



YMGYNGHORIAD YNGHYLCH YR HAWL I REOLI - Y PRIF FFEITHIAU

YR YMGYNGHORIAD YMA



Beth ydyn ni'n ei wneud?

Rydyn ni'n cynnal ymgynghoriad cyhoeddus ynghylch ein cynigion dros dro i ddiwygio'r drefn Hawl i Reoli.



Beth ydy ein nod?

Rydyn ni'n chwilio am safbwyntiau ynghylch ein cynigion dros dro i wneud y broses Hawl i Reoli yn symlach, yn gyflymach ac yn haws ei defnyddio, yn enwedig i lesddeiliaid. Bydd eich safbwyntiau'n cael eu hystyried yn ofalus pan fyddwn ni'n penderfynu ar ein hargymhellion terfynol.



Sut galla i gael gwybod mwy?

Rydyn ni wedi crynhoi ein cynigion mewn crynodeb 22 tudalen. Mae'r gyfraith bresennol, a'n cynigion dros dro i ddiwygio, wedi cael eu nodi'n llawn yn ein papur ymgynghori.



Beth ydy'r dyddiad cau?

Daw'r ymgynghoriad i ben ar 30 Ebrill 2019.



Beth fydd yn digwydd nesaf?

Ar ôl adolygu pob ymateb, byddwn yn penderfynu ar ein hargymhellion terfynol dros ddiwygio'r gyfraith, a byddwn yn cyhoeddi'r rheini mewn adroddiad.

BETH YDY HAWL I REOLI?

Mae Hawl i Reoli yn caniatáu i lesddeiliaid fflatiau ffurfio cwmni Hawl i Reoli a bod yn gyfrifol am reoli eu hadeilad yn lle eu landlord. Os bydd lesddeiliaid yn cael yr Hawl i Reoli, byddan nhw'n gyfrifol am y swyddogaethau rheoli sy'n ymwneud â gwasanaethau, trwsio, cynnal a chadw ac yswiriant. Mae Hawl i Reoli yn hawl "heb fai", y mae modd i lesddeiliaid ei harfer heb orfod profi bod eu landlord wedi cam-reoli.

BETH YDY'R PROBLEMAU GYDA HAWL I REOLI AR HYN O BRYD?

Mae rhanddeiliaid wedi dweud wrthym fod Hawl i Reoli:

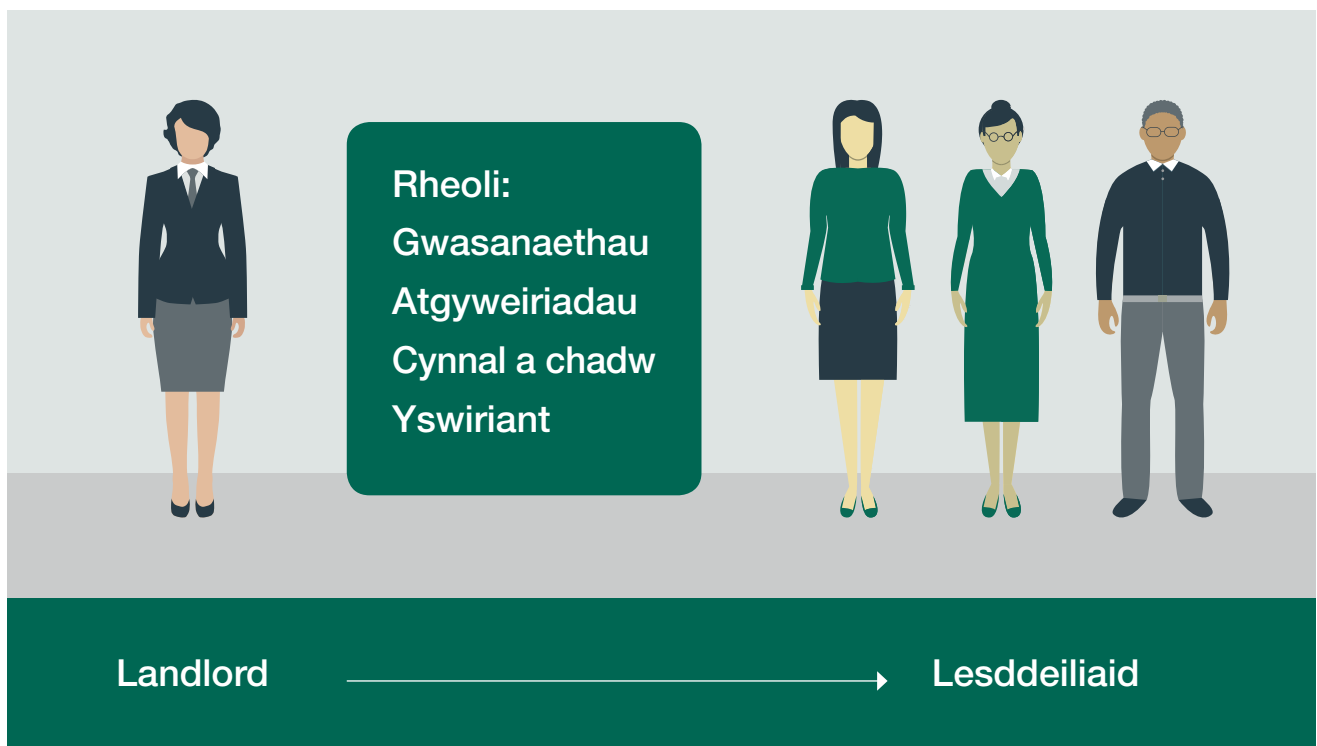
Yn rhy dechnegol – Mae gwallau bach wrth gydymffurfio â'r gofynion gweithdrefnol yn gallu arwain at gryn oedi, a hyd yn oed yn gallu rhwystro lesddeiliaid rhag cael yr Hawl i Reoli.

