מספר פנימי: 2220194

הכנסת העשרים וחמש

**יוזמים: חברי הכנסת** **יעקב אשר**
 **ולדימיר בליאק**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
מצטרף: חבר הכנסת אופיר כץ

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 פ/5070/25

הצעת חוק הסדרת העיסוק בייעוץ משכנתאות, התשפ"ה–2024

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | פרק א': פרשנות |
| הגדרות | 1. | בחוק זה –  |
|  |  | "איפיון" – גובה ההלוואה הראוי בהתחשב בכושר ההחזר של מבקש ההלוואה, בכללים החלים על מתן הלוואה לדיור ללווה מהסוג של מבקש ההלוואה, ובנסיבות המיוחדות החלות על מבקש ההלוואה; |
|  |  | "הגוף היציג" – הגוף המייצג את רוב יועצי המשכנתאות בישראל כאמור בתוספת הראשונה;  |
|  |  | "גוף פיננסי" – כהגדרתו בחוק שירות מידע פיננסי, התשפ"ב–2021[[1]](#footnote-2); |
|  |  | "הלוואה לדיור" – הלוואה שמתקיים בה אחד מאלה, ובלבד שלא ניתנה למטרת עסק: |
|  |  |  | (1) ההלוואה מיועדת לרכישה או לחכירה של דירת מגורים, בנייתה, הרחבתה, או שיפוצה; |
|  |  |  | (2) ההלוואה מיועדת לרכישת מגרש לבניית דירת מגורים או לרכישת זכות בדירת מגורים תמורת דמי מפתח; |
|  |  |  | (3) ההלוואה ניתנה בכפוף למשכון דירת מגורים; |
|  |  |  | (4) ההלוואה מיועדת למימון פירעון מוקדם של הלוואה כאמור בפסקה (1), במלואה או בחלקה; |
|  |  | "ועדת פיקוח וערר" – ועדת משנה של המועצה שתפקידה פיקוח על בחינות הסמכה לייעוץ משכנתאות וטיפול בעררים על הבחינות; |
|  |  | "חברת פינטק" – חברה העוסקת בטכנולוגיה פיננסית, הנותנת ייעוץ משכנתאות באופן מקוון; |
|  |  | "יועץ משכנתאות" – מי שעוסק בייעוץ משכנתאות ורשום בפנקס לפי סעיף 14; |
|  |  | "ייעוץ" – בין במישרין ובין בעקיפין ולרבות בדרך של פרסום, בחוות דעת או בכל אמצעי אחר;  |
|  |  | "ייעוץ משכנתאות" – ייעוץ דרך עיסוק לעניין הלוואה לדיור, לגבי אחד או יותר מאלה: |
|  |  |  | (1) ייעוץ לעניין הגשת בקשה להלוואה לדיור; |
|  |  |  | (2) הגשת בקשה להלוואה לדיור, או קבלת הצעות להלוואה לדיור מגוף פיננסי במענה להגשת בקשה כאמור; |
|  |  |  | (3) איפיון ההלוואה לדיור; |
|  |  |  | (4) בחירת סוג ההלוואה לדיור, ובכלל זה בהתחשב בנסיבות המיוחדות החלות על מבקש ההלוואה; |
|  |  | "המועצה" – מועצת יועצי המשכנתאות שהוקמה לפי הוראות חוק זה; |  | (1) ייעוץ לעניין הגשת בקשה להלוואה לדיור; |
|  |  | "הנגיד" – נגיד בנק ישראל בהתאם לחוק בנק ישראל, התש"ע–2010[[2]](#footnote-3); |  | (2) הגשת בקשה להלוואה לדיור, או קבלת הצעות להלוואה לדיור מגוף פיננסי במענה להגשת בקשה כאמור; |
|  |  | "סוגי הלוואה לדיור" – הלוואות לדיור הנבדלות זו מזו בשיעור הריבית הקבוע להלוואה, או אופן עדכונה לאורך תקופת נטילת ההלוואה; |  | (3) איפיון ההלוואה לדיור;  |
|  |  | "הפנקס" – פנקס יועצי המשכנתאות המנוהל לפי הוראות סעיף 14; |  | (4) בחירת סוג ההלוואה לדיור, ובכלל זה בהתחשב בנסיבות המיוחדות החלות על מבקש ההלוואה; |
|  |  | "הרשם" – מי שמונה כרשם יועצי משכנתאות כאמור בסעיף 13; |
|  |  | "השר" – שר המשפטים. |
|  |  | פרק ב': הסדרת העיסוק בייעוץ משכנתאות |
| ייחוד עיסוק | 2. | לא יעסוק אדם בייעוץ משכנתאות, אלא אם כן הוא יועץ משכנתאות לפי הוראות חוק זה.  |
| חובות מקצועיות | 3. | במילוי תפקידו, יפעל יועץ משכנתאות באמונה ובשקידה כפי שיועץ משכנתאות סביר היה נוהג באותן נסיבות, לא יעדיף את ענייניו האישים או את עניינו של אחר על פני לקוחותיו, לא יעדיף את עניינו של לקוח אחד על פני לקוח אחר, וינקוט את האמצעים הראויים בנסיבות העניין לקבלה ולמסירה של מידע מהותי הנוגע למתן שירות ייעוץ המשכנתאות ללקוחו. |
| סייגים לעיסוק והיעדר ניגוד עניינים  | 4. | (א) יועץ משכנתאות לא יעסוק בייעוץ משכנתאות עבור לקוח אם מתקיים אחד מאלה: |
|  |  |  | (1) חשש שלא יוכל למלא את חובתו המקצועית כלפיו; |
|  |  |  | (2) נסיבות שבהן עלול להיווצר ניגוד בין עניין אישי שלו או עניינו של אחר ובין עניינו של לקוחו. |
|  |  | (ב) יועץ משכנתאות לא יהיה עובד של גוף פיננסי. |
|  |  | (ג) יועץ משכנתאות לא יקבל תמורה כספית או אחרת, במישרין או בעקיפין, בקשר עם ייעוץ משכנתאות, זולת מלקוחו בלבד. |
|  |  | פרק ג': מועצת יועצי המשכנתאות |
| מועצת יועצי המשכנתאות | 5. | (א) תוקם מועצת יועצי המשכנתאות, ואלה חבריה: |
|  |  |  | (1) שני עובדי המדינה, שאחד מהם ימנה השר מבין עובדי משרדו והשני – ימנה שר האוצר מבין עובדי משרדו, ובלבד שאחד מהם, לפחות, יהיה בעל ידע בתחום ייעוץ המשכנתאות;  |
|  |  |  | (2) נציג בנק ישראל שימנה הנגיד מבין עובדי הבנק; |
|  |  |  | (3) נציג ציבור שימנה השר; |
|  |  |  | (4) שלושה יועצי משכנתאות שימנה השר לפי המלצת הגוף היציג. |
