

מה אתם מתעריבים?

האם התערבות המחוקק היא הדרך להטיב עם שוכרי הדירות?

ישנן תקופות שבהן משתלם יותר מבחינה כלכלית לשכור דירה מאשר לרכוש. מצב זה מתרחש כאשר הריבית על המשכנתאות היא גבוהה ומחירי השכירות נמוכים. זעקת העם בקיץ 2011 ככל הנראה לא הספיקה



צילום: סטודיו שולמן

על מנת שאחד משני הדברים הבאים יירדו. מצבו הקשה של שוק הדיור בתקופה האחרונה הוציא רבים מבתיים למחאה החברתית של קיץ 2011. בעוד מחירי הדירות לרכישה מוסיפים לעלות, הציפייה היא כי לפחות מחירי השכרת הדירות יהיו "שפויים" ושווים לכל נפש. אך לא כך הדבר. מחסור גדול מאוד בדיור הסוציאלי יחד עם העלייה התלולה במחירי הדיור, הביאו לעלייה משמעותית במחירי השכירות של דירות למגורים בכל רחבי הארץ. על מנת להילחם במחירי השכירות הגבוהים הוגשה לשולחן הכנסת ב-26 בנובמבר האחרון הצעת חוק חשובה להגבלת דמי שכירות בבתי מגורים (הוראת שעה), התשע"ד 3201. בהצעת חוק זו מוצע, בין היתר, להגביל את משכיר הדירה מלגבות דמי שכירות שנתיים בגובה העולה על שני אחוזים מערך השוק של דירת המגורים שאותה השכיר. על פי הצעת החוק, ערך השוק של הדירה ייקבע על ידי שמאי מקרקעין מטעמו של השוכר, בתום כל שנת שכירות או ב-1 ביולי בכל שנה, לפי המוקדם מביניהם.

במידה שהמשכיר גבה מהשוכר סכום הגבוה מהמותר לפי האמור לעיל, ולא השיב המשכיר סכום זה לשוכר על אף בקשתו של האחרון, רשאי יהיה השוכר לקזז את הסכום העודף מכל תשלום שיהיה חייב לשלם למשכיר, כך לפי הצעת החוק החדשה. אולי הצעת החוק תבוא לעזרתם של שוכרי הדירות. אבל האם האם זו הדרך? האם המדינה צריכה להפיל את עלות המדיניות אותה היא רוצה להתוות על חשבון המשכירים, אשר מחויבים על פי הצעת חוק זו לגבות פחות, ובכך להרוויח סכום נמוך יותר בכל חודש על דירה אותה קנו על פי שיקולים אישיים וכלכליים אשר נשקלו לפני הצעת החוק? נראה שלא זו הדרך. נראה כי דרך טובה יותר, היא ליצור הזדמנויות על ידי בנייה נוספת ולהשאיר את הבחירה ואת פעילות השוק החופשי על כנה. אם רצונה של המדינה להתערב בשוק החופשי, עליה לקחת את עלות מדיניותה על חשבונה. לכן מומלץ בחום להתייעץ עם עו"ד שהדבר בתחום בקיאות.

* הכותב הוא עו"ד אלי זחון, מומחה מל"ן, שותף מייסד במשרד חרן טיקוצקי צדובים

המדור אינו מהווה תחליף ליעוץ משפטי ו/או רפואי ו/או עסקי והמערכת אינה אחראית על המידע המופיע בו. על הקורא לפנות ולהתייעץ עם מומחה בתחום הספציפי בטרם נקטת כל פעולה. כל המסתמך על האמור בכל דרך שהיא עושה זאת על אחריותו בלבד