

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. בנוסף, על פי המוצע, משכיר יהיה רשאי להעלות את דמי השכירות פעם אחת בשנה ב-3% לכל היותר – אם מדובר בחוזה ארוך טווח, וב-2% 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 להאטת קצב עליית מחירי השכירות בשוק השכרת הדירות בישראל.

באופן בסיסי ההלכה אינה מטילה פיקוח עקבי ורצוף על רמת המחירים בשוק ומתייחסת לעולם של שוק חופשי. עם זאת, קובעת ההלכה כי על השלטון לעמוד על המשמר ולמנוע עליות קיצוניות ביוקר המחיה במוצרים אשר מוגדרים כמוצרי יסוד. דבר זה נעשה בראש ובראשונה באמצעות צעדים שנועדו להגדלת ההיצע והתחרות, ולכן אוסרת ההלכה אגירת מוצרי יסוד, הוצאתם לחו"ל ויצירת קרטלים. כמו"כ אוסרת ההלכה ריבוי מתווכים במוצרי יסוד, וכן מגבילה את מתח הרווחים במוצרים אלו – מתוך מטרה למנוע התייקרות בלתי סבירה.

הטלת פיקוח על מחירי השכירות

דיוור מינימאלי (דירות קטנות, באזורים שאינם אזורי ביקוש) הינו מוצר יסוד ועל כן מחויבת המדינה להבטיח מניעת התייקרות בלתי סבירה של דיוור זה. הדרך הראויה היעילה ביותר למניעת התייקרות בלתי סבירה הינה באמצעות הגדלת ההיצע. בעניין זה יש לממשלה תפקיד מכריע, שהרי כ-93% מהמקרקעין במדינת ישראל מצויים בידי המדינה. כהשלמה (ולא כתחליף) להגדלת ההיצע, ובאם הדבר נדרש, יש מקום להטלת פיקוח על מחירי השכירות של דיוור מינימאלי תוך הבטחת הכדאיות הכלכלית של השכרת הדירות הללו.

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

- ההצעה אינה מבחינה בין דיוור מינימאלי המהווה מוצר יסוד לבין דיוור יקר יותר שאין להחשיבו כמוצר יסוד ועל כן אין להטיל כל הגבלה על דמי השכירות שלו.
- ההצעה מתמקדת בפיקוח על המחירים ולא בהגדלת ההיצע.
- 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, וזאת מחשש שאם לא יעשו כן, לא יוכלו לפצות עצמם בהמשך על הירידה הריאלית בדמי השכירות שהם מקבלים. באופן זה תביא הצעת החוק דווקא לעליה בדמי השכירות.
- האיסור שמטילה הצעת החוק על השכרת דירות לתקופה קצרה מהווה פגיעה בזכויות הקניין של בעלי הדירות. בנוסף אינו בר אכיפה משום שהמשכירים יאלצו את השוכרים לחתום על כך שהשכירות לתקופה קצרה נעשתה על פי בקשתם.
- החוק המוצע מגביל את תקופת המינימום ל 3 שנים, לפיכך בעל דירה שנוסע לחו"ל לתקופה של שנה או שנתיים לא יוכל להשכיר את דירתו, דבר שיעלה את מצוקת הדיור.

חוק הגנת הדייר תשי"ד

בשנת תשי"ד (1954) חוקק בארץ חוק הגנת הדייר אשר הגביל באופן משמעותי את האפשרות להעלות את דמי השכירות. 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 ממנם, וזהו נגד דעת התורה.

לסיכום

- א. על פי עמדת ההלכה, המדינה מחויבת להבטיח מניעת התייקרות של דיור בסיסי בלבד. אך הצעת החוק אינה מבחינה בין דיור בסיסי לדיור יקר יותר.
- ב. הגבלת תקופת הדיור פוגעת בזכותו של בעל הנכס, עלולה 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 בחוצות תיקנו תקנה לזכות השוכרים. אין ספק שהמצב כיום שונה לחלוטין, ועל כן אין לקבל את הצעת החוק כמות שהיא, ואם תתקבל יחוקק החוק - לא יהיה לו תוקף על פי ההלכה.