



Comisiwn y Gyfraith

Diwygio'r gyfraith

Law Commission

Reforming the law

**Perchnogaeth ar dai lesddaliad: prynu eich
rhydd-ddaliad neu ymestyn eich les**

Papur ymgynghori

Crynodeb

PERCHNOGAETH AR DAI LESDDALIAD: PRYNU EICH RHYDD-DDALIAD NEU YMESTYN EICH LES

PAPUR YMGYNGHORI

CRYNODEB

Y Papur Ymgynghori

- 1.1 Mae'r crynodeb hwn yn cyd-fynd â Phapur Ymgynghori sy'n trafod diwygiad y gyfraith ryddfrenio lesddaliadau ac yn ceisio barn pobl am ein cynigion dros dro i gael trefn ryddfrenio newydd, unigol sydd wedi'i llunio i fod o fudd i lesddalwyr tai a fflatiau. Rhyddfrenio lesddaliad yw'r broses lle mae pobl sy'n berchen ar eiddo ar les hir yn gallu ymestyn y les, neu brynu'r rhydd-ddaliad.
- 1.2 Mae'n bwysig pwysleisio'n glir bod y cynigion yn y papur ymgynghori yma'n rhai dros dro yn unig. Ar y cam yma, nid ydym yn gwneud argymhellion am ddiwygio'r gyfraith. Yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus agored yma rydym yn gwahodd barn gan bobl am ein cynigion dros dro. Bydd y sylwadau hyn yn cael eu hystyried yn ofalus ac yn derbyn ystyriaeth pan fyddwn yn llunio ein hargymhellion terfynol, a fydd yn cael eu cyhoeddi mewn adroddiad dilynol. Rydym yn awyddus i dderbyn sylwadau gan gymaint o randdeiliaid ag sy'n bosibl, p'un a ydynt yn cytuno neu'n anghytuno gyda'n cynigion dros dro.
- 1.3 Mae'r crynodeb yma'n esbonio beth yw cynnwys y prosiect, mae'n rhoi rhywfaint o gyd-destun, ac yna'n amlinellu'r prif gynigion dros dro a'r cwestiynau a roddwn yn y Papur Ymgynghori. O angenrheid, mae'r crynodeb yma'n cynnig trosolwg yn unig o'n cwestiynau a'n cynigion dros dro allweddol. Cyn ymateb, anogir yr ymatebwyr i ddarllen ein Papur Ymgynghori llawn neu'r rhannau perthnasol ohono. Mae'r cyfeiriadau yn y crynodeb hwn yn gyfeiriadau at benodau'r Papur Ymgynghori.

Ymateb i'r Papur Ymgynghori

- 1.4 Mae'r Papur Ymgynghori ar gael ar-lein ar www.lawcom.gov.uk/project/leasehold-enfranchisement/. Y dyddiad cau ar gyfer yr ymatebion yw 20 Tachwedd 2018.
- 1.5 Gallwch anfon sylwadau atom gan ddefnyddio'r ffurflen ymateb ar-lein ar www.lawcom.gov.uk/project/leasehold-enfranchisement/. Lle bo modd, byddai'n ddefnyddiol pe baech yn defnyddio'r ffurflen hon.
- 1.6 Ar y llaw arall, gallai sylwadau gael eu hanfon:
 - (1) ar yr e-bost i propertyandtrust@lawcommission.gsi.gov.uk; neu
 - (2) yn y post i: Leasehold Enfranchisement Team, Law Commission, 1st Floor, Tower, 52 Queen Anne's Gate, London, SW1H 9AG.
- 1.7 Mae ein gwefan hefyd yn cynnwys arolwg bychan a gwahoddwn lesddalwyr unigol i'w gwblhau er mwyn rhannu eu profiadau gyda ni o'r broses ryddfrenio.
- 1.8 I gael rhagor o wybodaeth am y ffordd y mae Comisiwn y Gyfraith yn gwneud ei ymgynghoriadau, a'n polisi ar gyfrinachedd atebion yr ymatebwyr, gwelwch dudalen iii - iv y Papur Ymgynghori.

CYFLWYNIAD (PENNOD 1)

Beth yw perchnogaeth ar lesddaliad?

- 1.9 Mae'r gyfraith ar ryddfrenio lesddaliadau'n ymwneud â'r rhieny sy'n berchen ar les hir. Beth, felly, yw ystyr perchnogaeth lesddaliad? Mae llawer o bobl yn berchen ar gartref, neu'n gobeithio bod yn berchen ar gartref. Ond pan fydd asiant tai'n marchnata tŷ neu fflat fel un sydd "ar werth", pa ased sy'n cael ei gynnig? Yng Nghymru a Lloegr, mae pobl yn berchen ar eiddo bron bob amser ar sail rhydd-ddaliad neu lesddaliad.
- (1) Rhydd-ddaliad yw perchnogaeth sy'n para am byth, ac yn gyffredinol, mae'n rhoi rheolaeth gweddol estynedig ar yr eiddo.
 - (2) Mae lesddaliad yn darparu perchnogaeth sydd wedi'i gyfyngu gan amser (er enghraifft, les 99 blwyddyn), ac mae'r rheolaeth ar yr eiddo'n cael ei rannu gyda, a'i gyfyngu gan, berchennog y rhydd-daliad (hynny yw, y landlord).
- 1.10 Felly rydym yn cyfeirio at "brynu" neu "fod yn berchen" ar dŷ neu fflat. Ond pan fyddwn yn prynu ar sail lesddaliad, rydym mewn gwirionedd yn prynu tŷ neu fflat am nifer ebnodol o flynyddoedd (ac yn dilyn hynny y dybiaeth yw bod yr eiddo'n mynd yn ôl at y landlord). Felly mae pobl yn cyfeirio'n aml iawn at fuddiant lesddaliad fel ased darfodol: mae ei werth yn tueddu gostwng dros amser, wrth i'w hyd (y "tymor sydd heb ddod i ben") ostwng.
- 1.11 Yn ogystal, nid oes gan berchnogion lesddaliad yr un rheolaeth dros eu cartrefi'n aml iawn ag sydd gan berchennog rhydd-ddaliad. Er enghraifft, efallai na fyddent yn gallu gwneud addasiadau i'w cartref, neu ddewis pa fath o lawr i'w osod, heb gael caniatâd eu landlord. Mae'r cydbwysedd pŵer rhwng perchnogion lesddaliad a'u landordiaid wedi'i lywio gan delerau'r les a gan deddfwriaeth. Yn ogystal â rhaniad y rheolaeth, efallai bod gan landord ddiddordebau gwahanol i'r lesddalwyr. Er enghraifft, efallai y bydd landlord yn ystyried lesddaliad fel cyfle i fuddsoddi yn unig neu fel ffordd o gynhyrchu incwm, tra bo'r eiddo'n gartref i'r lesddalwyr, yn ogystal â bod yn fuddsoddiad cyfalafol.
- 1.12 O ganlyniad i'r nodweddion hyn o berchnogaeth lesddaliad, mae deddfwriaeth wedi ei chyhoeddi sy'n rhoi "hawliau rhyddfrenio" i lesddalwyr.
- (1) Mae gan lesddalwyr yr hawl i ymestyn eu les ("yr hawl i gael estyniad ar eu les"), sy'n rhoi diogelwch tymor hirach iddynt yn eu cartrefi ac yn mynd rhyw ffordd tuag at orchfygu'r broblem o fod yn berchen ar ased darfodol. Mae diogelwch lesddalwyr yn eu cartrefi, a gwerth eu hased, wedi ei ddiogelu'n llawer gwell os gallent ymestyn, er enghraifft, les 40 mlynedd i 130 o flynyddoedd.
 - (2) Mae gan lesddalwyr tai yr hawl i brynu eu rhydd-ddaliad, ac mae gan lesddalwyr fflatiau yr hawl, drwy weithredu gyda'r lesddalwyr eraill yn eu hadeilad, i brynu rhydd-ddaliad eu bloc. Mae prynu rhydd-ddaliad yn rhoi'r un manteision i lesddalwyr ag y mae estyniad i les (sef diogelwch yn eu cartref a diogelu gwerth eu hased), ond mae hefyd yn caniatáu i lesddalwyr gael rheolaeth ar eu heiddo gan landlord allanol.
- 1.13 Mae ein prosiect rhyddfrenio'n archwiliad eang o hawliau rhyddfrenio lesddalwyr.

Perchnogaeth ar gartrefi lesddaliad yng Nghymru a Lloegr

- 1.14 Mae cryn ddadl ynghylch y nifer o eiddo lesddaliad preswyl (tai a fflatiau) y mae pobl yn berchen arnynt ar sail lesddaliad. Yn ôl amcangyfrifon diweddaraf y Llywodraeth, mae mwy na 4.2 miliwn o eiddo lesddaliad yn Lloegr yn unig, sy'n cyfrif am 18% o'r holl stoc tai. O'r rheiny, mae 2.2 miliwn yn eiddo i berchen-feddianwyr, mae 1.8 miliwn yn eiddo i berchennog preifat ac yn cael eu gosod i denantiaid yn y sector rhentu preifat, ac mae 0.2 miliwn yn eiddo i landlordiaid cymdeithasol ac yn cael eu gosod yn y sector rhentu cymdeithasol. Fodd bynnag, mae amcangyfrifon eraill yn awgrymu bod llawer mwy o berchnogion lesddaliad nag y mae'r ystadegau yma'n ei awgrymu - mae'r Bartneriaeth Gwybodaeth am Lesddaliadau'n amcangyfrif bod 6.6 miliwn o fflatiau a tai lesddaliad yn Lloegr a 0.2 miliwn pellach yng Nghymru. Ar unrhyw sail, fodd bynnag, mae'n amlwg bod perchnogaeth ar lesddaliad yn fater sy'n effeithio'n uniongyrchol ar fywydau miliynau o bobl a theuluoedd.
- 1.15 Mae fflatiau bron bob amser yn eiddo ar sail lesddaliad, yn hytrach na rhydd-ddaliad. Y rheswm am hynny yw nad oes modd, am resymau hanesyddol, pasio rhai goblygiadau penodol, yn gyfreithiol, i dalu arian neu wneud gweithred mewn perthynas ag eiddo (megis trwsio wal neu do) i berchnogion eiddo rhydd-ddaliad yn y dyfodol. Mae'r goblygiadau hyn yn arbennig o bwysig er mwyn rheoli blociau o fflatiau'n effeithiol. Er enghraifft, mae'n angenrheidiol bod gofyniad i bob perchennog fflatiau dalu tuag at gostau cynnal a chadw'r bloc. Mae rhesymau da felly, o dan y gyfraith bresennol, pam fo fflatiau'n cael eu gwerthu ar sail lesddaliad.
- 1.16 Ond nid yw perchnogaeth lesddaliad wedi'i gyfyngu i fflatiau. Weithiau mae tai'n cael eu gwerthu (ac maent wedi cael eu gwerthu am flynyddoedd lawer) ar sail lesddaliad.¹ Roedd y darn cyntaf o ddeddfwriaeth ryddfrenio a ddaeth i rym yn 1967 – Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad 1967 (“Deddf 1967”) – yn rhoi hawliau rhyddfrenio i lesddalwyr tai. Yn fwy diweddar, codwyd pryderon am werthu tai ar sail lesddaliad, ac mae Llywodraeth y Deyrnas Unedig wedi datgan ei bwriad i wahardd gwerthu tai ar lesddaliad.²
- 1.17 Mae'r rhesymau am werthu tai ar sail lesddaliad yn llai amlwg na'r rhesymau am werthu fflatiau ar lesddaliad. Un rheswm efallai yw bod angen rhoi goblygiadau positif ar berchnogion tai mewn perthynas â chynnal a chadw (rheoli) ystâd, ond nid yw hynny'n berthnasol bob tro. Ond, nid yw'r rhesymau pam y gallai tai gael eu gwerthu ar les hir,

¹ Yn hanesyddol, daeth gwerthu tai ar sail lesddaliad yn arfer eang mewn ardaloedd penodol o'r wlad. Yn fwy diweddar, mae tai newydd eu hadeiladu wedi cael eu gwerthu ar sail lesddaliad (o leiaf yn rhannol) i ganiatáu i ddatblygwyr werthu'r eiddo yn amodol ar oblygiad parhaus i dalu rhent tir. Mae'r hawl i dderbyn rhent tir (mewn perthynas â thai a fflatiau fel ei gilydd) yn ased gwerthfawr, y gellir wedyn ei werthu i fuddsoddwr. Mae Llywodraeth y Deyrnas Unedig wedi cyhoeddi ei bwriad i wahardd rhenti tir mewn lesau yn y dyfodol: gwelwch bwynt 2 isod.

² Yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol (sef Y Weinyddiaeth Dai, Cymunedau a Llywodraeth Leol), *Ymdrin ag arferion annheg yn y farchnad lesddaliad: Papur ymgynghori* (Gorffennaf 2017) ar gael ar <https://www.gov.uk/government/consultations/tackling-unfair-practices-in-the-leasehold-market>, ac *Ymdrin ag arferion annheg yn y farchnad lesddaliad: Crynodeb o ymatebion i ymgynghoriad ac ymateb y Llywodraeth* (Rhagfyr 2017) ar gael ar https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/670204/Tackling_Unfair_Practices_-_gov_response.pdf.

am bwrpasau cyfreithiol, yn gofyn bod y les yn darparu ffrydiau incwm i'r landlord, y tu hwnt i'r rheiny sy'n angenrheidiol i gynnal yr eiddo neu'r ystâd.

Cefndir y prosiect

- 1.18 Ym mis Gorffennaf 2016, aethom ati i lansio ymgynghoriad cyhoeddus yn gofyn pa feysydd o'r gyfraith ddylai gael eu cynnwys yn ein Trydydd Rhaglen ar Ddeg o Ddiwygio'r Gyfraith. Gwelsom y byddai'r gyfraith ar lesddaliad preswyl yn un maes a allai elwa o ddiwygiad ac aethom ati i ganfod barn pobl am y problemau y maent yn eu wynebu mewn bywyd pob dydd. Cawsom fwy na 150 o ymatebion i'n hymgyngoriad gan amrywiaeth eang o randdeiliaid oedd yn cefnogi adolygiad o un agwedd neu fwy o'r gyfraith lesddaliad preswyl.
- 1.19 Yn dilyn trafodaethau gyda'r Llywodraeth, cynhwyswyd prosiect ar ddiwygio cyfraith lesddaliad a chyfunddaliad preswyl yn ein Trydydd Rhaglen ar Ddeg, a gyhoeddwyd ym mis Rhagfyr 2017.³ Yn y lle cyntaf, mae ein prosiect yn canolbwyntio ar ddiwygio rhyddfrenio a chyfunddaliad. Yn dilyn rhagor o drafodaethau gyda'r Llywodraeth, mae adolygiad o'r hawl i reoli - a gyflwynwyd yn 2002 - wedi cael ei ychwanegu at ein prosiect.

Datganoli Cymru

- 1.20 Nid yw'n glir i ba raddau mae rhyddfrenio lesddaliadau wedi'i ddatganoli i Gynulliad Cymru. Fodd bynnag, mae ein prosiect wedi'i gefnogi gan y Weinyddiaeth Dai, Cymunedau a Llywodraeth Leol ("MHCLG"), a gan Lywodraeth Cymru cyn belled ag y bo'n berthnasol i faterion datganoledig, o dan ein Protocolau statudol gyda'r ddwy Lywodraeth.⁴ Mae ein prosiect felly'n ymwneud â Chymru a Lloegr a'r bwriad yw ei fod, lle bo'n rhesymol bosibl, yn creu un gyfres unfath o argymhellion sy'n addas i Gymru a Lloegr fel ei gilydd. Fodd bynnag, ar ôl amlinellu'r cynllun newydd yr ydym yn ei gynnig dros dro yn y Papur Ymgynghori yma ym Mhennod 3, gofynnwn i'r bobl sy'n ateb yr ymgynghoriad a yw unrhyw ystyriaethau penodol yng Nghymru a Lloegr yn galw am i faterion penodol gael eu trin yn wahanol yng Nghymru ac yn Lloegr.

Y sbotolau ar ddiwygio cyfraith lesddaliad

- 1.21 Mae lesddaliad preswyl wedi bod yn y penawdau newyddion ers cyfnod bellach ac mae'n destun dadl sy'n dod yn gynyddol amlwg.
- 1.22 Mae pryderon wedi eu codi am agweddau niferus o'r farchad lesddaliad. Er enghraifft:
- (1) rhenti tir uchel a rhenti tir sy'n codi, gyda phryder arbennig am orfodiad rhenti tir sy'n dyblu ar gyfnodau penodol (pob deng mlynedd fel arfer) yn ystod tymor y les;

³ Y Drydedd Raglen ar Ddeg o Ddiwygiad y Gyfraith (2017) Comisiwn y Gyfraith Rhif 377, ar gael ar <https://www.lawcom.gov.uk/project/13th-programme-of-law-reform/>.

⁴ Protocol 29 Mawrth 2010 rhwng yr Arglwydd Ganghellor (ar ran y Llywodraeth) a Chomisiwn y Gyfraith (Comisiwn y Gyfraith Rhif 321), ar gael ar <https://www.lawcom.gov.uk/document/protocol-between-the-lord-chancellor-on-behalf-of-the-government-and-the-law-commission/>; Protocol 10 Gorffennaf 2015 rhwng Gweinidogion Cymru a Chomisiwn y Gyfraith, ar gael ar <https://www.lawcom.gov.uk/document/protocol-rhwng-gweinidogion-cymru-a-comisiwn-y-gyfraith-protocol-between-the-welsh-ministers-and-the-law-commission/>.

- (2) cartrefi lesddaliad na ellir cael morgais iddynt oherwydd rhenti tir uchel a rhenti tir sy'n cynyddu, gan olygu nad oes modd gwerthu'r eiddo ac y mae'r perchnogion yn gaeth i'r cartrefi yma;
- (3) tai'n cael eu gwerthu ar sail lesddaliad, yn hytrach na rhydd-ddaliad, heb unrhyw reswm penodol heblaw i ddatblygwyr allu sicrhau elw o fod yn berchen ar y rhydd-ddaliad;
- (4) landlordiaid yn codi ffioedd caniatâd afresymol i wneud addasiadau i eiddo; a
- (5) pherthynas agos rhwng datblygwyr eiddo a thrawsgludwyr penodol a allai fygwth annibyniaeth yr olaf wrth gynghori cleientiaid sydd eisiau prynu eiddo lesddaliad gan y datblygwyr sy'n atgyfeirio.

1.23 Ar y llaw arall, er bod arferion camdriniol wedi codi mewn lesddaliad, byddem yn pwysleisio bod landordiaid eraill i'w cael sy'n gweithredu'n deg a gonest.

1.24 Er bod arferion camdriniol wedi achosi pryder (yn arbennig mewn adroddiadau yn y cyfryngau), nid yw diwygio cyfraith lesddaliad, gan gynnwys rhyddfrefinio, wedi'i fwriadu dim ond i atal camdriniaeth. Mae'r arferion yma wedi tynnu sylw at bryderon hirsefydlog gyda lesddaliad. Felly nid yw ein prosiect wedi'i gyfyngu i gael gwared ag elfennau camdriniol yn unig. Mae ein Cylch Gwaith yn cyfeirio'n gyffredinol at ddarparu "bargen well i lesddalwyr fel defnyddwyr". Mae ein cynigion am ddiwygio rhyddfrefinio wedi eu bwriadu felly i wneud i'r gyfraith weithio'n well i'r holl lesddalwyr.

1.25 Mae gwella a hwyluso perchnogaeth ar gartref yn flaenoriaeth i'r Llywodraeth, ac - yn rhan o hynny - mae diwygio cyfraith lesddaliad preswyl wedi dod yn flaenoriaeth gynyddol. Ym mis Rhagfyr 2017, yn dilyn ymgynghoriad, cyhoeddodd Llywodraeth y Deyrnas Unedig amrywiol ddiwygiadau, gan gynnwys cynigion i wahardd gwerthu tai ar sail lesddaliad, a chadw rhenti tir gydag unrhyw werth ariannol pan fo cartrefi (p'un a ydynt yn dai neu'n fflatiau) yn cael eu gwerthu ar sail lesddaliad.⁵ Mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi mesurau i ymdrin â phroblemau y mae lesddalwyr yn eu wynebu.

Ein Cylch Gwaith

1.26 Rôl Comisiwn y Gyfraith yw sicrhau bod y gyfraith yn deg, yn fodern, yn syml ac yn gost-effeithiol. Er ein bod yn gweithio'n annibynnol i'r Llywodraeth, mae ein prosiect wedi'i lunio i fynd ar ôl amcanion polisi penodol, sydd wedi eu nodi ar gyfer ein gwaith gan y Llywodraeth ac sydd wedi eu nodi yn ein Cylch Gwaith. Mae amcanion y diwygiad y gofynnwyd i ni ei sicrhau i'w gweld yn Ffigur 1.

Ffigur 1: Amcanion polisi'r diwygio rhyddfrefinio a benwyd gan y Llywodraeth

- hybu gonestrwydd a thegwch yn y sector lesddaliad preswyl;
- darparu gwell borgen i lesddalwyr fel defnyddwyr;
- symleiddio deddfwriaeth rhyddfrefinio;

⁵ Gwelwch bwynt 2 uchod.

- ystyried yr achos i wella mynediad i ryddfrenio ac, os nad yw hyn yn bosibl, ddiwygiadau sydd eu hangen o bosib i ddiogelu lesddalwyr yn well, gan gynnwys y gallu i lesddalwyr tai ryddfrenio ar delerau tebyg i lesddalwyr fflatiau;
- archwilio'r opsiynau i ostwng y premiwm (pris) sy'n daladwy gan lesddalwyr yn awr ac yn y dyfodol i ryddfrenio, gan sicrhau bod digon o iawndal yn cael ei dalu i landlordiaid i adlewyrchu eu buddiannau eiddo dilys;
- gwneud rhyddfrenio'n haws, yn gyflymach ac yn fwy cost effeithiol (drwy ostwng y costau cyfreithiol a chostau cysylltiedig eraill), yn arbennig i lesddalwyr, gan gynnwys trwy gyflwyno methodoleg glir ragnodedig ar gyfer cyfrifo'r premiwm (pris), a thrwy ostwng neu ddileu'r gofyniad i lesddalwyr (i) fod wedi bod yn berchen ar eu les am ddwy flynedd cyn rhyddfrenio, ac (ii) i dalu costau rhyddfrenio eu landlord;
- sicrhau bod gan lesddalwyr perchnogaeth ar y cyd yr hawl i ymestyn les eu tŷ neu fflat, ond nid yr hawl i sicrhau rhydd-ddaliad eu tŷ neu gymryd rhan mewn trefniant i ryddfrenio eu bloc o fflatiau ar y cyd cyn "codi eu les yn raddol" i 100%; a
- datblygu cynigion i berchnogion fflatiau lesddaliad a pherchnogion tai, ond blaenoriaethu atebion i lesddalwyr tai presennol.

1.27 I grynhoi, mae ein prosiect wedi'i lunio i roi adolygiad cynhwysfawr o ryddfrenio gyda'r bwriad o wella sefyllfa lesddalwyr fel defnyddwyr.

1.28 Yn y Papur Ymgynghori, rydym yn rhoi cynigion ynglŷn â rhesymoli, symleiddio ac ehangu'r hawliau rhyddfrenio presennol a gwella'r drefn ar gyfer hawlio hawliau rhyddfrenio. Byddai'r diwygiadau yma'n helpu lesddalwyr, ond mewn llawer o achosion ni fyddent yn gwneud hynny ar draul landlordiaid a fyddai hefyd yn elwa o gael system eglur ac effeithlon.

1.29 Mewn perthynas â phrasiad, fodd bynnag, mae ein Cylch Gwaith yn wahanol. Gofynnwyd i ni nodi'r opsiynau ar gyfer gostwng y premiwm sy'n daladwy gan lesddalwyr i ryddfrenio yn awr ac yn y dyfodol, gan sicrhau bod iawndal digonol yn cael ei dalu i landlordiaid i adlewyrchu eu buddiannau eiddo dilys. Byddai premiymau is yn fuddiol i lesddalwyr, ar draul y landlord a fyddai'n derbyn llai o arian am yr estyniad i'r les neu'r rhydd-ddaliad.

Effaith y diwygiad

1.30 Bydd gan y gwahanol opsiynau ar gyfer diwygio a gyflwynwn oblygiadau ariannol a goblygiadau nad ydynt yn ariannol i landlordiaid a lesddalwyr, ac i'r economi a'r farchnad eiddo ehangach. Bydd y llywodraeth yn gwneud asesiadau o effaith mewn perthynas ag unrhyw opsiynau diwygio y mae'n eu ceisio. Mae ein hymgyngoriad yn gyfle i gasglu tystiolaeth a data y gellir eu defnyddio i baratoi asesiadau o effaith.

1.31 Felly, rydym yn gofyn cwestiynau amrywiol drwy'r Papur Ymgynghori cyfan am effaith problemau o dan y gyfraith bresennol ac am effaith bosibl y diwygio. Yn ogystal, rydym wedi creu arolwg ar-lein ac yn gwahodd lesddalwyr unigol i'w gwblhau er mwyn rhannu eu profiadau o'r broses ryddfrenio.

