

## Cael cyngor

Mae prynu cartref bob amser yn gam cyffrous mewn bywyd, ond heb gymorth cyfreithiwr gall fod yn llawn problemau cyfreithiol. Mae eich cyfreithiwr yn gymwys ym mhob agwedd ar gyfraith eiddo ac mae ar gael i'ch helpu i osgoi problemau a allai godi a diogelu eich buddiannau ar bob cam, o roi cynnig hyd at gael allweddîr drws. Dyma ganllaw i'r gwasanaethau y gallwch eu disgwyl gan eich cyfreithiwr pan fyddwch yn prynu cartref.

## Dod o hyd i gyfreithiwr

Yn ddefnyddiol dylech gysylltu â'ch cyfreithiwr cyn gynted ag y dechreuwch feddwl am brynu cartref. Os nad oes gennych gyfreithiwr yn barod, ewch i'n gwefan yn [www.lawsociety.org.uk/findasolicitor](http://www.lawsociety.org.uk/findasolicitor) a chwiliwch o dan 'Conveyancing residential' i gael manylion cyfreithwyr yn eich ardal. Neu gallwch ffonio 0870 606 2555.

## Costau

Gall y taliadau a godir amrywio o gyfreithiwr i gyfreithiwr ac maent yn dibynnu ar y math o werthiant a pha mor anodd ydyw. Cyn i chi benderfynu pwy i'w ddefnyddio, cysylltwch â nifer o gwmnïau cyfreithwyr i gymharu eu ffioedd. Dylech gadw mewn cof efallai y bydd yn rhaid i chi dalu am gyfreithiwr mwy profiadol, felly nid y dyfynbris rhataf yw'r dewis gorau bob amser. Cofiwch y bydd angen i chi dalu amrywiaeth o gostau eraill hefyd megis treth stamp, TAW a ffioedd archwilio eraill.

## Beth y bydd angen i'ch cyfreithiwr ei gael gennych

Unwaith y byddwch wedi dewis cyfreithiwr, bydd yn gofyn i chi am amrywiaeth o fanylion a dogfennau. Gallai'r rhain gynnwys:

- rhyw brawf adnabod personol;
- pris yr eiddo;
- copi o'r pecyn gwybodaeth am yr eiddo;
- unrhyw ffactorau eraill a all ddylanwadu ar yr union adeg yr ydych am brynu'r eiddo (er enghraifft: i gyd-daro â gwyliâu ysgol);
- sut yr ydych yn bwriadu talu am yr eiddo.

Ar ben hynny bydd angen iddo wybod:

- a ydych wedi gwneud cais am forgoais;
- a ydych yn bwriadu gwneud unrhyw waith ar yr eiddo;
- a ydych yn prynu'r eiddo gyda rhywun arall;
- a yw'r gwerthwr yn prynu eiddo arall;
- a oes gennych eiddo i'w werthu.

## Pecynnau gwybodaeth am eiddo (HIPs)

Mae'n rhaid i'r gwerthwr (neu ei asiant tai) ddarparu pecyn gwybodaeth am eiddo (HIP) pan fydd yn rhoi ei gartref ar y farchnad. Bydd yr HIP yn cynnwys nifer o ddogfennau cyfreithiol a dogfennau eraill am y cartref. Mae'r rhain yn

cynnwys dogfennau sy'n rhoi manylion am bwy sy'n berchen ar y cartref a chynllun sy'n dangos y ffin rhwng cartref y perchennog a chartrefi ei gymdogion.

Mae'r HIP yn cynnwys manylion y 'lesddaliad' os oes un (os prynwch gartref lesddaliadol dim ond am gyfnod penodol - 99 neu 125 o flynyddoedd fel arfer - y byddwch yn berchen arno). Bydd hefyd yn cynnwys chwiliadau lleol a chwiliadau draenio sy'n rhoi gwybodaeth am bridïannau tir lleol (taliadau y mae'n rhaid i chi eu gwneud o bosibl i awdurdodau lleol neu'r Llywodraeth), penderfyniadau a chynigion cynllunio ar gyfer adeiladu ffyrdd newydd.

Fodd bynnag, mae'r hyn a gynhwysir mewn HIP yn dibynnu ar y cartref. Er enghraifft, ni fydd dogfen lesddaliad gan bob cartref. Bydd eich cyfreithiwr yn gallu rhoi rhagor o gyngor i chi.

