



Ein cyf/Our ref JJ/11192/21

Jack Sargeant AS  
Cadeirydd – Y Pwyllgor Deisebau

deisebau@senedd.cymru

22 Medi 2021

Annwyl Jack,

Mae'n bleser gennyf roi'r wybodaeth ddiweddaraf i chi am y materion a godwyd mewn perthynas â deiseb P-05-1129 – *Mae angen cymhwyso mesurau deddfwriaethol nawr i weithredu argymhellion Comisiwn y Gyfraith i ddiddymu Lesddaliad.*

Ers imi ysgrifennu atoch ar 1 Chwefror 2021, rydym wedi cyhoeddi ein [hymchwil i werthu a defnyddio lesddaliad yng Nghymru](#). Wedi hynny, gwnes gadarnhau yn fy [Natganiad Ysgrifenedig](#) ar 17 Mawrth, fod yr ymchwil yn ategu'r dystiolaeth arall yr oeddem eisoes wedi'i chasglu ynghylch yr heriau a'r annhegwch a all fodoli o fewn lesddaliadaeth. Ar ôl ystyried yr holl dystiolaeth, gallaf nodi fy mwriad ar gyfer bwrw ymlaen â diwygio lesddaliad yng Nghymru.

Yn gyntaf, o ran tai lesddaliad, yn 2018 gwnaethom weithredu'n gynnar i atal cyllid Cymorth i Brynu Cymru rhag cael ei ddefnyddio ar gyfer tai lesddaliad newydd diangen. Gwnaethom hefyd sicrhau cytundeb ehangach gan y diwydiant i roi'r gorau i adeiladu tai lesddaliad newydd yn rheolaidd. Rwy'n falch o ddweud bod y camau anneddfwriaethol hyn eisoes wedi cwtdogi'n sylweddol ar arferion gwael o ran gwerthu tai lesddaliad newydd. Yn ôl y data diweddaraf gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol, yn 2018 dim ond 2.6% o dai newydd oedd yn lesddaliadau, o'i gymharu ag 8.1% o dai newydd yn 2017: <https://www.ons.gov.uk/peoplepopulationandcommunity/housing/bulletins/leaseholdandfreeholdresidentialpropertytransactionsinenglandandwales/2018>.

Ni allai ein hymchwil nodi unrhyw fanteision i fod yn berchen ar dŷ lesddaliad, a chanfu fod lesddeiliaid tai a gymerodd ran yn yr ymchwil yn fwy anfodlon ar y cyfan na lesddeiliaid fflatiau. Yn wir, nododd yr ymchwil fod 'consensws cryf ynghylch dod â gwerthu tai lesddaliad i ben'. Daeth y [Grŵp Gorchwyl a Gorffen](#) annibynnol i'r un casgliad sef bod tai'n cael eu gwerthu fel lesddaliad 'heb unrhyw reswm y gellir ei gyfiawnhau' ac argymhellodd y dylai Llywodraeth Cymru 'ddeddfu i gyflwyno gwaharddiad ar y defnydd na ellir ei gyfiawnhau o lesddaliadau mewn tai newydd'.

Canolfan Cyswllt Cyntaf / First Point of Contact Centre:  
0300 0604400

Bae Caerdydd • Cardiff Bay  
Caerdydd • Cardiff  
CF99 1SN

[Gohebiaeth.Julie.James@llyw.cymru](mailto:Gohebiaeth.Julie.James@llyw.cymru)  
[Correspondence.Julie.James@gov.Wales](mailto:Correspondence.Julie.James@gov.Wales)

Rydym yn croesawu derbyn gohebiaeth yn Gymraeg. Byddwn yn ateb gohebiaeth a dderbynnir yn Gymraeg yn Gymraeg ac ni fydd gohebu yn Gymraeg yn arwain at oedi.

We welcome receiving correspondence in Welsh. Any correspondence received in Welsh will be answered in Welsh and corresponding in Welsh will not lead to a delay in responding.

O ganlyniad, credaf fod achos cryf dros gyflwyno gwaharddiad statudol ar ddefnyddio lesddaliad yn ddiangen fel deiliadaeth ar gyfer tai yng Nghymru. I nodi tair enghraifft yn unig o'r problemau a godwyd mae materion fel cam-werthu, cynyddu rhenti tir a darparu gwybodaeth gamarweiniol i lesddeiliaid ynghylch prynu eu rhydd-ddaliadau. Rwy'n pryderu ei bod yn ymddangos mai dim ond er mwyn manteisio ar lesddeiliaid preswyl er budd ariannol y rhydd-ddeiliaid y bwriedir arferion o'r fath, yn hytrach nag at unrhyw ddiben defnyddiol.