Y FEIRNIADAETH AM Y GYFRAITH BRESENNOL

1.32 Rydym wedi clywed beirniadaethau niferus, a manwl a thechnegol yn aml iawn, o'r drefn ryddfrenio. Rydym yn crynhoi rhai o'r beirniadaethau penodol o bob agwedd o'r drefn ryddfrenio isod. O siarad yn eang, mae'r pryderon allweddol a glywsom yn rhannu'n bum categori bras.

(1) Annhegwch sylfaenol y ddaliadaeth lesddaliad

1.33 O dan rai beirniadaethau o'r drefn ryddfrenio mae'r farn bod perchnogaeth lesddaliad yn gynhenid annheg i lesddalwyr. Yna mae'r annhegwch tanategol hwnnw y mae pobl yn ei deimlo'n ei ddangos ei hun yn ystod y broses ryddfrenio.

1.34 Mae lesddalwyr sy'n cyflwyno hawl ynghylch rhyddfrenio'n gwneud hynny o ganlyniad i'r ffaith eu bod wedi cael buddiant yn y gorffennol sy'n lleihau yn ei werth dros amser. Pan gawsent eu les, byddai llawer o'r lesddalwyr wedi talu premiwm nad oedd yn llawer gwahanol i werth buddiant rhydd-ddaliad yn yr eiddo. Byddent yn dweud nad oedd ganddynt ddewis heblaw cael buddiant lesddaliad, ac maent yn teimlo eu bod yn awr yn gorfod talu eto am y cartref y maent wedi ei brynu'n barod. A bydd llawer o lesddalwyr heb sylweddoli, neu heb ddeall, bod eu buddiant yn gostwng mewn gwerth, neu y byddai cost ymestyn eu les neu sicrhau'r rhydd-ddaliad wedi cynyddu'n sylweddol dros amser.

1.35 Dywedwyd wrthym hefyd nad yw llawer o'r bobl sy'n bwriadu prynu tai neu fflatiau - yn arbennig bobl sy'n prynu am y tro cyntaf - yn deall telerau'r les yn llawn na goblygiadau bod yn berchen ar eiddo lesddaliad. Mewn rhai achosion, efallai nad yw prynwyr tai lesddaliad yn sylweddoli hyd yn oed wrth brynu tŷ lesddaliad nad ydynt yn mynd i ddod yn berchennog cyflawn arno. Fel y dywedodd un rhanddeiliad wrthym, mae pobl yn syrthio mewn cariad gyda chartef ac yn mesur ar gyfer prynu dodrefn a llenni cyn i'r les gael ei esbonio iddynt.

1.36 Mae lesddalwyr yn eu cael eu hunain mewn sefyllfa yn aml iawn lle maent yn gorfod gwneud hawliad rhyddfrenio, naill ai (i) am eu bod eisiau gwerthu eu les ac nad oes modd canfod prynwr (neu am nad oes modd iddynt gael morgais) heblaw bod hyd y les yn cael ei gynyddu, neu (ii) am eu bod yn gwybod y bydd cost gwneud hyn yn y dyfodol yn debygol o fod yn uwch nag ydyw ar hyn o bryd. Maent yn teimlo eu bod yn gorfod gwneud hawliad er mwyn diogelu gwerth eu buddiant rhag gostwng ymhellach. Ac mewn llawer o achosion, mae'r buddiant hwnnw nid yn unig yn ased ond yn gartref iddynt hefyd.

1.37 Felly, maer ffaith syml fod lesddalwyr yn gorfod ymwneud â'r broses ryddfrenio – pa mor syml, rhad a chyflym bynnag ydyw - yn gallu achosi rhwystredigaeth a dicter. Bydd lesddalwyr yn aml yn teimlo eu bod wedi cael eu trin yn annheg.

1.38 I'r gwrthwyneb, byddai landlordiaid yn dadlau mai dim ond buddiant am amser penodol a roddwyd ganddynt - ac y cawsent eu talu amdano - o'r cychwyn un Byddai'r rheiny a brynodd fuddiant o'r fath wedi gwybod, neu dylent fod wedi gwybod, y byddai ei derfyniad yn y dyfodol yn gofyn dilyn proses, a thalu swm o arian, i ymestyn y buddiant. Byddent yn dadlau bod gan landlordiaid hawl i'r asedau y maent yn berchen arnynt. I rai, mae'r ffaith fod trefn gaffael orfodol yn bodoli sy'n rhoi'r hawl i lesddalwyr orfodi

landlordiaid i drosglwyddo eu hasedau'n beth atgas. I eraill, mae'n rhaid i bŵer pryniant gorfodol o'r fath ddod gyda goblygiad i dalu iawndal llawn am golli buddiant y landlord.

- 1.39 Felly, i landlordiaid, mae unrhyw deimlad o annhegwch ymysg lesddalwyr yn cael ei achosi gan ddiffyg ymwybyddiaeth y defnyddiwr am natur perchnogaeth lesddaliad, yn hytrach na thrwy fethiant systemig y drefn lesddaliad. Y cwbl mae landlordiaid yn ei wneud yw ceisio diogelu eu buddiannau eiddo dilys.
- 1.40 Mae'r safbwyniau hyn sy'n gwrthdaro yn rhai dilys ac anghymodlon. Mae penderfyniadau ynglŷn â pha ochr i'w ffafrio, a sut i sicrhau cydbwysedd rhwng y buddiannau sy'n cystadlu, yn dibynnu i raddau mawr ar feirniadaeth wleidyddol.

(2) Trefn anghyson, datgymalog ac aneglur

- 1.41 Mae'r drefn ryddfrenio gyfredol yn gynnyrch mwy na 50 o Ddeddfau Seneddol, sy'n dod i gyfanswm o fwy na 450 o dudalennau. Mae nifer o anghysonderau a chanlyniadau anfwriadol yn codi o newidiadau bob yn dipyn sy'n digwydd dros amser. Mae rhai telerau yn y ddeddfwriaeth yn creu llawer o ansicrwydd a lle i ymgyfreitha. Er enghraifft, nid oes diffiniad clir o hyd o'r hyn yw "tŷ". Ac mae rheolau gwahanol i randdeiliaid tai a fflatiau, yn aml heb unrhyw reswm rhesymegol am y gwahaniaeth. Mae'r gwahaniaeth mwyaf sylweddol yn ymwneud â'r gallu i gael estyniad i'r les, ac mae hyn yn gwahaniaethu'n sylweddol rhwng tai a fflatiau,⁶ ond mae catalog o anghysonderau pellach, manylach a mwy technegol rhwng yr hawliau rhyddfrenio i lesddalwyr tai ac i lesddalwyr fflatiau.

(3) Cymhlethdod ac ansicrwydd

- 1.42 Mae nifer o agweddau'r drefn yn hynod gymhlth. Gall fod yn anodd hyd yn oed i ganfod a yw lesddaliwr yn gymwys i gael hawliau rhyddfrenio. Gyda thai, gallai cymhwysedd ddibynnu ar werthoedd trethiannol yn y gorffennol. Gallai'r gwerthoedd yma fod yn anodd, neu mewn rhai achosion yn amhosibl, i'w canfod. Nid yw'r drefn ar gyfer arfer hawliadau rhyddfrenio'n syml iawn, ac mae'n amrywio yn dibynnu ar yr hawliad rhyddfrenio sy'n cael ei hawlio. Dan rai amgylchiadau, mae dyddiadau cau tynn i gadw atynt, a gall y rhain ddal pobl allan os nad ydynt yn ymwybodol ohonynt. Mae'r broses brisiant yn gymhleth. Mae fformiwlâu prisio amrwiol ar gyfer prynu tŷ, ac unwaith eto mae canfod pa un sy'n gymwys yn dibynnu ar werthoedd trethiannol yn y gorffennol. Mae'r broses brisiant yn anodd ei deall, ac mae hefyd yn cynnwys elfen o natur artiffisial. Mae hyn yn rhoi ansicrwydd i lesddalwyr, am nad yw prisiant yn wyddor pendant, ac mae'n cynnwys nifer o ffactorau amrwiol hysbys ac anhysbys.

(4) Trefn gostus

- 1.43 Mae cymhlethdod y broses yn achosi costau cyfreithiol, ac mae chymhlethdod y prisio'n achosi costau prisio. Mae'r ddau set o gostau'n gallu bod yn sylweddol, a gallent fod yn anghyfartal â gwerth yr eiddo. Mewn rhai achosion, roedd y costau perthnasol yn uwch na'r premiwm oedd yn daladwy hyd yn oed. Mae'r costau yma'n cael eu talu gan lesddalwyr a landlordiaid, er bod gofyn i lesddalwyr dalu tuag at gostau eu landlordiaid felly byddent yn aml yn teimlo baich y costau'n gryfach.

⁶ Gwelwch bara 1.53 isod. Byddai'n well gan lesddalwyr tai gael y rhydd-ddaliad fel arfer, yn hytrach nag estyniad i les, ond mewn rhai amgylchiadau nid oes caniatâd iddynt wneud hynny, ac efallai y byddai'n well gan rai gael estyniad i les er mwyn osgoi gorfod talu premiwm o flaen llaw.

(5) Strwythurau cymhelliant annymunol

- 1.44 Mae agweddau amrywiol y drefn ryddfrenio'n creu strwythurau cymhelliant annymunol. Er enghraifft, nid oes cymhelliant i lesddalwyr mewn bloc o fflatiau annog eu cymdogion i gyd i gymryd rhan ym mhryniant y rhydd-ddaliad ar y cyd. Yn lle hynny, gall un grŵp o randdeiliaid - heb gyfiawnhad ond heb ganlyniadau negyddol - fynd ati ar bwrpas i eithrio lesddalwyr eraill yn y bloc o'r broses, ac nid yw hyn yn debygol o feithrin cysylltiadau cydgoriol yn y ffordd y mae'r bloc yn cael ei reoli yn y tymor hir.
- 1.45 Gall y drefn hon annog dull o negodi sydd fel chwarae gêm dactegol ddi-fudd, sy'n tueddu ffafrio landlordiaid mwy profiadol dros lesddalwyr. Mae cymhlethdod y drefn yn rhoi digon o le i bobl anghytuno, neu ddadlau dros syniadau gwahanol. Gallai'r bygythiad o ymglyfreitha ynghylch y pwyntiau yma, a'r amser y gall ei gymryd i ddatrys dadleuon, gael ei ddefnyddio'n dactegol yn erbyn parti sy'n ceisio cwblhau'r broses yn gyflym ac am gost finimal. Canlyniad hyn o bosib fydd anogaeth i lesddalwyr gytuno ar estyniadau gwirfoddol i'r les (hynny yw, y tu allan i'r drefn statudol) sy'n gallu eu hagog nhw i risgiau sylweddol, megis telerau beichus yn estyniad y les.

Crynodeb

- 1.46 Gallai'r problemau gyda'r drefn ryddfrenio gyfredol sydd wedi'i hamlinellu uchod greu dadleuon, straen, ansicrwydd, costau ac oedi dianghenraid. Mae lesddalwyr cyffredin yn tueddu bod yn llai galluog i ysgwyddo costau ac oedi na landlordiaid.

Y DREFN RYDDFREINIO NEWYDD A GYNIGIWN

- 1.47 Mae'r beirniadaethau o'r drefn ryddfrenio gyfredol wedi eu crynhoi uchod. Mae'n hanfodol bod y ddeddfwriaeth yn cael ei symleiddio, a'i bod hi'n dod yn haws, yn gyflymach ac yn rhatach i arfer hawliau rhyddfrenio. Mae ein prosiect yn adolygiad gwraidd-a-changen o'r gyfraith ryddfrenio. Mae'n ystyried cwestiynau sylfaenol am argaeledd yr hawliau rhyddfrenio a chyfrifiad o'r premiwm y mae'n rhaid ei dalu i landlord er mwyn cael yr hawliau, yn ogystal ag elfennau technegol y ffordd y gellir gweithredu'r hawliau hynny.
- 1.48 Mae ein prosiect yn gofyn pedwar cwestiwn allweddol:
- Beth ddylid eu cael fel hawliau rhyddfrenio?
 - Pwy ddylai fod yn gymwys i arfer hawliau rhyddfrenio?
 - Sut ddylai'r hawliau rhyddfrenio gael eu harfer?
 - Faint ddylai rhyddfrenio ei gostio?
- 1.49 Mae pob un o'r cwestiynau yma'n derbyn sylw mewn Rhannau ar wahân o'r Papur Ymgynghori. Fodd bynnag, nid ydym yn ymdrin â'r cwestiynau yma i gyd yn yr un ffordd. Ein tasg gyffredinol yw dyfeisio gwell trefn ryddfrenio, ac felly, yn y mwyafrif o achosion, rydym yn cyflwyno cynigion dros dro ar gyfer trefn newydd, ac yn gofyn cwestiynau agored amdani. Mewn perthynas â chost rhyddfrenio, fodd bynnag, mae ein Cylch Gwaith yn wahanol. Gofynnwyd i ni ddarparu opsiynau i'r Llywodraeth ar gyfer gostwng y premiymau sy'n daladwy gan lesddalwyr pan fyddent yn rhyddfrenio, gan sicrhau bod digon o iawndal yn cael ei dalu i landlordiaid. Felly, rydym yn nodi nifer o opsiynau ar

gyfer gostwng premiymau y cynigiwn eu bod yn cael eu rhoi gerbron y Llywodraeth, ac rydym yn ceisio barn pobl am yr opsiynau yma.

