

דף עמדה בנושא

הצעת חוק להסדרת תקופת השכירות

ולהגבלת העלאת דמי השכירות של

דירות למגורים

הקדמה

הצעת חוק להסדרת תקופת השכירות, מבקשת לקבוע כי חוזי שכירות ייחתמו לתקופה שלא תפחת משלוש שנים, אלא אם כן השוכר ביקש לשכור את המושכר לתקופה קצרה יותר.

נוסף על כך, על פי המוצע, משכיר יהיה רשאי להעלות את דמי השכירות פעם אחת בשנה בשלושה אחוזים לכל היותר - אם מדובר בחוזה ארוך טווח, ובשני אחוזים לכל היותר - אם מדובר בחוזה קצר טווח. על פי הצעת החוק, הגבלת האפשרות להעלות את דמי השכירות תעניק יציבות לשני הצדדים, הן לשוכר והן למשכיר, וכן תביא להאטה בקצב עלייתם של מחירי השכירות, בשוק השכרת הדירות בישראל.

עקרונית, ההלכה אינה מטילה פיקוח עקבי ורצוף על רמת המחירים בשוק. עם זאת, ההלכה קובעת כי על השלטון לעמוד על המשמר ולמנוע עליות קיצוניות ביוקר המחיה, במצרכים שמוגדרים מצרכי יסוד. דבר זה צריך להיעשות בראש ובראשונה באמצעות מהלכים שמטרתם הגדלת ההיצע והתחרות. לכן אוסרת ההלכה אגירת מוצרי יסוד, הוצאתם לחו"ל ויצירת קרטלים. עוד אוסרת ההלכה ריבוי מתווכים במצרכי יסוד, וכן מגבילה את מתח הרווחים במוצרים אלו - מתוך מטרה למנוע התייקרות בלתי סבירה.

הטלת פיקוח על מחירי השכירות

דיור מינימלי (דירות קטנות, באזורים שאינם אזורים מבוקשים) הינו מצרך יסוד, ועל כן מחויבת המדינה להבטיח מניעת התייקרות בלתי סבירה של דיור זה. הדרך הראויה היעילה ביותר למניעת התייקרות בלתי סבירה הינה באמצעות הגדלת ההיצע. בעניין זה יש לממשלה תפקיד מכריע, שהרי כתשעים ושלושה אחוזים מהמקרקעין במדינת ישראל מצויים בידי המדינה. בתור השלמה להגדלת ההיצע (ולא בתור תחליף לה), אם הדבר נדרש, יש מקום להטלת פיקוח על מחירי השכירות של דיור מינימלי, תוך הבטחת הכדאיות הכלכלית של השכרת הדירות הללו.



הצעת החוק להסדרת תקופת השכירות ולהגבלת של העלאת דמי השכירות של דירות למגורים עומדת בסתירה לאמור לעיל, וזאת מכמה סיבות:

א. ההצעה אינה מבחינה בין דיור מינימלי, שהוא מצרך יסודי, לבין דיור יקר יותר, שאין להחשיבו מצרך יסודי, ועל כן אין להטיל כל הגבלה על דמי השכירות שלו.

ב. ההצעה מתמקדת בפיקוח על המחירים ולא בהגדלת ההיצע.

ג. ההגבלה המוטלת על העלאת דמי השכירות עלולה להביא לכך שהמשכירים יקבעו מראש דמי שכירות גבוהים, וכן יקבעו מראש העלאה של דמי השכירות בשיעור המקסימלי המותר על פי החוק. זאת מחשש שאם לא יעשו כן, לא יוכלו לפצות עצמם בהמשך על הירידה הריאלית בדמי השכירות שהם מקבלים. אם כן הצעת החוק עשויה להביא דווקא לעלייה בדמי השכירות.

ד. האיסור שמטילה הצעת החוק על השכרת דירות לתקופה קצרה היא פגיעה בזכויות הקניין של בעלי הדירות. נוסף על כך, איסור זה אינו בר אכיפה, משום שהמשכירים ייאלצו את השוכרים לחתום על כך שהשכירות לתקופה קצרה נעשתה על פי בקשתם.

ה. החוק המוצע מגביל את תקופת המינימום לשלוש שנים, לפיכך בעל דירה שנוסע לחו"ל לתקופה של שנה או שנתיים לא יוכל להשכיר את דירתו, והדבר יעלה את מצוקת הדיור.

חוק הגנת הדייר תשי"ד

בשנת תשי"ד (1954) חוקק בארץ חוק הגנת הדייר, אשר הגביל את האפשרות להעלות את דמי השכירות הגבלה משמעותית. הדעה הרווחת בין פוסקי ההלכה הייתה כי מדובר בחוק אשר יש לו תוקף הלכתי מחייב, משום שהוא נדרש 'לטובת בני העיר מחוסרי דירות, ובפרט בזמן העלייה המוגברת דרוב ככל מחוסרי דירות, ואם לא יתקנו תקנה כזו, לטובת היישוב, אז רבים היו צריכים להישאר ברחוב מחוסר הדירות'.

עם זאת יש מי שכתב שאין לחוק תוקף, משום שהוא נובע מהשקפות עולם קומוניסטיות וסוציאליסטיות שנועדו ללחוץ את העשירים ולקחת ממנום, וזהו נגד דעת התורה.

סיכום

א. על פי עמדת ההלכה, המדינה מחויבת להבטיח את מניעת ההתייקרות של דיור בסיסי בלבד. אך הצעת החוק אינה מבחינה בין דיור בסיסי לדיור יקר יותר.

ב. הגבלת תקופת הדיור פוגעת בזכותו של בעל הנכס, ועלולה להגדיל את מצוקת הדיור, או לחילופין לגרום לכך שייקבעו דמי שכירות גבוהים מראש.

ג. חוק הגנת הדייר נחקק במקורו באירופה לאחר מלחמת העולם השנייה, כשהיה לחץ ודוחק גדול, וכדי שלא יהיו בני אדם מושלכים בחצות, תיקנו תקנה לזכות השוכרים. אין ספק שהמצב כיום שונה לחלוטין, ועל כן אין לקבל את הצעת החוק כמות שהיא, ואם תתקבל ויחוקק החוק - לא יהיה לו תוקף על פי ההלכה.