

**טיוטת חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9), התשפ"ב-2022 – אישור החלטת ועדת השרים**

**לענייני חקיקה**

**הצעה להחלטה**

מחליטים:

- א. לאשר את החלטת ועדת השרים לענייני חקיקה מיום 29 במאי 2022 (מצ"ב טיוטת החוק).
- ב. בהתאם לסעיף 81(ג) לתקנון הכנסת, לבקש מוועדת הכנסת לקצר את תקופת ההנחה ולהקדים את הדיון בהצעת החוק.
- ג. בהתאם לסעיף 88(ב) לתקנון הכנסת, לבקש מוועדת הכנסת להתיר את הקריאה השנייה בהצעת החוק ביום הנחתה על שולחן הכנסת.

## דברי הסבר

### רקע כללי

ההוצאה על דיור היא המשמעותית ביותר בסל הוצאות משקי הבית בישראל. רוכש דירה ממוצע במדינת ישראל משקיע לצורך רכישת הדירה את עיקר הונו.

חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, הינו חוק צרכני שנועד לתת הגנה לרוכשי דירות חדשות במסגרת עסקאות אלה. בבסיס חקיקה זו ניצבת ההנחה שהמערכת החוזית בעסקאות אלה של רכישת דירה מיזם אינה שוויונית, וכי ישנם פערי כוחות משמעותיים בין הרוכש למוכר, לטובת המוכר.

מטרה משמעותית של דינים צרכניים הינה צמצום פערי הכוחות בין הצרכן לספק, כאשר ההנחה היא כי בדרך כלל לצרכן אין יכולת מיקוח והשפעה על הספק, קיימים פערי מידע בין הצדדים, כוחו הכלכלי קטן יותר, וכך גם יכולתו להתמודד עם מורכבות העסקה. דברים אלה מקבלים משנה תוקף בעסקה כה משמעותית לרוכש דירה, כאמור לעיל.

התיקון המוצע כולל ארבעה רכיבים מרכזיים: הראשון, לקבוע כי ישולם פיצוי בגין איחור במסירת דירה, למעט במקרה שהאיחור נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד, ולמעט במקרה שהסכם המכר סוכל. השני, לקבוע הגבלה של הצמדה למדד תשומות הבניה לרכיב הבנייה בלבד כמו גם איסור על הצמדה של שאר רכיבי העסקה ועל גביית ריבית ביחס לכלל רכיבי העסקה. השלישי, קביעה שלפיה הצמדת ערך הדירה תיעשה רק עד למועד מסירת הדירה בהתאם למצוין בחוזה המכר, למעט במקרה בו הרוכש איחר בתשלום. הרביעי, לקבוע כי לא יהיה ניתן לגבות הוצאות משפטיות מרוכש דירה.

בשל העלייה הדרמטית של מדד תשומות הבניה וההשלכה של טיטות החוק על מחירי הדירות ועל הוודאות של רוכשים לגבי התשלומים שיידרשו לשלם ישנה דחיפות באישור החקיקה על מנת שניתן יהיה להקל על רוכשים רבים אשר משלמים תמורות גבוהות בעבור הדירות הנרכשות בשל עליית מדד תשומות הבניה.

טיטות החוק תידון בוועדת השרים לענייני חקיקה ביום 29.5.2022 בבוקר ומוצע כי הממשלה תאשר את החלטת ועדת השרים בישיבה שתתכנס לאחר ועדת השרים.

### נתונים כלכליים והשפעה על משק המדינה

הצעת החוק צפויה להגביר את הוודאות של רוכשים לגבי מחיר הדירה שיהיו נדרשים לשלם בסופו של יום בעבור הדירה וכן עשוי במקרים רבים להוביל להפחתה במחירי הדירות.

### תקציב

לא צפויה השפעה על תקציב המדינה.

**השפעת ההצעה על מצבת כח האדם**

לא צפויה השפעה על תקנים במשרדי הממשלה וברשויות אחרות.

**עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם**

לא רלוונטי.

**החלטות קודמות של הממשלה בנושא**

אין.

**עמדת היועץ המשפטי של המשרד יחס ההצעה**

חוות דעתה של היועצת המשפטית של משרד הבינוי והשיכון מצורפת להצעת ההחלטה.

**סיווגים**

סיווג ראשי: 07 חקיקה ממשלתית

תחום פעולה עיקרי: 02 חברה וכלכלה

מגיש: שר הבינוי והשיכון

כ"ד באייר התשפ"ב  
25 במאי 2022

## חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה

### **נושא הצעת ההחלטה:**

טיוטת חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9), התשפ"ב-2022

### **תמצית ההצעה בהתייחס להיבטי המשפטיים:**

טיוטת החוק נועדה להסדיר את מנגנון הפיצוי בגין איחור במסירת דירה חדשה לקונה. כיום, בהתאם לסעיף 5א לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: "החוק"), מוכר הדירה נדרש לפצות קונה, במקרה של איחור העולה על שישים ימים ממועד המסירה החוזי של הדירה. סעיף 5א(ג) לחוק מסייג וקובע כי הצדדים לחוזה המכר רשאים להסכים כי האמור לא יחול על איחור במסירה שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל על עליו. הסדר זה הביא לניסיונות של מוכרים להימנע מתשלום פיצוי באופן בלתי מוצדק, ולהתדיינות רבה בין צדדים לחוזי מכר. לפיכך, מוצע לקבוע כי מוכר הדירה יפצה את הקונה בכל מקרה של איחור העולה על שישים ימים, למעט בנסיבות מצומצמות ומוגדרות: כאשר הקונה אחראי לאיחור במסירה או כאשר החוזה סוכל בהתאם לסעיף 18 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970.

מעבר לאמור טיוטת החוק נועדה לטפל במנגנון ההצמדה של מחירי הדירות למדד. כיום, מוכרי דירות נוהגים להצמיד את התשלומים בגין הדירה למדד, לרבות במקרים בהם השינוי במדד אינו גורר את התייקרות הבנייה. מוצע לקבוע כי ניתן יהיה להצמיד למדד רק את חלקו של מחיר הדירה המייצג את עלויות הבנייה של המוכר. בנוסף, מוצע לקבוע כי ככל שישולמו תשלומים לאחר מועד המסירה החוזי של הדירה (כלומר, במקרה של איחור במסירה), תופסק ההצמדה למדד במועד המסירה החוזי. זאת, למעט במקרה שהתשלום משולם באיחור שלו אחראי הקונה.

עוד מוצע לקבוע שקבלנים לא יהיו רשאים לגבות מרוכש תשלום בשל שכר טרחת עורך דין, למעט אם תשלום זה מגולם במחיר הדירה הכללי.

בשל העלייה הדרמטית של מדד תשומות הבניה וההשלכה של טיוטת החוק על מחירי הדירות ועל הוודאות של רוכשים לגבי התשלומים שיידרשו לשלם, ישנה דחיפות באישור החקיקה על מנת שניתן יהיה להקל על רוכשים רבים אשר משלמים תמורות גבוהות בעבור הדירות הנרכשות בשל עליית מדד תשומות הבניה. לאור האמור, מוצע לאשר את החלטת ועדת השרים לענייני חקיקה מיום 29 במאי 2022, ולבקש מוועדת הכנסת לקצר את תקופות ההנחה ולהקדים את הדיון בהצעת החוק בהתאם לסעיף 81(ג) ו-88(ב) לתקנון הכנסת.

### **קשיים משפטיים, ככל שישנם, ודרכי פתרון:**


לא נמצאו קשיים משפטיים בהצעת ההחלטה.

### **עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת ההחלטה נוגעת להם:**

לא רלוונטי.

### **עמדת היועץ המשפטי של המשרד שהשר העומד בראשו מגיש את ההצעה:**

אין מניעה משפטית לאשר את הצעת ההחלטה.