BETH DDYLID EU CAEL FEL HAWLIAU RHYDDFREINIO? (PENODAU 4 I 6)

Y gyfraith a'r beirniadaethau cyfredol

1.50 Mae gan lesddalwyr sy'n ateb meini prawf cymhwyso penodol amrywiol hawliau rhyddfrefinio.

Caffael rhydd-ddaliad

1.51 Mae lesddalwyr tai'n gallu prynu rhydd-ddaliad eu tŷ. Gall lesddalwyr fflatiau brynu rhydd-ddaliad yr adeilad sy'n cynnwys eu safle; mae'n rhaid iddynt ymuno â'i gilydd i wneud y pryniant ar y cyd drwy brynwr wedi'i enwebu (proses a elwir yn "ryddfrefinio ar y cyd").

1.52 Nid yw'r ddeddfwriaeth hon yn darparu ar gyfer anghenion llawer o'r ystadau tai modern. Er enghraifft, pan fydd lesddaliwr tŷ'n caffael y rhydd-ddaliad, dylai'r gwasanaethau a ddarperir ar draws ystâd ehangach barhau i gael eu darparu, a chael eu talu, er buddiant y perchennog hwnnw a'i gymdogion/chymdogion. Ond nid yw'r ddeddfwriaeth yn darparu ar gyfer perthynas barhaus. Yn yr un modd, lle mae ystâd yn cynnwys tai, blociau niferus o fflatiau, neu gymysgedd o dai a blociau o fflatiau, efallai y bydd lesddalwyr yr holl gartrefi ar yr ystâd eisiau ymuno â'i gilydd i gaffael rhydd-ddaliad yr ystâd cyfan gan eu landlord.⁷ Ar hyn o bryd, dydy'r ddeddfwriaeth ond yn caniatáu i grŵp o lesddalwyr gaffael buddiant rhydd-ddaliad yn eu heiddo ar y cyd os ydynt yn lesddalwyr mewn un bloc o fflatiau. Nid yw'n caniatáu i lesddalwyr ystâd ehangach gaffael rhydd-ddaliad yr ystâd gyfan.

Estyniad y les

1.53 Mae gan lesddalwyr tai a fflatiau sy'n cwrdd â meini prawf cymhwyso penodol hawl i gael estyniad i les, sy'n rhoi diogelwch tymor hirach iddynt yn eu cartref. Mae hawl gan lesddalwyr fflatiau, pan fyddent yn talu premiwm, gael estyniad les 90 mlynedd heb oblygiad i dalu unrhyw rhent tir. Nid oes cyfyngiad ar y nifer o estyniadau les y gellir eu sicrhau. Mae hawl gan lesddalwyr tai hefyd gael estyniad les, ond ar delerau gwahanol iawn. Mae hawl ganddynt gael un estyniad les 50 mlynedd. Nid oes pris prynu neu bremiwm yn cael ei dalu am y les. Er bod hynny'n awgrymu efallai bod estyniad les yn atyniadol, nid yw hynny'n wir mewn gwirionedd. Mae'r estyniad i'r les yn atebol i'r hyn a elwir yn "rhent tir modern" sy'n gallu bod yn uchel iawn. Mewn gwirionedd, mae'r rhent tir modern yn golygu y bydd yr arian hwnnw a fyddai wedi cael ei dalu fel premiwm yn cael ei dalu dros amser yn lle hynny fel rhent.

Cynigion am ddiwygiad

1.54 Ym mhenodau 4, 5 a 6 y Papur Ymgynghori, rydym yn cynnig trefn newydd, gydlynol a symlach dros dro sy'n cynnwys yr hawliau rhyddfrefinio a ganlyn, nad ydynt bellach yn dangos y gwahaniaeth rhwng tai a fflatiau:

⁷ Mae gwneud hynny'n gallu rhoi'r gallu i'r lesddalwyr reoli'r rheolaeth ar eu hystâd, yn ogystal â rhoi diogelwch tymor hir iddynt yn eu cartrefi (gan orchfygu'r broblem o fod yn berchen ar ased darfodol).

- (1) hawl gyffredin i estyniad i les sydd ar gael i'r holl lesddalwyr, p'un a ydynt yn berchen ar dŷ neu fflat ("yr hawl i estyniad i les");
- (2) hawl i lesddalwyr gael rhydd-ddaliad adeilad yn unigol, neu adeilad neu ystâd ar y cyd ("caffael rhydd-ddaliad unigol" a "chaffael rhydd-ddaliad ar y cyd" yn y drefn honno); a
- (3) hawl newydd i lesddalwyr oedd heb gyfranogi mewn caffael rhydd-ddaliad ar y cyd yn y gorffennol i wneud hynny'n ddiweddarach (yr "hawl" i gyfranogi").

1.55 Mae'r holl hawliau rhyddfrefinio presennol wedi eu cadw o dan ein trefn gynigiedig newydd, er bod hynny ar ffurf syml ac heb rai o'r problemau technegol presennol. Mae hynny'n cynnwys cadw'r posibilrwydd y bydd lesddaliwr tŷ yn ymestyn y les. Er y bydd rhai lesddalwyr tai eisiau prynu'r rhydd-ddaliad wrth gwrs, bydd estyniad i'r les yn briodol mewn rhai achosion. Mae rhai lesddalwyr tai'n methu caffael y rhydd-ddaliad. Efallai y byddai'n well gan eraill gael estyniad les. Mae ein cynnig felly'n sicrhau bod dewis y defnyddiwr yn cael ei gadw, gan ddarparu ar yr un pryd bod yr estyniad les ar delerau mwy ffafriol nag ydyw o dan y gyfraith gyfredol.

1.56 Rydym yn gwneud cynigion dros dro am ddiwygiad, ac yn ymgynghori ar newidiadau posibl eraill, a fyddai â'r effeithiau allweddol a ganlyn.

- (1) Byddai gan yr holl randdeiliaid sy'n gymwys i gael estyniad les yr un hawl i estyniad ar y les, mor aml ag y maent yn ei ddymuno, am rent tir nominal. Rydym yn ceisio sylwadau gan yr ymatebwyr am hyd priodol yr estyniad hwnnw i'r les - gallai, er enghraifft, fod yn 125 o flynyddoedd neu'n 250 o flynyddoedd.
- (2) Byddai les estynedig ar yr un telerau â'r les presennol, heblaw lle mae'r naill barti'n dewis mabwysiadu telerau wedi'u moderneiddio nad ydynt yn gynhennus sydd wedi'u tynnu o restr ragnodedig. Byddai hynny'n dileu'r posibilrwydd y gallai telerau anffafriol gael eu hychwanegu at les yn ystod y broses ryddfrefinio.
- (3) Pan fydd rhydd-ddaliad yn cael ei sicrhau dan amgylchiadau lle nad yw'r landlord yn cadw unrhyw ran o'r tir o'i amgylch:
 - (a) Mewn perthynas â chaffael rhydd-ddaliadau unigol, rydym yn gofyn am farn yr ymatebwyr ynglŷn â hyn: a ddylai lesddalwyr gael y rhydd-ddaliad yn amodol ar hawliau a goblygiadau oedd yn berthnasol i'r rhydd-ddaliad cyn ei gaffael, neu ar delerau sy'n adlewyrchu'r hawliau a'r goblygiadau sydd wedi'u cynnwys yn y les neu'r lesau presennol. Yr unig bryd y gellir ychwanegu telerau yw os bydd y lesddaliwr yn penderfynu y dylent gael eu hychwanegu, a bydd y telerau hyn wedi'u tynnu o restr ragnodedig o delerau wedi'u moderneiddio nad ydynt yn gynhennus.
 - (b) Mewn perthynas â chaffael rhydd-ddaliadau ar y cyd, rydym yn cynnig bod yr hawliau a'r goblygiadau oedd yn berthnasol i'r rhydd-ddaliad cyn arfer yr hawliau rhyddfrefinio yn parhau unwaith mae'r rhydd-ddaliad wedi'i gaffael. Rydym hefyd yn cynnig y dylai'r landlord a'r lesddalwyr allu ychwanegu cyfamodau ychwanegol i'r trawsgludiad hwnnw ond dim ond o restr o restr ragnodedig.

- (4) I'r gwrthwyneb, pan fydd landlord yn cadw tir o'i gwmpas, mae amgylchiadau penodol lle dylai goblygiadau parhaus barhau ar ôl cael y rhydd-ddaliad. Ond, efallai y bydd cadw'r goblygiadau hyn yn golygu mwy na dim ond ailadrodd telerau'r les presennol.
- (a) Mewn perthynas â chaffael rhydd-ddaliad unigol rydym yn ceisio sylwadau gan ymatebwyr ynglŷn â hyn: a ddylai lesddaliwr gael y rhydd-ddaliad ar delerau sy'n ailadrodd y rheiny sydd wedi'u nodi yn y les presennol (lle nad oes cynllun rheoli ystadau ar waith) neu a ddylid tynnu'r telerau o restr ragnodedig o gyfamodau priodol.
 - (b) Mewn perthynas â chael rhydd-ddaliadau ar y cyd, rydym yn ceisio barn yr ymatebwyr am hyn: a ddylai'r rhydd-ddaliad gael ei sicrhau ar delerau sy'n ailadrodd y telerau sydd wedi'u nodi yn eu lesau presennol (lle nad oes cynllun rheoli ystadau ar waith), ond dim ond cyn belled ag y mae'r telerau hynny'n berthnasol i'r tir a gedwir gan y landlord, neu, dim ond ar delerau sydd wedi eu tynnu o restr ragnodedig.
- (5) Mewn perthynas â chael rhydd-ddaliadau ar y cyd:
- (a) byddai'r holl brosesau caffael rhydd-ddaliadau'n cael eu gwneud (heblaw dan amgylchiadau cyfyngedig) gan brynwr wedi'i enwebu sy'n gwnmi wedi'i gyfyngu gan warant;
 - (b) ni fyddai'r hawl wedi'i gyfyngu i lesddalwyr mewn bloc unigol o fflatiau. Byddai hefyd yn bosibl i lesddalwyr ar ystâd sy'n cynnwys nifer o adeiladau – p'un a yw'r adeiladau hynny'n dai neu'n flociau o fflatiau neu'n gyfuniad o'r ddau - i brynu'r ystâd gyfan ar y cyd (yr ydym yn cyfeirio ati fel "rhyddfrefinio ystâd");
 - (c) byddai lesddalwyr sy'n cymryd rhan yn gallu gofyn i'r landlord lesu'n ôl unrhyw rannau o'r eiddo sy'n cael ei gaffael (heblaw rhannau cyffredin) nad ydynt yn cael eu gosod i'r rhanddeiliaid sy'n cymryd rhan. Byddai'r rhannau yma'n cynnwys unedau preswyl nad ydynt wedi cael eu lesu ar lesau hirion, unedau preswyl sy'n cael eu lesu ar lesau hir ond i les-ddeiliaid nad ydynt yn cymryd rhan, ac unedau nad ydynt yn rhai preswyl. Effaith y cynnig yma fydd gostwng cost y rhyddfrefinio am na fyddai'r lesddalwyr sy'n cymryd rhan yn gorfod cael yr arian i dalu'r costau sy'n deillio o rannau o'r safle nad ydynt yn eiddo i'r lesddalwyr sy'n cymryd rhan;
a
 - (d) byddai'r hawl ar gael dim ond lle nad yw'r adeilad neu'r ystâd perthnasol wedi bod drwy broses o gaffael rhydd-ddaliad ar y cyd yn y gorffennol, o fewn y pum mlynedd diwethaf. Er na fydd hi'n bosibl cael rhydd-ddaliad newydd ar y cyd o fewn y cyfnod hwnnw, bydd lesddalwyr na gymerodd ran yn gallu ymuno â'r broses flaenorol o gael y rhydd-ddaliad drwy'r "hawl i gyfranogi" newydd (yr ydym yn ei esbonio isod).

