



Comisiwn  
y Gyfraith

Diwygio'r gyfraith



**Lesddaliad Masnachol:  
goresgyn rhwystrau rhag  
trafodion**

---

**Crynodeb o'r Papur Ymgynghori**



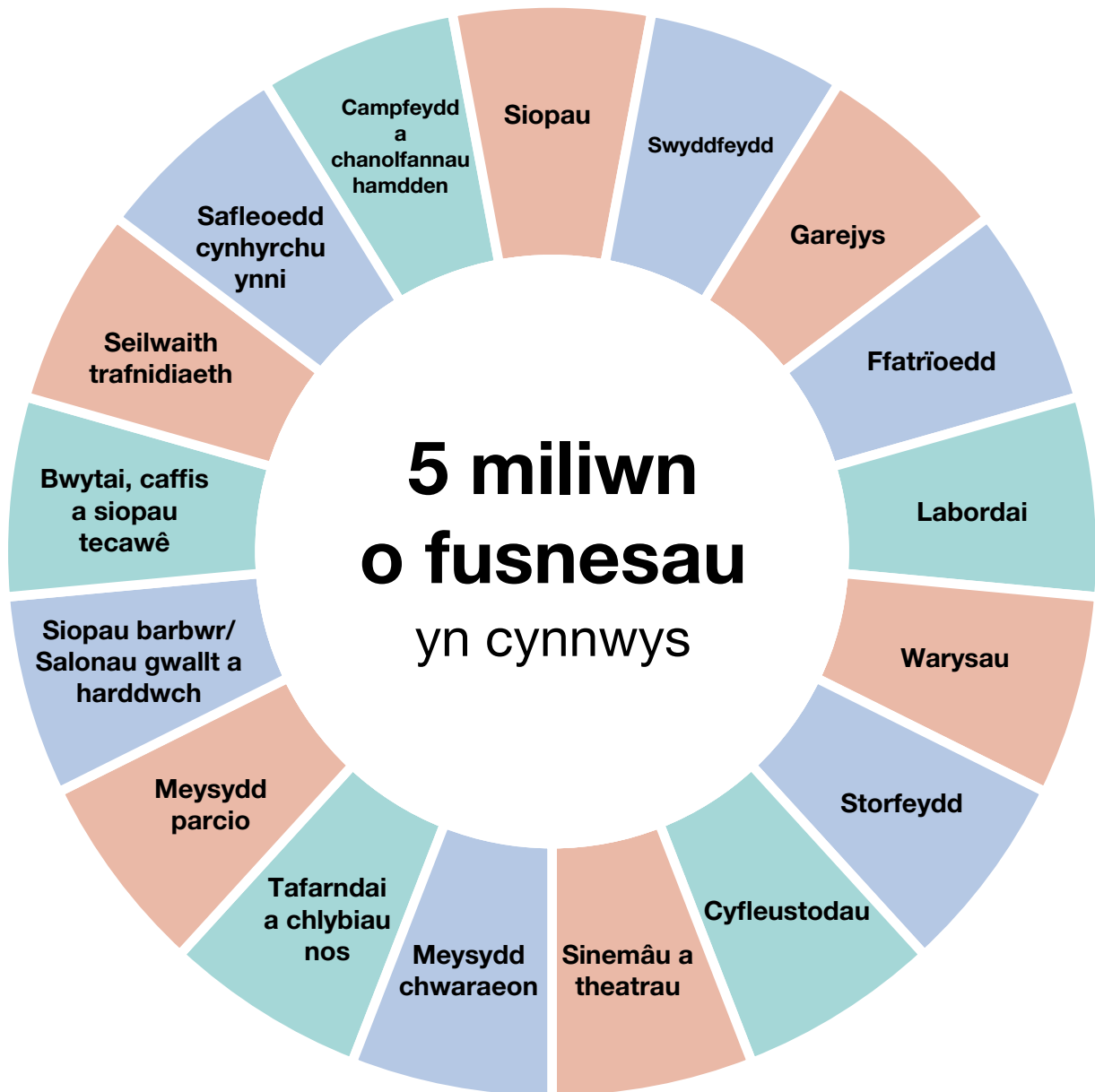
# Ein hymgynghoriad

<b>Pwy ydyn ni?</b>	Mae Comisiwn y Gyfraith yng Nghymru a Lloegr yn gorff annibynnol a sefydlwyd gan statud i wneud argymhellion i'r Llywodraeth i ddiwygio'r gyfraith yng Nghymru a Lloegr.
<b>Beth yw pwrpas hyn?</b>	(1) Yr hawl cynnig cyntaf (sydd yn Neddf Landlord a Thenant 1987) sydd, mewn nifer o achosion, yn ei gwneud yn ofynnol i landlord sy'n bwriadu gwerthu, rhoi prydles neu fel arall waredu ei fuddiant mewn bloc o fflatiau i drydydd parti, ei gynnig i'r lesddeiliaid preswyl yn gyntaf. (2) Darpariaeth gwrth-osgoi sydd yn Neddf Landlord a Thenant (Cyfamod) 1995, a all effeithio'n andwyol ar drafodion lesddaliad masnachol (fel aseiniadau a gwarantau) rhwng aelodau o'r un grŵp o gwmnïau ac o fewn partneriaethau.
<b>Beth rydyn ni'n ei wneud?</b>	Cynnal ymgynghoriad cyhoeddus ar ddiwygiadau wedi'u targedu i hwyluso trafodion lesddaliad masnachol. Yn benodol, rydyn ni'n ymgynghori ar: (1) a ddylid sbarduno'r hawl cynnig cyntaf i lesddeiliaid preswyl wrth roi prydles fasnachol mewn eiddo defnydd cymysg; ac (2) a ddylid caniatáu aseiniadau a gwarantau pan fyddant yn cynnwys aelodau o'r un grŵp o gwmnïau, partneriaethau a phartïon eraill sydd â chysylltiad agos.
<b>Pam rydyn ni'n ymgynghori?</b>	Rydyn ni'n chwilio am safbwyntiau ynghylch a oes angen newid y gyfraith. Mae ymgynghori yn hollbwysig i'n gwaith. Yn y pen draw, rydyn ni eisiau i unrhyw argymhellion a wnawn gael sylfaen dystiolaeth mor gryf â phosib.
<b>Wrth bwy rydyn ni eisiau clywed?</b>	Hoffem glywed wrth gynifer o randdeiliaid â phosib, gan gynnwys tenantiaid busnes, landlordiaid, grwpiau cynrychioliadol, gweithwyr eiddo proffesiynol, barnwyr, academyddion, ymchwilwyr a'r cyhoedd. Mae gennym ddi-ddordeb hefyd mewn clywed wrth lesddeiliaid preswyl a chyrrff cynrychioliadol, yn enwedig mewn perthynas â'n cynigion ynglŷn â'r hawl cynnig cyntaf.
<b>Ble alla i ddod o hyd i'r Papur Ymgynghori?</b>	Mae'r Papur Ymgynghori llawn ar gael ar ein gwefan: <a href="https://lawcom.gov.uk/project/commercial-leasehold">https://lawcom.gov.uk/project/commercial-leasehold</a> .