|  |  | (ב) חבר אחד לפחות מבין חברי המועצה יהיה אדם הכשיר להתמנות לשופט בית משפט מחוזי. |
|  |  | (ג) השר ימנה את יושב ראש המועצה מבין חברי המועצה.  |
|  |  | (ד) מי שממנה חבר מועצה רשאי למנות לו גם ממלא מקום, אשר ימלא את תפקיד חבר המועצה בהעדרו של החבר; ואולם המועצה תהיה רשאית למנות ממלא מקום חבר מועצה כמינוי קבוע בוועדת משנה של המועצה ככל שתוקם לפי סעיף 6(4). |
|  |  | (ה) רשם יועצי המשכנתאות יוזמן לכל דיוני המועצה וישמש בהם כמשקיף. |
|  |  | (ו) הרכב המועצה ומענה יפורסמו ברשומות ובאתר האינטרנט של משרד המשפטים.  |
| תפקידי המועצה וסמכויותיה | 6. | (א) המועצה תפעל לקידום מקצוע ייעוץ המשכנתאות ולקידומם המקצועי של יועצי המשכנתאות, ואלה יהיו תפקידיה: |
|  |  |  | (1) קיום בחינות הסמכה, קביעת נושאי הבחינות בהתאם לאמור בתוספת השנייה ונוהל הכנת שאלוני הבחינה; |
|  |  |  | (2) ייעוץ לשר בנושאי חקיקה הנוגעת לייעוץ משכנתאות ובכל עניין הנוגע לביצועו של חוק זה; |
|  |  |  | (3) קידום תקינה מקצועית בנושאים כפי שתקבע; |
|  |  |  | (4) מילוי תפקידים אחרים ככל שיוטלו עליה לפי הוראות חוק זה. |
|  |  | (ב) המועצה תמנה ועדות משנה בנושאים שתראה לנכון, ובפרט שתמנה ועדת פיקוח וערר. |
| סדרי דין במועצה | 7. | המועצה תקבע את סדרי עבודתה ואת סדר דיוניה, אלא אם כן נקבעו לפי חוק זה. |
| סייגים למינוי | 8.  | לא ימונה לחבר מועצה מי שהורשע בעבירה פלילית שמפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה אין הוא ראוי לכהן כחבר המועצה או מי שהוגש נגדו כתב אישום בעבירה כאמור וטרם ניתן פסק דין סופי בעניינו. |
| הפסקת כהונה | 9. | (א) חבר המועצה יחדל לכהן לפני תום תקופת כהונתו בהתקיים אחד מאלה: |
|  |  |  | (1) הוא התפטר במסירת כתב התפטרות לשר וליושב ראש המועצה; |
|  |  |  | (2) חדל להתקיים בו תנאי למינויו לפי סעיף 5(א), ולגבי נציג ציבור – אם התמנה להיות עובד המדינה; |
|  |  |  | (3) השר העבירו מכהונתו בהודעה בכתב בשל אחד מאלה: |
|  |  |  |  | (א) הוא הורשע בעבירה כאמור בסעיף 8, או הוגש נגדו כתב אישום בשל עבירה כאמור; |
|  |  |  |  | (ב) נבצר ממנו דרך קבע למלא את תפקידו; |
|  |  |  |  | (ג) התקיים בו הסייג האמור בסעיף 11; |
|  |  |  |  | (ד) הוא נעדר בלא סיבה מוצדקת מארבע ישיבות רצופות של המועצה או מיותר משלוש ישיבות שקיימה המועצה בשנה אחת; |
|  |  |  |  | (ה) התקיימה בו אחת הנסיבות הפוסלות אדם מהיות חבר המועצה.  |
|  |  |  | (ב) התפטר חבר המועצה או חדל מסיבה אחרת לכהן כחבר המועצה לפני תום תקופת כהונתו, יפעל השר בהקדם האפשרי למינוי חבר אחר במקומו, באותה דרך שבה התמנה אותו חבר לפי סעיף 5, ליתרת תקופת כהונתו.  |
| תוקף פעולות | 10. | קיום המועצה, סמכויותיה ותוקף החלטותיה לא ייפגעו מחמת שהתפנה מקומו של חבר מחברי המועצה או מחמת ליקוי במינויו או בהמשך כהונתו, ובלבד שמספר חברי המועצה לא פחת מחמישה. |
| ניגוד עניינים | 11. | (א) לא יתמנה ולא יכהן כחבר מועצה מי שעלול להימצא, במישרין או בעקיפין, באופן תדיר, במצב של ניגוד עניינים בין תפקידו כחבר המועצה לבין עניין אישי שלו או של קרובו לבין תפקיד אחר שלו, בין בתמורה ובין שלא בתמורה.  |
|  |  | (ב) חבר מועצה יימנע מהשתתפות בדיון ובהצבעה בישיבות המועצה, אם הנושא הנדון עלול לגרום לו להימצא, במישרין או בעקיפין, במצב של ניגוד עניינים בין תפקידו כחבר המועצה לבין עניין אישי שלו או של קרובו או לבין תפקיד אחר שלו, בין בתמורה ובין שלא בתמורה; חבר המועצה לא יטפל במסגרת תפקידו במועצה בנושא כאמור גם מחוץ לישיבות המועצה. |
|  |  | (ג) התברר לחבר מועצה כי הנושא הנדון עלול לגרום לו להימצא במצב של ניגוד עניינים כאמור בסעיף קטן (א) או (ב), יודיע על כך ליושב ראש המועצה.  |
|  |  | (ד) בסעיף זה, "עניין אישי" – לרבות עניין אישי של קרובו או עניין אישי של גוף שחבר המועצה או קרובו מנהלים או עובדים אחראים בו, או עניין של גוף שיש להם בו חלק מהון המניות, בזכות לקבל רווחים, בזכות למנות מנהל או בזכות ההצבעה. |
| החלת דינים | 12. | חברי המועצה שאינם עובדי המדינה, דינם כדין עובדי המדינה לעניין חיקוקים אלה: |
|  |  | (1) חוק שירות הציבור (מתנות), התש"ם–1979[[3]](#footnote-4); |
|  |  | (2) חוק העונשין, התשל"ז–1977[[4]](#footnote-5), לעניין ההוראות הנוגעות לעובדי הציבור; |
|  |  | (3) חוק שירות הציבור (הגבלות לאחר פרישה), התשכ"ט–1969[[5]](#footnote-6), לאחר תום תקופת כהונתם במועצה. |
|  |  | פרק ד': הרישום בפנקס |
| מינוי רשם יועצי המשכנתאות | 13. | (א) השר ימנה עובד המדינה הכשיר להיות שופט בית המשפט שלום כרשם יועצי המשכנתאות. |
|  |  | (ב) אלה תפקידי הרשם הם כמפורט להלן: |