  
חתימה

אפרת פרוקצ'יה, עו"ד היועצת המשפטית למשרד הבינוי והשיכון (בפועל)  
שם תפקיד

## טיוטת חוק

1. שם החוק המוצע  
חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9), התשפ"ב-2022
2. מטרת החוק המוצע, הצורך בו, עיקרי הוראותיו והשפעתו על הדין הקיים  
ההוצאה על דיור היא המשמעותית ביותר בסל הוצאות משקי הבית בישראל. רוכש דירה ממוצע במדינת ישראל משקיע לצורך רכישת הדירה את עיקר הונו.  
חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, הינו חוק צרכני שנועד לתת הגנה לרוכשי דירות חדשות במסגרת עסקאות אלה. בבסיס חקיקה זו ניצבת ההנחה שהמערכת החוזית בעסקאות אלה של רכישת דירה מיזם אינה שוויונית, וכי ישנם פערי כוחות משמעותיים בין הרוכש למוכר, לטובת המוכר.  
מטרה משמעותית של דינים צרכניים הינה צמצום פערי הכוחות בין הצרכן לספק, כאשר ההנחה היא כי בדרך כלל לצרכן אין יכולת מיקוח והשפעה על הספק, קיימים פערי מידע בין הצדדים, כוחו הכלכלי קטן יותר, וכך גם יכולתו להתמודד עם מורכבות העסקה. דברים אלה מקבלים משנה תוקף בעסקה כה משמעותית לרוכש דירה, כאמור לעיל.  
התיקון המוצע כולל ארבעה רכיבים מרכזיים: הראשון, לקבוע כי ישולם פיצוי בגין איחור במסירת דירה, למעט במקרה שהאיחור נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד, ולמעט במקרה שהסכם המכר סוכל. השני, לקבוע הגבלה של הצמדה למדד תשומות הבניה לרכיב הבנייה בלבד כמו גם איסור על הצמדה של שאר רכיבי העסקה ועל גביית ריבית ביחס לכלל רכיבי העסקה. השלישי, קביעה שלפיה הצמדת ערך הדירה תיעשה רק עד למועד התשלום בהתאם למצוין בחוזה המכר, למעט במקרה בו הרוכש איחר בתשלום. הרביעי, לקבוע כי לא יהיה ניתן לגבות הוצאות משפטיות מרוכש דירה.
3. השפעת החוק המוצע על תקציב המדינה  
אין השפעה
4. השפעת החוק המוצע על ההיבט המנהלי והתקן  
אין השפעה
5. הערות משרדי הממשלה והציבור

הערות משרדי הממשלה אשר להם נגיעה בחוק מוטמעות בנוסחו העדכני של החוק, ובאופן כללי ניתן לומר כי משרדי הממשלה תומכים בחוק.

ביום 3 במאי 2022 עלה תזכיר החוק לאתר החקיקה הממשלתי. במשך שלושת השבועות שהתזכיר היה פתוח להערות, התקבלו 588 הערות מן הציבור. רובן המכריע של ההערות תמכו בקידום החקיקה ואף התקבלו בקשות רבות להחיל את החוק גם באופן רטרואקטיבי. הבקשה בדבר תחולה רטרואקטיבית נדחתה וזאת בשל קושי משפטי בהחלה רטרואקטיבית.

