

פרוטר קול מט' 8/ד

מיטיבת ועדת החוקה, חוק ומשפט
שהוקיימה ביום ג', י"ב בכסלו תשס"ו - 7.12.54 בטעה 16.30.

- השתתפו:
- א. ארנא - היו"ר
 - ב. אזוביה
 - י. בר-יהודה
 - ס. הלל
 - ע. מיטון
 - י. קליבנוב
 - ח. רובין
 - ר. טרי
 - ב. טטון
 - י. טפירא

- נעדרו:
- ע. אסף
 - ע. איכילוב
 - י. בדר
 - ס. בגין
 - ד. בר-ג-האי
 - י. הררי
 - ז. ורהפטיג
 - ת. טובי
 - י. כסה
 - ס. לורנץ
 - ט. סנה
 - ס. קסיס
 - א. תבורי

- סוזמנים:
- פ. רוזן - טר המשפטים
 - ח. כהן - היועץ המשפטי
 - א. ידין - המסנה ליועץ המשפטי
 - ה' קיטרון - משרד המשפטים

ה' ביברפלד - ב"כ מרכז ההשקעות
ד"ר י. פ. רודר - חבר הכנסת

סדר-היום: חוק הגנת הדייר (בנינים חדשים).

היו"ר מ. ארנא: אנני פותח את הישיבה.

הזמנו לישיבה זו את חבר הכנסת חת, על-מנת שיעיר את הערותיו בקשר עם החוק על דיירי המסנה. אבל הוא הודיע לי כי בשום פנים אינו יכול להשתתף בישיבה זו. ברצוני לסגול את חברי הוועדה אם הם מטכסיים לדחות את הדבר עד לשבוע הבא.

י. בר-יהודה: זה סוזר סאוד, כאטר בכנסת אטרו כולם שהחוק דחוף. אנני מציע להודיע לחבר הכנסת חת כי ינצל להעיר את הערותיו בישיבת סחר בבוקר או שימסור אותן בכתב לאותה ישיבה, אבל לא לדחות זאת יותר.

7.12.54

חוק הגנת הדייר (בנינים חדשים).

הוחלט: לקבל את הצעת י. בר-יהודה.

היו"ר ס. מרובי: מני שומע כי ועדת הכנסת קבעה ישיבה למחר בבוקר, מולם אינני רוצה מפירות לבטל את ישיבתנו.

חוק הגנת הדייר (בנינים חדשים).

היו"ר ס. מרובי: הזמנו את ב"כ מרכז ההשקעות כדי למסור לנו אינפורמציה על חוק זה. רצינו לדעת מה היו תוצאות החוק שבחוק לפני שנה ורבע ומדוע באה הממשלה למסקנה שיש צורך לשנות זאת.

ה' בירפלד: התקופה של חמש שנים, שבקבעה בחוק המקורי, הינה מספיקה על-מנת למסוך הון פרטי לבניה. הסיבה לכך היא שעצם הרבטביליות של השכרות בניין עוטרת בסימן-שאלה, אם בעל-בית יודע כי מאחורי חמש שנים הוא חוזר למסלול של הבנינים הרגילים. פירוש הדבר שבעל-הבית יגיע לאחוז די מסוך של ריבית. אינני רוצה לסבך את העניין ולהכניס לכאן את בעיית מסקיעי חוץ, שהיא בעיה נפרדת ויהיה מקום לדון עליה בקשר עם חוק השקעות הון. אבל הדבר הזה נוגע גם לתושבי חוץ וגם לתושבי פנים, אשר ברצונם להקים בנינים להשכרה בישראל.

התפתח מצבנו הרגיל של שיכון עצמי במימון על-ידי האיש הנכנס לבנין. זה דבר שמינו מקובל במימדים כאלה במדינות אחרות. ויש החולקים על כך שטוב להעמיס אחריות גדולה מאוד על הפרט, ומפני שני להעמיס על הבנקים את האחריות לתת אשראי, כפי שזה מקובל כיום. הייתי מוטרף שזה טעמים גם על הסדינה, מכיון שהרבה שיכוננים הורשו על-ידי הסדינה ובעזרתה.

החוק הזה מכונן להקטין את ההיקף של דמי המפתח, על-ידי כך שיהיו דירות להשכרה, לפחות לאנשים מהמעמד הבינוני, המוכנים לשלם 60 ל"י לחודש מאשר להיכנס לחובות של דמי-מפתח. בדרך זו מבואר מקווים להגיע לכך שיהיו דירות פרטיות להשכרה ולהוריד את הרכון של אנשים לשכור דירות בדמי-מפתח.

י. בר-יהודה: מדוע עטר ולא 15 שנים.