|  |  |  | (1) רישום יועצי משכנתאות העומדים בתנאי הכשירות כאמור בסעיף 14 בפנקס יועצי המשכנתאות, או התליית רישומם של יועצי משכנתאות מהפנקס לפי הוראות סעיף 16(א); |
|  |  |  | (2) מתן תעודה המעידה על הרישום בפנקס כאמור בפסקה (1); |
|  |  |  | (3) ניהול פנקס יועצי המשכנתאות. |
| כשירות להירשם הפנקס | 14. | (א) מי שהתקיימו לגביו כל אלה, זכאי להיות רשום בפנקס ולקבל תעודת רישום: |
|  |  |  | (1) עמד בהצלחה בכל הבחינות הנערכות על ידי המועצה לצורך קבלת תעודת רישום, על אף האמור בפסקה זו, המועצה רשאית לפטור מהבחינות המפורטות בפסקאות (1) ו-(2) בתוספת השנייה בשל אחת מאלו:  |
|  |  |  |  | (א) מועמד בעל תואר מוכר במנהל עסקים, בראיית חשבון או בכלכלה, מאת מוסד מוכר להשכלה גבוהה כמשמעותו בחוק המועצה להשכלה גבוהה, התשי"ח–1958[[6]](#footnote-7), או בעל תואר אקדמי כאמור מאת מוסד להשכלה גבוהה מחוץ לישראל שהמועצה הכירה בו, בהתאם לכללים שקבעה, כשווה ערך לתואר מוכר; לעניין זה, "בעל תואר מוכר", "בעל תואר אקדמי" – לרבות מי שזכאי לתואר כאמור; |
|  |  |  |  | (ב) מועמד שהוא בוגר קורס ייעודי לייעוץ משכנתאות במוסד שאושר על ידי המועצה, בהתאם לכללים שקבעה; |
|  |  |  | (2) הוא בגיר ואינו פסול דין; |
|  |  |  | (3) הוא אינו פושט רגל, אלא אם כן קיבל הפטר. |
|  |  | (ב) הרשם רשאי, לאחר שנתן למבקש הזדמנות לטעון את טענותיו לפניו, שלא לרשמו בפנקס ולא להעניק לו תעודת רישום, אף אם התקיימו בו התנאים לרישום כאמור בסעיף קטן (א), אם מצא כי התקיים בו אחד מאלה: |
|  |  |  | (1) הוא הורשע בעבירה שמפאת חומרתה, מהותה או נסיבותיה אין הוא ראוי להיות יועץ משכנתאות; |
|  |  |  | (2) מתקיימות בו אחת מהעילות המנויות בסעיף 4. |
|  |  | (ג) החליט הרשם שלא לרשום מבקש בפנקס, יודיע לו את נימוקיו בכתב. |
|  |  | (ד) הרשם רשאי לבטל את הרישום בפנקס אם התקיימו התנאים כאמור בסעיף קטן (ב), וכן הוא רשאי להתלות את הרישום בפנקס עד לקיום תנאים שיורה עליהם, להגבילו או לסרב לחדשו, לאחר שנתן לבעל הרישיון הזדמנות לטעון את טענותיו, אם מתקיימים התנאים כאמור בסעיף קטן (ב) ובסעיף 15(ב).  |
|  |  | (ה) המרשם יהיה פתוח לעיון הציבור באתר האינטרנט של הרשם; הרשם יורה על אופן הרישום במרשם, ופרטי הרישום שייכללו בו. |
| תשלום אגרה שנתית | 15. | (א) השר, באישור ועדת הכלכלה של הכנסת, רשאי לקבוע אגרה שנתית שישלם יועץ משכנתאות הרשום בפנקס; מי שרשום בפנקס ישלם, לא יאוחר מ-31 בינואר בכל שנה, את האגרה השנתית; השר רשאי לקבוע הוראות בדבר הפרשי הצמדה וריבית שישולמו בשל פיגור בתשלום אגרות לפי סעיף זה, ובדבר החלת פקודת המסים (גבייה) על גביית אגרות והפרשי הצמדה וריבית כאמור.  |
|  |  | (ב) לא שילם מי שרשום בפנקס אגרה שהיה עליו לשלם לפי הוראות סעיף קטן (א) בתוך שנה מהמועד שנקבע לתשלום לפי הוראות הסעיף הקטן האמור, לאחר שנשלחה התראה לתשלום, יותלה הרישום בפנקס עד לתשלום האגרה בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כאמור באותו סעיף. |
|  |  | (ג) השר יקבע כללים לעניין התליית רישום בפנקס וחזרה מהתליה או ביטול רישום של יועץ משכנתאות בפנקס בשל אי תשלום אגרה שנתית. |
| התליית רישום מרצון | 16. | (א) יועץ משכנתאות המבקש שלא לעסוק בייעוץ משכנתאות רשאי להודיע לרשם, בכתב, על רצונו להתלות את רישומו בפנקס, לתקופה כפי שיפרט בהודעתו; מסר יועץ משכנתאות הודעה כאמור, יותלה רישומו בפנקס למשך התקופה שפורטה בהודעתו. |
|  |  | (ב) יועץ משכנתאות שהותלה רישומו בפנקס לתקופה העולה על שלוש שנים, יגיש בקשה לרשם כדי להירשם מחדש במרשם. |
|  |  | פרק ה': בחינות |
| בחינות המועצה | 17. | (א) השר יקבע כללים לעניין בחינות ההסמכה לעיסוק בייעוץ משכנתאות ועררים על הבחינות; המועצה תערוך את הבחינות בהתאם לכללים, במועדים ובמקומות שתקבע. |
|  |  | (ב) המועצה תפרסם הודעה על עריכת הבחינות ומועדן ברשומות ובאתר האינטרנט של המועצה. |
| ערר על ציון בבחינה | 18. | נבחן רשאי לערור לוועדת פיקוח וערר על ציון שקיבל בבחינות המועצה; השר יקבע את נוהלי הערר וסדריו. |
| ועדות וממלאי תפקידים | 19. | (א) המועצה תמנה את הוועדות וממלאי התפקידים הבאים בכל הנוגע לבחינות המועצה: |
|  |  |  | (1) חבר בוחנים – לחיבור שאלות הבחינה ובדיקת מחברות הנבחנים; |
|  |  |  | (2) ועדת פיקוח וערר – לפיקוח על הבחינות ולבדיקת עררי נבחנים על ציונים שקיבלו בבחינה. |
|  |  | (ב) המועצה תקבע את סמכויות הוועדות כאמור בסעיף קטן (א), מספר החברים בוועדות, כשירות החברים בוועדות והכשירות למילוי התפקידים, וכן דרכי הפעולה של ממלאי התפקידים ושל הוועדות. |
|  |  | פרק ו': הוראות שונות |
| עונשין | 20. | (א) העושה אחד מאלה, דינו – קנס כאמור בסעיף קטן 61(א)(4) לחוק העונשין: |
