



**Law
Commission**
Reforming the law

BOD YN BERCHEN AR GARTREF DRWY LESDDALIAD: ARFER YR HAWL I REOLI

Crynodeb o'r Papur Ymgynghori

Cynnwys

	Tudalen
YMGYNGHORIAD HAWL I REOLI	1
CYFLWYNIAD	1
YMATEB I'N HYMGYNGHORIAD	1
MEINI PRAWF CYMHWYSO AR GYFER EIDDO (PENNOD 2)	2
MEINI PRAWF CYMHWYSO AR GYFER LESOEDD (PENNOD 3)	2
HAWL I REOLI AR YSTADAU (PENNOD 4)	6
Y CWMNI HAWL I REOLI (PENNOD 5)	8
CAFFAEL YR HAWL I REOLI – HYSBYSIADAU (PENNOD 6)	9
DYDDIAD CAFFAEL YR HAWL I REOLI A GWYBODAETH (PENNOD 7)	11
SWYDDOGAETHAU RHEOLI (PENNOD 8)	15
HAWLIAU A DYLETSWYDDAU AR ÔL CAFFAEL YR HAWL I REOLI (PENNOD 9)	18
DATRYN ANGHYDFODAU A CHOSTAU (PENNOD 10)	19
DOD Â'R HAWL I REOLI I BEN (PENNOD 11)	20

YMGYNGHORIAD HAWL I REOLI

CYFLWYNIAD

- 1.1 Cafodd yr Hawl i Reoli ei gyflwyno yn 2002¹ er mwyn i lesddeiliaid allu bod yn gyfrifol am swyddogaethau rheoli eu hadeilad yn lle eu landlord. Mae'n hawl "heb-fai" sy'n golygu bod modd i lesddeiliaid ei harfer heb orfod profi cwyn yn erbyn eu landlord neu eu hasiant rheoli.
- 1.2 Mae'r ddeddfwriaeth berthnasol yn nodi'r hyn a oedd i fod yn broses syml, gan ddechrau wrth i'r lesddeiliaid sefydlu "cwmni Hawl i Reoli" penodol y bydd y swyddogaethau rheoli yn cael eu trosglwyddo iddo. Fodd bynnag, mae'r gofyniad am gydymffurfiaid caeth â'r gweithdrefnau statudol yn gallu bod yn anfaddeugar i lesddeiliaid ac mae wedi rhoi cyfleoedd i landlordiaid rwystro neu ohirio hawliadau dilys.
- 1.3 Mae rhanddeiliaid wedi dweud wrthym am broblemau eraill gyda'r ddeddfwriaeth Hawl i Reoli bresennol, gan gynnwys:
 - (1) rhag-amodau cyfyngol wrth arfer yr hawl, fel y ffaith na chaiff cwmni Hawl i Reoli reoli sawl bloc ar ystâd, gwahardd Hawl i Reoli mewn adeiladau sydd â dros 25% o'u gofod yn ofod amhreswyl, ac eithrio tai lesddaliadol;
 - (2) gwybodaeth am yr adeilad a'r swyddogaethau rheoli yn cael ei darparu i'r cwmni Hawl i Reoli yn rhy hwyr yn y broses er mwyn iddyn nhw allu rheoli'r adeilad yn effeithiol o'r dyddiad maen nhw'n caffael yr Hawl i Reoli;
 - (3) ansicrwydd ynghylch hyd a lled y dyletswyddau sy'n cael eu trosglwyddo i gwmni Hawl i Reoli, yn enwedig mewn perthynas ag eiddo fel gerddi a meysydd parcio sy'n cael eu rhannu ag adeiladau eraill; a
 - (4) phryderon am ddigonolrwydd a dilysrwydd yr yswiriant sy'n cael ei godi gan gwmnïau Hawl i Reoli.
- 1.4 Mae'r Weinyddiaeth Dai, Cymunedau a Llywodraeth Leol wedi gofyn i Gomisiwn y Gyfraith gynnal adolygiad eang o'r ddeddfwriaeth Hawl i Reoli bresennol gyda golwg ar ei gwella.

YMATEB I'N HYMGYNGHORIAD

- 1.5 Mae'r ddogfen hon yn crynhoi papur ymgynghori hirach,² sy'n rhoi manylion y gyfraith bresennol a'n cynigion dros dro i ddiwygio. Mae'r cynigion hyn wedi cael eu dylunio i wneud y weithdrefn Hawl i Reoli yn symlach, yn gyflymach ac yn fwy hyblyg, yn enwedig i lesddeiliaid. Mae'r cyfeiriadau at benodau yn y crynodeb yma yn cyfeirio at benodau yn y papur ymgynghori.

¹ Gan Ddeddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002.

² Mae'r papur ymgynghori ar gael ar-lein yn <https://www.lawcom.gov.uk/project/right-to-manage/>

- 1.6 Rydyn ni'n gwahodd ymatebion i gwestiynau ein hymgyngoriad sydd wedi cael eu nodi'n llawn ar ddiwedd y papur ymgynghori. Maen nhw hefyd ar gael mewn dogfen ar wahân ar ein gwefan. Rhaid cyflwyno ymatebion erbyn 30 Ebrill 2019.
- 1.7 Rydyn ni'n awyddus i gael sylwadau gan gynifer o randdeiliaid â phosibl, boed nhw'n cytuno neu'n anghytuno â'n cynigion dros dro. Bydd y safbwyntiau hyn yn cael eu hystyried yn ofalus wrth ffurfio ein hargymhellion terfynol, a fydd yn cael eu cyhoeddi mewn adroddiad dilynol.
- 1.8 Nid oes yn rhaid i chi ateb pob cwestiwn.
- 1.9 Gallwch anfon sylwadau atom drwy ddefnyddio'r ffurflen ymateb ar-lein, sydd ar gael yn <https://www.lawcom.gov.uk/project/right-to-manage/>. Byddai'n ddefnyddiol petai modd i chi ddefnyddio'r ffurflen hon.
- 1.10 Fel arall, gallwch chi anfon sylwadau:
- (1) dros yr e-bost i RTM@lawcommission.gov.uk; neu
 - (2) drwy'r post i RTM Team, Law Commission, 1st Floor, Tower, 52 Queen Anne's Gate, London, SW1H 9AG.
- 1.11 Mae ein gwefan hefyd yn cynnwys arolwg byr lle rydym yn gwahodd lesddeiliaid unigol a chyfarwyddwyr cwmnïau Hawl i Reoli i ateb cwestiynau er mwyn rhannu eu profiadau o'r broses Hawl i Reoli â ni.
- 1.12 I gael rhagor o wybodaeth am sut mae Comisiwn y Gyfraith yn cynnal ei ymgynghoriadau, a'n polisi ynghylch cyfrinachedd ymatebion i'r ymgynghoriad, edrychwch ar dudalen iii y Papur Ymgynghori.

MEINI PRAWF CYMHWYSO AR GYFER EIDDO (PENNOD 2)

- 1.13 Dim ond mewn perthynas ag eiddo sy'n diwallu meini prawf penodol mae modd hawlio Hawl i Reoli.³ Sef:
- (1) adeilad neu ran o adeilad hunangynhwysol;
 - (2) sy'n cynnwys o leiaf ddau fflat sy'n cael eu dal gan "denantiaid cymwys" (yn gyffredinol, mae'r rhain yn lesddeiliaid gyda lesioedd o 21 mlynedd neu fwy); a
 - (3) phan fydd tenantiaid cymwys yn dal o leiaf ddwy ran o dair o gyfanswm nifer y fflatiau yn yr adeilad neu ran o'r adeilad.

Y gyfraith bresennol a beirniadaeth ohoni

- 1.14 Mae'r meini prawf cymhwyso presennol yn broblemus yn y ffyrdd canlynol:

³ Deddf Cyfundaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002, adran 72(1).

- (1) mae'r gofyniad bod o leiaf ddau fflat yn cael eu dal gan denantiaid cymwys yn eithrio tai lesddaliadol, yn ogystal ag eiddo sy'n gymysgedd o ofod masnachol-breswyl fel adeilad â siop ar y llawr gwaelod a fflat i fyny'r grisiau;
- (2) maen nhw'n mynnu bod eiddo yn adeilad neu'n rhan o adeilad "hunangynhwysol".
Mae hyn wedi arwain at lawer iawn o ymglyfreitha sy'n galw am dystiolaeth arbenigol ynghylch a ydy unrhyw gysylltiad rhwng yr adeilad neu ran o adeilad a rhywbeth arall yn golygu nad yw'n hunangynhwysol;
- (3) cafodd y meini prawf eu copïo o'r ddeddfwriaeth rhyddfrefinio ar y cyd, er gwaethaf y ffaith bod ystyriaethau polisi gwahanol yn berthnasol i ryddfrefinio a'r Hawl i Reoli. Mae rhai gofynion, fel bod yn rhaid i "ran hunangynhwysol" o adeilad fod yn "rhaniad fertigol" yn cael eu defnyddio mewn rhyddfrefinio ar y cyd er mwyn diogelu teitl rhydd-ddaliadol ac osgoi "rhydd-ddaliadau hedegog". Nid ydy hyn yn bryder mewn Hawl i Reoli;
- (4) ni chaiff lesddeiliaid gaffael yr Hawl i Reoli pan fydd y mwyafrif, ond llai na dwy ran o dair, o fflatiau'r adeilad yn cael eu dal gan denantiaid cymwys; ac
- (5) mae eiddo gyda rhannau amhreswyl sy'n fwy na 25% wedi cael eu heithrio o'r Hawl i Reoli. Mae hyn yn arwain at heriau cyfreithiol dros fesuriadau llawr, ac yn fympwyl mae'n eithrio rhai adeiladau o'r drefn Hawl i Reoli.

Cynigion i ddiwygio

1.15 Mewn ymateb i'r problemau rydym:

- (1) Yn cynnig dros dro i ymestyn yr Hawl i Reoli i dai lesddaliadol drwy fabwysiadu cysyniad o "uned breswyl", fel sy'n cael ei argymhell yn ein papur ymgynghori rhyddfrefinio.⁴
- (2) Yn gofyn i'r ymgynghoreion os ydy hi'n well ganddynt naill ai:
 - (a) ymestyn y diffiniad o "adeilad" i gynnwys pob strwythur sydd â rhywfaint o sefydlogrwydd, sy'n rhan o, ac yn newid cymeriad ffisegol, y tir; neu
 - (b) cadw'r gofynion presennol am adeilad neu ran o adeilad hunangynhwysol, ond rhoi'r disgresiwn i'r tribiwnlys ildio hawl peidio â chydymffurfio pan nad oes disgwyl rhesymol i'r Hawl i Reoli achosi problemau ymarferol penodol i unrhyw barti sydd â budd.
- (3) Gofyn a ddylid lleihau'r gofyniad bod o leiaf ddwy ran o dair o'r fflatiau yn yr eiddo yn cael eu dal gan denantiaid cymwys i 50%. Byddai hyn yn dod â rhagor o adeiladau o fewn cwmipas yr Hawl i Reoli. Byddai'n dal yn wir ei bod yn rhaid i nifer y tenantiaid cymwys sy'n dod yn aelodau o'r cwmni Hawl i Reoli fod yn gyfartal i o leiaf hanner yr holl fflatiau yn yr eiddo.⁵

⁴ Leasehold home ownership: buying your freehold or extending your lease (2018) Papur Ymgynghori Comisiwn y Gyfraith Rhif 238, para 8.41.

