



**Law
Commission**

Reforming the law



BOD YN BERCHEM AR GARTREF DRWY LESDDALIAD: PRYNU EICH RHYDD-DDALIAD NEU YMESTYN EICH PRYDLES

Adroddiad ar opsiynau i ostwng y pris sy'n daladwy

Crynodeb

No 387

Cyflwyniad

Rhyddfrefinio lesddaliad yw'r broses i bobl sy'n berchen ar eiddo ar brydles hir ("lesddeiliaid") i ymestyn y brydles, neu brynu'r rhydd-ddaliad. Er mwyn arfer hawliau rhyddfrefinio, rhaid i lesddeiliaid dalu swm o arian ("premiwm") i'w landlord.

Mae'r papur hwn yn crynhoi ein "Hadroddiad ar opsiynau i ostwng y pris sy'n daladwy", a gyhoeddwyd ar 9 Ionawr 2020 ("yr Adroddiad") ac ar gael yn www.lawcom.gov.uk/project/leasehold-enfranchisement/. Mae'r Adroddiad yn ymwneud â'r modd y caiff premiymau eu cyfrifo.

Mae'r Adroddiad yn dilyn ein hymgyngoriad ar ddiwygiadau eang i'r drefn ryddfrefinio. Mae ein Papur Ymgynghori ar gael yn yr un cyfeiriad.

Yr oedd ein Cylch Gorchwyl, a gytunwyd gyda'r Llywodraeth, yn gofyn i ni:

"archwilio'r opsiynau ar gyfer gostwng y premiwm (pris) sy'n daladwy gan lesddeiliaid y presennol a'r dyfodol i ryddfrefinio gan ar yr un pryd sicrhau y telir iawndal digonol i landlordiaid i adlewyrchu eu buddiannau eiddo cyfreithlon" (pwyslais wedi'i ychwanegu).



Yn unol â'n Cylch Gorchwyl, felly, yn yr Adroddiad:

1. rydym ni'n nodi opsiynau ar gyfer gostwng premiymau ac ar gyfer symleiddio'r ffordd y caiff premiymau eu cyfrifo; ond
2. nid ydym yn gwneud argymhelliad ynghylch sut y dylai premiymau gael eu cyfrifo. Nid cwestiwn cyfreithiol yn unig yw hwnnw: mae'n golygu ystyried y gyfraith, priso, polisi cymdeithasol a barn wleidyddol, ac felly mater i'r Llywodraeth ac yn y pen draw i'r Senedd yw penderfynu arno.

Mae'r Adroddiad yn galluogi'r Llywodraeth a'r Senedd i benderfynu sut y dylai premiymau gael eu cyfrifo; proses sy'n cael ei goleuo gan yr ymatebion a dderbyniwyd i'n hymgyngoriad a gan ein harbenigedd a'n dadansoddiad ni ein hunain.

Yn yr Adroddiad, rydym yn nodi tri opsiwn gwahanol ar gyfer trefn newydd i gyfrifo premiymau. O fewn y tri chynllun hynny, ceir cyfres o is-opsiynau ar gyfer diwygio. Yn y Crynodeb hwn, rydym yn esbonio'r tri chynllun, a'r is-opsiynau ar gyfer diwygio. Ym mhob cam, rydym yn esbonio pa lesddeiliaid fyddai'n cael budd o'r diwygiadau. Yna darperir diagram yn cynrychioli'r cynlluniau a'r is-opsiynau, a'r berthynas rhyngddynt, ar dudalen 23.

Gan ddibynnu ar ba opsiynau ar gyfer diwygio a ddilyniir, byddai'n bosibl creu cyfrifiannell ar-lein ar gyfer cyfrifo premiymau. Er bod prisio'n fater cymhleth, does dim rhaid iddo fod yn gymhleth i'r defnyddiwr.

Byddai cyfrifiannell ar-lein yn syml i lesddeiliaid ei defnyddio, a byddai'n rhoi sicrwydd iddynt ynghylch beth fydd eu premiwm rhyddfrefinio.

Mae prisio'n bwnc technegol, ond rydym wedi ceisio creu'r Crynodeb hwn, a'r Adroddiad, mor hawdd eu darllen â phosibl. Rydym wedi cynnwys geirfa ar ddiwedd y Crynodeb hwn.

Adroddiadau Comisiwn y Gyfraith sydd i ddod

Cyn bo hir, byddwn yn cyhoeddi tri adroddiad pellach:

- adroddiad ar wahân yn rhoi sylw i bob agwedd arall ar drefn ryddfrefinio ddiwygiedig – er enghraifft, pwy sy'n gymwys i wneud hawliad rhyddfrefinio a'r broses y mae'n rhaid iddynt ei dilyn i ymarfer eu hawliau. Yn yr adroddiad hwnnw, byddwn yn gwneud argymhellion ynghylch sut y gellid diwygio'r drefn.
- adroddiad ar ein prosiect ar yr hawl i reoli, sef hawl i lesddeiliaid ymgymryd â rheoli eu rhydd-ddaliad. Gallant gymryd rheolaeth dros wasanaethau, atgyweirio, cynnal a chadw, gwelliannau ac yswiriant.
- adroddiad ar ein prosiect ar gyfunddaliad, sy'n darparu ar gyfer perchnogaeth rydd-ddaliadol ar fflatiau, gan gynnig ffordd wahanol o fod yn berchen ar eiddo sy'n osgoi diffygion perchnogaeth ar lesddaliad.

Beth yw perchnogaeth ar lesddaliad?



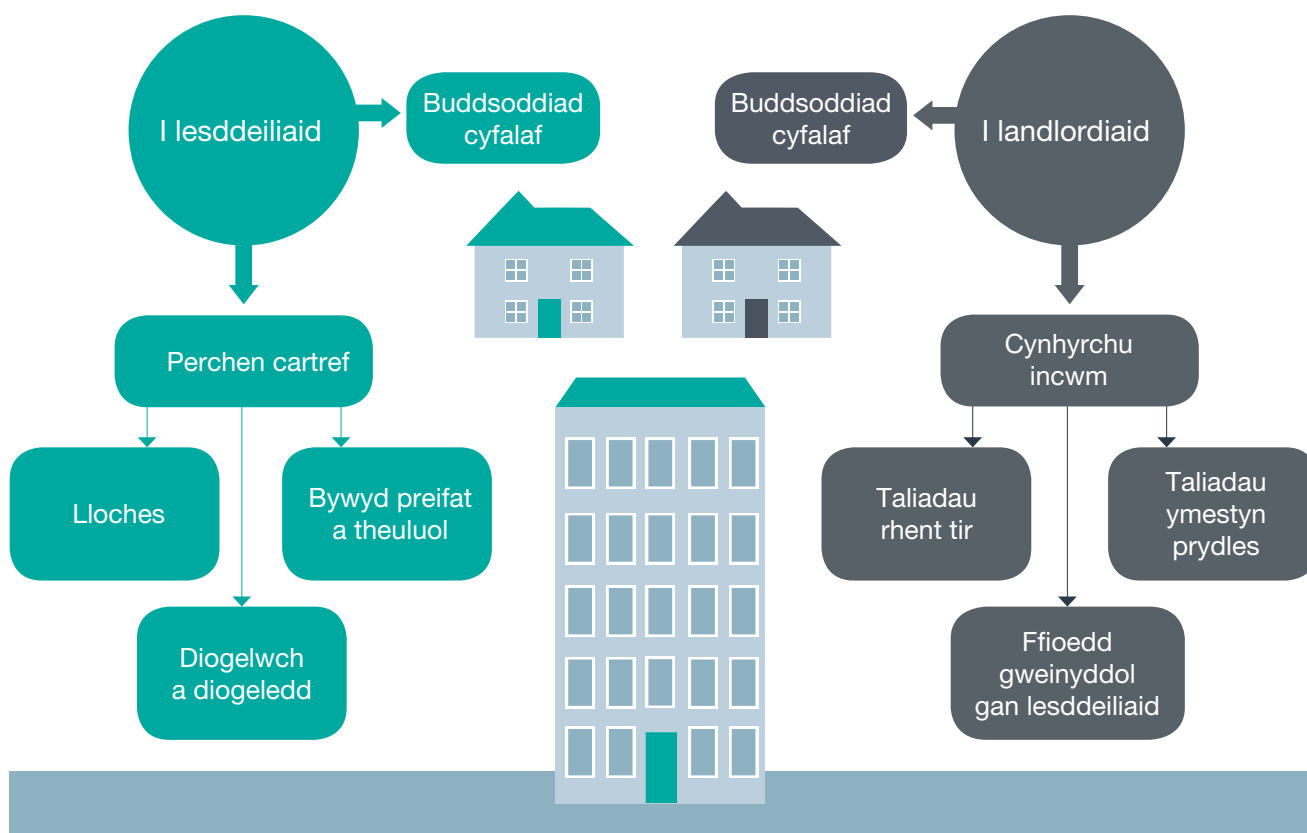
Yng Nghymru a Lloegr, ar hyn o bryd mae pobl yn berchen ar eiddo bron bob amser ar sail un ai rhydd-ddaliad neu lesddaliad.

1. Mae rhydd-ddaliad yn berchnogaeth sy'n para am byth, ac yn gyffredinol yn rhoi rheolaeth eithaf helaeth ar yr eiddo.
2. Mae lesddaliad yn rhoi perchnogaeth am gyfnod cyfyngedig o amser (er enghraifft prydles am 99 mlynedd), ac mae rheolaeth ar yr eiddo yn cael ei rannu gyda, a'i chyfyngu gan berchennog y rhydd-ddaliad (h.y. y landlord).

Mae ein prosiect ni'n ymwneud â pherchnogaeth ar lesddaliad.



Diben cartref ar lesddaliad



Beth yw hawliau rhyddfrefinio?

Mae deddfwriaeth wedi ei chreu sy'n rhoi "hawliau rhyddfrefinio" i lesddeiliaid.

Estyniad ar brydles

Mae gan lesddeiliaid hawl i estyniad ar eu prydles ("yr hawl i estyniad ar brydles"), sy'n rhoi iddynt ddiogelwch tymor hwy yn eu cartref. Caiff diogelwch lesddeiliaid yn eu cartref, a gwerth eu hased, ei warchod yn llawer gwell os gallant, fel y mae'r ddeddf gyfredol yn ei ganiatáu, ymestyn prydles 60 mlynedd, dyweder, i 150 mlynedd.

Prynu ar rydd-ddaliad

Mae gan lesddeiliaid tai hawl i brynu eu rhydd-ddaliad, ac mae gan lesddeiliaid fflatiau hawl, drwy weithredu gyda lesddeiliaid eraill yn eu hadeilad, i brynu rhydd-ddaliad eu bloc. Mae caffael rhydd-ddaliad yn rhoi i lesddeiliaid yr un manteision ag estyniad ar brydles (sef diogelwch yn eu cartref a gwarchod gwerth eu hased), ond y mae hefyd yn caniatáu i lesddeiliaid gael rheolaeth dros eu heiddo oddi wrth landlord allanol.

Beth yw premiymau? (gweler Pennod 2 yn yr Adroddiad)

Canlyniad gwneud hawliad rhyddfrefinio yw bod y lesddeiliad yn cael budd gwell yn eu heiddo gan y landlord. Mewn geiriau eraill, mae hawliad rhyddfrefinio'n golygu trosglwyddo hawl ar eiddo (prydles hwy neu'r rhydd-ddaliad o'r landlord i'r lesddeiliad.

Mae hawl y landlord dan y brydles, sy'n cael ei golli wrth ryddfrefinio, yn werthfawr i'r landlord.

Yn yr un modd, mae'r budd gwell a gaiff y lesddeiliad drwy'r hawliad rhyddfrefinio yn werthfawr i'r lesddeiliad.

Rhaid i lesddeiliad wneud taliad i'w landlord i adlewyrchu gwerth y budd gwell y maent yn ei gaffael gan y landlord. Rydym yn defnyddio'r gair "premiwm" i ddisgrifio'r taliad hwn, ond cyfeirir ati weithiau fel "pris" neu "iawndal".

Enghraifft: pam fod rhaid i lesddeiliad dalu premiwm?

Mae gan lesddeiliad 60 mlynedd ar ôl ar ei brydles ef neu hi, ac mae'n ofynnol dan y brydles i dalu "rhent tir" o £200 y flwyddyn i'r landlord.

Mae gan y landlord hawl i gael yr eiddo'n ôl ymhen 60 mlynedd, ac i dderbyn y rhent tir bob blwyddyn.

Canlyniad hawliad rhyddfrefinio dan y gyfraith bresennol



Fflatiau

Y brydles yn cael ei hymestyn gan 90 mlynedd, felly nid oes gan y landlord hawl i gael y fflat yn ôl am 150 mlynedd.

Y rhent tir yn cael ei ostwng i ddim, felly ni fydd y landlord â hawl mwyach i dderbyn rhent tir o £200 y flwyddyn am y 60 mlynedd nesaf.



Tai

Mae'r lesddeiliad yn caffael y rhydd-ddaliad, felly ni fydd y landlord bellach â hawl i gael y tŷ'n ôl o gwbl ac ni fydd hawl ganddo chwaith i dderbyn rhent tir o £200 y flwyddyn am y 60 mlynedd nesaf.

Gofyniad i dalu premiwm

Nid oes hawl gan y landlord mwyach i dderbyn yr eiddo'n ôl ymhen 60 mlynedd, ac nid oes ganddo hawl i'r rhent tir bob blwyddyn chwaith. Rhaid i'r lesddeiliad wneud taliad i'r landlord i adlewyrchu'r ffaith fod hawliau'r landlord dan y brydles yn gostwng neu'n cael eu dileu.