|  |  |  | (1) עסק בייעוץ משכנתאות בניגוד להוראות סעיף 2; |
|  |  |  | (2) עסק בייעוץ משכנתאות בהיותו עובד של גוף פיננסי, בניגוד להוראות סעיף 4(ב). |
|  |  | (ב) המתחזה ליועץ משכנתאות או המשתמש בתואר יועץ משכנתאות או בכינוי דומה העשוי ליצור רושם שהוא יועץ משכנתאות, והוא אינו יועץ משכנתאות, דינו – מאסר שנה או קנס כאמור בסעיף קטן 61(א)(4) לחוק העונשין. |
| ביצוע ותקנות | 21. | (א) השר ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות בכל עניין הנוגע לביצועו, ובכלל זה בעניינים אלה:  |
|  |  |  | (1) לעניין הבוחנים ובודקי עררי הנבחנים – קביעת שכרם; |
|  |  |  | (2) לעניין ממלאי תפקידים לפי חוק זה – כשירויות נדרשות; |
|  |  |  | (3) אגרות בעד בחינות, הגשת עררים על ציונים בבחינות והגשת בקשות לפי חוק זה; תקנות לפי פסקה זו טעונות אישור ועדת הכלכלה של הכנסת. |
|  |  | (ב) השר רשאי, בצו, לשנות את התוספת הראשונה אם מצא כי קיים גוף אחר העונה על הגדרת גוף יציג. |
| סייג לתחולה | 22. | הוראות סעיף 14(א)(1) לא יחולו על חברת פינטק, ובלבד שבנק ישראל בחן את אופן מתן הייעוץ על ידי החברה ומצא כי רמתו המקצועית דומה לרמה המקצועית של מי שעומד בתנאי הסעיף האמור, בהתאם לכללים שיקבע הנגיד לעניין זה. |
| חובות גוף פיננסי בקשר עם יועץ משכנתאות | 23. | (א) לא ייתן גוף פיננסי לאדם שהמבקש לפעול כיועץ משכנתאות מידע או שירות הנוגע לייעוץ משכנתאות, אלא אם כן אותו אדם רשום בפנקס יועצי המשכנתאות. |
|  |  | (ב) גוף פיננסי לא ייתן בין במישרין ובין בעקיפין תמורה ליועץ משכנתאות בקשר לייעוץ שנתן.  |
| תיקון חוק העבירות המינהליות  | 24. | בחוק העבירות המינהליות, התשמ"ו–1985[[7]](#footnote-8), בתוספת הראשונה, בטור א', בסופו יבוא "חוק הסדרת העיסוק בייעוץ משכנתאות, התשפ"ה–2024". |
|  |  | פרק ז': תחילה והוראות מעבר |
| תחילה | 25. | (א) תחילתו של חוק זה שלושה חודשים מיום פרסומו (להלן – יום התחילה). |
|  |  | (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), תחילתם של סעיפים 13 עד 16, שנה מיום פרסומו של חוק זה.  |
| הוראות מעבר | 26. | (א) מי שעסק בייעוץ משכנתאות ערב יום התחילה במשך שבע שנים לפחות לפני יום התחילה, רשאי להמשיך לעסוק בייעוץ משכנתאות גם ללא רישום בפנקס לתקופה שיקבע השר, והוא זכאי להיכלל במרשם ובלבד שלא חלות עליו הוראות סעיף 14(ב)(1). |
|  |  | (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) –  |
|  |  |  | (1) מי שעסק בייעוץ משכנתאות ערב יום התחילה במשך שנתיים לפחות לפני יום התחילה, רשאי להמשיך לעסוק בייעוץ משכנתאות גם ללא רישום בפנקס לתקופה של חמש שנים ובלבד שלא חלות עליו הוראות סעיף 14(ב)(1) והוא עמד בהוראות סעיפים 14(א)(1) או (2) בתוך שלוש שנים מיום התחילה; לעניין זה יראו את מי שעבר בחינות מטעם הגוף היציג כמי שעמד בתנאי סעיף 14(א); |
|  |  |  | (2) מי שעסק בייעוץ משכנתאות ערב יום התחילה במשך פחות משנתיים לפני תחילתו של חוק זה רשאי להמשיך לעסוק בייעוץ משכנתאות גם ללא רישום בפנקס למשך שלוש שנים מיום התחילה, ואם היה חבר הגוף היציג, בתוך חמש שנים מיום התחילה ובלבד שלא חלות עליו הוראות סעיף 14(ב)(1) והוא עמד בהוראות סעיף 14(א)(1)(א) או (ב). |
|  |  | (ג) הרשם יפרסם באתר האינטרנט של משרד המשפטים הודעה לעניין יישום סעיף זה, שלפיה כל אדם שעסק בייעוץ משכנתאות בעלי ותק כאמור בסעיף זה רשאי להגיש בקשה להירשם במרשם. |
|  |  | (ד) הוגשה בקשה על ידי מי שעסק בייעוץ משכנתאות כאמור בסעיף קטן (ב), ומצא הרשם כי הוא זכאי להירשם בפנקס בהתאם לאמור באותו סעיף, יעניק להם תעודת רישום זמנית עד שיעמדו בתנאים שבהתאם לסעיף 14; תוקפה של תעודת רישום זמנית כתעודת רישום למשך התקופה שנקובה בה בהתאם לתקופות הקבועות בסעיפים הקטנים האמורים.  |
| תקנות לעניין הוראות המעבר | 27. | השר יקבע הוראות בעניינים אלה:  |
|  |  | (1) הגשת בקשה לרישום אדם שעסק בייעוץ משכנתאות לפני תחילתו של חוק זה במרשם, ובכלל זה התקופה שבה היה על אותו אדם להגיש בקשה לרשם, שלא תעלה על חצי שנה מיום התחילה, אופן הגשת הבקשה ותוצאות אי הגשת הבקשה;  |
|  |  | (2) מתן תעודת רישום זמנית, דרכי הגשת הבקשה לקבלתה, הפרטים שיש לכלול בה ואופן רישומה בפנקס, תוך ציון תוקפה הזמני של התעודה.  |
|  |  | תוספת ראשונה |
|  |  | (ההגדרה "גוף יציג" בסעיף 1) |
|  |  | (1) התאחדות יועצי המשכנתאות (ע"ר). |
|  |  | תוספת שנייה |
|  |  | (סעיפים 6 ו-13) |
|  |  | **נושאי הבחינה** |
|  |  | (1) אשכול חקיקה ורגולציה: בחינה בנושאי רגולציה, לרבות נהלים בנקאיים, מקרקעין ובטוחות.  |
|  |  | (2) אשכול כלכלה: בחינה במאקרו כלכלה, יסודות שוק ההון והכספים, מימון וניתוח דוחות כספיים.  |