Os oedd cartref eisoes ar y farchnad cyn bod angen pecynnau gwybodaeth am eiddo, mae gan y gwerthwr sawl mis cyn bod rhaid iddo ddarparu HIP. Gall eich cyfreithiwr neu'ch asiant tai roi cyngor i chi ar hyn.

## Cysylltu â chyfreithiwr y gwerthwr

Unwaith y byddwch wedi dewis cyfreithiwr, bydd eich cyfreithiwr yn cysylltu â chyfreithiwr y gwerthwr, a fydd yn rhoi contract drafft i'ch cyfreithiwr a chopi o unrhyw eitemau eraill y mae wedi gofyn amdanynt. Rhoddir ffurflen yn nodi'r ffitiadau a'r cynnwys a gaiff eu cynnwys pan brynwch chi'r eiddo i'ch cyfreithiwr ar yr adeg hon neu bydd wedi'i chynnwys mewn HIP. Bydd angen i chi wirio'r rhestr hon yn ofalus.

## Chwiliadau

Bydd eich cyfreithiwr yn gwneud gwahanol chwiliadau, gan gynnwys ymholiadau â'r awdurdod lleol. Gall y rhain helpu i nodi unrhyw faterion cynllunio sy'n effeithio ar yr eiddo, megis gwelliannau ffyrdd a manylion unrhyw ganiatâd cynllunio a roddwyd ar gyfer yr eiddo. Gall eich cyfreithiwr hefyd gynnal chwiliadau ynglŷn â llifogydd, cloddio a thir halogedig os oes angen. Os bydd unrhyw un o'r chwiliadau hyn yn nodi unrhyw faterion o bryder, bydd eich cyfreithiwr yn eich hysbysu. Dylai'r HIP gynnwys y chwiliadau.

## Eiddo lesddaliadol

Os yw'r eiddo yn lesddaliadol (sy'n arbennig o gyffredin wrth brynu fflat), bydd telerau ac amodau prydles manwl. Bydd angen i'ch cyfreithiwr edrych ar y rhain yn ofalus a bydd hefyd yn gwneud ymholiadau â chyfreithiwr y gwerthwr neu asiantau rheoli'r eiddo ynghylch pa daliadau gwasanaeth a chostau rheoli y bydd yn rhaid i chi eu talu. Dylai'r eitemau hyn fod yn yr HIP.

## Cyngor arolwg

Os ydych yn gwneud cais am forgoais, bydd angen i'ch benthyciwr morgais gael prisiad annibynnol o'r eiddo. Fel arfer bydd yn penodi ei syrfëwr ei hun i wneud hyn, ond bydd yn rhaid i chi dalu amdano. Cofiwch mai prisiad yw hwn nid arolwg.

Dylech ystyried penodi eich syrfëwr eich hun (yr un person â'r prisiwr efallai) i gynnal arolwg o'r eiddo am mai mater i chi

# Eich canllaw i brynu cartref



Cymdeithas y Cyfreithwyr  
The Law Society

Yw eich sicrhau eich hun bod yr eiddo yn strwythurol gadarn cyn i chi ei brynu. Os bydd yr arolwg yn dangos bod angen gwneud gwaith adeiladu, dylech ddweud wrth eich cyfreithiwr am y gall hyn roi cyfle i chi ail-negodi'r pris.

## Gweithred morgais a'r telerau

Bydd angen gweithred morgais ar eich benthyciwr morgais hefyd. Dylech ddarllen y weithred morgais, y llythyr â'r cynnig ac amodau'r morgais yn ofalus iawn. Bydd eich cyfreithiwr yn eu hesbonio i chi.

## Llofnodi'r contract

Bydd eich cyfreithiwr wedyn yn rhoi gwybod i chi am yr holl ymchwiliadau a wnaeth ar eich rhan hyd hynny. Os ydych yn barod o hyd i fwrw ymlaen â'r gwaith, bydd eich cyfreithiwr yn cwblhau telerau'r contract ac yn ei esbonio i chi. Yna bydd angen i chi lofnodi'r contract a darparu arian yr ernes - fel arfer rhwng 5% a 10% o'r pris prynu.

