

Eich canllaw i Brynu cartref

Cael cyngor

Mae prynu cartref yn gallu bod 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 all godi a diogelu eich buddiannau ar bob cam, o roi cynnig hyd at gael allwedd i'r drws.

Dyma ganllaw i'r gwasanaethau y gallwch eu disgwyl gan eich cyfreithiwr pan fyddwch yn prynu cartref.

Dod o hyd i gyfreithiwr

Yn ddefnyddol dylech gysylltu â'ch cyfreithiwr cyn gynted ag y dechreuwch feddwl am brynu cartref.

Efallai y byddwch am chwilio am gyfreithiwr sy'n aelod o Gynllun Ansawdd Trawsgludo Cymdeithas y Cyfreithwyr. Drwy ddewis aelod o'r cynllun hwn, gallwch fod yn siŵr bod eich cyfreithiwr yn cyrraedd y safonau uchel a bennwyd gan Gymdeithas y Cyfreithwyr. Gallwch weld manylion y cynllun yn www.lawsociety.org.uk/conveyancingquality.

Fel arall, os nad oes gennych gyfreithiwr yn barod, gofynnwch am argymhelliad gan deulu neu ffrindiau neu ewch i'n gwefan yn www.lawsociety.org.uk/findasolicitor. Neu gallwch ffonio 020 7320 5650.

Gwasanaethau a chostau

Gall y gwasanaethau a gynigir a'r costau a godir amrywio o gyfreithiwr i gyfreithiwr. Cyn i chi benderfynu pwy i'w ddefnyddio, cysylltwch â nifer o gyfreithwyr i gymharu'r gwasanaethau y gallant eu cynnig a'u ffioedd.

Nid yr amcanbris rhataf fydd yr opsiwn gorau i chi bob tro.

Ystyriwch beth fyddai'n ddefnyddiol i chi. Er enghraifft:

- a yw'r cyfreithiwr yn lleol i chi fel y gallwch alw heibio i lofnodi a chasglu dogfennau ac felly osgoi unrhyw oedi gyda'r post?
- beth yw oriau agor y practis ar gyfer apwyntiadau?
- a yw'r practis ar agor ar ddydd Sadwrn?
- a oes gan y practis system y gallwch ei defnyddio i ddilyn datblygiadau yn y broses o brynu eich cartref ar y we neu drwy negeseuon testun?

Cofiwch y bydd angen i chi dalu amrywiaeth o dreuliau eraill hefyd yn cynnwys treth tir y doll stamp, ffioedd y Gofrestrfa Tir, TAW a ffioedd chwilio.

Beth y bydd angen i'ch cyfreithiwr ei gael gennych

Bydd y cyfreithiwr yn gofyn i chi am amrywiaeth o fanylion a dogfennau. Gallai'r rhain gynnwys:

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

Ar ben hynny bydd angen iddo wybod:

- a ydych wedi gwneud cais am forgais;
- 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.

Tystysgrifau perfformiad ynni

Pan gaiff y tŷ neu'r fflat ei roi ar y farchnad mae'n rhaid i'r gwerthwr (neu'r asiant tai sy'n ei werthu) fod wedi comisiynu rhywun i baratoi tystysgrif perfformiad ynni os nad oes un mewn grym eisoes ar gyfer yr eiddo.

Mae'r dystysgrif perfformiad ynni yn cynnwys gradd ar gyfer perfformiad ynni'r eiddo, ac argymhellion ar sut i'w wella. Bydd eich cyfreithiwr yn gallu rhoi rhagor o gyngor i chi.

Cyngor arolwg

Os ydych yn gwneud cais am forgais, bydd angen i'ch benthyciwr morgais gael prisiad annibynnol o'r eiddo. Fel arfer bydd yn penodi ei syrfêwr ei hun i wneud hyn, a bydd yn rhaid i chi dalu'r gost. Cofiwch mai prisiad at ddibenion morgais yw hwn ac nid arolwg.

Dylech ystyried penodi eich syrfêwr eich hun i gynnal arolwg neu baratoi adroddiad prynwr cartref ar yr eiddo. Eich cyfrifoldeb chi yw bodloni eich hun fod 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. Mae'n bosibl y byddwch am ailnegodi'r pris.

Eich canllaw i Brynu cartref

Cysylltu â chyfreithiwr y gwerthwr

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

Chwiliadau

Bydd eich cyfreithiwr yn gwneud gwahanol chwiliadau, gan gynnwys ymholiadau i'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.

Bydd y chwiliadau hyn yn rhoi gwybodaeth am yr eiddo ei hun, ac nid gwybodaeth gyffredinol am eiddo cyfagos. 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.

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.

Cynnig morgais a'r telerau

Os ydych yn trefnu morgais i brynu eiddo, bydd angen cynnig morgais boddhaol arnoch fel arfer cyn cyfnewid contractau. Dylech sicrhau y gallwch fodloni unrhyw amodau sydd ynghlwm â'r cynnig.

Dylech ddarllen y llythyr 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 dal i fod yn barod 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'r blaendal – fel arfer rhwng 5% a 10% o'r pris prynu.

Cyfnewid contractau

Hon yw'r 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. Bydd y cyfreithwyr hefyd yn pennu'r dyddiad ar gyfer cwblhau'r gwerthiant ar yr adeg hon.

Yna mae hwn yn gytundeb cyfrwymol y dylid ei gwblhau ar y dyddiad y cytunwyd arno yn y contract.

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 tir y doll stamp (os o gwbl). 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 paratoi'r weithred drosglwyddo ac yn ei hanfon at gyfreithiwr y gwerthwr er mwyn iddo ei llofnodi.

Cwblhau'r gwerthiant

Dyma'r cam olaf ar 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 treth tir y doll stamp a ffioedd y Gofrestrfa Tir ar eich rhan. Bydd eich cyfreithiwr 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 yw gŵr a gwraig yn prynu tŷ ar y cyd dylent ystyried pwy fyddai'n berchen ar y tŷ pe byddai un ohonynt yn marw;
- os ydych yn prynu cartref gyda rhywun nad ydych yn briod ag ef/neu 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.

Eich canllaw i Brynu cartref

Gallwn ddarparu'r wybodaeth yn y daflen hon mewn fformatau eraill ar gais.

E-bostiwch accessibility@lawsociety.org.uk

Rhagor o wybodaeth

Mae'r daflen hon yn un o gyfres o daflenni am ddim 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 o www.lawsociety.org.uk/commonlegalproblems

- Eich canllaw i ddod o hyd i gymorth cyfreithiol arbenigol
- 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 pobl hŷn
- Eich canllaw i roi eich eiddo ar rent
- Eich canllaw i rentu cartref
- Eich canllaw i ddefnyddio cyfreithiwr
- Eich canllaw i brofiant
- Eich canllaw i hawlio lloches (Saesneg yn unig)
- Eich canllaw i ymgartrefu gyda'ch partner

Lexcel

Chwiliwch am Lexcel – y nod rhagoriaeth ar gyfer cyfreithwyr

The Law Society 113 Chancery Lane London WC2A 1PL www.lawsociety.org.uk

Er i ni wneud pob ymdrech i ddarparu gwybodaeth gywir, mae'r gyfraith yn newid o hyd ac yn effeithio ar bob person yn wahanol. Nid yw'r daflen hon yn disodli cyngor penodol a roddir i chi yn bersonol ac ni fyddwn yn atebol i chi os byddwch yn dibynnu ar y daflen hon.