

12 ביולי, 2012

לכבוד  
ח"כ כרמל שאמה הכהן  
יו"ר ועדת הכלכלה  
הכנסת, ירושלים

**הנדון: הצעת חוק הלוואות לדיור (תיקון) – חובת הפנייה לוועדה מיוחדת טרם הגשת בקשה  
לביצוע משכנתה), התשס"ט-2009**

1. האגודה לזכויות האזרח תומכת בהצעת החוק, אשר יש לה משמעות רבה להגנה על הזכות לדיור ולקיום בכבוד של לווים שנקלעו לקשיים בתשלומי המשכנתא.
2. אין לנו נתונים עדכניים מדויקים על מספר המתקשים בתשלומי המשכנתא אך ההערכות הן שמדובר במעל 50 אלף משקי בית שמפגרים בתשלומים (מעל 3 חודשים) ונמצאים בסכנת פינוי ממשית, וכי מדי שנה מבוצעים בפועל לפחות 1,500 פינויים, לא כולל פינויים מרצון.
3. אנו סבורים כי למדינה יש עניין רב ואחריות לסייע ללווים שנקלעו לקשיים ואינם עומדים בהחזרי המשכנתא. ראשית, לחברה אינטרס וחובה להגן על זכויותיו של החייב ובני משפחתו הגרים עמו לדיור ולקיום בכבוד. יש לזכור כי בניגוד לארה"ב, למשל, בישראל חוב משכנתא אינו מסתיים עם מכירת הדירה, ולעיתים נותר החייב גם ללא ביתו וגם שקוע בחובות. אבדן בית המגורים עלול להעמיד את המשפחה בפני סיכונים בריאותיים, ולדון את בני המשפחה לאבטלה ולעוני. תוצאה קשה זו מחייבת פרישת רשת ביטחון ונקיטת אמצעים לצמצום ההסתבכות של החייב.
4. יש לזכור כי ריבוי מספר המפונים מבתיהם, הגרים ברחובות הערים או באוהלי מחאה, פוגע קשות בלכידות החברתית ובשוויון. בנוסף לכך, משפחות המפונות מביתן תלויות במערכות השיכון והרווחה, ומטילות עומס נוסף על המערכות החברתיות, שאותן ניתן וצריך למנוע מראש.
5. שנית, המדינה הוציאה מיליארדי שקלים לסבסוד משכנתאות ואף מסבסדת מחיר דירות במכרזי מחיר למשתכן, כדי להקל על זכאים לרכוש דירה ולהבטיח את הזכות לדיור. יש לציבור עניין להבטיח כי ההשקעה הציבורית לא תרד לטמיון, וכי גם לווים שנקלעו לקשיים יצליחו בסופו של דבר לצאת מהם ולממש את הסיוע שקיבלו.
6. שלישית, ריבוי המפונים פוגע גם בקהילה, שכן לא אחת הדירות המפונות עומדות ריקות זמן ממושך, דבר המאלץ את דיירי הבתים המשותפים לקחת חלק כבד יותר בהוצאות המשותפות. דירות אלו גם נמכרות במחיר הנמוך ממחיר השוק, ומורידות את ערך הבתים של שאר בעלי הבתים במקום.

## הערות להצעת החוק

### סעיף 5א

7. מבדיקה שערכה התנועה לחיים בכבוד, עולה כי אכן לווים רבים, שפנו לעמותה לא ידעו על קיומה של הוועדה המיוחדת ועל פעילותה, וכי הבנק לא יידע אותם בצורה ראויה בדבר קיומה של הוועדה, וזאת בניגוד לחוק. לכן אנו תומכים בסעיף 5א (ה).
8. אנו מציעים כי בנוסף תיקבע בחוק חובה למסור ללווה דף מידע אודות הזכות לפנות לוועדה המיוחדת כבר בשלב החתימה על חוזה המשכנתא. דף המידע יוכן על ידי משרד האוצר והוא יתורגם למספר שפות.
9. מבדיקה שערכנו עם התנועה לחיים בכבוד עלה, שהחלטותיה של הוועדה נכשלות לא אחת במבחן הביצוע עקב שכר הטרחה המכביד, שמתבקשים לווים לשלם לעורכי הדין שמיהרו ומינו הבנקים, כתנאי מוקדם לפריסת החוב. לכן אנו סבורים כי חיוני להקפיד את הליכי ביצוע המשכנתא, כמוצע, עד לקבלת החלטת הוועדה המיוחדת, לרבות הקפאת העברת החוב לטיפול משפטי. בנוסף, אנו סבורים כי יש להמשיך ולהקפיד את הליכי ביצוע המשכנתא עד להחלטת ועדת הערר, אם הוגש ערר על החלטת הוועדה המיוחדת.