⁵ Deddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002, adran 79(5).

- (4) Cynnig dros dro i ddileu'r gofyniad am o leiaf ddwy uned breswyl sy'n cael eu dal gan denantiaid cymwys. Bydd hyn yn caniatáu i denantiaid cymwys gael yr Hawl i Reoli eu hunain mewn adeilad lle nad oes unrhyw eiddo preswyl arall nac un fflat arall nad yw'n gymwys ar gyfer yr Hawl i Reoli.
- (5) Cynnig dros dro y dylid dileu'r eithriad ar gyfer eiddo sydd â 25% neu fwy o'i ofod yn ofod amhreswyl, gan ddisodli hynny â gofyniad ei bod yn rhaid i gwmnïau Hawl i Reoli gyfarwyddo asiantau rheoli proffesiynol pan fydd 25% neu ragor o arwynebedd y llawr mewnol yn ofod masnachol.

MEINI PRAWF CYMHWYSO AR GYFER LESOEDD (PENNOD 3)

1.16 Mae'r ddeddfwriaeth yn nodi meini prawf penodol y mae'n rhaid eu diwallu er mwyn arfer yr Hawl i Reoli. Mae'r meini prawf yn ymwneud â natur les y lesddeiliad, natur y landlord, a defnydd yr eiddo.

Natur y les

1.17 Dim ond "tenant cymwys" sy'n gallu hawlio Hawl i Reoli, sef lesddeiliad sydd â les hir.⁶ At ei gilydd, mae hyn yn golygu les sydd wedi cael ei rhoi am fwy na 21 o flynyddoedd.

Rhanberchnogaeth

1.18 Yr unig elfen o'r diffiniad o "les hir" rydyn ni'n cynnig dros dro y dylid ei diwygio ydy sut mae'n berthnasol yng nghyd-destun lesioedd rhanberchnogaeth.

1.19 Mae lesioedd rhanberchnogaeth yn cael eu diffinio yn Neddf Cyfundaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002 ("Deddf 2002").⁷ Fel rheol mae lesddeiliaid rhanberchenogaeth yn prynu cyfran sylfaenol o 25% o werth yr eiddo lesddaliadol ac wedyn byddan nhw'n gallu prynu rhagor o gyfrannau o ganran benodol hyd at 100%, proses sy'n cael ei galw yn "cynyddu cyfran eu perchentyaeth".

1.20 Y goblygiad o dan Ddeddf 2002⁸ ydy nad ydy les rhanberchenogaeth fflat pan nad ydy'r lesddeiliad wedi cynyddu cyfran ei berchentyaeth i 100% yn les tymor hir ac felly ni fyddai'n gymwys am yr Hawl i Reoli. Fodd bynnag, mae penderfyniadau sydd wedi mynd yn groes i'w gilydd yn yr Uchel Lys a'r Uwch Dribiwnlys wedi arwain at gryn ddryswch ynghylch y pwynt yma.

1.21 Cawn ar ddeall gan randdeiliaid, yn ymarferol, yr ystyrir bod lesddeiliaid rhanberchnogaeth yn denantiaid cymwys ar gyfer yr Hawl i Reoli gan bob parti dan sylw. Mae rhanddeiliaid wedi rhoi gwybod am lawer o enghreifftiau o lesddeiliaid rhanberchnogaeth nad ydyn nhw wedi cynyddu cyfran eu perchentyaeth i 100% yn cymryd rhan yn yr Hawl i Reoli. Nid ydym yn gwybod am unrhyw faterion sydd wedi codi mewn Hawl i Reoli o ganlyniad i'w statws rhanberchnogaeth.

1.22 Ar ben hynny, mae lesddeiliaid rhanberchnogaeth yn gyfrifol am 100% o'r tâl gwasanaeth ar gyfer yr eiddo a'r rhannau cyffredin, er nad ydynt ond yn "berchen" ar gyfran, felly rydyn ni'n meddwl y dylai fod ganddyn nhw hawl i gymryd rhan yn yr Hawl i Reoli.

⁶ Deddf Cyfundaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002, adran 75.

⁷ Deddf Cyfundaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002, adran 76.

⁸ Deddf Cyfundaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002, adran 76(2)(e).

- 1.23 Am y rhesymau hyn, rydyn ni'n cynnig y dylai lesddeiliaid rhanberchnogaeth sydd â lesioedd preswyl hir fod yn denantiaid cymwys at ddibenion yr Hawl i Reoli, p'un ai a ydyn nhw wedi cynyddu cyfran eu perchentyaeth i 100% ai peidio.

Mathau o landlord

- 1.24 Landlord preswyl: Mewn rhai amgylchiadau, mae'r ffaith bod y landlord yn byw yn yr adeilad yn rhwystro'r lesddeiliaid rhag arfer yr Hawl i Reoli. Dywedodd rhai rhanddeiliaid wrthym ei bod hi'n annheg nad ydy lesddeiliaid yn cael yr hawl i gael dweud eu dweud o ran sut caiff yr adeilad lle maen nhw'n talu tâl gwasanaeth ei redeg oherwydd bod y landlord yn byw yno hefyd. Rydyn ni'n cynnig dros dro cael gwared ar yr eithriad "landlord preswyl".
- 1.25 Nifer o rydd-ddeiliad: Pan fydd rhydd-ddeiliaid gwahanol yn berchen ar rannau o adeilad ac mae un o'r rhannau'n hunangynhwysol, yna ar hyn o bryd ni all yr adeilad i gyd fod yn rhan o Hawl i Reoli.⁹ Fodd bynnag, mae'n dal yn bosibl i lesddeiliaid wneud cais am Hawl i Reoli rhan neu rannau hunangynhwysol yr adeilad.¹⁰ Rydyn ni'n cynnig dros dro y dylid dileu'r cyfyngiad hwn, er mwyn i'r holl adeilad gael ei reoli gyda'i gilydd, gan un cwmni Hawl i Reoli. Rydyn ni hefyd yn cynnig y dylai'r tribiwnlys¹¹ gael pŵer i ddatrys unrhyw ddarpariaethau croes neu wahanol yn y lesioedd gwahanol.
- 1.26 Yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol: Nid ydy eiddo'r Ymddiriedolaeth Genedlaethol wedi cael ei eithrio o'r Hawl i Reoli o dan Ddeddf 2002. Mae'r Ymddiriedolaeth Genedlaethol wedi dweud wrthym, yn ymarferol, bod y fflatiau maen nhw'n eu gosod ar lesioedd hir yn rhan o adeiladau nad ydyn nhw'n gymwys ar gyfer Hawl i Reoli. Fodd bynnag, mae tai lesddaliadol yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol yn debygol o fod yn gymwys petai'r Hawl i Reoli yn cael ei ymestyn i gynnwys tai. Roedd yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol yn poeni y gallai'r Hawl i Reoli ganiatáu i lesddeiliaid fod yn gyfrifol am eiddo perthynol fel parciau ac ardaloedd cadwraeth rhestredig, na fyddent mewn sefyllfa i'w cynnal a'u cadw. Rydyn ni felly'n cynnig dros dro y dylid eithrio eiddo'r Ymddiriedolaeth Genedlaethol o'r Hawl i Reoli.

Defnyddio eiddo

Tenantiaeth busnes

- 1.27 Nid ydy tenantiaeth busnes fel unedau gweithio/byw yn gymwys ar gyfer yr Hawl i Reoli o dan Ddeddf 2002. Fodd bynnag, nid ydy'r eithriad wedi'i ddrafftio'n dynn ac mae'n cael ei ddiffinio yn unol â Deddf Landlordiaid a Thenantiaid 1954. Yn fan honno, mae tenantiaeth yn "denantiaeth busnes" dim ond os ydy busnes yn cael ei wneud gan y tenant (yn hytrach nag unrhyw un arall). Mae'n eithaf hawdd trechu'r eithriad drwy is-osod yr eiddo ar les fer i drydydd parti (a allai fod yn gysylltiedig â'r tenant) i barhau â'r defnydd busnes. Rydyn ni'n cynnig dileu'r eithriad hwn, a'i ddisodli ag eithriad ar gyfer lesioedd sy'n atal defnydd preswyl.

⁹ Deddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002, atodlen 6 paragraff 2.

¹⁰ Tanfield Chambers, *Service Charges and Management* (4ydd argraffiad 2018) paragraffau 25-12.

¹¹ Drwy hynny rydyn ni'n golygu Tribiwnlys yr Haen Gyntaf (Siambr Eiddo) yn Lloegr, a'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl yng Nghymru.

HAWL I REOLI AR YSTADAU (PENNOD 4)

Hawl i Reoli Nifer o Adeiladau

- 1.28 Mae'r gyfraith bresennol yn atal lesddeiliaid mewn nifer o adeiladau rhag gweithredu gyda'i gilydd i ddod yn gyfrifol am y gwaith rheoli drwy un cwmni Hawl i Reoli mewn un hawliad, hyd yn oed pan fyddant yn talu i'r un gronfa tâl gwasanaeth neu'n rhannu eiddo perthynol fel gerddi neu feysydd parcio.¹²
- 1.29 Mae rhanddeiliaid wedi dweud wrthym y byddid yn gallu rheoli ystâd yn fwy effeithiol gyda'i gilydd, yn hytrach na fel adeiladau ar wahân neu rannau ar wahân o adeiladau.
- 1.30 Rydyn ni'n cydnabod bod anawsterau ymarferol a allai lesteirio yn erbyn Hawl i Reoli nifer o adeiladau. Mae gwrthdaro rhwng buddiannau yn bosibl rhwng adeiladau sydd â chyfleusterau neu anghenion gwahanol, neu i floc mwy drechu bloc llai mewn pleidlais a rhoi blaenoriaeth i'w adeilad ei hun.¹³ Gall fod yn anodd hefyd cydlynu cyfranogiad cynifer o lesddeiliaid. Rydyn ni felly'n meddwl y dylai dal fod yn bosibl i lesddeiliaid mewn adeiladau unigol gael yr Hawl i Reoli hyd yn oed os ydyn nhw mewn ystâd.
- 1.31 Fodd bynnag, mae'n ymddangos yn glir, mewn rhai achosion, mai Hawl i Reoli nifer o adeiladau ydy'r ffordd orau o hwyluso rhoi mwy o reolaeth i lesddeiliaid dros y gwaith o reoli eu cartrefi. Rydyn ni'n cynnig dros dro y dylai'r gyfraith ganiatáu caffael yr Hawl i Reoli dros ddau adeilad neu fwy pan fydd y lesddeiliaid yn yr adeiladau hynny:
- (1) yn cyfrannu at dâl gwasanaeth cyffredin; a/neu
 - (2) yn rhannu'r un eiddo perthynol fel gerddi neu feysydd parcio.
- 1.32 Rydyn ni'n gwneud cynigion dros dro am "fodel hyblyg", sy'n caniatáu i unrhyw gyfuniad o adeiladau o'r fath symud ymlaen â hawliad Hawl i Reoli drwy un cwmni Hawl i Reoli. Ni fyddai'r Hawl i Reoli nifer o adeiladau o reidrwydd yn gorfod bod yn berthnasol i'r holl adeiladau ar yr ystâd.
- 1.33 Byddai ein cynnig dros dro, fel y trafodir uchod, i ganiatáu i'r Hawl i Reoli gynnwys tai lesddaliadol yn golygu y gallai'r tai lesddaliadol ar ystâd hefyd ymuno â Hawl i Reoli nifer o adeiladau.

