

## Dilyn y broses o brynu cartref yn yr Alban

Y Pwyllgor Deisebau | 7 Mawrth 2017

Petitions Committee | 7 March 2017

### Briff Ymchwil:

Rhif y ddeiseb: P-05-744

Teitl y ddeiseb: Atal gasympio; dilyn y broses brynu yn yr Alban

Rydym yn galw ar Gynulliad Cenedlaethol Cymru i annog Llywodraeth Cymru i adolygu'r ffordd yr ydym yn prynu ac yn gwerthu tai ac i asesu a fyddai'n bosibl gweithredu system fel yr un yn yr Alban i atal gasympio.

Fy enw i yw Victoria Bridle. Roedd fy ngŵr a minnau'n arfer byw yn ne-ddwyrain Llundain a gwnaethom symud i ogledd Cymru tua thair blwyddyn a hanner yn ôl. Ychydig wythnosau'n ôl gwnaethom gynnig ar dŷ yr oeddem wedi syrthio mewn cariad ag ef. Derbyniwyd y cynnig ac roedd y tŷ Wedi'i Werthu yn Amodol ar Gytundeb. Dywedodd ein gwerthwr tai wrthym ei fod wedi dweud wrth yr asiant arall i'w dynnu oddi ar y farchnad fel nad oedd ar gael ar gyfer ymweliadau na derbyniadau mwyach. Roedd popeth yn mynd yn dda iawn hyd nes inni gael gwybod gan ein gwerthwr tai fod yr asiant arall wedi cael galwad ffôn yn dweud bod rhywun arall wedi gwneud cynnig a'i fod wedi'i dderbyn. Felly y cyfan y gwnaethom ei dalu oedd ffioedd y cyfreithwyr.

Gwnaethom sefydlu'r ddeiseb hon er mwyn ceisio atal hyn rhag digwydd gan fod gennym bopeth, gan gynnwys cynnig morgais, yn eu lle.

At hynny, gwnaethom hyd yn oed weld y gwerthwyr ar y dydd Sadwrn gyda'n plentyn 18 mis oed i gael golwg terfynol o gwmpas ar y gosodiadau a'r ffitiadau. Dywedodd y gwerthwyr hyd yn oed beth yr oeddent am eu gadael inni a gwnaethom ysgwyd llaw hefyd. Wrth ddweud wrth bobl eraill am hyn, roeddent yn meddwl bod gasympio yn anghyfreithlon, ond yn amlwg nid yw hynny'n wir.

Ac i goroni'r cwbl, es i at werthwr tai arall y diwrnod o'r blaen i ofyn a oedd ganddynt unrhyw beth arall ar werth. Gwnaethant hyd yn oed geisio rhoi'r tŷ y cawsom ein gasympio arno inni. Felly, maent yn amlwg yn ceisio gasympio'r bobl hyn, sy'n amlwg yn anghywir. Llofnodwch y ddeiseb hon a'i drosglwyddo i deulu a ffrindiau i'w lofnodi er mwyn ceisio atal hyn rhag digwydd.

## Cefndir

Mae'r system ar gyfer prynu a gwerthu cartrefi yn y Alban yn wahanol i'r un a ddefnyddir yng Nghymru.

Yng Nghymru a Lloegr mae eiddo yn cael eu marchnata i'w gwerthu fel arfer gan werthwyr tai. Bydd y pris yn aml yn cael ei ddisgrifio fel 'cynigion o gwmpas ...' ac mae cynigion yn cael eu gwneud drwy'r gwerthwr tai sy'n gwerthu'r eiddo. Pan fydd cynnig yn cael ei dderbyn, mae hynny'n cael ei wneud 'yn amodol ar gontract'. Hyd nes i'r contractau gael eu cyfnewid gall y gwerthwr neu'r prynwr dynnu'n ôl o'r trafodiad heb gosb. Cyn i gontractau gael eu cyfnewid, bydd y darpar brynwr fel arfer yn comisiynu arolwg, yn ymgymryd â chwiliadau cyfreithiol a threfnu morgais os oes angen. Er bod eiddo yn cael ei dynnu oddi ar y farchnad yn aml pan fydd cynnig yn cael ei dderbyn yn y lle cyntaf, nid yw hyn yn wir bob amser.