Gelwir y broses o gyfrifo'r premiwm yn "brisio" ac mae'n golygu rhoi gwerth ariannol ar y budd sydd gan y landlord a fydd yn cael ei gaffael gan y lesddeiliad. Yn gyffredinol, bwriedir i bremiymau rhyddfrefinio adlewyrchu gwerth ased y landlord "ar y farchnad" – ac rydym yn trafod mwy ar hyn isod. Gwerth ar y farchnad yw gwerth eiddo pe byddai'n cael ei werthu ar y farchnad agored.

Mae dwy brif sail i'r prisiad:

1. Mae'r "sail prisio prif ffrwd" yn seiliedig ar asesiad o werth buddiant y landlord ar y farchnad. Mae'n berthnasol i bob fflat ac i lawer o dai.
2. Mae'r "sail prisio gwreiddiol" yn cynnwys asesiad o werth y tir lle y saif y tŷ ar y farchnad, ond nid gwerth y tŷ ei hun, ac yn golygu premiymau is i lesddeiliad. Mae'n berthnasol i dai (nid fflatiau) sydd o dan rhai terfynau ariannol penodol.

Rydym yn trafod y gyfraith gyfredol a'r dulliau a ddefnyddir i gyfrifo premiymau ym Mhennod 2 yr Adroddiad. Rydym yn ymdrin yn benodol â sail prisio gwreiddiol ym Mhennod 9 yr Adroddiad.



Gydol yr Adroddiad, rydym yn cyfeirio at nifer o hawliadau rhyddfrefinio enghreifftiol. Rydym yn defnyddio'r enghreifftiau hyn i ddangos sut y caiff premiymau eu cyfrifo ar hyn o bryd dan y "sail prisio prif ffrwd", yn ogystal â dangos yr effaith y gallai ein hopsiynau ni ar gyfer diwygio ei chael ar y premiymau hynny. Yn y crynodeb hwn, rydym yn cynnwys un yn unig o'r enghreifftiau o'r Adroddiad (a elwir yn "Tŷ A" yn y Crynodeb hwn – ac sy'n "Tŷ 2" yn yr Adroddiad); pryniant rhydd-ddaliad tŷ, gwerth £250,000 a gyda 76 o flynyddoedd ar ôl ar y brydles.

Tŷ A

Gwerth ar sail rhydd-ddaliad: £250,000

Dyddiad prisio: 2019

Manylion y brydles bresennol:

Caniatawyd yn 1995 am 100 mlynedd

Cyfnod heb ddarford: 76 mlynedd

Gwerth y brydles: £226,250

Rhent tir: £50 y flwyddyn, cynnydd o £50 bob 25 mlynedd

– £50 y flwyddyn o 1995

– £100 y flwyddyn o 2020

– £150 y flwyddyn o 2045

– £200 y flwyddyn o 2070

Ar ôl prydles rhydd-ddaliad:

Dim prydles

Dim rhent tir

Gwerth rhydd-ddaliad: £250,000

Byddai'r premiwm rhyddfrefinio'n cynnwys tair elfen:

1. gwerth yr hawl i dderbyn y rhent tir dros y 76 mlynedd nesaf, y cyfeirir ato fel "y cyfnod" +
2. gwerth yr hawl i gael yr eiddo'n ôl pan ddaw'r brydles i ben, y cyfeirir ato fel "yr ôl-feddiant" +
3. hanner y "gwerth priodasol", sef taliad ychwanegol i adlewyrchu'r ffaith fod gwerth bod yn berchen ar y rhydd-ddaliad yn gyfan gwbl yn werth mwy na swm y buddiannau rhydd-ddaliadol a lesddaliadol mewn perchnogaeth ar wahân. (Rydym yn trafod gwerth priodasol, a'r cysyniad cysylltiedig o "werth gobeithiol" yn is i lawr.)

Byddai'r union bremiwm rhyddfrefinio ar gyfer Tŷ A yn dibynnu ar amrywiol ffactorau. Yn benodol, caiff pob un o dair elfen y premiwm eu cyfrifo gan ddefnyddio "cyfraddau" penodol a fydd yn amrywio o un achos i'r llall. Rydym wedi rhoi cyfraddau dangosol yn ein henghreifftiau, a chanlyniad defnyddio'r cyfraddau hynny yw mai'r premiwm y byddai'n rhaid i lesddeiliad ei dalu er mwyn caffael rhydd-ddaliad Tŷ A yw £16,453.

Tŷ A

Cyfanswm y premiwm yw:

Y cyfnod (£1,806)

+ yr ôl-feddiant (£7,349)

+ y gyfran daladwy (50%) o werth priodasol (£7,298)

= **£16,453**

Yn Atodiad A i'r Adroddiad, rydym yn esbonio'n fanwl sut y caiff pob elfen (y cyfnod, yr ôl-feddiant a'r gyfran daladwy o'r gwerth priodasol) eu cyfrifo dan y fethodoleg brisio gyfredol.

Rydym yn cyfeirio'n ôl at Dŷ A wrth drafod ein hopsiynau ar gyfer diwygio isod.

Beth yw “gwerth priodasol” a “gwerth gobeithiol”?

Mae gwerth cyfunol budd y lesddeiliad a budd y landlord mewn eiddo yn aml yn llai na gwerth y ddau fuddiant hynny pe byddent yn nwylo'r un person.



Tŷ A

Mewn perchnogaeth ar wahân

Mae budd y lesddeiliad yn werth £226,250

Mae budd y landlord (sef gwerth “y cyfnod” a'r “ôl-feddiant”) yn werth £9,155.

Felly, mewn perchnogaeth ar wahân, mae'r brydles a'r rhydd-ddaliad yn werth cyfanswm o £235,405.

Ym mherchnogaeth un person

Mae rhydd-ddaliad Tŷ A yn werth £250,000.

Felly, pe byddai'r brydles a'r rhydd-ddaliad ym meddiant yr un person, eu gwerth fyddai £250,000.

Y gwahaniaeth rhwng y ddau ffigur hyn yw'r “gwerth priodasol”, sef yn yr achos hwn, £14,545.

Pan fydd y lesddeiliad yn caffael y rhydd-ddaliad, caiff y gwerth priodasol ei “wireddu” neu ei “ryddhau” gan fod y lesddeiliad yn awr yn berchen ar dŷ gwerth £250,000.

Lle bo 80 mlynedd neu lai ar ôl o'r brydles, mae'r ddeddfwriaeth yn ei gwneud yn ofynnol i'r lesddeiliad dalu hanner y gwerth priodasol i'r landlord. Lle bo dros 80 mlynedd ar ôl o'r brydles, mae'r ddeddfwriaeth yn datgan nad oes raid i'r lesddeiliad dalu unrhyw werth priodasol yn ôl i'r landlord.

Mae “gwerth gobeithiol” yn ffurf ohiriedig ar werth priodasol. Os caiff y rhydd-ddaliad ei werthu i rywun ar wahân i'r lesddeiliad, ni fydd gwerth priodasol yn cael ei wireddu o ganlyniad i'r gwerthiant hwnnw. Fodd bynnag, gallai'r prynwr “obeithio” y bydd yn gwerthu'r rhydd-ddaliad i'r lesddeiliad yn y dyfodol, a fydd yn gwireddu'r gwerth priodasol. O'r herwydd, gallai'r prynwr dalu swm ychwanegol yn awr i adlewyrchu'r posibilrwydd hwnnw yn y dyfodol. Gelwir y swm ychwanegol hwnnw'n “werth gobeithiol”.

Mae “gwerth gobeithiol” bob amser yn llai na gwerth priodasol. Ni fyddai prynwr yn talu'r gwerth priodasol llawn oherwydd mewn gwirionedd mae'n bosibl na chaiff y gwerth priodasol byth ei wireddu (os bydd y brydles wedi rhedeg ei chwrs a dod i ben) neu efallai na chaiff y gwerth priodasol ei wireddu am amser maith.

Ni fydd lesddeiliad unigol byth yn talu gwerth priodasol a gwerth gobeithiol; dim ond un o'r elfennau hyn o'r premiwm sy'n berthnasol ar unrhyw adeg wrth gyfrifo'r premiwm mewn hawliad rhyddfrefnio.

Gwerth ar y farchnad a rôl tybiaethau

Bwriedir i bremiymau rhyddfrefinio dan y “sail prisio prif ffrwd” (ac i ryw raddau, dan y “sail prisio gwreiddiol”) adlewyrchu gwerth ased y landlord “ar y farchnad”. Mae prisio unrhyw ased, boed yng nghyd-destun hawliad rhyddfrefinio neu unrhyw gyd-destun arall, yn golygu y gwneir “tybiaethau” amrywiol. Gwneir tybiaethau am y farchnad lle y mae’r ased yn cael ei werthu neu am natur yr ased sy’n cael ei werthu. Er enghraifft, wrth gyfrifo premiymau rhyddfrefinio, tybir fod y lesddeiliad wedi cydymffurfio ag unrhyw rwymedigaeth atgyweirio yn y brydles – fel arall byddai lesddeiliad yn cael y fantais o bremiwm is drwy ganiatáu i’r eiddo fynd â’i ben iddo yn groes i’r rhwymedigaeth atgyweirio.

Dan y sail prisio prif ffrwd, mae tybiaeth (sy’n adlewyrchu realiti’r trafodiad) mai’r lesddeiliad yw prynwr yr ased. Gan mai’r lesddeiliad yw’r prynwr, bydd y trafodiad rhyddfrefinio’n golygu bod y gwerth priodasol yn cael ei wireddu. O’r herwydd, mae’r ddeddfwriaeth yn ei gwneud yn ofynnol i’r gwerth priodasol gael ei rannu rhwng y landlord a’r lesddeiliad (lle bo llai na 80 mlynedd ar ôl o’r brydles) – felly rhaid i’r lesddeiliad dalu hanner y gwerth priodasol i’r landlord. Mae’r rhannu’n seiliedig ar y farn y byddai’r landlord a’r lesddeiliad – wrth negodi – yn cytuno i rannu’r gwerth priodasol yn gyfartal rhyngddynt.

Mae’n bosibl gwneud tybiaethau damcaniaethol gwahanol am y trafodiad sy’n cael ei brisio: er enghraifft, nad y lesddeiliad yw’r prynwr (a elwir yn “bod yn y farchnad”) a/neu y bydd neu na fydd y lesddeiliad yn y farchnad ar ryw adeg yn y dyfodol.

Wrth i ni fynd ymlaen i archwilio isod, wrth drafod ein hopsiynau ar gyfer diwygio, mae’r dybiaeth am bresenoldeb y lesddeiliad yn y farchnad yn cael effaith sylweddol ar y premiwm rhyddfrefinio.

Mae’n pennu a yw gwerth priodasol neu werth gobeithiol yn daladwy ai peidio.

PROBLEMAU GYDA'R GYFRAITH BRESENNOL

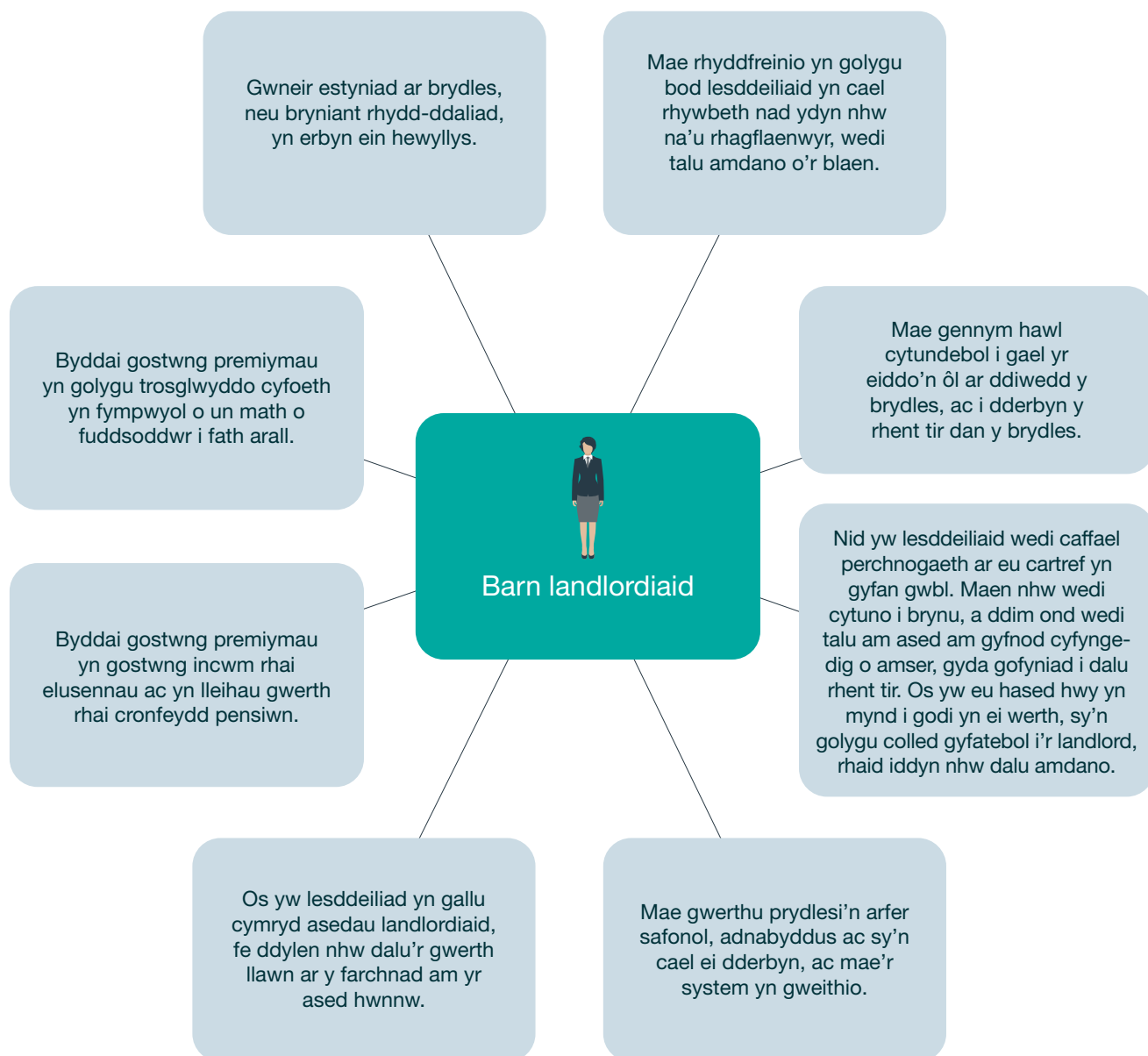
Rydym yn edrych ar wahanol broblemau gyda'r gyfraith bresennol ym Mhennod 2 yr Adroddiad.

