilad eu hunain, er bod y problemau o ddod o hyd i gyfarwyddwyr addas cwmni rhydd-ddaliadol i reoli adeilad yn debyg o ran deiliadaeth gyffredin a deiliadaeth brydlesol. Ymhellach,

mynegodd rhai o'r cyfranogwyr rhanddeiliaid y farn bod potensial i werth gael ei golli o safbwynt datblygwyr ac mai dim ond benthycwyr arbenigol a fyddai'n benthycu yn erbyn cydradd-ddaliad ar hyn o bryd, gan wneud y ddeiliadaeth yn rhy fentrus i ddatblygwyr.

6.32 Roedd mwy o frwdfrydedd dros gydradd-ddaliad ymysg y cyfweleion. O'r saith cyfranogwr perchennog fflat cyfweliad a gododd y mater (nid oedd yn cael ei gwmpasu'n benodol gan y canllaw cyfweliad) mynegodd y mwyafrif ddiddordeb ynddo, gan awgrymu, ar sail yr hyn yr oeddent yn gwybod y byddai'n welliant ar brydles.

6.33 Awgrymodd un cyfwelai, gan adleisio pryderon y rhanddeiliaid proffesiynol efallai na fydd perchnogion unedau yn barod i gymryd rhan yn y gwaith o reoli'r cydradd-ddaliad. Awgrymodd un arall, gan adleisio myfyrdodau Easthope (2019) ar y system brydlesol yng Nghymru a Lloegr (gweler paragraff 3.119), gan fod ganddynt gwmni rheoli preswylwyr wedi'i ymgorffori yn eu perthynas brydlesol, nad oedd fawr o wahaniaeth rhwng eu safle a'r rhai sy'n byw ynddo cynllun cydradd-ddaliad.

6.34 Roedd materion cyfweleion gyda strwythurau rheoli o'r fath fel a ganlyn:

'pan fydd pobl yn dweud eu bod eisiau rheoli'n iawn [...] Rwy'n dweud wrthyn nhw "Pan fyddwch chi'n ei gael, pwy sy'n mynd i'w wneud, pwy fydd yn gwneud y gwaith bryd hynny?". [...] rydym bob amser wedi bod yn agored iawn yma a chredaf fod pobl yn sylweddoli mai dim ond er budd pawb yr ydym yn ei wneud. Felly maen nhw'n lwcus eu bod nhw'n cael [...] pobl fel fi a fydd yn ei wneud am ddim iddyn nhw. '

Prydleswr fflat, Caerdydd.

6.35 Tynnodd cyfwelai arall a oedd wedi ystyried cydradd-ddaliad yn ei floc o fflatiau sylw at yr angen am fâs critigol o gefnogaeth mewn datblygiad er mwyn sbarduno symudiad o'r fath:

'llawer o'r lesddeiliaid yma, [...] nid ydyn nhw'n hoffi, wyddoch chi, orfod talu'r taliadau uwch ond nid ydyn nhw'n ei hoffi ddigon i fod eisiau cymryd camau cyfreithiol, nid ar hyn o bryd beth bynnag. Ac yna fel yr awgrymais , rydyn ni'n rhy dameidiog ar y pwynt hwn dwi'n meddwl, i fod yn siarad am atebion fel hawl i reoli neu cydradd-ddaliad. '

Prydleswr fflat, Caerdydd.

Tai prydles

Y cyd-destun polisi

- 6.36 Roedd gwerthu tai ar brydles yn un o'r materion a gododd broffil gwleidyddol diwygio prydles, yn enwedig lle bu achosion o gam-werthu.
- 6.37 Gweithredodd Llywodraeth Cymru yn gyflym wrth eithrio tai prydlesol o Help to Buy - Cymru ym mis Mawrth 2018. Cafodd ymrwymiad hefyd gan adeiladwyr cartrefi cyfaint i beidio â datblygu a gwerthu tai prydlesol yng Nghymru.
- 6.38 Nododd adroddiad Grŵp Tasg a Gorffen Llywodraeth Cymru (2019) lwyddiant y mentrau ac argymhellodd drefniant mwy parhaol ar gyfer gwahardd gwerthu tai prydlesol heblaw mewn amgylchiadau eithriadol.
- 6.39 Roedd hyn yn unol â chynigion Llywodraeth y DU a nodwyd yn *Mynd i'r Afael ag Arferion Annheg yn y Farchnad Brydlesol* (DCLG, 2017b).

Yr hyn a ddangosodd data'r prosiect hwn - tai ar brydles

- 6.40 Adroddodd cyfranogwyr y rhanddeiliaid na werthwyd tai prydlesol newydd yng Nghymru yn ystod eu blwyddyn a hanner ddiwethaf o ganlyniad i gamau gan Lywodraeth Cymru yn eithrio tai prydlesol o gymorth Help To Buy - Wales (gweler para. 1.03, uchod)).
- 6.41 Tynnodd cyfranogwyr y rhanddeiliaid sylw at y ffaith bod dod â gwerthiant tai prydlesol newydd i ben yn gadael problem tai prydlesol

presennol heb eu datrys ac yn gwneud eu gwerthiant yn y dyfodol yn fwy o broblem.

- 6.42 Ni ofynnwyd i ymatebwyr yr arolwg yn uniongyrchol am ddiwygio prydles tŷ. Fodd bynnag, mae'r atebion i'r cwestiwn ynghylch cyngor i brynwyr newydd (para. 5.55) yn cefnogi'r penderfyniad polisi na ddylid gwerthu tai ar brydles:

'Nid oes angen gwerthu unrhyw dŷ newydd arferol yn brydlesol. Yn syml, troellwr arian i dirfeddiannwr. '

'Er mwyn atal cael eich twyllo i feddwl eich bod chi'n prynu eiddo rhydd-ddaliadol.'

- 6.43 Roedd drwgdeimlad penodol yn y ffurflen brydlesol ymhlith cyfweleion ansoddol sy'n byw mewn tai. Teimlai tri o'r pedwar lesddeiliad tŷ a gafodd eu cyfweld fod eu heiddo wedi'i gam-werthu iddynt. Fel yr esboniodd un cyfwelai:

'Cefais adroddiad gan y cyfreithiwr, dywedodd yr adroddiad ar deitl ei fod yn dŷ perffaith dda, yn berffaith werthadwy, yn forgeisiol; bum mlynedd yn ddiweddarach, nid yw'n forgeisiol ac yn sicr nid oes modd ei werthu. '

Prydleswr tŷ, Pen-y-bont ar Ogwr.

Hawliau statudol presennol

- 6.44 Mae nifer o hawliau statudol ar gael i lesddeiliaid sy'n gweithredu i ail-gydbwyso perthynas landlord a lesddeiliad. Yr hawliau i berchnogion fflatiau yw:

- Yr hawl i estyn y brydles;
- Yr hawl i gyd-brynu'r rhydd-ddaliad (rhyddfreinio);
- Yr hawl i reoli'r adeilad; a

- Yr hawl i wrthod yn gyntaf.³¹

Ar gyfer perchnogion tai maen nhw:

- Yr hawl i ryddfrenio'r brydles; a
- Yr hawl i ymestyn y brydles.

Rhyddfrenio ac estyniadau prydles - cyd-destun y polisi

- 6.45 *Nododd Mynd i'r Afael ag Arferion Annheg yn y Farchnad Lesddaliad* (DCLG, 2017b) fod Llywodraeth y DU yn cydnabod anawsterau sy'n wynebu lesddeiliaid a oedd yn dymuno arfer eu hawliau i ymestyn eu prydles neu brynu'r rhydd-ddaliad (a elwir yn rhyddfrenio). Mae'r anawsterau hyn yn cynnwys cymhlethdod a chostau cyfreithiol diangen. Nododd Llywodraeth y DU hefyd y byddai'n ystyried ymestyn yr Hawl i Wrthod yn Gyntaf (wedi'i gyfyngu i berchnogion fflat ar hyn o bryd) i gartrefu prydleswyr.
- 6.46 Gan mai un o anfanteision mwyaf sylweddol y brydles yw bod yr ased sydd gan y lesddeiliad yn lleihau dros amser, mae diwygiadau i wneud gallu'r lesddeiliad i naill ai gaffael y rhydd-ddaliad neu ymestyn y brydles yn haws, yn gyflymach ac yn fwy cost effeithiol yn arbennig o bwysig.

Comisiwn y Gyfraith ac rhyddfrentiau ac estyniadau prydles

- 6.47 Ystyriodd Comisiwn y Gyfraith ryddfrenio ac estyn prydles gyda'r bwriad o argymhell newidiadau i'r gyfraith yng Nghymru a Lloegr i'w gwneud hi'n haws i lesddeiliaid brynu eu rhydd-ddaliad neu ymestyn eu prydles.³²

³¹ Nid oes unrhyw gynigion cyfredol gan Gomisiwn y Gyfraith i ddiwygio'r hawl i wrthod yn gyntaf.

³² Ers i'r adroddiad hwn gael ei ddrafftio, mae Comisiwn y Gyfraith wedi cyhoeddi eu hadroddiadau terfynol.

- 6.48 Cyhoeddodd Comisiwn y Gyfraith bapur ymgynghori, *Perchnogaeth cartref lesddaliad: prynu eich rhydd-ddaliad neu ymestyn eich prydles* ym mis Medi 2018 (Comisiwn y Gyfraith, 2018b). Gwnaeth gynigion dros dro ar gyfer diwygio a ddyluniwyd i ddarparu cynllun newydd o feini prawf cymhwyso ar gyfer hawliau rhyddfrefnio, gwella a gwella'r hawliau rhyddfrefnio eu hunain, a darparu gweithdrefn unedig newydd ar gyfer pob hawliad.
- 6.49 Mae Comisiwn y Gyfraith yn gwneud cynigion dros dro radical yn ei bapur ymgynghori gan gynnwys:
- Hawl gyffredinol i estyniad prydles sydd ar gael i bob lesddeiliad, p'un a yw'n berchen ar dŷ neu fflat;
 - Hawl i lesddeiliaid gaffael rhydd-ddaliad adeilad yn unigol, neu adeilad neu ystâd gyda'i gilydd;
 - Hawl newydd i lesddeiliaid na chymerodd ran mewn grŵp blaenorol; a
 - Cedwir yr holl hawliau rhyddfrefnio presennol, er eu bod ar ffurf symlach.
- 6.50 Ym mis Ionawr 2020, yn dilyn dadansoddiad o ymatebion ymgynghoriadau, cyhoeddodd Comisiwn y Gyfraith ei adroddiad ar brisio rhyddfrefnio. Mae hwn yn nodi opsiynau i ostwng y pris sy'n daladwy gan lesddeiliaid wrth brynu'r rhydd-ddaliad neu ymestyn eu prydles (Comisiwn y Gyfraith, 2020a).
- 6.51 Nid yw'r adroddiad yn gwneud argymhelliad ynghylch sut y dylid cyfrif premiymau. Mae hyn oherwydd bod y penderfyniad ar ba opsiwn i'w weithredu yn fwy na chwestiwn cyfreithiol. Mae hefyd yn cynnwys ystyried polisi cymdeithasol a barn wleidyddol. Felly mae'n dod i'r casgliad bod y mater yn un i wleidyddion benderfynu arno.

- 6.52 Cyhoeddodd Comisiwn y Gyfraith adroddiadau ar weddill y materion rhyddfrefinio - rhesymoli, symleiddio ac ehangu'r hawliau rhyddfrefinio presennol a gwelliannau gweithdrefnol ar gyfer hawlio hawliau rhyddfrefinio - ar 21 Gorffennaf 2020 (Comisiwn y Gyfraith, 2020c).

Hawl i Reoli (RTM) - cyd-destun y polisi

- 6.53 Mae'r RTM - a gyflwynwyd yn Neddf Diwygio Cyfraith a Phrydlesol 2002 - wedi'i gynllunio i alluogi lesddeiliaid fflat i gymryd rheolaeth eu hadeilad gan eu galluogi er enghraifft i gymryd drosodd casglu a rheoli taliadau gwasanaeth. Mae'n hawl ar ei ben ei hun ond gall hefyd fod yn gam tuag at ryddfrefinio.
- 6.54 Bu llai o bobl yn defnyddio'r RTM nag y gellid bod wedi'i ddisgwyl o ystyried lefel y drafodaeth ynghylch materion yn ymwneud â phrydles. Mae Comisiwn y Gyfraith yn amcangyfrif mai dim ond tua 6000 o gwmnïau RTM sydd yng Nghymru a Lloegr allan o oddeutu 4 miliwn o eiddo prydlesol.³³
- 6.55 Gall hyn fod oherwydd meini prawf cyfreithiol sy'n cyfyngu ar argaeledd yr hawl; natur dechnegol y RTM a all arwain at anghydfodau cyfreithiol hirfaith; problemau costau cyfreithiol caffael yn cael eu talu gan RTMs; ac ansicrwydd ynghylch maint y rhwymedigaethau sy'n trosglwyddo i'r RTM.

Comisiwn y Gyfraith a'r Hawl i Reoli

- 6.56 Ystyriodd Comisiwn y Gyfraith y RTM gyda'r nod o wneud yr hawl yn haws, yn gyflymach ac yn fwy hygyrch i lesddeiliaid.³⁴

³³ Mae'r amcangyfrif hwn o niferoedd cwmnïau RTM ar gael ar wefan Comisiwn y Gyfraith: [tudalen prosiect RTM](#) (cyrchwyd ar 16 Ebrill 2020).

³⁴ Cyhoeddodd Comisiwn y Gyfraith ei Adroddiad ar RTM ar 21 Gorffennaf 2020 (Comisiwn y Gyfraith, 2020d).

6.57 Cyhoeddwyd papur ymgynghori Comisiwn y Gyfraith ar y RTM ym mis Ionawr 2019 (Comisiwn y Gyfraith, 2019). Roedd ei gynigion yn cynnwys:

- llacio'r meini prawf cymhwyso, fel y gallai tai prydlesol, ac adeiladau â mwy na 25% o le dibreswyl, fod yn gymwys ar gyfer y RTM;
- caniatáu RTM aml-adeilad ar ystadau;
- lleihau nifer yr hysbysiadau y mae'n rhaid i lesddeiliaid eu cyflwyno, a rhoi pŵer i'r tribiwnlys hepgor camgymeriadau gweithdrefnol;
- nodi rheolau cliriach ar gyfer trosglwyddo gwybodaeth am swyddogaethau rheoli, ac ar gyfer rheoli eiddo nad yw'n unigryw i'r fangre sy'n hawlio'r RTM; a
- ei gwneud yn ofynnol i bob parti ysgwyddo ei gostau ei hun o unrhyw gamau tribiwnlys a chwilota opsiynau ar gyfer costau'r landlord nad oedd yn rhai ymgyfreitha.

Yr hyn a ddangosodd data'r prosiect - hawliau statudol

6.58 Ni nododd cyfranogwyr y rhanddeiliaid unrhyw bryderon penodol yng Nghymru ynghylch rhyddfrefinio ac estyn prydles ond fe wnaethant awgrymu bod prisio yn llawer rhy gymhleth a bod angen ei ddiwygio. Nododd rhanddeiliaid a gymerodd ran fod rhyddfrefinio yn gymhleth ac yn anfforddiadwy a bod angen i breswylwyr fod yn drefnus ond mae llawer iawn o dystiolaeth nad yw hyn yn gweithio ar hyn o bryd. Fe wnaethant awgrymu y dylai'r broses statudol fod yn haws ac yn rhatach. Awgrymwyd hefyd nad yw lesddeiliaid yn ymwybodol iawn o'r fformiwla statudol ar gyfer rhyddfrefinio ac estyn pan roddir dyfynbrisiau gan rydd-ddeiliaid. Mae angen mwy o ymwybyddiaeth a gwelededd o'r fformiwla.

6.59 Gofynasom i ymatebwyr yr arolwg a oeddent yn gwybod pryd y dechreuodd a phrydlesu eu prydles. Mae hyn yn bwysig ar gyfer yr

hawliau statudol i ryddfrenio neu ymestyn. Ar gyfer y lesddeiliaid fflat a gymerodd ran nid oedd 28% (13 o 47) a lesddeiliaid tai 31% (9 allan o 29) yn gwybod dyddiad dechrau eu prydles; ac nid oedd 39% o lesddeiliaid fflat (18 o 46) a 45% (13 allan o 29) o lesddeiliaid tai yn gwybod pryd y daeth eu prydles i ben.