1.57 Yn ogystal, fel yr ydym wedi'i esbonio ym mharagraff 1.44 uchod, gall un grŵp o lesddalwyr eithrio lesddalwyr eraill yn y bloc ar bwrpas ar hyn o bryd o'r broses o gaffael rhydd-ddaliad ar y cyd. Felly rydym yn cynnig y dylid creu hawl rhyddfrefinio newydd,

sydd ar gael lle mae adeilad wedi bod trwy broses o gaffael rhydd-ddaliad ar y cyd yn barod lle na fu'r holl lesddalwyr yn cymryd rhan. Rydym yn awgrymu y dylai'r lesddalwyr oedd heb gyfranogi ar y pryd pan gafwyd y rhydd-ddaliad ar y cyd, allu caffael cyfran o'r buddiant rhydd-ddaliad wedi hynny sydd gan y rheiny a gymerodd ran. Rydym yn galw'r hawl newydd yma'n "hawl i gyfranogi".

- 1.58 Byddai'r drefn newydd hon yn cael yr effaith o wella ac ychwanegu at yr hawliau sydd ar gael i lesddalwyr; byddai ganddynt gyfres o hawliau cynhwysfawr, sydd wed'u safoni, sy'n ymarferol ddefnyddiol ac sy'n gydlynol.

PWY DDYLAI FOD YN GYMWYS I ARFER HAWLIAU RHYDDFREINIO? (PENODAU 7 I 9)

- 1.59 Ym Mhenodau 7 ac 8 y Papur Ymgynghori, rydym yn ystyried y meini prawf y mae'n rhaid i lesddaliwr eu bodloni er mwyn cymhwyso ar gyfer hawliau rhyddfrefnio. Rydym yn cyfeirio at y rhain fel "meini prawf cymhwyso".

Y gyfraith a'r beirniadaethau cyfredol

- 1.60 Mae'r ddeddfwriaeth gyfredol sy'n nodi'r meini prawf amrywiol y mae'n rhaid i lesddalwyr eu bodloni er mwyn bod yn gymwys i'r hawliau rhyddfrefnio yn ddeddfwriaeth gymhleth. Mae'r darpariaethau perthnasol wedi eu gwasgaru ledled nifer o wahanol ystadau ac yn atebol i nifer o eithriadau, amodau a chymwysterau. Gall y meini prawf hefyd fod yn anodd eu gweithredu wrtht eu harfer. Er enghraifft, i lesddalwyr tai, gallai bod yn gymwys i gael hawliau rhyddfrefnio ac i gael sail prisiant penodol ddibynnu ar werthoedd trethiannol hanesyddol, sy'n gallu bod yn anodd eu canfod, a gyda rhai eiddo nid ydynt yn bodoli o gwbl. Efallai y bydd gofyn i lesddalwyr fodloni'r "prawf rhent isel" sydd wedi'i ddisgrifio mewn nifer o ddarpariaethau statudol cymhleth anodd eu deall. Yn fwy sylfaenol, mae telerau penodol yn y ddeddfwriaeth yn creu llawer o ansicrwydd, a phosibiliad o ymglyfreitha. Nid oes diffiniad clir o hyd o "dŷ", er gwaethaf y ffaith fod y mater wedi derbyn ystyriaeth gan y llys apêl uchaf ar bum achlysur. Yn y drefn ryddfrefnio ar y cyd, mae'r hyn a olygir gan y geiriau "adeilad hunan-gynhwysol" wedi bod yn bwnc dadl yn aml iawn. Gall y mathau yma o anawsterau arwain at gostau ac oedi ychwanegol i lesddalwyr sy'n gobeithio rhyddfrefnio, sydd efallai angen cael cyngor cyfreithiol arbenigol, neu hyd yn oed mewn rhai achosion i weithredu eu hawliau drwy ymglyfreitha.
- 1.61 Mae pobl wedi dweud hefyd y gall meini prawf y cymhwyster fod yn fympwyol neu arwain at ganlyniadau annheg. Er enghraifft, mewn rhai achosion, mae'n rhaid i lesddalwyr fod wedi bod yn berchen ar eu heiddo lesddaliad am ddwy flynedd cyn iddynt allu gwneud hawliad rhyddfrait. Yn ystod y cyfnod aros yma, gallai'r pris sydd i gael ei dalu gan y lesddaliwr godi. Mae gwahaniaethau hefyd rhwng meini prawf y cymhwyster y mae'n rhaid i lesddalwyr tai eu cyflawni a'r rheiny sy'n berthnasol i lesddalwyr fflatiau, nad oes cyfiawnhad da amdanynt bob amser.

Cynigion am ddiwygiad

- 1.62 I symleiddio materion, ac i ymdrin â phroblemau arbennig, rydym yn gwneud y cynigion allweddol dros dro a ganlyn.
- (1) Disodli'r dull dwy ffrwd presennol o ymdrin â'r cwestiwn o argaeledd yr hawliau rhyddfrefnio (sy'n gofyn bod safleoedd yn cael eu categoriedd fel "tŷ" neu "fflat") gyda chyfres unigol o feini prawf (wedi eu seilio o amgylch y syniad newydd o

"uned preswyl", y gellir eu defnyddio gydag unrhyw safle lesddaliad). Byddai'r cynnig yma'n gorchfygu'r anawsterau a welwyd yn y gyfraith gyfredol wrth benderfynu a yw'r adeilad yn dŷ.

- (2) Gweithrediad y meini prawf yma mewn dau gam rhesymegol i bennu'r hawliau rhyddfrait sydd ar gael i urnhyw lesddaliwr penodol:
 - (a) yn gyntaf, i benderfynu a oes estyniad les ar gael i'r lesddaliwr perthnasol; ac
 - (b) os felly, ebnderfynu a oes gan y lesddaliwr y gallu ychwanegol i sicrhau'r rhydd-ddaliad, naill ai'n unigol neu ar y cyd.
- (3) Diddymu'r meini prawf cymhwyso ar sail y cyfyngiadau ariannol - y "prawf rhent isel" a'r cyfyngiadau ariannol eraill sydd wedi'u seilio ar werthoedd trethiannol hanesyddol. Byddai'r drefn felly'n symlach, yn haws ei deall, ac yn bosib ei gweithio'n ymarferol.
- (4) Estyn y cyfyngiad o 25% ar ddefnydd nad yw'n breswyl (sydd ar hyn o bryd yn berthnasol dim ond i'r hawliau caffael rhydd-ddaliad ar y cyd) i'r holl hawliadau caffael rhydd-ddaliad, sy'n sicrhau bod y cynllun newydd yn gydlynol ac wedi'i safoni.
- (5) Diddymu'r gofyniad (sy'n berthnasol ar hyn o bryd ar gyfer yr holl hawliadau am ymestyn les, a hawliadau i sicrhau rhydd-ddaliad tŷ) bod yn rhaid i'r lesddaliwr fod wedi bod yn berchen ar y les am y ddwy flynedd ddiwethaf. Felly, ni fyddai gofyn i lesddalwyr oedi eu hawliad, a gwyllo'r premiwm yn codi, tra byddent yn aros i fodloni gofyniad am leiafswm perchnogaeth.
- (6) Mewn hawliadau caffael rhydd-ddaliad ar y cyd:
 - (a) diddymu'r gofyniad, lle mae adeilad yn cynnwys dwy fflat, i lesddalwyr y ddwy fflat gymryd rhan yn yr hawliad. Yn lle hynny, gallai perchennog fflat unigol gael y rhydd-ddaliad a byddai hawl gan y perchennog arall arfer hawl newydd i gymryd rhan er mwyn sicrhau cyfran o'r rhydd-ddaliad; a
 - (b) diddymu'r ddarpariaeth sy'n nodi fel yma: lle mae gan lesddaliwr les hir (neu lesau hir) ar dri fflat neu fwy mewn adeilad, ni fydd unrhyw lesddaliwr hir cymwys ar y fflatiau yma. Mae'r gofyniad wedi'i lunio i atal buddsoddwyr masnachol rhag cymryd rhan mewn hawliad rhyddfrait ar y cyd, ond nid yw'n llwyddo i wneud hynny'n effeithiol.

1.63 Byddwn hefyd yn archwilio a ddylid cyfyngu ar allu buddsoddwyr masnachol (yn hytrach na lesddalwyr perchen-feddiannu) i elwa o hawliau rhyddfrait ac, os felly, sut y gellid cyflawni hynny.

Eithriadau i'r drefn ryddfrenio

1.64 Ym Mhennod 9, rydym yn ystyried yr achosion hynny lle mae lesddalwyr penodol a fyddai fel arall yn ymddangos fel pe baent yn gymwys i gael hawliau rhyddfrenio ond sydd, mewn gwirionedd, â chyfyngiadau mwy cyfyngedig, neu mewn rhai achosion,

ddim hawliau o gwbl. Rydym yn ystyried y sefyllfa o gyd-berchnogaeth lesddalwyr a llesddalwyr yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol a'r Goron, ymysg eraill.

- 1.65 Mewn perthynas â lesau cyd-berchnogaeth, ein Cylch Gwaith yw "Sicrhau bod gan lesddalwyr cyd-berchnogaeth yr hawl i ymestyn les eu tŷ neu fflat, ond nid yr hawl i sicrhau rhydd-ddaliad eu tŷ na chymryd rhan mewn cyd-ryddfrenio eu bloc o fflatiau cyn cael cynyddu eu les gam wrth gam i 100%". Rydym yn gofyn cwestiynau i ganfod sut i gyflawni'r polisi yma.
- 1.66 Mae'r ddeddfwriaeth ryddfrenio'n berthnasol ar hyn o bryd i'r Ymddiriedolaeth Genedlaethol dim ond i raddau cyfyngedig mewn perthynas â thir sydd wedi'i freinio'n anaralladwy yn yr Ymddiriedolaeth. Gall lesddalwyr tai ar dir anaralladwy'r Ymddiriedolaeth Genedlaethol gael un estyniad les, ond nid y rhydd-ddaliad. Nid oes unrhyw hawliau rhyddfrenio gan unrhyw lesddalwyr fflatiau ar dir anaralladwy, er ein bod yn deall mai ychydig iawn o fflatiau y mae'r Ymddiriedolaeth Genedlaethol yn berchen arnynt sydd wedi'u eu gosod ar lesau hirion. Rydym yn gofyn a ddylai'r sefyllfa gyfredol gael ei chadw

SUT DDYLAI'R HAWLIAU RHYDDFREINIO GAEL EU HARFER? (PENODAU 10 I 13)

- 1.67 Ym Mhenodau 10 i 13 y Papur Ymgynghori, rydym yn ystyried y drefn a ddefnyddir ar gyfer hawlio hawliadau rhyddfrenio, eu pennu a'u rhoi ar waith o dan y gyfraith gyfredol, ac rydym yn disgrifio ein cynigion ar gyfer diwygio.