Defnyddio meini prawf cymhwyso a chymryd rhan gyda Hawl i Reoli nifer o adeiladau

- 1.34 Mae cwestiwn ynghylch sut dylai'r meini prawf cymhwyso a chymryd rhan fod yn berthnasol yng nghyd-destun Hawl i Reoli nifer o adeiladau: a ddylai pob adeilad sydd yn yr hawliad orfod diwallu'r meini prawf, neu a ddylid eu defnyddio'n gyffredinol ar draws yr holl adeiladau? Rydyn ni'n cynnig y dylai pob adeilad unigol ddiwallu'r meini prawf cymhwyso a'r meini prawf cymryd rhan. Cafodd yr Hawl i Reoli ei gyflwyno i roi rhagor o reolaeth i lesddeiliaid dros reoli eu fflatiau, nid adeiladau cyfagos na fyddent fel arall yn gallu cael yr Hawl i Reoli eu hunain neu lle nad ydy'r mwyafrif o'r tenantiaid cymwys ddim yn cefnogi'r Hawl i Reoli.

¹² Mae hyn o ganlyniad i benderfyniad gan y Llys Apêl yn 2015, *Ninety Broomfield Road RTM Co Ltd v Triplerose Ltd* [2015] EWCA Civ 282, [2016] 1 WLR 275.

¹³ *Ninety Broomfield Road RTM Co Ltd v Triplerose Ltd* [2015] EWCA Civ 282, [2016] 1 WLR 275 yn [52] i [54]

Rhyddid i ymuno â Hawl i Reoli rywbyrd eto neu i'w adael

- 1.35 Rydyn ni wedi ystyried a ddylai'r lesddeiliaid mewn adeilad nad oedd wedi cael ei gynnwys yn wreiddiol mewn hawliad Hawl i Reoli nifer o adeiladau allu ymuno â'r trefniadau Hawl i Reoli presennol rywbyrd eto. Er na welwn ni broblem gyda hyn pan fydd y cwmni Hawl i Reoli a'r lesddeiliaid mewn adeilad wedi'i eithrio ill dau yn cytuno i'r ychwanegiad, nid ydym yn meddwl y dylai'r lesddeiliaid mewn adeilad sydd wedi'i eithrio gael yr hawl i ymuno os nad ydy'r cwmni Hawl i Reoli yn cytuno.
- 1.36 Rydym hefyd yn ystyried y cwestiwn i'r gwrthwyneb: a ddylai fod yn bosibl i lesddeiliaid "dorri'n rhydd" o Hawl i Reoli nifer o adeiladau sydd wedi cael ei sefydlu a hawlio'r Hawl i Reoli mewn perthynas â'u hadeilad eu hunain neu nifer llai o adeiladau? Rydyn ni'n cynnig dros dro y dylai fod yn bosibl torri'n rhydd yn y ffordd hon, ar yr amod bod y cyfnod sylfaenol ar ôl dyddiad caffael yr Hawl wreiddiol i Reoli nifer o adeiladau wedi pasio.

Hawliau pleidleisio

- 1.37 Mae cwestiwn ynghylch a ddylai hawliau pleidleisio mewn cwmni Hawl i Reoli nifer o adeiladau weithredu yn yr un ffordd ag ar gyfer adeiladau unigol. Fel y nodir uchod, mae rhywfaint o bryder y gallai'r blociau mwyaf ddominyddu penderfyniadau ar draul unrhyw flociau llai. Fodd bynnag, rydyn ni'n ystyried y byddai unrhyw bleidleisiau amrywiol neu wedi'u pwysoli ar gyfer Hawl i Reoli nifer o adeiladau yn arwain at gymhlethdod a chostau ychwanegol heb eu cyfiawnhau, ac nid ydym yn gwneud unrhyw gynigion ar gyfer trefniadau pleidleisio arbennig.

Eiddo perthynol a rennir

- 1.38 O dan y gyfraith bresennol, bydd cwmni Hawl i Reoli yn dod yn gyfrifol am reoli eiddo perthynol yn awtomatig, hyd yn oed pan fydd yr eiddo perthynol hwnnw'n cael ei rannu ag adeiladau eraill nad ydyn nhw wedi cael eu cynnwys yn yr hawliad Hawl i Reoli.¹⁴
- 1.39 Mae hyn yn achosi problemau ymarferol.
- (1) Gall nifer o bartïon fod yn gyfrifol am reoli'r eiddo perthynol a rennir, sy'n gallu arwain at ddyblygu ymdrech a gallai o bosibl arwain at gostau uwch i'r lesddeiliaid. Gallai hefyd arwain at dan-reoli neu beidio â rheoli'r eiddo perthynol.
 - (2) Oherwydd bod rheoli eiddo perthynol yn trosglwyddo'n awtomatig, efallai na fydd cwmnïau Hawl i Reoli yn gwybod pa eiddo perthynol sydd yno, na'u bod nhw'n gyfrifol am ei reoli. Efallai na fydd pwy sy'n gyfrifol am yr eiddo perthynol hyd yn oed yn cael ei ystyried nes bydd problem yn codi mewn blynyddoedd i ddod.
- 1.40 Rydyn ni'n meddwl y dylai'r cyfrifoldeb dros reoli eiddo perthynol sy'n gyfan gwbl ar gyfer yr adeilad neu'r adeiladau sy'n hawlio'r Hawl i Reoli gael ei drosglwyddo bob tro i'r cwmni Hawl i Reoli pan geir yr Hawl i Reoli.
- 1.41 Mewn perthynas ag eiddo perthynol sy'n cael ei rannu ag adeiladau eraill nad ydyn nhw'n rhan o'r hawliad Hawl i Reoli, nid ydym yn meddwl y dylai drosglwyddo'n awtomatig. Rydyn ni'n meddwl mai'r landlord ddylai barhau i fod yn gyfrifol am reoli'r eiddo perthynol hwnnw a rennir

¹⁴ Gweler *Gala Unity Ltd v Ariadne Road RTM Co Ltd* [2012] EWCA Civ 1372, [2013] 1 WLR 988 ac achosion dilynol.

oni bai fod y partïon yn cytuno ar drefniant amgen, neu os bydd y tribiwnlys yn pennu y dylai rhyw drefniant arall fod yn berthnasol (ar gais gan y cwmni Hawl i Reoli).

Y CWMNI HAWL I REOLI (PENNOD 5)

- 1.42 Cyn i'r lesddeiliaid allu cymryd unrhyw gamau at hawlio'r Hawl i Reoli, mae'n rhaid iddyn nhw sefydlu cwmni Hawl i Reoli. Mae'r ddeddfwriaeth yn mynnu ei bod yn rhaid i hwn fod yn gwmni cyfyngedig drwy warant, ac mae'n rhaid iddo ddefnyddio erthyglau cymdeithasiad penodol (sy'n datgan sut caiff y cwmni ei lywodraethu).
- 1.43 Mae gan bob tenant cymwys hawl i fod yn aelod o'r cwmni Hawl i Reoli. Bydd hefyd yn rhaid i'r cwmni gael cyfarwyddwyr, a allai fod yn denantiaid cymwys neu'n drydydd partïon. Mae'r cwmni Hawl i Reoli, a'i gyfarwyddwyr, yn rhwym wrth gyfraith cwmni cyfredol gan gynnwys dyletswyddau cyfarwyddwyr.

Y gyfraith bresennol a beirniadaeth ohoni

- 1.44 Rydyn ni wedi dod o hyd i'r problemau canlynol gyda'r gyfraith bresennol:
- (1) weithiau caiff y broses ymgorffori ei chamddefnyddio gan drydydd partïon, fel rhai landlordiaid ac asiantau rheoli, sy'n sefydlu cwmnïau Hawl i Reoli "ffug" at eu dibenion eu hunain. Bydd rhai landlordiaid yn sefydlu cwmnïau Hawl i Reoli er mwyn ceisio rhwystro lesddeiliaid rhag gwneud hynny. Bydd rhai asiantau rheoli yn sefydlu cwmnïau i roi pwysau ar lesddeiliaid i gael yr Hawl i Reoli, ac wedyn eu penodi fel asiant rheoli ar gyfer yr eiddo;
 - (2) bydd aelodau cwmnïau Hawl i Reoli yn aml yn ei chael hi'n anodd cymryd rhan ym mhenderfyniadau'r cwmni, oherwydd nid oes yn rhaid i gyfarwyddwyr y cwmni gynnal cyfarfodydd cyffredinol blynyddol;
 - (3) yn aml ni fydd gan gyfarwyddwyr cwmnïau Hawl i Reoli ddigon o wybodaeth am eu cyfrifoldebau. Mae'r adnoddau addysgol sydd ar gael ar hyn o bryd yn aml yn rhy ddrud neu nid ydyn nhw'n cynnwys digon o fanylion. Mae diffyg gwybodaeth cyfarwyddwyr yn fwyaf amlwg mewn perthynas â blociau mawr; a
 - (4) Nid oes gan gwmnïau Hawl i Reoli ffordd gyfreithiol o adennill eu costau rheoli gan lesddeiliaid. Mae hyn yn eu rhoi mewn gwaeth sefyllfa na landlordiaid, sy'n aml yn cael adennill costau o'r fath drwy'r tâl gwasanaeth. Mae hefyd yn eu rhoi mewn perygl o gael eu herio os, fel y mae'r rhan fwyaf o gwmnïau Hawl i Reoli yn ei wneud ar hyn o bryd, byddan nhw'n adennill y costau hyn drwy'r tâl gwasanaeth heb fod â hawl i wneud hynny.

Cynigion i ddiwygio

- 1.45 Rydyn ni'n mynd i'r afael â'r problemau hyn drwy wneud y cynigion dros dro canlynol:
- (1) atal cwmnïau Hawl i Reoli "ffug" drwy ddileu'r rheol sy'n datgan ar ôl sefydlu un cwmni Hawl i Reoli ar gyfer set o eiddo, na cheir sefydlu cwmni Hawl i Reoli arall ar gyfer yr eiddo hwnnw. Yn lle hynny, ar ôl i gwmni Hawl i Reoli gyflwyno hysbysiad hawliad ar gyfer set o eiddo, ni fyddai unrhyw gwmni Hawl i Reoli arall yn cael gwneud hynny nes bod yr hawliad wedi cael ei dynnu'n ôl neu ei wrthod gan y tribiwnlys neu fod yr Hawl i Reoli ar ôl ei chaffael wedi dod i ben;

- (2) sicrhau bod aelodau'r cwmni Hawl i Reoli yn gallu cymryd rhan ym mhenderfyniadau'r cwmni drwy gyflwyno rheol ei bod yn rhaid i gyfarwyddwyr cwmni gynnal cyfarfodydd blynyddol cyffredinol;
- (3) annog darpar gyfarwyddwyr cwmnïau Hawl i Reoli i gael hyfforddiant ar y drefn Hawl i Reoli a'u dyletswyddau o dan y drefn honno; a
- (4) chaniatáu i gwmnïau Hawl i Reoli adennill eu costau rheoli rhesymol gan lesddeiliaid fel rhan o'r tâl gwasanaeth, fel petai'r les yn caniatáu hynny'n benodol.