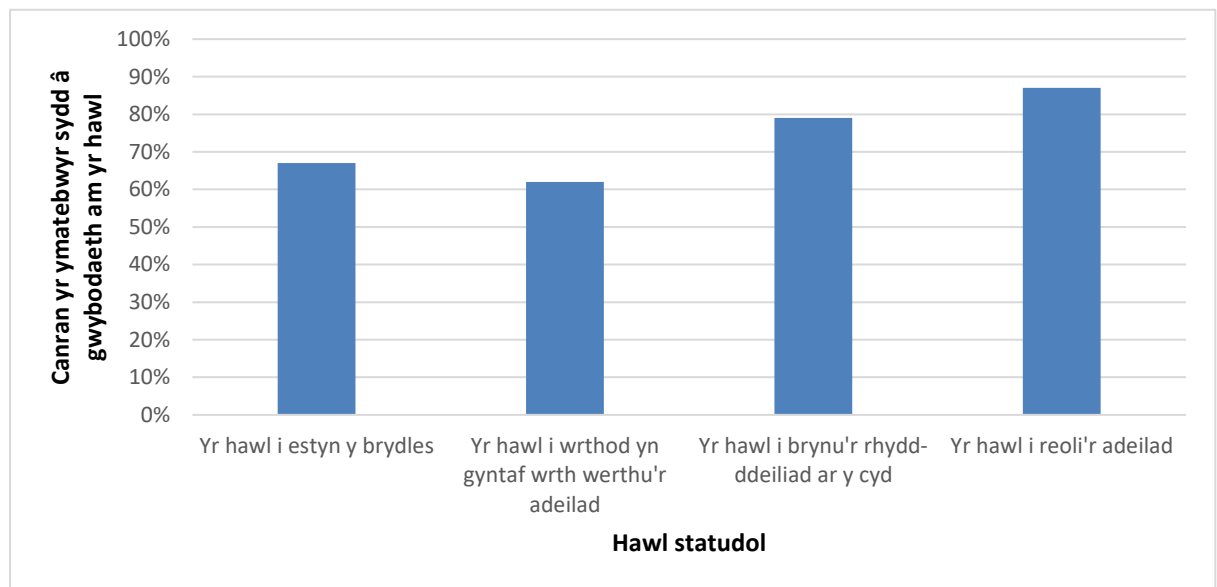
- 6.60 Roedd dros 60% o ymatebwyr (allan o 41) i'r arolwg yn gwybod am yr holl hawliau, ond yr hawl i wrthod cyntaf oedd y lleiaf hysbys (gweler Ffigur 6.01). Roedd 72% ohonyn nhw wedi ystyried defnyddio un o'r hawliau. Gan egluro pam, roedd yr ymatebion yn fwyaf tebygol o sôn am faterion rheoli. Roedd cyfranogwyr o'r farn bod prynu'r adeilad yn ddrud ac yn anodd.

'Roeddem am fod yn gyfrifol am y gwaith cynnal a chadw gan nad oedd unrhyw waith yn cael ei wneud. Rydym wedi ceisio prynu'r rhydd-ddaliad ond wedi cael anawsterau wrth geisio cyngor proffesiynol da. '

'Hoffem gael gwared ar y cwmni rheoli penodedig [...] a chael cwmni gonest a moesegol i'n rheoli. '

'Rhyddfrenio-oherwydd ar hyn o bryd nid ydym yn berchen ar unrhyw beth, dim ond cynnwys ein fflat. Fodd bynnag, i brynu'r brydles byddai angen 50% neu fwy o brydleswyr yn y bloc i wneud yr un peth. Mae'r hyn sy'n cael ei ystyried yn floc hefyd yn ansicr, ai dyma'r 8 fflat sy'n cyrraedd y drws cymunedol neu ai ef yw'r adeilad cyfan sydd â mwy o fflatiau. Hyd yma ni fu unrhyw awydd gan eraill i brynu'r brydles. Hawl i Reoli -eto, mae yna ddifaterwch o ran ymgymryd â gwaith neu fynd i fwy o gostau gan lesddeiliaid eraill, felly rydyn ni'n gaeth. '

Ffigur 6.1 Prydleswyr - gwybodaeth am hawliau statudol (%)



Ffynhonnell: Arolwg o lesddeiliaid fflat n=41

- 6.61 Ar gyfer lesddeiliaid tai mae llai o hawliau rhyddfrefinio. Mae eu hopsiynau wedi'u cyfyngu i'r hawl i brynu'r rhydd-ddaliad a'r hawl i ymestyn y brydles. 71% (n = Roedd 29) o lesddeiliaid tai a ymatebodd i'r arolwg yn gwybod am y cyntaf a 33% (n = 14) yr olaf. 62% (n = 25) wedi ystyried defnyddio'r hawliau, ond roedd 12% (n = 5) wedi cymryd unrhyw gamau. O'r rhain roedd 3 yn y broses o ryddfrefinio.
- 6.62 Gofynnwyd i ymatebwyr yr arolwg a oedd ganddynt brofiad o weithredu mewn cysylltiad â'u hawliau statudol. Roedd 40% wedi gweithredu - gyda pheth llwyddiant - bob amser mewn perthynas â'r RTM:

Cafwyd yr Hawl i Reoli'r datblygiad.

'RTM wedi'i sefydlu. Heriodd achos cyfreithiol rhydd-ddeiliad hyn & cyfaddawd yn y pen draw wedi'i gytuno. Wedi sefydlu cwmni rhyddfrefinio ar y cyd ond mae'n amlwg y gall Rhydd-ddeiliad ddefnyddio ei gryfder ariannol [i] lansio amddiffyniad cyfreithiol sy'n codi cost ymhell uwchlaw gwerth yr adeilad. '

6.63 Roedd ymatebwyr eraill yr arolwg yn y broses o gyfarwyddo cyfreithwyr neu roi cyllid at ei gilydd i fynd ar drywydd y RTM, ac roedd rhai wedi methu:

'Heriwyd. Dyfarnodd y tribiwnlys o blaid y strwythur rheoli presennol. '

'Fe gollon ni ... methu â fforddio parhau [LVT] dan fygythiad o lawer o ££££ [bunnoedd].'

6.64 Traean o'r holl gyfweleion (n=9) yn byw mewn eiddo a reolir gan y preswylwyr eu hunain. O'r rhain, roedd 5 cyfwelai wedi gwneud cais am y RTM trwy'r broses statudol ac wedi llwyddo i'w gael. Wrth ddadansoddi data'r cyfweiliad, daeth dwy thema glir i'r amlwg.

6.65 Yn gyntaf, er mwyn arfer eu RTM, roedd angen cryn dipyn o arbenigedd. P'un a oedd hyn arbenigedd proffesiynol presennol ymhlith lesddeiliaid sy'n preswyllo mewn blociau (ee cyfreithwyr, cyfrifwyr a rheolwyr eiddo) a oedd yn barod i gyflawni'r gwaith angenrheidiol i sefydlu'r cwmni RTM, neu ymchwil helaeth gan lesddeiliaid 'gweithredol' i ymgyswrtio â'r broses. Roedd yn amlwg o'r profiadau a rannwyd bod angen cryn dipyn o amser ac ymdrech i sefydlu a gweithredu cwmni RTM.

6.66 Yn ail, yr arbenigedd, a/neu efallai na fydd y sgiliau 'meddal' sy'n ofynnol i sefydlu a rhedeg cwmni rheoli effeithiol yn bodoli ym mhob eiddo prydlesol. At hynny, efallai y bydd diffyg parodrwydd ymhlith lesddeiliaid i ymgymryd â rolau o fewn y cwmnïau hyn i ganiatáu dosbarthiad teg o'r llwyth gwaith. Fel yr esboniodd un lesddeiliad mewn datblygiad ymddeol:

'[Ein oedran cyfartalog ar y pryd oedd, roedd yn hwyr yn yr wythdegau a dechrau'r nawdegau, wyddoch chi, mae iechyd ac egni pobl yn dirywio felly nid oedd llawer o bobl, neu os o gwbl, a oedd eisiau bod yn gyfarwyddwyr a chymryd y cyfrifoldebau

hynny. Rydym hefyd yn dal i fod y genhedlaeth lle na wnaeth menywod priod ddilyn gyrfa, nhw, fe wnaethant weithio o bosibl ond roedd yn fwy am ychydig bach o arian ychwanegol. Felly nid oes gennym o reidrwydd, o fewn y datblygiad, y math o sgiliau y byddai eu hangen arnom i ddod yn gyfarwyddwyr, ac ar wahân i hynny fel y dywedodd rhywun wrthyf unwaith "Rwyf wedi treulio fy holl fywyd yn gwneud hynny, nid wyf am wario fy ymddeoliad yn gwneud y math yna o beth hefyd "wyddoch chi. Felly nid ydym yn wirioneddol awyddus i wneud prosesawl i Reoli ond rydym bron yn cael ein gorfodi i mewn iddi oherwydd nad oes dewis arall. '

Prydleswr fflat, Caerdydd.

- 6.67 Nid oedd y RTM, ym marn rhai ymatebwyr i'r arolwg, yn ateb pob problem. Ar ôl cymryd drosodd rheolaeth eu heiddo, nododd rhai lesddeiliaid eu bod yn teimlo eu bod wedi eu gorlethu â maint y gwaith yr oedd yn rhaid iddynt ei wneud. Roedd y RTM hefyd wedi cael effaith sylweddol ar eu perthynas â lesddeiliaid eraill:

'[F]y nghwyn mwyaf am hyn i gyd yw bod gennym ymreolaeth yma fwy neu lai. Ond y gwir yw nad oes neb eisiau sefyll i fod yn gyfarwyddwr. Felly mae bron fel pan fyddwch chi'n rhoi'r rhodd rhyddfrenio i bobl nad ydyn nhw ei eisiau, maen nhw eisiau i rywun arall ei wneud drostyn nhw. Ac rydw i wedi dod o hyd yn aml, oherwydd rydw i wedi cael pobl yn y gorffennol yn rhygnu ymlaen ar fy nrws oherwydd maen nhw'n cael eu siwio am rent, ôl-ddyledion taliadau gwasanaeth a phopeth ac, wyddoch chi, cam-drin personol a phethau, mae'n rhaid i ni eu cymryd camau gorfodi a phopeth, nid yw'n rhywbeth yr wyf yn argymhell bod pobl yn ei wneud yn ysgafn. '

Prydleswr fflat, Caerdydd.

Fforffedu

Y cyd-destun polisi

- 6.68 Ychydig o ystyriaeth a roddwyd i fforffedu (hawl landlord i adfeddiannu'r eiddo yn dilyn torri cyfamod gan y prydlesai) yn y ddogfennaeth bolisi a astudiwyd.
- 6.69 Fodd bynnag, ystyriodd Adroddiad Pwyllgor Cymunedau Tai a Llywodraeth Leol Tŷ'r Cyffredin Diwygio Prydles (Tŷ'r Cyffredin, 2019), ac argymhellodd y dylid gweithredu cynigion 2006 Comisiwn y Gyfraith i ddiwygio'r gyfraith ar fforffedu yng Nghymru a Lloegr.
- 6.70 I grynhoi, roedd y cynigion hynny'n awgrymu moderneiddio'r gyfraith fforffedu gan olygu y byddai gan lysoedd ystod o rwymedïau cymesur a phriodol ar gael iddynt ar gyfer torri cyfamod gan denant. Byddai'r gymysgedd gymhleth gyfredol o statud, cyfraith gwlad a gofynion gweithdrefnol yn cael ei disodli gan gynllun statudol syml. Nid yw'r diwygiadau wedi'u gweithredu hyd yma.³⁵
- 6.71 **Gwnaed argymhelliad ym mhennod 7 y dylid gweithredu cynigion Comisiwn y Gyfraith ar ddiwygio fforffedu fel rhan o brosiect diwygio ehangach (Argymhelliad 3 (v)).**

Yr hyn a ddangosodd data'r prosiect - fforffedu

- 6.72 Nid oedd cyfranogwyr y rhanddeiliaid yn credu bod unrhyw faterion penodol yn ymwneud â fforffedu yng Nghymru. Awgrymwyd ei fod yn ddatrysiad llym iawn a oedd bron bob amser yn anghymesur â hawliad y landlord. Ar y llaw arall, fe wnaethant awgrymu ei bod bron yn amhosibl argyhoeddi barnwr i ddyfarnu fforffedu. Awgrymodd rhai rhanddeiliaid y dylid dileu fforffedu ar gyfer prydlesi preswyl tra bod eraill o'r farn y dylid ei reoli'n fwy. Awgrymodd y rhai a oedd o blaid ei

³⁵ Gweler am y cynigion yn llawn, *Terfynu Tenantiaethau ar gyfer Diffyg Tenantiaid*, Cm 6946, Comisiwn y Gyfraith (2006).

ddileu na fyddai'n cynhyrfu'r cydbwysedd rhwng landlord a thenant gan fod gan y landlord fynediad at berfformiad penodol fel rhwymedi ar wahân. Mae gorchymyn i orfodi perfformiad bron bob amser yn ddatrysiad mwy addas. Yn achos ôl-ddyledion, bydd benthycwyr bron bob amser yn talu hyn ac yn ychwanegu at ôl-ddyledion benthyciwr. Nododd rhanddeiliaid fod problemau fforffedu wedi gwella trwy gyfranogiad yr LVT. Tynnodd y rhai a oedd o blaid dull mwy rheoledig sylw at y ffaith pe na fyddai fforffedu yn opsiwn i landlordiaid na fyddai unrhyw fodd i orfodi'r lesddeiliad i weithredu. Awgrymwyd na fyddai buddsoddwyr yn buddsoddi heb y posibilrwydd o fforffedu.

- 6.73 Nid oedd mater fforffedu yn ymddangos yn sylweddol yn y data empirig. Ni chafodd ei grybwyll gan ymatebwyr yr arolwg, a dim ond tri chyfwelai (11%) dangos ymwybyddiaeth o'r hawl i fforffedu (3 allan o 27).

Crynodeb

- 6.74 Mae cydradd-ddaliad yn bodoli yn y gyfraith fel ffurf deiliadaeth amgen i brydles. Mae'n cynnig y potensial i fynd i'r afael â llawer o'r materion sy'n gynhenid yn y fframwaith prydlesol, megis ei natur fel ased sy'n gwastraffu. Fodd bynnag, mae'r nifer sy'n ei dderbyn hyd yn hyn wedi bod yn gyfyngedig iawn. Mae Comisiwn y Gyfraith wedi bod yn gweithio ar gynigion i fynd i'r afael â hyn.
- 6.75 Er bod cyfranogwyr yn yr ymarfer empirig yn gyffredinol gadarnhaol am botensial perchnogaeth cydradd-ddaliad, cydnabuwyd bod angen mäs critigol o bobl a sgiliau er mwyn gweithredu cydradd-ddaliad yn ei ffurf bresennol o fewn datblygiadau presennol.
- 6.76 O ran tai prydlesol, y consensws rhwng rhanddeiliaid a gymerodd ran a chyfranogwyr cyfweiliad oedd bod defnyddio lesddaliad ar gyfer anheddau o'r fath yn amhriodol. Cefnogwyd symudiadau diweddar gan Lywodraeth Cymru i dynnu cymorth Cymorth i Brynu - Cymru o dai prydlesol gan gyfranogwyr yr ymchwil hon.

- 6.77 Mae'n debygol y bydd cyfranogwyr y prosiect ymchwil hwn yn croesawu argymhellion Comisiwn y Gyfraith (Comisiwn y Gyfraith, 2020), a oedd yn galaru am gymhlethdod materion fel y fformwlâu prisio a ddefnyddir ar gyfer rhyddfrenio ar y cyd.
- 6.78 Roedd y data empirig yn y prosiect hwn yn awgrymu y gall trosglwyddo rheolaeth neu reolaeth i breswylwyr gael effaith gadarnhaol ar reoli datblygiadau prydlesol. Fodd bynnag, roedd cyfranogwyr yr ymchwil yn cydnabod nad yw'n ateb pob problem. Mae'n dibynnu ar ymrwymiad amser sylweddol ymhlith prydleswyr ac argaeledd rhai sgiliau proffesiynol a 'meddal' i alluogi ei weithredu'n iawn.