התאחדות הקבלנים – בוני הארץ – מתנגדת לטיטות החוק באופן גורף. במכתב שהתקבל מהארגון ביום 25 למאי 2022 מצוינים נימוקים רבים ושונים המנמקים את השפעתו השלילית (לדידם) של הצעת החוק. בין השאר, הועלו הטענות הבאות:

1. חיוב היזם או הקבלן לשאת בתשלומי פיצויים (אלא אם נגרם האיחור על ידי הרוכש עצמו) הינו בעייתי בכך שאינו מכיר במכשולים הרבים הניצבים בפני מוכרי הדירות. פעמים רבות איחורים במסירת הדירה נובעים ממחדלים שונים של הרשות, שאינם באחריות הקבלנים או היזמים.
2. אין לשנות את מבנה ההצמדה הנהוגה כיום בשוק הדיור שכן גם הצמדה זו אינה מגלמת את עלויות הקבלן באופן מלא.
3. אין להעניק לשר הבינוי והשיכון סמכות לקבוע את גובה רכיב הבניה במדד באופן אחיד שכן קיים שוני מהותי בין אזורים שונים.
4. היזמים והקבלנים יאלצו, כהתגוננות מהשפעת טיוטה זו, לגלם את עלות הסיכונים החדשים הבאים לפתחם אל כתפי הרוכשים, באופן שיעלה את מחירי הדיור.
5. השינויים הכלולים בטיטות פוגעים בחופש החוזים ובזכויות קנייניות וחוקתיות.

יוער בהקשר זה כי מוכר הדירה הוא הצד החזק בעסקת המכר, ובהתאם לניסיונו והיכרותו עם השוק הוא יכול לצפות את המועד שבו הדירה תהיה מוכנה, ואף לגלם את הסיכונים על ידי קביעת מועד מסירה מאוחר. עוד יצוין כי המטרה העיקרית של החוק היא להגביר את הוודאות של הרוכשים בעניין הסכום שהוא נדרש לשלם, כך שרוב הסכום יגולם בסופו של יום במחיר החוזי שנקבע. נכון להיום, רוכשים מחויבים לשלם במסגרת התשלום הראשוני בסכום מסוים, אך בבואם לשלם את התשלומים הם נדרשים לשלם תשלומים בסכומים גבוהים הרבה יותר בשל החלה של מדד תשומות הבניה.

לשכת עורכי הדין העבירה את התייחסותה לטיטות החוק ביום 10 למאי 2022. הלשכה, כמו התאחדות בוני הארץ, מתנגדת לטיטות. בין טיעוניהם ניתן למנות את כל אלה:

1. חיוב היזם או הקבלן לשאת בתשלומי פיצויים (אלא אם נגרם האיחור על ידי הרוכש עצמו) הינו בעייתי בכך שאינו מכיר במכשולים הרבים הניצבים בפני מוכרי הדירות. פעמים רבות איחורים במסירת הדירה נובעים ממחדלים שונים של הרשות, שאינם באחריות הקבלנים או היזמים.
2. אין לבטל את ההצמדה לרכיב הקרקע שכן יש מקרים בהם יום או קבלן חוכר את הקרקע, ואכן סופג את עלויות עליית רכיב הקרקע.
3. קביעה כי ההצמדה תיעצר ביום מסירת הדירה בחוזה המכר מתעלמת ממצבים בהם מסירת הדירה מתעכבת באשמתו של הרוכש.

4. איחוד עלות הליווי המשפטי ומחיר הדירה בעייתי בכך שהרוכשים זקוקים לשירותים משפטיים שוטפים במסגרת עסקת המכר, אשר ספק אם יינתנו להם לפי המודל החדש.

חלק מההערות שהתקבלו הוטמעו ובכלל זה ההערה שנוגעת להצמדה עד מועד המסירה החוזי. ההגבלה על הצמדה במקרה זה לא תחול במקרה שבו העיכוב בביצוע התשלום נעשה בשל מעשה או מחדל של הרוכש.

6. הערות הממונה על התקציבים במשרד האוצר

אין מניעה לאשר את טיוטת החוק.

7. עמדת היועצת המשפטית לממשלה

לעמדת המשנה ליועצת המשפטית לממשלה (אזרחי), אין מניעה משפטית בקידום ההצעה.

8. להלן נוסח החוק המוצע

טיוטת חוק מטעם הממשלה:

טיוטת חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9), התשפ"ב-2022

1. תיקון סעיף 5א בחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973<sup>1</sup> (להלן- החוק העיקרי) בסעיף 5א, במקום סעיף קטן (ג) יבוא:

"(ג) הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב) לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה:

(1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד;

(2) הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970<sup>2</sup> ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף."