1.46 Ar hyn o bryd mae'r Weinyddiaeth Dai, Cymunedau a Llywodraeth Leol yn gweithio i osod safonau proffesiynol ar gyfer asiantau rheoli.¹⁵ Yn y cyd-destun yma, rydyn ni hefyd yn gofyn am safbwyntiau ymgngoreion ynghylch a ddylai fyth fod yn orfodol i gwmnïau Hawl i Reoli ddefnyddio asiant rheoli sy'n diwallu'r safonau rheoliadol a osodir gan y Weinyddiaeth Dai, Cymunedau a Llywodraeth Leol. Dyma amgylchiadau posibl rydyn ni'n awgrymu a allai sbarduno gofyniad o'r fath: cyfran yr eiddo masnachol yn yr eiddo, maint yr eiddo, a bod gan yr eiddo nodweddion arbennig, fel bod yn adeilad rhestredig.

CAFFAEL YR HAWL I REOLI – HYSBYSIADAU (PENNOD 6)

1.47 Rhaid dilyn nifer o gamau er mwyn caffael yr Hawl i Reoli:

- (1) Rhaid i'r lesddeiliaid sefydlu cwmni Hawl i Reoli.
- (2) Rhaid i'r cwmni Hawl i Reoli wedyn:
 - (a) gyflwyno hysbysiad sy'n gwahodd y tenantiaid cymwys nad ydyn nhw eisoes yn aelodau o'r cwmni Hawl i Reoli i gymryd rhan;¹⁶ ac wedyn
 - (b) cyflwyno hysbysiad hawliad i unrhyw landlordiaid neu drydydd partiïon perthnasol eraill, ar yr amod fod ganddo ddigon o aelodau.¹⁷ Rhaid cyflwyno copi o hysbysiad yr hawliad i bob tenant cymwys hefyd.
- (3) Caiff y landlord neu unrhyw drydydd parti perthnasol gyflwyno gwrth-hawliad i ddadlau yn erbyn yr hawliad. Os bydd hyn yn digwydd, mae'n rhaid i'r cwmni Hawl i Reoli wneud cais i'r tribiwnlys i gaffael yr Hawl i Reoli. Os na chyflwynir gwrth-hawliad, bydd y cwmni Hawl i Reoli yn caffael yr Hawl i Reoli ar y dyddiad a bennir fel dyddiad caffael arfaethedig yn hysbysiad yr hawliad.¹⁸

Hysbysiad yn gwahodd pobl i gymryd rhan

1.48 Bwriad yr hysbysiad yn gwahodd pobl i gymryd rhan ydy sicrhau bod yr holl denantiaid cymwys yn cael cyfle i ymuno â'r cwmni Hawl i Reoli cyn dechrau'r broses Hawl i Reoli. Cawn ar ddeall bod nifer o gwmnïau Hawl i Reoli yn ymdrechu i ddod o hyd i denantiaid cymwys a'u perswadio i ymuno â'r cwmni ac y bydden nhw'n gwneud hyn sut bynnag. Mae gan

¹⁵ Y Weinyddiaeth Dai, Cymunedau a Llywodraeth Leol, *Protecting consumers in the letting and managing agent market* (Ebrill 2018) tud 7. Ar gael yn: <https://www.gov.uk/government/consultations/protecting-consumers-in-the-letting-and-managing-agent-market-call-for-evidence>.

¹⁶ Deddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002, adran 78(1).

¹⁷ Deddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002, adran 79.

¹⁸ Deddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002, adran 90(2).

denantiaid cymwys hawl ddilyffethair yn barod i ymuno â'r cwmni Hawl i Reoli unrhyw bryd. Efallai mai cyfyngedig fyddai diben yr hysbysiad yn gwahodd lesddeiliaid i gymryd rhan felly – ond mae'n bosibl i landlordiaid ddefnyddio unrhyw gamgymeriadau sy'n cael eu gwneud gan y cwmni Hawl i Reoli i herio'r hawliad Hawl i Reoli.

- 1.49 Rydyn ni felly'n cynnig dros dro dileu'r gofyniad i gyflwyno hysbysiad o wahoddiad i gymryd rhan. Er mwyn sicrhau bod tenantiaid cymwys yn gwybod am eu hawl i ymuno â'r cwmni Hawl i Reoli, rydyn ni'n cynnig y dylai'r nodiadau rhagnodedig a ddaw gyda hysbysiad yr hawliad gynnwys datganiad i'r perwyl hyn.

Gwrth-hysbysiad

- 1.50 Mae'n rhaid i'r cwmni Hawl i Reoli gyflwyno hysbysiad hawliad, yn rhoi gwybod am ei fwriad i gaffael yr Hawl i Reoli. Pan na fydd y landlord (neu drydydd parti perthnasol) yn cyflwyno gwrth-hysbysiad, pennir nad oes anghydfod ynghylch hawl y cwmni Hawl i Reoli i gaffael yr Hawl i Reoli.¹⁹ Bydd y cwmni Hawl i Reoli yn caffael yr Hawl y Reoli ar y dyddiad a nodir yn hysbysiad yr hawliad. Fodd bynnag, nid oes wedyn unrhyw leoliad amlwg ar gyfer penderfynu a ydy hawliad yn ddilys, a dim gwarchodaeth rhag heriau yn y dyfodol i'r Hawl i Reoli. Rydyn ni felly'n cynnig dros dro pan na fydd gwrth-hysbysiad wedi cael ei gyflwyno, y caiff y cwmni Hawl i Reoli wneud cais i'r tribiwnlys yn gofyn iddo benderfynu:

- (1) bod modd i'r Hawl i Reoli gael ei gaffael;
- (2) y dyddiad y cafodd yr Hawl i Reoli ei gaffael neu'r dyddiad pan fydd hynny'n digwydd; ac
- (3) unrhyw drefniadau arbennig ar gyfer rheoli eiddo perthynol nad yw at ddefnydd egslwysif.

Symleiddio'r hysbysiadau

- 1.51 Mae ffurf a chynnwys hysbysiadau hawliad wedi'u nodi mewn rheoliadau.²⁰ Mae rhanddeiliaid wedi dweud wrthym fod rhai landlordiaid yn manteisio ar wallau bach a chymharol ddibwys sydd mewn hysbysiadau gan gwmnïau Hawl i Reoli er mwyn ceisio trechu hawliadau am Hawl i Reoli. Rydyn ni'n credu y byddai'r newidiadau canlynol i'r gyfraith yn helpu i ddelio â hyn:

- (1) rhoi disgrisiwn i'r tribiwnlys ildio hawl unrhyw ofyniad neu ganiatáu i hysbysiad gael ei ddiwygio i drwsio gwall;
- (2) lleihau'r seiliau mae modd eu defnyddio i herio hysbysiad;
- (3) darparu y bydd llofnod gan un swyddog o'r cwmni Hawl i Reoli yn ddigon ar gyfer llofnodi hysbysiadau;
- (4) caniatáu rhoi'r hysbysiadau rhagnodedig drwy e-bost, i gategoriâu penodol o gyfeiriadau e-bost;

¹⁹ Deddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002, adran 90(3).

²⁰ Deddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002, adrannau 80(8) a (9); Rheoliadau Hawl i Reoli (Manylion a Ffurflenni Rhagnodedig) (Lloegr) 2010/825; Rheoliadau Hawl i Reoli (Manylion a Ffurflenni Rhagnodedig) (Cymru) 2011/2684.

- (5) pennu bod hysbysiad hawliad wedi cael ei gyflwyno'n ddilys i'r landlord os yw wedi cael ei anfon neu ei ddanfon i:
- (a) gyfeiriad sydd wedi cael ei ddarparu'n benodol ar gyfer cyflwyno hysbysiadau Hawl i Reoli, neu gyfeiriad presennol y landlord; neu
 - (b) cyfeiriad hysbys diwethaf y landlord, cyfeiriad a roddir o dan adrannau 47 a 48 Deddf Landlordiaid a Thenantiaid 1987, neu'r cyfeiriad e-bost diwethaf a roddwyd ar gyfer cyflwyno hysbysiadau'n gyffredinol, a chyfeiriad y landlord ar gyfer cyflwyno sydd wedi'i restru yng Nghofrestrfa Dir EM; a
- (6) lleihau'r amgylchiadau pan bennir bod hysbysiad hawliad wedi'i dynnu'n ôl, ac yn lle hynny grymuso landlordiaid i wneud cais i ddileu hysbysiad hawliad pan nad ydy'r cwmni Hawl i Reoli wedi cychwyn y cam nesaf yn y broses.

Archwiliadau cyn cyflwyno

1.52 O dan ein cynigion, pennir y bydd cyflwyno hysbysiad hawliad Hawl i Reoli mewn cyfeiriad dynodedig yn gyflwyno dilys, boed yr hysbysiad hwnnw wedi cael ei dderbyn ai peidio. O ganlyniad i hynny, rydyn ni'n awgrymu y dylai fod yn rhaid i gwmnïau Hawl i Reoli gynnal archwiliadau cyn cyflwyno (gan gynnwys chwilio drwy Gofrestrfa Dir EM) er mwyn cael gafael ar y cyfeiriad mwyaf priodol i gyflwyno hysbysiad yr hawliad. Roedden ni wedi gwneud yr un cynigion yn ein papur ymgynghori rhyddfrenio.

Landlordiaid coll

1.53 Pan fydd hi'n hysbys pwy ydy'r landlord, ond nad oes modd dod o hyd i gyfeiriad er mwyn cyflwyno hysbysiad hawliad Hawl i Reoli, neu pan nad yw'n hysbys pwy ydy'r landlord, rydyn ni'n cynnig dros dro y dylai'r cwmni Hawl i Reoli gynnal archwiliadau cyn cyflwyno penodol. Fel mewn rhyddfraint, rydyn ni hefyd yn cynnig dros dro y dylen nhw roi hysbyseb yn y London Gazette cyn gwneud cais i'r tribiwnlys am benderfyniad ynghylch a oes modd cael yr Hawl i Reoli.

DYDDIAD CAFFAEL YR HAWL I REOLI A GWYBODAETH (PENNOD 7)

Y dyddiad caffael

1.54 Yn ddelfrydol, byddai'r cwmni Hawl i Reoli yn caffael yr Hawl i Reoli ar adeg hwylus yng nghylch blynyddol y tâl gwasanaeth er mwyn hyrwyddo rheolaeth dda. Mae hynny'n debygol o fod naill ai:

- (1) ar ddiwedd blwyddyn tâl gwasanaeth – er mwyn i'r swyddogaethau rheoli gael eu trosglwyddo ar yr un pryd â diwedd cyfnod cyfrifyddu; neu
- (2) os bydd yr Hawl i Reoli yn cael ei chaffael yn ystod blwyddyn tâl gwasanaeth, yn fuan cyn y bydd tâl gwasanaeth yn ddyledus o dan y lesioedd – er mwyn sicrhau bod y cwmni Hawl i Reoli yn cael arian i dalu am ei waith rheoli.