<b>Beth yw'r dyddiad cau?</b>	Y dyddiad cau ar gyfer ymatebion yw 16 Medi 2026.

<p><b>A oes ymgynghoriadau eraill?</b></p>	<p>Ar y cyd â'r ymgynghoriad hwn, rydyn ni'n cynnal ymgynghoriad arall ar ddiwygio diogelwch deiliadaeth i denantiaid busnes o dan Ddeddf Landlord a Tenant 1954. Mae'r ymgynghoriad hwnnw ar gael yn: <a href="https://lawcom.gov.uk/project/business-tenancies-the-right-to-renew">https://lawcom.gov.uk/project/business-tenancies-the-right-to-renew</a>.</p>
<p><b>Beth sy'n digwydd nesaf?</b></p>	<p>Ar ôl adolygu'r holl ymatebion, byddwn yn cyhoeddi ein hargymhellion ynghylch a ddylai'r gyfraith newid mewn adroddiad terfynol. Mater i'r Llywodraeth fydd penderfynu a ddylid gweithredu ein hargymhellion.</p>
<p><b>Sut i ymateb</b></p>	<p>Rydyn ni'n eich annog i gyflwyno eich ymateb i'r Papur Ymgynghori drwy ddefnyddio'r ffurflen ar-lein sydd ar gael yn: <a href="https://consult.justice.gov.uk/law-commission/commercial-leasehold-consultation">https://consult.justice.gov.uk/law-commission/commercial-leasehold-consultation</a>. Os yn bosib, defnyddiwch y dull hwn.</p> <p>Fel arall gallwch chi ymateb:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• drwy e-bost: <a href="mailto:BusinessTenancies@lawcommission.gov.uk">BusinessTenancies@lawcommission.gov.uk</a></li> <li>• drwy'r post: Business Tenancies Team, Law Commission, 1st Floor, 52 Queen Anne's Gate, London, SW1H 9AG</li> </ul> <p>Am fwy o wybodaeth ynglŷn â sut mae Comisiwn y Gyfraith yn cynnal ei ymgynghoriadau, a'n polisi ar gyfrinachedd ac ymatebion dienw, gweler tudalen ii o'r Papur Ymgynghori.</p>

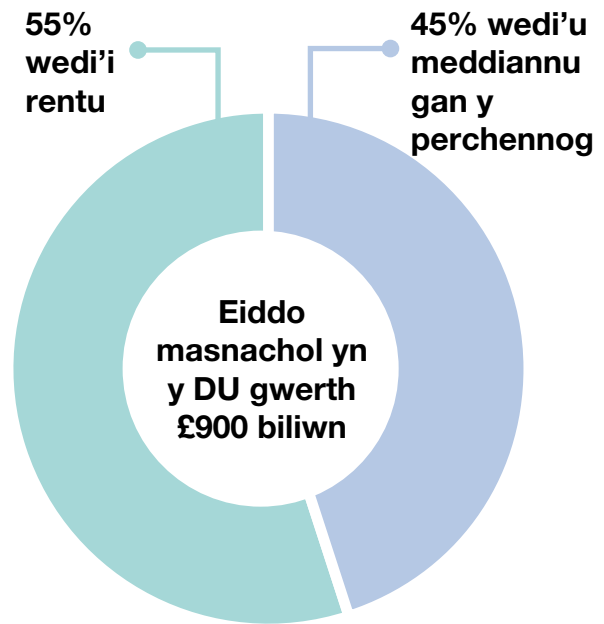
# Cyflwyniad

Mae tua 5 miliwn o fusnesau yng Nghymru a Lloegr. Mae rhai'n masnachu o gartref neu garej y perchennog, neu'n darparu gwasanaethau yn lleoliad busnes y cwsmer. Ond, i lawer, bydd gan y busnes ei safle ei hun, er enghraifft siop ar stryd fawr, gweithdy ar ystâd ddiwydiannol, swyddfa yng nghanol dinas, neu warws wrth gyffordd traffordd. Mae rhai busnesau'n masnachu o un eiddo yn unig. Mae gan fusnesau eraill nifer o leoliadau maen nhw'n gweithredu ohonyn nhw.



