

Deiseb: Taliadau Ystâd

Y Pwyllgor Deisebau | 1 Tachwedd 2020
Petitions Committee | 1 November 2020

Cyfeirnod: SR20/0837-6

Rhif y ddeiseb: Deiseb P-06-1194

Teitl y ddeiseb: Deddfu i roi'r hawl i rydd-ddeiliaid mewn eiddo sydd newydd eu hadeiladu yr hawl i reoli eu hystadau eu hunain

Geiriad y ddeiseb: Mae Deddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002 yn rhoi'r hawl i lesddeiliaid gaffael swyddogaethau rheoli landlord drwy drosglwyddo i gwmni a sefydlir ganddynt. Nid yw'r hawl hwn yn gymwys i berchnogion rhydd ddeiliad ar ddatblygiadau newydd, sy'n gorfod talu tâl gwasanaeth i gwmni a benodir i reoli eu hystadau. O ganlyniad nid oes ganddynt unrhyw reolaeth dros swm eu tâl gwasanaeth na materion cynnal a chadw. Mae angen diwygio'r drefn er mwyn diogelu perchnogion tai rhag taliadau gormodol a rheolaeth wael.



1. Cefndir

Lle nad yw'r awdurdod lleol wedi mabwysiadu ardaloedd cyffredin – er enghraifft, ffyrdd, mannau agored a chyfleusterau chwarae – ar ystadau tai, gellir rhoi trefniadau preifat ar waith i sicrhau eu bod yn cael eu cynnal. Yn dilyn hynny, gall fod yn ofynnol i ddeiliaid tai wneud taliadau cyfnodol tuag at gynnal a chadw'r ardaloedd a'r chyfleusterau hynny. Yn aml, gelwir y taliadau hyn yn daliadau ystâd.

Bydd lesddalwyr yn talu'r ffioedd hyn trwy eu taliad gwasanaeth, a bydd rhydd-ddeiliaid yn ddarostyngedig i dâl rhent ystâd. Fodd bynnag, nid oes gan rydd-ddeiliaid yr un hawliau â lesddeiliaid i fynd i'r afael â phryderon sy'n ymwneud â'r taliadau hyn. Gall tenantiaid dalu'r costau hyn trwy eu rhent neu daliad gwasanaeth.

2. Camau gan Lywodraeth Cymru

Mae'r Rhaglen Lywodraethu yn cynnwys ymrwymiad i "sicrhau bod taliadau ystâd am fannau agored cyhoeddus a chyfleusterau cyhoeddus yn cael eu talu mewn ffordd sy'n deg."

Bu Llywodraeth Cymru'n ymgynghori ynghylch taliadau rheoli ystadau yn 2020. Cyhoeddwyd crynodeb o'r ymatebion i'r ymgynghoriad ar 30 Tachwedd 2020, ynghyd â datganiad ysgrifenedig i'r Senedd gan y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol ar y pryd. O ran y camau nesaf i Lywodraeth Cymru, mae crynodeb yr ymgynghoriad yn nodi fel a ganlyn:

Mae'n amlwg o'r dystiolaeth a ddarparwyd nad yw taliadau ystadau yn gweithio'n effeithiol i bawb o dan y trefniadau presennol. Felly, bydd y Gweinidog yn defnyddio'r dystiolaeth a gasglwyd i ystyried y meysydd lle mae angen newidiadau a'r opsiynau posibl a all fod ar gael er mwyn rhoi'r newidiadau hynny ar waith.

Megis dechrau proses o newid yw'r cam hwn, a chaiff unrhyw newidiadau a gynigir neu a ystyrir eu datblygu ar y cyd â'r diwydiant. Byddai unrhyw newidiadau hefyd yn destun ymgynghoriad ffurfiol arall a phroses o ymgysylltu â rhanddeiliaid, gan gynnig cyfle arall i roi adborth.