דברי הסבר

כיום העיסוק בייעוץ משכנתאות אינו מוסדר בחקיקה, כלומר לא קבועות דרישות סטטוטוריות כלשהן שבהן חייב לעמוד אשר מי שעוסק בתחום. למעשה, הגורם היחיד המסדיר את פעולתו של מקצוע חשוב זה הוא "כוחות השוק". לאורך השנים הושמעה ביקורת על כך שהמקצוע אינו מוסדר ושהרגולטורים השונים אשר עוסקים בנושאים הנוגעים במקצוע לא מצאו לנכון להסדירו. על רקע מצוקה זו, קמה באופן וולונטרי התאחדות יועצי המשכנתאות, שהיא הגוף המקצועי הבלעדי במדינת ישראל המאגד יועצי משכנתאות מקצועיים. חבריה הם יועצים עצמאיים, בעלי משרדים, ושכירים העובדים או מופעלים על ידי משרדי ייעוץ משכנתאות ברחבי הארץ, אשר מתקבלים על סמך קריטריונים מקצועיים מחייבים. ההתאחדות מייצרת מעין "תן תקן" למקצוע, כאשר מי שחבר בה ניגש באופן וולונטרי לבחינות ובכך מוכיח את מקצועיותו. מובן שלא מדובר בהסדרה סטטוטורית מחייבת ולכן היא אינה מספקת.