Er bod rhai busnesau'n berchen ar rydd-ddaliad yr eiddo y maen nhw'n gweithredu ohonyn nhw, mae nifer yn meddiannu eu heiddo fel tenantiaid, a'u rhentu wrth landlord. Gall prydesu gynnig hyblygrwydd, lleihau gwariant cyfalaf, a chaniatáu i fusnesau addasu i amgylchiadau sy'n newid.

O ystyried maint y farchnad lesddaliadau masnachol, gall hyd yn oed aneffeithlonrwydd cymedrol yn y gyfraith greu costau cronol sylweddol o ran amser, cost ac ansicrwydd. Yn ogystal, mae ansicrwydd ynglŷn â dilysrwydd (neu ofynion cyfreithiol) trafodion arferol yn ddrwg i fusnesau, gan greu rhwystr rhag cynhyrchiant a thwf.



## Ein prosiect

Mae'r prosiect hwn yn archwilio materion penodol sy'n effeithio ar drafodion lesddaliadau masnachol sy'n deillio o ddau ddarn o ddeddfwriaeth:

**Yr hawl cynnig cyntaf o dan Ran 1 o Ddeddf Landlord a Tenant 1987 (“Deddf 1987”):** lle mae landlord yn bwriadu gwaredu ei fuddiant cyfan neu ran ohono mewn bloc o fflatiau – er enghraifft, drwy werthu ei fuddiant rhydd-ddaliadol, neu roi prydles ar y rhannau dibreswyl – mae'n aml o dan rwymedigaeth i roi'r opsiwn i lesddeiliaid preswyl brynu'r buddiant cyn ei waredu i drydydd parti. Mae hyn yn cael ei alw'n “hawl cynnig cyntaf”. Rydyn ni wedi clywed y gallai'r hawl cynnig cyntaf fod yn gweithredu'n amhriodol mewn datblygiadau lle ceir cyfuniad o eiddo preswyl a masnachol.

### **Deddf Landlord a Tenant (Cyfamodau)**

**1995 (“Deddf 1995”):** ar ôl i brydles gael ei rhoi gall y landlord neu'r tenant drosglwyddo – neu aseinio – eu buddiant ynddi, er enghraifft gallai tenant sy'n berchen ar siop werthu ei fuddiant yn y brydles i siopwr arall. Y prif reswm dros gyflwyno Deddf 1995 oedd osgoi gweld parti gwreiddiol prydles, yn enwedig tenant, yn cael ei rwympo i'w thelerau ar ôl aseinio ei fuddiant. Wrth wneud hynny, cywirodd Deddf 1995 annhegwch yn y gyfraith a oedd yn bodoli ar y pryd. Serch hynny, rydyn ni'n deall bod darpariaethau yn Neddf 1995 yn achosi problemau ymarferol diangen mewn trefniadau sy'n bwysig ac yn synhwyrrol yn fasnachol.





## Cwmpas ein prosiect

Mae Deddf 1995 yn berthnasol i lawer o fathau o brydlesi, gan gynnwys prydlesi preswyl a masnachol, a bwriad yr hawl cynnig cyntaf yn Neddf 1987 yw bod o fudd i lesddeiliaid preswyl. Serch hynny, mae ein prosiect yn canolbwyntio ar weithrediad ac effaith y Deddfau hyn yng nghyd-destun lesddaliadau masnachol yn unig. Rydyn ni'n ymwybodol bod problemau a phryderon o hyd ynglŷn â Deddf 1987 a Deddf 1995 naill ai'n gyffredinol, neu'n benodol ym maes lesddaliadau preswyl, nad ydym yn ymgynghori arno. Mae hyn yn anochel o ystyried cwmpas y prosiect hwn.

**Mae'n rhan bwysig o'n gwaith nad ydym yn effeithio'n andwyol ar lesddeiliaid preswyl yn sgil unrhyw argymhellion a wnawn.**

Mae'r prosiect yn dechnegol ac wedi'i dargedu. Nid yw'n anelu at ddiwygio cyfraith lesddaliadau masnachol yn llwyr, ac nid yw'n cwestiynu'r amcanion polisi sylfaenol sy'n sail i'r naill Ddeddf na'r llall. Yn hytrach, mae'n ystyried a oes agweddau penodol ar y cyfundrefnau hyn yn gweithredu fel y bwriadwyd o ran trafodion lesddaliadau masnachol, neu a ydynt yn creu goblygiadau anfwriadol, ansicrwydd, oedi a chost.



## Perthynas â mathau eraill o waith Comisiwn y Gyfraith

Mae'r prosiect hwn yn rhedeg ochr yn ochr â phrosiect Tenantiaethau Busnes Comisiwn y Gyfraith. Mae'r prosiect Tenantiaethau Busnes yn canolbwyntio ar Ran 2 o Ddeddf Landlord a Thenant 1954 ("Deddf 1954"), sy'n rhoi "diogelwch deiliadaeth" i denantiaid busnes - yr hawl i adnewyddu eu tenantiaethau pan fyddent fel arall yn dod i ben (yn amodol ar landlordiaid a thenantiaid yn cytuno na ddylai'r hawl fod yn berthnasol). Fe wnaethom gyhoeddi'r papur ymgynghori cyntaf ar y prosiect hwnnw ym mis Tachwedd 2024 ac yn ddiweddar, cyhoeddwyd ail bapur ymgynghori, sydd ar gael, ynghyd â chrynodeb, yn <https://lawcom.gov.uk/project/business-tenancies-the-right-to-renew>.

