

# Deiseb: Dylid gwarchod lesddeiliaid yng Nghymru rhag talu am waith adfer cladin

Y Pwyllgor Deisebau | 26 Ionawr 2020  
Petitions Committee | 26 January 2020

Cyfeirnod: RS20/14886-1

Rhif y ddeiseb: P-05-1083

Teitl y ddeiseb: Dylid gwarchod lesddeiliaid yng Nghymru rhag talu am waith adfer cladin

Geiriad y ddeiseb:

Mae miloedd o lesddeiliaid fflatiau yng Nghymru yn wynebu biliau enfawr i dalu am waith adfer cladin a ffurflen EWS1 i gadarnhau nid yn unig nad oes cladin deunydd cyfansawdd alwminiwm (ACM, fel yn achos fel Grenfell) ond hefyd nad oes 'deunydd llosgadwy', ni waeth a oedd yr adeiladau wedi pasio'r rheoliadau o'r blaen ai peidio.

Dylai costau'r gwaith atgyweirio hwn gael eu talu gan y Llywodraeth a'r cyngorau gan fod llawer o lesddeiliaid yn methu eu fforddio.

Rhagor o fanylion

Nid lesddeiliaid a ddylai fod yn gorfod talu am y gwaith atgyweirio hwn, gan fod y gwaith yn cyrraedd y safon gywir cyn i Lywodraeth y DU gyhoeddi ei chynghor newydd ym mis Ionawr 2020. Ni allwn werthu, nac ailforgeisio, ein fflatiau hyd nes y bydd y gwaith wedi cael ei gwblhau, a hynny oherwydd bod benthydwyr morgeisi yn pennu gwerth SERO iddynt, gan fod ein cartrefi bellach yn cael eu hystyried yn 'anniogel'.



Yn Lloegr, mae'r Gronfa Diogelwch Adeiladau yn cael ei defnyddio i helpu'r atgyweiriadau ar adeiladau dros 18 metr, ond mae Llywodraeth Cymru yn defnyddio'r arian hwn ar gyfer COVID-19 yn lle. Dylid defnyddio arian Llywodraeth Cymru at yr un diben yng Nghymru ac ar gyfer pob adeilad sy'n fflatiau – gan nad yw'r cyngor newydd ar gyfer adeiladau dros 18 metr yn unig. Er bod y pandemig yn bwysig, mae angen i lesddeiliaid fod yn ddiogel yn eu cartrefi.

<https://www.gov.uk/government/news/new-1-billion-building-safety-fund-to-remove-dangerous-cladding-from-high-rise-buildings>

<https://medium.com/never-fear/the-grenfell-fire-that-continues-to-burn-7325ca87788c>

<https://www.walesonline.co.uk/news/politics/cardiff-bay-flats-victoria-wharf-18935612>

## 1. Cefndir

Yn dilyn y tân yn Nhŵr Grenfell, mae Llywodraethau ledled y DU wedi cymryd camau i fynd i'r afael â diogelwch tân. Roedd y ffocws cychwynol ar gladin ac adeiladau preswyl uchel iawn, ond mae cwmpas y gwaith hwn wedi ehangu'n sylweddol.

Mae'r ddeiseb hon yn canolbwyntio'n benodol ar gladin, ffurflen ESW1 a chostau lesddeiliaid. Nid yw'r ffurflen dan sylw, sef ffurflen EWS1 (*'External Wall Systems 1'*), yn ofniad statudol. Fe'i lluniwyd gan randdeiliaid (gan gynnwys benthycwyr), a hynny dan arweiniad Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS). Mae **gwefan** RICS yn nodi y cafodd y ffurflen ei datblygu yn y modd a ganlyn: "The form was designed following Government advice regarding external wall systems on buildings above 18m and was created to ensure buildings over 18m tall could be assessed for safety to allow lenders to offer mortgages." Mae mwy o wybodaeth ar gael ar **wefan** RICS.