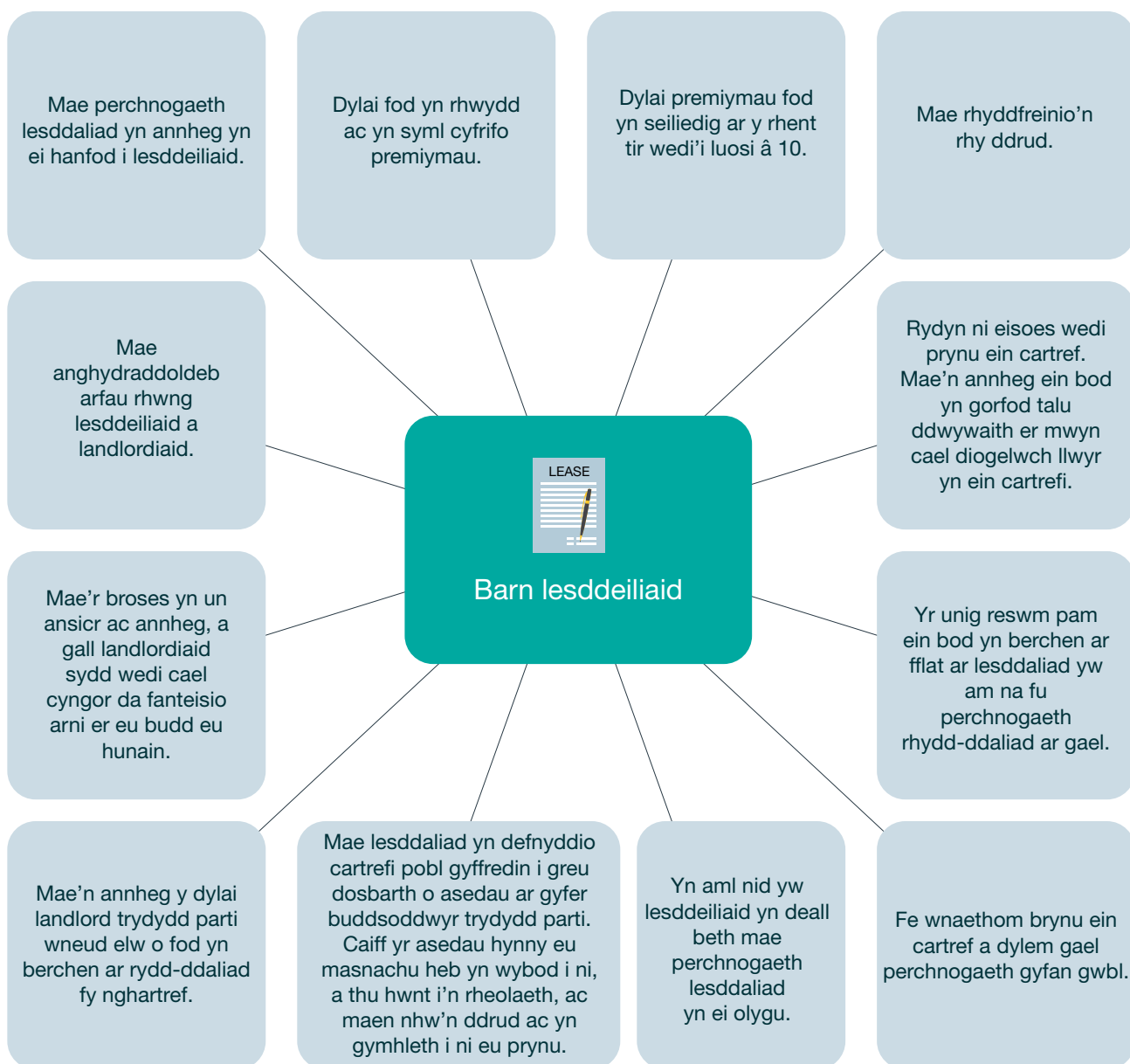


GOSTWNG PREMIYMAU

Barn ar degwch premiymau rhyddfreinio

Yn ystod ein prosiect, rydym wedi clywed safbwyntiau croes i'w gilydd gan landlordiaid a lesddeiliaid am degwch y gofyniad i dalu premiwm er mwyn rhyddfreinio, a lefel y premiwm hwnnw. Rydym yn crynhoi'r safbwyntiau hynny yn yr Adroddiad. Mae ein Cylch Gorchwyl yn mynnu ein bod yn archwilio'r opsiynau i ostwng premiymau, ac rydym yn ystyried hynny'n fan cychwyn i ni.





lawndal digonol a hawliau dynol (gweler Pennod 1 yr Adroddiad)

Mae'r gyfraith sy'n rheoli hawliau dynol yn berthnasol iawn i ddiwygio prisio. Mae Erthygl 1 o Brotocol Cyntaf ("A1P1") y Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol ("ECHR") yn gwneud darpariaeth ar gyfer mwynhau eiddo'n heddychlon.

Erthygl 1 Protocol Cyntaf ("A1P1") ECHR

Mae hawl gan bob unigolyn naturiol neu gyfreithiol i fwynhau ei eiddo'n heddychlon. Ni fydd neb yn cael ei amddifadu o'i eiddo ac eithrio er budd y cyhoedd ac yn amodol ar yr amodau a ddarperir dan y gyfraith a gan egwyddorion cyffredinol cyfraith ryngwladol. ...

Mae A1P1 a'r rhan fwyaf o hawliau eraill dan EHCR ("hawliau'r Confensiwn") wedi eu hymgorffori yng Nghyfraith Lloegr gan Ddeddf Hawliau Dynol 1998 ("Deddf 1998"). Mae hawliau'r Confensiwn felly'n rhan o Gyfraith Lloegr ac mae angen i unrhyw ddiwygiadau i'r drefn rhyddfrefinio a nodwn ni, y mae'r Llywodraeth yn dymuno'u gweithredu, ac y deddfir ar eu cyfer gan y Senedd, gydymffurfio â hawliau'r Confensiwn.

Mae Deddf 1998 yn caniatáu i lysoedd ddatgan fod darpariaeth sy'n rhan o Ddeddf Seneddol yn anghydnaws â hawliau'r Confensiwn, a dyfarnu iawndal am unrhyw dorri ar hawliau'r Confensiwn. Yn ogystal, gellir cyflwyno her yn Llys Hawliau Dynol Ewrop a all benderfynu y torrwyd hawliau'r Confensiwn ac a all ddyfarnu iawndal.

O ganlyniad, os nad yw deddfwriaeth sy'n gostwng premïymau yn gydnaws â hawliau'r Confensiwn, gellid cyflwyno her a byddai'n ofynnol i'r Llywodraeth dalu iawndal i landlordiaid y tresmaswyd ar eu hawliau. Mae'r ddeddfwriaeth hefyd yn debygol o gael ei diwygio er mwyn ei chysoni â hawliau'r Confensiwn.



O'r herwydd, rhaid i'n prosiect ni, a'r opsiynau ar gyfer diwygio a gyflwynir gennym, weithredu o fewn deddf hawliau dynol. Dywedodd rhai yr ymgynghorwyd â hwy y byddai unrhyw ostyngiad mewn premïymau rhyddfrefinio'n anghyfreithlon dan A1P1 ac mae'n amlwg y creffir yn ofalus ar unrhyw ddiwygiadau. Gan ystyried yr angen i drefn brisio ddiwygiedig fod yn gyfreithlon dan A1P1, rydym wedi cael barn annibynnol Catherine Callaghan CF, bargyfreithwraig sy'n arbenigo mewn hawliau dynol, ar gydymffurfiaeth ein hopsiynau ar gyfer gostwng premïymau â chyfraith hawliau dynol, (y cyfeiriwn ati fel "Barn Cwnsler"). Rydym wedi cyhoeddi Barn y Cwnsler ochr yn ochr â'r Adroddiad, ac rydym yn dyfynnu o farn y Cwnsler gydol yr Adroddiad.

Hawliau dynol lesddeiliaid

Yn ystod ein digwyddiadau ymgynghori, ac yn eu hymatebion i'r ymgynghoriad, yr oedd lesddeiliaid yn gofyn yn aml i ni pam ein bod yn canolbwyntio ar hawliau dynol landlordiaid, a pha ystyriaeth oedd yn cael ei rhoi i'w hawliau dynol hwy eu hunain.

Sut mae hawliau dynol lesddeiliaid dan ECHR yn berthnasol? (Cymerwyd o Farn y Cwnsler)

Mae'n bwysig cadw mewn cof y ffaith fod gan lesddeiliaid hefyd hawliau sy'n cael eu gwarchod dan ECHR. Mae gan lesddeiliaid hawl i fwynhau eu heiddo'n heddychlon dan A1P1. Mae lesddeiliaid preswyl sy'n berchen-feddianwyr hefyd yn cael budd o'r hawl i barch tuag at eu cartref dan Erthygl 8

[Mae Erthygl 8 yn darparu bod gan "Bawb yr hawl i barch ar gyfer ei fywyd preifat a theuluol, ei gartref a'i ohebiaeth."]

Fodd bynnag, nid yw deddfwriaeth rhyddfrefinio lesddaliadau'n ymyrryd â hawliau eiddo lesddeiliaid dan A1P1.

Rhoddir ystyriaeth i fuddiannau lesddeiliaid wrth bennu maint yr iawndal sy'n daladwy i landlordiaid, gan fod yr ymarfer o asesu a gafwyd cydbwysedd teg o angenrheidrwydd yn golygu cydbwysu buddiannau landlordiaid yn erbyn buddiannau lesddeiliaid ynddynt eu hunain ac wrth ystyried budd cyffredinol cymdeithas.

Nid yw Erthygl 8 yn ymwneud â'r hawl i fod yn berchen neu fod â meddiant ar eiddo. Nid yw Erthygl 8 yn dod i rym nac yn cael ei thorri gan weithrediad arferol prydles (sy'n cyfyngu lesddeiliad i feddiannaeth yr eiddo yn unol â chyfnod y brydles) na chwaith gan fynnu bod y lesddeiliad yn talu am ymestyn y brydles neu brynu'r rhydd-ddaliad er mwyn osgoi'r canlyniad hwnnw.

Mae'r gyfraith yn glir na all lesddeiliaid ddibynnu ar eu hawliau dynol dan A1P1 nac Erthygl 8 i herio gweithrediad arferol eu prydles, gan gynnwys y ffaith fod yn rhaid iddynt wneud hawliad rhyddfrefinio, a bod yn rhaid iddynt dalu premiwm i wneud hynny.

Hawliau dynol landlordiaid

Fel y nodwn uchod, mae ein Cylch Gorchwyl yn ei gwneud yn ofynnol i ni ystyried opsiynau prisio sy'n sicrhau "y telir iawndal digonol i landlordiaid i adlewyrchu eu buddiannau eiddo cyfreithlon". Bydd safbwyntiau'n amrywio'n gyson ynghylch beth yn union yw iawndal digonol.

O ran y gyfraith, mater canolog wrth bennu a yw

iawndal yn "ddigonol" yw'r cwestiwn a yw'n gydnaws ag A1P1.

Felly nid yw hawliau dynol landlordiaid yn atal lesddeiliaid rhag prynu eu rhydd-ddaliadau nac ymestyn eu prydles yn erbyn dymuniadau eu landlord. Ond maen nhw'n mynnu bod lesddeiliaid yn talu am y rhydd-ddaliad neu'r estyniad i'r brydles er mwyn cyfiawnhau'r ymyrraeth â hawliau eiddo'r landlord.

Mae'r premiwm rhyddfrefinio a delir gan lesddeiliaid i landlordiaid yn berthnasol wrth asesu pa mor gydnaws ag A1P1 yw unrhyw rai o'r opsiynau ar gyfer diwygio a fyddai'n gostwng y premiymau hynny.

Sut mae hawliau dynol landlordiaid dan A1P1 yn berthnasol? (Cymerwyd o Farn y Cwnsler)

Mae A1P1 yn gwarchod yr hawl i fwynhau eiddo'n heddychlon, ac, yn y bôn yn gwarantu'r hawl i eiddo. Mae "Eiddo" yn cynnwys eiddo tirol ac eiddo na ellir ei symud, ac felly mae A1P1 yn gwarchod unrhyw hawliau perchen mewn tir.

Gall "unrhyw unigolyn naturiol neu gyfreithiol" sydd wedi dioddef ymyrraeth â'u heiddo y mae'r wladwriaeth yn gyfrifol amdani alw ar A1P1, ac felly mae modd galw ar A1P1 gan unigolyn ond hefyd gan gwmni neu endid cyfreithiol arall (boed wedi'i leoli yn y DU neu tu hwnt).

Mae A1P1 yn hawl amodol. Gall ymyrraeth ag eiddo unigolyn fod wedi'i gyfiawnhau lle y mae nod cyfreithlon yn cael ei ddilyn mewn modd rhesymol, cymesur.

