מספר פנימי: 2063326

הכנסת העשרים

**יוזמים: חברי הכנסת** **עמיר פרץ**
 **רועי פולקמן**
 **אלי אלאלוף**
 **איציק שמולי**
 **עמר בר-לב**
 **יחיאל חיליק בר**
 **מרב מיכאלי**
 **מאיר כהן**
 **יצחק הרצוג**
 **יואל חסון**
 **זוהיר בהלול**
 **איתן כבל**
 **מיכל בירן**
 **נחמן שי**
 **יואל רזבוזוב**
 **טלי פלוסקוב**
 **ענת ברקו**
 **מיקי רוזנטל**
 **מיקי לוי**
 **עליזה לביא**
 **איילת נחמיאס ורבין**
 **קסניה סבטלובה**
 **טלב אבו עראר**
 **תמר זנדברג**
 **יעל כהן-פארן**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
מצטרפים: חברי הכנסת סאלח סעד
 מוסי רז
 אלעזר שטרן
 יוסף ג'בארין
 סעיד אלחרומי
 איימן עודה
 עבד אל חכים חאג' יחיא
 עאידה תומא סלימאן
 חמד עמאר
 רוברט אילטוב
 אילן גילאון
 קארין אלהרר
 מכלוף מיקי זוהר
 דוד ביטן

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

 פ/5143/20

הצעת חוק הבנקאות (שירות ללקוח) (תיקון – חופש בחירת שמאי מקרקעין בהליך משכנתה), התשע"ח–2018

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| הוספת סעיף 9א2 | 1. | בחוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א–1981[[1]](#footnote-2) (להלן – החוק העיקרי), אחרי סעיף 9א1 יבוא: |
|  |  | "שמאות מקרקעין לצורך מתן הלוואה לדיור | 9א2. | (א) תאגיד בנקאי לא יסרב לקבל שומת מקרקעין שהגיש לקוח לצורך קבלת הלוואה לדיור, אלא אם כן שמאי המקרקעין שערך אותה נכלל ברשימה כאמור בסעיף קטן (ב). |
|  |  |  |  |  |  | (ב) תאגיד בנקאי רשאי, בהחלטה מנומקת, לקבוע רשימה של שמאי מקרקעין, ששומת מקרקעין שערכו לא תשמש בהליך למתן הלוואה לדיור. |
|  |  |  |  |  |  | (ג) שמאי מקרקעין שנכלל ברשימה לפי החלטת תאגיד בנקאי כאמור בסעיף קטן (ב) רשאי לערער על החלטת התאגיד הבנקאי למועצת שמאי המקרקעין; החלטת המועצה תהיה סופית. |
|  |  |  |  |  |  | (ד) שר המשפטים יקבע הוראות לעניין סעיף זה. |
|  |  |  |  |  |  | (ה) בסעיף זה –  |
|  |  |  |  |  |  | "הלוואה לדיור" – כהגדרתה בסעיף 9ב; |
|  |  |  |  |  |  | "מועצת שמאי המקרקעין", "שומת מקרקעין" ו"שמאי מקרקעין" – כהגדרתם בחוק שמאי מקרקעין, התשס"א–2001[[2]](#footnote-3)." |
|  תקנות ראשונות | 2. | תקנות ראשונות לפי סעיף 9א2(ד) לחוק העיקרי, כנוסחו בחוק זה, יותקנו בתוך 60 ימים מיום פרסומו של חוק זה. |

דברי הסבר

כיום, הבנקים למשכנתאות מתנים את מתן המשכנתה בשומת מקרקעין שעורך שמאי מקרקעין, ולכל בנק יש רשימה סגורה של שמאי מקרקעין שאיתם הם עובדים. הנוהג האמור מקשה על הלווים במספר מישורים: במישור הראשון, הלווה אינו רשאי לבחור שמאי מקרקעין כרצונו בשלב רכישת הדירה, מהחשש שהשומה לא תוכל לשמש אותו עבור המשכנתה; במישור השני, אי לקיחת השמאי בשלב הרכישה מפחיתה את יכולת הלווה לעמוד על המקח בעת הרכישה; במישור השלישי, הרשימה הסגורה של השמאים אינה מאפשרת ללווה שלקח שומה לאחר הרכישה מבנק אחד לצורך סיכום תנאי ההלוואה לעבור עם השומה לבנק אחר המחזיק רשימת שמאים שונה, ובכך מגבילה את התחרות בין הבנקים.

לפיכך, מוצע לאפשר ללווה לבחור בשמאי מקרקעין בהתאם להוראות חוק שמאי מקרקעין, התשס"א–2001, במקום לבחור שמאי מקרקעין מהרשימה הסגורה של הבנק. כדי לשמור על איזון, מוצע להתיר לבנק להכין רשימה של שמאים שאינם מקובלים עליו, ובלבד שהחלטתו בעניין זה תהיה מנומקת. החלטה סופית בעניין הכללת שמאי ברשימת המסורבים של הבנק תהיה בידי מועצת שמאי המקרקעין שבמשרד המשפטים.

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

הוגשה ליו"ר הכנסת והסגנים

והונחה על שולחן הכנסת ביום

ד' באדר התשע"ח – 19.2.18

1. ס"ח התשמ"א, עמ' 258. [↑](#footnote-ref-2)
2. ס"ח התשס"א, עמ' 436. [↑](#footnote-ref-3)