7. Casgliadau

Cyflwyniad

- 7.1 Gofynnodd Llywodraeth Cymru i'r tîm ymchwil ateb y cwestiynau canlynol:
- Beth ydym ni'n ei wybod am berchnogaeth brydlesol yng Nghymru?
 - Beth yw barn a phrofiadau lesddeiliaid o brynu a byw mewn eiddo prydlesol?
 - Beth yw manteision/anfanteision o fod yn berchen ar eiddo prydlesol?
 - Beth yw barn rhanddeiliaid ar brydles?
- 7.2 Cynhaliodd y tîm adolygiad trylwyr o'r polisi cyfredol, llenyddiaeth gyfreithiol ac academaidd, dadansoddiad meintiol o ddata'r Gofrestrfa Tir, dadansoddiad o sampl o brydlesi a gwaith ansoddol gan gynnwys rhai grwpiau ffocws bach gyda rhai cyfreithwyr eiddo ac asiantau eiddo, ac arolwg ar-lein o lesddeiliaid a nifer o gyfweiliadau ffôn manwl gyda lesddeiliaid.
- 7.3 Fel yn y penodau uchod, mae'r casgliadau'n tynnu ar yr ymarfer meintiol a'r gwaith ansoddol (gan lesddeiliaid a rhanddeiliaid sy'n cymryd rhan), ynghyd â'r adolygiad gwybodaeth i archwilio profiadau a gwybodaeth am brynu a byw mewn eiddo prydlesol i ddarparu golwg gron sy'n integreiddio arbenigedd. a phrofiad.

Beth ydym ni'n ei wybod am berchnogaeth brydlesol yng Nghymru?

- 7.4 Y dystiolaeth o'r dadansoddiad meintiol yw bod nifer yr eiddo prydlesol yng Nghymru oddeutu 16% o'r holl eiddo - tua 235,000 o eiddo i raddau helaeth. Mae Data a Dalwyd â Phris y Gofrestrfa Tir yn nodi bod prydlesi yn cyfrif am 12% o'r holl drafodion eiddo yng Nghymru gan

gynnwys ail-werthu, gyda'r mwyafrif o'r trafodion hyn (64.3%) cynnwys fflatiau.

- 7.5 Mae'n ymddangos bod mwy o eiddo prydlesol yn gyffredinol mewn cytreffi poblog iawn, gyda Chaerdydd ac Abertawe yn 'fannau problemus' Cymru ar gyfer trafodion prydlesol. Mae'r canfyddiadau hyn yn cyd-fynd â'r llenyddiaeth ehangach ar ddefnyddio lesddaliadau, gan gynnwys Easthope et al. (2014), sy'n dod i'r casgliad bod eiddo aml-deitl wedi dod yn ymateb cynllunio safonol i fwy o drefoli a dwysáu trefol.
- 7.6 Mae'r canfyddiadau uchod ar berchnogaeth brydlesol yng Nghymru yn seiliedig ar ddata na chasglwyd yn benodol i feintioli nifer yr eiddo prydlesol yng Nghymru. Mae hyn yn golygu bod y data'n amrwd, felly er enghraifft nid yw o reidrwydd yn adlewyrchu sefyllfaoedd lle mae rhyddfrefinio wedi digwydd, nac yn disgrifio'n gywir eiddo fel prydles lle mae perchennog rhydd-ddaliadol wedi trosi eiddo yn fflatiau prydlesol.
- 7.7 Mae tai prydles yn cynnwys cyfran fwy o'r farchnad brydlesol mewn ardaloedd sydd ag etifeddiaeth lofaol. Yn gyffredinol mae cartrefi lesddaliad yn rhatach na chartrefi rhydd-ddaliadol ond mae cysylltiad gwan rhwng mynychder prydlesol a mynegeion amddifadedd. Nid oes tystiolaeth bod rhenti tir uchel na thelerau prydles beichus yn effeithio ar brisiau eiddo prydlesol er bod peth tystiolaeth y gallant effeithio ar gael cyllid morgais.

Prynu a byw mewn eiddo prydlesol

- 7.8 Mae'r ymchwili empirig yn awgrymu nad yw sefyllfa lesddeiliaid yng Nghymru yn sylweddol wahanol i'r hyn a ddatgelwyd gan ymchwiliadau i ddeiliadaeth brydlesol yn Lloegr. Yn gyffredinol, roedd lesddeiliaid yn anfodlon. Archwilir y materion yn fanylach isod.

Tai prydles

- 7.9 Roedd consensws cryf ynghylch yr angen i roi diwedd ar dai sy'n cael eu gwerthu ar brydles yn yr adroddiadau a ystyriwyd ym mhennod 3 ac adleisiwyd hyn ar draws y data ansoddol. Bu dirywiad diweddar yng ngwerthiant tai prydlesol adeiladau newydd gan ddangos effeithiolrwydd ymyriadau Llywodraeth Cymru (gweler para. 1.3). Yn gyffredinol, wrth ystyried profiadau o brynu (pennod 4) a byw mewn eiddo prydlesol (pennod 5), roedd lesddeiliaid tai yn fwy anfodlon na'r rhai sy'n meddiannu fflatiau.

Profiadau prynu

- 7.10 Ym mhennod 3 nodwyd bod dulliau llywodraethol yng Nghymru yn ogystal ag yn Lloegr yn ffafrio mesurau sy'n canolbwyntio ar brydleswyr mewn ymateb i broblemau prydlesol. Mae mesurau o'r fath wedi'u cynllunio i fynd i'r afael â'r anghydbwysedd gwybodaeth rhwng y prynwr a'r gwerthwr. Mae arolygon defnyddwyr ledled y DU o lesddeiliaid yn dangos na roddodd trawsgludwyr gyngor digonol i lesddeiliaid ar y pwynt prynu. Mae consensws cyffredinol ymhlith llunwyr polisi yn ogystal ag ymhlith y rhai a arolygwyd gennym ynghylch yr angen i wella ansawdd y wybodaeth sydd ar gael i brynwyr prydlesol, yn ogystal â phroffesiynoldeb y rhai sy'n ymwneud â thrafodion prydlesol a'r rhai sy'n ymwneud â rheoli eiddo prydlesol.
- 7.11 Awgrymodd y gwaith empirig gyda rhanddeiliaid fod y grŵp hwn yn teimlo bod materion gyda'r ddeiliadaeth brydlesol yn canolbwyntio ar anghymesureddau gwybodaeth, arferion camdriniol a materion enw da cysylltiedig.
- 7.12 Derbyniodd rhanddeiliaid fod enw da'r sector wedi'i ddifrodi ond roeddent yn teimlo bod hyn yn bennaf oherwydd arferion camdriniol. Fe wnaethant roi pwyslais ar yr angen i amddiffyn defnyddwyr trwy rôl gynyddol i gyfreithwyr ond roeddent yn teimlo mai'r broblem graidd gyda'r ddeiliadaeth oedd nad oedd lesddeiliaid yn gwerthfawrogi'r sefyllfa gyfreithiol sylfaenol wrth brynu.

- 7.13 Nododd y tîm ymchwil y datgysylltiad rhwng barn rhanddeiliaid a barn y lesddeiliaid a arolygwyd ac a gyfwelwyd. Nododd hefyd fod y llenyddiaeth polisi, yn enwedig adroddiadau rheoleiddio gweithgor asiantau eiddo (Best, 2019) a'r CMA (2020) yn fwy beirniadol o arferion yn y sector. Gellid dadlau bod y rhai sy'n cael eu buddsoddi'n broffesiynol yn y system gyfredol, ac sy'n gwbl gyfarwydd â hi, yn fwy tebygol o gefnogi'r status quo.
- 7.14 Mae'r arolwg a'r cyfweiliadau a drafodwyd ym mhennod 4 yn datgelu, er bod y rhan fwyaf o lesddeiliaid yn deall eu bod yn prynu prydles a bod gwahaniaeth cyfreithiol rhwng deiliadaeth lesddaliad a rhydd-ddaliad, roedd diffyg gwerthfawrogiad *ansoddol* o hyd o'r hyn y mae bod yn lesddeiliad yn ei olygu a beth fyddai realiti byw preswyllo mewn eiddo prydlesol yn ei olygu. Trafodir hyn ymhellach isod wrth ystyried yr hyn a ddatgelodd yr ymchwil am brofiadau o fyw mewn eiddo prydlesol.
- 7.15 Dangosodd y cyfweiliadau ei bod yn aml yn anodd i lesddeiliaid cyfranogi ddeall y strwythurau rheoli mewn llawer o drefniadau prydlesol. Cadarnhaodd y dadansoddiad o delerau prydles fod trefniadau rheoli yn aml yn gymhleth ac yn brin o dryloywder. Mae awgrym y gallai trefniadau rheoli gael eu hesbonio'n well ar ffurf diagram yn hytrach nag mewn geiriau. At ei gilydd, roedd telerau prydles yn anodd eu deall a'u hysgrifennu mewn iaith gymhleth. Roedd hyn yr un mor wir am y prydlesi diweddaraf a ystyriwyd â'r prydlesi hyn.

Cyngor a chefnogaeth

- 7.16 Roedd y gyfradd ymateb ar gyfer yr arolwg a chyfweiliadau dilynol yn is na'r hyn a ragwelwyd fel rhan o'r dyluniad ymchwil cychwynnol. Mae astudiaethau blaenorol, gan gynnwys *Arolwg Prydles Cenedlaethol 2016*, wedi derbyn cyfran lai o ymatebion gan lesddeiliaid Cymru. Barn y tîm ymchwil yw bod hyn yn dangos diffyg ymgysylltiad cyffredinol â'r materion, o'i gymharu â lesddeiliaid yn Lloegr. Gall hyn dynnu sylw at yr angen am ymdrechion polisi i gefnogi ymgysylltu a rhwydweithio.

- 7.17 Ystyriodd ein hymchwil gefnogaeth i lesddeiliaid. Datgelodd, pan ofynnodd y lesddeiliaid a gymerodd ran, eu bod wedi ceisio cefnogaeth gan LEASE. Fodd bynnag, roedd tystiolaeth hefyd o ddibyniaeth gynyddol ar sianeli cymorth cynyddol anffurfiol, gan gynnwys defnyddio'r cyfryngau cymdeithasol gan gyrff ymgyrchu fel y Bartneriaeth Gwybodaeth Prydlesol a'r Ymgyrch Brydlesol Genedlaethol.

Profiadau o fyw mewn eiddo prydlesol

Termau beichus

- 7.18 Yn yr adroddiadau a ystyriwyd ym mhennod 3, roedd consensws cryf ar yr angen i atal rhenti tir beichus a thelerau prydles beichus eraill. Rhoddodd adroddiad dros dro y CMA rai arwyddion defnyddiol ynghylch yr hyn a allai fod yn derm 'beichus' o fewn prydles.
- 7.19 Nid oedd unrhyw reswm amlwg dros y gwahaniaeth yn y rhenti tir yn y prydlesi a ddarperir i'r tîm ymchwil. Codwyd pryderon gan yr arolwg a chyfweld cyfranogwyr ynghylch lefel y rhenti tir a godwyd, ac roedd llawer o randdeiliaid a gymerodd ran yn ffafrio rhenti yir enwol neu rhent hedyn pupur. Fodd bynnag, roedd rhanddeiliaid eraill a gymerodd ran yn poeni am amddiffyn buddsoddiad rhydd-ddaliadol sefydliadol. Mae'n bwysig nodi bod adroddiad dros dro y CMA wedi mynegi amheuan ynghylch codiadau mynegai-gysylltiedig mewn rhent tir, er bod y rhanddeiliaid yn y gwaith empirig hwn yn fodlon bod y rhain yn dderbyniol.

Taliadau gwasanaeth a ffioedd caniatâd

- 7.20 Mae'r data o'r ymchwil hon a'r arolygon defnyddwyr yn dangos cryn anfodlonrwydd â thaliadau gwasanaeth. Yn aml mae diffyg tryloywder ynghylch taliadau gwasanaeth, gan fod prydleswyr yn gweld taliadau cynyddol heb unrhyw dystiolaeth o werth ychwanegol na'r angen am

godiadau o'r fath. Mae cryn rwystredigaeth hefyd gyda'r hyn y mae lesddeiliaid yn ei ystyried yn ffioedd caniatâd diangen.

Perthynas broffesiynol

- 7.21 Mae arolygon defnyddwyr hefyd yn dangos anfodlonrwydd helaeth â phrydles. Awgrymodd y data y gallai'r diffyg ymddiriedaeth a hyder ymwneud â materion perthynol ehangach rhwng rhydd-ddeiliaid, lesddeiliaid ac asiantau rheoli. Mae'r tîm ymchwil o'r farn bod angen i'r holl weithwyr proffesiynol - cyfreithwyr, gwerthwyr tai, asiantau rheoli, datblygwyr ac ati - sy'n ymwneud â phrydles ac ennill incwm ohono, chwarae mwy o ran wrth gynyddu hyder prydleswyr ac ymddiriedaeth mewn deiliadaeth brydlesol.
- 7.22 Un broblem a amlygwyd gan yr ymchwil hon yw'r berthynas rhwng lesddeiliaid ac asiantau rheoli. Yn gyffredinol, dewisir asiantau rheoli gan rydd-ddeiliaid ond telir amdanynt gan lesddeiliaid. Yn ddealladwy, hoffai lesddalwyr gael mwy o lais wrth benodi asiantau rheoli.
- 7.23 Mae'r data empirig yn awgrymu y gall trosglwyddo rheolaeth neu reolaeth i breswylwyr fod o ddefnydd yma ynghyd â symudiadau i wneud RTM ac rhyddfrenio ar y cyd yn symlach ac yn rhatach. Gall y rhain wella a galluogi'r rheolaeth y mae lesddeiliaid yn dymuno ei harfer dros yr eiddo.
- 7.24 Fodd bynnag, nid yw perchnogaeth/rheolaeth ar y cyd yn ateb pob problem. Mae'r Hawl i Reoli a rhyddfrenio ar y cyd yn dibynnu ar ymrwymiad amser sylweddol ymhlith prydleswyr ac argaeledd rhai sgiliau proffesiynol a 'meddal' i alluogi ei weithredu'n iawn.
- 7.25 Mae'r llenyddiaeth yn cadarnhau bod y gofynion a roddir ar rheolwyr/cyfarwyddwyr lesddeiliad yn broblem sylweddol o fewn y sector ac mae angen ymyriadau polisi i gefnogi'r lesddeiliaid hyn. Hyd y oed os symudir i cydradd-ddaliad, bydd y broblem hon yn parhau.

Mae rheoli adeiladau aml-berchnogaeth, beth bynnag yw'r ffurf gyfreithiol, yn waith caled.

Terfynau diwygiadau cyfreithiol

- 7.26 Yn hollol ddealladwy, galwodd lesddeiliaid a gymerodd ran am fwy o reolaeth dros eu heiddo. Mae deddfwriaeth yn cael ei ystyried yn ymarfer wrth ail-gydbwyso hawliau rhwng lesddeiliad a rhydd-ddeiliad ac mae nifer o'r argymhellion o'r ymchwil hon yn cymeradwyo hawliau cynyddol i lesddeiliaid.
- 7.27 Fodd bynnag, dangosodd y data o'r ymchwil hon fod yn rhan o Hawl i Reoli a/neu roedd deall beth yw prydles mewn termau cyfreithiol yn annigonol i helpu pobl i ddeall y profiad o fyw o ddydd i ddydd . Mae angen egluro realiti byw mewn eiddo aml-berchnogaeth. Mae dealltwriaeth gyffredin o berchnogaeth cartref yn tueddu i adlewyrchu perchnogaeth rydd-ddaliol ac awgrymu rheolaeth bron yn llwyr dros fyw yn yr eiddo. Mae'r tîm ymchwil wedi nodi yn y llenyddiaeth ac yn ystod cyfweiliadau bod rhethreg perchnogaeth fel rheolaeth lwyr yn bwerus iawn ac y bydd bron yn anochel yn arwain at siom mewn eiddo prydlesol.
- 7.28 Nid yw maint y rheolaeth y mae rhydd-ddeiliaid yn ei gael ar gael mewn eiddo prydlesol. Er bod prydleswyr yn berchen ar eu cartrefi, maent yn rhannu rheolaeth gyda'r rhydd-ddeiliad ac, oherwydd anghydraddoldebau hanesyddol a strwythurol, mae'n annhebygol y bydd y rheolaeth a rennir ar sail gyfartal.
- 7.29 Yn ogystal, hyd yn oed os yw diwygio'r gyfraith yn mynd i'r afael ag anghydbwysedd pŵer rhwng rhydd-ddeiliad a lesddeiliad, neu hyd yn oed os yw'r prydlesai yn rhyddfrefinio neu'n trosi'n gydradd-ddaliad, ni all unrhyw berchennog unigol cartref mewn eiddo aml-berchnogaeth gael rheolaeth lwyr. Yn anochel, bydd cyfrifoldebau a rennir am gynnal

a chadw'r eiddo a chyfyngiadau ar ei ddefnyddio i sicrhau'r mwynhad mwyaf posibl ar y cyd o'r eiddo.

