Ôl-ddyledion morgais

Os oes ôl-ddyledion gennych ar eich morgais, bydd eich benthyciwr morgeisi am i chi eu clirio. Os nad ydych yn medru gwneud hyn, maen nhw'n medru cymryd camau yn y llys i'ch troi chi allan o'ch cartref (**cais i feddiannu**). Bydd hyn yn eu caniatáu i werthu'r eiddo a defnyddio'r arian o'r gwerthiant i'ch helpu i dalu'r ddyled.

Fodd bynnag, os yw eich benthyciwr yn ymwybodol eich bod yn gwneud eich gorau i stopio'r ddyled rhag cynyddu, efallai y cewch fwy o amser i fynd i'r afael â'r broblem. Yn dibynnu ar eich amgylchiadau, mae'n bosib bod gennych sawl opsiwn, ond mae'n rhaid i chi weithredu'n gyflym.

Torri lawr ar eich costau morgais misol

Bydd angen i chi dalu eich rhandaliadau presennol yn ogystal â thalu'r ôl-ddyledion. Os yw'ch trafferthion ariannol yn rhai byr dymor, ystyriwch ofyn i'ch benthyciwr morgeisi os ydyw'n fodlon gostwng eich costau morgais misol am gyfnod penodol. Yn dibynnu ar y morgais sydd gennych, efallai y gallwch:

- leihau eich taliadau llog misol
- ymestyn cyfnod eich morgais. Byddai hyn yn golygu talu mwy o log yn yr hirdymor
- ohirio talu'r benthyciad (y **cyfalaf**) a thalu'r llog yn unig
- ddod o hyd i forgais rhatach gyda benthyciwr arall. Efallai y codir tâl arnoch am newid benthyciwr morgeisi a bydd dal yn rhaid i chi dalu unrhyw ôl-ddyledion. Mae gan wefan y Gwasanaeth Cyngor ar Arian wybodaeth am newid eich morgais: www.moneyadviceservice.org.uk
- leihau'r taliadau ar eich polisi gwaddol
- peidio â chyfrannu at eich polisi gwaddol, os oes gennych forgais gwaddol. Bydd angen i chi ad-dalu'r taliadau hyn yn hwyrach.

Gall newid polisi gwaddol fod yn gymhleth ac yn risg ariannol. Mynnwch gyngor ariannol annibynnol yn gyntaf cyn gwneud hyn.

Talu eich ôl-ddyledion

Bydd angen i chi geisio dod i gytundeb gyda'ch benthyciwr morgeisi ynglŷn â sut i dalu eich ôl-ddyledion.

Cyn i chi wneud hyn, cyfrifwch **faint fedrwch chi fforddio ei dalu**.
Cyfrwch yr holl incwm sydd gennych a'r holl wariant sydd gennych - gan gynnwys dyledion eraill. Efallai y byddai'n ddefnyddiol petaech yn siarad ag ymgynghorydd dyled profiadol am hyn.

Hefyd bydd angen i chi benderfynu ar **sut** i dalu'r ôl-ddyledion. Efallai bod gennych sawl ffordd o wneud hyn, gan gynnwys:

Hawlfraint © 2002-2011 Cyngor ar Bopeth. Cedwir pob hawl
Rhif elusen gofrestredig: 279057 Rhif y cwmni: 1436945 Lloegr

- talu swm ychwanegol i dalu'r ôl-ddyledion bob mis ar ben eich taliadau misol arferol
- trefnu bod yr ôl-ddyledion yn cael eu hychwanegu at eich cyfalaf (**cyfalafu'r ôl-ddyledion**) a'u talu yn ôl dros gyfnod eich morgais. Mae hyn yn golygu y byddwch yn talu mwy yn ôl yn y pendraw
- rhoi'r gorau i'ch polisi gwaddol neu ei werthu i fuddsoddwr. Bydd hyn yn rhoi cyfandaliad o arian i chi y gallwch ei ddefnyddio i dalu eich ôl-ddyledion morgais. Fodd bynnag, dylech feddwl yn ofalus iawn cyn i chi wneud hyn. Bydd angen i chi ddod o hyd i ffordd arall o dalu'r morgais a bydd angen yswiriant bywyd arall arnoch. Mynnwch gyngor ariannol annibynnol yn gyntaf
- dod o hyd i gyfandaliad er mwyn talu eich ôl-ddyledion mewn un taliad. Gallech wneud hyn drwy fenthyg arian

Cynyddu eich incwm

Os oes ôl-ddyledion gennych ar eich morgais, dylech hefyd geisio cynyddu eich incwm fel eich bod yn gallu delio â'r dyledion hyn ac unrhyw ddyledion eraill. Dylech:

- sicrhau eich bod yn derbyn yr holl **fudd-daliadau lles** a **chredydau treth** y gallwch eu hawlio. Mae rhai budd-daliadau yn rhoi lwfans i chi a fydd yn talu ychydig o'ch morgais. Bydd angen i chi dalu'r swm sy'n weddill
- wirio p'un ai bod gennych unrhyw **yswiriant diogelu morgais** a'i hawlio
- feddwl am gael **lletywr**. Efallai bod anfanteision i hyn ac mae'n bosib bydd angen caniatâd eich benthyciwr morgeisi arnoch. Mynnwch gyngor ar hyn yn gyntaf
- feddwl am symud allan o'r eiddo a'i **rentu**. Efallai bod anfanteision i hyn ac mae'n bosib bydd angen caniatâd eich benthyciwr morgeisi arnoch. Mynnwch gyngor ar hyn yn gyntaf

Delio â'ch benthyciwr morgeisi

Pan fyddwch chi wedi penderfynu ar ffordd o ddelio gyda'r ôl-ddyledion ar eich morgais, cysylltwch â'ch benthyciwr morgeisi a gwnewch gynnig iddo. Efallai y byddwch am gael cyngor ymgynghorydd profiadol .

Ysgrifennwch lythyr at eich benthyciwr morgeisi gan ddatgan eich cynnig yn glir. Dylai eich cynnig fod yn realistig ac yn un fydd yn clirio'r ôl-ddyledion o fewn cyfnod y morgais. Dylai fod yn seiliedig ar faint fedrwch fforddio ei dalu. Dylech gynnwys datganiad ariannol gyda'ch llythyr sy'n dangos i'ch benthyciwr morgeisi eich sefyllfa ariannol. Ceisiwch ddwyn perswâd ar eich benthyciwr morgeisi i dderbyn eich cynnig gan ei fod yn fuddiol i'r ddau ohonoch oherwydd rydych yn fwy tebygol o gadw ato.

Dechreuwch dalu'n rheolaidd, nid oes gwahaniaeth pa mor fach yw'r taliadau. Hyd yn oed os nad yw'ch benthyciwr yn derbyn eich cynnig, efallai y bydd yn helpu'r achos os ydych yn gorfod mynd i'r llys yn nes ymlaen.

Os nad ydych yn fodlon â'r ffordd y mae'r benthyciwr yn delio â'ch achos, gallwch **gwyno**. Dewch o hyd i weithdrefn gwyno fewnol eich benthyciwr. Os nad yw hyn yn gweithio, gallwch gwyno i'r Gwasanaeth Ombwdsman Ariannol. I gael rhagor o wybodaeth am y gwasanaeth hwn, ewch at www.financial-ombudsman.org.uk neu

Hawlfraint © 2002-2011 Cyngor ar Bopeth. Cedwir pob hawl
Rhif elusen gofrestredig: 279057 Rhif y cwmni: 1436945 Lloegr

ffoniwch 0845 080 1800.

Os nad ydych yn gallu cytuno â'ch benthyciwr morgeisi ynglŷn â sut i dalu eich ôl-ddyledion, byddant fel arfer yn eich cymryd i'r llys a cheisio **meddiannu** eich cartref. Cyn y gallant fynd â chi i'r llys, mae'n rhaid iddynt ddilyn trefn a elwir protocol. Mae hyn yn cynnwys cymryd nifer o gamau, megis siarad â chi ynglŷn â pham bod gennych ôl-ddyledion a rhoi rhybudd i chi o ran dechrau achos llys yn eich erbyn os nad ydych yn talu.

Os ydych yn mynd i'r llys, efallai bydd y beirniad yn eich caniatáu i aros yn eich cartref cyn belled â'ch bod yn cadw at y cytundeb. Bydd y beirniad yn ystyried p'un ai bod y benthyciwr morgeisi wedi dilyn y protocol neu beidio. Os ydych mewn sefyllfa debyg, gofynnwch i ymgynghorydd am gyngor.

Beth sy'n digwydd os na fedrwch dalu eich ôl-ddyledion

Os na allwch glirio eich ôl-ddyledion, bydd y llys siŵr o fod yn rhoi caniatâd i'ch benthyciwr i'ch troi chi allan o'ch cartref. Bydd eich benthyciwr yn gwerthu'r eiddo. Os nad ydyw'n gwneud digon o arian wrth werthu'r eiddo i dalu'r arian sy'n ddyledus ar eich morgais, bydd yn rhaid i chi dalu'r gwahaniaeth (neu'r '**diffyg**').

Os na allwch ddod o hyd i ffordd arall o glirio eich ôl-ddyledion, efallai y byddai'n well i chi **werthu eich cartref eich hun**, yn hytrach nag aros iddynt eich troi chi allan a gadael eich benthyciwr morgeisi i'w werthu. Rydych chi'n debygol o gael mwy o arian am werthu eich cartref na faint gaiff eich benthyciwr. Mae eiddo sydd wedi cael ei gymryd oddi wrth y perchennog (**ailfeddiannu**) fel arfer yn cael ei werthu am lawer llai o arian. Hefyd, mae benthycwyr fel arfer yn gwerthu mewn ocsiynau lle mae prisiau yn dueddol o fod yn is.

