

## ייעול שוק השכירות למגורים ועידוד שכירות ארוכת טווח

### הצעה להחלטה

מחליטים :

1. להטיל על שר האוצר להקים צוות בראשות החשבת הכללית, שיכלול נציגים מאגף התקציבים, אגף שוק ההון ביטוח וחסכון והמועצה הלאומית לכלכלה (להלן – **הצוות**). הצוות יבחן מתן תמריצים למשכירים שיתחייבו להשכיר דירות לתקופה שלא תפחת מ-5 שנים ושבמהלכה שכר הדירה לא יעלה מעבר לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן, באמצעות אחד מאלה :

א. הצעת פוליסת ביטוח מסובסדת למשכירי הדירות, ובכלל זה ביטוח נזקים בסיסי לדירה או מתן הגנה למשכיר במקרה שבו שוכר מפר את הסכם השכירות ולא משלם את דמי השכירות כנדרש ממנו.

ב. הצעת גוף מנהל שיספק למשכירים שירותי ניהול ההתקשרות אל מול הדיירים. במסגרת בחינה זו נציגי השלטון המקומי יהיו שותפים לדיוני הצוות.

הצוות יבחן את האפשרות וההיתכנות של פרסום מכרז להצעת ביטוחים כאמור או להצעת שירותי ניהול, התנאים והדרישות שיש לדרוש ממשכירים כתנאי למימוש התמריצים, ואופן הפיקוח על עמידתם בדרישות ובתנאים. בנוסף, יבחן הצוות אפשרות לפרסום המכרזים על ידי רשויות מקומיות כמכרז מסגרת.

המלצות הצוות יוצגו לשר האוצר בתוך 90 יום ממועד קבלת החלטה זו.

2. להקים צוות בינמשרדי בראשות המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי) שיכלול נציג משרד האוצר, נציג הנהלת בתי המשפט, ונציג מועצה הלאומית לכלכלה, אשר יבחן המלצות לדרכי ייעול ושיפור בירור סכסוכים בין משכירים ושוכרים המתנהלים בפני הערכאות השיפוטיות. זאת, בין היתר, על מנת להקל על צדדים לחוזה שכירות למגורים ליישב מחלוקות שעשויות להתעורר אגב יישומו של חוק השכירות ההוגנת, לכשיחוקק.

כחלק מכך, הצוות יבחן אפשרות להקמת ערכאה שיפוטית ייעודית לדיון בסכסוכים הנובעים מחוזה שכירות למגורים ולחילופין יבחן פתרונות בהתבסס על הערכאות הקיימות. כמו כן, הצוות יבחן צעדים נוספים שיהיה בהם כדי להקל על שוכרים לקבל סעדים בגין הפרת חוזה על ידי המשכיר. תוצאות הבחינה והמלצות הצוות יועברו לשרת המשפטים בתוך 90 ימים.

## דברי הסבר

### רקע כללי

שוק השכירות בישראל מונה כ-600 אלף משקי בית החיים בשכירות, והיקפו הכספי נאמד בכ-20 מיליארד ש"ח בשנה<sup>1</sup>. שיעור המתגוררים בשכירות עלה בשני העשורים האחרונים, כאשר בשנת 1995 עמד על כ-16.5% ונכון לשנת 2013 עמד על כ-28%. זאת גם ביחס לכמות הדירות שנכנסה לשוק זה. עליה זו נובעת בעיקר מעליה בשיעור השוכרים בגילאים הצעירים (20-39).

שוק השכירות מתרכז בערים הגדולות, כאשר ארבע הערים המטרופוליניות הגדולות נמצאות במקומות הראשונים בטבלת שיעורי השוכרים.

השוק בישראל מתאפיין בכך שהרוב המוחלט של הנכסים המושכרים הינם בידי משקיעים פרטיים, זאת להבדיל מחלק ניכר ממדינות ה-OECD אשר בהן, לצד השוק הפרטי, מתקיים שוק שכירות מוסדית מפותח. שכירות באופן מוסדי מתאפיינת בכך שהיא מאפשרת ודאות יחסית לשוכר, ומשך החוזים בשוק זה הינו ארוך או מאפשר הארכה של החוזה מידי שנה. על פי סקר שנערך על ידי משרד האוצר בשנת 2012, משך החוזים בשוק השכירות בישראל הינם קצרים הן ביחס לזמן ממוצע שבו דייר שוהה בדירה שכורה והן ביחס לרצונות השוכרים.

שוק שכירות משוכלל, בו אין כח עודף למשכיר או לשוכר, תורם לכך שמגורים בשכירות מהווים תחליף לרכישת דירה. נושא זה מקל מעט על לחצי הביקוש לרכישה של דירות לבעלות.

מנקודת מבט של יחסי הכוחות בשוק- מאחר שלשוכר עלויות שקועות, כלכליות ואחרות, בדירה, כלומר סיום חוזה השכירות עשוי להסב לו נזק, הרי שהוא נמצא בנקודת מיקוח נמוכה בהגיעה של תקופת השכירות לקיצה. לפיכך, בפני המשכיר עומדת אפשרות נוחה שלעיתים אף מנוצלת, להעלות את שכר הדירה בסכום הדומה לשיעור הנזק שעשוי להיגרם לשוכר אם יאלץ לעקור מהדירה.

תופעה זו מתעצמת ככל שמדובר באזורי ביקוש שבהם קרוב לוודאי שיימצא שוכר חלופי שישלם לפחות את המחיר המקורי. תופעה זו, של העלאת שכר הדירה בכל שנה, אף כשמחיר השוק אינו מחייב זאת, היא תופעה כלכלית מוכרת אשר פוגעת בוודאות וביציבות בשוק השכירות, ועשויה ליצור מחירים שאינם משקפים נכון את השוק.