Mewn llythyr at y Cadeirydd, amlinellodd Llywodraeth Cymru y defnydd a wneir o ffurflen ESW1:

Er nad yw ffurflen EWS1 yn rhan o unrhyw ofyniad deddfwriaethol ar hyn o bryd, fe'i defnyddir gan fenthycwyr i gael sicrwydd wrth fenthyca yn erbyn adeiladau preswyl uchel iawn. Gwyddom fod nifer o broblemau gyda'r broses hon.

Mae'r llythyr hefyd yn darparu rhai manylion am y trefniadau cyllido yn Lloegr.

## 2. Camau gweithredu Llywodraeth Cymru

Mae *Rheoliadau Adeiladu (Diwygio) (Cymru) 2019* yn diwygio *Rheoliadau Adeiladu 2010*, a daethant i rym ar 29 Ionawr 2020. Maent yn gwahardd y defnydd o ddeunyddiau llosgadwy mewn waliau allanol rhai adeiladau sydd ag uchder o dros 18 metr.

Ym mis Mehefin 2020, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ei **datganiad safbwynt** ar ddiogelwch adeiladau. Roedd y datganiad hwnnw'n nodi cynllun Llywodraeth Cymru ar gyfer diwygio rheoliadau a mynd i'r afael â diogelwch tân mewn adeiladau uchel iawn.

Mewn **llythyr** at Bwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau'r Senedd, dyddiedig 27 Tachwedd 2020, dywedodd y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol:

Rwy wedi egluro dro ar ôl tro y dylai perchnogion a datblygwyr adeiladau wynebu eu cyfrifoldebau a thalu'r draul eu hunain am gywiro'r diffygion hyn, neu beryglu eu henw da proffesiynol.

Yn yr un llythyr, cyfeiriodd y Gweinidog hefyd at **lythyr agored** y bu iddi ysgrifennu at ddatblygwyr ar 23 Hydref 2020. Yn y llythyr, nododd y Gweinidog:

Yn foesol, nid wyf o'r farn mai cyfrifoldeb y rheini sy'n byw yn yr adeiladau hyn yw cywiro'r problemau. Mae pobl a brynodd eu heiddo mewn ffydd, gan gredu eu bod yn bodloni'r holl safonau diogelwch perthnasol, yn eu cael eu hunain yn wynebu costau ariannol sylweddol er mwyn cywiro diffygion na ddylai byth fod wedi bod yno.

Mae rhai datblygwyr eisoes wedi dangos y gallant wneud y peth iawn. Mae camau eisoes wedi'u cymryd, ac yn dal i gael eu cymryd, i gywiro cladin ACM nad yw'n cydymffurfio â'r safonau. Fodd bynnag, rwy'n siomedig bod yna ddiffygion pellach wedi'u canfod yn rhai o'r adeiladau hyn, yn ogystal â'r cladin, a bod y problemau hyn yn cael eu gadael i'r

preswylwyr eu datrys. Credaf y dylai datblygwyr sydd yn amlwg wedi methu ag adeiladu i'r safonau gofynnol wynebu eu cyfrifoldeb a chywiro'r diffygion hyn. Heb esgus a heb oedi.

Gofynnodd y Gweinidog i ddatblygwyr nodi eu dulliau o ymgysylltu â thrigolion yn yr adeiladau yr effeithir arnynt.

Mewn tystiolaeth ysgrifenedig a gyflwynwyd i Bwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau y Senedd ar 21 Ionawr 2021, mewn perthynas â gwaith craffu'r Pwyllgor ar y gyllideb ddrafft, amlinellodd Llywodraeth Cymru yr anawsterau y mae lesddeiliaid yn eu hwynebu:

O dan gontractau lesddaliad presennol, mae'n debygol mai ar y lesddeiliad y mae'r cyfrifoldeb i ariannu gwaith atgyweirio yng ngolwg y gyfraith. Ond heb gymorth ariannol, mae gwaith atgyweirio'n annhebygol o ddigwydd yn gyflym oherwydd byddai baich ariannol sylweddol ar lesddeiliaid, a allai arwain at fethdaliad neu galedi ariannol sylweddol i lawer. Yn ôl yr amcangyfrifon, byddai'r gost i lesddeiliaid rhwng £12k a £79k yn dibynnu ar ddifrifoldeb y diffygion. Mae'r broblem wedi'i dwysáu gan faterion cysylltiedig o ran morgeisi ac yswiriant sy'n atal benthyciadau yn erbyn eiddo â phroblemau cladin wedi'u nodi, sy'n gwneud i bobl deimlo'n gaeth yn eu cartref eu hunain.