- 7.30 Bydd yn rhaid i ymyriadau polisi ystyried yr angen i gydbwysu mwy o ymreolaeth lesddeiliad unigol â'r angen i sicrhau bod buddiannau cyfunol pawb sydd â rhan yn yr adeilad neu'r datblygiad yn cael eu gwarchod.
- 7.31 Felly, yn ogystal â mynd i'r afael â'r anghydbwysedd hawliau rhwng lesddeiliaid a rhydd-ddeiliaid mae angen dull mwy cyfannol o reoli a llywodraethu eiddo prydlesol.
- 7.32 Byddai'r tîm ymchwil yn awgrymu bod angen dull sy'n mynd y tu hwnt i ymateb i ofynion lesddeiliaid. Er enghraifft:
- (a) rhethreg newydd ynghylch rhannu cyfrifoldeb am y canlyniadau gorau ar gyfer adeiladu/datblygu, yn hytrach na chasglu a rheoli cyfoeth unigol.
 - (b) math o reoliad sy'n adlewyrchu cylch bywyd adeilad aml-berchnogaeth.
 - (c) prawfesur adeiladau yn y dyfodol, megis digon o hyblygrwydd i alluogi gwelliannau effeithlonrwydd ynni neu ymatebion i ddiffygion adeiladau; a
 - (d) alinio a bodlonrwydd rheoleiddio cyfraith gyhoeddus adeiladau trwy ee, caniatâd cynllunio a'r lechyd Tai & System Sgorio Diogelwch, gyda rheoleiddio preifat trwy gyfundrefnau prydlesol neu gydradd-daliad.
- 7.33 Byddai hyn yn gofyn am arloesi polisi. Byddai'n dod â'r cylch polisi adweithiol lle mae'n ymddangos bod diwygio lesddaliad yn cael ei ddal, a byddai'n paratoi Cymru ar gyfer y dyfodol. Fel y nododd y data ym mhennod 2, mae fflatiau mewn adeiladau aml-berchnogaeth yng

Nghymru yn debygol o fod o arwyddocâd cynyddol mewn amgylcheddau trefol.

Datrys anghydfod

- 7.34 Mae'r data o'r prosiect hwn hefyd yn awgrymu mai prin oedd y wybodaeth am yr LVT neu hyder yn y ddarpariaeth datrys anghydfodau eraill megis gweithdrefnau cwyno, ombwdsmon ac ati. Mae hyn yn bryder gan fod datrys anghydfod yn effeithiol yn rhagofyniad ar gyfer hyder yn y ddeiliadaeth.
- 7.35 Dylid nodi mai profiad cyfyngedig o'r LVT oedd gan gyfranogwyr prydleswyr yn yr ymchwil. Er mwyn gwella effeithiolrwydd datrys anghydfodau ar gyfer lesddeiliaid, a pherchnogion eraill mewn eiddo aml-berchnogaeth, mae'r tîm ymchwil yn awgrymu y byddai ymchwil bellach sy'n canolbwyntio ar brofiadau lesddeiliaid a chyfarwyddwyr RTMs a chwmnïau rhydd-ddaliadol sy'n defnyddio'r LVT o fudd.

Beth yw manteision/anfanteision o fod yn berchen ar eiddo prydlesol?

Anawsterau dod i gasgliadau cyffredinol

- 7.36 Byddai'r llenyddiaeth yn awgrymu nad oes y fath beth â lesddeiliad nodweddiadol ac mae'r prosiect ymchwil hwn yn cadarnhau hynny. Nid oedd tystiolaeth ychwaith bod lesddeiliaid wedi gwneud dewisiadau gweithredol i brynu eiddo prydlesol fel y *cyfryw*. Mae pobl yn prynu prydlesi am amryw resymau:
- Lleoliad.
 - Diogelwch (gan gynnwys cyfrifoldeb am atgyweiriadau allanol).
 - Math o dai (fflat).
 - Gosodiad – ymddeol/ wedi'i gefnogi .

Manteision

- 7.37 Mantais perchnogaeth lesddaliad fflatiau yw ei fod yn galluogi perchnogaeth mewn eiddo amlfeddiannaeth. Roedd lesddalwyr fflatiau a gafodd eu cyfweld ar gyfer yr ymchwil hon eisiau a disgwyl iddynt fod yn berchnogion eiddo. Nid yw'n ymddangos bod unrhyw fanteision o fod yn berchen ar dŷ prydlesol yn seiliedig ar yr ymchwil hon.

Anfanteision

- 7.38 Mae Comisiwn y Gyfraith yn nodi dwy anfantis allweddol prydlesol:
- Mae'r brydles yn ased sy'n gwastraffu.
 - Nid yw lesddalwyr yn profi'r rhyddid a'r rheolaethau y maent yn eu cysylltu â pherchnogaeth eiddo.
- 7.39 Adlewyrchwyd y rhain ym mhrofiad ymatebwyr i'r arolwg a chyfweliadau ffôn. Awgrymodd llawer o ymatebwyr nad oeddent wedi deall bod prydlesi yn bodoli fel ased dibrisio neu wastraffu. Fe wnaethant gwyno am eu diffyg rheolaeth.
- 7.40 At ei gilydd, dangosodd yr ymchwil hon fod diffyg ymddiriedaeth a hyder yn y deiliadaeth yng Nghymru. Gellir priodoli hyn i wahaniaeth rhwng disgwyliadau a realiti'r brydles fel ased, sy'n cael effaith sylweddol ar werth eiddo prydlesol a gallu prydlesai i werthu eu heiddo.
- 7.41 Bydd gwaith Comisiwn y Gyfraith ar ryddfrenio a diwygio'r RTM yn mynd rhywfaint o'r ffordd tuag at ymateb i'r anfanteision hyn. Fodd bynnag, efallai y bydd angen symudiadau polisi mwy radical i ddelio â'r anghydbwysedd pŵer parhaus o fewn prydlesoedd a'r diffyg hyblygrwydd o ran deiliadaeth brydlesol.

Cydradd-ddaliad

- 7.42 Mae cydradd-ddaliad yn bodoli yn y gyfraith fel ffurf deiliadaeth amgen i brydles. Mae'n cynnig y potensial i fynd i'r afael â llawer o'r materion sy'n gynhenid yn y fframwaith prydlesol, megis ei natur fel ased sy'n

gwastraffu. Fodd bynnag, mae'r nifer sy'n ei dderbyn hyd yma wedi bod yn gyfyngedig yng Nghymru a Lloegr. Yn ddiweddar, mae Comisiwn y Gyfraith wedi cyhoeddi cynigion i fynd i'r afael â hyn.

- 7.43 Er bod cyfranogwyr yn y cyfweiliadau empirig, a oedd yn ymwybodol ohono, yn gadarnhaol ar y cyfan ynghylch potensial perchnogaeth cydradd-ddaliad, roedd cydnabyddiaeth bod angen mäs critigol o bobl a sgiliau i weithredu cydradd-ddaliad yn ei ffurf bresennol o fewn datblygiadau presennol.
- 7.44 Hyd yn oed os daw cydradd-ddaliad yn fwy eang, bydd angen amddiffyniadau defnyddwyr ac addysg a hyfforddiant o hyd i'r rheini sy'n ymwneud â'r cydradd-ddaliad.
- 7.45 Mae'r tîm ymchwil yn poeni am oblygiadau cael dau fath o ddeiliadaeth ar gyfer adeiladau aml-berchnogaeth os daw cydradd-ddaliad yn fwy cyffredin. **Mae angen modelu economaidd o'r canlyniadau ar gyfer gwerth eiddo mewn amgylchiadau o'r fath. Efallai y bydd Llywodraeth Cymru am dynnu ar brofiadau yn Seland Newydd lle mae perchnogaeth lesddaliad a theitl uned (cyfwerth â Seland Newydd) yn bodoli ochr yn ochr (Argymhelliaid 6).**

Argymhellion

- 7.46 Mae'r adroddiad hwn yn cymeradwyo argymhellion y Grŵp Tasg a Gorffen (TFG 2019) (para 3.21 - 3.31) sy'n adlewyrchu canfyddiadau'r ymchwil hon. Mae'n cefnogi argymhellion ar gyfer addysg a hyfforddiant darpar brynwyr, proffesiynoli cynyddol rheolwyr eiddo ac ar gyfer mwy o dryloywder mewn materion prydlesol.
- 7.47 Mae hefyd yn cymeradwyo adroddiad dros dro ac argymhellion y CMA (CMA 2020) (para 3.53 - 3.62) a byddai'n awgrymu bod Llywodraeth Cymru yn ymgysylltu â'i gwaith parhaus fel sy'n briodol.
- 7.48 Mae'r argymhellion manwl a gynhwysir wrth reoleiddio gweithgor asiantau eiddo (Best, 2019) (para 3.42 - 3.52) gyda'r nod o wella

prosesau ar gyfer taliadau a godir ar lesddeiliaid a phroffesiynoldeb asiantau hefyd yn cael eu cymeradwyo. Byddai'r tîm ymchwil yn cymeradwyo'n arbennig bwysigrwydd ffurflen safonol orfodol ar gyfer taliadau gwasanaeth a fyddai'n cynnwys gwybodaeth helaeth a chodau costau safonol, cronfeydd suddo gorfodol a chyfyngiadau ar ffioedd caniatâd.

7.49 Yn ogystal, mae'r tîm ymchwil yn gwneud yr argymhellion canlynol:

Argymhelliad 1. Dylai Llywodraeth Cymru ystyried mecanwaith sy'n meintioli ac yn cofnodi dosbarthiad cartrefi prydlesol yng Nghymru yn gywir (para 2.5). Byddai hyn yn galluogi adnabod tueddiadau newydd mewn prydles yn well a gallai atal problemau rhag dod i'r amlwg yn y dyfodol.

Argymhelliad 2. Dylai Llywodraeth Cymru ystyried sut i adeiladu rhwydwaith o lesddeiliaid. Gellid cyflawni hyn o bosibl trwy'r sefydliadau presennol, a gallai helpu i wella gwybodaeth am hawliau a chyfrifoldebau prydleswyr yng Nghymru (para 5.47).

Argymhelliad 3. Dylai Llywodraeth Cymru ystyried rhai diwygiadau cyfraith ychwanegol a nodwyd gan yr ymchwil hon nad ydynt wedi'u nodi'n benodol yng ngwaith cyfredol Comisiwn y Gyfraith a fyddai hefyd yn gwella hawliau lesddeiliaid. Gallai prosiect o'r fath gynnwys:

- (i) symleiddio a moderneiddio telerau prydles a gwella'r mecanweithiau cyfreithiol i gael gwared ar gyfyngiadau sydd wedi dyddio. Byddai hyn yn gwella hygyrchedd dogfennau prydlesol ac yn galluogi mewnosod telerau mwy modern mewn prydlesi (para 5.65).
- (ii) mandadu prydlesi templed ar gyfer datblygiadau newydd a allai, er enghraifft, gynnwys cynrychioliadau diagramatig o strwythurau rheoli (para 4.50).

- (iii) datblygu adroddiad gorfodol ar eiddo prydlesol yn unol ag adroddiadau teitl strata yn Awstralia (para 3.124 - 3.125).
- (iv) cryfhau gofynion ymgynghori ar waith mawr, gan roi mwy o lais i brydleswyr ym mha waith y dylid ei wneud gan bwy ac ar ba gost (para 3.92)
- (v) gweithredu cynigion blaenorol Comisiwn y Gyfraith i ddiwygio'r gyfraith ar fforffedu (para 6.71).

Argymhelliad 4. Dylai Llywodraeth Cymru ystyried yr angen am ymchwil bellach i ddeall effeithiolrwydd y system gyfredol o ddatrys anghydfodau, gan gynnwys yr LVT, manteision ac anfanteision rheoli preswylwyr a sut mae'r gweithdrefnau datrys anghydfodau cyfredol yn ymateb i'r problemau hyn (para 3.143).

Er gwaethaf ymdrechion y tîm ymchwil, erys bylchau sylweddol mewn gwybodaeth ynghylch datrys anghydfodau, gan gynnwys, er enghraifft, lle mae lesddeiliaid gyda'i gilydd yn berchen neu'n rheoli eiddo. Dylai'r ymchwil hefyd ystyried datrys anghydfod yn gymesur fel y gall y rhai sy'n gwrthdaro osgoi'r effaith negyddol y mae anghydfodau hir yn ei chael ar werth eu hasedau.

Argymhelliad 5. Yn y tymor hwy, dylai Llywodraeth Cymru ystyried archwilio diwygiadau mwy radical i brydles, gan fabwysiadu dull mwy cyfannol a chynaliadwy (gweler paragraffau 3.98 - 3.140).

Mae'r dull hwn yn symud y tu hwnt i berthynas ddeuaidd lesddeiliad a rhydd-ddeiliad ac yn deall rôl economaidd a chymdeithasol lesddaliadau mewn eiddo aml-berchnogaeth, yn enwedig mewn amgylcheddau trefol ac ardaloedd lle mae galw mawr am dai. Dylai hyn gynnwys:

- (i) Cydnabod bod perchnogaeth cartref mewn adeilad aml-berchnogaeth bob amser yn mynd i fod yn brofiad gwahanol i

berchnogaeth cartref sy'n dŷ a bod angen addasu disgwyliadau perchnogion tai yn unol â hynny.

- (ii) Cydnabod yr angen i gydbwyso gwahanol fuddiannau gwahanol randdeiliaid mewn eiddo aml-berchnogaeth. Gallai hyn olygu rhoi mwy o bwys ar fuddiannau gorau'r angen a'r angen am stiwardiaeth effeithiol ar eiddo wrth barhau i gofio am y posibilrwydd o ganlyniadau annheg i unigolion penodol.
- (iii) Ymateb i'r gwahanol anghenion rheoleiddio sy'n codi ar wahanol gamau o gylch bywyd adeilad.
- (iv) Rheoliad lesddaliad gan ystyried pryderon cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol y rhai sy'n byw mewn adeiladau aml-berchnogaeth ac o'u cwrpas ac y bydd y rhain yn newid yn ystod oes adeilad.
- (v) Alinio rheoliad cyfraith breifat adeilad â rheoleiddio cyfraith gyhoeddus, felly er enghraifft dylai rheoleiddio pryddlesoedd, ystyried gofynion cynllunio ac iechyd a diogelwch.

Argymhelliad 6. Mae angen modelu economaidd o'r canlyniadau ar gyfer gwerth a defnydd eiddo pryddlesol mewn system lle mae lesddaliad yn bodoli ochr yn ochr â math arall o ddeiliadaeth (ee cydradd-ddaliad). Mae'r tîm ymchwil yn poeni am oblygiadau defnyddio dau fath o ddeiliadaeth yn helaeth ar gyfer adeiladau aml-berchnogaeth os daw cydradd-ddaliad yn fwy cyffredin. Efallai y bydd Llywodraeth Cymru am dynnu ar brofiadau yn Seland Newydd lle mae perchnogaeth lesddaliad a theitl uned (cyfwerth â Seland Newydd) yn bodoli ochr yn ochr (para 7.45).

