



Cyfunddaliad: Galwad am Dystiolaeth Crynodeb

CYFLWYNIAD

- 1.1 Mae Comisiwn y Gyfraith wedi lansio galw am dystiolaeth yn ceisio darganfod pam nad yw cydradd-ddaliad (sef ffordd o berchen ar eiddo yn Lloegr a Chymru) wedi bod yn boblogaidd.
- 1.2 Cyflwynwyd cydradd-ddaliad yn 2002, yn bennaf i ddarparu am ffurf arall o berchnogaeth na les-ddaliad preswyl. Er hynny, mae llai na 20 cydradd-ddaliad wedi'u creu ers i'r deddfwriaeth cydradd-ddaliad ddod i rym.
- 1.3 Yn ein galw am dystiolaeth, trafodwn y materion sydd efallai wedi creu rhwystr i lwyddiant cydradd-ddaliad a gofyn am sylwadau.
- 1.4 Yn y crynodeb hwn, rydym yn darparu arolwg o brif nodweddion ein galw am dystiolaeth. Esboniwn beth yw cydradd-ddaliad a beth yw'r manteision o'i gael. Rydym hefyd yn esbonio pam yr ydym yn gwneud prosiect ar gydradd-ddaliad a sut mae ein galw am dystiolaeth yn cyd-fynd â'n prosiect ehangach o ddiwygiad. Rydym wedyn yn crynhoi'r materion sydd efallai wedi rhwystro cydradd-ddaliad rhag fod yn llwyddiannus hyd at hyn.

BETH YW CYDRADD-DDALIAD?

- 1.5 Mae cydradd-ddaliad yn darparu strwythur am berchen a rheoli eiddo sy'n cyd-ddibynnol ac yn unigol. Mae'n golygu bod y person yn gallu perchen ar rydd-ddaliad eu heiddo eu hunain megis fflat (wedi'i enwi yn "uned") o fewn adeilad neu ddatblygiad a dod yn aelod o "cymdeithas cydradd-ddaliad" sy'n perchen a rheoli'r ardaloedd a rennir.
- 1.6 Drwy alluogi perchnogaeth rydd-ddaliol o flatiau o fewn bloc preswyl fflatiau, mae cydradd-ddaliad yn darparu dewis arall na les-ddaliad. Ar hyn o bryd, les-ddaliad preswyl yw'r priif ffordd o berchen ar flat yn Lloegr a Chymru.
- 1.7 Gall cydradd-ddaliad fod yr un mor gymwys mewn cyd-destun masnachol, er enghraifft i reoli cysylltiadau rhwng siopau unigol mewn parc manwerthu neu swyddfeydd mewn bloc swyddfeydd.

BETH YW'R MANTEISION O GAEL CYDRADD-DDALIAD?

- 1.8 Cyflwynir cydradd-ddaliad yn rhywbeth sydd â nifer o fanteision dros les-ddaliad:
 - (1) *Perchnogaeth rydd-ddaliol.* Gall buddiannau mewn unedau barha am byth mewn cynlluniau cydradd-ddeiliaid. Bydd prydles, ar y llaw arall, yn dod i ben ar ryw pwynt yn y dyfodol.
 - (2) *Safoni.* Mae gan gydradd-ddeiliad reolau a rheoliadau safonol a ddylai wneud trawsgludo yn symlach a rhatach. Dylai hefyd fod yn haws i berchnogion ddeall eu hawliau a goblygiadau.
 - (3) *Hunan Rheoli gan berchnogion fflatiau.* Rheolir cydradd-ddaliad gan gwmni a gynnwys perchnogion yr uned. Dylai buddiannau y perchnogion unedau, a'r cwmni a reola'r cydradd-ddaliad, felly fod yr un peth. Mewn cyferbyniad, lle mae fflatiau yn cael eu perchen fel rhai les-ddaliad, mae'r landlord yn aml yn rheoli'r bloc o flatiau sydd efallai â buddiannau gwahanol i rai y les-ddeiliaid. Er

enghraifft, gallai'r landlord weld les-ddaliad fel cyfle buddsoddi neu ffordd o greu incwm.

EIN GALW AM DYSTIOLAETH A'N PROSIECT CYDRADD-DDALIAD.