Mae hyn yn cynnwys asesu a oes cydbwysedd teg wedi'i daro rhwng gofynion budd cyffredinol y gymuned a gofynion gwarchod hawliau'r unigolyn. Mae talu iawndal yn berthnasol i degwch y cydbwysedd sydd wedi'i daro.

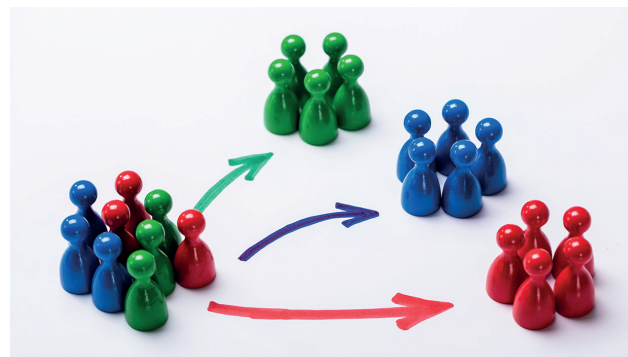
Mae deddfwriaeth sy'n caniatáu i lesddeiliad gaffael rhydd-ddaliad neu ymestyn prydles y tŷ neu'r fflat yn orfodol yn ymyrryd â hawliau eiddo landlord dan A1P1 ac ni fydd yn gyfreithlon ond os yw lefel yr iawndal sy'n daladwy i'r landlord yn ddigonol i gyfiawnhau'r ymyrraeth â'r hawliau eiddo hynny.

Does dim angen darparu gwerth llawn ar y farchnad i landlordiaid am eu buddiant; mae rhywfaint o ddisgresiwn lle y gellir ymyrryd â hawliau eiddo tir er mwyn cyflawni nod cyfreithlon. Ond yn gyffredinol, pellaf yn y byd y mae'r iawndal oddi wrth werth y farchnad, mwyaf anodd y mae'n debygol o fod i gyfiawnhau'r ymyrraeth.

Yn yr Adroddiad, nid ydym yn cynnig ond yr opsiynau ar gyfer diwygio sy'n debygol o fod yn gydnaws â hawliau landlordiaid dan A1P1. Felly, nid ydym wedi cynnig opsiynau sy'n annhebygol o fod yn gydnaws â hawliau landlordiaid dan A1P1. Mae ein hasesiad o gydnawsedd yr opsiynau ar gyfer diwygio a gynigir gennym yn yr Adroddiad yn seiliedig ar Farn y Cwnsler.

Ein rôl ni (gweler Penodau 1 a 4 yr Adroddiad)

Fel yr ydym wedi esbonio uchod, ein tasg yw nodi'r opsiynau sydd ar gael ar gyfer gostwng premiymau sy'n daladwy gan lesddeiliaid. Nid mater i'r gyfraith yn unig yw'r cwestiwn a ddylid gostwng premiymau a sut y dylid gwneud hynny: mae'n golygu ystyried y gyfraith, prisio, polisi cymdeithasol a barn wleidyddol. Mae'n gwestiwn i'r Llywodraeth, ac yn y pen draw i'r Senedd benderfynu arno.



Rydym wedi gweithio o fewn ein Cylch Gorchwyl i lunio, ymgynghori, dadansoddi a chyflwyno'r opsiynau sy'n bodoli ar gyfer diwygio, gan ystyried barn y rhai yr ymgynghorwyd â hwy a gweithio o fewn cyfyngiadau A1P1. Yr Adroddiad yw diweddsglo ein gwaith, yn nodi'n fanwl yr opsiynau sydd ar gael ar gyfer gostwng premiymau, i alluogi'r Llywodraeth a'r Senedd i benderfynu pa opsiwn/opsiynau i'w dilyn.

Rhoi diwygio ar waith

Pan fydd y Llywodraeth wedi penderfynu sut y dylai prisio gael ei ddiwygio, yna bydd angen rhoi'r diwygiad hwnnw ar waith drwy gyfrwng prif ddeddfwriaeth (Deddf Seneddol). Bydd angen paratoi Bil, a allai greu trefn ryddfrenio newydd, yn cwmpasu'r materion prisio a gynhwyswyd yn yr Adroddiad a phob mater arall a fydd wedi'i gynnwys yn ein hadroddiad ar ddiwygio rhyddfrenio, sydd ar fin ymddangos.

CYFNOD YMGYNGHORI A DIGWYDDIADAU

Ar 20 Medi 2018, fe wnaethom gyhoeddi papur Ymgynghori yn nodi ein cynigion dros dro ar gyfer diwygiadau cynhwysfawr i'r drefn ryddfrenio. Fe wnaethom ofyn am safbwyntiau ar ddiwygio prisio, gan wneud cynigion ar gyfer diwygio a luniwyd i ddarparu cynllun newydd o feini prawf cymhwyso ar gyfer hawliau rhyddfrenio, i wella'r hawliau rhyddfrenio eu hunain, ac ai ddarparu trefn unedig newydd ar gyfer pob hawliad.

Yn dilyn cyhoeddi ein Papur Ymgynghori, fe wnaethom gynnal amrywiol ddigwyddiadau ymgynghori â'r cyhoedd o gwmpas Cymru a Lloegr er mwyn esbonio ein cynigion ar gyfer diwygio, annog trafodaeth a dadleuon am ein cynigion, casglu barn y rhai a oedd yn bresennol ac annog pobl i ddarparu ymatebion ysgrifenedig i'r Papur Ymgynghori. Fe wnaethom hefyd gwrdd â gwahanol grwpiau rhanddeiliaid i glywed eu barn am y diwygio.

Mewn ymateb i geisiadau gan y rhai yr ymgynghorwyd â hwy, fe wnaethom ymestyn ein cyfnod ymgynghori i 9 Ionawr 2019. Derbyniwyd dros 1,100 o ymatebion i'n Papur Ymgynghori a thros 1,500 o ymatebion i'n harolwg ar-lein am brofiadau lesddeiliaid o'r broses ryddfrenio.

Dim ond ynghylch diwygio prisio y mae'r Crynodeb hwn (a'r Adroddiad). Yn ddiweddarach, byddwn yn cyhoeddi adroddiad ar wahân yn cynnwys ein hargymhellion ar gyfer diwygio pob agwedd arall ar y drefn ryddfrenio.

Rydym wedi cyhoeddi'r ymatebion i'r ymgynghoriad, i'r graddau y maent yn ymwneud â phrisio, ochr yn ochr â'r Adroddiad. Bydd pob ymateb arall i'r ymgynghoriad yn cael eu cyhoeddi ochr yn ochr â'n hadroddiad ar wahân a gyhoeddir cyn bo hir.

Fel yr esboniwyd uchod, roedd sawl barn gadarn am ddiwygio lesddaliad, gan lesddeiliaid, landlordiaid, gweithwyr proffesiynol ac eraill. Rydym wedi cymryd y safbwyntiau hynny – a fynegwyd i ni mewn digwyddiadau ymgynghori ac mewn ymatebion ysgrifenedig i'r ymgynghoriad – i ystyriaeth, wrth i ni ddatblygu'r opsiynau a nodwn yn yr Adroddiad a'r argymhellion ar gyfer diwygio y byddwn yn eu nodi yn ein hadroddiadau sydd ar fin ymddangos.



EIN HOPSIYNAU AR GYFER DIWYGIO

Mae ein Hadroddiad yn nodi'r gwahanol opsiynau ar gyfer gostwng premiymau ac ar gyfer gwella'r broses prasio rhyddfrefinio, fel cynyddu sicrwydd a lleihau oedi.

Cynlluniau cyffredinol: tri opsiwn (gweler Pennod 5 yn yr Adroddiad)

Yn yr Adroddiad, rydym yn nodi tri opsiwn gwahanol ar gyfer trefn newydd i gyfrifo premiymau: Cynllun 1, Cynllun 2 a Chynllun 3. Fe fydden nhw'n gosod y fframwaith cyffredinol ar gyfer y drefn prasio rhyddfrefinio ddiwygiedig. Fel yr awn ymlaen i esbonio, o fewn pob un o'r tri chynllun hynny, ceir cyfres o is-opsiynau pellach ar gyfer diwygio.

Byddai'r premiwm rhyddfrefinio dan bob un o'r tri chynllun yn cynnwys swm i adlewyrchu gwerth "y cyfnod" a'r "ôl-feddiant". Y prif wahaniaeth rhwng y tri chynllun yw p'un ai a ydy'r premiwm yn cynnwys gwerth priodasol neu werth gobeithiol ai peidio.



Rydym yn esbonio uchod rôl "tybiaethau" wrth gyfrifo gwerth ased y landlord ar y farchnad. Mae'r tri chynllun a gyflwynwn yn adlewyrchu'r tair gwahanol dybiaeth ynghylch y farchnad lle y mae buddiant y landlord yn cael ei brisio. Mae'r tybiaethau hynny'n ymwneud â phresenoldeb y lesddeiliad yn y farchnad, ac maent yn effeithio ar y cwestiwn a yw gwerth priodasol neu werth gobeithiol yn daladwy.

Mae pob cynllun yn golygu premiwm y gellir ei ddisgrifio fel gwerth ased y landlord "ar y farchnad" gan gyfeirio at y farchnad dybiedig honno. Dyma'r swm y gallai'r landlord ddisgwyl ei dderbyn am ei fudd yn y farchnad honno.

Esboniad technegol o'r cynlluniau	Dan Gynllun 1, tybir nad yw'r lesddeiliad byth yn y farchnad. Y canlyniad yw nad yw gwerth priodasol na gwerth gobeithiol yn daladwy.	Dan Gynllun 2, tybir nad yw'r lesddeiliad yn y farchnad yn awr ond y gallai fod yn y dyfodol. Y canlyniad yw bod gwerth gobeithiol (ond nid gwerth priodasol) yn daladwy.	Dan Gynllun 3, tybir bod y lesddeiliad yn y farchnad. Y canlyniad yw bod gwerth priodasol yn daladwy.
Beth yw effaith y cynlluniau?	Dan Gynllun 1, y premiwm rhyddfrefinio fyddai: Cyfnod + Ôl-feddiant	Dan Gynllun 2, y premiwm rhyddfrefinio fyddai: Cyfnod + Ôl-feddiant + Gwerth Gobeithiol	Dan Gynllun 3, y premiwm rhyddfrefinio fyddai: Cyfnod + Ôl-feddiant + Gwerth Priodasol
Sut mae'r cynlluniau'n cymharu â'r gyfraith bresennol?	Byddai cynlluniau 1 a 2 yn gostwng premiymau rhyddfrefinio. Mae Cynllun 3 yn adlewyrchu'r gyfraith bresennol. Ond gall pob un o'r tri chynllun gael eu defnyddio fel fframwaith ar gyfer diwygiadau eraill i ostwng premiymau (yr ydym yn eu trafod isod).		
Pwy fyddai'n cael budd o'r cynlluniau?	Byddai pob lesddeiliad yn cael budd o'r cynlluniau os defnyddir hwy fel fframwaith ar gyfer gweithredu diwygiadau eraill i ostwng premiymau (yr ydym yn eu trafod isod). Byddai lesddeiliad â 80 mlynedd neu lai o'u prydles ar ôl hefyd yn cael budd uniongyrchol o Gynllun 1 neu Gynllun 2, gan y byddai'r cynlluniau hynny'n arwain at ostyngiad yn eu premiymau rhyddfrefinio drwy gael gwared â'r gofyniad i dalu gwerth priodasol.		

Cynllun 1

Dan Gynllun 1, tybir nad yw'r lesddeiliad yn y farchnad adeg y caiff y premiwm ei gyfrifo ac na fydd byth yn y farchnad.

Mae'r dybiaeth hon yn cynhyrchu premiwm ar sail gwerth y "cyfnod" a'r ôl-feddiant" yn unig. Felly nid yw'r gwerth ychwanegol a briodolir i fodolaeth y lesddeiliad yn y farchnad (gwerth priodasol a gwerth gobeithiol) yn daladwy.

Mae Cynllun 1 yn adlewyrchu'r hyn y byddai'r landlord yn ei dderbyn pe byddai'r brydles yn rhedeg ei chwrs ac na fyddai'r lesddeiliad byth yn dewis ymestyn y brydles na chaffael y rhydd-ddaliad: byddai'r landlord yn derbyn y rhent tir ("y cyfnod") ac yn cael yr eiddo'n ôl pan ddeuai'r brydles i ben ("yr ôl-feddiant").

Cynllun 2

Dan Gynllun 2, tybir nad yw'r lesddeiliad yn y farchnad adeg y caiff y premiwm ei gyfrifo ond y gallai fod yn y farchnad yn y dyfodol.

Mae'r dybiaeth hon yn cynhyrchu premiwm ar sail gwerth y cyfnod, yr ôl-feddiant ac (mewn rhai achosion) gwerth gobeithiol. Felly nid yw'r gwerth ychwanegol a briodolir i fodolaeth y lesddeiliad yn y farchnad ar y dyddiad prisio (gwerth priodasol) yn daladwy.

Mae Cynllun 2 yn adlewyrchu'r hyn y byddai'r landlord yn ei dderbyn pe byddai ei fuddiant ef/hi yn cael ei werthu i drydydd parti. Ni fyddai buddsoddwr a fyddai'n prynu'r rhydd-ddaliad yn talu gwerth priodasol (gan y byddai'r buddiannau lesddaliad a rhydd-ddaliad yn parhau mewn perchnogaeth ar wahân, felly ni fyddai gwerth priodasol yn cael ei wireddu). Ond gallai buddsoddwr dalu gwerth gobeithiol, i adlewyrchu'r ffaith y gallai ef neu hi wireddu'r gwerth priodasol yn y dyfodol drwy werthu'r budd i'r lesddeiliad.