Cyfeiriadau

- Alterman, R. (2010) 'The Maintenance of Residential Towers in Condominium Tenure: A Comparative Analysis of Two Extremes – Israel and Florida' yn Blandy, S. Dupuis, A. & Dixon, J. (Gol.) *Multi-owned Housing: Law, Power and Practice* Routledge.
- Best, Lord. (2019) [*Regulations of Regulation of Property Agents Working Group. Final Report*](#) (cyrchwyd Ebrill 8, 2020).
- Blandy S & Robinson D (2001) Reforming Leasehold: Discursive Events and Outcomes, 1984-2000. *Journal of Law and Society*, 28(3), 384-408
- Blandy, S, Dupuis, A, Dixon, J, (2006) 'Theorising Power Relationships in Multi-owned Residential Developments: Unpacking the Bundle of Rights' *Urban Studies*, Cyfrol. 43, Rhif. 13, 2365–2383.
- Blandy, S, Dupuis, A, Dixon, J. (2010) 'Introduction' yn Blandy, S. Dupuis, A. & Dixon, J. (Gol.) *Multi-owned Housing: Law, Power and Practice* Routledge.
- Blandy, S. (2010) 'Legal Frameworks for Multi-owned Housing in England and Wales: Owners' Experiences' yn Blandy, S. Dupuis, A. & Dixon, J. (Gol.) *Multi-owned Housing: Law, Power and Practice* Routledge.
- Braun, V. a Clarke, V. [*Using thematic analysis in psychology*](#). *Qualitative Research in Psychology*, 3:2, 77-101
- Bright, S. (2020) [*Property Voices in the Shadow of Grenfell*](#) Annual Property Lecture Liverpool University (cyrchwyd Ebrill 15 2020).
- Bright, S. a Morrison, P. (2019) 'Varying long residential leases: when, why and reform' *Conv.* 2019, 4, 332-354.
- Bright, S. a Weatherall, D. (2017) 'Framing and Mapping the Governance Barriers to Energy Upgrades in Flats' *Journal of Environmental Law*, Cyfrol 29, Rhifyn 2, 203–229.
- Bright, S. a Hopkins, N. (2011) "[*Home, Meaning and Identity: Learning from the English Model of Shared Ownership*](#)" *Housing, Theory and Society* 28: 377
- Brady Solicitors. (2016) [*National Leasehold Survey 2016*](#) (cyrchwyd Ebrill 8, 2020).
- Christudason. (2010) '[*Share Value as Determinant of Strata Owners Bundle of Rights in Collective Sales in Singapore*](#)' yn Blandy, S. Dupuis, A. & Dixon, J. (Gol.) *Multi-owned Housing: Law, Power and Practice* Routledge.

Cowan, D., Carr, H. a Wallace, A. (2018) *Ownership, Narrative, Things* Palgrave Macmillan.

Competition and Markets Authority. (2020) [Leasehold housing Update report](#) (cyrchwyd Ebrill 9, 2020).

Yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol, (2017a) [Fixing our broken housing market \(Cm 9352\)](#) (cyrchwyd Ebrill 9, 2020).

Yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol, (2017b) [Tackling Unfair Practices in the Leasehold Market, Summary of consultation responses and Government response](#) (cyrchwyd Ebrill 8, 2020).

De Waal, J. (2013) 'Some reflections on the decision in Daejan Investments Limited v Benson' *J.H.L.* 16(3), 45-48.

Dixon, J. a van Roon, M. (2010) 'Private Governance and Sustainability: Balancing Private Rights and Public Responsibilities in New Zealand yn Blandy, S. Dupuis, A. & Dixon, J. (Gol.) *Multi-owned Housing: Law, Power and Practice* Routledge.

Easthope, H. (2019) *The Politics and Practices of Apartment Living* Edward Elgar Publishing Ltd.

Easthope, H. Warnken, J. Sherry, C. Coiacetto, E. Dredge, D. Guilding, C. and Reid, S. (2014) 'How Property Title Impacts Urban Consolidation: A Life Cycle Examination of Multi-title Developments' *Urban Policy and Research* 32:3 289-304.

Fusch, P. I., & Ness, L. R. (2015). [Are We There Yet? Data Saturation in Qualitative Research](#), 20(9), 1408-1416 (cyrchwyd 21/09/20).

Hansard HC Deb. cyfrol.742 colofnau.1272, Mawrth 7, 1967
<https://hansard.parliament.uk/Commons/1967-03-07/debates/76f18415-3c2f-48e3-9029-6a467570b18a/LeaseholdReformBill> (cyrchwyd Chwefror 6, 2021)

Hansard HC Deb. Cyfrol.633 colofnau.1272-1395, Rhagfyr 21, 2017
<https://hansard.parliament.uk/commons/2017-12-21/debates/40FBC1D0-1C51-48B1-B2D2-075C6A6087B0/LeaseholdAndCommonholdReform> (Cyrchwyd Chwefror 7, 2021)

Harris, D.C. (2011) 'Condominium and the City: The rise of property in Vancouver' *Social and Legal Inquiry* 694-726.

Harris, D.C. (2016) ['Anti-Social Behaviour, Expulsion from Condominium, and the Reconstruction of Ownership'](#) *Osgoode Hall Law Journal* 53 (cyrchwyd Medi 21, 2020)

Harris, D.C. (2017) ['Owning and Dissolving Strata Property'](#) *University of British Columbia Law Review* 935 (cyrchwyd Medi 21, 2020) Hewitson, R. (2019) 'Discharge or modification of leasehold covenants' *Conv.* 2019, 4, 314-320.

Hopkins N. and Mellor J. (2019) "'A change is gonna come": reforming residential leasehold and commonhold' *Conv.* 2019, 4, 321-331.

Howells, G., 2005. The potential and limits of consumer empowerment by information. *Journal of Law and Society*, 32(3), tt.349-370.

Housing Learning and Improvement Network. (2020) [Assessment of the demand for specialist housing and accommodation for older people in Wales](#) (cyrchwyd Mehefin 12, 2020)

Pwyllgor Tŷ'r Cyffredin, Tai, Cymunedau a Llywodraeth Leol (2019) [Leasehold Reform, Twelfth Report of Session 2017-19, HC 1468](#) (cyrchwyd Ebrill 8, 2020).

Llyfrgell Tŷ'r Cyffredin. (2019) [Leasehold and Commonhold Reform Briefing Paper 8047](#) (cyrchwyd Ebrill 16, 2020)

Huberman, M.A. a Miles, M.B. "Data Management and Analysis Methods." Yn *Handbook of Qualitative Research*. Norman K. Denzin a Yvonna S. Lincoln, Gol. (Thousand Oaks, CA: Sage, 1994), tt. 428-444

Hunter C. (2016) "Solar Panels, Homeowners and Leases: the Lease as a Socio-Legal Object" yn *Exploring the 'Legal' in Socio-legal Studies* Cowan D. a Wincott D.(gol) Palgrave, tt.137-156.

Johnston, N. a Too, E. (2015) 'Multi-owned properties in Australia: a governance typology of issues and outcomes' *International Journal of Housing Markets and Analysis* 8 (4): 451–470.

Comisiwn y Gyfraith (2006) [Termination of Tenancies for Tenant Defa Law Com 303 Cm 6946](#) (Cyrchwyd Medi 21, 2020)

Comisiwn y Gyfraith (2011) [Making Land Work: Easements, Covenants and Profits à Prendre](#) (cyrchwyd Chwefror 6, 2021)

Comisiwn y Gyfraith (2018a) [The Law Commission: Residential Leasehold Law Reform: Terms of Reference](#) (cyrchwyd Ebrill 9, 2020).

Comisiwn y Gyfraith (2018b) [Leasehold home ownership: buying your freehold or extending your lease Consultation paper \(Consultation Paper 238\)](#) (cyrchwyd Ebrill 9, 2020).

Comisiwn y Gyfraith (2018c) [Reinvigorating commonhold: the alternative to leasehold ownership \(Consultation Paper 241\)](#) cyrchwyd Ebrill 9, 2020).

Comisiwn y Gyfraith (2018d) [Call for Evidence 'Help make commonhold more common'](#) (cyrchwyd Ebrill 15, 2020).

Comisiwn y Gyfraith. (2019) [Leasehold home ownership: exercising the right to manage Consultation paper \(Consultation Paper 243\)](#) (cyrchwyd Ebrill 9, 2020).

Comisiwn y Gyfraith (2020a) [Leasehold home ownership: buying your freehold or extending your lease Report on options to reduce the price payable](#) (Law Com No 387) (cyrchwyd Ebrill 8, 2020).

Comisiwn y Gyfraith (2020b) [Reinvigorating commonhold: the alternative to leasehold Ownership](#) (Law Com No 394) (cyrchwyd Awst 18, 2020).

Comisiwn y Gyfraith (2020c) [Leasehold home ownership: buying your freehold or extending your lease](#) (Law Com No 392) (cyrchwyd Awst 18, 2020).

Comisiwn y Gyfraith (2020d) [Leasehold home ownership: exercising the right to manage](#) (Law Com No 393) (cyrchwyd Awst 18, 2020).

Lippert, R a Treffers, S (2016) 'Legal Knowledge and Surveillance in the Condo World' *Social and Legal Studies* 25 (4).

Lippert, R (2019) *Condo Conquest: Urban Governance, Law, and Condoization in New York City and Toronto* UBC Press.

Lippert, R. a Steckle, R. (2016). 'Conquering condos from within: Condo-isation as urban governance and knowledge' *Urban Studies*, 53(1), 132–148.

Y Weinyddiaeth Tai, Cymunedau a Llywodraeth Leol. (2018a) [Strengthening consumer redress in housing](#) (cyrchwyd Ebrill 9, 2020).

Y Weinyddiaeth Tai, Cymunedau a Llywodraeth Leol. (2018b) [Implementing reforms to the leasehold system in England: A consultation](#) (cyrchwyd Ebrill 9, 2020).

Y Weinyddiaeth Tai, Cymunedau a Llywodraeth Leol. (2018c) [Considering the case for a Housing Court A Call for Evidence](#) (cyrchwyd Ebrill 9, 2020).

Y Weinyddiaeth Tai, Cymunedau a Llywodraeth Leol (2018d) [Building a Safer Future: Independent Review of Building Regulations and Fire Safety, Final Report.](#) (cyrchwyd Ebrill 15, 2020).

Y Weinyddiaeth Tai, Cymunedau a Llywodraeth Leol. (2019a) [Government response to the Housing, Communities and Local Government Select Committee report on Leasehold Reform CP99](#) (cyrchwyd Ebrill 8, 2020).

Y Weinyddiaeth Tai, Cymunedau a Llywodraeth Leol. (2019b) [Estimating the number of leasehold dwellings in England, 2017-18 \(Housing Statistical Release, 26 September 2019\)](#) (cyrchwyd Ebrill 9, 2020).

Ymgyrch Genedlaethol Prydleswyr (2019) [Conveyancing Satisfaction Survey](#) (cyrchwyd Medi 21, 2020)

PropertyMark. (2018) [Leasehold: A Life Sentence](#) (cyrchwyd Ebrill 9, 2020).

RICS, [Service Charge Residential Management Code \(2016\)](#) (cyrchwyd Chwefror 8, 2021)

Robertson, D. (2010) 'Disinterested Developers, Empowered Managers, and Vulnerable Owners: Power relations in multi-occupied private housing in Scotland' in Blandy, S. Dupuis, A. & Dixon, J. (Gol.) *Multi-owned Housing: Law, Power and Practice* Routledge.

Sherry, C (2010) 'Long Term Management Contracts and Developer Abuse in New South Wales' yn Blandy, S. Dupuis, A. & Dixon, J. (Gol.) *Multi-owned Housing: Law, Power and Practice* Routledge.

Sherry, C (2016) *Strata Title Property Rights: Private Governance of Multi-Owned Properties* Routledge.

Sissions, P. (2014) 'Is talk cheap? After Daejan Investments Ltd v Benson can landlords buy themselves out of consulting with tenants under s.20 of the Landlord and Tenant Act 1985 and what should be the price of doing so? [Daejan Investments Ltd v Benson \[2013\] UKSC 14'; \[2013\] 1 W.L.R. 854'](#) *Conv.* 2014, 2, 156-164 (cyrchwyd Medi 21, 2020)

Simmons, K. (2012) 'Consultation requirements - refusal of dispensation - tenant prejudice: Stenau Properties Limited v Leek' *L. & T. Review* 16(2), 71-72.

Grŵp Gorchwyl a Gorffen. (2019) [Residential Leasehold Reform A Task and Finish Group Report](#) (cyrchwyd Ebrill 9, 2020).

Wang, F. (2010) 'Regulations and the Imbalance of Power Relations in Newly Developed Residential Neighbourhoods in Urban China' yn Blandy, S. Dupuis, A. & Dixon, J. (Gol.) *Multi-owned Housing: Law, Power and Practice* Routledge

Xu, L. (2015) 'Commonhold Developments in Practice' yn W Barr (gol.), *Modern Studies in Property Law* 8: 332.

Yip, N. (2010) 'Management Rules in Multi-owned Properties in Hong Kong' yn Blandy, S. Dupuis, A. & Dixon, J. (Gol) *Multi-owned Housing: Law, Power and Practice* Routledge.

Atodiad A: Gwerthiannau unigryw yn unig - Pris y Gofrestrfa Tir a Dalwyd

	Stoc Tai Ctax	Stoc Fflatiau Ctax	Ctax Cyfanswm y stoc	Tai Ctax % Stoc	Fflatiau Cttax % Stoc	Gwerthiannau % Prydles Tai	Gwerthiannau % Prydles Fflatiau	Gwerthiannau lesddaliad fel % o'r	Gwerthiant tai fel % o'r holl	Gwerthiannau fflat fel % o'r holl	Amcangyfrif o dai prydlesol stoc	Fflatiau prydlesol stoc amcangyfrifedig	Amcangyfrif o gyfanswm prydles y stoc (n)	Amcangyfrif o gyfanswm y stoc prydlesol (%)
Blaenau Gwent	28,890	3,600	32,490	88.9	11.1	2.9	85.9	4.6	62.2	37.8	838	3,092	3,930	12.1
Pen-y-bont ar Ogwr	56,870	7,180	64,050	88.8	11.2	3.5	92.9	7.8	42.5	57.5	1,990	6,670	8,661	13.5
Caerffili	71,690	6,760	78,450	91.4	8.6	4	90	5.8	67	33	2,868	6,084	8,952	11.4

Caerdydd	109,190	46,820	156,010	70.0	30.0	2.7	98.2	22.6	9.5	90.5	2,948	45,977	48,925	31.4
Sir Gaerfyrddin	79,250	7,020	86,270	91.9	8.1	1.6	84.4	2.8	55.7	44.3	1,268	5,925	7,193	8.3
Ceredigion	29,610	4,590	34,200	86.6	13.4	0.6	94.8	4	13.5	86.5	178	4,351	4,529	13.2
Conwy	45,360	11,420	56,780	79.9	20.1	5.5	91.5	13.8	35.8	64.2	2,495	10,449	12,944	22.8
Sir Ddinbych	38,900	5,480	44,380	87.7	12.3	4	92	5.3	47.9	52.1	1,556	5,042	6,598	14.9
Sir y Fflint	63,370	4,880	68,250	92.8	7.2	2.6	96.1	6.5	56.2	43.8	1,648	4,690	6,337	9.3
Gwynedd	54,300	6,850	61,150	88.8	11.2	3.5	91.6	5	21	79	1,901	6,275	8,175	13.4
Ynys Môn	31,790	2,880	34,670	91.7	8.3	1.1	92.4	4.5	24.5	75.5	350	2,661	3,011	8.7

Merthyr Tudful	24,960	1,730	26,690	93.5	6.5	2.3	79.9	3.5	63.5	36.5	574	1,382	1,956	7.3
Sir Fynwy	36,850	4,480	41,330	89.2	10.8	1.8	94.9	5.5	30.4	69.6	663	4,252	4,915	11.9
Castell-nedd Port Talbot	58,220	7,570	65,790	88.5	11.5	6.1	94	8.5	69.9	30.1	3,551	7,116	10,667	16.2
Casnewydd	55,460	12,760	68,220	81.3	18.7	5.6	92.2	11.8	43.8	56.2	3,106	11,765	14,870	21.8
Sir Benfro	52,410	7,290	59,700	87.8	12.2	1.7	95.5	6.7	23.6	76.4	891	6,962	7,853	13.2
Powys	56,780	5,680	62,460	90.9	9.1	0.6	86	2.4	23.5	76.5	341	4,885	5,225	8.4
Rhondda Cynon Taf	98,830	9,710	108,540	91.1	8.9	3	91.1	4.6	64.1	35.9	2,965	8,846	11,811	10.9
Abertawe	92,250	19,910	112,160	82.2	17.8	9	95.9	15.2	54.9	45.1	8,303	19,094	27,396	24.4