2. אחרי סעיף 5ב לחוק העיקרי יבוא:

"הצמדת רכיב 5ג. (1) תשלום שמשלם קונה למוכר בעד רכישת דירה הבנייה בלבד לא יוצמד למדד כלשהו, ולא תתווסף עליו ריבית כלשהי למעט בשל איחור בתשלום בהתאם להוראות סעיף 5ב.

<sup>1</sup> ס"ח התשל"ג, עמ' 196; התשע"ד, עמ' 746.

<sup>2</sup> ס"ח התשל"א, עמ' 610.



(2) על אף הוראות סעיף קטן (א), צדדים לחוזה מכר רשאים להסכים ביניהם כי רכיב הבנייה יוצמד למדד תשומות הבנייה.

(3) קבעו צדדים לחוזה מכר הצמדה כאמור בסעיף קטן (ב) ולפי חוזה המכר התשלום בעד רכישת הדירה יתבצע במספר תשלומים, ניתן יהיה להצמיד בכל תשלום רק את החלק שאינו עולה על המכפלה של התשלום בשיעור רכיב הבנייה.

(4) הצמדה כאמור בסעיפים קטנים (ב) ו-(ג) תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד התשלום כפי שנקבע בחוזה המכר; ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב בביצוע התשלום כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד.

(5) השר יקבע את העלות לבניית מטר רבוע של דירה לעניין סעיף זה, והוא רשאי לקבוע עלויות שונים בהתאם לסוג הבנייה, תנאי השטח או מקום הבנייה.

(6) בסעיף זה –

"מדד תשומות הבנייה" – מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים או מדד מחירי תשומה בבנייה למסחר ולמשרדים, לפי העניין, שפרסמה לאחרונה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לפני מועד ההצמדה;

"רכיב הבנייה" – עלויות הבנייה של דירה נושא חוזה מכר, המחושבות לפי העלות לבניית מטר רבוע שקבע השר לפי סעיף קטן (ה), כפול שטח הדירה המחושב בהתאם למפרט;

"שיעור רכיב הבנייה" – רכיב הבנייה כשהוא מחולק במחיר הדירה המופיע בחוזה המכר, כולל מס ערך מוסף שיעור רכיב הבנייה.

תיקון סעיף 6ג בסעיף 6ג לחוק העיקרי – 3.

(1) במקום כותרת השוליים יבוא "הוצאות משפטיות במכירת דירה";

(2) במקום סעיף קטן (ב) יבוא:

"(ב) מוכר לא ידרוש מקונה השתתפות בהוצאות משפטיות.";

(3) סעיף קטן (ג) – בטל.

תיקון סעיף 11 4. בסעיף 11 לחוק העיקרי, אחרי סעיף קטן (ג) יבוא:

"(ד) חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9), התשפ"ב – 2022 (בסעיף קטן זה – תיקון מס' 9), לא יחול על דירה שחוזה המכר לגביה נכרת לפני תחילתו של תיקון מס' 9; על דירה כאמור יחולו הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973, כנוסחו ערב יום התחילה של תיקון מס' 9."

תחילה 5. תחילתו של חוק זה שלושים ימים מיום פרסומו.

## דברי הסבר

### סעיף 1

סעיף 5 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: "החוק"), חוקק בשנת 2011 ונוגע לפיצוי אותו מחויב מוכר דירה חדשה לשלם לרוכש דירה כאשר הדירה נמסרת באיחור. סעיף 5א(ג) לחוק קובע כיום כך:

"על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), הצדדים לחוזה המכר רשאים להסכים כי הסעיפים הקטנים האמורים לא יחולו על איחור במסירה שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו."