Cynllun 3

Dan Gynllun 3, tybir nad yw'r lesddeiliad yn y farchnad adeg y caiff y premiwm ei gyfrifo.

Mae'r dybiaeth hon yn cynhyrchu premiwm ar sail gwerth y cyfnod, yr ôl-feddiant a gwerth priodasol (lle mae'n bodoli).

Mae Cynllun 3 yn adlewyrchu'r hyn y byddai'r landlord yn ei dderbyn am ei fuddiant pe byddai'n cael ei werthu i drydydd parti. Drwy gaffael buddiant y landlord, mae'r lesddeiliad yn gwireddu'r gwerth priodasol, felly byddai'n talu amdano i'r landlord.

Mae Cynllun 3 yn adlewyrchu'r ffordd y caiff premiymau eu cyfrifo dan y gyfraith bresennol, ond pan fydd wedi'i gyfuno â diwygiadau eraill, mae modd defnyddio Cynllun 3 o hyd i ostwng premiymau.



Effaith y tri chynllun ar y premiwm rhyddfrefinio ar gyfer Tŷ A				
Manylion y brydles bresennol				
Cyfnod heb ddarfod	76 mlynedd			
Rhent tir	£50 y flwyddyn yn codi i £200 y flwyddyn			
Gwerth ar sail rhydd-ddaliad	£250,000			
Premiymau rhyddfrefinio				
Prisiad dan:	Cyfraith bresennol	Cynllun 1	Cynllun 2	Cynllun 3
Rhan (1): cyfnod	£1,806	£1,806	£1,806	£1,806
Rhan (2): ôl-feddiant	£7,349	£7,349	£7,349	£7,349
Rhan 3: gwerth priodasol / gwerth gobeithiol	£7,298 (gwerth priodasol)	£- (dim gwerth priodasol)	£1,460 (gwerth gobeithiol)	£7,298 (gwerth priodasol)
Cyfanswm premiwm	£16,453	£9,155	£10,615	£16,453

O fewn pob un o'r cynlluniau cyffredinol: saith is-opsiwn (gweler Pennod 6 yr Adroddiad)

O fewn y tri chynllun, ceir cyfres o opsiynau pellach ar gyfer diwygio. Gallai'r opsiynau hyn ymddangos yn unrhyw un o'r tri chynllun cyffredinol.

Diwygiadau a fyddai (neu a allai) ostwng premiymau

Is-opsiwn (1) Pennu cyfraddau

Rydym yn esbonio uchod tair prif elfen premiwm rhyddfrefinio: "Y cyfnod", "yr ôl-feddiant" a'r "gwerth priodasol". Mae pob un o' elfennau hyn yn y premiwm yn dibynnu ar "gyfradd" wahanol.



Rôl "cyfraddau" wrth gyfrifo'r premiwm

- I brisio'r "cyfnod", mae angen cyfrifo swm cyfalaf sy'n adlewyrchu'r hawl i dderbyn incwm y rhent tir yn y dyfodol. Mae "cyfradd cyfalafu" yn gyfradd elw a ddefnyddir i gyfrifo swm cyfalaf sy'n adlewyrchu gwerth y ffrwd incwm honno.
- I brisio'r "ôl-feddiant", mae angen cyfrifo swm cyfalaf sy'n adlewyrchu gwerth yr hawl i dderbyn yr eiddo'n ôl ar ddiwedd y brydles. Defnyddir "cyfradd gohirio" i ddisgowntio gwerth y budd rhydd-ddaliad i adlewyrchu'r ffaith y bydd y landlord yn derbyn yr arian yn awr, yn hytrach na derbyn budd o feddiant gwag yr eiddo yn y dyfodol.
- I asesu "gwerth priodasol" a "gwerth gobeithiol", mae angen sefydlu gwerth cymharol y budd lesddaliadol mewn eiddo o'i gymharu â'r budd rhydd-ddaliadol yn yr eiddo. Gelwir y canran a ddefnyddir wrth brisio'n "berthynoledd".

Bydd y cyfraddau hynny'n parhau i fod â rôl dan bob un o'r tri chynllun cyffredinol a nodwn uchod. Mae hyn oherwydd y byddai premiymau rhyddfrefinio dan bob cynllun yn parhau i gynnwys swm i adlewyrchu'r "cyfnod" a'r "ôl-feddiant." Mae'r cynlluniau'n gwahaniaethu yn y modd y maent yn trin gwerth priodasol a gwerth gobeithiol, ond dan Gynlluniau 2 a 3, byddai'r gyfradd a ddefnyddir i gyfrifo'r symiau hynny ("perthynoledd") yn parhau i fod yn berthnasol.

Bydd lesddeiliaid a landlordiaid (a'u cynrychiolwyr proffesiynol) yn aml yn anghytuno ar y cyfraddau priodol yn eu hachos hwy. Mae'r cyfraddau a ddefnyddir, ac felly'r premiwm rhyddfrefinio, yn dibynnu beth bynnag ar ganlyniadau'r negodi rhwng prisiwr y landlord a phrisiwr y lesddeiliad neu (os na ellir dod i gytundeb) ar ganlyniad cyfreitha rhwng y partïon. Gall y cyfraddau a ddefnyddir gael effaith sylweddol ar y premiwm rhyddfrefinio.

Effaith gwahanol gyfraddau ar y premiwm rhyddfrefinio ar gyfer Tŷ A

Caiff y premiwm rhyddfrefinio **£16,453** ar gyfer Tŷ A ei gyfrifo gan ddefnyddio cyfradd gyfalafu o 6%, cyfradd gohirio o 4.75% a pherthynoledd o 90.5%.

Os caiff pob un o'r cyfraddau hynny eu newid gan 1% er budd y lesddeiliad (i 7%, 5.75% a 91.5% yn y drefn honno), byddai'r premiwm rhyddfrefinio'n gostwng i **£13,166**.

Os caiff y cyfraddau hynny eu newid gan 1% er budd y landlord (i 5%, 3.75% ac 89.5% yn y drefn honno), byddai'r premiwm rhyddfrefinio'n cynyddu i **£21,852**.

O'r herwydd, mae lesddeiliaid a landlordiaid yn wynebu ansicrwydd sylweddol ynghylch beth fydd swm tebygol y premiwm rhyddfrefinio mewn unrhyw achos penodol.

Yn yr Adroddiad, rydym yn dod i'r casgliad y byddai'r broses ryddfrefinio'n cael ei gwneud yn fwy sicr a rhagweladwy, yn symlach, gyda mwy o gysondeb, ac yn rhatach pe byddai'r cyfraddau hyn yn cael eu rhagnodi. Gallai lefel y rhagnodi fod ar bris y farchnad, neu'n is.

Manteision rhagnodi cyfraddau (ar unrhyw lefel)	Sicrwydd a modd i ragweld Symlirwydd Cysondeb Cael gwared â strwythurau cymhelliant annheg Llai o sgôp i anghydraddoldeb grym a thactegau cyfreitha ddylanwadu ar y canlyniad Lleihau costau, oedi a chyfreitha
Manteision rhagnodi cyfraddau (yn is na lefelau'r farchnad)	Yr holl fanteision a restrwyd uchod, ac yn ogystal, byddai lesddeiliaid yn talu premiymau rhyddfrefinio is.
Pwy fyddai'n cael budd?	Byddai rhagnodi ar gyfraddau'r farchnad yn rhoi budd i bob lesddeiliad ac (mewn rhai achosion) i landlordiaid. Byddai rhagnodi ar gyfraddau is na'r farchnad o fudd i bob lesddeiliad.

Is-opsiwn (2) Capiu'r driniaeth o rent tir

Un o dri phrif elfennau premiwm rhyddfrefinio yw'r "cyfnod". Dan bob un o'r tri chynllun a gyflwynwn, byddai premiymau rhyddfrefinio'n parhau i gynnwys swm i adlewyrchu gwerth "y cyfnod".

Mae gwerth "y cyfnod" yn dibynnu ar lefel y rhent tir. Po uchaf y rhent tir, uchaf yn y byd y bydd y premiwm.

Mae rhai prydlesi'n cynnwys rhent tir uchel iawn, neu renti tir a fydd yn mynd yn uchel iawn yn y dyfodol. Yn gyffredinol, ystyrir bod renti tir yn feichus os ydynt yn uwch na 0.1% o werth rhydd-ddaliadol yr eiddo.

Ar hyn o bryd, mae bodolaeth rhent tir beichus yn ei gwneud yn arbennig o bwysig i lesddeiliaid allu arfer eu hawliau rhyddfrefinio er mwyn dianc rhag yr atebolrwydd, ond mae bodolaeth y rhent tir beichus yn gwneud y premiwm rhyddfrefinio'n un uchel iawn.

Yn yr Adroddiad, deawn i'r casgliad y gellid cael cap ar lefel y rhent tir a fyddai'n cael ystyriaeth wrth gyfrifo gwerth "y cyfnod". Gellid gosod y cap hwnnw ar 0.1% o werth rhydd-ddaliadol yr eiddo. I'r graddau y mae rhent tir yn uwch na'r cap, byddai'n cael ei anwybyddu wrth gyfrifo'r premiwm rhyddfrefinio.

Byddai'r opsiwn hwn ar gyfer diwygio'n fuddiol i lesddeiliaid y mae eu prydles yn cynnwys rhwymedigaeth i dalu rhent tir beichus. Nid yw'r rhent tir ar gyfer Tŷ A yn feichus, felly ni fyddai cap yn effeithio ar y premiwm. Ond i lesddeiliaid eraill, byddai cap yn gostwng premiymau'n sylweddol. Rhoddwn enghraifft yn yr Adroddiad o brydles sy'n cynnwys rhent tir beichus (yn dechrau ar £300 y flwyddyn ac yn dyblu bob 10 mlynedd). Byddai cap ar y rhent tir yn gostwng y premiwm rhyddfrefinio o £79,425 dan y gyfraith bresennol i £6,253. (Fel gyda bob un o'n henghreiffiau, byddai'r union ffigurau'n dibynnu ar y cyfraddau a ddefnyddir yn yr achos hwnnw.)

Manteision capio rhent tir wrth gyfrifo prisiad	Gostwng premiymau i lesddeiliaid sydd â rhenti tir beichus.
Pwy fyddai'n cael budd?	Lesddeiliaid sydd â rhenti tir beichus ar hyn o bryd neu sydd â rhenti tir a fydd yn mynd yn feichus neu a allai fynd felly yn y dyfodol (yn dilyn adolygiad), waeth beth fod hyd eu prydles.

Is-opsiwn (3) Gwerth datblygu

Mewn rhai hawliadau rhyddfrefinio, gallai'r premiwm gael ei godi er mwyn adlewyrchu potensial datblygu'r tir sy'n cael ei gaffael. Ni fyddai'r rhan fwyaf o hawliadau rhyddfrefinio gan lesddeiliaid unigol (ar gyfer ymestyn prydles, neu i gaffael rhydd-ddaliad ar eu tŷ) yn cynnwys gwerth datblygu. Ond gall gofyniad i dalu gwerth datblygu godi mewn hawliad rhyddfrefinio gan grŵp o lesddeiliaid mewn bloc o fflatiau i brynu rhydd-ddaliad y bloc hwnnw; gallai fod yn ofynnol iddynt, er enghraifft, dalu swm ychwanegol i adlewyrchu gwerth adeiladu lloriau ychwanegol ar ben y bloc. Mae gwerth datblygu'n daladwy hyd yn oed os nad oes gan y lesddeiliaid sy'n caffael y rhydd-ddaliad unrhyw fwriad i gyflawni unrhyw ddatblygiad.

Byddai'r gwerth ychwanegol hwn yn parhau i fod yn daladwy dan bob un o'r tri chynllun a nodwn uchod.

Yn yr Adroddiad, rydym yn dod i'r casgliad y gellid rhoi grym i lesddeiliaid benderfynu derbyn cyfyngiad ar ddatblygu eu bloc yn y dyfodol pan fyddant yn caffael y rhydd-ddaliad. Pe byddent yn dewis derbyn y cyfyngiad hwnnw, ni fyddai'n rhaid iddynt dalu unrhyw werth datblygu i'r landlord yn yr hawliad rhyddfrefinio – felly byddai eu premiwm rhyddfrefinio'n gostwng.

Pe byddai unrhyw lesddeiliaid yn penderfynu wedi hynny eu bod eisiau datblygu'r bloc, ac felly "gwireddu" gwerth datblygu'r eiddo, gallent negodi gyda'r landlord blaenorol i ryddhau'r cyfyngiad. Adeg hynny, byddai'n rhaid iddynt wneud taliad i'r cyn-landlord yng nghyswllt y gwerth datblygu.



Manteision cyfyngu ar ddatblygu	Byddai premiymau'n gostwng adeg yr hawliad rhyddfrefinio.
Pwy fyddai'n cael budd?	Lesddeiliaid fflatiau sy'n caffael rhydd-ddaliad eu bloc, gan na fyddai'n ofynnol iddynt dalu swm ychwanegol i'r landlord i adlewyrchu'r potensial i ddatblygu eu heiddo. Lesddeiliaid a landlordiaid, gan y byddai llai o anghydfodau, negodi a chyfreitha ynghylch gwerth datblygu .

Is-opsiwn (4) Prasio gwahaniaethol ar gyfer gwahanol fathau o lesddeiliaid.

Cyflwynwyd hawliau rhyddfrefinio'n wreiddiol er mwyn rhoi bydd i berchen-feddianwyr, ond ers hynny maent wedi cael eu hymestyn i bob lesddeiliad (gan gynnwys, er enghraifft, landlordiaid prynu i osod a buddsoddwyr eraill).