Dyffryn Morgannwg	36,160	5,380	41,540	87.0	13.0	4.7	94.5	11.2	62.1	37.9	1,700	5,084	6,784	16.3
Torfaen	48,540	9,210	57,750	84.1	15.9	7.3	97.2	12	35.6	64.4	3,543	8,952	12,496	21.6
Wreccsam	53,080	7,070	60,150	88.2	11.8	3.9	97.9	9.9	37	63	2,070	6,922	8,992	14.9
Cyfanswm	1,222,760	198,270	1,421,030	86.0	14.0	3.6	95.4	9.5	35.7	64.3	45,745	186,475	232,220	16.3

Ffynhonnell: Data stoc o gofnodion Treth Cyngor Asiantaeth y Swyddfa Brisio; Data llif gwerthiant Data a Dalwyd am Brisiau'r Gofrestrfa Tir 2004/5 -2018/19

Atodiad B: Tablau Cryno

Tabl 1: Crynodeb o'r Cynigion Polisi

	Mynd i'r afael ag Arferion Annheg yn y Farchnad Brydles - Ymateb y Llywodraeth	Diwygio Prydles 12^{fed} Adroddiad Sesiwn 2017 - 19	Ymateb Llywodraeth y DU i Ddiwygio Prydles CP 99	Adroddiad Terfynol y Grŵp Tasg a Gorffen	Adroddiad y Gweithgor Rheoleiddio Asiantau Eiddo	Adroddiad Diweddariad Tai Prydlesol
Dyddiad	21 Rhagfyr 2017	19 Mawrth 2019	3 Gorffennaf 2019	17 Gorffennaf 2019	18 Gorffennaf 2019	28 Chwefror 2020
Dolen	Ymgynghoriadau'r Llywodraeth yn Mynd i'r Afael ag Arferion Annheg yn y farchnad brydlesol	Diwygiad Prydlesol Tŷ'r Cyffredin Deuddegfed Adroddiad Sesiwn 2017-2019		Adolygiad Annibynnol Llywodraeth Cymru o Adroddiad Prydles Preswyl	Adroddiad Terfynol Gweithgor Rheoleiddio Asiantau Eiddo y DU	Adroddiad Diweddariad Tai Prydlesol Llywodraeth y DU
Cylch gwaith	Lloegr	Lloegr	Lloegr	Cymru	Lloegr (ar gyfer asiantau rheoli) Cymru a Lloegr (ar gyfer gwerthwyr tai)	Cymru a Lloegr

Awduron	Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol	Pwyllgor Cymunedau Tai a Llywodraeth Leol Tŷ'r Cyffredin	Y Weinyddiaeth Cymunedau Tai a Llywodraeth Leol	Grŵp Tasg a Gorffen Annibynnol wedi'i gyfarwyddo gan Lywodraeth Cymru	Gweithgor dan gadeiryddiaeth yr Arglwydd Best o dan adain y Weinyddiaeth Cymunedau Tai a Llywodraeth Leol	Awdurdod Cystadleuaeth a Marchnadoedd
Prydles tai	Gwahardd gwerthu tai newydd gydag eithriadau. Hefyd gwahardd trosi tai rhydd-ddaliadol yn brydlesol	Dylai gwerthu tai ar brydles ddod i ben	Prydles yn unig i'w defnyddio ar gyfer datblygiadau fflat gydag eithriadau cyfyngedig iawn	Gwahardd defnyddio lesddaliad mewn tai newydd - gydag eithriadau posibl.		Roedd CMA yn pryderu y gallai fod cam-werthu tai prydlesol
Rhenti Tir	Rhenti tir ar brydlesi tai a fflatiau sydd newydd eu sefydlu wedi'i gyfyngu i renti hedyn pupur	Dylai rhenti tir newydd sydd wedi'u cyfyngu i renti hedyn pupur gael eu cyfyngu i renti tir presennol i 0.1% o werth	Mae addewid diwydiant newydd i helpu lesddeiliaid presennol gyda chytundebau	Gwahardd rhenti tirbeichus a gweithredu lleihau'r dyfodol rhenti tir i werth ariannol enwol.		Roedd CMA yn pryderu bod rhai rhenti tir yn uchel neu'n cynyddu'n sylweddol dros amser.

	Anogir datblygwyr i ddarparu cynlluniau iawndal i brydlesai presennol gyda rhenti tir beichus	presennol eiddo, hyd at uchafswm o £ 250 y flwyddyn. Ni ddylai gynyddu uwch na £ 250 dros amser, gan RPI neu unrhyw fecanwaith arall.	annheg a chostus i newid telerau			Mae nifer o godiadau o'r fath yn aml yn aneglur neu'n ansicr Roedd CMA yn pryderu y bydd rhai prydlesi yn dod yn 'denantiaetha u sicr' Pryderon sylweddol ynghylch codiadau cysylltiedig â RPI mewn rhent tir
Cydradd-ddaliad	Ail-fywiogi cydradd-ddaliaddaliad	Dylai ddod yn brif fodel	Ystyriwch farn y Pwyllgor ar dir cydradd-	Cynnal astudiaeth	Mae'r adroddiad yn awgrymu y byddai creu	

		perchnogaeth fflatiau.	ddaliad yng ngoleuni'r Gyfraith Adroddiad y Comisiwn.	ddichonoldeb ar effaith daliad gorfodol ar stoc gyfredol eiddo prydlesol.	fframwaith rheoleiddio ar gyfer asiantau eiddo yn cynorthwyo mwy o ddefnydd o gydradd-ddaliad trwy ddarparu gwybodaeth i helpu preswylwyr i ddewis asiant eiddo a rhoi sicrwydd bod ganddyn nhw amddiffyniadau os aiff pethau o chwith.	
Amddiffyniad au defnyddwyr /addysg	Gwybodaeth i'w ddarparu ar bob cynllun gwneud iawn	Angen dogfen nodweddion allweddol safonol. Dylai'r Awdurdod	Gwybodaeth gliriach i ddefnyddwyr ar sut i brynu a gwerthu prydles i'w darparu.	Datblygu a chyhoeddi Prydles 'Sut i brynu a byw ar brydles canllaw.		

		Cystadleuaeth a Marchnadoedd ymchwilio i gamwerthu ac iawndal posibl.	Gwaith yn cael ei wneud gyda datblygwyr ar a dogfen safonol'nodweddion allweddol' felly mae gan ddefnyddwyr fanylion clir ar brydlesu cyn iddynt brynu. Ombwdsmon Cartrefi Newydd i'w sefydlu.	Gwerthwyr tai i ddarparu manylion eiddo a sicrhau bod hysbysebion eiddo yn gywir ac yn fanwl. Rhaid i'r asiant rheoli gyhoeddi canllaw gyda'r rhent sylfaenol a'r galw am dâl gwasanaeth.		
Cronfeydd suddo		Mae angen rheoleiddio ar gyfer cronfeydd suddo a dylid	Bydd yn cael ei ystyried yng ngoleuni Adroddiad y	Cyflwyno gofyniad i amddiffyn cronfeydd	Dylid ystyried gweithredu adrannau 42A a 42B o LTA 1987.	

		gweithredu adrannau 42A a 42B o LTA 1987.	Gweithgor Rheoleiddio Asiantau Rheoli Eiddo.	suddo trwy amddiffyn arian cleientiaid.	Dylai cronfeydd suddo fod yn orfodol ac yn cael eu rheoleiddio. Dylai'r Llywodraeth weithio gyda'r sector yswiriant ar ddichonoldeb ymestyn amddiffyniad arian cleientiaid i bob lesddeiliad a pherchennog tŷ rhydd-ddaliadol.	
Asiantau rheoli	Galwad am dystiolaeth ar broffesiynoli asiantau rheoli.			Rhaid i bob asiant rheoli gydymffurfio â chynllun achredu sydd bellach wedi'i flaenoriaethu gan y Gweinidog.	Dylai pob asiant eiddo gael ei reoleiddio. Yn ychwanegol dylai fod yn adolygiad o a.24 o LTA1987 (penodi tribiwnlys yn rheolwr)	

				Rhaid bod â chymhwyster mewn technoleg, diogelwch, cyswllt cwsmeriaid, moeseg ac ymddygiadau.	dylai ymgynghori ar opsiynau i gefnogi'n fwy anffurfiol roi feto neu newid asiant rheoli i ystyried pwerau estyn Cymdeithas Tenantiaid Cofrestredig a ffurfiannau eraill grwpiau cynrychioliadol prydlesai rheoleiddiwr newydd allu ymyrryd lle mae perfformiad rheoli gwael.	
Diwygio'r Gyfraith	Materion penodol a gyfeiriwyd at Gomisiwn y Gyfraith gan gynnwys symleiddio a	Dylai Comisiwn y Gyfraith argymhell proses a fydd yn gwneud rhyddfrefinio yn				

	symleiddio rhyddfreinio, ystyried a yw amddiffyniadau telerau contract annheg yn berthnasol i brydlesi	sylweddol rhatach. Dylai'r Llywodraeth wahodd, ac ariannu, Comisiwn y Gyfraith i gynnal adolygiad mwy cynhwysfawr o ddeddfwriaeth lesddaliad.				
Enw da / hyfywedd deiliadaeth			Y Llywodraeth yn ystyried yr angen i sicrhau nad yw'r newidiadau a wneir yn cael effaith niweidiol			

			effaith ar gyflenwad tai newydd neu'r cynaliadwyed d cyfleusterau, strwythurau a mannau agored a rennir.			
Ymgynghoria d ar waith mawr		Yn argymhell bod y Llywodraeth yn gweithredu proses ymgynggori newydd ar gyfer lesddeiliaid y mae gwaith mawr yn effeithio arnynt mewn adeiladau dan berchnogaeth breifat. Dylid			Dylai'r Llywodraeth ymgynggori ar ddarpariaethau ymgynggori gwaith mawr newydd.	

		sefydlu trothwy o £ 10,000 y lesddeiliad, ac uwchlaw hynny dim ond gyda chaniatâd mwyafrif y lesddeiliaid yn yr adeilad y dylai'r gwaith fynd yn ei flaen.				
Fforffedu		Dylai'r Llywodraeth ymgymryd â Chomisiwn y Gyfraith 2006 cynigion i ddiwygio fforffedu, er mwyn rhoi mwy o hyder i lesddeiliaid wrth ddadlau biliau mawr.	Yn gofyn i Gomisiwn y Gyfraith ddiweddarau gwaith ar fforffedu.			

Tabl 2: Arolygon Prydleswyr (Adroddiadau Masnach a Defnyddwyr)

Awdur	Teitl a manylion	Canfyddiadau Allweddol	Argymhellion
Cyfreithwyr Brady gyda LEASE	<i>Arolwg Cenedlaethol Prydleswyr 2016</i> Roedd arolwg ar gael ar-lein rhwng 11 Ionawr a 29 Ebrill 2016. Cwblhawyd gan 1,244 o lesddeiliaid gan gynnwys cyfarwyddwyr RTMs.	Roedd cyfran sylweddol o gyfarwyddwyr RMC yn anfodlon â'u rôl a dywedodd mwyafrif fod y gwaith yn cymryd mwy o amser nag yr oeddent wedi'i ragweld. Anodd perswadio eraill i ymgymryd â'r rôl. Anfodlonrwydd sylweddol gydag asiantau rheoli. Teimlai'r mwyafrif y byddai'n anodd newid asiantau rheoli. Roedd 40% o'r ymatebwyr yn anghytuno â'r datganiad bod taliadau gwasanaeth yn werth da am arian.	

		Dywedodd 35% nad oedd ganddynt wybodaeth ddigonol am faterion prydlesol.	
Propertymark	<i>Brawddeg Oes ar Brydles?</i> Arolwg o dros 1000 o brynwyr tai prydlesol Cyhoeddwyd 7 Medi 2018.	Roedd 62% o'r ymatebwyr yn teimlo eu bod wedi eu heiddo prydlesol wedi ei gam werthu iddyn nhw. Defnyddiodd 65% y cyfreithiwr yr oedd eu hadeiladwr tŷ wedi'i argymell. Roedd 94% yn difaru prynu eiddo prydlesol. Ni fyddai 93% yn prynu eiddo prydlesol arall.	Pob datblygwr i gadw at y Cod Defnyddwyr ar gyfer Adeiladwyr Cartrefi. Dylai prynwyr cartrefi newydd gael mynediad at gynllun ombwdsmon. Dylai fod yn ofynnol i holl rydd-ddeiliaid eiddo prydlesol ymuno â chynllun gwneud iawn. Ni ddylai datblygwyr adeiladu ar dir nad ydyn nhw'n berchen ar y rhydd-ddaliad iddo. Gwerthu rhydd-ddaliad:

		Nid oedd 48% o berchnogion tai ar brydles yn ymwybodol o godi rhenti tir.	• Dylai perchnogion tai gael y cynnig cyntaf • Yna ni ddylid gwerthu rhydd-ddaliad oni bai bod ymgynghorwyr â pherchnogion tai yn rhoi dewis iddynt - a rhaid iddynt fod yn dryloyw â'r hyn y mae rhent tir yn ei olygu, ac ati. Gwell addysg i ddefnyddwyr. Cap rhenti tir. Llyfr log digidol ar gyfer eiddo. Rheoleiddio statudol trosfwaol o'r sector.
Ymgyrch Genedlaethol Prydleswyr	<i>Arolwg Boddhad Trawsgludo 2016</i>	Methodd cyfreithwyr â hysbysu prynwyr fel a ganlyn:	

	1496 Ymatebwyr. Roedd mwyafrif helaeth yn berchnogion tai ar brydles ond roedd rhai ymatebwyr yn berchnogion fflat. Ffocws yr arolwg oedd y broses drawsgludo ac effeithiolrwydd cyngor cyfreithiol.	• 89% o ymatebwyr y gwahaniaeth rhwng rhydd-ddaliad a phrydlesol. • 91.4% o ymatebwyr taliadau ystad / ffioedd cynnal a chadw. • 96.4% o'r ymatebwyr o oblygiadau ariannol tymor hir prydlesol. • 84.3% y gellid gwerthu rhydd-ddaliad i fuddsoddwr trydydd parti. • 81.5% o ymatebwyr o'r hawl i ryddfrenio. • Roedd 87% o'r ymatebwyr naill ai ddim yn gwybod neu ddim yn cofio derbyn gwybodaeth am weithdrefn gwynion cyfreithwyr. • Roedd 82% o'r ymatebwyr naill ai ddim yn cofio neu ddim yn gallu derbyn dogfen gofal cleient gan gyfreithiwr.	
--	--	--	--

Atodiad C.

Cwestiynau i'r grŵp ffocws - i gael persbectif cenedlaethol

Codwyd y materion canlynol mewn cysylltiad â diwygio lesddaliad.

Dyfodol cydradd-ddaliad

Tai prydles

Rhenti tir

Ffioedd caniatâd

Cam-werthu

Dogfen nodweddion allweddol safonol

Gwybodaeth glir am ddeiliadaeth brydlesol

Costau cyfreithiol

Fforffedu

Rhyddfrefinio ac estyniad prydles

Rheoli

Cymhlethdod

Enw da'r ddeiliadaeth

A oes gan unrhyw un o'r materion hyn bersbectif Cymraeg penodol?

Pa un o'r materion hyn, o safbwynt Cymru sydd, yn eich barn chi, y pwysicaf?

A oes materion ar goll o'r rhestr hon?

Pa wybodaeth ddylai fod ar gael i brynwyr prydlesi nad oes ganddyn nhw nawr?

Pa gyfleoedd sydd yn y broses drawsgludo i gyfleu materion prydlesol?

Pa ffyrdd posib ymlaen sydd wrth ddatrys y materion?

Atodiad D.