היעדר אסדרה של המקצוע בולט במיוחד נוכח מורכבות שוק הנדל"ן בישראל. מורכבות זו, כמו גם התפישה החברתית הרואה ברכישת דירה למגורים הכרח, מחייבת ייעוץ בנוגע לרכישה של נכס למגורים על ידי גורמי מקצוע מומחים. הסדרת מקצוע יועץ משכנתאות נועדה להבטיח כי לווה הנמצא בהליך של רכישת נכס למגורים, ומשכך ניצב בפני שורת החלטות כלכליות חשובות מאין כמותן, יעשה זאת על בסיס תשתית עובדתית מלאה ומקצועית. מטרה זו מקבלת משנה חשיבות נוכח פערי מידע אינהרנטיים בין הבנקים וגופים פיננסים אחרים ובין נוטלי ההלוואות. הצעת החוק נועדה להסדיר מתן ייעוץ משכנתאות מקצועי העומד בתנאי סף מקצועיים ואתיים, לטובת הציבור שיוכל לקבל את המידע הדרוש לו באופן מקיף ושקוף לקראת נטילת משכנתא לצורך רכישת דירה למגורים.

בהתאם לאמור באתר האינטרנט של התאחדות יועצי המשכנתאות, היא מונה כיום כ-1,368 יועצים, כאשר אלו הפועלים מחוץ למסגרת ההתאחדות אינם נתונים כלל לפיקוח, אף לא וולנטרי, לא מקצועי ולא משמעתי. לאור זאת, קיימת חשיבות מכרעת לכך שיועץ משכנתאות, הנדרש במסגרת עבודתו להפעלת שקול דעת מקצועי בקשר למשתנים מורכבים, יקבל הכשרה מקצועית הולמת, יהיה כפוף לבחינה ולחובות מקצועיות נוספות, וכן לפיקוח משמעתי ואתי – הכול כפי שיוסדר בחוק המוצע. יצוין כי ככל שיתקדמו הליכי חקיקתה של הצעת חוק זו, יעוגנו בה הוראות לעניין ועדת האתיקה וועדת המשמעת, כמקובל בחוקים אחרים שקבועים בהם הסדרים דומים לעניין דין משמעתי.

הוראת המעבר בחוק המוצע תאפשר התמודדות גם עם יועצי משכנתאות הפועלים כבר שנים רבות, תוך מתן הקלות רגולטוריות המתחשבות בניסיונם הרב, וכן בחברות פינטק, ההולכות ומתפתחות בשוק, במטרה להבטיח את מקצועיותן מבלי לפגוע בקדמה הטכנולוגית ההולכת ומתפתחת.

**סעיף 1** מוצע להגדיר מונחים שונים המשמשים בחוק המוצע, כמפורט בסעיף 1. בין השאר, מוצע להגדיר מונחים בסיסיים בקשר לחיוב ברישום בפנקס יועצי המשכנתאות, כמוצע בחוק, ובהם, "הלוואה לדיור", "ייעוץ משכנתאות", "יועץ משכנתאות", כמפורט לעיל.

בהגדרת "הלוואה לדיור" מודגש שמדובר בהלוואה לרכישה למגורים ובכלל זה הרחבה או שיפוץ של דירת מגורים או רכישה של מגרש למגורים.

בהגדרת "ייעוץ משכנתאות" – מודגש כי מדובר באפיון סוגי השירותים שנותן יועץ משכנתאות כיום והצורך במתן שירות האישי על ידי יועץ המשכנתאות הנדרש, כעניין שבהגדרת מקצועו, לבחון את הנתונים האישיים של הלווה ואת נסיבות ההלוואה. מוצע להרחיב את הגדרת העיסוק בייעוץ משכנתאות וכלול בו גם עיסוק באחד מהשירותים המפורטים להלן: הגשת בקשה להלוואה לדיור דרך עיסוק, קבלת הצעות להלוואה לדיור מגוף פיננסי במענה להגשת בקשה כאמור; ייעוץ לעניין אפיון ההלוואה לדיור; ייעוץ לעניין בחירת סוג ההלוואה לדיור;

לעניין זה, "ייעוץ" – בין במישרין ובין בעקיפין ולרבות בדרך של פרסום, בחוות דעת או בכל אמצעי אחר. כמו כן, מוצע להגדיר בסעיף ההגדרות את בעלי התפקידים הממונים על ביצוע הוראות חוק זה.

**סעיף 2** מוצע לקבוע כי לא יעסוק אדם בייעוץ משכנתאות, אלא אם הוא יועץ משכנתאות לפי הוראות החוק המוצע ונרשם בפנקס יועצי המשכנתאות. הסעיף קובע את האיסור המרכזי בחוק שיש בו גם הגבלה על חופש העיסוק. נוכח המתואר בפרק המבוא, ברי כי הגבלה זו על חופש העיסוק היא לתכלית ראויה והוראות המעבר יוודאו כי ההגבלה נעשתה במידתיות.

**סעיף 3** מוצע לקבוע חובות מקצועיות אשר יחולו על יועץ משכנתאות, וביניהן החובה לנהוג באמונה ובשקידה כפי שיועץ משכנתאות סביר היה נוהג באותן נסיבות. עוד נקבע איסור על יועץ משכנתאות להעדיף עניינים זרים על פני עניינו של לקוחו, ומוטלת עליו החובה לנקוט באמצעים הראויים בנסיבות העניין לקבלת ולמסירת מידע מהותי הנוגע למתן שירות ייעוץ המשכנתאות. החובות המקצועיות החלות על יועץ משכנתאות, בדומה לחובות החלות על בעלי מקצוע שאחרים המחויבים בראש ובראשונה לאינטרס של הלקוח שמים את אינטרס הלקוח בראש הן חובות אמון.

**סעיף 4** מוצע להוסיף ולקבוע סייגים לעיסוק בייעוץ משכנתאות, והוראות לעניין היעדר ניגוד עניינים על מנת להדגיש חשיבותם של אלה ביחס למקצוע ייעוץ המשכנתאות. עוד מוצע, כי יועץ משכנתאות לא יקבל תמורה כספית או אחרת במישרין או בעקיפין בקשר עם ייעוץ המשכנתאות, פרט מהלקוח. וזאת לצורך הגשמת תכלית החקיקה המוצעת, והיא מתן שירות מקצועי ונטול שיקולים זרים, לטובת הלקוח.