Byddai gwerthu'r eiddo eich hun yn rhoi cyfandaliad o arian i chi i dalu'r morgais, ac unrhyw ddyledion eraill os oes arian gennych yn weddill. Efallai y bydd angen caniatâd arnoch o'r benthyciwr i werthu eich eiddo.

Byddwch yn ofalus iawn pan ydych yn llofnodi **cynllun gwerthu a rhentu yn ôl** sy'n cael ei redeg gan gwmni preifat. Mae yna lawer o risgiau ynghlwm wrth y cynlluniau hyn a dylech fod yn ymwybodol ohonynt. Yn gyffredinol, mae cynlluniau achub morgeisi sy'n cael eu rhedeg gan awdurdodau lleol neu gymdeithasau tai yn well. Mae yna gynllun achub morgeisi sy'n cael ei gefnogi gan y llywodraeth a all helpu perchentywyr bregus ond mae'n bosib na fyddwch yn gymwys. Mynnwch gyngor cyn llofnodi unrhyw fath o gynllun achub morgeisi.

Peidiwch â gadael eich cartref na **rhoi'r allweddi yn ôl** i'ch benthyciwr morgeisi heblaw eich bod wedi gwerthu'r eiddo neu fod yna orchymyn llys i'ch troi chi allan. Ni fyddwch ar eich ennill os wnewch hyn. Byddwch chi yn dal yn gyfrifol am dalu'r morgais a'r yswiriant adeiladau nes caiff eich cartref ei werthu, a bydd yn rhaid i chi dalu'r diffyg os nad ydych yn gwneud digon o arian wrth werthu'r eiddo i dalu'r arian sy'n ddyledus ar eich morgais.

Os yw eich benthyciwr yn gofyn i chi roi'r allweddi yn ôl, nid oes yn rhaid i chi wneud hyn. Os yw eich benthyciwr am feddiannu'r eiddo, mae'n rhaid iddynt gael **gorchymyn llys** yn gyntaf.

Hawlfraint © 2002-2011 Cyngor ar Bopeth. Cedwir pob hawl
Rhif elusen gofrestredig: 279057 Rhif y cwmni: 1436945 Lloegr

Ôl-ddyledion ar ail forgeisi

Mae'n bosib eich bod wedi cymryd ail forgais ar eich cartref i dalu am atgyweiriadau, gwelliannau i'ch cartref neu dalu dyledion eraill. Os ydych ar ei hôl hi gydag ail forgais, bydd y benthyciwr morgeisi fel arfer yn ceisio **meddiannu** eich cartref. Mynnwch gyngor gan ymgynghorydd dyled arbenigol.

Cymorth ychwanegol

Y Ganolfan Cyngor ar Bopeth
Mae'r Canolfannau Cyngor ar Bopeth yn rhoi cyngor cyfrinachol, diduedd ac annibynnol yn rhad ac am ddim i'ch helpu chi i ddatrys eich problemau. I ddod o hyd i'ch CAB agosaf, gan gynnwys y rheiny sy'n rhoi cyngor drwy e-bost, cliciwch ar CAB agosaf, neu edrychwch yn eich llyfr ffôn dan y llythyren C.

Gwybodaeth arall ar Adviceguide a allai eich helpu

- Cymorth gyda dyled
- Beilïaid
- Delio â phobl yr ydych mewn dyled iddynt
- Sut i ddelio â phroblemau gyda'ch morgais
- Yr hyn sy'n digwydd os ydych yn cael eich cymryd i'r llys am eich dyledion
- Gwerthu eich cartref

Caiff y dudalen ffeithiau hon ei chynhyrchu gan Gyngor ar Bopeth, enw gweithredol Cymdeithas Genedlaethol y Canolfannau Cyngor ar Bopeth. Ei ddiben yw darparu gwybodaeth gyffredinol yn unig ac nid yw'n ddatganiad llawn o'r gyfraith.

Mae'r wybodaeth yn berthnasol i Loegr a Chymru yn unig.

Diweddarwyd y daflen ffeithiau hon ar 25 Ionawr 2012, a chaiff ei adolygu bob mis. Os ydych wedi cael y daflen ffeithiau hon am gyfnod, cysylltwch â'ch Canolfan Cyngor ar Bopeth er mwyn gwirio os yw'r wybodaeth sydd arni yn dal i fod yn gywir. Neu rhowch glic ar ein gwefan - - www.adviceguide.org.uk – lle gallwch lawrlwytho copi diweddaraf.

Hawlfraint © 2002-2011 Cyngor ar Bopeth. Cedwir pob hawl
Rhif elusen gofrestredig: 279057 Rhif y cwmni: 1436945 Lloegr