Yn rhy araf – Yn aml bydd oedi cyn i gwmnïau Hawl i Reoli gael yr wybodaeth sydd ei hangen er mwyn iddyn nhw reoli'r adeilad yn effeithiol, fel hanes yswiriant.

Yn rhy gyfyngedig – Ar hyn o bryd nid ydy Hawl i Reoli ar gael i berchnogion tai lesddaliadol, y rheini sydd eisiau Hawl i Reoli ar draws ystâd, a'r rheini y mae dros 25% o'u hadeilad yn ofod amhreswyl.

Yn rhy ansicr – Yn aml nid ydy cwmnïau Hawli i Reoli yn gwybod beth ydy hyd a lled y swyddogaethau rheoli maen nhw wedi dod yn gyfrifol amdanyn nhw, yn enwedig mewn perthynas ag eiddo sy'n cael ei rannu fel gerddi a meysydd parcio.

Yn rhy ddrud – Mae'n rhaid i'r lesddeiliaid dalu'r rhan fwyaf o gostau'r landlord.



SUT MAE MODD DATRYYS Y PROBLEMAU YMA?

Bwriad ein cynigion dros dro ydy gwneud Hawl i Reoli:

Yn haws ei defnyddio. Drwy:

- ymlacio'r meini prawf cymhwys, er mwyn i dai lesddaliadol, ac adeiladau sydd â dros 25% o'u gofod yn amhreswyl, fod yn gymwys ar gyfer yr hawl;
- caniatáu Hawl i Reoli sawl adeilad ar ystadau; a
- mynnu bod pob parti yn talu ei gostau ei hun mewn unrhyw achos tribiwnlys, ac edrych ar ddewisiadau ar gyfer costau'r landlord nad ydyn nhw'n rhai ymglyfreitha.



Yn symlach. Drwy:

- leihau nifer yr hysbysladau mae'n rhaid i lesddeiliaid eu cyflwyno; a
- rhoi'r pŵer i'r tribiwnlys ildio hawliau camgymeriadau gweithdrefnol bach sy'n cael eu gwneud gan y cwmni Hawl i Reoli wrth hawlio'r Hawl i Reoli.

Yn gyflymach. Drwy:

- gyflwyno dyddiadau cau erbyn pryd y mae'n rhaid i'r landlord:
- ddarparu gwybodaeth am bynciau penodol, fel yswiriant, i'r cwmni Hawl i Reoli; a
- throsglwyddo tâl gwasanaeth i'r cwmni Hawl i Reoli.



Yn llai ansicr. Drwy:

- gyflwyno addysg ar gyfer darpar gyfarwyddwyr cwmnïau Hawl i Reoli am eu cyfrifoldebau;
- awgrymu gweithdrefn "hysbysiad gwybodaeth" newydd sy'n egluro hyd a lled y swyddogaethau rheoli sy'n cael eu throsglwyddo i'r cwmni Hawl i Reoli; a
- rhoi awdurdodaeth lwyr i'r tribiwnlys dros anghydfodau Hawl i Reoli.



YMATEB I'N HYMGYNGHORIAD

Mae'r papur ymgynghori, y crynodeb a'r ffurflen ymateb ar-lein i gyd ar gael ar ein gwefan yn <https://www.lawcom.gov.uk/project/right-to-manage/>.