

מאת: **ראסל ד. מאיר, עו"ד**
יעל זדה-חסיד, עו"ד
הנדון: **חוק שכירות הוגנת**
תאריך: **יולי 2017**

מליאת הכנסת אישרה ביום 17.7.2017 בקריאה שניה ושלישית את הצעת החוק, בתמיכה של 64 חברי כנסת וללא מתנגדים, חוק אשר יכנס לתוקף תוך 60 ימים מיום פרסומו ברשומות.

התיקון לחוק בא להוסיף ו/או לשנות מהסעיפים הקיימים בחוק השכירות והשאילה, תיקונים ותוספות לחוק אשר נועדו להבטיח יחסים הוגנים בין שני הצדדים לעסקת שכירות, וכמו כן נועדו לתת פתרונות הולמים המותאמים לשוק המתפתח של שכירות למגורים ולהבטיח רמת איכות מינימאלית לדירות המושכרות למגורים.

עיקרי החוק:

- על המשכיר חלה החובה למסור את הדירה לשוכר בהתאם לתנאים שסוכמו ביניהם כשהזכות חופשית מכל זכות שנוגדת את זכויות השוכר, לרבות זכות של צד שלישי, ועל המשכיר חלה החובה להודיע לשוכר על כל אי התאמה בעת החתימה על ההסכם (אי התאמה, לדוגמה- רטיבות ו/או מערכות שאינן תקינות).
- המשכיר אינו יכול להכניס תניה בהסכם הפוטר אתו מאחריות לאי התאמה או פגם, או המגבילה את אחריותו אם ידע המשכיר או היה עליו לדעת על אי התאמה בעת החתימה על ההסכם ולא הודיע עליה לשוכר.
- **שינויים במושכר**- השוכר אינו רשאי לבצע שינויים במושכר אלא אם קיבל את הסכמת המשכיר לשינויים.
- **דירה אינה ראויה למגורים אם אין בה:** מערכת ביוב, מערכת חשמל ותאורה, פתחי אוורור ותאורה טבעית- ודלתות וחלונות לפחתים אלה לרבות דלת כניסה ראשית בעלת אמצעי נעילה, מערכת להספקת מי שתייה, מחיצה בין השירותים לדירה.
- הדירה גם אינה ראויה למגורים אם יש בה סיכון בלתי סביר לבטיחות השוכר או לבריאותו.
- **ליקויים:** השוכר אחראי על כל ליקוי בדירה המושכרת לרבות פגם, שנגרם עקב שימוש בלתי סביר, ועל השוכר לתקן את הליקויים האלו על חשבונו (אלא אם הוסכם אחרת) **אולם** המשכיר יהיה אחראי לתקן על חשבונו כל ליקוי או פגם שאינו קל ערך בתוך זמן סביר של לא פחות מ-30 יום.

במקרה של "פגם שתיקונו דחוף" - שהוא פגם שאינו מאפשר מגורים בדירה באופן סביר, יהיה חייב המשכיר לתקן את הפגם תוך זמן סביר ולא יאוחר משלושה ימים מיום שקיבל דרישה מאת השוכר.

• **דמי השכירות אותם ישלם השוכר יכללו:** שכר דירה בהתאם לקבוע בהסכם, מסים החלים על מחזיק הדירה לרבות ארנונה, תשלום לחשבון המים, החשמל, הגז ותשלום לוועד בית.

תשלומים שלא יחולו על השוכר: תשלום המיועד לרכישה או השבחה של מערכות או מתקנים קבועים בדירה, דמי ביטוח בעד ביטוח הדירה, ודמי תיווך.

• **ערובה-** ערובה להבטחת חיובי השוכר, לרבות ערבות בנקאית או מזומן, לא יעלה גובהן המצטבר של הערובות על הנמוך מבין הסכומים האלו: סכום דמי השכירות שהתחייב לשלם השוכר בעד שלישי מתקופת השכירות או סכום השווה לשלושה חודשי שכירות לחודש.

המקרים בהם רשאי המשכיר לממש את הערובה- כאשר השוכר לא שילם את דמי השכירות במועד; השוכר לא תיקן ליקויים שהוא אחראי לתיקונם; השוכר לא פינה את הדירה בתום תקופת השכירות. המשכיר יודיע לשוכר זמן סביר מראש על כוונתו לממש את הערובה ויאפשר לו לתקן את הטעון תיקון בתוך זמן סביר.