## Cyfnewid contractau

Mae hyn yn adeg dyngedfennol yn y cytundeb rhyngoch chi a'r gwerthwr. Bydd eich cyfreithiwr a chyfreithiwr y gwerthwr yn cyfnewid contractau fel eich bod chi'n cael y contract a lofnodwyd gan y gwerthwr ac fel bod y gwerthwr yn cael y contract a lofnodwyd gennych chi. Os ydych am dynnu'n ôl o brynu'r eiddo ar ôl yr adeg hon, efallai bydd yn rhaid i chi dalu cosbau arian-nol. Bydd y cyfreithwyr hefyd yn pennu'r dyddiad ar gyfer cwblhau'r gwerthiant ar yr adeg hon.

## Balans terfynol

Rhwng cyfnewid contractau a chwblhau'r gwerthiant, bydd eich cyfreithiwr yn cymryd arian y morgais oddi wrth eich benthyciwr a gweddill yr arian oddi wrthych chi. Bydd hyn yn cynnwys costau, TAW, ffioedd y Gofrestrfa Tir a threth stamp (os o gwbl). Ar yr adeg hon bydd eich cyfreithiwr yn cynnal chwiliadau terfynol ac yn gwneud trefniadau gyda chyfreithiwr y gwerthwr ar gyfer talu unrhyw forgeisi sy'n bodoli eisoes ar yr eiddo. Bydd eich cyfreithiwr hefyd yn paratoui'r weithred drosglwyddo ac yn ei hanfon at gyfreithiwr y gwerthwr er mwyn iddo ei lofnodi.

## Cwblhau'r gwerthiant

Dyma'r cam olaf yn y broses drawsgludo pan fydd y cyfreithiwr yn trosglwyddo'r arian i'r gwerthwr a'r allweddi yn cael eu rhoi i chi. Bydd eich cyfreithiwr yn talu'r dreth stamp a ffioedd y Gofrestrfa Tir ar eich rhan ac yn cofrestru eich perchenogaeth yn y Gofrestrfa Tir. Mae hyn yn cofrestru

buddiant eich benthyciwr morgais ac yn eich cofnodi chi fel perchennog cyfreithiol newydd yr eiddo.

## Materion cyfreithiol cysylltiedig

Gall prynu eiddo arwain at faterion cyfreithiol cysylltiedig eraill. Er enghraifft:

- os ydych yn prynu cartref gyda rhywun nad ydych yn briod ag ef/â hi, efallai y bydd angen i chi lunio 'gweithred ymddiried' i nodi pa ran o'r eiddo y mae pob unigolyn yn berchen arni;
- os nad oes gennych ewyllys, dylech ystyried gwneud un;
- os oes gennych ewyllys, efallai y bydd angen i chi ei diweddarau.

Ym mhob achos gall eich cyfreithiwr gynnig cyngor cyfreithiol i chi fel rhan o wasanaeth proffesiynol cyflawn.

## Rhagor o wybodaeth

Mae'r daflen hon yn un o gyfres o daflenni sy'n ymdrin â'r mathau mwyaf cyffredin o wasanaethau cyfreithiol a ddarperir gan gyfreithwyr. Rhestrir taflenni eraill yn y gyfres isod. Maent ar gael oddi wrth eich cyfreithiwr neu drwy ffonio Cymdeithas y Cyfreithwyr ar 0870 3333 084.

- Eich canllaw i roi eich eiddo ar rent
- Eich canllaw i rentu cartref
- Eich canllaw i wneud ewyllys
- Eich canllaw i gael ysgariad
- Eich canllaw i broblemau yn y gwaith
- Eich canllaw i sefydlu busnes
- Eich canllaw i wneud cais am iawndal oherwydd anaf personol
- Eich canllaw i faterion ariannol ar gyfer yr henoed
- Eich canllaw i sefydlu cartref gyda'ch partner
- Eich canllaw i ddefnyddio cyfreithiwr
- Eich canllaw i brofiant
- Eich canllaw i hawlio lloches

Mae'r daflen hon ar gael mewn print bras, mewn Braille, ar dâp sain ac ar CD. Os oes angen un o'r fersiynau hyn arnoch, cysylltwch â ni drwy e-bost yn [accessibility@lawsociety.org.uk](mailto:accessibility@lawsociety.org.uk) neu ffoniwch 0870 606 2555.

Mae'r daflen hon hefyd ar gael mewn gwahanol ieithoedd. Gallwch eu cael drwy fynd i'n gwefan, [www.lawsociety.org.uk](http://www.lawsociety.org.uk).

Lexcel

Chwiliwch am Lexcel - nod rhagoriaeth