**סעיפים 5 עד 12** הפרק השלישי בחוק המוצע עוסק במועצת יועצי המשכנתאות אשר תוקם מכוח הוראות חוק זה. מוצע לקבוע גוף מקצועי שיהיה אמון על ליווי פעילות יועצי המשכנתאות ודאגה להיבטיו המקצועיים של ייעוץ המשכנתאות. המועצה תתפקד למעשה כרגולטור המקצועי, כאשר המוציא לפועל של הוראות החוק הפורמאליות יהיה הרשם שתפקידו מפורט להלן. מוצע כי במועצה יכהנו שבעה חברים, כמפורט בסעיף 5 לחוק המוצע, כאשר ראש המועצה ימונה מתוכם על ידי שר המשפטים (להלן – השר). סעיף 6 המוצע קובע כי המועצה תפעל לקידום מקצוע ייעוץ המשכנתאות ולקידומם המקצועי של יועצי המשכנתאות, ומונה את תפקידי המועצה וסמכויותיה. סעיף 7 לחוק המוצע קובע הוראה לעניין סדרי הדין של המועצה, וסעיף 8 לחוק המוצע קובע את תוקף פעולותיה בהינתן מצב שהרכב חבריה פוחת משבע.

**סעיף 13** הסעיף מסמיך את השר למנות עובד מדינה הכשיר להיות שופט בית משפט שלום כרשם יועצי המשכנתאות, וקובע כי תפקידיו יהיו לרשום יועצי המשכנתאות העומדים בתנאי הכשירות כאמור בסעיף 14 בפנקס יועצי המשכנתאות וכן לנהל את פנקס יועצי המשכנתאות.

**סעיף 14** מוצע לקבוע הוראות לעניין כשירות להירשם בפנקס, אלו הן הוראות סטנדרטיות המופיעות גם באסדרת מקצועות אחרים, וכן מוצע לקבוע חובה לעמוד בהצלחה בבחינות שייערכו על ידי המועצה. עם זאת, הוראת פסקה 14(א)(2) מאפשרת הקלה בנטל הרגולטורי לגבי מי שהוא בעל תואר במקצועות המשיקים לתחום ייעוץ המשכנתאות, מתוך הנחה שהוא רכש את הידע המקצועי הנדרש במסגרת התואר ומשכך בחינה בנושא מיותרת עבורו. יודגש כי הוא הוא אינו פטור מהמבחן הנוסף ונדרש לעמוד בו. עוד קובע הסעיף הוראות לעניין סמכות הרשם שלא לרשום אדם בפנקס והוראות לעניין ביטול רישום והתלייתו.

**סעיף 15** מוצע לקבוע הוראות שעניינן תשלום אגרה שנתית בגין הרישום בפנקס, ששיעוריה ייקבעו בתקנות. לפי המוצע, אי תשלום רצוף עלול לגרור התלייה ברישום.

**סעיף 16** הסעיף המוצע עוסק בהתליית רישום בפנקס מרצון של יועץ משכנתאות המבקש שלא לעסוק בייעוץ משכנתאות.

**סעיפים 17 עד 19** הפרק החמישי בחוק המוצע עוסק בבחינות ההסמכה לייעוץ משכנתאות. מוצע לקבוע כי השר יקבע כללים לעניין הבחינות ויסמיך את המועצה לערוך את הבחינות בהתאם ולקבוע הוראות לעניין עררים. סעיף 18 עוסק בערר על ציון בבחינה כאמור, כאשר נוהלי הערר וסדריו ייקבעו בתקנות. סעיף 19 מסמיך את המועצה למנות ועדות וממלאי תפקידים בכל הנוגע לבחינות המועצה.

**סעיף 20** מוצע לקבוע כי מי שפועל בניגוד להוראת סעיף 2 בחוק המוצע (מי שעוסק בייעוץ משכנתאות על אף שאינו יועץ משכנתאות לפי הוראות חוק זה), וכן מי שפועל בניגוד לסעיף 4(ב) (מי שמקבל תמורה בקשר עם ייעוץ משכנתאות שאינה מלקוחו) – דינו קנס כאמור בסעיף קטן 61(א)(4) לחוק העונשין. כמו כן, מי שמתחזה ליועץ משכנתאות או משתמש בתואר יועץ משכנתאות והוא אינו יועץ כאמור – דינו מאסר שנה או קנס כאמור בסעיף קטן 61(א)(4) לחוק העונשין. פרק העונשין נועד להבהיר כי אסדרת מקצוע ייעוץ המשכנתאות היא אקוטית, וכי מי שחורג מליבת רגולציה זו צפוי לעמוד בפני דין פלילי.

**סעיף 21** מוצע לקבוע כי השר יוכל לקבוע כללים, לעניין הבחינות, ממלאי תפקידים ואגרות.

**סעיף 22** מוצע לקבוע כי הוראות סעיף 14(א)(1) לחוק המוצע (קיום בחינות) לא יחולו על חברות פינטק, ובלבד שבנק ישראל בחן את אופן מתן ייעוץ המשכנתאות על ידי החברה ומצא כי רמתו המקצועית דומה לרמה המקצועית של מי שעומד בתנאי סעיף 14(א)(1) כאמור. עוד מוצע להסמיך את נגיד בנק ישראל לקבוע כללים לעניין דרך הבדיקה לעניין זה. תכליתה של הוראה זו היא להבטיח את רמתן המקצועית של חברות הפינטק, אשר על אף שהשירות שהן מעניקות ללקוח שונה בצורתו מיועץ משכנתאות אחר, הוא דומה במהותו, שכן לקוחות מתבססים על המידע שניתן להם ומקבלים החלטות בעלות משמעות כלכלית כבדה על סמך הייעוץ כאמור. ההצעה אינה מתעלמת מחשיבות ההתפתחות הטכנולוגית בתחום הפיננסים, ואין תכליתה לעכב או להכביד על כך. כמו כן, מתחשבת ההצעה בכך שחברת פינטק שונה מאדם אשר מעניק ייעוץ משכנתאות, ומשכך יש להתאים חלק מהוראותיה למאפיינים השונים – כל זאת במטרה להגשים את תכלית הפיקוח ושיפור השירות הניתן בקשר עם ייעוץ משכנתאות באשר הוא, לצד התאמת ההוראות לזהות נותן השירות. כך למשל, חברת פינטק אשר מעניקה שירות של ייעוץ משכנתאות אינה נדרשת לעמוד בבחינות הנערכות על ידי המועצה, או לחלופין להחזיק בתואר אקדמי, כאמור בסעיף 14 לחוק המוצע. עם זאת, חברות הפינטק נתונות לפיקוח בנק ישראל, בהתאם לכללים שהנגיד יקבע.