כלומר, לפי סעיף זה בנוסחו הנוכחי, כאשר מוכר דירה מאחר במסירת הדירה מעל ל-60 ימים, הוא נדרש לשלם פיצויים לרוכש בשווי שכר הדירה באזור, במכפלות אשר נקבעו בחוק, החל ממועד המסירה החוזי. החוק מטיל את האחריות לתשלום פיצוי בגין איחור במסירה באופן בלעדי על המוכר והכל באם, בהתאם לסעיף 5א(ג), האיחור אינו נובע מנסיבות שאינן בשליטת המוכר וכל עוד הדבר נקבע בחוזה המכר בין הצדדים. מנגנון זה יוצר מאזן כוחות לא מאוזן שכן לרוכש יכולת התנגדות מוגבלת וגם היא באה לידי ביטוי רק באפשרות של הליכים משפטיים ממושכים. הפרקטיקה היא כזו בה מוכרי הדירות עושים שימוש נרחב בסעיף 5א(ג) לחוק כך שטענה מקובלת בשוק הנדל"ן, במקרה של איחור במסירה, היא שהאיחור נבע מנסיבות שאינן בשליטת המוכר, זאת למרות שטענות הנוגעות לנסיבות שאינן בשליטת המוכר נפסלת לרוב בבתי המשפט. בדרך זו, סעיף 5 לחוק אינו ממומש בצורה מיטבית בישראל. הצעת חוק זו מטרתה להביא לכך שהמוכר לא ידרש לשאת בפיצוי בגין איחור במסירה רק במקרה של איחור אשר נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד, או במקרה של פטור בשל אונס או סיכול החוזה, לפי סעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970.

### סעיף 2

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מפרסמת אחת לחודש את מדד תשומות הבנייה אשר "מודד את השינויים החלים במשך הזמן בהוצאה הדרושה לקניית 'סל' קבוע של חומרים, מוצרים ושירותים המשמשים לבניית בתי מגורים, והמייצג את הרכב הוצאות הבנייה של קבלנים וקבלני משנה". נכון להיום, מוכרים רבים נוהגים להצמיד את מחיר הדירה, ממועד כריתת ההסכם לרכישתה ועד מועד השלמת התשלומים למדד תשומות הבנייה, וזאת על אף שחלק מהותי ממחיר הדירה מורכב מקרקע ורכיבים נוספים שאינם מושפעים בפועל מעליית מדד תשומות הבנייה. מדד תשומות הבנייה נתון לתנודות גדולות הרבה יותר ממדדים אחרים מקובלים בשוק. הדבר יוצר אי ודאות לרוכשי

הדירות אשר מקבלים החלטות תוך לקיחת סיכון משמעותי כי המדד יעלה בצורה אגרסיבית. הדבר גם מאיין את היכולת של רוכשים להיערך ללקיחת משכנתאות והלוואות לצורך רכישת הדירה, שכן בפועל מחיר הדירה במועד לקיחת המשכנתא עשוי להיות נמוך משמעותית מהמחיר שישולם בפועל. בנוסף, בעולם של עלייה במדד תשומות הבניה, נוצר ליזמים תמריץ שלילי לספק את הדירה במועד. מוצע להגביל את ההצמדה למדד תשומות הבניה לרכיב הבניה בלבד. כמו כן, מוצע לקבוע כי הצמדת התשלומים תהא רק עד למועד התשלום, בהתאם למצוין בחוזה. לצד זאת, אין באמור כדי לגרוע מהאפשרות לקבוע בהסכם המכר, כי במקרה שהקונה איתר בביצוע התשלום, בשל מעשה או מחדל של הקונה, ההצמדה למדד בגין אותו תשלום לא תוגבל למועד התשלום המצוין בחוזה.