Yn yr Alban, mae llawer o gyfreithwyr yn werthwyr tai hefyd. Bydd cyfreithwyr felly yn marchnata eiddo yn ogystal ag ymdrin â thrawsgludo, er bod yna hefyd werthwyr tai annibynnol. Mae eiddo fel arfer yn cael eu marchnata ar bris 'cynigion dros' gyda dyddiad cau neu am bris sefydlog. Mae angen i'r gwerthwr baratoi Adroddiad Cartref y mae'n rhaid iddo gynnwys arolwg (gan gynnwys prisiad), Tystysgrif Perfformiad Ynni a holiadur gwybodaeth am yr eiddo wedi'i lenwi gan y gwerthwr. Byddai eiddo yn gyffredinol yn cael eu tynnu oddi ar y farchnad pan fydd cynnig yn cael ei dderbyn. Yna bydd y contract ar gyfer gwerthu yn cael ei drafod rhwng y partion.

Er y gall gasympio (derbyn cynnig uwch na'r un sydd eisoes wedi ei dderbyn) ddigwydd yn yr Alban, mae'n ddigwyddiad prin oherwydd [rheolau a chanllawiau ar drawsgludo](#) Cymdeithas Cyfraith yr Alban. Mae'r canllawiau hyn yr un mor berthnasol i gyfreithwyr sy'n gweithredu fel gwerthwyr tai, ag i'r rhai sy'n gweithredu yn y broses drawsgludo.

Noda'r canllawiau na ddylai cyfreithwyr sy'n gweithredu ar ran gwerthwr dderbyn cyfarwyddiadau dilynol gan y gwerthwr i dderbyn cynnig gan barti arall oni bai a hyd nes bod y trafodaethau gyda'r cynigiwr gwreiddiol (darpar brynwr) wedi methu am resymau dilys nad ydynt yn gysylltiedig â'r cynnig posibl gan barti arall. Os oedd y gwerthwr yn awyddus i dderbyn cynnig uwch, heb reswm da, byddai angen iddo felly ddefnyddio cyfreithiwr arall (a fyddai'n golygu mynd i gostau ychwanegol). Mae'r canllawiau yn nodi gofynion tebyg pan fydd darpar brynwr yn ceisio gostwng ei gynnig.

## Camau Gweithredu Llywodraeth Cymru

Mae Ysgrifennydd y Cabinet dros Gymunedau a Phlant wedi ysgrifennu at y Pwyllgor yn rhoi gwybod nad yw hwn yn faes datganoledig ac felly cyfrifoldeb Llywodraeth y DU ydyw.

## Camau gweithredu gan Lywodraeth y DU

Bu ymdrechion i ddiwygio'r broses o brynu cartrefi yng Nghymru a Lloegr gan Lywodraeth y DU. Cyflwynwyd Pecynnau Gwybodaeth am y Cartref gan Lywodraeth Tony Blair, ond cawsant eu diddymu yn ddiweddarach gan y Llywodraeth glymblaid dan arweiniad David Cameron.

Cyhoeddodd Llywodraeth bresennol y DU adeg Datganiad yr Hydref 2015 y byddai'n cyhoeddi galwad am dystiolaeth ar brynu cartref, archwilio opsiynau i foderneiddio'r broses a rhoi i ddefnyddwyr ffyrdd gwahanol a fyddai o bosibl yn gyflymach, symlach, rhatach a mwy effeithiol o brynu a gwerthu cartref. Er yr oedd disgwyl yr alwad am dystiolaeth yn 2016, nid yw wedi ei gyhoeddi eto. Mae [Papur Gwyn ar Dai](#) diweddar Llywodraeth y DU (sy'n berthnasol i bolisi yn Lloegr yn unig) yn dweud "We will also identify what more can be done to reduce delays and fees resulting from conveyancing to help ensure the market works better for home buyers".

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