ה' בירפלד: זאת שאלה מוצדקת. על סמך ידיעות שקיבלתי מקבלנים ולפי חשבון מעשייתי, הגענו למסקנה זו. אבל תקופה יותר מרוכה הייתה יותר מועילה.

קיבלתי, למשל, חשבון מטבדרטי לדירה בת שנים וחצי חדרים במחאת השכונות על-יד תל-אביב. לפי התכנית היא צריכה לעלות 7.650 ל"י, בתנאי שייבנו במרוכז מטפז די גדול של דירות כאלה. ההכנסה המסוערת ברוטו צריכה להיות 600-700 ל"י לשנה, כלומר, 65 ל"י לחודש. התברר כי ההוצאה השנתית לבונה מגיעה לסכום של 75 ל"י, וצריכים להוסיף הוצאות שוטפות להחזקת הבית, לאדמיניסטרציה, לגזבינה, לטסים וביטוח, בקיון וגינה. כלומר, ההכנסה הניטו המסוערת היא 580 ל"י לשנה. זה עדין אינו כולל את סט ההכנסה. פירוש הדבר שהרבטביליות היא 7,6%, מינוס סט ההכנסה. ואין זו רבטביליות גבוהה. במדינות אחרות מפטרויות להשקעות הרבה יותר רבטביליות.

היות ופנו אלינו כמה אנשים המעוניינים בהקמת בנינים כאלה במסגרת יותר גדולים ובמכירתם גם לתושבי חוץ - דבר שאם יצליח יביא גם להכנסה בטבע חוץ - יש לזה גם משמעות אחרת. ובמקרה היה מקובל לפני הרבה שנים לבנות בתים על-ידי תושבי חוץ. זה יצר גם קשר חי.

ה' ביברפלד:

בין האיש והארץ. מני חושב שגם זה דבר חיובי. זוהי השקעה מקובלת על שכבות מסוימות של יהודי חו"ל ויכולה גם להביא הקלה בטוח של אוטר עבודה. גם כזה יכולה לצמוח ברכה.

היו"ר ס. מונט:

לפי החישוב שהבאת אין תקווה רבה שזה יסווג את המצב.

ה' ביברפלד:

מצד החברות המטפלות בדבר אומרים לנו שזה עלול לסטוך את האנשים להשקיע כספים בצורה כזאת.

י. בר-יהודה:

אסרו זאת גם לגבי החוק על חמס שנים.

היו"ר ס. מונט:

היינו רוצים לבטל את החלטתנו על כשהו יותר קרוב לפעילות. ואנחנו חוששים להכניס לכנסת חוק שאנחנו יודעים למפרע שלא יסנה שום דבר. היינו רוצים לדעת מהי פעולת החקיקה שתסנה את המצב בטוח זה.

ה' ביברפלד:

מטה שטמעי ומפכתבים שקראתי - ויש לנו גם כמה חברות במרץ המטפלות בעניין זה כחול - התשובה היא שזה יתן הרבה. מני, לפסל, יודע על קבלן אחד מהו"ל שהיה סוכן לעשות זאת וטפך ידו מכיון שהחוק היה לחמס שנים. בודע לנו שעשר שנים - זה מסבה בשבילנו.

כמובן ש-15 שנה זה יותר טוב מ-10 שנים.

י. בר-יהודה:

אם לא בדרך של חוק, את דמי-ההפחת אפשר לטבול רק בדרך אחת: לזרוק לשוק כל כך הרבה דירות שהמחיר ירד ודמי ההפחת יבוטלו. בצורה זו, אין זה פותר את הבעיה. בצורה זו נסיג רק צמותם בעלי-הבתים יקבלו גם דמי-הפחת וגם שכר-דירה גבוה.

ה' ביברפלד:

ישנן מספיק דירות להסכרה בדמי-הפחת, ואת רוצים לשלם דמי-הפחת, אין צורך ללכת לדירות האלה.

היו"ר ס. מונט:

איך היתה הקולוציה שסתבה לו היינו מפריכים את התקופה הזאת?

ה' ביברפלד:

גורם הזמן יכול אולי למשוך אנשים שידעו כי לפחות מחוז זה יהיה שמור להם לתקופה של יותר מ-10 שנים. אבל אין זה גורם קולוצרי אלא גורם פסיכולוגי.

היו"ר ס. מונט:

באפר לי ששנים אנשים אשר התחילו לבנות על סמך זה שהחוק של חמס שנים יסתנה.

ה' ביברפלד:

היינו יודע על כך. אין זה אוטר שזה לא נכון.

היו"ר ס. מונט:

האם ישנם גורמים אחרים המקשים על מסקיעיט?

ה' ביברפלד:

כן. לא טובטח למסקיע שהוא יקבל את האכנסה במשבע שלו אלא רק במשבע ישראלי. אבל לא כהן המקום לדון על זה. ישנן טחמרת בקשר לכך, וישנה הצעה בהפצחת בדיון, לתת

7.12.54

חוק הגנת הדייר (בניינים חדשים).

