cyngor ar bopeth

"Set up to fail"

Cleientiaid CAB yn wynebu problemau gydag ôl-ddyledion morgeisi a benthyciadau wedi'u gwarantu

Mae Cyngor Ar Bopeth wedi gweld nifer cynyddol o broblemau gyda morgeisi a benthyciadau wedi'u gwarantu yn ystod y ddwy flynedd diwethaf. Nid yw perchnogion tai ag ôl-ddyledion yn derbyn fawr ddim cymorth gan fudd-daliadau, yswiriant na'r cwmnïau benthyca. Mae arferion benthyca a chasglu ôl-ddyledion gwael wedi dwysau'r problemau i lawer o fenthycwyr. Nid yw polisi'r Llywodraeth na'r farchnad morgeisi wedi talu digon i sylw i'r hyn sy'n digwydd pan fydd pethau'n mynd o chwith. O ganlyniad i hynny, mae gormod o fenthycwyr yn rhwym o fynd i drafferthion.

Mae'r adroddiad hwn yn galw ar y llywodraeth a'r rheoleiddwyr i weithredu gyda'i gilydd i sicrhau bod perchnogaeth cartrefi'n gynaliadwy dros y tymor hir yn achos pobl ar incymau is.

Cefndir

Hoffai'r rhan fwyaf o bobl yn y DU fod yn berchen ar eu cartref eu hunain ac mae'r Llywodraeth yn awyddus i helpu mwy o bobl i fod yn berchen ar eu cartref. Mae polisi cyhoeddus ar berchnogaeth tai wedi'i anelu ar hyn o bryd at annog mwy o bobl i ymuno â'r farchnad dai trwy fynd i'r afael â fforddiadwyedd, yn hytrach na'r risgiau sydd ynghlwm wrth fethu â thalu'r morgais dros oes y benthyciad, yn enwedig os bydd eu hamgylchiadau'n newid.

Yn ystod y flwyddyn diwethaf, bu Cyngor Ar Bopeth yn delio â dros 57,000 o broblemau'n ymwneud â morgeisi a benthyciadau wedi'u gwarantu, cynnydd o 11 y cant o'i gymharu â'r flwyddyn flaenorol. Ar yr un pryd, mae nifer yr hawliadau ailfeddiannau yn y llysoedd sirol wedi cynyddu'n sylweddol ac mae'n awr ar lefel debyg i'r hyn a welwyd yn ystod yr argyfwng ôl-ddyledion morgeisi yn ystod yr 1990au, er bod nifer y benthyciadau ag ôl-ddyledion difrifol yn llawer is. Mae hyn yn awgrymu bod benthycwyr yn llawer mwy parod i gymryd camau cyfreithiol a'u bod yn llai parod i helpu benthycwyr ag ôl-ddyledion.

Mae'r adroddiad hwn yn seiliedig ar 1,200 o astudiaethau achos o 360 o ganolfannau Cyngor Ar Bopeth yng Nghymru, Lloegr a Gogledd Iwerddon, arolwg o gleientiaid CAB gydag ôl-ddyledion morgais neu fenthyciad wedi'i warantu a chyfweliadau â chleientiaid a chynghorwyr CAB. Yr ydym hefyd wedi dadansoddi achosion adfeddiannu morgeisi mewn 23 o lysoedd sirol yn ystod Ionawr 2007.

Prif ganfyddiadau

Daw cyfran anghyfartal o uchel o gleientiaid CAB sy'n chwilio am gyngor ar ôl-ddyledion ar forgeisi a benthyciadau wedi'u gwarantu o aelwydydd ar incwm isel. Maent yn dueddol o fenthyca arian gan fenthycwyr sy'n rhoi benthyg ar gyfradd llog sy'n uwch na'r brif gyfradd.

Yn aml iawn, nid yw cleientiaid CAB yn mynd ati i chwilio am fargen dda. Yn hytrach maent yn dibynnu ar yr argymhellion a wneir gan froceriaid. Yn aml, byddant yn argymell morgeisi a benthyciadau wedi'i gwarantu amhriodol ac anfforddiadwy. Mae rhai o'r bobl sy'n prynu tai cyngor yn derbyn cyngor arbennig o wael gan froceriaid ar addasrwydd y benthyciadau maent yn eu dewis.