Byddai modd diwygio'r drefn brisio fel y gallai perchen-feddianwyr gael budd o breimiymau is, ond nid buddsoddwyr masnachol. Gallai dull gweithredu o'r fath fod yn un ffordd o sicrhau cydymffurfiaeth

â hawliau dynol landlordiaid, gan y gallai'r nod o alluogi pobl i arfer hawliau rhyddfrefinio mewn perthynas â'u cartrefi (yn hytrach nac mewn perthynas â buddsoddiad ariannol) gyfiawnhau premiwm is.

Yn yr Adroddiad, rydym yn dod i'r casgliad fod anfanteision sylweddol i drefn sy'n gwahaniaethu rhwng gwahanol gategoriau o lesddeiliaid. Ond fe fyddai'n bosibl. Ac os yw'r Llywodraeth yn dymuno gostwng premiymau i lefel na ellir ei chyfiawnhau dan A1P1 os yw'n berthnasol i bob lesddeiliad, yna gallai fod yn angenrheidiol i'r Llywodraeth greu gwahaniaeth o'r fath.

Manteision prasio gwahaniaethol	Byddai perchen-feddianwyr yn cael budd o breimiwm rhyddfrefinio is. Gallai'r polisi o ostwng premiymau ar gyfer lesddeiliaid fod yn haws ei gyfiawnhau dan A1P1.
Pwy fyddai'n cael budd?	Lesddeiliaid sy'n berchen-feddianwyr, waeth beth fo hyd eu prydles.

Diwygiadau na fyddai'n gostwng premiymau ond pe mabwysiadwyd hwy ochr yn ochr â diwygiadau eraill

Rydym yn nodi tri is-opsiwn pellach ar gyfer diwygio.

Ar eu pen eu hunain, byddent yn cynyddu premiymau ar gyfer lesddeiliaid penodol – a fyddai'n groes i'n Cylch Gorchwyl. Yn unol â'n Cylch Gorchwyl, cyflwynwn hwy fel opsiynau ddim ond os dilynir hwy ochr yn ochr â mesurau eraill, fel mai'r effaith gyffredinol yw gostwng premiymau. Nid yw manteision posibl y tri is-opsiwn hyn yn ymwneud â gostwng premiymau, ond manteision eraill fel symleiddio'r broses o gael gwared ag anghysondebau.

Is-opsiwn (5) terfyn o 80 mlynedd yng nghyswllt gwerth priodasol

Rhaid i lesddeiliaid dalu 50% o'r gwerth priodasol os oes 80 mlynedd neu lai o'u prydles ar ôl. Os oes mwy na 80 mlynedd o'r brydles ar ôl, does dim rhaid iddynt dalu unrhyw werth priodasol.

Dan Gynllun 1, ni fyddai gwerth priodasol yn daladwy beth bynnag, ac felly byddai'r terfyn amser o 80 mlynedd yn ddiangen. Dan Gynlluniau 2 a 3, byddai gwerth priodasol neu werth gobeithiol yn daladwy, ac fe fyddai rôl o hyd ar gyfer y terfyn amser o 80 mlynedd.

Os bydd cyfraddau wedi'u rhagnodi, byddai'r amser a'r gost o gyfrifo gwerth priodasol yn gostwng, a byddai modd cael gwared â'r terfyn amser o 80 mlynedd. Ond y canlyniad fyddai rheidrwydd ar lesddeiliaid gyda dros 80 mlynedd o'u prydles ar ôl i dalu gwerth priodasol neu werth gobeithiol.

Rydym yn dod i'r casgliad y dylai'r terfyn amser o 80 mlynedd gael ei gadw, fel arall byddai premiymau'n cynyddu ar gyfer lesddeiliaid â dros 80 mlynedd o'u prydles ar ôl. Mae'r casgliad hwnnw'n amodol ar y posibilrwydd o gael gwared â'r terfyn amser o 80 mlynedd ar y cyd â diwygiadau eraill a fyddai'n cael yr effaith gyffredinol o ostwng premiymau.



Manteision cael gwared â'r terfyn amser o 80 mlynedd	I landlordiaid, byddai terfyn amser mympwyol ar gyfer talu gwerth priodasol yn cael ei ddileu. Byddid yn osgoi cam-ystumio'r farchnad, a byddai'r min dibyn artiffisial a wynebir gan lesddeiliaid yn dynesu at y terfyn amser o 80 mlynedd yn cael ei ddileu.
Pwy fyddai'n cael budd?	Landlordiaid prydlesî â dros 80 mlynedd ar ôl, gan y byddai cael gwared â'r terfyn amser yn cynyddu premiymau. Ni fyddai lesddeiliad yn cael budd oni fo'r opsiwn hwn yn cael ei gyfuno â mesurau eraill a fyddai'n cael yr effaith gyffredinol o ostwng premiymau.

Is-opsiwn (6) Disgownt am welliannau lesddeiliaid

Mae gwerth rhydd-ddaliadol eiddo yn berthnasol i brisiad yr "ôl-feddiant" a'r "gwerth priodasol".

O'r herwydd, mae'n parhau'n berthnasol dan bob un o'r cynlluniau cyffredinol a nodwn uchod.

Gall unrhyw gynnydd yng ngwerth yr eiddo a ddigwyddodd o ganlyniad i welliant a wnaed gan y lesddeiliad gael ei ddiystyru o'r gwerth rhydd-ddaliadol. Yr effaith yw gostwng y premiwm. Ond gall nodi gwelliannau perthnasol, a'r disgownt priodol fod yn achos llawer iawn o anghydfod rhwng y lesddeiliad a'r landlord, gan arwain at gostau proffesiynol a chostau cyfreitha.

Yn yr Adroddiad, deawn i'r casgliad y dylid cadw'r disgownt, neu fel arall bydd premiymau'n codi i rai lesddeiliaid. Fodd bynnag, casglwn y gellid symleiddio'r disgownt, ei gyfyngu neu hyd yn oed gael ei wared er mwyn lleihau anghydfodau pe byddai diwygiad o'r fath yn cael ei gyfuno â diwygiadau eraill i ostwng premiymau'n gyffredinol.



Manteision cael gwared â'r disgownt am welliannau lesddeiliaid	Symleiddio, gan leihau'r potensial am anghydfodau.
Pwy fyddai'n cael budd?	Landlordiaid, gan mai effaith y disgownt bob amser yw gostwng premiymau. Ni fyddai landlordiaid a lesddeiliaid yn wynebu costau mwyach pan fo anghydfodau ynghylch gwelliannau lesddeiliaid.

Is-opsiwn (7) Disgownt ar gyfer y risg o ddal trosodd

Pan fo prydles hir yn dod i ben, yn aml mae gan y lesddeiliad hawliau statudol i aros yn yr eiddo gan dalu rhent i'r landlord. Gelwir hyn yn hawl i "ddal trosodd".

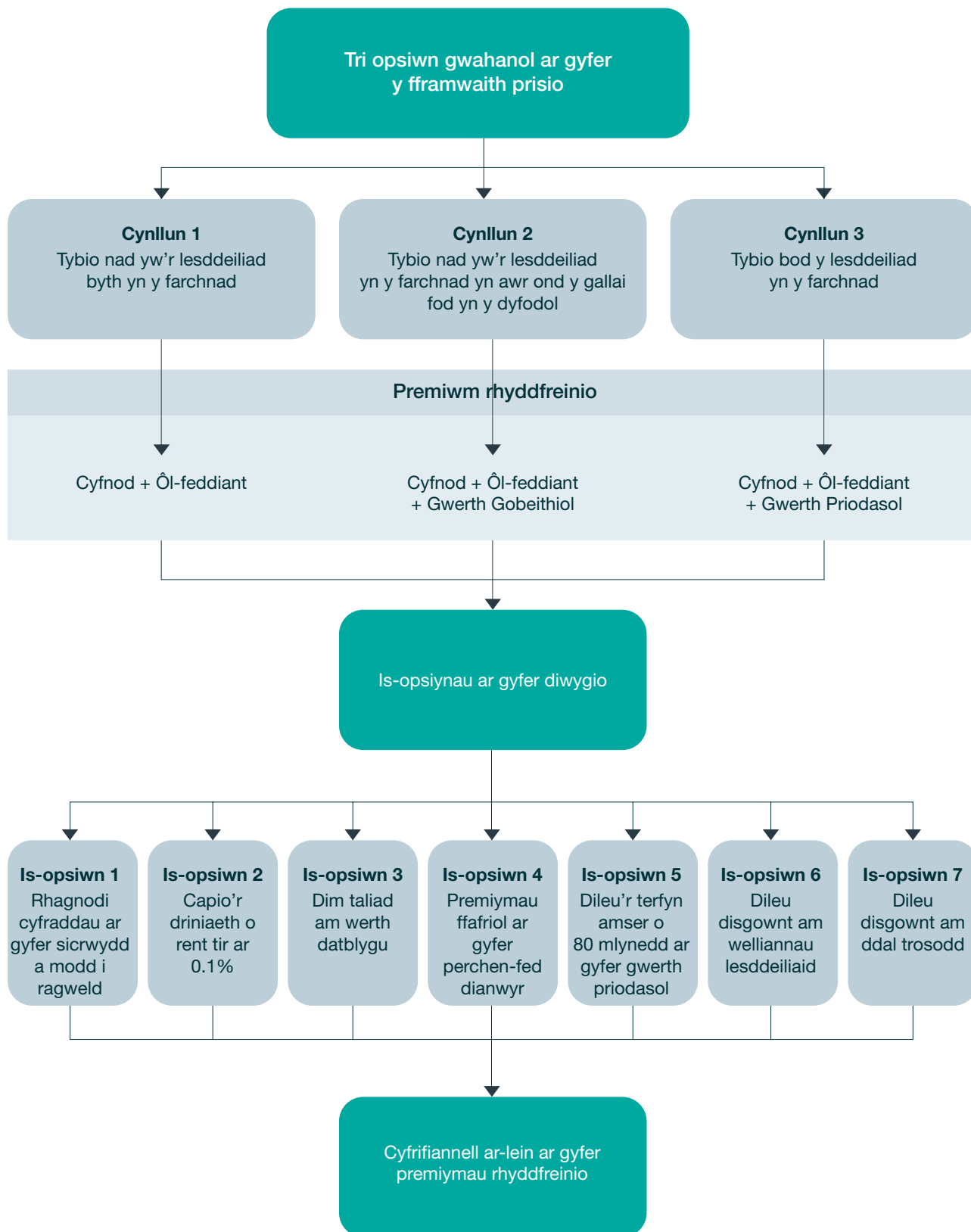
Yn debyg i'r disgownt ar gyfer gwelliannau lesddeiliaid, gall yr hawl i ddal trosodd ostwng gwerth y rhydd-ddaliad, a gostwng y premiwm rhyddfrenio o'r herwydd. Ond mae'r disgownt hefyd yn creu rhai problemau.

Yn yr Adroddiad, deawn i'r casgliad y dylid cadw'r disgownt am ddal drosodd, neu fel arall bydd premiymau'n codi i rai lesddeiliaid. Fodd bynnag, casglwn y gellid dileu'r disgownt, ei gyfyngu neu ei ragnodi er mwyn lleihau anghydfodau pe byddai diwygiad o'r fath yn cael ei gyfuno â diwygiadau eraill a fyddai'n gostwng premiymau'n gyffredinol.

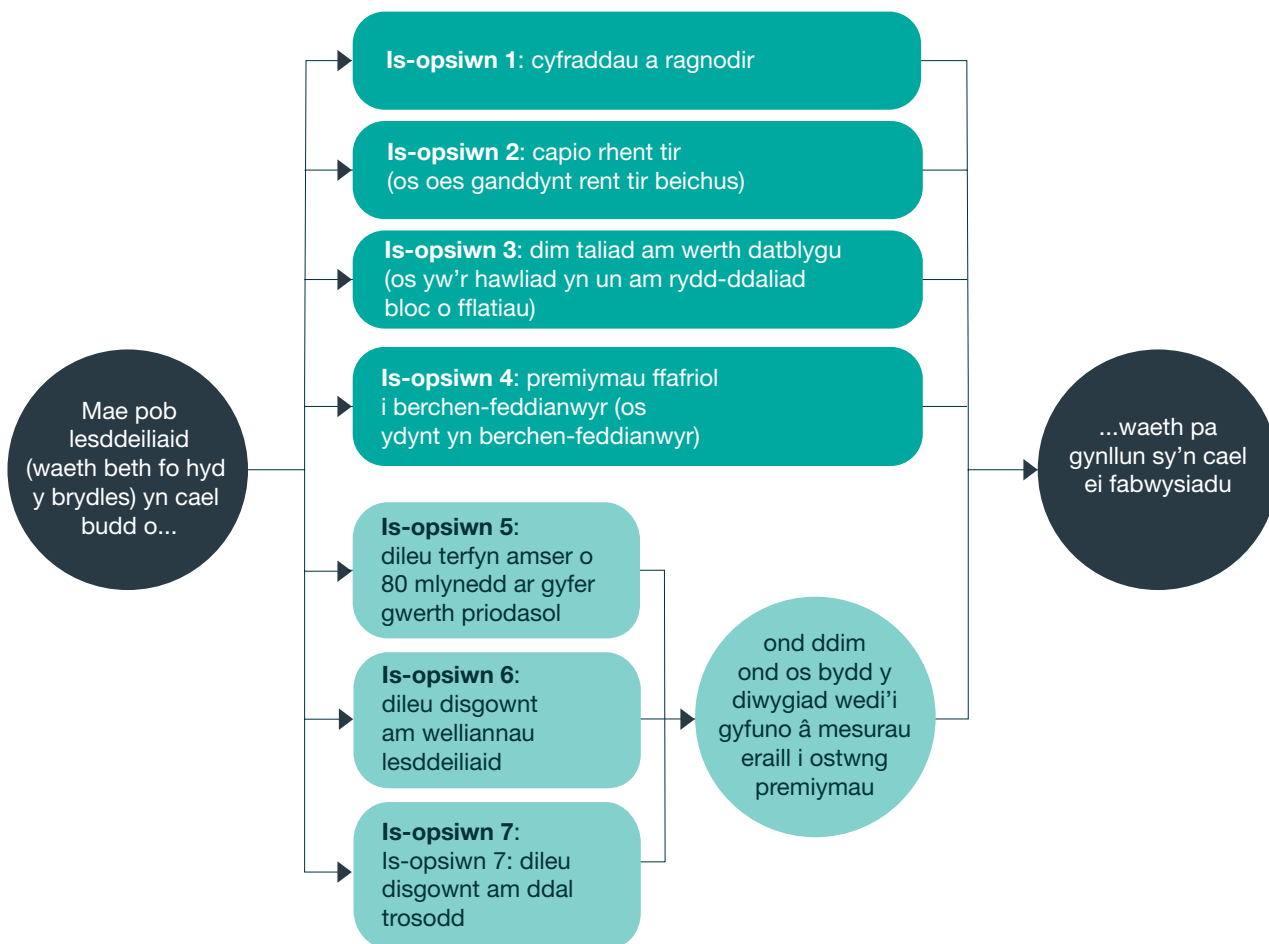
Manteision dileu'r disgownt ar gyfer y risg o ddal trosodd	Symleiddio, gan leihau'r potensial am anghydfodau.
Pwy fyddai'n cael budd?	Landlordiaid, gan mai effaith y disgownt bob amser yw gostwng premiymau. Ni fyddai landlordiaid a lesddeiliaid yn wynebu costau mwyach pan fo anghydfodau ynghylch y disgownt am ddal trosodd.



