

הכנסת העשרים וחמש

יוזמים : חברי הכנסת
רון כץ
יאיר לפיד
נאור שירי
מאיר כהן
יואל רזבוזוב
מיכל שיר סגמן

2049/25/פ

הצעת חוק השכירות והשאיילה (תיקון – הגבלה על העלאת דמי השכירות), התשפ"ג–2023

1. תיקון סעיף 2 בחוק השכירות והשאיילה, התשל"א–1971¹ (להלן – החוק העיקרי), בסעיף 2(ג), בסופו יבוא "ואולם הוראות סימן ג' יחולו על אף כל ויתור או הסכם נוגד, אלא אם כן הותנה עליהן לטובת שוכר דירת מגורים, כמשמעותו בסימן האמור".
2. אחרי סעיף 17 לחוק העיקרי יבוא :

"סימן ג' : העלאת דמי השכירות

הגדרות 17א. בסימן זה –

"דירה" – מושכר שלפי תנאי השכירות משמש למגורים;

"מדד" – מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

"השר" – שר הבינוי והשיכון.

העלאת דמי שכירות 17ב. משכיר לא יעלה את דמי השכירות של דירה אלא בכפוף להוראות סימן זה.

¹ ס"ח התשל"א, עמ' 160.

סכום עודף הוא יהיה זכאי לקבלו מהמשכיר תוך שישה חדשים מיום התשלום, לרבות בדרך של ניכוי מדמי שכירות המגיעים למשכיר או בכל דרך אחרת."

ד ב ר י ה ס ב ר

בשנים האחרונות אנו עדים לעלייה משמעותית ומתמשכת במחירי השכירות ברחבי הארץ. עליות דמי השכירות פוגעות במיוחד באוכלוסיות החלשות והלא מבוססות: עולים, פנסיונרים, משפחות חד-הוריות, סטודנטים וצעירים. אוכלוסיות אלו לרוב אינן נהנות מהכנסה גבוהה וחלק משמעותי מהכנסתן משמש לכיסוי הוצאות הדיור. על רקע התייקרות המחייה בישראל, אוכלוסיות אלו מוצאות את עצמן נאבקות תחת נטל דמי השכירות העולים משנה לשנה, ללא אופק לשיפור מצבן הכלכלי או ביסוס.

מטרת השינויים המוצעים לעיל היא הקלת נטל השכירות מעל כתפיהן של אוכלוסיות אלו. חקיקה דומה המגבילה את השכירות בדירות מושכרות קיימת במדינות רבות בעולם ובמדינות המערביות בפרט. מנגנון הפיקוח המוצע כאן דומה באופיו למנגנון הקנדי, אשר נחשב ליעיל ומוצלח.

בהצעת החוק מוצע כי בשכירות ארוכת טווח יוכל לעלות שכר הדירה רק בתום תקופת ההסכם, ובלבד שתקופה זו לא תפחת בשנה, בשיעור שלא יעלה על העלייה במדד המחירים לצרכן בתוספת 2%, ואילו בשכירות ארוכת טווח, בשיעור שלא יעלה על העלייה במדד המחירים לצרכן בתוספת 4%, וזאת בכדי לתמרץ שכירות ארוכת טווח בישראל, שתעניק יציבות ואפשרות לתכנון ארוך טווח לשוכר וכן למשכיר.

יצוין בנוסף כי היעדר פיקוח על מחירי השכירות, מעודד כניסה של משקיעים לשוק השכירות. משקיעים אלו, שלא זקוקים לדירה עבור קורת-גג אלא ככנס פיננסי לצרכי רווח, בדרך כלל נהנים מחסכוניות ויציבות כלכלית גבוהה מאלו שמבקשים לרכוש דירה לצורך מגורים, וכך גם תורמים לעליית מחירי הדירות. עליית מחירי הדירות, בתורה, מעלה אף יותר את מחירי השכירות שהרוכש זקוק להם כדי להחזיר את ההשקעה, וכך נוצר מכפיל של מחירי השכירות והדיור גם יחד, שפוגע ביכולתם של אזרחיות ואזרחים להרשות לעצמם מגורים.

הצעות חוק זהות הונחו על שולחן הכנסת העשרים וארבע על ידי חברת הכנסת נעמה לזימי וקבוצת חברי הכנסת (3951/24/פ) ועל שולחן הכנסת העשרים וחמש על ידי חבר הכנסת רון כץ (13/25/פ) ועל ידי חברת הכנסת נעמה לזימי (92/25/פ).

הצעות חוק דומות בעיקרן הונחו על שולחן הכנסת העשרים וארבע על ידי חברת הכנסת תמר זנדברג (1025/24/פ) ועל ידי חבר הכנסת איימן עודה וקבוצת חברי הכנסת (3715/24/פ) ועל שולחן הכנסת העשרים וחמש על ידי חבר הכנסת איימן עודה וקבוצת חברי הכנסת (1132/25/פ).

הצעת החוק זהה לפ/92/25 ולפיכך לא נבדקה מחדש על ידי הלשכה המשפטית של הכנסת.

הוגשה ליו"ר הכנסת והסגנים
והונחה על שולחן הכנסת ביום
ח' בשבט התשפ"ג (30.01.2023)