Mae tystiolaeth CAB yn dangos nad yw llawer o fenthycwyr a broceriaid yn sicrhau bod y sawl sy'n benthyca'n deall y risgiau pan fyddant yn dewis morgais. Mewn rhai achosion, ymddengys nad yw benthycwyr yn gwneud ymholiadau i ganfod a all y sawl sy'n benthyca fforddio i ad-dalu'r morgais.

Mae rhai pobl sy'n benthyca hefyd yn cymryd benthyciadau ychwanegol wedi'u gwarantu i dalu am bethau fel gwelliannau i'w cartref neu i gyfuno dyledion. Mewn rhai achosion, gall y rhain fod cymaint â'u prif forgais. Nid yw llawer yn sylweddoli beth yw'r risgiau a'r canlyniadau a all fod ynghlwm wrth gymryd rhagor o fenthyciadau wedi'u gwarantu.

Mae arferion rheoli ôl-ddyledion benthycwyr yn aml yn dwysau'r problemau y mae'r rhai ag ôl-ddyledion yn eu hwynebu. Maent yn cymryd camau cyfreithiol i adfeddiannu yn hytrach na cheisio negodi â'r sawl sydd mewn dyled. Dengys ein hymchwil bod y benthycwyr sy'n rhoi benthyg ar gyfradd uwch yn gyfrifol am gamau adfeddiannu sy'n sylweddol uwch na'u cyfran o'r farchnad. Nid oes dim i gymell benthycwyr i ystyried cymryd camau heblaw rhai cyfreithiol, ac felly gallant gymryd camau i adfeddiannu'n gyflym, gan ychwanegu costau ychwanegol sylweddol at ddyledion y sawl sydd wedi benthyca.

Mae'r twf mewn problemau ôl-ddyledion morgeisi wedi datblygu ochr yn ochr â datblygiad cynlluniau gwerthu a rhentu'n ôl. Yn y cynlluniau hyn, mae'r

Achos 1
Nododd CAB yn Swydd Stafford bod dyn ar incwm isel yn cael anhawster talu ei forgais o £474 y mis a dyledion ei gerdyn credyd. Cafodd ei gyfeirio gan frocer at fenthyciwr a oedd yn rhoi benthyg ar gyfradd uwch er mwyn cael ail forgais ar ei gartref. Byddai taliadau'r morgais newydd yn £640 y mis ar gyfradd llog o 10.45 y cant. Ar ôl derbyn cyngor gan CAB ar oblygiadau derbyn y benthyciad, penderfynodd ei wrthod. Yn hytrach, aeth CAB ati i ail negodi ei ad-daliadau gyda benthycwyr ei forgais gwreiddiol a'i gwmnïau cerdyn credyd.

Achos 2
Dywedodd CAB yn ne ddwyrain Cymru bod cwpl â phlentyn anabl wedi cael eu perswadio i gymryd ail forgais o £50,000 gan werthwr o ddrws i ddrws. Cafodd pob ecwiti yn yr eiddo ei ddileu gan y benthyciad, a chynyddodd ad-daliadau eu morgais i £1,300 y mis. Fodd bynnag, dim ond £1,500 y mis oedd cyfanswm incwm y cwpl. Ni allent fforddio i ad-dalu'r morgais ac roedd ganddynt ôl-ddyledion yn fuan iawn.

Achos 3
Daeth CAB yn Swydd Derby ar draws cwpl lle oedd benthyciwr eu morgais wedi mynd â hwy i'r llys am fod ganddynt ddeufis o ôl-ddyled ar eu morgais. Er eu bod yn talu'r taliad morgais misol arferol, nid oeddent yn gallu fforddio gwneud taliad tuag at yr ôl-ddyled am dri mis, tra'u bod yn talu ôl-ddyledion y dreth gyngor. Fodd bynnag, bwriodd y cwmni benthyca ymlaen â chamau yn y llys i adfeddiannu eu cartref.

benthyciwr yn gwerthu eu heiddo i landlord preifat am ostyngiad ac maent wedyn yn cael rhentu'r eiddo'n ôl fel tenant. Mae tystiolaeth CAB yn awgrymu bod perchnogion tai sydd mewn sefyllfa fregus yn ariannol ac emosiynol mewn perygl o werthu eu tai am swm llawer is na'u gwerth, er mwyn cael tenantiaeth nad yw'n cynnig llawer o sicrwydd daliadaeth.