Mae'r ddau brosiect yn rhannu'r amcan o wella cyfraith lesddaliadau masnachol ac maen nhw'n cael eu datblygu ar y cyd, gyda'r bwriad y bydd ein hargymhellion terfynol yn cael eu cyflwyno gyda'i gilydd.

Pan fyddwn yn cyfeirio at y Papur Ymgynghori yn y Crynodeb hwn, mae'n cyfeirio at y Papur Ymgynghori "Lesddaliad Masnachol: goresgyn rhwystrau rhag trafodion".

# Ein hymgyngghoriad

Rydyn ni wedi cyhoeddi Papur Ymgynghori manwl (ar gael yn <https://lawcom.gov.uk/project/commercial-leasehold>) sy'n gofyn cwestiynau ac yn gwneud cynigion dros dro i ddiwygio'r gyfraith, a fydd, yn ein barn ni, o fudd i'r maes lesddaliadau masnachol. Mae'r Crynodeb hwn yn nodi, ar lefel uchel, trosolwg o'r cynigion dros dro allweddol. Yn y Crynodeb hwn, rydyn ni'n cynnwys croesyfeiriadau at benodau'r Papur Ymgynghori llawn ac at rai cwestiynau ymgynghori allweddol i helpu ymgynghoreion i lywio rhwng y ddogfen hon a'r un honno. Cyn ymateb, caiff ymgynghoreion eu hannog i ddarllen ein Papur Ymgynghori llawn, neu'r rhannu perthnasol ohono. Rydyn ni'n gwahodd ymgynghoreion i ymateb i'r holl gwestiynau yn y Papur Ymgynghori llawn, neu gymaint ag y gallant. Mae ein gwaith yn elwa o glywed wrth amrywiaeth mor eang â phosib o safbwyntiau a phrofiadau, ac rydyn ni'n croesawu derbyn cymaint neu gyn lleied o wybodaeth ag y mae ymgynghoreion yn teimlo y gallant ei chyfrannu.

## Effaith

Rydyn ni'n awyddus i glywed a ydyn ni wedi mynd i'r afael â'r materion (o ystyried cwmpas y prosiect a eglurwyd uchod) sydd angen eu taclo fwyaf drwy ddiwygio'r gyfraith o safbwynt y gyfraith lesddaliadau masnachol.

Rydyn ni hefyd yn gofyn i ymgynghoreion roi eu barn a'u tystiolaeth i ni ar effeithiau posib ein cynigion dros dro a goblygiadau'r diwygiadau posib. Gallai hyn gynnwys yr effaith ariannol ond gallai hefyd gynnwys effeithiau eraill nad yw'n hawdd rhoi gwerth ariannol arnyn nhw, fel effaith amgylcheddol neu newidiadau yn ymddygiad y farchnad.

O ystyried cwmpas ein gwaith, rydyn ni wedi bod yn ofalus i beidio â gwneud cynigion dros dro a allai achosi effaith andwyol ar lesddeiliaid preswyl neu'r farchnad lesddaliadau preswyl. Serch hynny, rydyn ni'n awyddus i glywed barn yr ymgynghoreion am hynny.

(Gweler **Cwestiwn Ymgynghori 1**, **Cwestiwn Ymgynghori 2** a **Chwestiwn Ymgynghori 4**.)

## Y gyfraith yng Nghymru

Mae ein hymgyngghoriad yn cwmpasu'r gyfraith yng Nghymru a Lloegr. O dan Ddeddf Llywodraeth Cymru 2006, mae'r pŵer i newid y gyfraith yng Nghymru wedi'i "ddatganoli" a'i arfer gan y Senedd (Senedd Cymru), oni bai bod pwnc wedi'i "gadw yn ôl" i Senedd y DU. Nid yw'n glir a fyddai unrhyw ddiwygiadau i Ddeddf 1987 a Deddf 1995 yn cael eu datganoli i Gymru. Serch hynny, rydyn ni eisiau ymgynghori â rhanddeiliaid yng Nghymru yn benodol ynglŷn â diwygio Deddf 1987 a Deddf 1995.

Rydyn ni'n gwahodd ymgynghoreion i ddweud wrthym am unrhyw ystyriaethau neu brofiadau penodol yng Nghymru, y mae ymgynghoreion yn credu sy'n berthnasol i ddiwygiadau posib i Ddeddf 1987 a Deddf 1995 fel y nodir yn y Papur Ymgynghori.

(Gweler **Cwestiwn Ymgynghori 3**.)



# Yr hawl cynnig cyntaf sydd wedi'i gynnwys yn Neddf 1987

Mae Pennod 2 o'r Papur Ymgynghori yn amlinellu dadansoddiad manwl o'r hawl cynnig cyntaf a'r ffordd y gall weithiau effeithio'n andwyol ar ddatblygiadau defnydd cymysg a thrafodion lesddaliadau masnachol.

