

## הכנסת העשרים וחמש

יוזם : חבר הכנסת משה פסל

6092/25/פ

### הצעת חוק המתווכים במקרקעין (תיקון – הטלת דמי תיווך על שוכר), התשפ"ה–2025

1. תיקון סעיף 9 בחוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו–1996<sup>1</sup> (להלן – החוק העיקרי), בסעיף 9, אחרי סעיף קטן (א) יבוא :

"(א) בלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן (א), לעניין עסקת תיווך להשכרת נכס שהוא דירת מגורים, מתווך לא יהיה זכאי לדמי תיווך, אלא אם כן התקיימו גם כל אלה –

(1) המתווך ציין במפורש בהזמנה בכתב כי הוא פועל מטעם השוכר בלבד ;

(2) המתווך לא פרסם, שיווק או הציג מטעם המשכיר את הנכס שהוצע להשכרה לפני יצירת התקשרות המתווך עם השוכר ;

(3) המתווך הסביר לשוכר בטרם החתימה על ההזמנה בכתב אודות זכותו לבחור האם לקבל שירותי תיווך מטעם המתווך."

2. תיקון סעיף 14א בסעיף 14 לחוק העיקרי, בסופו יבוא :

"(7) גבה דמי תיווך בניגוד להוראות סעיף 14."

3. תיקון סעיף 14יט בסעיף 14א(3) לחוק העיקרי, בסופו יבוא "ולעניין עבירת משמעת כאמור בסעיף 14א(7), קנס בסכום שלא יעלה על 25,000 שקלים חדשים".

4. תיקון חוק השכירות והשאיילה, התשל"א–1971<sup>2</sup>, בסעיף 25ט(ב)(3), בסופו יבוא "לעניין זה יראו מתווך שפעל מטעם המשכיר, גם אם חתם השוכר על הזמנה בכתב כמשמעה בסעיף 9 לחוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו–1996, והתקיים אחד מאלה :

(1) המשכיר פנה אל המתווך בבקשה לתיווך בעסקת שכירות ;

<sup>1</sup> ס"ח התשנ"ו, עמ' 70.  
<sup>2</sup> ס"ח התשל"א, עמ' 160.

(2) המתווך הציע למשכיר את שירותיו כמתווך בעסקת שכירות והמשכיר נתן את הסכמתו ;

(3) השוכר פנה למתווך בעניין דירה שפורסמה על ידי המתווך טרם פניית השוכר אליו."

### דברי הסבר

הצעת החוק נועדה להתמודד עם תופעה קיימת בשוק השכירות במסגרתה משכירי דירות פונים למתווך שימצא שוכר לדירה שהם משכירים. אחרי פרסום הדירה ופנייה של שוכרים פוטנציאליים חותם המתווך על הזמנה לשירותי תיווך עם השוכר. השוכרים נאלצים לשלם בעל כורחם את דמי התיווך, למרות שלא הם אלה שפנו לקבל את שירותיו של המתווך, אם כי המשכיר עצמו. מוצע לתקן את חוק המתווכים במקרקעין התשנ"ו-1996, ואת חוק השכירות והשאיילה, התשל"א-1971, כך שיובטח שדמי תיווך בנכס למגורים לא יוטלו באופן אוטומטי על שוכר אלא רק במקרים שבהם המתווך פועל במובהק לטובת השוכר ואינו מקדם אינטרסים של המשכיר. כך, נשמרים עקרונות השקיפות, ההגינות והאיזון ביחסי הכוחות בין הצדדים לעסקת השכירות.

-----  
הוגשה ליו"ר הכנסת והסגנים  
והונחה על שולחן הכנסת ביום  
כ"ה בתמוז התשפ"ה (21.07.2025)