Mae'r Gweinidog Newid Hinsawdd wedi ysgrifennu at y Cadeirydd ac yn nodi bod yr ymgynghoriad wedi tynnu sylw at y "cwestiwn mwy sylfaenol" o ran sut y dylid talu am fannau a chyfleusterau agored cyhoeddus. Mae llythyr y Gweinidog yn nodi fel a ganlyn:

Mae'n rhaid ystyried y cwestiwn hwn yn ddwys a'i archwilio'n drylwyr, a bydd yn cymryd amser i ymdrin ag ef, er mwyn sicrhau nad oes gan y newidiadau arfaethedig unrhyw ganlyniadau nas bwriadwyd.

Mae llythyr y Gweinidog yn nodi ei bod eisoes wedi ymrwymo i roi hawliau cyfreithiol i rydd-ddeiliaid i herio cyhuddiadau annheg, ac mae'n tynnu sylw at ddeddfwriaeth y Senedd a San Steffan sydd â'r nod o fynd i'r afael â nifer o faterion sy'n berthnasol i'r ddeiseb hon. Mae hyn yn cynnwys cynigion i gyflwyno cynllun cofrestru a thrwyddedu a fyddai'n cwmpasu cwmnïau rheoli ystadau. At hynny, mae yna gynigion i roi hawliau tebyg i rydd-ddeiliaid â'r rheini sydd gan lesddeiliaid i herio rhesymoldeb taliadau ystâd, a'r gallu i benodi rheolwr newydd i reoli'r ddarpariaeth o wasanaethau a gwmpesir gan daliadau rhent ystâd.

3. Camau gan Senedd Cymru

Codwyd mater o ran taliadau ystâd ar sawl achlysur yn y Senedd.

Ar 14 Mawrth 2018, bu'r Senedd yn trafod [Cynnig Deddfwriaethol yr Aelodau](#) ar Gwmnïau Rheoli Ystadau. Roedd y cynnig – gan Hefin David AS – yn un am Fil ar gyfer rheoleiddio cwmnïau rheoli ystadau. Roedd y Bil arfaethedig i gynnwys, ymhlith pethau eraill, rhoi hawliau cyfatebol i rydd-ddeiliaid â'r rheini sydd gan lesddeiliaid, i herio rhesymoldeb taliadau. Wrth ymateb i'r ddadl, ymrwymodd y Gweinidog Tai ac Adfywio ar y pryd, Rebecca Evans, i sefydlu'r grŵp gorchwyl a gorffen i archwilio'r mater hwn, ymhlith eraill. Sefydlwyd y grŵp hwnnw ac yn dilyn hynny, cyhoeddodd ei adroddiad ym mis [Gorffennaf 2019](#).

Yn dilyn etholiad 2021, ar [15 Mehefin 2021](#), codwyd y mater ynghylch taliadau ystâd eto yn y Senedd gan Hefin David AS. Gofynnodd am ddatganiad gan y Gweinidog Newid Hinsawdd ar y mater. Wrth ymateb ar ran y llywodraeth, dywedodd Lesley Griffiths MS “... mae'r Gweinidog Newid Hinsawdd yn ystyried yr holl ddewisiadau sydd ar gael cyn dod i unrhyw benderfyniadau eraill.”

Mae deiseb arall i'r Senedd, [Lleihau'r dreth gyngor ar gyfer eiddo ar ystadau preifat](#), yn denu llofnodion ar hyn o bryd. Mae'r ddeiseb hon yn nodi, ar rai ystadau preifat, bod “yr holl gostau cynnal a chadw ar gyfer yr ardaloedd cymunedol yn cael eu talu gan berchnogion yr eiddo, a all fod yn lesddeiliaid neu'n rhydd-ddeiliaid.”

Gwneir pob ymdrech i sicrhau bod y wybodaeth yn y papur briffio hwn yn gywir adeg ei gyhoeddi. Dylai darllenwyr fod yn ymwybodol nad yw'r papurau briffio hyn yn cael eu diweddarau o reidrwydd na'u diwygio fel arall i adlewyrchu newidiadau dilynol.