**סעיף 23** מוצע לקבוע כי לא ייתן גוף פיננסי לאדם המבקש לפעול כיועץ משכנתאות מידע או שירות הנוגע לייעוץ משכנתאות, אלא אם כן אותו אדם רשום בפנקס יועצי המשכנתאות. תכליתה של הוראה זו הינה למנוע מצב בו "נעקף" האיסור להעניק שירות ייעוץ משכנתאות מבלי להיות יועץ משכנתאות כמשמעותו בחוק המוצע. עוד מוצע כי גוף פיננסי לא ייתן תמורה, במישרין או בעקיפין, ליועץ משכנתאות בקשר לייעוץ שניתן, וזאת על מנת למנוע עקיפה של איסור היועץ לקבל תמורה בעד הייעוץ שנתן זולת מלקוחו. ההוראה נועדה להבטיח כי מוסדות פיננסים לא יעסיקו יועצי משכנתאות, שכן ייעוץ משכנתאות על ידי מוסד פיננסי מסוים עלול ליצור ניגוד עניינים אינהרנטי.

**סעיף 24** מוצע תיקון עקיף בחוק העבירות המינהליות, התשמ"ו–1985, כך שהחוק המוצע יבוא בגדר החוקים המנויים בתוספת הראשונה לחוק האמור. לפי המוצע, השר יהיה רשאי לקבוע בתקנות כי עבירה על הוראה בחוק המוצע או בתקנות שהותקנו לפיו, שאינה פשע, היא עבירה שבשלה ניתן להטיל קנס בדרך מינהלית (להלן – עבירה מינהלית); הקביעה יכול שתהיה דרך כלל, בתנאים או בסייגים. זאת, כדי לייעל את אכיפת החוק המוצע ולאפשר מתן קנסות מינהליים בשל הפרתו.

**סעיף 25** מוצע לקבוע כי תחילתו של חוק זה שלושה חודשים מיום פרסומו. עם זאת, לשם היערכות מיטבית ליישומו של החוק המוצע, באופן שיאפשר למשרד המשפטים כמו גם לעוסקים בתחום פרק זמן מספק לצורך התארגנות, מוצע לקבוע כי תחילתם של סעיפים 13 עד 16 תהיה שנה מיום פרסומו.

**סעיף 26** מוצע לקבוע הוראת מעבר לפיה מי שעסק בייעוץ משכנתאות, ערב יום התחילה במשך תשע שנים לפחות, רשאי להיכלל במרשם ובלבד שלא חלות עליו הוראות סעיף 14(ב)(1) (סעיף הרשעה פלילית). עוד מוצע לקבוע כי מי שעסק בייעוץ משכנתאות, ערב יום התחילה, במשך שנתיים לפחות רשאי להיכלל במרשם ובלבד שלא חלות עליו הוראות סעיף 14(ב)(1) והוא עמד בהוראות סעיף 14(א)(1)(א) או (ב) בתוך שלוש שנים מיום תחילתו של חוק זה; לעניין זה יראו את מי שעבר בחינות מטעם הגוף היציג כמי שעמד בתנאי סעיף 14(א)(2). באשר למי שעסק בייעוץ משכנתאות ערב יום התחילה במשך פחות משנתיים, הוא יהיה רשאי להיכלל במרשם, ובלבד שלא חלות עליו הוראות סעיף 14(ב)(1) והוא עמד בהוראות סעיף 14(א)(1)(א) או(ב) וזאת בתוך שלוש שנים מיום התחילה, ואם הוא חבר הארגון היציג, בתוך חמש שנים מיום התחילה. עוד נקבעה בסעיף הוראת המעבר לעניין הגשת הבקשה והרישום במרשם של מי שכבר עוסק במקצוע ייעוץ המשכנתאות ערב תחילתו של חוק זה.

**סעיף 27** מוצע להסמיך את השר להתקין תקנות לעניין הוראות המעבר. לפי המוצע, השר יקבע הוראות בנוגע להגשת בקשה לרישום אדם שעסק בייעוץ משכנתאות ערב תחילתו של החוק וכן בנוגע למתן תעודת רישום זמנית.

--------------------------------

הוגשה ליו"ר הכנסת והסגנים

והונחה על שולחן הכנסת ביום

כ"ד בחשוון התשפ"ה (25.11.2024)

1. ס"ח התשפ"ב, עמ' 288. [↑](#footnote-ref-2)
2. ס"ח התש"ע, עמ' 452. [↑](#footnote-ref-3)
3. ס"ח התש"ם, עמ' 944. [↑](#footnote-ref-4)
4. ס"ח התשל"ז, עמ' 266. [↑](#footnote-ref-5)
5. ס"ח התשכ"ט, עמ' 561. [↑](#footnote-ref-6)
6. ס"ח התשי"ח, עמ' 191. [↑](#footnote-ref-7)
7. ס"ח התשמ"ו, עמ' 31. [↑](#footnote-ref-8)