1.55 Pan na fydd y dyddiad a bennir yn hysbysiad yr hawliad yn un o'r ddau ddyddiad a nodir uchod, mae'n debyg y bydd y cwmni Hawl i Reoli yn gofyn am arian gan ei aelodau i dalu am wariant cychwynnol. Nid ydym yn meddwl bod hon yn sefyllfa ddymunol, ond nid ydym yn cynnig cynnwys dyddiadau gorfodol mewn statud oherwydd efallai nad y rhain fydd y dyddiadau gorau ym mhob achos.

1.56 Fodd bynnag rydyn ni'n gwneud rhai cynigion i ddiwygio. Ar hyn o bryd, pan gyflwynir gwrth-hysbysiad negyddol ond wedyn cytunir neu benderfynir bod gan y cwmni Hawl i Reoli hawl i gaffael yr Hawl i Reoli, bydd y dyddiad caffael dri mis ar ôl:

(1) y dyddiad cafodd y gwrth-hysbysiad ei ddisodli gan y derbyn; neu

(2) y dyddiad pan ddaw'r penderfyniad yn derfynol.²¹

1.57 Rydyn ni'n cynnig dros dro newid y cyfnodau tri mis penodol hyn i gyfnodau sylfaenol o dri mis. Rydyn ni'n meddwl y dylai'r cwmni Hawl i Reoli fod â'r hawl i wneud cais i'r tribiwnlys i amrywio'r dyddiad caffael gwreiddiol a nodwyd yn yr hawliad os profir wedyn ei fod yn annigonol.

1.58 O dan y gyfraith bresennol, mae methu cynnwys y dyddiad caffael yn hysbysiad yr hawliad yn gwneud hysbysiad yr hawliad yn annilys. Byddai hyn yn cael ei newid drwy ein cynigion uchod i gyfyngu ar ba sail ceir herio hysbysiad hawlio. Rydyn ni felly'n cynnig dros dro, os oedd y cwmni Hawl i Reoli wedi methu pennu'r dyddiad caffael, byddai'r naill barti neu'r llall yn cael gwneud cais i'r tribiwnlys am benderfyniad ynghylch y dyddiad caffael.

Hawl i wybodaeth

1.59 Cyn iddo gyflwyno hysbysiad hawliad, mae gan gwmni Hawl i Reoli hawl i wneud cais gan unrhyw un am unrhyw wybodaeth sydd ei hangen arno er mwyn gallu cwblhau hysbysiad yr hawliad, sy'n gategori eithaf cyfyngedig.²² Mae gan y cwmni Hawl i Reoli hawl ehangach hefyd i wneud cais i'r landlord am unrhyw wybodaeth y gallai fod yn rhesymol iddo fod ei angen mewn perthynas ag ymarfer yr Hawl i Reoli. Er bod y cwmni Hawl i Reoli yn gallu gwneud y cais unrhyw bryd, nid oes yn rhaid i'r landlord ddarparu'r wybodaeth tan y dyddiad caffael.²³

1.60 Rydyn ni wedi nodi nifer o broblemau gyda darparu gwybodaeth.

(1) Nid ydy gwybodaeth am y swyddogaethau rheoli yn cael ei rhannu'n ddigon cynnar yn y broses Hawl i Reoli i fod o unrhyw ddefnydd. Yn aml nid oes gan gwmnïau Hawl i Reoli yr wybodaeth maen nhw ei hangen er mwyn cyflawni eu swyddogaethau rheoli'n iawn, neu hyd yn oed i benderfynu a ydyn nhw eisiau ymarfer yr Hawl i Reoli yn y lle cyntaf.

(2) Mae'r hawl i wybodaeth yn ddibynnol ar gwmnïau Hawl i Reoli yn gofyn am ddogfennau penodol. Fodd bynnag, yn aml mae cwmnïau Hawl i Reoli yn ansicr ynghylch pa fath o wybodaeth sydd ei angen arny'n nhw, fel hanes hawliadau yswiriant.

(3) Yn aml nid ydy'r wybodaeth sy'n cael ei darparu yn delio'n iawn ag eiddo a gwasanaethau perthynol sy'n cael eu rhannu.

Y diwygiad rydyn ni'n ei gynnig: "hysbysiad gwybodaeth" newydd

1.61 Rydyn ni'n cynnig dros dro cyflwyno "hysbysiad gwybodaeth" newydd. Byddai'n ffurflen ragnodedig, a fyddai'n rhestru mathau penodol o wybodaeth, fel hanes hawliadau yswiriant, y bydda'r cwmni Hawl i Reoli yn gofyn amdani gan y landlord.

²¹ Deddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002, adrannau 90(5) a (4).

²² Deddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002, adran 82.

²³ Deddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002, adran 93(3).

- 1.62 Rydyn ni hefyd yn cynnig y dylai'r hysbysiad gwybodaeth ofyn am wybodaeth ynghylch y swyddogaethau rheoli sydd yn cael eu cyflawni yn yr eiddo mewn gwirionedd. Mae modd rhannu swyddogaethau rheoli yn dri chategori.
- (1) Categori 1 – Swyddogaethau sy'n ymwneud â'r eiddo y mae'r Hawl i Reoli yn cael ei hawlio ar ei gyfer ac unrhyw eiddo perthynol sy'n gyfan gwbl ar gyfer yr eiddo. Mae'r rhain yn cael eu trosglwyddo'n awtomatig i'r cwmni Hawl i Reoli wrth gael yr Hawl i Reoli.
 - (2) Categori 2 – Swyddogaethau sy'n ymwneud ag eiddo nad yw'n gymwys, fel fflatiau sy'n cael eu gosod am gyfnod byr ac sy'n cael eu cadw gan y landlord. Mae'r rhain yn aros gyda'r landlord.
 - (3) Categori 3 – Swyddogaethau sy'n ymwneud ag eiddo perthynol nad yw'n egsgliwsif fel gardd sy'n cael ei rhannu rhwng dau floc. O dan ein cynigion sy'n cael eu trafod uchod, tybir y byddai'r swyddogaethau hyn yn aros gyda'r landlord oni bai fod cytundeb neu orchymyn tribiwnlys i'r gwrthwyneb.
- 1.63 Rydyn ni'n rhagweld y bydd yr hysbysiad gwybodaeth yn gofyn am wybodaeth ynghylch pob categori.
- 1.64 Roedden ni wedi gofyn i ymgylgoreion a ddylai fod gan y cwmni Hawl i Reoli hawl i gael yr wybodaeth rheoli cyn y penderfynir bod gan y cwmni Hawl i Reoli hawl i gaffael yr Hawl i Reoli. Er y byddai'n ddefnyddiol mewn nifer o achosion, rydyn ni hefyd yn nodi, os na cheir yr Hawl i Reoli yn y pen draw, efallai y bydd un o'r partïon neu'r ddau wedi cael costau diangen wrth ddarparu'r wybodaeth. Ym Mhennod 10 rydyn ni'n ystyried pa barti ddylai dalu am gostau'r landlord.
- 1.65 Os ydy ymgylgoreion yn dymuno gweld gwybodaeth yn cael ei darparu yn gynharach, rydyn ni'n gofyn sut y dylai hyn weithio. Rydyn ni'n ystyried ond yn gwrthod y syniad o hysbysiad gwybodaeth gorfodol, a gyflwynir cyn hysbysiad yr hawliad. Byddai hyn yn ychwanegu amser a chost at y broses, ac mewn achosion o eiddo cymharol syml lle mae gan y cwmni Hawl i Reoli lawer o wybodaeth, gallai hyn fod yn gam dianghenraid. Er ein bod yn meddwl, yn y rhan fwyaf o achosion, y byddai cwmnïau Hawl i Reoli yn elwa o gael gwybodaeth reoli gan y landlord, nid ydym yn credu y dylai'r gyfraith fynnu eu bod yn gofyn amdani.
- 1.66 Rydyn ni'n amlinellu dwy broses bosibl ar gyfer hysbysiadau gwybodaeth dewisol:
- (1) Dewis 1: gallai'r cwmni Hawl i Reoli ddewis cyflwyno hysbysiad gwybodaeth ochr yn ochr â hysbysiad yr hawliad. Byddai'n rhaid i'r landlord ddarparu'r hysbysiad gwybodaeth ynghyd â'r gwrth-hysbysiad (boed y landlord wedi derbyn hawl y cwmni Hawl i Reoli i gaffael yr Hawl i Reoli ai peidio). Fodd bynnag, ni fyddai'r cwmni Hawl i Reoli wedi cael mantais yr wybodaeth cyn cyflwyno hysbysiad yr hawliad. Byddai hyn yn golygu na fyddai'r cwmni Hawl i Reoli wedi cael y dewis o dderbyn yr wybodaeth categori 3 am eiddo perthynol nad yw'n egsgliwsif cyn gwneud yr hawliad. Efallai na fydd mewn sefyllfa felly i wneud cais am reoli'r eiddo perthynol hwnnw nad yw'n egsgliwsif yn hysbysiad yr hawliad (er y gallai wneud hynny rywbryd eto).
 - (2) Dewis 2: gallai'r cwmni Hawl i Reoli ddewis cyflwyno hysbysiad gwybodaeth cynnar cyn hysbysiad yr hawliad, a byddai'n rhaid i'r landlord ddarparu'r wybodaeth cyn pen cyfnod penodol. Gallai hyn helpu cwmnïau Hawl i Reoli sy'n ceisio ymarfer yr Hawl i Reoli dros eiddo sy'n fwy cymhleth lle mae hi'n fwy tebygol y bydd eiddo perthynol a rennir er enghraifft. Os oedd y cwmni Hawl i Reoli yn

dewis peidio â chyflwyno hysbysiad gwybodaeth cynnar, byddai'n dal i allu gwneud cais am yr wybodaeth gyda hysbysiad yr hawliad, fel y nodir yn newis 1.

- 1.67 Rydyn ni'n cynnig gosod naill ai terfyn 28-diwrnod i landlordiaid ddarparu'r wybodaeth angenrheidiol, gydag estyniad yn bosibl mewn amgylchiadau eithriadol, neu derfyn 60-diwrnod heb bosibilrwydd estyniad. Gellid rhoi dirwy i'r landlord am fethu darparu'r wybodaeth.
- 1.68 Mae'n bosibl y bydd misoedd rhwng dyddiad darparu'r wybodaeth a'r dyddiad caffael. Efallai y bydd yr wybodaeth a fydd wedi cael ei darparu wedi mynd yn rhy hen yn y cyfamser. Rydyn ni felly'n cynnig gosod dyletswydd ar y landlord i:
- (1) roi gwybod i'r cwmni Hawl i Reoli am unrhyw newidiadau sylweddol i'r wybodaeth a oedd wedi cael ei darparu; a
 - (2) chadarnhau ar y dyddiad caffael nad oes unrhyw newidiadau sylweddol nad yw wedi rhoi gwybod amdany'n nhw.