ה' ביברפלד:

לבעל-הבית חפירות לקבל מישור סמך ההשקעות ועל סמך זה - העברה במטבע חוץ במחיר מלינימלי, לא 10%, כמקסימום, כמו במפעלים תעשייתיים, מלבד שטח יותר צנוע. מדברים על 7%.

אם ברצונה של הוועדה לקבל מספרים גוטניים, נהיה מוכנים לספק חומר נוסף.

היו"ר מ. טובא: היה רצוי שחומר נוסף יומצא לנו, כי אנני לומר שיש נטייה להתריך את החוק.

(ה' ביברפלד עוזב את הישיבה.)

י. קלינגוב:

אין לי כל טפק שיטתם אלפי אנשים הזקוקים לשיכון ואינם יכולים להשיגו על-ידי הדיירי העסקי שהיקפו מוגבל בצורה שרק אנשים נבחרים במידה יזע, מחוגים ומסכבות נבחרות יכולים להגיע אליו. ישנם אלפי אנשים - מספרם הולך וגדל שמה לשנה - שהיו רוצים להשיג דירה מפילו בסכר-דירה גבוה, מפני שאין להם כל אפשרות להשקיע כספים בצורה דמי-מפתח ומפילו בצורה שהשיכון העסקי דרש זאת. אינני רוצה להעלות את הדיור הזה לפסים פוליטיים. עובדה היא שכל השינון העסקי או פשר רק על-ידי כך שאנשים עזבו את דירותיהם בעיר וקיבלו דמי-מפתח. אנחנו גם יודעים שהשיכון העסקי איננו זול. ישנם אנשים, ביחוד זוגות צעירים, בעלי סקצויות או פטיות, הזקוקים לדירה ואינם יכולים להשיגה. מצד שני יש להם אפשרות לשלם סכר-דירה גבוה. דבר זה באפשרותו של כל אחד המסודר בעבודה. אבל אין זה באפשרותו של כל אחד להשיג את אלפי האלירות הדרושות לדמי-מפתח. את הבעיה הזאת על המדינה לפתור.

ואני שואל: מה העורל אם ביהוד אנשים פרטיים לבניה כזאת? כבר אינני מדבר על מסקיעים מחו"ל. עלינו לחפש צורה לכרון את הכסף הנמצא בידי האנשים לזרכים קונסטרוקטיביות. כי אין זה טוד שהרבה בנקים עוסקים בתיווי בכספים כאלה.

סתוך שיחות שלי עם הרבה אנשים, בנאיים, קבלנים וכו', אני בא לדעה שאם כי החוק הזה לבדו אינו טטפיק, זואי שאת הדרכים לעודד את הבניה הפרטית להשכרה.

אם מסרדי המשלה הגיעו לכלל דעה שכדאי לשנות זאת לעטר שנים, כדאי לעשות זאת. המדינה לא תפסיד סכך כלום.

היו"ר מ. טובא: ביקטנו מחבר הכנסת פרדר אאלהטמיע את חרות דעתו בקשר עם החוק הזה, על יעילותו ובכלל על בעיית ההשקעות בבניינים להשכרה.

י. פרדר:

אגיד משהו על הרקע. לדעתי, זה ליקוי רביני במסק הבנין שלנו, שאם מישהו עולה, הוא מקבל דירה של 26-30 מטרים מרובעים (ואני מחייב זאת), ואם מישהו אינו עולה, אין לו אפשרות לקבל מסכנתאות והוא צריך להגיע לסכומים ניכרים כדי להגיע לדירה. נדמה לי שטנקודת-הסקפה מוציאלית יש הכרח לעודד בניות דירות כאלה, כדי שאנשים יוכלו לקבל דירות על בסיס של השכרה.

אגיד משהו על השיכון העסקי, שאני מחייב אותו בצורה מסויימת. הצפיפות במצבנו, שהיתה גדולה לפני המלחמה, הרבה יותר גדולה היום. איננו יכולים להרשות לעצמנו, בתנאים שלנו, לאקיים

י. פרדר:

בניני-פאר, וכן עלינו לטאוף לכך שהחלק שבאשרך לשלם במטבע חוץ יהיה קטן ככל האפשר. אבל יש קשר ישיר בין דירה, דירה סינימטלית, ובין פרודוקטיביות.

