

תיקוני חקיקה בתחום מכר דירות חדשות

הצעה להחלטה

מחליטים:

1. מתוך הכרה בצורך לבצע בחינה מחודשת של היבטים שונים בתחום מכר דירות חדשות, בדגש על הנושאים הצרכניים בתחום זה, להטיל על שר הבינוי והשיכון, בתיאום עם הממונה על הגנת הצרכן והסחר ההוגן, לבחון ביצוע תיקונים בחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן- חוק המכר (דירות)), בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן- חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות)) ובחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969 (להלן- חוק רישום קבלנים). כמו כן, להטיל על שר הכלכלה והתעשייה בהתייעצות עם הממונה על הגנת הצרכן והסחר ההוגן, לבחון אפשרות לביצוע תיקונים בחוק הגנת הצרכן, התשמ"א - 1981 ותקנותיו, בית היתר בהיבטים של הסדרי אכיפה והגברת חובות הגילוי והשקיפות לצרכן בעסקת מכר דירה חדשה. תיקוני חקיקה כאמור יעשו בתיאום עם היועץ המשפטי לממשלה.

2. במסגרת בחינה זו ייבדקו, בין היתר, הנושאים הבאים:

- א. עדכון מפרט חוק המכר (דירות).
- ב. מניעת שינויים מהותיים בשטחים המשותפים.
- ג. הרחבת חובת הגילוי של המוכר, לרבות הצגת נתונים שונים הידועים לו במועד המכירה בנוגע לממכר ולסביבתו.
- ד. קביעת חובת גילוי ביחס לכלל התשלומים שיחולו על רוכש בעסקת רכישת דירה, וכן חובת גילוי של הפרטים המהותיים לעסקה במסמך קצר ונפרד.
- ה. צמצום תקופת ההתקשרות עם חברת תחזוקה שבחר המוכר והגבלת העלאת התשלום לאורך התקופה.
- ו. הסדרת מכירת דירה בשלבים תכנוניים שונים.
- ז. הגבלת הקבלן בגביית תשלום בגין אי מימוש זכות בלעדיות לרכישת דירה.
- ח. הסדרי אכיפה של הוראות חוק המכר (דירות).
- ט. החלת הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות) על ליווי פיננסי הניתן על ידי מממנים נוספים, שאינם בגדר "תאגיד בנקאי" כהגדרתו בחוק האמור.
- י. עדכון תקנות שהותקנו מכוח חוק המכר (דירות) וחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות).

3. להטיל על שר הבינוי והשיכון ושר האוצר לתקן את חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות) על מנת להקטין את היקף הערבות הבנקאית הניתנת על פי החוק, כך שהחובה לתת

ערבות בנקאית כאמור לא תחול ביחס למרכיב המע"מ במחיר הדירה, וזאת תוך קביעת מנגנון אשר יבטיח את מלוא הסכום ששילם רוכש דירה למוכר.

4. להטיל על שר הבינוי והשיכון ועל שר הכלכלה והתעשייה, כל אחד בתחומו, להפיץ, בתוך 30 יום, תזכיר חוק ותקנות בהם יכללו תיקוני החקיקה הנדרשים, בהתאם לבחינה הנזכרת לעיל.

דברי הסבר

רקע כללי

ההוצאה על דיור היא המשמעותית ביותר בסל הוצאות משקי הבית ומהווה כ-25% מכלל הוצאות אלה. רוכש דירה ממוצע במדינת ישראל משקיע לצורך רכישת הדירה את עיקר הונו. לרוב מלווה עסקה זו, לצד העמדת ההון העצמי, בלקיחת הלוואה בהיקף משמעותי מבנק מסחרי, כנגד רישום משכנתא על הדירה הנרכשת.

חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן - **חוק המכר (דירות)**) וחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן - **חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות)**), הינם חוקים צרכניים שנועדו לתת הגנה לרוכשי דירות חדשות במסגרת עסקאות אלה. בבסיס חקיקה זו ניצבת ההנחה שהמערכת החוזית בעסקאות אלה של רכישת דירה מקבלן או יזם 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, כאמור לעיל.

על רקע זה, לצורך ייזום בחינה רוחבית של ההסדרה החוקית בתחום מכר דירות, תוך התמקדות בהיבטים הצרכניים, ולאור חלוף הזמן מאז בוצעו תיקונים משמעותיים בחוק המכר (דירות) ובחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות), מוצע להטיל על שר הבינוי והשיכון, בתיאום עם הממונה על הגנת הצרכן והסחר ההוגן לבחון ביצוע שינויים בחוק המכר (דירות), בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), ובחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969 (להלן - **חוק רישום קבלנים**) וכן להטיל על שר הכלכלה והתעשייה בהתייעצות עם הממונה על הגנת הצרכן והסחר ההוגן, לבחון אפשרות לביצוע תיקונים בחוק הגנת הצרכן, התשמ"א - 1981 ותקנותיו.

במסגרת זו, מוצע אף להטיל על השר הבינוי והשיכון ועל שר האוצר לבחון אפשרות של הקטנת היקף הערבויות הבנקאיות הניתנות על פי חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות), כך שהחובה לתת ערבות בנקאית כאמור לא תחול ביחס למרכיב המע"מ במחיר הדירה, וזאת במטרה להקל על נטל המימון ולהקטין את עלויות עסקת מכר הדירה, וכל זאת - מבלי לפגוע בהגנה הניתנת לרוכש הדירה במסגרת חוק זה.

יודגש, כי עיקרי ההצעות הנזכרות בהצעת ההחלטה הוצגו להתאחדות בוני הארץ, וכן ללשכת עורכי הדין, ובעקבות כך התקבלו מגופים אלה התייחסויות מקצועיות, אשר תיבחנה במסגרת הבחינה הכוללת האמורה בהחלטה זו.

נתונים כלכליים והשפעה על משק המדינה

אין

תקציב

אין

השפעת ההצעה על מצבת כח האדם

אין

עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם

שר האוצר - תומך

החלטות קודמות של הממשלה בנושא

אין

עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה

מצורפת חוות דעת של היועץ המשפטי של משרד הבינוי והשיכון

סיווגים

סיווג ראשי: 01 ביצועי;

תחום פעולה עיקרי: ; 02 חברה וכלכלה;

מוגש על ידי ראש הממשלה ושר הכלכלה והתעשייה
ועל ידי שר הבינוי והשיכון

ט"ו באדר א' התשע"ו
24 בפברואר 2016

חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה ולוועדות השרים

נושא הצעת ההחלטה:

תיקוני חקיקה בתחום מכר דירות חדשות.

תמצית ההצעה בהתייחס להיבטיה המשפטיים:

כמפורט בדברי ההסבר להצעת ההחלטה.

קשיים משפטיים, ככל שישנם, ודרכי פתרונם:

אין קושי משפטי בהצעת ההחלטה. היבטי החקיקה הפרטניים ייבחנו במסגרת הליך גיבוש תזכיר החוק, כמקובל.

עמדת יועצים משפטיים של משרדים אחרים שהצעת ההחלטה נוגעת להם:

הערות שהתקבלו מאת היועצים המשפטיים הרלוונטיים הוטמעו בהצעת ההחלטה. ככל שיתקבלו הערות נוספות, הן יבחנו קודם לדיון בהצעת ההחלטה.

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

לאור האמור לעיל, אין מניעה משפטית לקבלת החלטה כמוצע.

חוות דעת זו הינה על דעת היועץ המשפטי של משרד הכלכלה והתעשייה.

אלעזר במברגר, עו"ד
היועץ המשפטי
משרד הביטחון והשיכון
אלעזר במברגר, עו"ד
היועץ המשפטי
משרד הביטחון והשיכון