Hysbysiadau sy'n ymwneud â chontractau rheoli

- 1.69 Mae Deddf 2002 yn rhagnodi gweithdrefn i'r landlord roi gwybod i'r cwmni Hawl i Reoli am y contractau rheoli cyfredol a rhoi gwybod i'r contractwyr am y caffael Hawl i Reoli sydd ar y gweill.²⁴
- 1.70 Nid ydy Deddf 2002 yn darparu ar gyfer dod â chontractau rheoli cyfredol i ben, ac rydyn ni'n deall nad ydy contractau rheoli'n aml yn cynnwys darpariaethau ynghylch terfynu wrth gaffael yr Hawl i Reoli. Mae hon yn broblem benodol pan fydd contractau tymor penodol neu gontractau sydd â chyfnodau rhybudd hir mewn grym. Efallai nad yw'n glir a ydy'r contract wedi cael ei derfynu'n awtomatig ai peidio, na pha iawndal a allai fod yn daladwy i'r contractwr.²⁵
- 1.71 Fel mater cyfreithiol, nid ydy cwmni Hawl i Reoli yn atebol o dan, nac yn rhwym wrth, unrhyw gontractau sydd wedi cael eu gwneud gan y landlord cyn caffael yr Hawl i Reoli.
- 1.72 Yn ymarferol, mae'r cyfathrebu perthnasol ynghylch y contractau rheoli yn aml yn cael eu darparu gan y landlord yn hwyr iawn yn y broses, hyd yn oed ar ôl y dyddiad caffael weithiau. Nid ydy hyn yn rhoi llawer o amser i'r cwmni Hawl i Reoli a'r contractwyr ystyried eu dewisiadau.
- 1.73 Er mwyn rhoi sylw i'r materion hyn, rydyn ni'n cynnig system sy'n fwy tryloyw ac amserol ar gyfer delio â chontractau rheoli, a'i bod yn rhaid cwblhau pob cam cyn pen cyfnodau penodol cyn y dyddiad caffael.
- (1) Dylai'r landlord anfon yr wybodaeth ragnodedig ganlynol fel rhan o'r hysbysiad gwybodaeth:
 - (a) rhestr o'r holl gontractau rheoli a'r contractwyr, ynghyd â manylion y contractau; a

²⁴ Deddf Cyfundaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002, adrannau 91 a 92.

²⁵ Fel roeddem yn ei drafod ym Mhennod 7 y papur ymgynghori, mae hyn yn rhannol yn dibynnu a fyddai'r contract yn cael ei "dorri" neu ei "lesteirio" mewn cyfraith.

- (b) copi o'r contractau neu fanylion (gan gynnwys telerau) y contractau rheoli, y gost a'r cyfnod rhybudd, os oes un.
- (2) Ar yr un pryd, dylai'r landlord gyflwyno hysbysiad i gontractwyr, yn unol â'r broses gyfredol, ac eithrio y dylai'r hysbysiad hefyd ddatgan y daw'r contract i ben ar y dyddiad caffael oni bai fod y cwmni Hawl i Reoli a'r contractwr yn cytuno fel arall.
 - (3) Dylai'r cwmni Hawl i Reoli wedyn ddechrau trafodaethau naill ai gyda'r contractwyr cyfredol ar gyfer contractau newydd neu gyda chontractwyr eraill i sicrhau bod y gwasanaeth yn parhau.
 - (4) Dylai'r cwmni Hawl i Reoli ymateb i'r landlord drwy nodi pa gontractwyr nad ydyn nhw'n dymuno cynnal perthynas gontractiol gyda nhw.
 - (5) Dylai'r landlord wedyn roi gwybod i:
 - (a) y contractwyr hynny nad ydy'r cwmni Hawl i Reoli yn dymuno cadw perthynas â nhw na fydd angen eu gwasanaethau ar ôl y dyddiad caffael; a
 - (b) gweddill y contractwyr bod y cwmni Hawl i Reoli wedi dynodi eu bod yn ffafrio cynnal perthynas gontractiol gyda nhw, ond y daw'r contract rhwng y landlord â'r contractwr i ben ar y dyddiad caffael.

Contractau rheoli a hawliau cyflogaeth

- 1.74 Efallai y bydd Rheoliadau Trosglwyddo Ymgymeriadau (Diogelu Cyflogaeth) 2006²⁶ ("TUPE") yn berthnasol i gontractwyr sy'n cael eu cyflogi'n uniongyrchol gan y landlord, fel gofawyr preswyl. Mae TUPE yn rhoi'r rheolau ar gyfer diogelu hawliau cyflogaeth pan fydd menter sydd yn eu cyflogi yn cael ei throsglwyddo, er mwyn gallu trosglwyddo'r cyflogaeth i'r fenter newydd os bydd TUPE yn berthnasol. Byddai defnyddio TUPE yn golygu goblygiadau i'r broses gaffael a gallu'r cwmni Hawl i Reoli derfynu neu i amrywio telerau'r gyflogaeth ar ôl y dyddiad caffael.
- 1.75 Rydyn ni'n gwahodd ymgynghoreion i rannu eu profiadau o TUPE a hawliau cyflogaeth landlordiaid yng nghyd-destun yr Hawl i Reoli â ni, er mwyn helpu i benderfynu a ydy hyn yn fater amlwg ac a allem neu a ddylem ni gynnig rhagor o ganllawiau. Rydyn ni hefyd yn gofyn a oes gan ymgynghoreion brofiad o ofalwr neu gyflogai arall i'r landlord yn cael hawl i feddiannu fflat yn yr adeilad.

SWYDDOGAETHAU RHEOLI (PENNOD 8)

- 1.76 Mae'r cwmni Hawl i Reoli yn caffael y "swyddogaethau rheoli" o dan y lesioedd perthnasol, gan eu bod yn swyddogaethau sy'n ymwneud â gwasanaethau, atgyweirio, cynnal a chadw, gwelliannau, yswiriant a rheoli.²⁷ Yn bwysig, bydd y cwmni Hawl i Reoli ddim ond yn gallu caffael swyddogaethau y mae'r

²⁶ SI 2006 Rhif 246.

²⁷ Deddf Cyfundaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002, adran 96(5).

les yn caniatáu i'r landlord eu cyflawni. Er enghraifft, os nad ydy'r les yn cynnwys pŵer datganedig i'r landlord wneud gwelliannau, ni chaiff y cwmni Hawl i Reoli wneud hynny fel mater cyfreithiol.

- 1.77 Ar ôl caffael, ni chaiff y landlord gyflawni unrhyw swyddogaethau rheoli y mae'r cwmni Hawl i Reoli wedi'i "rymuso" i'w gwneud neu y mae'n "rhaid" iddyn nhw eu gwneud, oni bai fod hyn wedi cael ei gytuno â'r cwmni Hawl i Reoli.²⁸

Gweithgareddau a reoleiddir

- 1.78 Mewn perthynas â llety ymddeol, mae'n bosibl y daw cwmni Hawl i Reoli yn gyfrifol am ddarparu "gweithgareddau a reoleiddir" i lesddeiliaid, fel gofal personol neu wasanaethau trafniadaeth. Caiff y gwasanaethau hyn eu rheoleiddio gan y Comisiwn Ansawdd Gofal, y mae'n rhaid i'r darparwr gwasanaethau (hy y cwmni Hawl i Reoli) fod wedi cofrestru ag ef. Mae methu cofrestru yn drosedd.
- 1.79 Mae perygl na fydd gan gwmnïau Hawl i Reoli'r wybodaeth neu'r adnoddau i ddarparu'r gwasanaethau hyn yn ddigonol. Yn ogystal â'r cwmni Hawl i Reoli yn wynebu achos llys am dorri rheoliadau, mae'r canlyniadau posibl i lesddeiliaid agored i niwed o ganlyniad i ddarpariaeth wael yn ddifrifol, a gallai'r canlyniadau fod yn anghyhoeddus.
- 1.80 Rydyn ni'n gofyn a ddylid eithrio gweithgareddau o'r fath a reoleiddir, fel darparu gofal neu unrhyw wasanaethau eraill, o'r diffiniad o "swyddogaethau rheoli", fel na fyddan nhw'n trosglwyddo i'r cwmni Hawl i Reoli. Byddai unrhyw eithriad ond yn berthnasol i'r gweithgaredd a reoleiddir ac nid i reoli'r adeilad yn gyffredinol.

Yswiriant

- 1.81 Ar hyn o bryd, wrth gael yr Hawl i Reoli, mae'n rhaid i'r cwmni Hawl i Reoli yswirio'r eiddo. Mae'r landlord yn cadw'r hawl i barhau i yswirio'r eiddo gan dalu am hynny ei hun.
- 1.82 Rydyn ni wedi dod o hyd i'r problemau canlynol gyda'r gyfraith bresennol:
- (1) Mae cwmnïau Hawl i Reoli yn ei chael hi'n anodd cael gaffael ar yswiriant oherwydd nid oes ganddyn nhw hanes credyd i'w galluogi i gael bargaen gystadleuol, ac nid oes ganddyn nhw ddigon o wybodaeth na gwybodaeth amserol am hanes yswiriant yr eiddo.
 - (2) Yn aml bydd landlordiaid yn canslo'r polisi yswiriant cyfredol cyn gynted ag y bydd yr Hawl i Reoli wedi'i gaffael, gan adael i'r cwmni Hawl i Reoli gael yswiriant drud ar y funud olaf, heb fod ganddyn nhw arian tâl gwasanaeth i dalu am y gost.
 - (3) Mae rhai cwmnïau Hawl i Reoli yn tan-yswirio'r eiddo, naill ai mewn ymgais i leihau'r tâl gwasanaeth, neu oherwydd eu bod wedi methu cynnal prisiau yswiriant rheolaidd er mwyn sicrhau bod ganddyn nhw ddigon o warchodaeth.
 - (4) Nid yw'n glir bod yn rhaid i'r cwmni Hawl i Reoli ailadeiladu'r eiddo os caiff ei ddinistrio'n llwyr yn hytrach na'i ddifrodi. Gallai hyn arwain at ddadleuon technegol o dan gyfraith yswiriant am hawl y cwmni Hawl i Reoli i hawlio ar yr yswiriant petai'r adeilad yn cael ei ddinistrio'n llwyr, oherwydd y

²⁸ Deddf Cyfundaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002, adran 97(2).

gofyniad ei bod yn rhaid i ddeilydd y polisi fod â “buddiant yswiriadwy” a gallu dangos colled go iawn.

1.83 Rydyn ni'n gwneud y cynigion dros dro canlynol:

- (1) Dylai'r cwmni Hawl i Reoli gael y polisi yswiriant cyfredol, hanes yr hawliadau yswiriant a chopi o'r prisiad adfer diwethaf fel rhan o'r dogfennau a fydd yn cael eu rhoi gan y landlord i'r cwmni Hawl i Reoli cyn caffael yr Hawl i Reoli.
- (2) Dylai'r landlord gael hawl i ofyn am gopi o unrhyw gontract yswiriant yr ymrwymir iddo gan y cwmni Hawl i Reoli mewn perthynas â'r eiddo, a dylid ei ddarparu cyn pen 21 diwrnod o'r cais.
- (3) Dylid egluro'r ddeddfwriaeth er mwyn i'r swyddogaethau rheoli a drosglwyddir i'r cwmni Hawl i Reoli gynnwys adfer, ar yr amod ei bod yn rhaid i'r landlord wneud hynny o dan y les.
- (4) Dylai'r landlord allu gwneud cais i'r tribiwnlys am benderfyniad bod y cwmni Hawl i Reoli wedi tan-yswirio, a dylai'r tribiwnlys fod â'r pŵer i:
 - (a) gyfarwyddo bod modd adennill costau yswiriant atodol gan y cwmni Hawl i Reoli/lesddeiliaid drwy dâl gwasanaeth; a/neu
 - (b) llunio cyfarwyddiadau ei bod yn rhaid i'r cwmni Hawl i Reoli gaffael yswiriant yn y dyfodol sy'n diwallu meini prawf penodol.