Y gyfraith a'r beirniadaethau cyfredol

- 1.68 Mae hawl rhyddfrenio'n cychwyn pan fydd lesddaliwr (neu grŵp o lesddalwyr mewn perthynas â hawl rhyddfrenio ar y cyd) yn rhoi hysbysiad i'r landlord ("hysbysiad o hawliad"). Mae'r landlord yn rhoi hysbysiad mewn ymateb ("gwrth-hysbysiad"). Yna mae'r partïon yn negodi termau'r hawliad rhyddfrenio (drwy eu cynghorwyr proffesiynol fel arfer) a bydd yr hawliad wedi'i gwblhau drwy roi estyniad les neu drwy drosglwyddo'r rhydd-ddaliad. Mae gofyn i lesddalwyr gyfrannu at gostau penodol wedi'u creu gan y landlord. Bydd unrhyw ddadl am yr hawliad rhyddfrenio (yn dibynnu ar natur y ddadl) yn cael ei chyfeirio naill ai i'r llys sirol neu i'r Tribiwnlys, neu'r ddau.
- 1.69 Rydym yn canfod nifer o broblemau gyda'r gweithdrefnau presennol. Er enghraifft:
 - (1) mae trefnau gweithdrefnol amlwg ar gyfer hawliadau sy'n cynnwys tai, ac ar gyfer hawliadau sy'n ymwneud â fflatiau. Mae anghysonderau rhwng y trefnau'n creu risg y bydd partïon (neu eu cynghorwyr) yn gweud camgymeriadau drwy ddrysu un drefn gydag un arall. Gall y camgymeriadau hynny arwain at greu costau ychwanegol, neu, mewn rhai achosion, at fethiant hawliad;
 - (2) mae gormod o ansicrwydd ynghylch y cwetsiwn a yw hysbysiadau o hawliad yn ddilys, neu wedi eu gwasanaethu'n gywir. Mae'r broblem hon yn mynd yn waeth pan fydd yr hawliadau'n ymwneud â fflatiau, am nad yw landlord nad yw'n rhoi 'gwrth-hysbysiad' yn gorfod cael gwared â'i fuddiant/buddiant ar y telerau sydd wedi'u nodi yn hysbysiad o hawliad y lesddaliwr;
 - (3) mae'r drefn ar gyfer delio gyda "landlordiaid coll" yn gymhleth a bron yn amhosib i lesddalwyr ei dilyn. Mewn rhai achosion, mae cost ceisio canfod landlord, a

gwneud cais i'r llys sirol am orchymyn breinio⁸ os na ellir dod o hydd iddo ef/iddi hi, yn gallu bod yn uwch na'r pris sydd i gael ei dalu am y buddiant sy'n cael ei hawlio;

- (4) mae'r ddeddfwriaeth sy'n berthnasol i hawliadau sy'n ymwneud â fflatiau'n cynnwys cyfres o ddyddiadau cwblhau gorfodol ar gyfer cwblhau'r camau yn y drefn; os methir â chwblhau erbyn y dyddiadau hynny, bydd yr hawliad yn cael ei drin fel un sydd wedi'i dynnu'n ôl, gyda'r lesddaliwr/lesddalwyr yn gorfod talu costau eu landlord nad ydynt yn gostau ymglyfreitha, a gwaharddiad o 12 mis ar y lesddaliwr/lesddalwyr cyn y gall/gallent geisio gwneud y broses eto.
- (5) mae'r pwerau i ymdrin â dadleuon neu broblemau sy'n codi yn ystod hawl am ryddfrenio wedi eu rhannu rhwng y llys sirol a'r Tribiwnlys. Gall yr ymraniad fod yn ddryslud i lawer o'r partïon, a gall arwain at orfod gwneud nifer o geisiadau yn ystod hawliad, gan achosi i'r partïon greu rhagor o gostau ac oedi dianghenraid;
- (6) mae gan y Tribiwnlys y pŵer i wneud penderfyniad ar unrhyw ddadleuon rhwng y partïon ynghylch y telerau y mae'n rhaid sicrhau unrhyw fuddiant honedig arnynt; ond unwaith mae'r penaethiaid tymor wedi'u pennu, mae unrhyw ddadl ynghylch y ffordd y rhoddir y telerau hynny ar waith yn cael ei thrin gan y llys sirol. Gall y gwahaniaethu yma arwain at gostau ac oedi pellach;
- (7) mae pwerau'r llys sirol a phwerau'r Tribiwnlys i orchymyn bod un parti'n talu costau ymglyfreitha parti arall yn wahanol iawn. Felly, mae'r broses o benderfynu dadleuon neu faterion penodol yn cario risg uwch nag eraill y bydd yn rhaid gwneud gorchymyn o'r fath Mae'r pwerau gwahanol ynghylch y costau'n gallu ei gwneud hi'n anoddach i bartïon asesu o flaen llaw beth yw costau dod â hawliad rhyddfrenio;
- (8) mae llawer o le i bartïon anghytuno, neu ddadlau dros wahanol sefyllfaoedd. Gallai'r bygythiad o ymglyfreitha ynghylch y pwyntiau yma, a'r amser y gall ei gymryd i ddatrys dadleuon, gael ei ddefnyddio'n dactegol yn erbyn parti sy'n ceisio cwblhau'r broses yn gyflym ac am gost finimal. Gall y canlyniad yma fod yn gymhelliant i lesddalwyr gytuno ar drafodion gwirfoddol (hynny yw, y tu allan i'r drefn ryddfrenio statudol) sy'n gallu eu hagor i risgiau sylweddol, megis (gydag estyniad i les) telerau beichus yn y les newydd, estynedig;
- (9) dim ond rhai pobl sy'n gallu gweithredu'r drefn heb gymorth proffesiynol, ac mae hyn yn gallu bod yn gostus. Gall y costau cyfreithiol a phrisio fod yn sylweddol, a gallent fod yn anghymesur â gwerth yr eiddo. Mewn rhai achosion, roedd y costau perthnasol yn uwch na'r premiwm oedd yn daladwy hyd yn oed. Mae'r costau yma'n cael eu talu gan lesddalwyr a gan landlordiaid fel ei glydd, er bod lesddalwyr yn gorfod talu "costau rhesymol nad ydynt yn rhai ymglyfreitha" i'w landlordiaid felly byddent yn teimlo baich y costau'n drymach yn aml iawn;⁹

⁸ Gorchymyn sy'n gofyn i'r llys gwblhau'r trafodion yn lle'r landlord.

⁹ Bydd cyflwyno hawliad rhyddfrenio'n golygu bod y ddau barti'n creu costau cyfreithiol a chostau eraill, hyd yn oed os nad oes dadl sydd angen ei datrys gan lys neu Dribiwnlys. Er enghraifft, gallai'r partïon greu costau cyfreithiol wrth i un gyflwyno hysbysiad ar y llall, ac wrth gwblhau a chofrestru rhoddi les newydd

- (10) mae llawer o lesddalwyr yn gwrthwynebu mewn egwyddor i'w goblygiad i dalu costau rhesymol i'w landlordiaid nad ydynt yn gostau ymgyfreitha. Maent hefyd yn beirniadu'r lefel o gostau nad ydynt yn rhai ymgyfreitha y mae rhai landlordiaid yn eu hawlio, a chostau herio'r symiau a hawlir. Gall lesddalwyr eu cael eu hunan mewn sefyllfa lle maent ar eu colled un ffordd a'r llall. Os bydd lesddalwyr neu eu cyfreithwyr yn tybied bod y costau a hawlir gan landlord yn afresymol, mae'n rhaid i lesddalwyr wneud hawliad i'r Tribiwnlys, aros am ganlyniad yr hawliad hwnnw (y gallent eu ennill neu ei golli) a thalu costau eu cyfreithiwr eu hunain. Yn aml iawn, mae hi'n gyflymach ac yn haws talu'r costau sy'n cael eu hawlio gan y landlord, hyd yn oed os ydynt yn afresymol.
- (11) i'r gwrthwyneb, mae rhai landlordiaid wedi beirnadu eu hanallu i adfer y costau llawn sy'n cael eu creu wrth ddelio gyda hawliadau rhyddfrenio, a'r diffyg darpariaeth i ofyn i lesddalwyr ddarparu diogelwch cywir am eu costau; ac
- (12) mae'n rhaid i lesddaliwr sydd eisiau gwerthu ei eiddo/ei heiddo gyda'r fantais bod hysbysiad o hawliad wedi ei wasanaethu'n barod, aseinio'r hysbysiad a'r les gyda'i gilydd. Os na wneir hynny'n llwyddiannus, bydd raid i'r prynwr gyflwyno hysbysiad o hawliad ffres, ond mewn rhai achosion ni fydd ond yn gallu gwneud hynny ar ôl iddo/iddi fod yn berchen ar yr eiddo am ddwy flynedd. Cafodd hyn ei feirnadu'n eang.

Cynigion am ddiwygiad

1.70 Rydym yn cynnig dros dro y dylid cyflwyno un weithdrefn a fyddai'n berthnasol beth bynnag fo'r rhyddfrait sy'n cael ei hawlio. Byddai'r drefn arfaethedig hon yn darparu ar gyfer:

- (1) rhagnodi ffurflenni safonol, a fyddai'n gwneud y broses o wneud hawliadau'n haws, yn symlach ac yn rhatach i'w chychwyn ac i ymateb iddi, ac yn gostwng y risg bod hysbysiadau'n annilys;
- (2) gellir cychwyn hawl rhyddfrait naill ai gan y lesddalwyr sy'n gwasanaethu hysbysiad ("Hysbysiad o Hawliad") ar eu landlord neu, os nad yw hynny'n bosibl, drwy wneud cais i'r Tribiwnlys am orchymyn sy'n caniatáu i'r hawliad fynd yn ei flaen yn absenoldeb y landlord;
- (3) ystyrir bod Hysbysiad o Hawliad wedi ei wasanaethu ar landlord os yw'n cael ei bostio i gyfeiriad sydd o fewn categorïau penodol o gyfeiriadau, gan ei gwneud hi'n haws i lesddalwyr wasanaethu hysbysiadau. Ni fydd raid i lesddalwyr gymryd camau costus sy'n cymryd llawer o amser er mwyn canfod eu landlord os nad ydynt wedi derbyn y manylion cysylltu diweddaraf. Ac ni fydd lesddalwyr yn wynebu honiadau bod landlordiaid heb dderbyn yr hysbysiad yn y ffordd gywir;
- (4) rhaid i hysbysiad landlord ("Hysbysiad o Ymateb") ddod law yn llaw gyda chontract drafft (os oes un) yn ogystal â les neu drosglwyddiad drafft. Felly, byddai camau diweddarach y broses ryddfrenio wedi eu llwytho o'r tu blaen, a gellir canfod meysydd a allai achosi dadlau ar gam cynharach yn y broses;

estynedig neu drosglwyddo'r rhydd-ddaliad i'r lesddaliwr. Gallai'r partïon hefyd greu costau prisio proffesiynol. Rydym yn cyfeirio at y costau hynny fel costau "nad ydynt yn rhai ymgyfreitha".

- (5) heriau i ddilysrwydd yr hysbysiadau i gael eu caniatáu dim ond ar nifer gyfyngedig o seiliau diffiniedig. Felly gellid osgoi dadleuon sychion a chostus sy'n cymryd amser i benderfynu a yw hysbysiad yn cydymffurfio â'r gofynion technegol niferus;
- (6) dylai lesddalwyr allu gwneud cais i'r Tribiwnlys am benderfyniad ar eu hawliad lle:
 - (a) mae eu landlord wedi rhoi Hysbysiad o Ymateb, ond y mae problemau'n parhau heb eu datrys ar ôl cyfnod rhagnodedig;
 - (b) mae Hysbysiad o Hawliad wedi'i gyflwyno'n gywir, ond nid oes Hysbysiad o Ymateb wedi'ii roi o fewn cyfnod rhagnodedig; neu
 - (c) mae'r Tribiwnlys wedi rhoi gorchymyn sy'n caniatáu i'r hawliad fynd yn ei flaen (fel y mae wedi'i nodi ym mharagraff 1.70(2) uchod);
- (7) ymhob achos y cyfeirir ato ym mharagraff 1.70(6) uchod, mae'r Tribiwnlys i benderfynu ar yr hawliad ar sail y dystiolaeth a ddarparwyd, a'i arbenigedd ei hun. Ni fydd gofyn iddo ganiatáu i'r lesddalwyr gaffael y buddiant ar y telerau a gynigiwyd yn eu hysbysiad o hawliad os nad oedd modd gwasanaethu'r landlord, neu os nad yw wedi ymateb, felly byddai hyn yn diddymu unrhyw enillion annheg ar hap i lesddalwyr;
- (8) ymhob achos y cyfeirir ato ym mharagraff 1.70(6) uchod, mae'r Tribiwnlys i benderfynu ar gymhwysedd y lesddaliwr i ddod â hawliad, a thelerau'r caffaeliad, i gynnwys telerau unrhyw gontract, trosglwyddiad neu estyniad i les a dyddiad ar gyfer cyflawni hynnyr;
- (9) y naill barti neu'r llall i allu gwneud cais i'r Tribiwnlys am orchymyn sy'n gweithredu'r trafodiad os nad yw wedi'i gwblhau erbyn y dyddiad y cytunwyd arno neu'r dyddiad a osodwyd gan y Tribiwnlys;
- (10) landlordiaid a fethodd â gwasanaethu Hysbysiad o Ymateb i gael yr hawl i wneud cais i'r Tribiwnlys i gymryd rhan mewn hawliad, ac i osod i'r naill du unrhyw benderfyniad a wnaed, o dan amgylchiadau cyfyngedig;
- (11) lesddalwyr i gael yr hawl i dynnu eu hawl yn ôl unrhyw bryd cyn cwblhau'r trafodiad, gyda'r gofyniad eu bod yn talu rhai o gostau eu landlord os ydynt yn gwneud hynny;
- (12) ni ddylid ystyried hawliadau wedi eu tynnu'n ôl, ond mae'r landlordiaid i gael y grym i wneud cais i ddileu hawliad ar hysbysiad. Felly byddai hyn yn diddymu unrhyw drapiau i'r rhai anwybodus, sy'n gallu golygu ar hyn o bryd bod hawliadau'n methu a lesddalwyr yn gorfod talu costau eu landlordiaid; a
- (13) buddiant hysbysiad y lesddaliad i gael ei aseinio'n awtomatig pan werthir y les i drydydd parti. Ni fyddai gwallau anfwriadol wrth aseinio hysbysiad go iawn i brynwr trydydd parti bellach yn achosi i hawliadau ddisgyn ac i lesddalwyr orfod talu costau eu landlordiaid.