• שכירות משנה - "סאבלט" בהתאם לחוק החדש לא ניתן להשכיר את הדירה בשכירות משנה לאדם אחר, אלא בהסכמת המשכיר מראש ובכתב.

• בסיום תקופת השכירות ישיב השוכר למשכיר את הדירה כשהיא פנויה מכל אדם או נכס, ועל המשכיר לקבל את הדירה. כמו כן על המשכיר להשיב לשוכר את הערובה שניתנה לו או יתרנה לאחר שמומשה בתוספת פירותיה תוך 60 ימים ממועד השבת הדירה לרשותו.

התיקון לחוק מביא בשורה חדשה לשוכרים, יש שיאמרו שהחוק לא משנה ולא מוסיף מדי (ואף מזיק), אך ניתן לראות כי נעשה שינוי בתפיסה של כיצד יש לנהוג בשוכרי הדירות, ולנסות למגר במעט את הקלות בה בעלי הדירות מתעמרים בשוכרים או מציעים לשוק דירות שאינן ראויות למגורים.

ניתן לראות ולו רק מעיקרי החוק המובאים לעיל, כי החוק יוצא להגנת השוכרים במגוון תחומים שהובאו לעיל, ובכללם קביעה מהי דירה הראויה למגורים, לאחרונה התפרסמו לא מעט דירות אשר הוצעו לשכירות ובלשון המעטה לא היו ראויות למגורים - כמו מחסנים שהוסבו לדירות מגורים בקומה מינוס שלוש בלי אור ואויר, או דירות שהשירותים הם באמצע המטבח וכד', כעת על פי החוק לא ניתן להציע עוד דירות כאלו למגורים.

בנוסף לזאת, **דמי התיווך** שעד כה עול תשלומם היה על כתפי השוכרים לרוב, יועבר כעת לכתפי המשכירים, ובמקרה בו משכיר יתעניין בשכירת שירותי תיווך, יהיה עליו לשלם את שכר טרחת המתווך מכיסו, אותו הדבר לגבי **ביטוח הדירה** - מעתה ככל והמשכיר יהיה מעוניין בביטוח הדירה, יהיה עליו לשלם זאת מכיסו.

בדיון שהתקיים בכנסת לקראת קבלת החוק, אמרה חברת הכנסת סתיו שפיר (מבין יוזמי החוק):

"אני מאוד נרגשת שהגענו ליום הזה ולדיון בהצעות החוק החשובות האלה. החוק הזה עבר מסע ארוך, ועדיין עובר מסע ארוך. אנחנו מקווים מאוד שהוא יגיע לקו הסיום וייכנס לספר החוקים בהקדם האפשרי.... שוק השכירות הפך כבר מזמן לגיוגל; הוא לא ממש שוק, הוא כשל מוחלט, מכל הכיוונים. היחסים בין השוכר למשכיר, שלא הוסדרו בשום צורה, תלויים ביכולת המיקוח החלשה מאוד של השוכר אל מול המשכיר, שיש בידיו את כל הידע ואת כל הכלים. מי מאתנו לא מכיר את הניסיונות לחפש דירה שאורכים חודשים, ולפעמים תחת תנאי לחץ נדרשים השוכרים ממש לעמוד בתור ולהציע תשלום נוסף לבעל הדירה כדי לקבל את הנכס ולפעמים נאלצים להתכופף בפני תנאים הזויים לחלוטין. אם זה דירות שאין בהן תנאי מינימום כדי שיהיה ניתן לחיות בהן, לפעמים ממש דירות בלי כיור ובלי מטבח.."

מאחר שהחוק הוא חדש וטרם נכנס לתוקף, אין ספק כי ינתנו לו פרשנויות שונות. ראוי לציין כי סיכום זה של החוק הוא בסיסי למדי וישנם תנאים רבים והוראות נוספות החשובות בהבנת הזכויות והחובות לפי ההוראות החדשות. תזכיר זה אינו חוות דעת משפטית והוא מיועד למידע הכללי של הקורא. אין להסתמך על סיכום זה ומומלץ להתייעץ עם עורך דין.

ר.ד.מ.

כל הזכויות שמורות © 2017