מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
ממונה חוק המכר

לכבוד **י׳ בטבת ה׳תש״פ**

גופים מממנים חוץ בנקאיים, **07/01/2020**

שלום רב,

הנדון: הודעה » מימון חוץ בנקאי לרכישת דירה

מבוא

נייר עמדה זה כולל התייחסות לאכיפת הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל״ה-1974 (להלן: ״**חוק המכר**״) בקשר למימון חוץ בנקאי הניתן לצורך רכישת דירה.

רקע

דרך מקובלת בשוק הדיור בישראל למימון רכישת דירה הינה באמצעות הלוואה (משכנתא) אשר נלקחת מאחד מהבנקים בישראל. אפשרות נוספת היא ״משכנתא חוץ בנקאית״ אשר הינה הלוואה לכל דבר, הנלקחת מגורם פיננסי שאינו בנק או חברת ביטוח, ומטרתה רכש דירה. כיוון שמדובר בהלוואה הניתנת לצורך רכישת דירה חדשה, חלות הוראות חוק המכר, הכוללות בין היתר את המפורט להלן.

סעיף 3ג לחוק המכר עוסק בחובות תאגיד אשר נתן הלוואה לרכישת דירה:

חובת תאגיד שנתן הלוואה לרכישת דירה (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008 ת"ט תשס"ח-2008
(תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

3ג. נתן תאגיד בנקאי, מבטח או תאגיד אחר הלוואה לקונה לרכישת דירה, חייב הוא –

(1) להודיע לקונה בכתב על הוראות חוק זה ועל זכויותיו להבטחת הכספים ששולמו למוכר בעבור הדירה;

(2) להעביר את כספי ההלוואה למוכר רק לאחר שווידא כי ניתנה בטוחה לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2 או התחייבות בכתב של המוכר למתן בטוחה כאמור.

סעיף 3ז(ב) לחוק המכר עוסק בסמכויות ממונה חוק המכר בקשר לתאגיד אשר אינו בנקאי או מבטח:

(תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

(ב) מצא הממונה כי תאגיד שאינו תאגיד בנקאי או מבטח שנתן הלוואה לרכישת דירה, הפר את חובותיו לפי סעיף 3ג, יהיו נתונות לו הסמכויות הנתונות למפקח על הבנקים ולממונה על שוק ההון לפי סעיף 3ח.

קרית הממשלה, מזרח ירושלים, ת.ד. 18110 מיקוד 91180
טל׳: 02-5847910 פקס: 02-5847643 E-mail: dira@moch.gov.il

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
ממונה חוק המכר

<u>הודעה</u>

בהתאם להוראות החוק המפורטות לעיל, כל גוף אשר מספק מימון לרוכש לצורך רכישת דירה חדשה, אף אם אינו בנק או מבטח, נדרש להודיע לרוכש הדירה, בכתב, אודות זכויותיו להבטחת הכספים אשר הועברו למוכר לצורך רכישת הדירה.

כמו כן, על הגוף המממן לוודא כי ניתנה בטוחה לטובת הרוכש בהתאם להוראות סעיף 2 לחוק המכר או התחייבות בכתב של המוכר למתן בטוחה שכזו. יודגש כי החוק קובע כי ניתן להעביר את כספי ההלוואה למוכר הדירה רק לאחר שהגוף המממן ווידא כי ניתנה בטוחה או התחייבות בכתב כאמור לעיל.

הגוף המממן אינו רשאי להעביר כספים לרוכש הדירה ו/או למוכר הדירה, לצורך רכישת דירה, ללא עמידה בהוראות לעיל.

בכבוד רב
גריידי עמית
ממונה חוק המכר

קרית הממשלה, מזרח ירושלים, ת.ד. 18110 מיקוד 91180
טל': 02-5847910 פקס: 02-5847643 E-mail: dira@moch.gov.il