אגיד משהו על "דסקו". בכל שבוע באים מאות אנשים לומר על חוזים. בינתיים נתתי הוראה שלא לעשות זאת. מנקודת-הסקפה טרימטלית אני מחייב מאוד את המפורות של בניית דירות להשכרה. בכל הארצות לפני מכיר, הדבר הסיפוס הוא דירות טושכרות, והיוצא-מן הכלל הוא שבני-אדם מטיילים - יכולים להרשות לעצמם לבנות בית. יש לנו צורה מעורבת של שיכון, בתים משותפים, וזוהי צורה מאוד רצויה. אבל כל שיטה של רכישת דירה או בנין צריכה להיות מבוססת על משכנתאות לזמן ארוך ועל ריבית בינונית - איבני רוצה להגיד, נמוכה. אני מתכוון לריבית של 6-7%. מין דבר כזה בארץ.

לכן נדמה לי שדוקט מנקודת-הסקפה טרימטלית הדבר הזה מוצדק.

לשאלה: למיזו תקופה להאריך זאת. מתן דוגמה. אם מדובר על בית בן 7 דירות אשר בכל אחת שני חדרים משוכללים, טובים, 60-70 מטרים טרובעים, זה בית סיפוס. בית כזה צריך לעלות היום 56 אלף ל"י, עם כל ההוצאות הצדדיות. זה כולל אדמה, בנין וכל ההוצאות האחרות, בלי רווח. הוצאות של בית כזה במשך שנה הן בערך 700 ל"י. (עזה מס רכוש 190 ל"י, וורקו 120 ל"י, ארנונה, ביטוח, נקיון, תיקונים). אם נקח בתור דוגמה שכר-דירה של 55 ל"י לחודש, אז ההכנסה נטו היא של 7%. מזה צריך להוריד 1,5%-1% ממורטיזציה, אז הריבית היא 5,5%-5,5%, וזה המינימום שיכול לטוץ הון. אז נקח את אותה דוגמה על בסיס של חמש שנים, מקבלים ריבית עם ממורטיזציה 2,5%, כלומר, ריבית - 1,5%. לכן החוק כפי שהיה עד עכשיו היה בלתי מוצדק. ברמת הריבית הגבוהה הקיימת מצלנו, אי-אפשר לצפות שמגישה עסקית יסכים אדם לריבית של 2%. לעומת זאת אם הריבית תהיה 7% עם הממורטיזציה ו-5,5% בלי ממורטיזציה, כי אז לפי הנסיון המקובל, זה המינימום שיכול לטוץ הון.

בשאלת השאלה אם שכר-דירה של 55 ל"י לחודש הוא שכר-דירה טיפוסית יכולים לשלם. בדרך כלל חוטבים כי 20% מההכנסה מיועדים לשכר-דירה. מצלנו לפני המלחמה זה היה עד 15%. זה ירד ל-6% על-ידי חוקי הגנת הדייר. כלומר, מי שיש לו הכנסה של 300 ל"י, יכול לשלם שכר-דירה של 55 ל"י. האלטרנטיבה היא שבן-אדם יקבל על עצמו חובות שצריכות להיות חובות לזמן קצר, ואז הוא צריך לשלם הרבה יותר.

היו"ר ט. ארנא:

אתה לוקח בחשבון שהמיזון הוא לגמרי עצמאי. אם הבונה מקבל אשראי, כל החשבון מטונה לגמרי.

אם אתה לוקח בחשבון ממורטיזציה של 1,5%, ז"א שבעבור 10 שנים יורד 15% מן הערך. לכן איבני רואה בצורה זו כל דחיפה לבעל-הבית ליותר על דמי-המפתח.

ר. טרי:

בטביל מס ההכנסה בעל-הבית יחשב ממורטיזציה של 4%, ואז ההכנסה נישו תהיה הרבה יותר גדולה מאשר 5,5%.

י. פרדר:

לא לקחתי את הדבר מנקודת-הסקפה של מס הכנסה אלא מנקודת-הסקפה כלכלית.

קשה להשפיע על-ידי חוקים בלבד על מהלך כלכלי. אבל אני מוכן להגיד כי ביהלתי הרבה שיחות עם קבוצות בארה"ב שמבחנו מסתדלים לעוררן לעשות זאת. ועשיתי אתם את החשבון הזה לעשר שנים - אני מוכן

י. פרודר:

להטליץ בפניהם על כך. לחמש שנים - איבני סוכן לעשות זאת. וטני כמעט בטוח שעל-ידי השינוי, ואם מפסד יהיה להעביר לחו"ל 7%-6% במטבע-חוזף, מפסד יהיה לגייס טכונים ביכרים.

ט. הלל:

אני מבין שיטתן שתי כוונות בשינוי המוצע, סחמס שנים לעשר שנים: האחת - לעודד את הבניה; השניה - לבטל את דמי המפתח. כלומר, עלינו לבדוק את הדבר מבחינה זו: במיזו טידה הוא בנותן פתרון לשני הדברים האלה.