Telerau prydlesi

	Hyd y tymor	Partïon (fel y nodir yn y brydles)	Disgrifiad byr o'r adeilad	Rhent Tir	Rheoli adeilad
PRYDLE S 1	2 Tachwedd 1979 999 oed	Prydleswr a phrydlesai	Fflat mewn plasty	£40 y flwyddyn	Prydleswr a all godi 15% neu gyflogi asiantau rheoli Deiliad prydles sydd wedi bod yn berchen ar y rhydd-ddaliad o 2004
PRYDLE S 2	17 Gorffennaf 1991 999 mlynedd	Landlord a thenant	Fflat ar y llawr cyntaf - un o ddau a pherchennog fflat arall yw'r landlord	Rhent hedyn pupur	Landlord Gan nad oes unrhyw feysydd cyffredin nid oes angen rheolaeth go iawn

PRYDLE S 3	1 Gorffennaf 2001 Is-brydles 120 mlynedd (llai 5 diwrnod)	Landlord, tenant a chwmni rheoli	Datblygiadau fflat, cymysg	£438.00 Adolygiad 5 mlynedd (ond dim cymal i godi rhent tir)	Cwmni rheoli
PRYDLE S 4	26 Mehefin 2002 125 mlynedd	Landlord a thenant	Fflat un o ddau gyda rhannau cyffredin	Rhent hedyn papur	Landlord, a all hawlio treuliau os nad yw'n cyflogi asiantau rheoli
PRYDLE S 5	10 Medi 2002 is-brydles	Prydleswr (datblygwr), y cwmni rheoli a'r prydlesai	Fflat ar ddatblygiad newydd	£200 y flwyddyn Yn amodol ar adolygiad fel ei fod yn aros ar yr un ganran o	Cwmni rheoli a'r Prydleswr

	999 mlynedd yn llai 20 diwrnod			werth adolygiad yr adeilad	
PRYDLE S 6	1 Ionawr 2003 125 mlynedd	Prydleswr (Datblygwr), Cwmni Rheoli a Deiliad Prydles	Fflat ar ddatblygiad newydd gyda lle parcio	£150 i'w adolygu bob 10 mlynedd - adolygu gwerth yr adeilad	Cwmni rheoli Mae gan ddeiliad prydles gyfran yn y cwmni rheoli Gall y Cwmni Rheoli roi'r gorau i gyflawni rhwymedigaethau os bydd mwyafrif yr aelodau'n cytuno
PRYDLE S 7	1 Hydref 2004 150 o flynyddoedd	Cwmni (Datblygwr), Cwmni Rheoli a Phrynwr	Fflat ar ddatblygiad newydd gyda lle parcio	£150 i'w addasu trwy gyfeirio at RPI bob 25 mlynedd	Cwmni rheoli y mae pob prydlesai a phrynwr yn y dyfodol yn perthyn iddo.

PRYDLE S 8	1 Ionawr 2005 999 mlynedd	Cwmni Landlord, Tenant a (rheoli)	Fflat ar ddatblygiad newydd gyda garej ac ardal storio ychwanegol	£25 y flwyddyn am dymor cyfan	Mae tenantiaid yn aelod o'r cwmni rheoli yn awtomatig. Trosglwyddir rhydd- ddaliad i'r cwmni rheoli 3 mis ar ôl cwblhau prydles i'r fflatiau yn yr adeilad.
PRYDLE S 9	14 Mawrth 2007 125 mlynedd	Landlord (cymdeithas dai) a lesddeiliad	Fflat ar y llawr gwaelod.	£10 y flwyddyn	Landlord.
PRYDLE S 10	26 Mehefin 2015 999 oed	Landlord (datblygwr), cwmni rheoli a thenant	Tŷ ar ystâd	£150 y flwyddyn i'w amrywio bob 10 mlynedd yn ôl RPI	Cwmni rheoli i ddarparu gwasanaethau ac yswiriant ar gyfer rhannau cyffredin.
PRYDLE S 11	2015 999 mlynedd	Landlord (Datblygwr), Cwmni Rheoli a Thenant	Fflat ar ddatblygiad newydd gyda lle parcio a beic	Rhad rhent	Mae'r tenant a'r landlord yn aelodau o'r cwmni rheoli.

PRYDLE S 12	26 ^{ain} Mai 2016 60 mlynedd	Landlord (cymdeithas dai - elusen) a thenant	Cynllun fflat mewn cynllun ymddeoliad		Landlord sy'n darparu'r holl wasanaethau

Atodiad E: Arolwg ar gyfer lesddeiliaid fflatiau

Adran 1: Amdanoch chi a'ch les

Ydych chi'n...

- Byw yn y fflat fel eich cartref
- Gosod y fflat i' denant / denantiaid tymor byr (hy chi yw'r landlord)
- Ar sail wahanol, ee rydych chi'n ei osod fel cartref gwyliau

Beth yw eich oedran: Rhwch rif, os yw'n well gennych beidio â dweud nodwch "0".

Pwy arall sy'n byw yn eich cartref (ticiwch unrhyw rai sy'n berthnasol):

- Partner (gwraig/gŵr, partner sifil, cyd-breswylwr)
- Plentyn neu blant o dan 18 oed
- Plentyn neu blant dros 18 oed
- Arall
- Mae'n well gen i beidio â dweud

Yn fras, faint yw incwm blynyddol net eich aelwyd?

- Dros £100,000
- £50,000 – 99,999
- £25,000 – 49,999
- £10,000 – 24,999
- Llai na £10,000
- Mae'n well gen i beidio â dweud

Pryd wnaethoch chi brynu'r les?

(Nodwch y flwyddyn)

Beth yw dyddiad dechrau eich les?

- Nodwch y flwyddyn _____
- Ddim yn gwybod

Beth yw dyddiad diwedd eich les?

- Nodwch y flwyddyn _____
- Ddim yn gwybod

A yw eich fflat...

- Yn dŷ wedi'i drosi
- Wedi'i adeiladu'n wreiddiol fel fflat

Ar ba lawr ydych chi'n byw?

- Llawr gwaelod
- Llawr 1af
- 2il Lawr
- 3ydd Llawr
- 4ydd Llawr
- 5ydd Llawr
- 6ed - 10fed Llawr
- Llawr 11eg neu'n uwch

Faint o lorïau sydd yn eich bloc o fflatiau?

- Llawr gwaelod
- Llawr 1af
- 2il Lawr
- 3ydd Llawr
- 4ydd Llawr
- 5ydd Llawr
- 6ed - 10fed Llawr
- Llawr 11eg neu'n uwch

Tua faint o fflatiau sydd yn eich bloc?

A yw eich fflat yn unrhyw un o'r dilynol (ticiwch unrhyw rai sy'n berthnasol)?

- Rhanberchnogaeth
- Tai ymddeol
- Wedi'i brynu trwy Gymorth i Brynu Cymru
- Wedi'i brynu o dan yr hawl i brynu gan awdurdod lleol
- Wedi'i brynu o dan yr hawl i gaffael gan gymdeithas dai
- Wedi'i brynu â morgais prynu-i-osod
- Dim un o'r uchod

Pwy yw eich rhydd-ddeiliad?

- Sefydliad masnachol
- Unigolyn preifat
- Yr adeiladwr/datblygwr gwreiddiol,
- Awdurdod lleol,
- Cymdeithas dai,
- Yn eiddo ar y cyd i'r lesddeiliaid
- Ddim yn gwybod

A yw eich adeilad yn cael ei reoli gan ...

- Y rhydd-ddeiliad
 - Cwmni rheoli a sefydlwyd gan y rhydd-ddeiliad neu'r datblygwr
 - Rheolwr a benodwyd gan y rhydd-ddeiliad
 - Y lesddeiliaid
 - Rheolwr a benodwyd gan y lesddeiliaid
 - Ar sail wahanol (os felly, nodwch)
-
- Ddim yn gwybod

Adran 2: Ynglŷn â thelerau'r les a'r hyn rydych chi'n ei dalu

Pan wnaethoch chi brynu'ch fflat: Oeddech chi'n deall telerau'r les?

- Oeddwn
- Nac oeddwn

Pan wnaethoch chi brynu'ch fflat: A wnaethoch chi ddefnyddio cyfreithiwr neu drawsgludwr?

- Do
- Naddo
- Ddim yn gwybod

A wnaeth y cyfreithiwr neu'r trawsgludwr esbonio telerau'r les?

- Do
- Naddo
- Ddim yn gwybod

Ers i chi brynu'ch tŷ, a ydych chi wedi ceisio cyngor ar eich les neu agweddau ar fyw mewn eiddo lesddaliadol gan unrhyw un?

- Ydw
- Nac ydw

Rhowch fanylion gan gynnwys gan bwy.

A yw'ch les yn galw arnoch i dalu tâl gwasanaeth?

- Ydy
- Nac ydy
- Ddim yn gwybod

A yw'r tâl gwasanaeth ...

- Yn swm sefydlog
- Yn amrywio yn dibynnu ar y costau
- Ddim yn gwybod

Ydych chi'n credu bod y taliadau gwasanaeth yn cynrychioli gwerth am arian?

- Ydw
- Nac ydw
- Ddim yn gwybod

Allwch chi egluro pam rydych chi'n credu hynny?

A yw'r rhydd-ddeiliad yn talu'r yswiriant am yr adeilad?

- Ydy
- Nac ydy
- Ddim yn gwybod

A yw hyn yn achosi unrhyw broblemau?

- Ydy
- Nac ydy

Allwch chi esbonio'r problemau?

A ydych erioed wedi ceisio herio'r taliadau gwasanaeth yn gyfreithiol?

- Ydw
- Nac ydw

Allwch chi ddweud beth ddigwyddodd?

Faint ydych chi'n ei dalu'n flynyddol am eich rhent daear? (£ y flwyddyn) Mae amcangyfrif yn iawn os nad ydych yn siŵr.

A yw'r brydles yn darparu i'r rhent tir gynyddu?

- Ydy
- Nac ydy
- Ddim yn gwybod

Os gall y rhent tir gynyddu, allwch chi egluro ar ba sail?

A oes unrhyw gyfamodau neu gyfyngiadau penodol yn eich les sy'n peri pryder i chi?

- Oes
- Nac oes
- Ddim yn gwybod

Allwch chi esbonio'r pryderon hynny?

A ydych erioed wedi gorfod talu unrhyw daliadau eraill o dan y les (e.e. am ganiatâd i wneud addasiadau i'r adeilad, i is-osod ac ati)

- Ydw
- Nac ydw
- Ddim yn gwybod

Os ydych, ydych chi'n credu bod y taliadau yn cynrychioli gwerth am arian?

- Ydw
- Nac ydw
- Ddim yn gwybod

Os nad ydych, allwch chi egluro pam rydych chi'n credu hynny?

A ydych erioed wedi ceisio herio unrhyw daliadau eraill o dan y les yn gyfreithiol?

- Ydw
- Nac ydw

Allwch chi ddweud beth ddigwyddodd?

Adran 3: Defnyddio'ch hawliau

Ydych chi'n gwybod am unrhyw un o'r hawliau canlynol ...

Yr hawl i estyn eich les?

- Ydw
- Nac ydw

Yr hawl i wrthod yn gyntaf os yw'ch landlord am werthu'r rhydd-ddaliad?

- Ydw
- Nac ydw

Yr hawl i lesddeiliaid ar y cyd brynu (rhyddfrenio) eu rhydd-ddaliad

- Ydw
- Nac ydw

Yr hawl i lesddeiliaid gyda'i gilydd reoli eu hadeilad

- Ydw
- Nac ydw

Ydych chi wedi ystyried defnyddio unrhyw un o'r hawliau hyn?

- Ydw
- Nac ydw

Allwch chi esbonio pam y gwnaethoch chi ei ystyried?

A ydych wedi cymryd unrhyw gamau i ddefnyddio unrhyw un o'r hawliau?

- Ydw
- Nac ydw

Allwch chi ddweud beth ddigwyddodd?

Pa gyngor fydddech chi'n ei roi i unrhyw un a oedd yn ystyried prynu fflat ar les? (Ticiwch bob un sy'n berthnasol)

- Dylech ei wneud
- Peidiwch â'i wneud
- Mynnwch gyngor cyfreithiol da
- Gwiriwch eich taliadau
- Arall (nodwch) _____

Pam fyddech chi'n rhoi'r cyngor hwnnw?

Atodiad F.

Arolwg ar gyfer lesddeiliaid tai.

Adran 1: Amdanoch chi a'ch les

Ydych chi'n...

- Byw yn y tŷ fel eich cartref
- Gosod y tŷ i denant (iaid) tymor byr (hy chi yw'r landlord)
- Ar sail wahanol, ee rydych chi'n ei osod fel cartref gwyliau

Beth yw eich oedran: Rhowch rif, os yw'n well gennych beidio â dweud nodwch "0".

Pwy arall sy'n byw yn eich cartref (ticiwch unrhyw rai sy'n berthnasol):

- Partner (gwraig/gŵr, partner sifil, cyd-breswylwr)
- Plentyn neu blant o dan 18 oed
- Plentyn neu blant dros 18 oed
- Arall
- Mae'n well gen i beidio â dweud

Yn fras, faint yw incwm blyneddol net eich aelwyd?

- Dros £100,000
- £50,000 – 99,999
- £25,000 – 49,999
- £10,000 – 24,999
- Llai na £ 10,000
- Mae'n well gen i beidio â dweud

Pryd wnaethoch chi brynu'r les?
(Nodwch y flwyddyn)

Beth yw dyddiad dechrau eich les?

- Nodwch y flwyddyn _____
- Ddim yn gwybod

Beth yw dyddiad diwedd eich les?

- Nodwch y flwyddyn _____
- Ddim yn gwybod

A yw eich tŷ yn unrhyw un o'r dilynol (ticiwch unrhyw rai sy'n berthnasol)?

- Rhanberchnogaeth
- Tai ymddeol
- Wedi'i brynu trwy Gymorth i Brynu Cymru
- Wedi'i brynu fel eiddo prynu i osod

Pwy yw eich rhydd-ddeiliad?

- Sefydliad masnachol
- Unigolyn preifat
- Yr adeiladwr/datblygwr gwreiddiol,
- Yn eiddo ar y cyd i'r lesddeiliaid
- Arall (nodwch) _____
- Ddim yn gwybod

Adran 2: Ynglŷn â thelerau'r les a'r hyn rydych chi'n ei dalu

Pan wnaethoch chi brynu'ch tŷ: Oeddech chi'n deall telerau'r les?

- Oeddwn
- Nac oeddwn

Pan wnaethoch chi brynu'ch tŷ: A wnaethoch chi ddefnyddio cyfreithiwr neu drawsgludwr?

- Do
- Naddo
- Ddim yn gwybod

A wnaeth y cyfreithiwr neu'r trawsgludwr esbonio telerau'r les?

- Do
- Naddo
- Ddim yn gwybod

Ers i chi brynu'ch tŷ, a ydych chi wedi ceisio cyngor ar eich les neu agweddau ar fyw mewn eiddo lesddaliadol gan unrhyw un?

- Do
- Naddo

Rhowch fanylion gan gynnwys gan bwy.

Faint ydych chi'n ei dalu'n flynyddol am eich rhent tir? (£) Mae amcangyfrif yn iawn os ydych chi ddim yn siŵr.

A yw'r brydles yn darparu i'r rhent tir gynyddu?

- Ydy
- Nac ydy
- Ddim yn gwybod

Os gall y rhent tir gynyddu, allwch chi egluro ar ba sail?

A oes unrhyw gyfamodau neu gyfyngiadau penodol yn eich les sy'n peri pryder i chi?

- Oes
- Nac oes
- Ddim yn gwybod

Allwch chi esbonio'r pryderon hynny?

A ydych erioed wedi gorfod talu unrhyw daliadau eraill o dan y brydles (ee am ganiatâd i wneud addasiadau i'r adeilad, i is-osod ac ati)

- Ydw
- Nac ydw
- Ddim yn gwybod

Ydych chi'n credu bod y taliadau yn cynrychioli gwerth am arian?

- Ydw
- Nac ydw
- Ddim yn gwybod

Os nad ydych, allwch chi egluro pam rydych chi'n credu hynny?

A ydych erioed wedi ceisio herio unrhyw daliadau eraill o dan y les yn gyfreithiol?

- Ydw
- Nac ydw

Allwch chi ddweud beth ddigwyddodd?

A yw'ch les yn galw arnoch i dalu am dâl gwasanaeth?

- Ydy
- Nac ydy
- Ddim yn gwybod

A yw'r tâl gwasanaeth ...

- Yn swm sefydlog
- Yn amrywio yn dibynnu ar y costau
- Ddim yn gwybod

Os ydych chi'n talu tâl gwasanaeth, pa wasanaethau ydych chi'n eu derbyn?

Ydych chi'n credu bod y taliadau gwasanaeth yn cynrychioli gwerth am arian?

- Ydyn
- Nac ydyn
- Ddim yn gwybod

Allwch chi egluro pam rydych chi'n credu hynny?

Ydych erioed wedi gofyn am ragor o wybodaeth ynghylch y taliadau gwasanaeth?

- Ydw
- Nac ydw
- Ddim yn gwybod

A ydych erioed wedi herio'r taliadau gwasanaeth yn gyfreithiol?