Tâl gwasanaeth heb ei ymrwymo

1.84 Ar hyn o bryd, ar y dyddiad caffael, neu cyn gynted ag sy'n bosibl ar ôl hynny, mae'n rhaid i landlordiaid drosglwyddo i'r cwmni Hawl i Reoli unrhyw dâl gwasanaeth heb ei ymrwymo sydd wedi cronni. Rydyn ni wedi dod o hyd i'r problemau canlynol gyda'r broses hon:

- (1) oedi cyn i gwmnïau Hawl i Reoli gael yr arian, gan nad oes dyddiad cau ar gyfer pryd mae'n rhaid trosglwyddo'r arian; a
- (2) Diffygion yn y cyfrif tâl gwasanaeth, a achosir oherwydd ôl-ddyledion lesddeiliaid ac nad oes yn rhaid i'r landlord adennill yr ôl-ddyledion a'u pasio ymlaen i'r cwmni Hawl i Reoli.

1.85 Rydyn ni'n cynnig dros dro yr atebion canlynol:

- (1) mynnu bod y landlord yn talu i'r cwmni Hawl i Reoli 50% o'r amcangyfrif o'r tâl gwasanaeth heb ei ymrwymo sydd wedi cronni erbyn y dyddiad caffael, gyda'r gweddill yn daladwy cyn pen chwe mis o'r dyddiad caffael; a
- (2) mynnu bod y landlord yn defnyddio ymdrechion rhesymol i fynd ar drywydd ôl-ddyledion tâl gwasanaeth cyn y dyddiad caffael, a thalu unrhyw arian sy'n cael ei adennill i'r cwmni Hawl i Reoli.

HAWLIAU A DYLETSSWYDDAU AR ÔL CAFFAEL YR HAWL I REOLI (PENNOD 9)

- 1.86 Ar y dyddiad caffael, bydd rhai hawliau a dyletswyddau landlord statudol yn cael eu trosglwyddo i'r cwmni Hawl i Reoli, naill ai'n egsgliwsif neu i'w rhannu â'r landlord.²⁹ Mae'r rhain yn cynnwys, er enghraifft, y ddyletswydd i ddal arian tâl gwasanaeth ar ymddiried, a dyletswyddau i drwsio eiddo diffygiol. Mae'r landlord yn cadw pob dyletswydd les arall ac yn ennill hawliau amrywiol newydd yn erbyn y cwmni Hawl i Reoli.³⁰ Mae'r lesddeiliaid yn cadw'r holl hawliau a dyletswyddau sydd eisoes yn bodoli ac eithrio pan mae'r rhain yn ymwneud â swyddogaeth rheoli, ac yn yr achos hwnnw bydd modd eu gorfodi gan, neu yn erbyn, y cwmni Hawl i Reoli yn lle'r landlord.
- 1.87 O ganlyniad i hyfforddiant ac addysg gwell i gyfarwyddwyr Hawl i Reoli, fel rydym yn ei drafod uchod, rydym yn gobeithio y rhoddir sylw i rai o'r materion rydyn ni'n nodi sy'n ymwneud â dyletswyddau sy'n trosglwyddo'n egsgliwsif i'r cwmni Hawl i Reoli.
- 1.88 Rydyn ni'n gwneud cynnig i egluro'r ansicrwydd presennol yn y gyfraith, i sicrhau bod y cwmni Hawl i Reoli ond yn gorfod darparu ei gyfeiriad cyswllt ei hun ar gais am dâl gwasanaeth, ac nid cyfeiriad y landlord.

Cysyniadau les

- 1.89 Un broblem benodol rydyn ni wedi dod o hyd iddi ydy bod y cwmni Hawl i Reoli a'r landlord ill dau yn cadw hawliau a dyletswyddau sy'n ymwneud â chysyniadau les (er enghraifft, cysyniad i wneud newidiadau strwythurol i'r eiddo, cadw anifail anwes neu is-osod yr eiddo). Mae'r cyfrifoldeb hwn sy'n cael ei rannu yn gallu arwain at broblemau ymarferol:
- (1) Ar hyn o bryd, mae lesddeiliaid yn gofyn am gysyniad gan y cwmni Hawl i Reoli, ac mae'n rhaid i'r cwmni roi gwybod i'r landlord am y cais a chaniatáu'r cyfnodau rhagnodedig ar gyfer gwrthwynebiadau'r landlord. Os bydd y cwmni Hawl i Reoli yn oedi cyn rhoi gwybod i'r landlord, mae hyn yn gallu arwain at oblygiadau o ran amseru'r cais am gysyniad.
 - (2) Efallai na fydd y cwmni Hawl i Reoli yn sylweddoli ei bod yn rhaid iddo rhoi gwybod i'r landlord a rhoi cysyniad heb i'r landlord gael y cyfle i wrthwynebu.
 - (3) Yn yr un modd, mae'n bosibl i'r hysbysiad gael ei gyflwyno i'r landlordiaid yn uniongyrchol a'u bod yn rhoi cysyniad eu hunain heb i'r cwmni Hawl i Reoli gymryd rhan yn y broses.
 - (4) Gall fod hawl i'r cwmni Hawl i Reoli a'r landlord godi ffi resymol am roi cysyniad i'r lesddeiliad,³¹ sy'n cyflwyno'r cais, sy'n golygu y gallai fod angen i'r lesddeiliad dalu ddwywaith am yr un cysyniad.
- 1.90 Rydyn ni'n gofyn a oes modd lleihau rhywfaint o'r oedi a'r dryswch yma ac rydyn ni'n nodi dau ddewis posibl. Gallai'r cwmni Hawl i Reoli a'r landlord gyfarwyddo ymgynghorydd ar y cyd i leihau'r costau. Fel arall, gellid diwygio'r drefn bresennol i'w gwneud hi'n fwy effeithlon, naill ai drwy ofyn i'r lesddeiliad gyflwyno'r cais am gysyniad i'r

²⁹ Deddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002, adrannau 98 i 103; atodlen 7.

³⁰ Deddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002, atodlen 7.

³¹ Deddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002 adran 158 ac atodlen 11, paragraff 2; ac atodlen 7 paragraff 16.

cwmni Hawl i Reoli a'r landlord, neu fod yn rhaid i'r cwmni Hawl i Reoli drosglwyddo'r cais i'r landlord o fewn cyfnod penodol.

DATRYN ANGHYDFODAU A CHOSTAU (PENNOD 10)

- 1.91 Mae arfer yr Hawl i Reoli o reidrwydd yn achosi costau cychwynnol i'r cwmni Hawl i Reoli ac, mewn nifer o achosion, i'r landlord. Pan gaiff yr hawliad Hawl i Reoli ei herio gan y landlord, mae'n bosibl y bydd costau ymgyfreitha hefyd. Ar ôl caffael yr Hawl i Reoli, mae gan y cwmni Hawl i Reoli, y landlord a'r lesddeiliaid hawliau a dyletswyddau dwyochrog i'w gilydd a gan ei gilydd. Os bydd pethau'n mynd o chwith, gall hynny arwain at anghydfod.
- 1.92 Ar hyn o bryd, caiff anghydfod sy'n ymwneud â'r cwmni Hawl i Reoli ei ddyrannu i'r tribiwnlys, i'r llys sirol neu i'r Uchel Lys, gan ddibynnu ar y pwnc, y gwerth, y cymhlethdod a'r ateb a geisir. Yn rhannol o ganlyniad i'r dyraniad tameidiog hwn o awdurdodaethau, nid oes cysondeb ynghylch hawliau ac atebolrwydd y cwmni Hawl i Reoli o ran costau cyfreithiol.
- 1.93 Mae'r gyfraith bresennol yn achosi problemau yn y ffyrdd canlynol:
- (1) Mae awdurdodaeth wedi'i rhannu dros anghydfodau, gyda chyfrifoldebau dros faterion gwahanol wedi'u rhannu rhwng y tribiwnlys a'r llysoedd. Mae hyn yn creu cymhlethdod i'r partïon ac mae'n debygol o gynyddu'r costau.
 - (2) Mae gan landlordiaid hawl cyffredinol i adennill pob cost resymol sy'n deillio o hysbysiad hawliad Hawl i Reoli. Gall hyn eu hannog i gynnal dadansoddiad fforensig o'r hawliad er mwyn dod o hyd i fân ddiffygion, gan eu bod yn gwybod ei bod hi bob tro'n bosibl adennill costau'r broses gan y cwmni Hawl i Reoli.
 - (3) Ar hyn o bryd mae landlordiaid ar eu hennill drwy symud costau i un cyfeiriad yn unig. Mae hyn yn golygu os bydd y tribiwnlys yn penderfynu nad oes gan y cwmni Hawl i Reoli hawl i gaffael yr Hawl i Reoli, mae'r cwmni Hawl i Reoli yn atebol i dalu costau rhesymol y landlord.³² I'r gwrthwyneb, nid oes yn rhaid i'r landlord dalu costau'r cwmni Hawl i Reoli pan fydd y landlord yn herio'r hawliad yn aflwyddiannus. Mae hyn yn anarferol mewn ymgyfreitha sifil, yn enwedig ac ystyried yn y sefyllfa hon ei bod o blaid y parti sydd at ei gilydd yn fwy pwerus ac sydd â mwy o adnoddau.
 - (4) Er mwyn atal landlordiaid rhag adennill eu costau ymgyfreitha drwy'r tâl gwasanaeth, mae'n rhaid i lesddeiliaid wneud cais am orchymyn o dan adran 20C o Ddeddf Landlordiaid a Thenantiaid 1985. Mae hyn yn dibynnu ar lesddeiliaid yn dod yn ymwybodol o'r angen i wneud y cais, ac yn aml nid dyna ydy'r achos.

Cynigion i ddiwygio

1.94 Rydyn ni'n edrych ar y dewisiadau posibl i newid.

- (1) Rydyn ni'n cynnig dros dro rhoi awdurdodaeth lwyr i'r tribiwnlys dros anghydfodau sy'n codi o'r darpariaethau Hawl i Reoli, ac mewn perthynas â gorfodi penderfyniadau o'r fath.

³² Deddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002, adran 88(3).