- 1.71 Rydym yn cynnig bod yr holl ddadleuon a phroblemau sy'n codi yn ystod hawliad rhyddfrenio yn cael eu trin gan y Tribiwnlys. Ni fyddai lesddalwyr bellach yn gorfod llywio'r ymraniad cymhleth yn y cyfrifoldeb rhwng y llys a'r Tribiwnlys, a bydd dadleuon yn cael eu datrys yn gyflymach, ac mewn un tro. Rydym yn credu y dylai pwerau cyfyngedig y Tribiwnlys i wneud gorchymyn bod un parti'n talu costau'r parti arall fod yn berthnasol ymhob achos. Yn ogystal, rydym yn cynnig cyflwyno trefn ddatrys dadleuon newydd ar gyfer hawliadau gwerth isel.
- 1.72 Rydym hefyd yn gwahodd barn yr ymatebwyr ynglŷn â hyn: dylai lesddalwyr orfod cyfrannu at gostau'r landlord nad ydynt yn ymwneud ag ymgyfreitha. Os cedwir y gofyniad hwnnw, rydym yn nodi'r opsiynau ar gyfer aildrefnu'r ffordd y gosodir unrhyw gyfraniadau, ac yn amlinellu trefn 'costau sefydlog' osibl. Byddai trefn o gostau sefydlog yn caniatáu i randdeiliaid wybod o'r cychwyn faint o gostau y bydd y landlord yn gallu eu hawlio, a bydd yn atal lesddalwyr rhag teimlo eu bod yn gorfod derbyn y gofyniad i dalu costau afresymol.

FAINT DDYLAI RHYDDFREINIO EI GOSTIO? (PENODAU 14 A 15)

Prisiad a'n Cylch Gwaith

- 1.73 Pan fydd lesddaliwr yn arfer yr hawl i ryddfrenio, mae cyfanswm y gost i'r lesddaliwr yn cynnwys dau ddarn amlwg:
- (1) costau proffesiynol, sef y ffioedd sy'n cael eu talu i gyfreithwyr a phriswyr; a
 - (2) y "premiwm" – y pris y mae angen i'r lesddaliwr ei dalu i'r landlord am y les estynedig neu'r rhydd-ddaliad.
- 1.74 Yr enw ar gyfrifo'r premiwm yw "prisiad" am ei fod yn cynnwys rhoi gwerth ariannol ar y buddiant y mae'r lesddaliwr/lesddalwyr yn ei sicrhau gan y landlord. Felly mae prisiad yn cyfeirio at gyfrifo'r pris sydd i gael ei dalu, ar wahân i unrhyw gostau proffesiynol sy'n cael eu creu. Mae premiymau is yn fuddiol i lesddalwyr, ar draul y landlord sy'n derbyn llai o arian am yr estyniad i'r les neu'r rhydd-ddaliad. Rydym yn ystyried prisiad ym Mhenodau 14 ac 15 y Papur Ymgynghori.
- 1.75 Mae ein Cylch Gorchwyl (gwelwch baragraff 1.26 uchod) yn cynnwys darpariaethau penodol mewn perthynas â phremiymau. Maent yn gofyn ein bod:
- (1) yn nodi'r opsiynau ar gyfer gostwng y premiwm sy'n daladwy gan lesddalwyr ar hyn o bryd ac yn y dyfodol i ryddfrenio, gan sicrhau bod iawndal digonol yn cael ei dalu i'r landlordiaid i adlewyrchu eu buddiannau eiddo dilys;
 - (2) yn cynhyrchu opsiynau am fethodoleg brisio mwy syml, eglur a chyson; ac
 - (3) yn gwneud rhyddfrenio'n haws, yn gyflymach ac yn fwy cost effeithiol (drwy ostwng y costau proffesiynol), yn arbennig i lesddalwyr, yn cynnwys cyflwyno methodoleg ragnodedig glir ar gyfer cyfrifo'r premiwm.
- 1.76 Nid yw'r cwestiwn a ddylid gostwng premiymau yn gwestiwn o gyfraith yn unig: mae'n cynnwys ystyriaethau am gyfraith, prisio ac, yn y pen draw, farn wleidyddol. Nid oes awgrym y dylai'r lesddalwyr presennol allu cael gafael ar rydd-ddaliad neu estyniad i les heb dalu pris priodol i'r landlord. Ein tasg yw nodi'r opsiynau ar gyfer gostwng

premiymau sy'n daladwy gan lesddalwyr gan hefyd sicrhau bod iawndal digonol yn cael ei dalu i landlordiaid. Yna lle'r Llywodraeth fydd hi i benderfynu a ddylid gostwng premiymau, a sut i wneud hynny.

lawndal digonol a hawliau dynol

- 1.77 Mae ein Cylch Gwaith yn gofyn i ni ystyried opsiynau prasio sy'n sicrhau bod "iawndal digonol yn cael ei dalu i landlordiaid i adlewyrchu eu buddiannau eiddo dilys".
- 1.78 Bydd safbwyntiau pobl ynghylch yr hyn ydyw "iawndal digonol" yn wahanol i'w gilydd bob amser. Mewn termau cyfreithiol, fodd bynnag, un agwedd o iawndal digonol yw'r hawl i fwynhau eiddo yn heddychlon sydd wedi'i gynnwys yn Erthygl 1 y Protocol Cyntaf i'r Confensiwn Hawliau Dynol Ewropeaidd ("A1P1"), sydd wedi'i gynnwys yng nghyfraith Loegr gan Ddeddf Hawliau Dynol 1998. Yn *James v y Deyrnas Unedig*,¹⁰ mynnodd Llys Hawliau Dynol Ewrop bod rhyddfrenio'n gyfystyr â cholli eiddo'r landlord ac felly cafodd A1P1 ei weithredu. Fodd bynnag, mae'r hawliau sydd wedi'u cyflwyno gan A1P1 yn gymwysedig, sy'n golygu bod modd cyfiawnhau ymyriad â mwynhad heddychlon o eiddo, yn cynnwys colli eiddo, o dan amgylchiadau penodol. Rhaid dangos bod yr ymyriad yn cydymffurfio ag egwyddorion cyfreithlonedd ac yn anelu am nod dilys drwy ddulliau sy'n rhesymol gymesur â'r nod y ceisir ei gyflawni. Mae'r cwestiwn terfynol yn canolbwyntio ar hyn: a oes cydbwysedd teg wedi'i daro rhwng gofynion buddiant cyffredinol y gymuend a'r gofyniad am ddiogelu hawliau sylfaenol yr unigolyn. I'r perwyl hwnnw, mae'r llys yn derbyn bod yn rhaid gadael lwfans o werthfawrogiad i'r awdurdodau cenedlaethol. Mae'r iawndal a delir i'r landlord yn agwedd allweddol o'r broses o benderfynu a yw'r ymyriad â'i hawliau ef/hi yn gymesur. Yn *James*, mynnodd y llys bod y Deyrnas Unedig yn gweithredu o fewn ei lwfans o werthfawrogiad ac felly bod y drefn ryddfrenio'n gyfatebol ag A1P1.
- 1.79 Byddwn yn datblygu ein dadansoddiad o hawliau dynol o'r opsiynau prisiad sydd ar gael i'r Llywodraeth dros gyfnod y prosiect. Yn ogystal, ni ellir ystyried y goblygiadau hawliau dynol wrth ostwng premiymau ar eu pennau eu hunain a byddent yn dibynnu ar agweddau eraill o'r drefn ddiwygiedig. Rhan o nod ein ymgynghoriad yw hysbysu ein barn ynglŷn â beth sy'n iawndal digonol a beth sy'n annerbyniol yn unol â'r Cylch Gwaith, gan ystyried ystyriaethau hawliau dynol.

Buddiannau sy'n cystadlu

- 1.80 Mae buddiannau landlordiaid a lesddalwyr i'r gwrthwyneb i'w gilydd yn hollol, ac mae'n mynd i fod yn amhosibl sicrhau consensws rhwng y ddau grŵp - mewn perthynas â phrisiad ond hefyd mewn perthynas â nifer o'r materion eraill yr ydym yn eu hystyried.
 - (1) Ceir landlordiaid o bob math: ystadau teulu preifat (er enghraifft, Ystâd Grosvenor ac Ystâd Cadogan); elusennau (er enghraifft, yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol); datblygwyr; y gronfa bensiw a chronfeydd eraill; unigolion preifat; buddsoddwyr; a chwmnïau sy'n eiddo i lesddalwyr. O'u safbwynt nhw, mae ganddynt fuddsoddiadau sy'n cael eu difeddiannu ganddynt yn orfodol. Maent yn debygol o wrthwynebu i unrhyw ostyngiad yn y premiwm, ac maent yn fwy tebygol, os

¹⁰ (1986) 8 EHRR 123.

rhywbeth, o ddadlau bod y sail bresennol ar gyfer asesu premiymau yn "annheg" am fod y premiymau a geir o ganlyniad i hyn yn rhy isel.

- (2) Mae lesddalwyr yn amrywiol hefyd: perchnogion tai arferol (yn amrywio o'r rheiny sydd â moddion cyfyngedig i'r perchnogion cyfoethog iawn); perchnogion nad ydynt yn byw yno (megis landlordiaid prynu-i-rentu, rheiny gydag ail gartref, rheiny sydd wedi buddsoddi mewn eiddo); a rhai buddsoddwyr a datblygwyr hapfasnachol sy'n prynu fflatiau gyda'r bwriad o weithredu hawliau rhyddfrefinio ac elwa o werthu buddiant sydd wedi'i wella yn ei flaen. O'u safbwynt nhw, mae ganddynt eiddo sy'n cael ei ddal ar sail lesddaliad am un o ddau reswm. Hynny yw, am mai dyma'r dull safonol y gellir ei ddefnyddio i fod yn berchen ar fflatiau yng Nghymru a Lloegr, ac am fod datblygwyr yn mynnu gwerthu tai ar sail lesddaliad. Byddent yn gwrthwynebu unrhyw gynnydd yn y premiwm, ac maent yn debygol o ddadlau bod y sail bresennol ar gyfer asesu premiymau'n "annheg" am fod y premiymau a geir o'u herwydd yn rhy uchel.

1.81 Mae dymuniad y Llywodraeth i ailffurfio'r drefn ryddfrefinio er mwyn darparu gwell bargaen i lesddalwyr fel defnyddwyr wedi'i gyfeirio, wrth gwrs, at berchnogion tai unigol yn hytrach na buddsoddwyr.

Cyfraith gyfredol a beirniadaethau (Pennod 14)

1.82 Nid yw'r gyfraith gyfredol yn disgrifio un dull o brisio.

- (1) Mae Deddf 1967 yn ymdrin â phrisio mewn perthynas â thai. Mae'n darparu dulliau amrywiol o brisio mewn perthynas â chaffael rhydd-ddaliad tŷ Mae pa dull sy'n berthnasol yn ddibynnol ar nifer o ffactorau. Nid oes premiwm yn daladwy am ymestyn les tŷ. Ond nid yw absenoldeb premiwm yn golygu bod les i estyniad o anghenraid yn opsiwn deniadol. Fel yr ydym yn ei nodi uchod, mae'r rhent sy'n daladwy o dan y les estynedig yn "rhent tir modern". O ganlyniad, o ran yr hyn y mae'r lesddaliwr yn ei arbed drwy beidio talu premiwm, mae ef neu hi'n ei dalu fel rhent dros dymor estynedig 50 mlynedd y les.
- (2) Mae Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol 1993 ("Deddf 1993") yn llywio prisiad mewn perthynas â fflatiau. Mae'r Ddeddf yn cynnwys darpariaethau ar wahân ar brisio i hawliau rhyddfrefinio ar y cyd a hawliau estyniad i les.

1.83 Er gwaethaf y myrdd o ddarpariaethau, mae'r dull o gyfrifo'r premiwm yr un fath i raddau mawr ymhob achos, heblaw'r hawliadau i sicrhau rhydd-ddaliad tŷ y mae'r dull gwerthuso sydd wedi'i nodi gan adran 9(1) y Ddeddf 1967 yn berthnasol iddo. Mae'r dull cyffredinol o brisio wedi'i lunio i sicrhau gwerth marchnad buddiant y landlord yn yr eiddo. I'r gwrthwyneb, mae'r dull prisio yn adran 9(1) y Ddeddf 1967, sydd wedi'i fwriadu i fod yn berthnasol i rai tai "gwerth isel" penodol, yn llawer mwy ffafriol i lesddalwyr, er eu bod hefyd yn fwy cymhleth ac anodd eu gweithredu.