Nid yw mesurau i ddiogelu benthycwyr arian yn effeithiol ychwaith. Mae'r niferoedd sy'n dewis yswiriant diogelu taliadau morgeisi wedi gostwng. Nid yw cynllun cymorth incwm ar gyfer taliadau llog morgeisi ychwaith yn llwyddo i gadw cleientiaid CAB rhag mynd i ôl-ddyledion difrifol, oherwydd y cymorth cyfyngedig a gynigir ganddo.

Rhaid i fenthycwyr arian aros hyd at 39 wythnos, oherwydd y dybiaeth y bydd eu hyswiriant yn talu eu morgais yn ystod y cyfnod hwn. Ar ôl y cyfnod aros, bydd y cymorth sydd ar gael wedi ei gyfyngu i faint uchafswm morgais sy'n llawer is na phrisiau cyfartalog tai ac i gyfradd llog safonol sy'n llawer is na'r cyfraddau a godir gan y benthycwyr sy'n rhoi benthyg ar gyfradd uwch ar lawer o gleientiaid CAB. Hefyd, nid oes dim sy'n cyfateb i fudd-dal tai ar gael i helpu perchnogion tai ar gyflogau isel i dalu eu costau tai, sy'n achosi caledi i rai o gleientiaid CAB.

Nid yw'r system bresennol ar gyfer diogelu defnyddwyr rhag arferion busnes annheg yn y marchnadoedd morgeisi a benthyciadau wedi'u gwarantu'n ddigonol i ddelio â'r arferion benthyca a rheoli ôl-ddyledion yr ymdrinnir â hwy yn yr adroddiad hwn. Gellir beio hyn yn rhannol ar y ffaith bod dwy gyfundrefn reoleiddio mewn grym. Er bod rheolau'r Awdurdod Gwasanaethau Ariannol (FSA) ar gyfer morgeisi arwystl cyntaf yn sylweddol, nid yw benthycwyr bob amser yn cydymffurfio â hwy. Nid yw'r rheoliadau'n ymwneud â benthyciadau ail arwystl y Swyddfa Masnachu Teg (OFT) wedi eu diweddaru i ystyried y newidiadau yn y farchnad. Nid oes gan y Swyddfa Masnachu Teg ychwaith strategaeth gydymffurfio eglur a rhagweithiol.

Mae ein tystiolaeth yn awgrymu bod perchnogaeth tai cynaliadwy'n her i lawer o aelwydydd ar incwm isel. Mae angen cydlynu polisi'r llywodraeth yn well a rheoleiddio busnesau drwg yn rhagweithiol i atal y benthycwyr hyn rhag cael eu rhoi mewn sefyllfa lle maent yn debygol o fethu.

Achos 4

Cysylltodd dyn 38 oed â CAB yn Surrey a oedd wedi methu tri thaliad morgais pan aeth ei fusnes i drafferthion. Ond llwyddodd i ailafael yn y busnes a sefydlodd ei wraig ei busnes ei hun. Yr oeddent yn awr yn gallu dechrau ad-dalu eu morgais ac roeddent yn ffyddiog y gallent dalu'r ôl-ddyled mewn chwe mis. Er gwaethaf hyn aeth y benthyciwr â hwy i'r llys i geisio adfeddiannu'r eiddo.