- (2) Rydyn ni'n gofyn i ymgynghoreion a allai cyfryngu neu gyflafareddu fod yn ddefnyddiol ar unrhyw gam o'r broses Hawl i Reoli mewn perthynas ag unrhyw fater, cyn neu ar ôl caffael yr Hawl i Reoli (er enghraifft, er mwyn cytuno ar rannu'r gwaith o reoli'r eiddo perthynol a rennir), er mwyn osgoi anghydfodau yn y llys neu'r tribiwnlys.
- (3) Rydyn ni'n gofyn a ddylai'r cwmni Hawl i Reoli barhau i wneud unrhyw gyfraniad o gwbl at gostau'r landlord ac, os felly, sut y gellir cyfyngu ar hyn (er enghraifft, drwy gyfraniadau sefydlog neu wedi'u capio). Rydyn ni'n rhoi'r enghraifft o swm penodol ar gyfer pob uned breswyl lle mae'r Hawl i Reoli yn cael ei harfer. Gallai trefn o'r fath weithredu mewn ffordd a fyddai'n golygu, wrth i nifer yr unedau preswyl gynyddu, byddai'r swm penodol fesul uned yn lleihau (er enghraifft, £50 fesul uned am y 10 uned gyntaf, a £30 am y 10 uned nesaf). Byddai hyn yn cydnabod bod landlordiaid yn cael costau dilys wrth ddarparu gwybodaeth i'r cwmnïau Hawl i Reoli ac wrth ddelio â'r hawliad Hawl i Reoli, ond byddai'n eu hatal rhag manteisio drwy chwyddo eu costau.
- (4) Rydyn ni'n cynnig y dylai pob parti dalu am ei gostau ymglyfreitha ei hun, oni bai y bu ymddygiad afresymol neu gostau wedi'u gwastraffu ar y naill ochr neu'r llall. Byddai hyn yn rhoi'r pŵer i'r parti'on benderfynu faint maen nhw'n fodlon ei wario ar yr hawliad ac unrhyw anghydfodau sy'n codi o hynny. Byddai hefyd yn lleihau'r effaith ar gwmnïau Hawl i Reoli petai landlordiaid yn dewis cyfreithwyr drud a gwneud gwrthwynebiadau technegol.
- (5) Rydyn ni'n cynnig y dylid cael rhagdybiaeth o blaid gorchymyn o dan adran 20C o Ddeddf Landlordiaid a Thenantiaid 1985 i atal landlordiaid rhag adennill eu costau ymglyfreitha gan lesddeiliaid drwy'r tâl gwasanaeth.

DOD Â'R HAWL I REOLI I BEN (PENNOD 11)

1.95 Dros amser gall ddod yn amhosibl neu'n annymunol i'r cwmni Hawl i Reoli barhau i reoli. Efallai y bydd yr Hawl i Reoli eisiau dod i ben oherwydd, er enghraifft, nid oes gan olynwyr yn y teitl lesddeiliaid yr un lefel o frwdfrydedd dros yr Hawl i Reoli a'r cyfrifoldebau cysylltiedig, neu oherwydd bod y cwmni Hawl i Reoli wedi mynd i'r wal.

Y gyfraith bresennol a beirniadaeth ohoni

1.96 Mae llawer o'r cyhoeddusurwydd a'r feirniadaeth o'r Hawl i Reoli yn ymwneud â'r broses gaffael, ac yn nodweddiadol bu llai o ffocws ar y darpariaethau terfynu cyfredol. Rydyn ni wedi cael gwybod am y beirniadaethau canlynol o'r darpariaethau terfynu:

- (1) Mae rhai rhanddeiliaid sy'n cynrychioli buddiannau landlordiaid neu asiantau rheoli wedi awgrymu y dylid terfynu'r Hawl i Reoli pan fydd aelodaeth y cwmni Hawl i Reoli yn disgyn o dan 50% o'r tenantiaid cymwys.
- (2) Dywedodd eraill wrthym nad oes digon o hawliau i landlord gamu i mewn a chael gwared â chwmni Hawl i Reoli pan fydd yn methu. Caiff landlord wneud cais i'r tribiwnlys i benodi rheolwr o dan Ran 2 o Ddeddf Landlordiaid a Thenantiaid 1987, ond nid oes gan landlordiaid hawl annibynnol i wneud cais i gymryd y swyddogaethau rheoli yn ôl eu hunain.

- (3) Mae gan gwmnïau Hawl i Reoli ddewisiadau cyfyngedig ynghylch sut mae modd iddyn nhw roi'r gorau i reoli os nad ydy'r landlord yn cytuno i'w chymryd yn ôl. Nid oes hawl cyffredinol i gwmnïau Hawl i Reoli wneud cais i'r tribiwnlys i roi'r gorau i reoli.
- (4) Mae rhywfaint o amheuaeth ynghylch a oes gan y tribiwnlys yr awdurdodaeth i ddatgan bod yr Hawl i Reoli wedi aildechrau pan fydd cwmni Hawl i Reoli sydd wedi cael ei ddiddymu o'r Gofrestr Cwmnïau yn cael ei adfer ar y gofrestr.
- (5) Mae rhai amgylchiadau lle daw'r Hawl i Reoli i ben yn awtomatig o dan y gyfraith bresennol. Nid yw hi bob tro'n glir i bwy mae'r swyddogaethau rheoli'n dychwelyd os bydd un o'r rhain yn digwydd.
- (6) Pan na fydd y cwmni Hawl i Reoli yn gallu arfer yr Hawl i Reoli mwyach, ni cheir cael hawliad Hawl i Reoli pellach dros yr eiddo hynny am bedair blynedd. Mae gan y tribiwnlys awdurdodaeth i benderfynu na fydd y gwaharddiad pedair blynedd yn berthnasol pan fydd yn ystyried y byddai hynny'n afresymol.³³ Mae rhai rhanddeiliaid lesddeiliaid wedi dweud wrthym fod pedair blynedd yn rhy hir. Er bod y tribiwnlys yn gallu datgymhwyso'r gwaharddiad pedair blynedd mewn rhai amgylchiadau, mae lesddeiliaid yn gweld y broses hon fel rhywbeth diangen, drud a beichus.

Cynigion i ddiwygio

- 1.97 At ei gilydd, nid ydym yn credu y dylai rhaid i'r cwmni Hawl i Reoli brofi o bryd i'w gilydd ei fod yn diwallu trothwy penodol ar gyfer aelodaeth lesddeiliad. Fodd bynnag, rydyn ni'n cynnig dros dro, os bydd y landlord neu unrhyw lesddeiliad yn gwneud cais i benodi rheolwr oherwydd rheolaeth wael gan y cwmni Hawl i Reoli,³⁴ dylai'r tribiwnlys ystyried a ydy'r cwmni Hawl i Reoli yn dal i gael ei gefnogi gan fwyafrif o'r lesddeiliaid fel aelodau.
- 1.98 Mewn unrhyw achos o derfynu, rydyn ni'n credu y dylid cael darpariaeth bendant ynghylch pwy sy'n dod yn gyfrifol am y swyddogaethau rheoli ar ôl terfynu. Rydyn ni'n meddwl oni bai y cytunir ar y mater rhwng y partïon neu oni bai y bydd tribiwnlys yn gwneud penderfyniad, yn ddiodyn ddylai'r swyddogaethau rheoli fynd yn ôl i'r parti sy'n gyfrifol am y swyddogaethau rheoli o dan y les. Os na fydd y person hwnnw'n bodoli mwyach, yn gyffredinol dylai'r swyddogaethau rheoli fynd yn ôl i'r landlord.
- 1.99 Rydyn ni'n cynnig rhai diwygiadau i fanylion rhai o'r rhesymau presennol dros derfynu'r Hawl i Reoli. Dyma'r prif ddiwygiadau:
 - (1) Pan na fydd y cytundeb rhwng y cwmni Hawl i Reoli a'r landlord i derfynu'r Hawl i Reoli yn cael ei gefnogi gan yr holl denantiaid cymwys, dylai'r tribiwnlys orfod cymeradwyo'r cytundeb. Mae hyn er mwyn diogelu buddiannau lesddeiliaid lleiafrifol. Dylai'r tribiwnlys gymeradwyo'r cytundeb os yw'n fodlon y bydd y lesddeiliaid yn gallu gorfodi perfformiad y swyddogaethau rheoli yn y lesoedd yn erbyn y parti y cynigir iddo fod yn gyfrifol am y swyddogaethau rheoli.

³³ Deddf Cyfundaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002, atodlen 6. paragraffau 5(1)(b) a 5(3).

³⁴ O dan Ran 2 o Ddeddf Landlordiaid a Thenantiaid 1987.

- (2) Pan fydd cais i adfer i'r Gofrestr Cwmnïau yn cael ei wneud cyn pen 30 diwrnod o dynnu oddi ar y gofrestr, dylai'r cwmni Hawl i Reoli, ar ôl ei adfer, allu gwneud cais i'r tribiwnlys i adfer y swyddogaethau rheoli iddo.
- (3) Ar hyn o bryd nid ydy'r drefn o ran penodi rheolwr yn berthnasol i dai lesddaliadol nac adeiladau sy'n cynnwys dim ond un fflat. Rydyn ni'n meddwl y dylid ymestyn y drefn ar gyfer penodi rheolwr i fod yn berthnasol i unrhyw eiddo sy'n rhwym wrth Hawl i Reoli.

1.100 Rydyn ni'n cynnig y canlynol mewn perthynas â throsglwyddo swyddogaethau rheoli:

- (1) Dylai'r cwmni Hawl i Reoli allu gwneud cais i'r tribiwnlys:
 - (a) i roi'r gorau i'r Hawl i Reoli; ac
 - (b) am naill ai:
 - (i) drosglwyddo'r swyddogaethau rheoli yn ôl i'r parti diofyn o dan y les (neu, os na fydd hynny'n gweithio, y landlord); neu
 - (ii) benodi rheolwr. Rydyn ni'n rhagweld y byddai'r tribiwnlys yn gwneud y gorchymyn hwn dim ond pan na fydd y landlord na thrydydd parti yn bodoli mwyach, wedi rheoli'n wael neu wedi mynegi penderfyniad i beidio â rheoli'r adeilad pan ddaw'r Hawl i Reoli i ben.
- (2) Tra bydd yr Hawl i Reoli yn parhau, dylai'r landlord gael yr hawl i wneud cais i'r tribiwnlys naill ai i:
 - (a) drosglwyddo'r swyddogaethau rheoli yn ôl i'r parti diofyn o dan y les (neu, os na fydd hynny'n gweithio, y landlord); neu
 - (b) benodi rheolwr.
- (3) Cyn pen 30 diwrnod ar ôl i Hawl i Reoli ddod i ben, dylai'r landlord allu gwneud cais i benodi rheolwr yn hytrach na bod y swyddogaethau rheoli yn dychwelyd yn awtomatig i'r parti diofyn o dan y les (neu, os na fydd hynny'n gweithio, y landlord).

1.101 Rydyn ni hefyd yn cynnig, pan fydd yr Hawl i Reoli yn dod i ben ond mae'r cwmni Hawl i Reoli yn dal i fodoli ac nad yw'n rhwym wrth unrhyw drefn ansolfedd, dylai fod yn rhaid i'r cwmni Hawl i Reoli gyfrif am a thalu'r cronfeydd tâl gwasanaeth heb ei ymrwymo i'r sawl sy'n ysgwyddo'r swyddogaethau rheoli.

1.102 Dylid cael aseiniad statudol o'r hawl i fynd ar drywydd cyfraniadau tâl gwasanaeth sy'n ddyledus i'r cwmni Hawl i Reoli gan lesddeiliaid neu'r landlord i'r parti sy'n ysgwyddo'r swyddogaethau rheoli.

1.103 Dylid lleihau'r cyfyngiad amser ar allu lesddeiliaid i wneud hawliad Hawl i Reoli newydd ar ôl i Hawl i Reoli fethu. Rydyn ni'n gofyn i ymgylgoreion am sylwadau ynghylch beth fyddai'n gyfyngiad amser priodol.