1.84 Mae pedair prif feirniadaeth o'r dull cyfredol o brisio.

- (1) Nid oes cydbwysedd priodol wedi'i sicrhau o anghenraid rhwng buddiannau cystadleuol landlordiaid a lesddalwyr. Cafodd Deddf 1967 ei phasio yn y lle cyntaf i ateb pryderon deiliaid tai mewn ardaloedd lle'r oedd lesau hir i'w cael yn eang

ar dai, ond y rheiny a gafodd y buddiant mwyaf o'r Ddeddf mewn termau ariannol oedd lesddalwyr gweddol gyfoethog ar dai mewn ardaloedd drud o Lundain. Mae amrywiol ddiwygiadau i Ddeddf 1967 a chyflwyniad y Ddeddf 1993, wedi symud y cydbwysedd rhwng landlord a lesddalwyr, fel bod y seiliau prisio a gyflwynwyd ar ôl hynny wedi ceisio digolledu'r landlord yn llawn yn ôl gwerth y farchnad. Ond gallai lesddalwyr ddadlau bod y premiwm yn rhy uchel ac nad yw'n adlewyrchu'r ffaith fod yr ased y maent yn ei phrynu yn gartref iddynt. Mae'r anfodlonrwydd ymysg lesddalwyr wedi ei waethygu gan arfer rhai datblygwyr o werthu eiddo lesddaliad gyda chymalau adolygu'r rhent yn arwain at rhenti tir uchel iawn. Mae adolygiadau rhent o'r fath yn ei gwneud hi'n bwysicach i ryddfrenio a phrynu'r rhent tir allan, gan gynyddu'r premiwm sy'n daladwy i wneud hynny'n sylweddol.

- (2) Mae prisiad yn gymhleth a drud. Nid yw'r fethodoleg a'r darpariaethau prisio'n hawdd eu deall i'r llysgwr ac maent yn anodd eu defnyddio heb gyngor arbenigol. Pan fydd gwerth cyfalaf yr eiddo'n isel, gallai ffioedd proffesiynol fod yn anghymesur â'r pris sy'n daladwy. Un o'r rhesymau am y cymhlethdod yw'r lwfans prisio llydan a'r diffyg safoni, sy'n rhoi lle i ddadleuon godi ac i ddiffyg sicrwydd fodoli ynghylch y pris a fydd yn daladwy.
- (3) Mae'r fetholeg brisio'n artiffisial ac yn gylchol. Mae'r ddwy feirniadaeth yma'n deillio o'r ffaith bod yn rhaid gwneud amrywiol dybiaethau statudol wrth gyfrifo ei werth ar y farchnad. Rhaid tybio'n benodol nad oes hawliau rhyddfrenio statudol yn gysylltiedig â'r buddiant; hynny yw, nad oes gan y lesddaliwr yr hawl i brynu'r rhydd-ddaliad neu'r estyniad ar y les. Ond mewn gwirionedd, mae'r eiddo ar lesddaliad bron i gyd yn elwa o hawliau rhyddfrenio statudol ac felly mae'r "gwerth ar y farchnad" sy'n cael ei gyfrifo, i ryw raddau, yn artiffisial. Mae'n gylchol am fod pris les byr yn y farchnad o'r un gwerth â rhydd-ddaliad/les hir wedi tynnu cost ymestyn y les neu sicrhau'r rhydd-ddaliad. O ganlyniad, er bod gwerth y farchnad yn pennu'r pris sy'n daladwy o dan y drefn statudol, mae'r pris sy'n daladwy o dan y drefn statudol yn penderfynu'r gwerth yn y farchnad.
- (4) Mae hefyd nifer o broblemau technegol gyda'r fethodoleg brisio.

Opsiynau ar gyfer diwygiad (Pennod 15)

1.85 Yn y Papur Ymgynghori, rydym yn tynnu sylw at rai ystyriaethau trosfwaol ar gyfer diwygio.

- (1) Rydym yn teimlo y gallai'r ddeddfwriaeth fod yn symlach drwy fabwysiadu methodoleg brisio gyson. Rydym yn cydnabod, fodd bynnag, y byddai'n rhaid cadw'r dull mwyaf ffafriol ar gyfer prisio sydd wedi'i gynnwys yn adran 9(1) Deddf 1967 ar gyfer caffael tŷ (neu gyflwyno darpariaeth gyfartal) i sicrhau nad yw'r premiwm yn cael ei gynyddu i'r rheiny sy'n elwa ohono ar hyn bryd.
- (2) Er bod trefn gyson yn fanteisiol oherwydd ei symlrwydd, mae anawsterau'n codi gyda dull "un maint i bawb". Yn arbennig, mae'n golygu bod y costau proffesiynol sy'n cael eu creu wrth ryddfrenio'n gallu bod yn uwch na'r premiwm yn aml iawn. Felly rydym yn ystyried a ddylid creu trefn ar wahân ar gyfer hawliadau gwerth is
- (3) Ar hyn o bryd, mae'r un premiwm yn daladwy p'un a oes hawl i ryddfrenio ar waith gan (er enghraifft) berchennog tŷ mewn perthynas â'i gartref ef neu ei

chartref hi, neu fuddsoddwr. Rydym yn nodi bod hunaniaeth y lesddaliwr sy'n arfer yr hawl yn gallu bod yn sylweddol mewn perthynas ag A1P1, oherwydd gallai fod yn bosibl cyfiawnhau taliad premiwm is gan berchnennog tŷ sy'n prynu ei gartref ef neu ei chartref hi nag y byddai gan fuddsoddwr. Felly, rydym yn nodi y gellid ystyried gwahaniaethu rhwng lesddalwyr, os yw'r Llywodraeth eisiau lleihau'r premiwm sy'n daladwy gan berchnogion cartrefi i lefel na ellid ei chyfiawnhau ar gyfer unrhyw fath arall o brynwr.

- (4) Mae prisio yn aml yn cynnwys defnyddio cyfraddau i benderfynu ar agweddau penodol o'r fformiwla brisio. Mae pennu'r cyfraddau hyn yn gallu bod yn gynhennus a gallent wneud gwahaniaeth sylweddol i'r premiwm a fydd yn cael ei dalu. Gellid cyfuno unrhyw opsiwn am ddiwygio sy'n dal i ofyn am y cyfraddau hyn gyda chyflwyno gweithdrefn ar gyfer rhagnodi'r cyfraddau sydd i gael eu defnyddio. I ostwng y premiwm sy'n daladwy, gallai'r cyfraddau gael eu rhagnodi ar lefel sydd o fudd i lesddalwyr. Byddai rhagnodi cyfraddau'n arbed costau proffesiynol i landlordiad a lesddalwyr hefyd, a byddai'n diddymu'r ansicrwydd ynglŷn â sut y bydd y premiwm yn cael ei gyfrifo.

1.86 Yna rydym yn nodi'r opsiynau ar gyfer diwygio, ac yn rhanu'r rhain yn ddau gategori.

- (1) Mabwysiadu fformiwla syml. Mae'r opsiynau hyn yn symud i ffwrdd oddi wrth y broses o geisio pennu gwerth yn y farchnad. Yn anochel, mae'r broses o archwilio gwerth y farchnad yn cynnwys newidynnau ac felly elfennau ansicr, a ffioedd proffesiynol cysylltiedig. Mae modd diddymu'r anawsterau yma drwy fabwysiadu fformiwla syml. Byddai fformiwla syml (yn dibynnu sut y mae'n cael ei gosod) yn gostwng premiymau, er bod risg y byddai lefel y premiymau'n fympwyol. Rydym yn pennu dwy fformiwla bosibl:

- (a) lluoswr rhent tir, lle mae'r premiwm a delir yn lluosrif y rhent tir. Tynnwyd sylw at y dull yma mewn Bil Aelodau Preifat a gyflwynwyd gan Justin Madders AS; a

- (b) chanran o werth cyfalaf yr eiddo.

- (2) Opsiynau wedi eu seilio ar y fethodoleg brisio gyfredol. Mae'r opsiynau hyn i ostwng y premiymau'n cynnwys rhannau o'r fethodoleg brisio bresennol. Gellir cyfuno'r gwahanol rannau yma mewn gwahanol ffyrdd. Yn y pen draw, mater i'r Llywodraeth fydd hi i wneud penderfyniadau gwleidyddol am faint y rhannau yma oherwydd bydd eu cynnwys neu beidio eu cynnwys yn effeithio ar y ffordd y mae premiymau'n cael eu cyfrifo. Fel y nodwyd uchod, gallent gael eu cyfuno gyda chyfraddau rhagnodi mewn ffordd sy'n ffafriol i lesddalwyr.

1.87 Rydym yn cynnwys amrywiol esiamplau wedi eu gweithio yn y Papur Ymgynghori i ddangos, mewn termau syml, yr effaith ar breiymau rhyddfrenio'r gwahanol opsiynau am ddiwygiad. Rydym yn gofyn am farn ymatebwyr ynghylch y manteision a'r anfanteision, a'r gallu ymarferol i weithio, y gwahanol opsiynau am ddiwygio.

1.88 Yn olaf, rydym yn ystyried sut y gellid defnyddio cyfrifiannell ar-lein i helpu gyda'r prisio. Rydym yn nodi y gallai cyfrifiannell ar-lein gyfyngu ar, neu hyd yn oed ddiddymu'r angen am gymorth arbenigol, yn dibynnu ar y fethodoleg brisio sy'n cael ei mabwysiadu. Yn

arbennig, gallai cyfrifiannell ar-lein gael ei defnyddio orau ochr yn pchr â chyfraddau rhagnodedig.

- 1.89 Bydd angen i oblygiadau hawliau dynol pob un o'r opsiynau yma gael eu harchwilio. Gallai fformiwla syml fod yn anodd ei chyfiawnhau o dan A1P1 ymhob achos, oherwydd gallai'r premiwm a geir o ganlyniad iddi fod yn isel iawn o bosib o'i gymharu â gwerth y buddiant landlord sy'n cael ei gaffael. Gallai, fodd bynnag, fod yn bosibl pennu categori eiddo mewn perthynas â pha fformiwla syml fyddai'n briodol. Yn ogystal, bydd angen archwilio ffiniau derbynioldeb o dan A1P1 i sicrhau bod methodoleg sy'n cynnwys cyfraddau rhagnodedig yn cydymrffio â hawliau dynol. Bydd modd adolygu'n farnwrol y corff neu'r sefydliad sy'n gyfrifol am osod y cyfraddau hyn a bydd sylwedd ei benderfyniadau'n atebol i graffu drwy gyfeiriad at A1P1. Bydd y casgliad yma'n dibynnu nid yn unig ar y premiwm sy'n daladwy, ond hefyd ar bwy y gofynnir iddynt dalu'r pris hwnnw, y meini parwf cymhwyso sy'n berthnasol i'r eiddo, bodolaeth y seiliau gwerthuso amgen a'r amcanion polisi cymdeithasol sy'n cael eu ceisio.

BUDDIANNAU LESDDALIAD ERAILL (PENNOD 16)

- 1.90 Ym Mhennod 16, rydym yn ymdrin â materion gweithdrefnol a gwerthuso arbennig sy'n codi pan fo lesau canolraddol yn sefyll rhwng les y lesddaliwr a'r rhydd-ddaliad.

CASGLIAD

- 1.91 Rydym wedi gwneud cynigion manwl dros dro am drefn ryddfrenio newydd yn y Papur Ymgynghori, a chredwn bod ganddynt y potensial i wella'r hawliau rhyddfrenio presennol a gwella'r broses ryddfrenio bresennol ar gyfer lesddalwyr a landlordiaid fel ei gilydd Byddai'r opsiynau am ddiwygio prisiad, fel y maent yn ofynnol gan ein Cylch Gwaith, o fudd i lesddalwyr ar draul landlordiaid.
- 1.92 Rydym yn ceisio barn yr holl randdeilaid sydd â diddordeb mewn diwygio rhyddfrenio am y cynigion a'r cwestiynau yn ein Papur Ymgynghori, gan gynnwys landlordiaid, lesddalwyr unigol, cynghorwyr proffesiynol a grwpiau cynrychiolwyr.
- 1.93 Wedi i'n ymgynghoriad cyhoeddus gau, byddwn yn adolygu ein cynigion a'n hopsiynau ar gyfer diwygio yng nghyd-destun sylwadau'r ymatebwyr amdanynt. Yna byddwn yn cyhoeddi adroddiad terfynol sy'n nodi ein hargymhellion am ddiwygiad ac - mewn perthynas â diwygio prisiad - yn nodi'r opsiynau sydd ar gael i'r Llywodraeth.