### סעיף 3

סעיפים 6(ג) ו-7(ג) לחוק קובעים כיום כך:

"(ב) (1) מוכר לא ידרוש מקונה השתתפות בהוצאות משפטיות בסכום העולה על הסכום או השיעור שקבע השר בהתייעצות עם שר המשפטים ושר האוצר ובאישור ועדת הכלכלה של הכנסת (בסעיף זה – הסכום המרבי), ורשאי הוא לקבוע כאמור סכומים מרביים שונים לדירות מסוגים שונים לפי אמות מידה שקבע, וכן כי הוראות סעיף זה לא יחולו על דירות מסוג מסוים או על דירות שמחירן עולה על המחיר שקבע;

(2) על אף האמור בפסקה (1), הסכום המרבי של הוצאות משפטיות לעניין רישום וניהול רשימה של בעלי זכויות ורישום הזכויות על פי חוזה המכר, מיום המכירה ועד יום רישום זכויות אלה בלשכת רישום המקרקעין, יהיה הסכום לפי חוק פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, התשנ"ו-1996, לעניין מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין.

(ג) קונה ישלם את ההוצאות המשפטיות ישירות לעורך הדין, ועורך הדין יוציא לקונה חשבונית כהגדרתה בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975."

בהתאם, כיום, בהתאם להוראות החוק, ניתן לגבות מרוכש דירה, בנפרד ממחיר הדירה, תשלום הוצאות משפטיות המשולמות ישירות לעורך דין מטעם המוכר. התיקון מבקש להחליף את הסעיפים האמורים ולהביא לכך שלא ניתן יהיה לגבות הוצאות משפטיות בנפרד ממחיר הדירה. הצורך בתיקון הסעיף נוגע לארבעה כשלים עיקריים: הראשון - גביית הוצאות משפטיות נעשית בניתוק ממחיר הדירה כך שהדבר מהווה "עלות נסתרת" אשר, לעיתים, הרוכש אינו לוקח בחשבון בעת המשא ומתן. עלות זו מתווספת לעלות הדירה כפי שמוצגת לרוכש במהלך השידוך; השני, אי מתן בטוחה – בהתאם להוראות חוק המכר, התשלום מבוצע ישירות לעורך הדין של המוכר. על כן, הרוכש אינו מחזיק בבטוחה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974. כלומר, אם הפרויקט ייקלע לכשל אשר בגינו יעשה שימוש בערבות או בפוליסת הביטוח בה מחזיק הרוכש, סכום זה לא יוחזר לו; השלישי, שימוש בהון עצמי – נכון להיום, סכום זה אינו נלקח בחשבון כחלק ממחיר הדירה ועל כן, משכנתא ככל ונלקחת על ידי הרוכש, אינה כוללת סכום זה. פועל יוצא הוא שהסכום נדרש להיות משולם מההון העצמי של הרוכש, דבר המביא לקיטון בהון העצמי המופנה לצורך רכישת הדירה; הרביעי, פער מידע – מקרים רבים המגיעים לשולחנו של ממונה חוק המכר במשרד הבינוי והשיכון, מגלים תמונה בה רוכשי דירות, אגב ביצוע התשלום לעורך הדין של המוכר, סבורים בטעות שעורך הדין מייצג את הרוכש ואת האינטרסים שלו. לעיתים הדבר אף מביא לכך שהרוכש אינו שוכר עורך-דין מטעמו לצורך ביצוע העסקה. מצב דברים זה יוצר בעיה שכן הרוכש עלול לחשוב כי הוא מיוצג על ידי אותו עורך הדין. לאור האמור, מוצע לקבוע כי יש לכלול את ההוצאות המשפטיות במחיר הדירה ולא לגבות אותן בנפרד.

#### סעיף 4

מוצע לקבוע כי החוק יחול רק על חוזים שטרם נחתמו, כך שלא תהא לו תחולה רטרואקטיבית.

#### סעיף 5

מוצע לקבוע כי החוק ייכנס לתוקף בתום 30 ימים מפרסומו על מנת לאפשר לציבור המוכרים והקונים להיערך לשינויים הקבועים בו, לרבות במסגרת קביעת מחירי העסקה וניסוח ועדכון של חוזי המכר שטרם נחתמו.