- Ydw
- Nac ydw

Allwch chi ddweud beth ddigwyddodd?

Adran 3: Defnyddio'ch hawliau

Ydych chi'n gwybod am unrhyw un o'r hawliau canlynol ...?

Yr hawl i brynu (rhyddfrefinio) eich rhydd-ddaliad?

- Ydw
- Nac ydw

Yr hawl i estyn eich les?

- Ydw
- Nac ydw

Ydych chi wedi ystyried defnyddio unrhyw un o'r hawliau hyn?

- Ydw
- Nac ydw

Allwch chi esbonio pam y gwnaethoch chi ei ystyried?

A ydych chi wedi cymryd unrhyw gamau mewn cysylltiad ag unrhyw un o'r hawliau?

- Ydw
- Nac ydw

Allwch chi ddweud beth ddigwyddodd?

Pa gyngor fyddech chi'n ei roi i unrhyw un a oedd yn ystyried prynu tŷ ar les? (Ticiwch bob un sy'n berthnasol)

- Dylech ei wneud
- Peidiwch â'i wneud
- Mynnwch gyngor cyfreithiol da
- Gwiriwch eich taliadau
- Arall (nodwch) _____

Pam fyddech chi'n rhoi'r cyngor hwnnw?

Atodiad G: Canllaw Pwnc ar gyfer cyfweiliadau ffôn gyda lesddeiliaid.

A allwch gadarnhau eich bod wedi derbyn yr Hysbysiad Preifatrwydd yn egluro'ch hawliau o dan y Rheoliad Diogelu Data Cyffredinol? A ydych yn hapus i symud ymlaen ar sail y wybodaeth yn yr hysbysiad?

Bydd peth o'r wybodaeth yr ydym yn gofyn ichi eisoes wedi'i rhoi yn eich arolwg. Oherwydd bod yr arolwg yn anhysbys, rydw i'n mynd i ofyn iddyn nhw eto....

Rwy'n mynd i ddechrau gyda rhywfaint o wybodaeth sylfaenol amdanoch chi a'ch cartref:

1. Allwch chi gadarnhau eich enw a'ch oedran?

2. Dywedwch wrthyf am eich cartref:

a. Pwy sy'n berchen ar yr eiddo prydlesol (cyfwelai yn unig neu gydag eraill)?

i. A yw hyn yn berchnogaeth a rennir?

b. Pryd wnaethoch chi brynu'r eiddo?

c. Ydy'ch cartref yn:

i. Tŷ (allwch chi ei ddisgrifio - teras, (lled) -dydd, byngalo)

ii. Fflat (allwch chi ei ddisgrifio - tŷ wedi'i drawsnewid, wedi'i adeiladu'n bwrpasol, nifer y lloriau a fflatiau)

ch. Ai hwn yw'r cartref cyntaf i chi fod yn berchen arno?

e. Pa mor hen yw'r eiddo? Ai chi yw'r perchennog cyntaf arno?

f. A yw eich eiddo yn gyn-awdurdod lleol / cymdeithas dai yn fflat.

g. Ydy'ch eiddo'n gartref ymddeol?

h. A wnaethoch chi brynu'ch eiddo trwy forgais Cymorth i Brynu Cymru

i. Ydych chi wedi bod yn berchen ar eiddo prydlesol o'r blaen? (dim ond os atebwyd na i Q2d)

Fel y gwyddoch, rydym yn eich cyfweld i gael gwell dealltwriaeth o brydlesi yng

Nghymru. Mae'r cwestiynau canlynol yn gysylltiedig â rhydd-ddeiliad a rheoli eiddo.

j. Ydych chi'n gwybod pwy yw'r rhydd-ddeiliad ar gyfer eich eiddo:

i. Enw?

ii. Pa fath o gymdeithas ydyn nhw?

- iii. Os nad oes enw: chwiliwch am y math o sefydliad (ee, cwmni preifat, adeiladwr/datblygwr, awdurdod lleol, cymdeithas dai, cydberchnogaeth gan lesddeiliaid).
- k. Os yw'r eiddo'n fflat, A yw'r adeilad lle mae'ch fflat wedi'i leoli yn cael ei reoli gan: (yn dibynnu ar yr ymateb i Q 2Cii)
 - i. Y rhydd-ddeiliad
 - ii. Rheolwr a benodwyd gan y rhydd-ddeiliad
 - iii. Y lesddeiliaid
 - iv. Rheolwr a benodwyd gan y lesddeiliaid
 - v. Mewn ffordd wahanol. Holwch
- l. Beth yw ardal yr awdurdod lleol y mae ynddo?

Allwch chi gofio prynu'ch cartref presennol? Mae'r rhan nesaf hon o gwestiynau yn ymwneud â'r profiad hwnnw.

- 3. Pam wnaethoch chi ddewis prynu'r eiddo?
- 4. Pan wnaethoch chi benderfynu prynu'r eiddo, a oeddech chi'n gwybod ei fod yn eiddo prydlesol? (os oes, ewch i Q5; os na i Q7)
- 5. Oeddech chi'n chwilio'n benodol am eiddo prydlesol?
- 6. Pryd a Sut y cawsoch eich gwneud yn ymwybodol bod yr eiddo'n brydlesol?
- 7. O ble cawsoch chi'r wybodaeth honno?
- 8. A oedd gennych gyfreithiwr neu drawsgludwr yn gweithredu ar eich rhan yn y pryniant? A wnaethant anfon y brydles atoch, a wnaethant egluro telerau'r brydles a'u goblygiadau?
- 9. Pa mor hawdd neu anodd oedd telerau'r brydles i'w deall?
- 10. Ydych chi'n meddwl bod telerau'r brydles wedi'u hysgrifennu mewn ffordd hygrych a oedd yn hawdd i chi eu deall?
- 11. A roddwyd gwybodaeth glir a thryloyw ichi am yr hyn y mae perchnogaeth brydlesol yn ei olygu?
- 12. Oeddech chi'n teimlo eich bod chi'n deall yn iawn beth oedd y cytundeb prydlesol yn ei olygu adeg y pryniant?

13. A wnaethoch chi ofyn am unrhyw gyngor eich hun y tu hwnt i'ch cyfreithiwr neu drawsgludwr? Os felly, o ble (rhynggrwyd, CAB ac ati)? A allwch ddweud wrthym am hynny?

Mae'r cwestiynau adran nesaf yn ymwneud â byw yn eich cartref a'r profiad o fod yn lesddeiliad.

Taliadau - taliadau gwasanaeth

14. A yw'ch les yn galw arnoch i dalu am dâl gwasanaeth? (Os na, ewch i gwestiwn 23).

15. Faint ydych chi'n ei dalu'n flynyddol am daliadau gwasanaeth? (Holwch am gyfartaledd (dros sawl blwyddyn) neu flwyddyn benodol, a yw'n amrywio?)

16. Ydych chi'n gwybod pa wasanaethau rydych chi'n eu derbyn ar gyfer y tâl hwnnw? A allwch ddweud wrthyf amdanynt?

17. A ydych wedi gorfod talu am unrhyw waith mawr (ee am foderneiddio'r bloc fflatiau) yn ystod y 10 mlynedd diwethaf (neu lai os ydych wedi bod yn berchennog am lai o flynyddoedd)

18. A oes gennych unrhyw bryderon am eich taliadau tâl gwasanaeth?

19. Ydych chi'n credu bod y taliadau yn cynrychioli gwerth am arian? Allwch chi egluro pam rydych chi'n credu hynny?

20. A ymgynghorwyd â chi ar unrhyw wasanaeth (naill ai ar gyfer gwaith adeiladu neu gontractau parhaus ar gyfer gwasanaethau) ar unrhyw adeg? Dywedwch wrthym am y broses honno (chwiliwch am syml neu gymhleth).

21. A ydych erioed wedi ceisio herio'r cyhuddiadau yn gyfreithiol (ee trwy dribiwnlys prydlesol neu achos llys)? A allwch chi ddweud wrthym am y profiad hwnnw?

22. A oes gennych unrhyw lais ar atgyweirio'r taliadau gwasanaeth? Os oes, dywedwch wrthyf sut. Os na, a hoffech gael mwy o ddweud?

Taliadau - rhent tir

23. Faint ydych chi'n ei dalu'n flynyddol am eich rhent tir?

24. Ydych chi'n gwybod a yw'ch prydles yn caniatáu i'r rhent tir gael ei gynyddu? Os felly faint a pha mor aml?

25. A oes gennych unrhyw bryderon am eich rhent tir?

26. A oes gennych unrhyw farn ar fforddiadwyedd tymor hir eich taliadau rhent tir?

Costau eraill

27. A ydych erioed wedi gorfod talu unrhyw daliadau eraill o dan y brydles (ee am ganiatâd i wneud addasiadau i'r adeilad, i is-osod ac ati)

28. Os oes, a allwch ddweud wrthym am y profiad?

29. Ydych chi'n meddwl bod y taliadau rydych chi wedi gorfod eu talu yn cynrychioli gwerth am arian? Allwch chi egluro pam rydych chi'n credu hynny?

Perthynas

30. Oes gennych chi unrhyw berthynas â'ch rhydd-ddeiliad? Os gwnewch chi, a allwch chi ei ddisgrifio?

31. A oes asiant rheoli eiddo yn rheoli'r adeilad? Os oes, sut beth yw'r berthynas rhyngoch chi a'r asiant rheoli eiddo? (Holwch am natur y berthynas â'r asiantau - a yw'n gwneud gwahaniaeth os caiff ei benodi gan y rhydd-ddeiliad neu'r lesddeiliaid.)

32. Beth (os o gwbl) yw'r meysydd cynnen gyda'r rhydd-ddeiliad neu'r asiant?

33. A ydych chi ar eich pen eich hun neu gyda lesddeiliaid eraill wedi herio agweddau ar sut y rheolir eich cytundeb?

34. Os oes gennych chi, a allwch chi roi gwybod i ni am y profiad hwnnw (chwiliwch am syml neu gymhleth)?

35. Ydych chi'n meddwl bod y prosesau'n dryloyw? Os na, sut y gellir eu gwella?

36. A oes cymdeithas tenantiaid cydnabyddedig? Os felly, pa rôl y mae'n ei chymryd? Ydych chi'n meddwl ei fod yn effeithiol wrth gefnogi lesddeiliad /herio rhydd-ddeiliaid / asiantau?

Ymwybyddiaeth o hawliau

37. Ydych chi'n ymwybodol o unrhyw gyfraith sy'n rhoi hawliau i lesddeiliaid? Os felly, a allwch ddweud wrthym am eich dealltwriaeth ohonynt?

38. Ydych chi'n gwybod am unrhyw un o'r hawliau canlynol:

a. Tai lesddaliad: prynu'r rhydd-ddaliad neu estyn y brydles

- b. Fflatiau lesddaliad: hawl i estyniad prydles
- c. Fflatiau lesddaliad: hawl i wrthod yn gyntaf
- ch. Fflatiau lesddaliad: yr hawl i ryddfrenio ar y cyd
- e. Fflatiau lesddaliad: yr hawl i reoli

39. Ydych chi wedi ystyried ceisio defnyddio unrhyw un o'r hawliau hyn neu eu defnyddio mewn gwirionedd? Pam wnaethoch chi ei ystyried?

40. Os gwnaethoch chi ddefnyddio unrhyw un o'r hawliau, beth yw eich profiad ohono?

41. Ydych chi'n ymwybodol o rôl tribiwnlysoedd Prydles? A sut y gellir datrys unrhyw anghydfodau telerau prydles? (Holwch am ddeall y tribiwnlys prydlesol).

42. Ydych chi erioed wedi defnyddio'r tribiwnlys - beth oedd eich profiad ohono?

43. Ydych chi'n deall pa gamau y gall y rhydd-ddeiliad eu cymryd os na fyddwch chi'n cadw at y brydles (ymchwilio i gamau fforffedu)? Oes gennych chi unrhyw brofiad o hyn? A allwch ddweud wrthym am hynny?

44. Ydych chi'n gyfarwydd â'r Gwasanaeth Cyngori Prydlesol neu LEASE?

45. Ydych chi wedi ymgynghori â LEASE i gael cyngor? Os felly, beth yw eich profiad o hynny?

46. A ydych chi wedi defnyddio unrhyw wasanaeth cyngori arall i gael help i ddeall eich prydles neu unrhyw beth arall am fyw mewn eiddo prydlesol?

Rydym nawr yn mynd at y cwestiynau olaf ynglŷn â beth yw'r manteision/anfanteision o fod yn berchen ar eiddo prydlesol.

47. Sut mae'ch profiad o fod yn berchen ar eiddo prydlesol o'i gymharu â'ch disgwyliadau cychwynnol wrth ymrwymo i'r cytundeb?

48. Ydych chi'n fodlon neu'n anfodlon â'ch cytundeb prydles neu a oes gennych chi farn arno?

49. A yw bod yn berchen ar eiddo prydlesol yn effeithio ar eich cynlluniau ar gyfer y dyfodol? (holwch am broblemau gwerthu a'u natur)

50. A ydych chi wedi profi unrhyw faterion annisgwyl o fod yn lesddeiliad? Allwch chi eu hesbonio i ni?

51. A fydddech chi'n ystyried prynu eiddo prydlesol eto yn y dyfodol?

A fydddech yn hapus i anfon copi o'ch prydles at yr ymchwilwyr at ddibenion y prosiect hwn?
Oes gennych chi gopi electronig? Fel arall, anfonaf amlen â chyfeiriad wedi'i stampio atoch i ddarparu copi neu'ch prydles.

Atodiad H Prosiectau Prydlesol a Chyffredin

Is-brosiect	Cylch gorchwyl *	Galwad am dystiolaeth	Ymgynghoriad	Adroddiad
Rhyddfrefinio lesddaliad	Symleiddio deddfwriaeth rhyddfrefinio; Ystyried yr achos i wella mynediad at ryddfrefinio a diwygiadau y gallai fod eu hangen i amddiffyn lesddeiliaid yn well, gan gynnwys y gallu i lesddeiliaid tai ryddfrefinio ar delerau tebyg i lesddeiliaid fflatiau; archwilio'r opsiynau i		<i>Perchnogaeth cartref lesddaliad: prynu eich rhydd-ddaliad neu estyn eich prydles</i> CP 238 20 Medi 2018	<i>Adrodd ar opsiynau i ostwng y pris sy'n daladwy</i> Cyfraith 387 9 Ionawr 2020 Sylwch, nid yw'r adroddiad yn gwneud argymhellion ynghylch sut y dylid cyfrif premiymau gan fod hyn yn cynnwys dyfarniad gwleidyddol yn rhannol ac, felly, y Llywodraeth a'r Senedd yn y pen draw sy'n penderfynu.

	lleihau'r premiwm sy'n daladwy gan lesddeiliaid presennol ac yn y dyfodol i ryddfrenio, wrth sicrhau bod iawndal digonol yn cael ei dalu i landlordiaid; i wneud rhyddfrenio yn haws, yn gyflymach ac yn fwy cost effeithiol; sicrhau bod gan lesddeiliaid cydberchnogaeth yr hawl i ymestyn prydles eu tŷ neu fflat; cyflwyno cynigion ar gyfer perchnogion fflatiau prydlesol, a pherchnogion tai, gan flaenoriaethu atebion ar gyfer lesddeiliaid tai presennol.			Mae gwaith yn parhau ar agweddau eraill ar ryddfrenio prydlesol ac mae adroddiadau i fod i ddod yng Ngwanwyn 2020.
--	---	--	--	---

Hawl i Reoli	Hwyluso a symleiddio arfer yr hawl i reoli.		<i>Perchnogaeth Cartref Prydlesol: Arfer yr Hawl i Reoli</i> CP 243 Ionawr 2019	Disgwylir Gwanwyn 2020
Cydradd-ddaliad	Ailfywiogi cydradd-ddaliad fel dewis amgen ymarferol i brydles, ar gyfer cartrefi presennol a chartrefi newydd.	22 Chwefror 2018	<i>Ail-fywiogi Cyffredin: Y dewis arall yn lle Prydles</i> CP241 Rhagfyr 2018	Disgwylir Gwanwyn 2020

* Yn ychwanegol at gylch gorchwyl penodol yr is-brosiectau mae dau gylch cyfeirio cyffredinol: hyrwyddo tryloywder a thegwch yn y sector prydlesol preswyl a darparu bargaen well i lesddeiliaid fel defnyddwyr.