- 1.9 Mae ein galw am dystiolaeth yw'r cam cyntaf yn ein prosiect am gydradd-ddaliad. Bydd ein prosiect am gydradd-ddaliad yn edrych ar pam mae cydradd-ddaliad wedi methu a chynnig diwygiadau i'w adfywio.
- 1.10 Bydd Comisiwn y Gyfraith yn canolbwyntio ar yr agweddau o gyfraith gydradd-ddaliad sydd angen eu gwella er mwyn i gydradd-ddaliad lwyddo. Ar yr un pryd, bydd y Llywodraeth, yn annibynnol, yn ystyried mesurau ehangach i adfywio cydradd-ddaliad, megis codi ymwybyddiaeth defnyddwyr.
- 1.11 Mae ein galw am dystiolaeth yn dechrau gydag esboniad am gefndir cydradd-ddaliad. Mae'n gosod hanes deddfwriaethol cydradd-ddaliad yn darparu arolwg o gyfraith gyfredol cydradd-ddaliad. Trafoda ein galw am dystiolaeth y materion sydd efallai yn creu rhwystr rhag gydradd-ddaliad yn llwyddo a rydym yn gofyn am sylwadau. Gofynnwn hefyd cwestiwn sy'n cyfeirio materion ehangach ynglŷn ag adfywio cydradd-ddaliad a ystyrir gan y Llywodraeth. Terfyna'r galw am dystiolaeth gyda rhai cwestiynau cyffredinol ynglŷn â phrofiadau pobl o gydradd-ddaliad a sut mae'n ei gymharu â les-ddaliad.
- 1.12 Byddwn ni'n lansio, yn hwyrach yn y flwyddyn, ymgynghoriad llawn a fydd yn trafod, yn fanwl, y diwygiadau cyfreithiol technegol sydd o bosib yn angenrheidiol er mwyn i gydradd-ddaliad lwyddo. Pwrpas ein galw am dystiolaeth yw cael barnau a thystiolaeth a fydd yn arwain ymgynghori dyfodol.

PAM MAE CYDRADD-DDALIAD WEDI METHU?

- 1.13 Gallai fod nifer o resymau pam nad yw cydradd-ddaliad wedi bod yn boblogaidd. Gallai fod oherwydd, yn rhannol, diffyg anogaethau (ariannol neu fel arall) i ddatblygwyr newid eu ymarferion a chreu cydradd-ddeiliad. Gallai methiant cydradd-ddaliad fod yn gysylltiedig ag amharodrwydd benthycwyr morgeisi i fenthyca ar unedau cydradd-ddeiliad. Yn ychwanegol, mae cydradd-ddaliad yn ffurf weddol anghyffredin o berchnogaeth a gallai fod diffyg ymwybyddiaeth defnyddwyr ac ar draws y sector.
- 1.14 Er hynny, mae rhain yn rhan o'r broblem yn unig. Mae budd-ddeiliaid wedi ein hysbysu bod nifer o faterion cyfreithiol technegol gyda'r model cydradd-ddaliad presennol sy'n creu rhwystr rhag gael ei fabwysiadu. Gosodir y materion hyn yn fanwl yn ein galw am dystiolaeth. Yn ein galw am dystiolaeth, ceisiwn ddarganfod a yw'r materion hyn yn achosi problem yn ymarferol ac a oes materion eraill nad ydynt yn cael eu cyfeirio atynt yn ein galw am dystiolaeth.
- 1.15 Yn ein papur ymgynghori (i'w gyhoeddi yn hwyrach yn y flwyddyn) byddwn ni'n cyflwyno ffyrdd o gyfeirio'r materion a godir mewn ymateb i'n galw am dystiolaeth. Er bod yn amhosibl i unrhyw system ddatrys yr holl broblemau ymarferol yn gysylltiedig â meddiannu adeiladau a rennir, ein nod ni yw cyflwyno ffordd arall sy'n well ac yn ymarferol.

- 1.16 Mae'r materion cyfreithiol technegol a drafodir yn ein galw am dystiolaeth yn dod o dan dri chategori eang:

Gwella'r broses o greu neu droi i gydradd-ddaliad.

- 1.17 Rydym eisiau sicrhau bod ffordd effeithiol o greu datblygiadau cydradd-ddeiliad newydd a throi adeiladau presennol a ddalir fel rhai les-ddeiliad i rai cydradd-ddeiliad.
- 1.18 Rydym wedi cael gwybod y dylai fod yn haws i adeiladau presennol gael eu troi i rai cydradd-ddeiliad. Y broblem allweddol, ar hyn o bryd, o ran troi adeiladau i rai cydradd-ddeiliad yw bod rhaid i'r mwyafrif o bobl sy'n berchen ar fudd mewn tir roi caniatâd i'r trawsnewid ddigwydd.
- 1.19 Er enghraifft, er mwyn troi bloc presennol o flatiau o rai les-ddeiliad i rai cydradd-ddeiliad, byddai rhaid cael caniatâd y rhydd-ddeiliad a'r holl les-ddeiliaid yn perchen ar brydles a roddwyd ar gyfer dros 21 mlynedd. Yn ychwanegol, byddai'n ofynnol i gael caniatâd pob benthyciwr sydd â morgais ar gyfer unrhyw fflat yn y bloc.