## Diffiniadau allweddol

- **gwaredu:** creu neu drosglwyddo buddiant mewn tir sy'n cynnwys rhoi prydles a gwerthu rhydd-ddaliad.
- **eiddo (neu ddatblygiadau) defnydd cymysg:** eiddo (neu ddatblygiadau) sy'n cael eu defnyddio at ddibenion preswyl a masnachol. Er enghraifft, datblygiad gydag unedau manwerthu ar y llawr gwaelod a fflatiau preswyl uwchben.
- **tenant cymwys:** tenant fflat o dan denantiaeth (nad yw'n denantiaeth eithriedig o dan adran 3 o Ddeddf 1987). Ni fydd hawl cynnig cyntaf gan bob tenant cymwys. Mae gofynion eraill sy'n cynnwys (a) rhaid i'r tenantiaid cymwys, rhyngddynt, fod yn berchen ar ddau fflat o leiaf yn yr eiddo, a (b) rhaid i nifer y fflatiau sydd gan y tenantiaid hynny fod yn fwy na 50% o'r fflatiau yn yr eiddo.
- **gwarediad perthnasol:** gwarediad gan landlord (o dan adran 4 o Ddeddf 1987) y mae Deddf 1987 yn berthnasol iddo ac a fydd yn sbarduno'r hawl cynnig cyntaf.
- **hawl cynnig cyntaf:** hawl a roddir i rai lesddeiliaid preswyl (gweler y diffiniad o denantiaid cymwys) gan Ddeddf 1987. Pan fydd landlord yn bwriadu gwneud gwarediad perthnasol, mae'n ofynnol iddo gynnig yr hawl i'r lesddeiliaid preswyl brynu'r buddiant, cyn ei waredu i drydydd parti.

## Cefndir hawl cynnig cyntaf

Cyflwynwyd yr hawl cynnig cyntaf ar adeg pan oedd y dirwedd lesddaliadau preswyl yn wahanol iawn. Roedd yn rhagddyddio cyflwyno hawliau eraill i lesddeiliaid, gan gynnwys rhyddfrenio ar y cyd a'r hawl i reoli, y mae'r ddau bellach yn cynnig mecanweithiau mwy uniongyrchol i lesddeiliaid preswyl brynu perchnogaeth neu reolaeth dros eu hadeiladau. Cyhoeddwyd cyfres o adroddiadau yn 2020 mewn perthynas â'r ddwy gyfundrefn hyn, yn ogystal â'r gyfundrefn cyfunddaliad.

Yn ogystal, mae natur datblygiad preswyl wedi esblygu ers cyflwyno'r hawl cynnig cyntaf. Er enghraifft, mae datblygiadau defnydd cymysg wedi dod yn fwyfwy cyffredin.

## Y gyfraith bresennol

Er mwyn i'r hawl cynnig cyntaf godi, rhaid bodloni gofynion penodol. Mae'r gofynion hyn yn ymwneud â natur yr eiddo, a oes digon o "denantiaid cymwys", hunaniaeth y landlord, a'r math o warediad y mae'r landlord yn bwriadu ei wneud. Er enghraifft, nid yw rhoi prydles ar gyfer un fflat yn sbarduno'r hawl cynnig cyntaf.

Pan gaiff yr hawl cynnig cyntaf ei sbarduno, rhaid i landlordiaid gydymffurfio â gofynion gweithdrefnol manwl a nodir yn Neddf 1987, gan gynnwys cyflwyno hysbysiadau cynnig i'r lesddeiliaid. Yna mae gan y lesddeiliaid yr hawl i brynu'r buddiant y mae'r landlord yn bwriadu ei waredu.

Mae goblygiadau peidio â chydymffurfio â'r hawl cynnig cyntaf yn ddifrifol. Os nad yw landlordiaid yn cydymffurfio (ac nad oes ganddynt esgus rhesymol), maen nhw'n cyflawni trosedd. Yn ogystal, rhoddir amryw o hawliau i lesddeiliaid sy'n eu galluogi i ymchwilio i warediad, ac o bosib, i'w ddatrys.

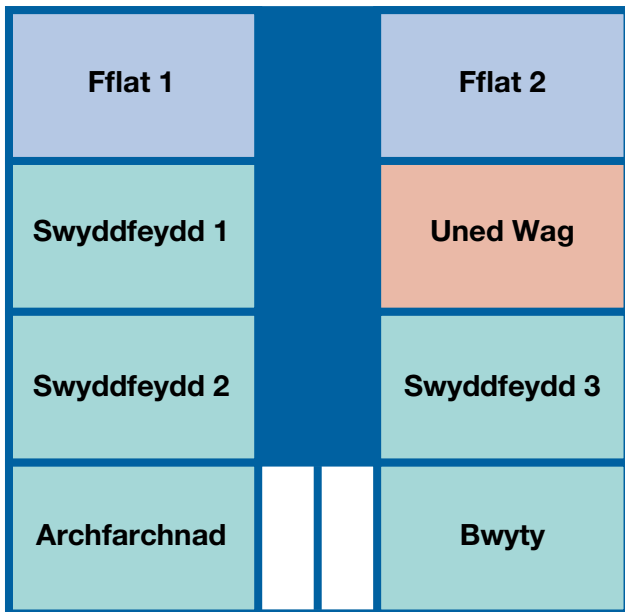


## Y broblem gyda gwaredu unedau masnachol mewn eiddo defnydd cymysg.

Nid yw'r hawl cynnig cyntaf yn berthnasol i eiddo a ddefnyddir at ddibenion masnachol yn unig. Ar ben hynny, lle mae eiddo yn cynnwys gofod masnachol gan fwyaf (gyda rhai fflatiau preswyl), ni fydd yr hawl cynnig cyntaf yn berthnasol fel arfer. Mae hynny oherwydd nad yw'r hawl cynnig cyntaf yn berthnasol lle mae dros 50% o arwynebedd llawr yr eiddo yn cael ei feddiannu at ddibenion di-breswyl, a elwir gennym yn "Rheol 50%".