Yng nghyllideb ddrafft Llywodraeth Cymru ar gyfer 2021-22, dyrennir cyllid cyfalaf gwerth £32 miliwn ar gyfer mynd i'r afael â phryderon ynghylch diogelwch adeiladau. Dywed y Gyllideb ddrafft: '...bydd y buddsoddiad yn darparu sylfaen gadarn drwy unioni diffygion adeiladu, a helpu i osod systemau chwistrellu a systemau rhybudd gwacáu mewn nifer o adeiladau uchel iawn yr effeithir arnynt.' Mae dogfen naratif y gyllideb ddrafft hefyd yn dweud:

Ein barn bendant o hyd yw na ddylai lesddeiliaid unigol orfod talu am ddiffygion o ran ansawdd adeiladau pan fo methiant amlwg wedi bod i adeiladu yn unol â'r safonau. Byddwn yn parhau i bwysu ar ddatblygwyr i gyflawni eu rhwymedigaethau moesol ac unioni'r adeiladau hyn.

Fodd bynnag, pan fo'n briodol i'r llywodraeth ddarparu cymorth i sicrhau diogelwch cartrefi pobl, rydym wedi ymrwymo i wneud hynny, ac i wneud hynny yn awr. Rydym yn cydnabod y pryderon iechyd meddwl sylweddol a'r potensial i bobl sy'n byw yn yr adeiladau hyn fod angen cymorth ariannol a chymorth ehangach ychwanegol. Felly, gan adeiladu ar y £10.6m yr ydym wedi'i ddarparu yn y flwyddyn ariannol gyfredol hon,

yn 2021-22 rydym yn darparu £32m (cyfalaf cyffredinol o £20m a chyfalaf trafodion ariannol o £12m) i helpu i fynd i'r afael â phryderon diogelwch adeiladau. O ystyried graddfa'r mater hwn, bydd y buddsoddiad yn darparu sylfaen gadarn drwy unioni diffygion adeiladu, a helpu i osod systemau chwistrellu a systemau rhybudd gwacáu mewn nifer o adeiladau uchel iawn yr effeithir arnynt.

Lansiodd Llywodraeth Cymru Bapur Gwyn ar ddiogelwch adeiladau, sef *Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru*, ar 12 Ionawr 2021. Bydd yr ymgynghoriad ar agor am 12 wythnos.

### 3. Camau gweithredu gan Senedd Cymru

Cytunodd y Senedd ar Gynnig Cydsyniad Deddfwriaethol mewn perthynas â *Bill Diogelwch Tân* Llywodraeth y DU ar 6 Hydref 2020. Mae'r darpariaethau y ceisiwyd cydsyniad yn eu cylch yn cynnwys eglurhad bod *Gorchymyn Diwygio Rheoleiddio (Diogelwch Tân) 2005* yn gymwys i waliau allanol, yn ogystal ag unrhyw rannau cyffredin, ac i'r drysau rhwng mangreoedd domestig a rhannau cyffredin.

Mae Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau y Senedd wedi craffu ar ymateb Llywodraeth Cymru i'r mater o ddiogelwch tân mewn adeiladau preswyl uchel iawn ers y tân yn Nhŵr Grenfell. Mae wedi cyhoeddi *dau adroddiad*, ac mae'n parhau i ohebu â Llywodraeth Cymru ar y mater hwn.

Mae *blaenraglen waith* y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau yn nodi bod y Pwyllgor yn bwriadu craffu ar faterion yn ymwneud â diogelwch adeiladau yn nhymor y gwanwyn yn 2021.

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 reidrydd na'u diwygio fel arall i adlewyrchu newidiadau dilynol.