Crynodeb o'r opsiynau ar gyfer diwygio



Sut fyddai lesddeiliaid yn cael budd o'r opsiynau a nodir yn yr Adroddiad hwn?



Gweithio tuag at gyfrifiannell ar-lein
(Gweler Pennod 7 yr Adroddiad)



Ym Mhennod 7 yr Adroddiad, rydym yn archwilio rôl bosibl cyfrifiannell ar-lein mewn trefn prisio rhyddfrefinio newydd

Er bod prisio'n fater cymhleth, does dim rhaid iddo fod yn gymhleth i'r defnyddiwr. Byddai modd darparu cyfrifiannell ar-lein a allai ddweud wrth lesddeiliaid a landlordiaid – mewn rhai amgylchiadau – beth fydd y premiwm rhyddfrefinio.

Byddai cyfrifiannell ar-lein yn cyflwyno manteision sylweddol.

- 1. Byddai'n syml i'w defnyddio.
- 2. Byddai'n cynyddu sicrwydd a'r modd i ragweld ar gyfer y rhai sy'n bartion i hawliad rhyddfrefinio, felly byddai lesddeiliaid a landlordiaid yn gwybod beth yw eu sefyllfa.
- 3. Byddai'n cael gwared â'r haenau o gymhlethdod a diffyg hygyrchedd sydd o gylch prisio, fel y dadleuodd llawer o'r rhai yr ymgynghorwyd â hwy.
- 4. Byddai'n lleihau'n sylweddol y sgôp presennol am ddadlau rhwng y partion, oedi o ganlyniad a chostau proffesiynol cysylltiedig.

Bydd pob un o'r tri chynllun cyffredinol a gyflwynwn yn darparu ar gyfer cyfrifiannell ar-lein. Ond ddim ond os rhagnodir cyfraddau y gellid darparu cyfrifiannell ar-lein (gweler Is-opsiwn 1 uchod).

Manteision cyfrifiannell ar-lein	Symrlwydd a hygyrchedd Sicrwydd a modd i ragweld Llai o gostau proffesiynol Llai o sgôp i anghydraddoldeb grym a thactegau cyfreitha ddylanwadu ar y canlyniad Llai o anghydfodau, costau ac oedi
Pwy fyddai'n cael budd?	Lesddeiliaid (waeth beth fod hyd eu prydles) a landlordiaid.



Rôl fformwla syml (gweler Pennod 6 yn yr Adroddiad)

Yn y Papur Ymgynghori, trafodwyd y posibilrwydd o gyflwyno cynllun prisio diwygiedig a oedd yn pennu premiymau rhyddfrefinio'n unol â fformwla syml, yn hytrach na thrwy asesu gwerth yr ased sy'n cael ei gaffael ar y farchnad.

1. Fe wnaethom drafod y drefn yn yr Alban, sy'n pennu fformwla yn seiliedig ar "rent tir wedi'i gyfalafu". Nid yw'r drefn honno ond yn berthnasol i brydles hir iawn sydd â rhent tir isel.
2. Fe wnaethom drafod awgrymiadau a wnaed ynghylch cyflwyno "lluosydd rhent tir", fel y gallai premiymau rhyddfrefinio gael eu cyfrifo ar sail (dyweder) deg waith y rhent tir.
3. Fe wnaethom drafod y posibilrwydd o gyfrifo premiymau rhyddfrefinio ar sail canran o werth rhydd-ddaliadol yr eiddo.

Gallai'r cynlluniau hyn olygu bod premiymau rhyddfrefinio'n gostwng i bob lesddeiliaid, waeth beth fo'r cyfnod sydd ar ôl ar eu prydles.

Barn y mwyafrif o lesddeiliaid a ymatebodd i'n hymgyngoriad oedd y dylai premiymau rhyddfrefinio fod yn seiliedig ar y rhent tir wedi'i luosi â 10. Yr oedd y farn a fynegwyd gan y lesddeiliaid hyn yn un gadarn a chlir. Yr oedd ymatebion llawer o lesddeiliaid yn dangos eu bod wedi gwylltio gyda'r drefn bresennol, ac roeddynt o'r farn bod fformwla syml o 10 gwaith y rhent tir yn ateb amlwg a theg i lawer o'r problemau cysylltiedig â chyfrifo premiymau rhyddfrefinio.

Pe byddai cyfraddau rhyddfrefinio'n seiliedig ar luosydd rhent tir ym mhob achos, byddai'r drefn yn annhebygol iawn o fod yn gydnaws ag A1P1. O'r herwydd, nid ydym yn ei chyflwyno fel opsiwn ar gyfer diwygio yn yr Adroddiad.

Rhoddodd y Cwnsler gyngor fel a ganlyn:

Dan y dull prisio hwn, yr unig ffactor a fyddai'n cael ei ddefnyddio i bennu'r premiwm yw'r rhent tir. Gallai ffigur y rhent tir ei hun fod yn swm mympwyol heb unrhyw gyswllt â gwerth cyfalaf yr eiddo. Mae hyn yn golygu y bydd y premiwm rhyddfrefinio'n fympwyol. Ni fyddai'r dull prisio'n ystyried y gwerth ôl-feddiannol o gwbl (a allai fod yn sylweddol) na hyd y brydles. O ganlyniad, mae premiwm sy'n seiliedig ar y rhent tir yn unig yn debygol o fod yn fympwyol, heb unrhyw gyswllt â gwerth ased y landlord ac yn rhy anhyblyg i ystyried gwahanol sefyllfaoedd. Rwy'n ystyried bod dull prisio o'r fath yn annhebygol o fod yn gydnaws ag A1P1, ac rwy'n amcangyfrif bod y risg o her lwyddiannus i ddull prisio o'r fath yn Uchel. Dylid ei ddiystyru.

Yn yr un modd, pe byddai premiymau rhyddfrefinio wedi'u seilio ar ganran o werth rhydd-ddaliadol ym mhob achos, mae'n annhebygol y byddai'r drefn yn gydnaws ag A1P1. Nid ydym, o'r herwydd, ei chyflwyno fel opsiwn ar gyfer diwygio yn yr Adroddiad.

Rhoddodd y Cwnsler gyngor fel a ganlyn:

Dan y dull prisio hwn, byddai'r premiwm yn cael ei bennu ar ganran o werth cyfalaf y rhydd-ddaliad. Ni fyddai'r premiwm yn adlewyrchu hyd y brydles nac unrhyw wahaniaeth yn y rhent tir sy'n daladwy. O'r herwydd, byddai'r un mor anhyblyg â luosydd rhent tir. Gan ddibynnu ar ba ganran fyddai wedi'i phennu, gallai olygu premiymau uwch. Rwy'n ystyried bod dull prisio o'r fath yn annhebygol o fod yn gydnaws ag A1P1, a bod y risg o her lwyddiannus i ddull prisio o'r fath yn Uchel. Dylid diystyru hwn hefyd.

Gan ystyried y risg o her lwyddiannus ar sail hawliau dynol i'r naill a'r llall o'r dulliau prisio hyn, rydym yn dod i'r casgliad na ddylid eu dilyn fel opsiwn ar gyfer diwygio ym mhob hawliad rhyddfrefinio.

Manylu: y problemau gyda fformwla syml os caiff ei defnyddio ym mhob achos

Y problemau gyda lluosydd rhent tir, os caiff ei ddefnyddio ym mhob achos:

- ni fyddai lluosydd rhent tir cynhwysol yn adlewyrchu gwir werth “y cyfnod”. Er enghraifft, byddai premiwm yn seiliedig ar 10 gwaith y rhent tir yr un fath pe byddai'r brydles â 10 mlynedd neu 200 mlynedd ar ôl arni, ond mae gwerth yr hawl i dderbyn rhent tir blynyddol am 10 mlynedd yn llawer llai na gwerth yr hawl i dderbyn y rhent tir hwnnw am 200 mlynedd.
- ni fyddai lluosydd rhent tir cynhwysol yn adlewyrchu gwir werth yr “ôl-feddiant” neu'r gwerth priodasol, gan fod gwerth yr elfennau hynny o'r premiwm yn dibynnu ar hyd y brydles (nid ar y rhent tir). Mae'r hawl i gael yr eiddo'n ôl ymhen 200 mlynedd o werth llawer is na'r hawl i gael yr eiddo'n ôl ymhen 10 mlynedd.

Yn Nhŷ A, mae'r rhan helaethaf o gyfanswm y premiwm rhyddfrefinio o £16,453 yn cynnwys “yr ôl feddiant” (£7,349) a'r gwerth priodasol (£7,298). Mae gwerth “y cyfnod” (£1,806) yn gymharol isel.

Felly ni fyddai lluosydd rhent tir, pe cymhwyswyd ef ym mhob achos, yn adlewyrchu gwir werth yr ased i'r landlord. Mae hyn yn bennaf oherwydd nad yw lluosydd rhent tir yn ystyried hyd y brydles ac nid yw'n adlewyrchu gwerth yr ôl feddiant na'r gwerth priodasol.

Y problemau gyda chanran o werth rhydd-ddaliadol, os caiff ei ddefnyddio ym mhob achos:

- ni fyddai premiwm rhyddfrefinio yn seiliedig ar werth rhydd-ddaliadol yn adlewyrchu gwerth “y cyfnod”, gan fod gwerth yr elfen honno o'r premiwm yn dibynnu ar y rhent tir (nid ar y gwerth rhydd-ddaliadol). Os oes 100 mlynedd ar ôl ar y brydles, byddai premiwm yn seiliedig ar (dyweder) 1% neu 10% o'r gwerth rhydd-ddaliadol yr un fath pe byddai'r rhent tir yn £5 neu'n £500 y flwyddyn. Ond mae'r hawl i dderbyn £500 y flwyddyn yn werth mwy na'r hawl i dderbyn £5 y flwyddyn.
- yn yr un modd, nid yw canran o werth cyfalaf yn adlewyrchu gwir werth yr “ôl feddiant”. Byddai premiwm yn seiliedig ar (dyweder) 1% neu 10% o'r gwerth rhydd-ddaliadol yr un fath pe byddai'r prydles â 10 mlynedd neu 200 mlynedd ar ôl arni, ond mae gwerth yr hawl i gael yr eiddo hwnnw'n ôl ymhen 200 mlynedd yn werth llawer is na'r hawl i gael yr eiddo'n ôl ymhen 10 mlynedd.

Felly ni fyddai canran o werth cyfalaf, pe cymhwyswyd ef ym mhob achos, yn adlewyrchu gwir werth yr ased i'r landlord. Mae hynny oherwydd nad yw'n ystyried hyd y brydles na lefel y rhent tir.

Fodd bynnag, nid dweud yr ydym nad oes gan fformwla syml unrhyw rôl mewn trefn brisio ddiwygiedig.

Ar gyfer categori cyfyngedig o achosion, gellid defnyddio fformwla syml un ai:

1. i roi un o'r tri chynllun cyffredinol a nodir uchod ar waith; neu
2. (Os na fydd diwygio cyfan gwbl a bod y Llywodraeth yn gwrthod y tri chynllun a nodwyd uchod) fel cynllun ar ei ben ei hun ar gyfer hawliadau syml a rhyddfrefinio gwerth isel.

Manylu: defnyddio fformwla syml

Gellid cyflwyno cynllun tebyg i ddeddfwriaeth yr Alban. Gallai fod yn berthnasol i brydlesi sy'n debyg i'r prydlesi y mae'r drefn honno'n berthnasol iddynt, sef prydlesi hir iawn (felly bach iawn yw gwerth yr ôl-feddiant) a lle y mae'r rhent tir yn weddol isel ac nad yw'n ddarostyngedig i adolygiad. Ar y llaw arall, gellid defnyddio lluosydd rhent tir ar gyfer prydlesi tebyg – prydlesi hir iawn (felly mae gwerth yr ôl-feddiant yn isel iawn) lle y mae'r rhent tir yn weddol isel ac nad yw'n ddarostyngedig i adolygiad.

Y brif broblem gyda dull gweithredu o'r fath yw na fyddai llawer o brydlesi'n dod o fewn y cynllun. Mae hynny oherwydd bod ystod eang o brydlesi yng Nghymru a Lloegr, gan gynnwys prydlesi byr (lle y mae gwerth yr ôl-feddiant yn uchel) a phrydlesi gyda rhent tir uchel neu strwythurau adolygu cymhleth (lle y mae gwerth y cyfnod yn uchel).