Yn Adeilad A isod, mae'r Rheol 50% yn golygu nad yw'r hawl cynnig cyntaf yn berthnasol. Felly mae'r landlord yn rhydd, er enghraifft, i roi prydles fasnachol ar yr Uned Wag yn yr eiddo heb ei chynnig i'r lesddeiliaid preswyl yn gyntaf.

### Adeilad A



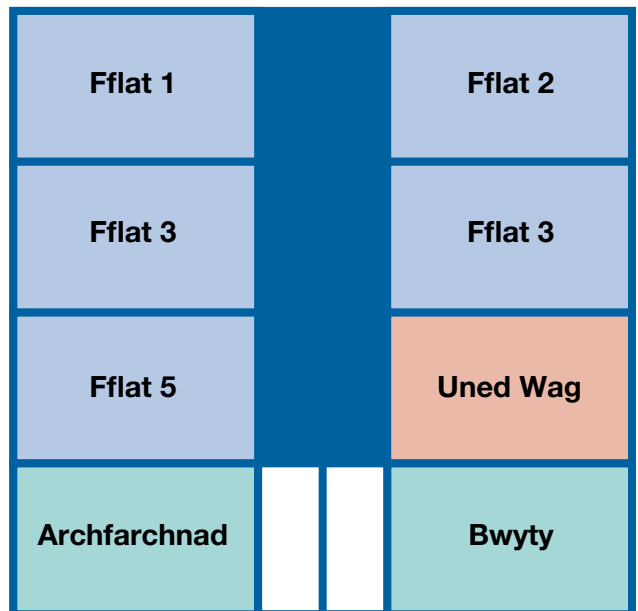
Serch hynny, lle mae eiddo'n cynnwys gofod preswyl gan fwyaf (gyda llai o unedau masnachol, er enghraifft), a chan dybio bod holl ofynion eraill Deddf 1987 yn cael eu bodloni, ein barn ni yw bod yr hawl cynnig cyntaf yn debygol o fod yn berthnasol i roi prydles ar gyfer gofod masnachol (h.y. di-breswyl).

Yn Adeilad B isod, nid yw'r Rheol 50% yn berthnasol. Felly, ni all y landlord roi prydles fasnachol ar yr Uned Wag heb ei chynnig i'r lesddeiliaid preswyl yn gyntaf.

Rydyn ni'n deall y gall effaith y gyfraith bresennol fod yn fwy cymhleth wrth ddatblygu eiddo defnydd cymysg a chostau, oedi a risgiau mewn trafodion a allai fod yn syml fel arall.

Nid ydym yn ymwybodol bod lesddeiliaid preswyl yn awyddus i arfer yr hawl cynnig cyntaf yn yr amgylchiadau a ddisgrifir uchod. Ar ben hynny, credwn ei bod yn annhebygol bod y Senedd wedi bwriadu'n fwriadol i'r hawl cynnig cyntaf fod yn berthnasol i roi prydles fasnachol mewn eiddo defnydd cymysg.

### Adeilad B



## Ein cynnig dros dro a chwestiynau ymgynghori

Dros dro, rydyn ni'n argymell na ddylai rhoi prydles ar ran o'r eiddo a ddefnyddir (neu a fydd yn cael ei ddefnyddio) yn gyfan gwbl at ddibenion di-breswyl sbarduno'r hawl cynnig cyntaf.

Mae'r cynnig hwn yn amodol ar eithriad cyfyngedig ar gyfer ardaloedd a rennir gan lesddeiliaid preswyl sy'n ategol i'w defnydd preswyl.

(Gweler **Cwestiwn Ymgynghori 5**.)

## Diogelu hawliau lesddeiliaid preswyl

Mae ein cynnig dros dro wedi'i gyfyngu i roi lesddaliadau sy'n gyfan gwbl ddibreswyl. Fe'i cynlluniwyd i gadw'r amddiffyniad craidd y mae'r hawl cynnig cyntaf yn ei roi i lesddeiliaid preswyl, gan ei atal rhag bod yn berthnasol i drafodion sy'n annhebygol o fod o fudd iddynt ac a allai, yn lle hynny, ymyrryd â threfniadau masnachol dymunol.



# Hwyluso trafodion masnachol a Deddf 1995

Mae Penodau 3, 4 a 5 o'r Papur Ymgynghori yn amlinellu dadansoddiad manwl o Ddeddf 1995 a rhai o'r heriau mewn perthynas â thrafodion masnachol.

## Diffiniadau allweddol

- **aseinai:** y person sy'n prynu'r eiddo sy'n cael ei aseinio. Cyfeirir ato hefyd fel y "tenant sy'n dod i mewn" isod.
- **aseiniad:** trosglwyddo eiddo (fel prydles) o un person (yr aseiniwr) i berson arall (yr aseinai).
- **aseiniwr:** y person sy'n trosglwyddo'r eiddo sy'n cael ei aseinio. Cyfeirir ato hefyd fel y "tenant sy'n gadael" isod.
- **cytundeb gwarant awdurdodedig (AGA):** math arbennig o warant sy'n bodloni gofynion a nodir yn Neddf 1995. Mae'n ei gwneud yn ofynnol i'r aseiniwr warantu perfformiad, gan ei aseinai uniongyrchol (ond nid aseinai'r dyfodol), o'r rhwymedigaethau yn y brydles.
- **gwarantwr:** person sy'n addo cyflawni rhwymedigaethau tenant o dan y brydles os yw'r tenant yn methu â gwneud hynny.