### סעיף 5ג

10. לוועדה המיוחדת ניתן מנדט רחב, "להקל בפירעון תשלומי החזרי ההלוואה שניתנה ללווה בשל מצבו הכלכלי" אך היא הוסמכה לסייע רק "אם ההלוואה ניתנה מתקציב המדינה או בסיוע המדינה בלבד", כלומר – לווה שההלוואה שלו הינה כולה מכספי הבנק אינו זכאי להסתייע בוועדה.
11. אלא שבשנים האחרונות קיצצה המדינה את תקציבי הסיוע לרכישת דירה. מבקר המדינה ציין בדוח של שנת 2009 כי הריבית על משכנתאות מוכוונות שניתנו לקבוצות מסוימות של זכאים, משנת 2007 עד מועד סיכום הביקורת, אף הייתה גבוהה מהריבית הממוצעת על משכנתאות לדירה במשק, וכי "ספק אם מצב דברים זה מתיישב עם רוח חוק הלוואות לדירה, התשנ"ב-1992, ועם תכליתו".
12. כתוצאה מכך נשחקה התמיכה שניתנה לזכאים באמצעות ריבית מסובסדת, וכיום רק מעטים, אלו שאין להם אפשרות לקבל משכנתא רגילה, פונים לקבלת משכנתא מסובסדת. מר ישראל שוורץ, סמנכ"ל בכיר לאכלוס במשרד הבינוי והשיכון עמד על כך בדיון שנערך בוועדת הכספים של הכנסת. לדבריו, בעוד שבשנת 2000 היו 38,000 משקי בית שמימשו את זכאותם למשכנתא מסובסדת, בשנים האחרונות מדובר על 3,000 עד 4,000 משקי בית בלבד, ורק אלו זכאים לפנות לוועדה המיוחדת. כל עשרות אלפי נוטלי המשכנתאות האחרים נותרים ללא אפשרות לסעד מטעם הוועדה.

<http://www.knesset.gov.il/protocols/data/rtf/ksafim/2010-07-05.rtf>

13. מצב זה השתנה לטובה, אך רק במעט, בשנה האחרונה בעקבות החלטה להפחית את הריבית המוצעת במשכנתאות המסובסדות. התוצאה היא שחיקה משמעותית ברשת הביטחון, שהוועדה המיוחדת אמורה להעניק ללווים, ועלייה משמעותית בסיכון לאי עמידה בתשלומים ופינוי. לכן – יש חשיבות רבה בטיפול גם במתקשים בהחזרי הלוואות ממקורות פרטיים. אנו סבורים כי טוב תעשה הוועדה אם תרחיב את המנדט של הוועדה המיוחדת לדון גם בהלוואות שמקורן פרטי.

14. הדרך בה מנסה הצעת החוק להתמודד עם הנושא ראוי, אך הוא אינו נותן מענה מלא לבעייתיות. הצעת החוק אמנם מתווה הליך של מעין משא ומתן, דרך הקמת ועדת חריגים, שבמהלכו מימוש המשכנתא מושהה – דבר חשוב בפני עצמו. אלא שבמצב המוצע החייב מגיע לוועדת החריגים ללא כל יכולת ממשית לשאת ולתת, והוועדה אינה חייבת כלל ללכת לקראתו.

15. לכן, למצער, מוצע לתקן את חוק ההוצאה לפועל ולהוסיף, בנוסף למוצע בהצעת החוק, כי לרשם ההוצאה לפועל תהיה סמכות לדחות בקשת בנק לביצוע משכנתא, אם הוכח לו, כי ועדת החריגים לא פעלה בתום לב להקל על החייב. סמכות זו תהווה משקל נגד מסוים לכוח העודף של הבנק המלווה מול החייב, ותיצור איזון נכון יותר בין זכויות הצדדים.

#### סיכום

16. האגודה לזכויות האזרח תומכת בהצעת החוק. אנו מקווים כי הערותינו יוכנסו בהליך החקיקה. כמו כן, נבקש להסב את תשומת לב הוועדה לסוגיות נוספות המחייבות את תשומת לב בכל הנוגע לפעילות הוועדה המיוחדת. אלו רוכזו בדוח מיוחד שכתבה התנועה לחיים בכבוד יחד עם האגודה לזכויות האזרח בשנה שעברה, ועודנו רלוונטי. אנו מצרפים דוח זה למכתב זה, וניתן לקרוא אותו גם באתר האגודה:

<http://www.acri.org.il/pdf/mortgages-committee.pdf>

בכבוד רב,

גיל גן-מור, עו"ד

העתק: חברי ועדת הכלכלה