O ganlyniad, mae perthnasedd, ac felly budd cynllun o'r fath yn debygol o fod yn gyfyngedig. Serch hynny, rydym yn cyflwyno'r dull hwn fel opsiwn y gallai'r Llywodraeth ddymuno'i ystyried, yn enwedig yng ngoleuni'r gefnogaeth a'r sylw y mae fformwlâu syml wedi'u denu.

1) Fformwla syml fel mecanwaith i weithredu (yn rhannol) un o'r tri chynllun cyffredinol

Gallai cynllun tebyg i hyn gael ei ddefnyddio i weithredu un o'r tri chynllun cyffredinol a nodir uchod ar gyfer categori cyfyngedig o brydlesi.

Ond byddai gwneud hynny'n ychwanegu cymhlethdod at y gyfraith ac ni fyddai'n cynhyrchu unrhyw ganlyniadau gwahanol. Mae hynny oherwydd, os bydd cyfraddau wedi'u rhagnodi ac y cyflwynir cyfrifiannell ar-lein, yna gallai'r cynlluniau a gynigir gennym gael eu gwneud mor hygyrch a hawdd eu cymhwyso â chynllun seiliedig ar ddeddfwriaeth yr Alban neu luosydd rhent tir. Felly, nid yw'n ymddangos yn angenrheidiol os bydd y Llywodraeth yn mabwysiadu cynllun cyffredinol newydd.

2) Fformwla syml fel cynllun ar ei ben ei hun ar gyfer hawliadau syml ac o werth isel

Os bydd y drefn brisio bresennol yn aros yr un fath, byddai cyfle o hyd i gyflwyno fformwla syml ar gyfer categori cyfyngedig o hawliadau syml ac o werth isel.

Y “sail prisio gwreiddiol”
(gweler Pennod 9 yr Adroddiad)

Ym Mhennod 9 rydym yn trafod y “sail prisio gwreiddiol” o gyfrifo'r premiwm ac yn nodi'r opsiynau ar gyfer sut y gellir diwygio'r sail prisio honno.

Mae'r sail prisio gwreiddiol yn berthnasol i rai lesddeiliaid tai sy'n prynu eu rhydd-ddaliad, lle y mae'r tŷ yn dod dan rai terfynau ariannol penodol.

Mae'r ymatebion i'n hymgyngoriad wedi awgrymu eu bod yn parhau i gael ei defnyddio'n eang, yn enwedig mewn ardaloedd fel Canolbarth Lloegr a De Cymru.

Mae prisiadau dan y sail prisio gwreiddiol yn atyniadol

i lesddeiliaid gan eu bod yn cynhyrchu premiwm sydd bob amser yn sylweddol is na'r premiwm a gyfrifir dan y sail prisio prif ffrwd.

Ar y llaw arall, mae'r sail prisio gwreiddiol yn achosi problemau i lesddeiliaid, yn ogystal ag i landlordiaid. Mae'r rhain yn broblemau gyda'r meini prawf cymhwyso (gweithio allan pa dai sy'n gymwys ar gyfer prisiad dan y sail prisio gwreiddiol) a'r fethodoleg brisio (gweithio allan sut i gyfrifo'r premiwm). Mae'r problemau hyn yn golygu bod y sail prisio gwreiddiol yn hen ffasiwn ac yn anodd ei defnyddio, a all gynyddu costau ar gyfer lesddeiliaid a landlordiaid, yn ogystal â chynyddu'r risg o gyfrifo'r premiwm yn anghywir.

Y prif broblemau gyda'r sail prisio gwreiddiol	
Meini prawf cymhwyso	Methodoleg prisio
Ni ellir ei gweithredu Gall y cwestiwn a yw tŷ yn gymwys dan y sail prisio gwreiddiol yn aml ddibynnu ar “werth trethiannol” hanesyddol y tŷ (rhagflaenydd y dreth gyngor) a all fod yn anodd os nad yn amhosibl ei ganfod.	Rhy gymhleth Mae'r ffordd y caiff y premiwm ei gyfrifo dan y sail prisio gwreiddiol yn anodd iawn ei ddeall a'i weithredu, yn enwedig ar gyfer lesddeiliaid.
Mypwyo Yn wreiddiol, dim ond i dai o werth isel yr oedd y sail prisio gwreiddiol yn berthnasol. Heddiw, fodd bynnag, nid yw'n berthnasol i dai o werth isel mwyach (nid yw rhai tai o werth isel yn gymwys am y prisiad wy ffafriol) neu ddim ond tai o werth isel (mae rhai tai o werth uchel yn gymwys ar gyfer y prisiad mwy ffafriol).	Annheg i landlordiaid Mae rhai pobl yn dadlau bod y sail prisio gwreiddiol yn methu â digolledu landlordiaid yn iawn pan fo lesddeiliaid yn prynu eu rhydd-ddaliad. Mae hyn yn bennaf oherwydd (yn groes i'r sail prisio prif ffrwd) caiff landlord iawndal yn bennaf am golli'r safle, ond nid am golli'r adeilad a adeiladwyd ar y safle.

Yn yr Adroddiad, rydym yn cyflwyno dau opsiwn i'r Llywodraeth ar gyfer diwygio'r sail prisio gwreiddiol:

1. **Cadw'r sail prisio gwreiddiol am gyfnod amhenodol ac ar ei ffurf bresennol i raddau helaeth:** gellid ei chadw fel eithriad i'r sail prisio prif ffrwd. Er na fyddai'r dull gweithredu hwn yn datrys y problemau a nodir uchod, dyma'r unig ffordd i sicrhau y byddai pob lesddeiliad sydd ar hyn o bryd yn gymwys dan y sail prisio gwreiddiol yn parhau i gael budd o'r prisiad mwy ffafriol hwn (yn hytrach na gorfod talu premiwm uwch dan y sail prisio prif ffrwd). Byddai rhagnodi cyfraddau yn symleiddio'r cyfrifo a gallai hyd yn oed alluogi defnyddio cyfrifiannell ar-lein.

2. **2. Creu cynllun newydd sbon yn lle'r sail prisio gwreiddiol:** diwygiad mwy sylfaenol a phellgyrhaeddol fyddai creu cynllun newydd sbon yn lle'r sail prisio gwreiddiol, gyda chynllun cwbl newydd wedi'i lunio'n gywir i ganfod (bob un a dim ond) eiddo o werth isel a darparu iddynt ffordd fwy ffafriol o gyfrifo premiymau nac eiddo o werth uwch. Gallai cynllun newydd fod yn berthnasol i fflatiau o werth isel yn ogystal â thai, gan felly gynnwys pob cartref o werth isel. Byddai'r cynllun newydd yn anelu at fod yn haws ei deall ac yn fwy addas ar gyfer realiti perchnogaeth lesddaliad modern na'r sail prisio gwreiddiol. Er enghraifft, ni fyddai'n rhaid i lesddeiliaid ganfod eu gwerth trethiannol i gymhwyso ar gyfer prisiad dan y cynllun newydd. Byddai'r cynllun newydd hefyd yn gweithredu'n gyson i sicrhau ei fod yn cynnwys pob eiddo gwerth isel ac yn eithrio pob eiddo o werth uchel.

CASGLIAD

Rydym wedi nodi'r opsiynau ar gyfer diwygio cyfan gwbl ar y cynllun prisio er mwyn gostwng premiymau rhyddfrefinio ar gyfer lesddaliaid tra'n sicrhau bod landlordiaid yn derbyn iawndal digonol. Bydd landlordiaid yn gwrthwynebu unrhyw ddiwygiadau a fyddai'n gostwng premiymau, ac rydym yn disgwyl y byddai rhai lesddeiliaid yn dweud nad yw'r opsiynau a nodwn yn mynd yn ddigon pell. Mae'r opsiynau yr ydym ni wedi'u nodi yn fanwl ac amrywiol ac yn cwrdd â chyfyngiadau deddf hawliau dynol. Mater i'r Llywodraeth yn awr yw penderfynu pa opsiwn i'w ddilyn, ac yna i'r Senedd i basio Deddf Seneddol i weithredu'r diwygiad hwnnw.



GEIRFA

A1P1: Mae Erthygl 1 o BroTOCOL Cyntaf y Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol ("ECHR") yn gwneud darpariaeth ar gyfer mwynhau eiddo'n heddychlon.

Adroddiad: ein "Hadroddiad ar opsiynau i ostwng y pris sy'n daladwy", cyhoeddwyd ar 9 Ionawr 2020 ac ar gael yn <https://www.lawcom.gov.uk/project/leaseholdenfranchisement/>

Cyfnod heb ddarford: yr amser sy'n weddill hyd y dyddiad terfynu sydd wedi'i nodi mewn prydles. Ar ôl 10 mlynedd, bydd gan brydles a ganiatawyd am 50 mlynedd gyfnod heb ddarford o 40 mlynedd yn weddill.

Cyfnod: rydym yn defnyddio "y cyfnod" i gyfeirio at werth yr hawl i dderbyn y rhent tir am gyfnod y brydles.

ECHR: Y Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol.

Gwerth ar y farchnad: gwerth eiddo pe byddai'n cael ei werthu ar y farchnad agored.

Gwerth gobeithiol: Mae "gwerth gobeithiol" yn ffurf ohiriedig ar werth priodasol. Os caiff y rhydd-ddaliad ei werthu i rywun ar wahân i'r lesddeiliad, ni fydd gwerth priodasol yn cael ei wireddu o ganlyniad i'r gwerthiant hwnnw. Fodd bynnag, gallai'r prynwr "obeithio" y bydd yn gwerthu'r rhydd-ddaliad i'r lesddeiliad yn y dyfodol, a fydd yn gwireddu'r gwerth priodasol. O'r herwydd, gallai'r prynwr dalu swm ychwanegol yn awr i adlewyrchu'r posibilrwydd hwnnw yn y dyfodol.

Gwerth priodasol: y gwerth ychwanegol a enillir pan fo buddiannau ar wahân y landlord a'r lesddeiliad yn "priodi" dan un berchnogaeth. Sef y gwahaniaeth rhwng:

- (1) gwerth y rhydd-ddaliad mewn perchnogaeth unigol, a
- (2) gwerth (a) y budd rhydd-ddaliadol a (b) y budd lesddaliadol mewn perchnogaeth ar wahân.

Mae gwerth (1) yn aml yn fwy na (2). Caiff gwerth priodasol ei "wireddu" neu ei "ryddhau" gan hawliad rhyddfrefinio oherwydd bod y buddiannau rhydd-ddaliadol a lesddaliadol, a oedd yn flaenorol mewn perchnogaeth ar wahân, bellach ym mherchnogaeth un person.

Hawliau rhyddfrefinio: mae gan lesddeiliaid hawl statudol i ymestyn eu prydles. Yn ogystal, mae gan lesddeiliaid tai hawl statudol i brynu eu rhydd-ddaliad, ac mae gan lesddeiliaid fflatiau hawl statudol, drwy weithredu gyda lesddeiliaid eraill yn eu hadeilad, i brynu rhydd-ddaliad eu bloc.

lawndal: gweler "premiwm".

Landlord: unigolyn sy'n berchen ar fudd mewn eiddo y rhoddwyd prydles ohono. Gall landlord fod un ai yn rhydd-ddeliad yr eiddo, neu ddal budd lesddaliadol yn yr eiddo ei hun.

Lesddeiliad: unigolyn sy'n berchen ar eiddo ar brydles hir.

Ôl-feddiant: rydym yn defnyddio "yr ôl-feddiant" i gyfeirio at werth yr hawl i gael yr eiddo'n ôl pan ddaw'r brydles i ben.

Papur Ymgynghori: ein papur ymgynghori "Perchnogaeth cartref ar lesddaliad: prynu eich rhydd-ddaliad neu ymestyn eich prydles", cyhoeddwyd ar 20 Medi 2018, ac ar gael yn <https://www.lawcom.gov.uk/project/leasehold-enfranchisement/>

Perchnogaeth lesddaliad: perchnogaeth am gyfnod cyfyngedig o amser (er enghraifft prydles am 99 mlynedd), ac mae rheolaeth ar yr eiddo yn cael ei rhannu gyda, a'i chyfyngu gan berchennog y rhydd-ddaliad (sef y landlord).

Perchnogaeth rhydd-ddaliad: perchnogaeth sy'n para am byth, ac yn gyffredinol yn rhoi rheolaeth eithaf helaeth ar yr eiddo.

Premiwm: y swm o arian y mae'n rhaid i lesddeiliad ei dalu er mwyn arfer hawliau rhyddfrefinio. Gellir hefyd gyfeirio at y "pris" neu "lawndal".

Pris: gweler "premiwm".

Prisio: y broses o gyfrifo'r premiwm drwy roi gwerth ariannol ar y budd sydd gan y landlord a fydd yn cael ei gaffael gan y lesddeiliad.

Prydles: y ddyfais gyfreithiol (dogfen ysgrifenedig fel arfer) sy'n rhoi i unigolyn fudd lesddaliad mewn eiddo ac yn nodi hawliau a chyfrifoldebau'r lesddeiliad a'r landlord.

Rhent tir: taliad rheolaidd y mae'n ofynnol i lesddeiliad dan delerau ei brydles, ei dalu i'r landlord.

Tybiaeth: wrth asesu gwerth ased ar y farchnad, mae angen gwneud "tybiaethau" am y farchnad y mae'r ased yn cael ei werthu ynddi, neu am natur yr ased. Er enghraifft, tybir fod y lesddeiliad wedi cydymffurfio ag unrhyw rwymedigaeth atgyweirio yn y brydles..