ברור שעשר שנים זה מעודד יותר מאשר חמש שנים. אבל הייתי רוצה לדעת איך ייטבע הרווח הכפול, הניצול הכפול, גם של מציאות של דמי-מפתח מאפשר לקבל וגם של מפשרות לקחת שכר-דירה גלי להיות קטורים להגבלות שבחוק.

בזמן האחרון נהגנו לאשר בכנסת שקבלת או צתינת דמי-מפתח, אין זה פשע כל כך גדול. קיבלנו זאת כעובדה קיימת. הייתי רוצה לעיין את חבר הכנסת פרודר אם הוא סוכן לקבל תוספת המוסרת כי במקרה שבבתינו כמלה יקחו דמי-מפתח, הדבר ייחשב לפשע או לעבירה, אשר עליה יוטל עונש. ואני רוצה לשאול אם זה יתן משהו, אם זה יוכל להבטיח כי אחרי עשר שנים לא יקבלו דמי-מפתח.

הינר ט. מונט:

הקלקולציה טרחה כי הוא מינו יכול לוותר על דמי-מפתח.

ט. הלל:

החבריה שדיברו על דירות להשכרה, דיברו כמיילו אין צורך בדמי-מפתח.

י. פרודר:

אני סוכן לקבל הצעה כזאת. ההנחה היא שלא יקבלו נוסף לדמי השכירות הגבוהים גם דמי-מפתח. ברור שאי-מפסד לעשות קלקולציה על בסיס של אמורטיזציה של 15%. דבר כזה לא קיים בעולם. הדבר הראשון שצריך להבטיח לאדם הבא להשקיע בכך כסף הוא שבחשך עשר שנים תהיה לו הכנסה מקובלת. ברוב המקרים הכנסה של 7% זה מספיק כדי להניע אדם לבנות. אני סוכן לקבל כי במקרה כזה אי-מפסד יהיה לקבל דמי-מפתח. מפסד מולי לאשר כי מי שקיבל דמי-מפתח, לא יוכל לבצל את בזכות הניתנת בחוק זה במשך עשר השנים, מולי בכך יש פתרון.

פ. רוזן:

מה שמסעותם של דמי-מפתח לגבי בנינים חדשים.

ר. טרי:

זוהי כביכול השתתפות בהשקעה.

פ. רוזן:

מה הוא המצב היום, כאשר מבחנו נמצאים במסגרת של חמש שנים, ובמידה שבכל זאת בונימים?

י. פרודר:

אני סוכן להגיד כי מספר הבנינים שבונים היום להשכרה הוא מצומצם ביותר. כמעט שאין. כסף טחו"ל למטרה זו - לא בא. ואם אנשים עושים זאת בארץ, לוקחים מידה סכום בטענה שזה על בסיס של 25% כהשתתפות בהוצאות הבנין.

פ. רוזן:

בכל זאת קשה להניח שאנשים מסכימים לשלם גם דמי שכירות גבוהים וגם מה שקוראים "דמי מפתח". האם לא קיים יחס בין שני אלה?

חוק הגנת הדייר (בנינים חדשים).

י. פרדן:

עשינו נסיונות להציע דירות על בסיס כזה, בתשלום של 50-60 ל"י בהטווע, ובתוכו גם דירות של שלושה חדרים. באו טבות מנשים לבקש דירה כזאת, עד כדי כך שביקשתי להפסיק זאת, והמנשים שכמו מילגו עשורים, מלג מנשים עובדים, שבין הברירה של לחפש כסף כדי לשלם חובות של דמי ספתח בתנאים קשים ובין הברירה לשלם שכר-דירה גבוה, הם מעדיפים שכר-דירה גבוה.

ר. טרי:

במרכז ירושלים ברחוב בן-יהודה בנינים להלוואה וחכונן. הקבלן קיבל זכיון להוסיף מספר קומות על חשבון ועל אחריותו, בהסתמך על החוק הסטנדרט מחוקי הגנת הדייר. הוא בנה ארבע קומות על חשבון, ומסר אותן למטריים. והתנאים הם פוטביים: 2,500 ל"י לחדר הסתמפות ביוקר הבניה, ו-25 ל"י לחודש שכר-דירה. לכן אמרתי בקריאה ראשונה: אני בעד החוק הזה ואני מציע מפילו יותר מזה, אבל בתנאי שזה יהיה בלי כל הסתמפות בצורת דמי-ספתח.

ב. שטון:

איך היה ד"ר פרדן עושה את החשבון לו התקופה היתה לא עשר שנים אלא 15 שנים. האם זה היה עוזר או להיפך? איך הוא חושב שאפשר יהיה לאסור דמי-ספתח באופן אפקטיבי, בו בזמן שהיה לנו סעיף כזה בחוק והוא סת מיתה טבעית, כי אי-אפשר היה להפעילו.