## Nodweddion allweddol Deddf 1995

Pan fydd tenant (y "tenant sy'n gadael") yn aseinio prydles i denant newydd (y "tenant sy'n dod i mewn"), mae'n nodwedd ganolog o Ddeddf 1995 fod y tenant sy'n gadael yn cael ei ryddhau'n awtomatig rhag atebolrwydd am y rhwymedigaethau sy'n ddyledus i'r landlord o dan y brydles. (Nid yw darpariaethau allweddol Deddf 1995 yn berthnasol i brydlesi a roddwyd cyn i Ddeddf 1995 ddod i rym).

Mae Deddf 1995 hefyd yn darparu, pan fydd tenant sy'n gadael yn cael ei ryddhau, bod unrhyw warantwr i'r tenant hwnnw yn cael ei ryddhau i'r un graddau.

Y prif eithriad i ryddhau tenant sy'n gadael yn awtomatig yw'r cytundeb gwarant awdurdodedig. Mae cytundeb gwarant awdurdodedig yn ei gwneud yn ofynnol i'r tenant sy'n gadael warantu'r broses o gyflawni rhwymedigaethau'r tenant yn y brydles gan y tenant sy'n dod i mewn. Os bydd y tenant sy'n dod i mewn yn torri'r rhwymedigaethau hynny, gall y tenant sy'n gadael fod yn atebol am y toriad hwnnw o dan y cytundeb gwarant awdurdodedig. Yn dibynnu ar delerau'r brydles, gall landlord, wrth roi caniatâd i aseinio prydles, ei gwneud yn ofynnol i'r tenant sy'n gadael ymrwymo i gytundeb gwarant awdurdodedig.

Mae cytundebau gwarant awdurdodedig yn amodol ar gyfyngiadau llym. Dim ond rhwymedigaethau ei aseinai uniongyrchol ei hun y gall tenant sy'n gadael eu gwarantu, a hynny dim ond cyhyd ag y bydd yr aseinai hwnnw'n parhau i fod yn denant. Mae hyn yn golygu na ellir defnyddio cytundebau gwarant awdurdodedig i osod atebolrwydd ar denant sy'n gadael mewn perthynas ag aseinai'r dyfodol. Yn hanfodol, cytundebau gwarant awdurdodedig yw'r unig ffordd y gall tenant sy'n gadael barhau i fod yn atebol am gyflawni cyfamodau tenant y dyfodol o dan brydles.

Mae Deddf 1995 yn cynnwys darpariaeth a ddrafftwyd yn eang – a elwir yn ddarpariaeth gwrth-osgoi – sy'n achosi i unrhyw gytundeb fod yn aneffeithiol i'r graddau y mae'n eithrio, yn addasu, neu'n rhwystro gweithrediad egwyddorion sylfaenol Deddf



1995 sy'n llywodraethu rhyddhau tenant sy'n gadael a gwarantwr.

### **Deddf 1995 – problemau gyda'r gyfraith bresennol**

Mae'r ddarpariaeth gwrth-osgoi yn sail i weithrediad Deddf 1995. Mae'n bwysig sicrhau nad yw prif nod Deddf 1995 yn cael ei osgoi.

Serch hynny, mae rhanddeiliaid wedi dweud wrthym fod y ddarpariaeth gwrth-osgoi, a'i rhyngweithio ag elfennau eraill o Ddeddf 1995, yn rhwystro trefniadau sy'n synhwyrol yn fasnachol rhag cael eu gwneud, yn enwedig mewn trafodion sy'n cynnwys partïon sydd â chysylltiad agos. Er enghraifft, gall effeithio'n andwyol ar:

- aseiniadau a gwarantau o fewn grwpiau o gwmnïau;
- ad-drefnu o fewn partneriaethau; ac
- aseiniadau gan denant i'w warantwr.

### **Ein cynigion dros dro a chwestiynau ymgynghori**

Yn y Papur Ymgynghori, rydyn ni'n gofyn cwestiynau ac yn gwneud cynigion dros dro gyda'r nod o ddeall a mynd i'r afael â phroblemau gyda gweithrediad Deddf 1995.



Byddai ein cynigion dros dro yn caniatáu hyblygrwydd mewn amgylchiadau penodol, gan gynnal amcan sylfaenol Deddf 1995 o amddiffyn cyn-denantiaid a gwarantwyr rhag atebolrwydd parhaus.

### **Hwyluso trafodion sy'n cynnwys cwmnïau grŵp**

Rydyn ni'n argymhell dros dro y dylai Deddf 1995 hwyluso, yn hytrach na gwahardd, aseiniadau a gwarantau rhwng aelodau o'r un grŵp o gwmnïau (gweler **paragraff 4.138** o'r Papur Ymgynghori am restr o ba drafodion, yn ein barn ni, y dylid eu caniatáu o dan Ddeddf 1995). Byddai'r rheol hon yn berthnasol i (1) yr aseiniad a (2) unrhyw gytundeb i ymrwmo i'r aseiniad, ar yr amod bod y partïon perthnasol (ar yr adeg yr ymrwymir i bob un) yn aelodau o'r un grŵp o gwmnïau. Rydyn ni'n argymhell dros dro y dylai'r diffiniad o grŵp o gwmnïau fod yn seiliedig ar adran 42 o Ddeddf Landlord a Tenant 1954.

(Gweler **Cwestiwn Ymgynghori 6**, **Cwestiwn Ymgynghori 7** a **Chwestiwn Ymgynghori 8**.)