Gwneud cydradd-ddaliad yn gweithio i berchnogion

- 1.20 Rydym yn ymwybodol o nifer o bryderon a fydd angen cael eu cyfeirio er mwyn i gydradd-ddaliad yn gweithio i'r rhai yn perchen ar unedau cydradd-ddeiliad fel eu cartrefi.
- 1.21 Mae pryderon ynglŷn â'r lefel o gymhlethdod o ran sut mae cydradd-ddaliad yn cael ei redeg, diffyg amddiffyniad ar gyfer berchnogion, anhawsterau yn newid rheolau sy'n gymwys i berchnogion a diffyg hyblygrwydd o ran sut mae'r costau hedeg cydradd-ddeiliad yn cael eu rhannu.
- 1.22 Rydym hefyd wedi cael gwybod bod angen cael ffordd mwy effeithiol yn datrys dadleuon o fewn cydradd-ddaliad a bod perygl i berchnogion ddod yn gyfrifol ar gyfer holl ddyledion y cydradd-ddaliad pe bai'r cydradd-ddaliad yn dod i ben.

Gwneud cydradd-ddaliad yn gweithio ar draws y sector eiddo ehangach

- 1.23 Rydym eisiau sicrhau bod cyfraith gydradd-ddaliad hefyd yn gweithio i ddatblygwyr, benthycwyr morgeisi ac ar draws y sector eiddo ehangach. Rydym wedi cael gwybod bod rhai agweddau o gyfraith gydradd-ddaliad angen cael eu adolygu i sicrhau bod anghenion cyfreithiol datblygwyr (a rhai eraill) yn cael eu cwrdd.
- 1.24 Yn benodol, rydym wedi cael ein hysbysu bod angen i gael mwy o hyblygrwydd ynglŷn â sut mae cydradd-ddeiliad yn cael ei strwythuro. Nid yw'r model cydradd-ddaliad presennol yn gweithio yn dda gyda datblygiadau "defnydd cymysg" sy'n cyfuno elfennau masnachol (megis siopau neu swyddfeydd) ag elfennau preswyl (megis bloc o flatiau).
- 1.25 Mae 'na broblem arall o ran cydradd-ddaliad gan fod yn amhosib ar hyn o bryd i brydlesau perchnogaeth a rennir i fodoli o'i fewn, oherwydd bod gwaharddiad ar ganiatáu prydlesau am fwy na saith mlynedd. Mae perchnogaeth a rennir yn chwarae rôl allweddol yn galluogi pobl sydd ar gyflogau isel neu'n gyfartalog i brynu cartref, a gallai fod ofyn i ddatblygwyr gynnwys eiddo perchnogaeth a rennir mewn datblygiadau newydd er mwyn cael caniatâd cynllunio. I gloi, rydym yn ymwybodol bod y mwyafrif o fenthycwyr morgeisi yn amharod i fenthycyca ar unedau cydradd-ddeiliad. Gallai hyn fod

oherwydd diffyg sicrwydd ynglŷn â beth sy'n digwydd o ran sicrwydd benthycwyr unwaith mae'r cydradd-ddaliad yn dod i ben. Er hynny, gallai fod rhesymau eraill pam nad yw cydradd-ddaliad yn apelgar i fenthycwyr morgeisi. Rydym eisiau darganfod beth yw'r rhesymau hyn a beth all gael ei wneud i wella'r sicrwydd a gynigir gan gydradd-ddaliad.

SUT I GYMRYD RHAN

- 1.26 Mae gan gyfunddaliad y potensial i chwyldroi sut mae pobl yn berchen ar fflatiau yng Nghymru a Lloegr ac mae ganddo botensial ehangach ar gyfer datblygiadau eraill. Rydym yn arbennig o awyddus i glywed gan y rhai hynny â phrofiad o sefydlu neu fyw mewn eiddo cyfunddaliad, lesddeiliaid, datblygwyr, buddsodddwyr, trawsgludwyr a benthycwyr morgeisi. Er mwyn i gyfunddaliad weithio bydd angen iddo weithio i bawb.

Mae ffurflen ymateb opsiynol ar gael drwy glicio yma www.lawcom.gov.uk/project/residential-leasehold-and-commonhold/.

Fel arall, mae modd anfon sylwadau:

Dros e-bost at: propertyandtrust@lawcommission.gov.uk

Drwy'r post at: Rachel Preston, Comisiwn y Gyfraith, 1st Floor, Tower, 52 Queen Anne's Gate, Llundain, SW1H 9AG.

Ffôn: 020 3334 5333 / Ffacs: 020 3334 0201

Os ydych yn anfon eich sylwadau drwy'r post, byddai'n ddefnyddio pe baech hefyd, os oes modd, yn eu hanfon yn electronig hefyd.