י. בר-יהודה:

הריבית הטוועת הנמוכה בארץ-ישראל היא הרבה יותר גבוהה מ-5,5%. ואינני מדבר על הריבית הטפטרית אלא על הטקעה בטוחה וסולידית. חבר הכנסת פרדן אמר כי במקרה הטוב, שעליו הוא מסליץ, הריבית תהיה עד 5,5%. מדוע הוא חושב כי לא יחזור גם הפעם מה שקרה בפעם הקודמת, שזה לא ישנון ולא יתן פתרון לשאלה שבה מבחנו עוסקים?

שאלתי הסניה: חבר הכנסת פרדן דיבר על 55 ל"י

סרכים מוכנים לשלם שכר-דירה. הרבים האלה מתחלקים לשני סוגים: הסוג הראשון - החוסכים מסס הכנסה; הסוג השני - כל הדרגות הגבוהות של פקידים וטועלים מקצועיים. ואם זה הטווע לא למאות אלא למלפיה, זה גומר שאתה קובע הכרח בהעלאה פי כמה יותר גדולה לטשכורות מהסוג הזה - ומהסוג הזה בלבד. האם ברור ששני הדברים קשורים?

י. פרדן:

ברור ש-15 שנה זה יותר טוב מ-10 שנים. השאלה הטכרעת היא אם נחויץ לשנות את הצעת המשלה, ז"א, אם 10 שנים יכולות להיות איזה בסיס לעידוד הבנין. בדתה לי שזוהי הצעה שתקבלת על הדעת.

כשבנו את הדירות טראט על סמך החישוב של דמי הספתח, הקלקולציה היתה אחרת, ואם בעל-הדירה לא היה מקבל דמי-ספתח, הוא היה טפטיד. פה יש בסיס אחר. אם הטסקיע יכול לקבל 7%, יש בזה בסיס.

ב. שטון:

השאלה היא כזאת: אם אז לא פעל החוק נגד דמי-ספתח, מדוע אתה חושב שבמקרה זה הוא יפעל.

י. פרדן:

לכן הרסיתי לעצמי להציע דבר אחר, ולא סבקציה פלילית: אם מישהו עושה זאת, ידע כי הוא עלול להפסיד את השחרור מחוקי הגנת הדייר. לדעתי, זאת שיטה יותר יעילה

7.12.54

חוק הגנת הדייר (בנינים חדשים).

י. פ רדר:

מאשר הטלת קנס או עונש אחר.

נכון אשר חבר הכנסת בר-יהודה. הרטה המקובלת, למשל, בבנק הלאומי לישראל, היא היום ריבית של 9% - 8%. נכון שנת ריבית די גבוהה. לקחתי בחשבון שיש אפשרות להעביר 7% לחו"ל במטבע חוץ. וההבדל בין 2% ו-7% אינו רק כסותי אלא עקרוני. 2% מטלמים בעד אגרות חוב. זה בכלל לא בטטגרת של הסקעה. 7%, זה כבר רטה מקובלת, כבר אפשר לדבר על זה כהכנסה מהסקעה ברור 8% יותר מושך. אבל כדאי לעשות נסיון ב-7%.

נכון שהקטגוריה העיקרית הנאה בחשבון לדבר זה אלה הם הפקידים, הסודרים, בעלי סקצויות חופשיים. אבל מבחינה סוציאלית יותר בריא שמישהו ישלם 20% של הכנסתו מאשר שהוא צריך לאפש בלי הצלחה הלוואות, שהוא יכול לקבל רק לזמן קצר. ז"א, נוסף ל-9%-8% הוא צריך לשלם 10%-20% מההון בחזרה, ומבחינה כלכלית העול הרבה יותר גדול.

לכן חשבתי שכדאי לעשות נסיון כזה.

(חבר הכנסת ד"ר י. פ רדר עוזב את הישיבה).

ר. שרי:

אני מצד בזה. ההגבלה העיקרית אמני תובע אותה היא שתימצא דרך לפנוע הסתמפות ביוקר הבניה או דמי ספתח או איך שיקראו לזה. וההצעה שבכל סקרה של הסתמפות ביוקר הבניה יוצא הבנין מהקטגוריה הזאת, נראית לי כדרך לפתור את הבעיה הזאת.