לפיכך, על מנת להגביר את הודאות בשוק השכירות הפרטי, ובמקביל למאמצי הממשלה להפחתת מחירי הדיור ולעידוד הקמה של פרויקטים לשכירות מוסדית ארוכת טווח, יש מקום להתערבות וזאת באמצעות קביעת מנגנון המבקש לתמרץ את בעלי הדירות שישכירו את הדירות בחוזי שכירות לטווח ארוך, של לפחות חמש שנים, כאשר שכר הדירה בתקופה האמורה לא ישתנה, למעט הצמדה למדד.

המנגנון המוצע הינו מנגנון ביטוחי, לפיו חברות הביטוח יציעו מוצר למשכירים שישכירו דירתם למשך של 5 שנים לפחות באותם תנאים. לשם כך, יוקם צוות המורכב מנציגי האגפים השונים במשרד האוצר, אשר יגבשו מכרז לחברות ביטוח שיציעו מוצר ביטוחי- המוצר יכלול הן ביטוח בסיסי מנוקים לרכוש, וכן, ככל שתהיה לכך היתכנות, כיסוי במקרה ששוכר

<sup>1</sup> זאת על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה על שכר דירה ממוצע ומספר משקי הבית החיים בדירה שלא בבעלותם

הפסיק לשלם את דמי השכירות שלו באמצע חוזה והמשכיר נאלץ לפנותו מהדירה. בנוסף, בעקבות חוק שכירות ההוגנת, לכשיחוקק, עשויים להתעורר מחלוקות שונות כחלק מיישומן של הוראות החוק ולכן מתעורר הצורך לבחון אמצעים שיוכלו לייעל ולהקל על לצדדים לחוזה שכירות למגורים לנהל הליכים בפני הערכאות השיפוטיות. כמו כן, תבחן האפשרות של הקמת ערכאה שיפוטית ייחודית לדון בתביעות מסוג זה. צוות שימונה לכך, יעביר את מסקנות הבחינה לשרת המשפטים.

#### **נתונים כלכליים והשפעה על משק המדינה**

אין.

#### **תקציב**

במסגרת גיבוש המכרז תגובש המלצה לגבי עלות הסבסוד למתן התמריצים. עלות זו תובא לאישור הממשלה בהתאם לחוק יסודות התקציב.

#### **השפעת המצבה על כוח האדם**

אין.

#### **עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם**

לא רלוונטי.

#### **עמדת היועצים המשפטיים של המשרדים יוזמי ההצעה**

היועצת המשפטית של משרד המשפטים והיועץ המשפטי של משרד האוצר לא רואים מניעה משפטית בהגשת ההצעה.

#### **סיווגים**

סיווג ראשי: תהליך

תחום פעולה עיקרי: חברה וכלכלה.

מוגש על ידי שר האוצר ועל ידי שרת  
המשפטים

ב' בסיון התשע"ו

08 ביוני 2016



## חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה

נושא הצעת ההחלטה:

ייעול שוק השכירות למגורים ועידוד שכירות ארוכת טווח.

תמצית ההצעה בהתייחס להיבטי המשפטיים:

ההצעה מבקשת להטיל על שר האוצר להקים צוות לבחינת מתן תמריצים למשכירים שיתחייבו להשכיר דירות לתקופה שלא תפחת מ- 5 שנים, ושבמהלכה שכר הדירה לא יעלה מעבר לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן באמצעות אחד מאלה:

א. הצעת פוליסת ביטוח מסובסדת למשכירי הדירות לביטוח נזקים בסיסי לדירה או למתן חגנה למשכיר במקרה שבו שוכר מפר את הסכם השכירות ולא משלם את דמי השכירות כנדרש ממנו.

ב. הצעת גוף מנהל שיספק למשכירים שירותי ניהול החתקשרות אל מול הדיירים.

על הצוות לבחון גם את האפשרות וההיתכנות של פרסום מכרז להצעת ביטוחים כאמור או להצעת שירותי ניהול לרבות גובה התקציב שנדרש לשם יישום החלופות, התנאים והדרישות שיש לדרוש ממשכירים כתנאי למימוש התמריצים, ואופן הפיקוח על עמידתם בדרישות ובתנאים.

עוד מבקשת ההצעה להקים צוות בינמשרדי בראשות המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי) אשר יבחן המלצות לדרכי ייעול ושיפור בירור סכסוכים בין משכירים ושוכרים המתנהלים בפני הערכאות השיפוטיות..

כחלק מכך, הצוות יבחן אפשרות להקמת ערכאה שיפוטית ייעודית לדיון בסכסוכים הנובעים מחוזה שכירות למגורים ולחילופין יבחן פתרונות בהתבסס על הערכאות הקיימות. כמו כן, הצוות יבחן צעדים נוספים שיהיה בהם כדי להקל על שוכרים לקבל סעדים בגין הפרת חוזה על ידי המשכיר. הצוות שימונה לכך, יעביר את מסקנות הבחינה לשרת המשפטים.

קשיים משפטיים, ככל שישנם, ודרכי פתרון:

אין.

עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת ההחלטה נוגעת להם:

המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי) סמך ידו על ההצעה.

עמדת היועצים המשפטיים של המשרדים שהשרים העומדים בראשם מגישים את ההצעה:  
אין מניעה משפטית בהגשת ההצעה.

8.6.16

דן איילת  
לאה רקובר, עו"ד

היועצת המשפטית למשרד המשפטים.

8.6.16

אסי מסינג, עו"ד

היועץ המשפטי למשרד האוצר (בפועל)