O ran adroddiadau Comisiwn y Gyfraith ar Ryddfrenio, yr Hawl i Reoli ac Adfywio Cyfunddaliad, mae'r rhain yn nodi cynigion pellgyrhaeddol ar gyfer diwygio cyfraith lesddaliad ac ar gyfer annog cyfunddaliad fel model amgen ymarferol i lesddaliad ar gyfer perchnogaeth fflatiau. Mae'r cynigion hyn wedi'u derbyn yn gyffredinol gan Lywodraeth Cymru ac fe'u hadlewyrchir yn ein [Rhaflen Lywodraethu](#) newydd.

Yn fy natganiad ar 17 Mawrth, nodais fy mod yn ffafrio dull gweithredu ar y cyd rhwng Cymru a Lloegr ar gyfer rhoi diwygiadau arfaethedig Comisiwn y Gyfraith ar waith, yn enwedig gan y bydd hyn yn ei gwneud yn bosibl rhoi'r diwygiadau ar waith ynghynt yng Nghymru. Mae cynnydd da yn cael ei wneud a chyflwynwyd y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir) (<https://bills.parliament.uk/bills/2864>), sy'n cynrychioli'r cyntaf o'r diwygiadau deddfwriaethol, yn San Steffan ar 12 Mai. Mae'r Bil yn gwneud cynigion i gyfyngu rhenti tir ar bob prydles newydd yng Nghymru a Lloegr i rent hedyn pupur, gan olygu na fydd i renti tir unrhyw werth ariannol yn ymarferol.

Mae Llywodraeth y DU yn bwriadu cyflwyno pecyn pellach o ddiwygiadau deddfwriaethol, gan gynnwys y rhai sy'n deddfu ar argymhellion eraill sy'n deillio o waith Comisiwn y Gyfraith, yn ddiweddarach yn ystod tymor Senedd bresennol San Steffan. Rydym yn gweithio gyda Llywodraeth y DU i sicrhau y bydd y diwygiadau hyn yn bodloni anghenion Cymru i'r un graddau. Er nad yw'r ddeddfwriaeth wedi'i drafftio eto, rhagwelir y bydd cynigion Comisiwn y Gyfraith i adfywio cyfunddaliadau yn hawlio lle amlwg.

Ym mis Mai, sefydlodd Llywodraeth y DU [Gyngor Cyfunddaliad](#) - grŵp arbenigol y mae Llywodraeth Cymru hefyd yn ymwneud ag ef - i helpu i sicrhau bod cyfunddaliad yn cael ei ddefnyddio'n eang fel dewis amgen cadarnhaol yn lle lesddaliad. Prif nod y Cyngor yw cynghori ar roi cyfundrefn gyfunddaliad ddiwygiedig ar waith a chynnig atebion i baratoi perchnogion tai a'r farchnad ar gyfer trefn gyfunddaliad ar raddfa eang ar gyfer fflatiau newydd. Yn ogystal, mae cynigion Comisiwn y Gyfraith yn cael eu hystyried ar gyfer diwygio sut y gall lesddaliadau presennol droi'n gyfunddaliadau. Y nod cyffredinol yw ymestyn manteision perchnogaeth rhydd-ddaliad i berchnogion fflatiau lle bo hynny'n bosibl.

Mae'n annhebyg y bydd y cynigion yn arwain at ddiddymu lesddaliad yn gyfan gwbl, gan ei bod yn bosibl mewn rhai eithriadau cyfyngedig mai opsiwn lesddaliad yw'r model mwyaf addas neu'r unig fodel ymarferol sydd ar gael. Fodd bynnag, rwy'n rhagweld, pan gyflwynir y diwygiadau hyn, mai ychydig iawn o dai neu fflatiau "newydd" a welwn â phrydles. Yn ogystal, er y bydd cynigion Comisiwn y Gyfraith ar gyfer gwella rhyddfrenio, yr hawl i reoli, a newid i gyfunddaliad, hefyd yn helpu lesddeiliaid presennol, yn enwedig y rhai mewn blociau o fflatiau sy'n dymuno arfer eu hawliau, nid wyf yn rhagweld y bydd lesddeiliaid presennol yn cael eu gorfodi i newid i gyfunddaliad yn groes i'w hewylllys fel grŵp ar hyn o bryd.

Er fy mod yn deall yr awydd i ddeddfu ar unwaith, mae'n bwysig bod unrhyw ddiwygio deddfwriaethol ar y fath raddfa, sydd mor arwyddocaol a chymhleth yn cael ei ystyried a'i gynllunio'n ofalus. Serch hynny, hyderaf fy mod wedi gallu eich sicrhau bod gwaith sylweddol ar y gweill gyda'r bwriad o gyflwyno diwygiadau cyn gynted ag y bo'n ymarferol.

Yn gywir,



**Julie James AS/MS**  
Y Gweinidog Newid Hinsawdd  
Minister for Climate Change