מה מטלמים היום אנשים הקונים דירה. דירת שני חדרים סטנדרטית עולה 8,500 ל"י, והיא סטנדרטית לגבי, בלי הסקה, בלי ארונות, בלי כל נגרות. דירות עם הסקה ודברים אחרים - 10,500 ל"י. אדם ההולך להשתכן בצורה כזאת, אם הוא מצליח להשיג אלפיים ל"י למשכנתא, זוהי משכנתא לשנתיים ב-12%, אשר על סדר המשכנתא נכתב 9% ואת 3% מטלמים בטומוסן. לזה יש תוספת של 2% קומיטיון לטוורך שמיג את המשכנתא. הדבר עולה לאנשים הון. את הדירות האלה לא קונים אלא אדם חבר הכנסת בר-יהודה דיבר עליהם, סברתיים את סס ההכנסה. את הדירות האלה קונים אנשים קטנים, שעושים את החשבון: אם הם צריכים להשיג 5000 ל"י בסביל דמי ספתח, ולהשיג את הסכום הזה בצרות, אז מוטב להם להתאמץ ולהשיג 8000 ל"י ולפתוח הדירה תהיה שלהם.

מאידך היה זמן שהבניה להשכרה היתה לאנשים בגיל העמידה, שהיה להם כסף, שחשכו וחשבו שדירה תביא להם קיום. ישנן בישוב שכבות לא מעטות של אנשים שיש להם כסף, והכסף הזה. מתבזבז, מפני שאין לו ערך, מפני שאין להם במה להשקיעו. אם אפשר יהיה בעזרת החוק הזה להביא יהודים לכך שישקיעו את כספם בצורה זו, זה יכול להביא תועלת רבה.

מתוך כך אני מציע להגדיל את מספר השנים ל-15,

על-סבות שאנשים שידעו כי לפסך 15 שנה מובטחת להם הכנסה בדרך זו.

אם אנחנו יכולים לטנוע את ביצול דמי-הספתח על-ידי החוק הזה, צריך לתת לו סהלכים. ואינני מתבסס בענין זה על האפשרות של 7% ריבית שתמסוך אנשים לצורה זו במקום להסקעה אחרת, אלא על הנעת כסף סת. חלק גדול סתל-אביב נבנה בצורה כזאת.

אם כך, לפה לא תגיד: 50 שנה?

ח. רובין:

חוק הגנת הדייר (בניגים חדשים).

ג. טרי:

בצד החוק הזה אני מחייב את עבודת אגודת הסיכון ואת הסיכון העסקי. אבל אני רוצה שהחוק הזה ישחרר אנשים מן הצורך להסתכן בהלוואות לצורך דמי-מפתח, אם הם יכולים להמשיך לחיות חיי כבוד עם תשלום דמי-שכירות כאלה.

אני רוצה למקן את חבר הכנסת פרדר: האיטובים של הסכון לסטטיסטיקה של ההסתדרות הוכיחו שסכר-הדירה במדף היה בין 18%-25% מההכנסה. ז"א שאדם אשר הכנסתו מקיימת רמת חיים הוגנת, 20% מההכנסה לסכר-דירה אינו דבר המערער את קיומו. לעומת זאת, הלוואה של מלפי לירות בריבית גבוהה לתקופה קצרה, מערערת את מצבם הכלכלי של אנשים ופוגעילה אותם לדרכים לא הוגנות בחייהם הכספיים.

ח. רובין:

אני צריך להתנגד לקונצפציה של חבר הכנסת טרי מכסה בחירות. אני מקבל את ההצעה האוטומטית כי אם מישהו מקבל דמי מפתח הוא מפסיד את היתרונות של החוק הזה. אם מקבלים את החוק הזה, מוכרחים לקבל את ההגבלה הזאת. אם כי אי-אפשר יהיה להוכיח זאת, ואין לזה ערך מסטי.

אחת הניסיונות לכך שאין מצלנו השקעות לתקופה ארוכה ואין ריבית של 6%, 7%, 8% לשנה הוא שערך הכסף יורד. מתוך כך בנה המבטא להשקעות בעלות אופי ספקולטיבי, שאחת מהן, לפסל, היא בניה לשם שכירה. אפשר, לפסל, למסן בניה של בית ברטיונות יבוא ספקבליים מן הממשלה. אפשר לקבל הכנסה מהשגת רטיונות יבוא וסכירתם. ישנן חברות המוסרות שאינן יכולות לשלם את המסים לרוטם החברות, אשר דחה להם את התשלום בקשר עם רישום האברה. לכן הבניה להשכרה מפוקפקת מאוד. בעיקר יהודים שיש להם הכנסה של 8%-10% בארה"ב, לא יסתפקו כאן בריבית של 7%, בידיעה שערך הכסף יורד.

מה עומד, אם כן, מאחורי ההצעה הזאת: העלאת דמי שכירות בתוספת של דמי-מפתח. ברור שאחרי עשר שנים הוא יקח עוד פעם דמי מפתח, וברור שזה יהיה לפי תנאי השוק. אם סכר-הדירה יישאר קבוע במשך עשר שנים, על-פי חוזה, ואם ערך הכסף יורד, אין זה כדאי למסקיע. אלה הן עובדות כלכליות. פירוש הדבר שחוק זה אומר לא חיסול דמי-מפתח אלא אפשרות להעלות את סכר-הדירה בלי לבטל את דמי-המפתח.