---

## Hwyluso trafodion sy'n cynnwys partneriaethau

Rydyn ni'n argymhell dros dro y dylai Deddf 1995 hwyluso (a bod yn glir ei bod yn hwyluso), yn hytrach na gwahardd, aseiniadau o fewn partneriaethau, lle mae'r partneriaid sy'n cynnwys yr aseinydd a'r aseinaid yn yr un bartneriaeth i raddau helaeth (gweler **paragraffau 4.183 a 4.184** o'r Papur Ymgynghori am restr o'r hyn rydyn ni'n ei argymhell ddylai fod yn drafodion partneriaeth y dylid eu caniatáu o dan Ddeddf 1995). Rydyn ni hefyd yn argymhell dros dro y dylid caniatáu gwarantau ailadroddus yn yr amgylchiadau hyn. Byddai gwarant ailadroddus yn golygu lle mae un person yn gweithredu fel gwarantwr ar gyfer y tenant sy'n gadael ac eto ar gyfer y tenant sy'n dod i mewn.

Rydyn ni'n ymgynghori ynghylch a yw'r hyblygrwydd cynyddol sy'n deillio o'r cynnig dros dro hwn yn peri risg i denantiaid a/neu warantwyr (yn enwedig y rhai nad ydynt yn cael cyngor) gael eu rhoi mewn sefyllfa waeth nag o dan y gyfraith bresennol.

(Gweler **Cwestiwn Ymgynghori 9** a **Chwestiwn Ymgynghori 10**.)

---

## Hwyluso trafodion sy'n ymwneud â phobl â pherthnasoedd busnes sylweddol eraill

Rydyn ni'n gofyn am farn ymgynghoreion ynghylch a yw Deddf 1995 yn cael effaith andwyol ar berthnasoedd busnes (y tu hwnt i'r rhai sy'n cynnwys cwmnïau grŵp a phartneriaethau) ac yn gofyn am dystiolaeth ar y mathau o berthnasoedd busnes, pa mor gyffredin ydynt yn y farchnad, a'r effaith a achosir iddynt gan Ddeddf 1995.

(Gweler **Cwestiwn Ymgynghori 11**.)

## Hwyluso aseiniadau i warantwyr

Rydyn ni'n argymhell dros dro, lle mae rhwymedigaethau tenant o dan brydles wedi'u gwarantu gan warantwr, y dylai Deddf 1995 hwyluso, yn hytrach na gwahardd, y broses o aseinio'r brydles gan y tenant i'r gwarantwr. Dim ond i'r aseiniad ei hun y byddai'r cynnig hwn yn berthnasol. Er mwyn osgoi tanseilio un o brif amcanion Deddf 1995, ni fyddai'n caniatáu i bartïon gytuno ymlaen llaw y bydd y gwarantwr yn cymryd aseiniad o'r brydles.

(Gweler **Cwestiwn Ymgynghori 12**.)





## Deddf 1995 – materion eraill

Mae prif agweddau Deddf 1995 rydyn ni'n ymwybodol eu bod yn achosi problemau mewn trafodion lesddaliadau masnachol yn ymwneud ag effaith y ddarpariaeth gwrthosgoi a'i rhyngweithio â darpariaethau eraill yn Neddf 1995.

Mae Pennod 5 o'r Papur Ymgynghori yn ystyried rhai materion eraill o fewn Deddf 1995 a allai fod yn broblematig. Mae'r materion rydyn ni'n eu hystyried yn ymwneud â: lesddaliadau cydredol, cyfamodau â chwmnïau rheoli, cytundebau ar gyfer lesddaliadau, y bwlch cofrestru a chyfyngiadau daearyddol ar gyflwyno hysbysiadau o dan Ddeddf 1995.

Nid ydym yn gwneud unrhyw gynigion i ddiwygio Deddf 1995 mewn perthynas â'r materion hyn, oherwydd nad ydynt, ar y cyfan, yn ymddangos eu bod yn achosi anawsterau sylweddol yn benodol (neu'n bennaf) ar gyfer trafodion lesddaliadau masnachol, neu oherwydd y gallai diwygio effeithio'n andwyol ar y sector lesddaliadau preswyl (sydd y tu hwnt i gwmpas ein prosiect). Serch hynny, rydyn ni'n gwahodd barn ymgynghoreion ar y materion hyn ac a oes unrhyw broblemau eraill gyda Deddf 1995 sy'n achosi anawsterau.

(Gweler **Cwestiwn Ymgynghori 13.**)

---

# Casgliadau

Rydyn ni'n eich annog i ddarllen y penodau llawn yn y Papur Ymgynghori ac i ymateb i bob un neu unrhyw un o'r cwestiynau yn y papur.

Mae dolenni i'r Papur Ymgynghori llawn a'r ffurflen ymateb ar-lein ar gael yn <https://lawcom.gov.uk/project/commercial-leasehold>.

Lluniau:

Clawr: iStock.com – Anna Savina

Tudalen 4: iStock.com – alvarez

Tudalen 5: iStock.com – George Standen

Tudalen 6: iStock.com – burnstuff2003, Joe Morris

Tudalen 7: iStock.com – benedek

Tudalen 9: stock.adobe.com – Sujid

Tudalen 11: iStock.com – South\_agency

Tudalen 13: stock.adobe.com – Kateryna, iStock.com – SolStock

Tudalen 14: stock.adobe.com – tashatuvango

Tudalen 15: iStock.com – Chunyip Wong

Tudalen 16: iStock.com – Aw Anonymous





