

הכנסת העשרים

יוזמים : חברי הכנסת

יואב קיש
רועי פולקמן
רוברט אילטוב
יפעת שאשא ביטון
טלי פלוסקוב
איציק שמולי
מירב בן ארי
נאוה בוקר
אורלי לוי אבקסיס
דוד ביטן
מנואל טרכטנברג
מכלוף מיקי זוהר
אברהם נגוסה
רחל עזריה
איתן כבל
ענת ברקו
מרב מיכאלי
עבדאללה אבו מערוף
מיכל רוזין
מיקי לוי
יעל כהן-פארן
עליזה לביא
יואב בן צור
יגאל גואטה
יהודה גליק
מיכאל מלכיאלי
עבד אל חכים האג' יחיא
עודד פורר

1. תיקון סעיף 1א9 . בחוק הבנקאות (שירות ללקוח), תשמ"א – 1981 (להלן-החוק העיקרי), בסעיף 1א9 -

(1) בסעיף קטן (א), במקום הסיפא החל במילים "לא יגבה תאגיד", יבוא:
"רשאי תאגיד בנקאי לגבות עמלת פירעון מוקדם אם המשכנתא או המשכון האמורים נרשמו להבטחת הלוואה לדיור, בשנה הראשונה בלבד ממועד הביצוע או המימוש כאמור;

(2) בסעיף קטן (ב), במקום המילים "על אף האמור בסעיף קטן (א)", יבוא:
"בשנה הראשונה כאמור בסעיף קטן (א)".

דברי הסבר

החוק כיום מאפשר לבנקים לגבות בעת מחזור משכנתא, תשלומי עמלת פירעון מוקדם / דמי היוון, המהווים למעשה שיפוי על הרווח העתידי בגין עלות גיוס ההון לצורך העמדת האשראי.

כאשר לקוח רוצה למחזר את המשכנתא למסלול טוב יותר ו/או בבנק תחרותי יותר, הוא נאלץ לשלם עמלת פירעון מוקדם שיכולה להגיע לעשרות ומאות אלפי שקלים מעבר ליתרת קרן הלוואה. תשלומים אלו למעשה, חוסמים את התחרות בשוק המשכנתאות ומשעבדים את הלקוח למסלול היקר הקיים בלי יכולת לשפר עמדה.

הצעת חוק זו באה לקבוע כי לא יינתן שיפוי על רווחים עתידיים של נותני המימון (בנקים, חברות ביטוח וכדומה) בהלוואות לדיור לבעלי דירה ראשונה (כולל משפרי דיור וממחזרי משכנתא בעלי דירה יחידה). ההצעה מאפשרת לבנקים לגבות עמלת פירעון מוקדם בשנה הראשונה בלבד מאז לקיחת או מחזור הלוואה, על מנת למנוע תנודתיות גבוהה מידי במעבר בין המסלולים.

הטענה שיש לשפות את הבנקים על הרווח העתידי בגין עלות גיוס ההון לצורך העמדת האשראי נאמרה על רקע תנאים כלכליים ששררו בשנות השמונים של המאה הקודמת וכיום כבר לא רלבנטית. גיוס ההון כיום נעשה לרוב בדרך של פיקדונות לתקופות קצרות יותר ובכל אופן, בריבית נמוכה הרבה יותר. לכל הפחות, יש להעמיד את עמלת הפירעון המוקדם לפי עלות גיוס ההון בפועל ולא באופן גורף כשיפוי על רווחים עתידיים. במקרה כזה,

יש מקום לקבוע קוד שיגדיר חד ערכית על איזה גיוס ההלוואה נשענת והאם ישנן בפועל עלויות "שבירה". הצעת החוק לא תאפשר יצירת רווחים בהתבסס על קביעות עבר שאינן מתקיימות כיום, ללא ביסוס כלכלי אמיתי.

במצב הקיים, חתימה על חוזה הלוואה לדיור מול הבנק הינה למעשה סוג של הסדר כובל המגביל את התחרות בשוק המשכנתאות ומעוגן בחוק.

הצעת חוק זו תפתח מחדש את התחרות בשוק המשכנתאות, תגרום להוזלה משמעותית של תשלומי הדיור ותסייע למעמד הביניים הקורס, לאוכלוסיות המוחלשות ולזוגות הצעירים להתמודד עם יוקר תשלומי הדיור.