Achos 5

Dywedodd CAB yn Llundain bod gwraig ag ôl-ddyledion morgais yn ei chael yn anodd cydymffurfio â gorchymyn llys i ad-dalu ôl-ddyledion ei morgais. Ar ôl gweld hysbyseb yn y papur newydd gan gwmni gwerthu a rhentu'n ôl, cytunodd i werthu ei chartref iddynt heb gael unrhyw gyngor na dyfynbrisiau cymharol. Gwerthwyd ei chartref am £200,000, er bod priswyr wedi dweud ei fod yn werth £350,000. Yn gyfnewid am hyn cafodd denantiaeth byrddaliad sicr am chwe mis am rent cychwynnol o £750 y mis. Ar ddiwedd y cyfnod hwn, codwyd y rhent gan y landlord i £1,300 y mis. Mae'r wraig yn awr yn wynebu camau cyfreithiol oherwydd ôl-ddyledion rhent.

Achos 6

Cysylltodd gweddw ifanc gyda babi am gyngor CAB yn Hampshire ynghylch talu ei morgais. Roedd ei gŵr wedi cyflawni hunanladdiad gan ei gadael â morgais a dim incwm. Roedd hyn yn golygu nad oedd yr yswiriant bywyd yn debygol o dalu. Hyd yn oed pe bai'n hawlio cymhorthdal incwm, roedd yr arhosiad hir am gymorth gyda thaliadau llog yn golygu y gallai golli ei chartref.

Prif argymhellion

- **Dylid cynnwys pob benthyciad â gwarant o fewn cyfundrefn reoleiddio unedig sy'n defnyddio elfennau gorau'r cyfundrefnau presennol.**
- **Yn y cyfamser, mae angen i'r Awdurdod Gwasanaethau Ariannol a'r Swyddfa Masnachu Teg sicrhau bod benthycwyr yn trin pobl sy'n benthyca'n deg, wrth wneud penderfyniadau i fenthyca ac wrth gasglu a chymryd camau gorfodi i gasglu ôl-ddyledion.**
- **Dylai'r Weinyddiaeth Gyfiawnder ddatblygu protocol cyn gweithredu i sicrhau bod benthycwyr morgeisi a benthyciadau â gwarant yn cymryd camau cyfreithiol i adfeddiannu fel cam olaf yn unig.**
- **Dylai strategaethau'r llywodraeth ar gyfer cynhwysiant ariannol a galluedd ariannol ystyried anghenion perchnogion tai ar incymau isel.**
- **Dylai'r llywodraeth sicrhau bod y cymorth sydd ar gael o'r system budd-daliadau yn ateb gofynion pobl sy'n benthyca gan fenthycwyr sy'n rhoi benthyg ar gyfraddau llog uwch.**
- **Dylai'r llywodraeth ddatblygu rheolau ar gyfer cost a safon yswiriant diogelu taliadau morgeisi yn achos pob morgais a benthyciad wedi'i warantu.**
- **Dylai'r llywodraeth ddatblygu budd-dal, tebyg i fudd-dal tai, ar gyfer pobl mewn gwaith sydd ar gyflogau isel.**
- **Dylai'r llywodraeth weithredu i ddiogelu pobl sy'n cytuno i dderbyn cynlluniau gwerthu a rhentu'n ôl.**
- **Dylai'r llywodraeth ddatblygu cynllun gweithredu ar draws adrannau i roi sylw i'r materion sy'n codi yn yr adroddiad hwn.**

Mae'r adroddiad llawn, "Set up to fail", ar gael am £6.00 (yn cynnwys cludiant). I archebu copi anfonwch eich enw a'ch cyfeiriad, a siec yn daladwy i Citizens Advice, at Citizens Advice, Myddelton House, 115-123 Pentonville Road, Llundain, N1 9LZ.

Cyhoeddwyd gan Cyngor Ar Bopeth, Myddelton House,
115-123 Pentonville Road, Llundain, N1 9LZ.
Ffôn: 020 7833 2181
Ffacs: 020 7833 4371
www.citizensadvice.org.uk
Elusen gofrestredig rhif: 279057
Cyngor Ar Bopeth yw enw gweithredol
Cymdeithas Genedlaethol Cyngor Ar Bopeth
Mae'r wybodaeth yn y daflen hon yn gywir ar y dyddiad a ddangosir isod, ond ni ddylid ei chymryd fel datganiad llawn o'r gyfraith.
Hawlfraint © Rhagfyr 2007 Cyngor Ar Bopeth