סום בניה מסוג זה, בשוק הפרטי, לא תוריד את דמי המפתח. עידוד הבניה יכול להיעשות רק על-ידי בניה ציבורית. אין דרך אחרת. בלי גורם ציבורי, לא תיפתר השאלה.

א. יריב:

בקשר לשאלת דמי-המפתח. החוק הקודם, שבתקבל לפני שנה, ניגט לענין הזה בדרך הפוכה. לא רק שהוא לא השתדל לסנוע את דמי-המפתח, אלא שקבע זכויות מיוחדות לאותו איש שנכנס לבנין כזה ושילם דמי-מפתח. זוהי גם ההצעה המובחנת עכשיו בפני הוועדה, ואני רוצה להסליץ עליה גם במקרה זה. הסנקציה הפלילית, כבר ראו שגין היא טצליחה. אבל גם ההצעה האחרת, שמי שלוקח דמי-מפתח מפסיד את היתרונות של חוק זה, אינה נראית לי. ואיבני יוצא מהנחה שאי-אפשר להוכיח, כי אם אי-אפשר להוכיח, אין מה לדבר. אבל אני יוצא מהנחה שבעל-בית מסקים את הבית וצריך להישאר במסגרת הזאת של 7%, ואם הוא לוקח דמי מפתח מציעים שהוא יקבל רק 2%, הרי זה כאילו החוק מבטל את עצמו. צריך לתת לחוק להשיג את המטרה שהחוק הקודם לא כל כך השיג אותה. אין תקנות מזהירות. מצד שני, איש לא אמר כי חוק כזה עלול להזיק לדיירים או למחפשי הדירות. הוא יכול רק לעזור לחוג מסויים של אנשים להגיע לדירות בתנאים שיוכלו לעמוד בהם.

השאלה של 10 שנים או 15 שנה היא שאלה אחרת לגמרי.

ח. רובין:

הסעיף בנוגע לסביעת דמי המפתח הוא נכון, אבל אינו ניתן לביצוע.

יש בחוק מושג "דייר מתאים", ואז אין בטחון שאיזה

ח. רובין:

דייר יושב בבטחון בדירה כזאת. הוא צריך לברר זאת מצל בעל-הבית, כדי להיות בטוח. ואם בעל-הבית לא יקח שליט, אז יקח פחות. אבל טעמו - הוא יקבל.

י. קליבנוב: בהדבה חוזי שכירות בטסך שנים היה כתוב שיותר להעביר את הדירה לדייר "סתמים" אחר, והדבר לא גרם קושי. כטובן שאי-אפשר להבטיח את הדבר בטמא אחוזים.

ב. שרון: אני תוסך בחוק. אם טטרנו של חבר הכנסת רובין לטנוע דמי-ספתח, כי אז התרופה הבטוחה ביותר לכך היא שיהיו יותר בנינים. ואני חושב כי רוב הבנינים נבנו על-ידי עולים בזמן העליה ההמונית פגרסניה. עכסיו, לדאבונו הגדול רוב העולים באים בלי כסף. אבל בכל זאת, חלק מהם בא עם כסף. אני סכיר היטב כטה פעולי עידאק שהצליחו להציל חלק טרכוסם, ועכסיו הם מקבלים טטרות בקלות יתירה כ%24 עד כ%30 טחברות טאוד טאוד נכבדות. ואני פודאג טאוד טהחיןוך טאנחנו נותניה לאנשים האלה. מותר להם לקבל כ%30 טותר להם אפילו שלא לסלם בעד זה כס הכנסה, מפני טאלה טסטלטים זאת פעונינים להסחיר את הדבר. אבל אם חלילה היו בנינים בית, צריך לאטור אותם ולערוך טשפט ולנקוט נגדם בטנקציה. זה טטוכן טאוד לטדינה, טאלה טיש להם כסף אינם יכולים להסקיעו בדברים קונסטרוקטיבים, אלא נותנים את כספם בריבית, הם חוטטים טהפחת ערך הכסף, ולכן הם צודקים בכך שהם טלווים את כספם בריבית. צריך לאפשר לאנשים לעשות בכספם דברים קונסטרוקטיבים. הכי בריא הוא לתת חופט בניה. אם הדבר יסתלם - יבנו. אם לאו - לא יבנו.

אם אין אף אחד טטוכן להסתייג על 15 טנה בטקוח 10 טנים, אני טוכן לעשות זאת.

בקטר עם דמי ספתח, הענין לא ילך. יש לנו נסיון די גדול. אם נעטה זאת, טוב נעטה צחוק טהחוק, ואני טאוד חרד לזה. טוטב להשאיר את הדבר לטשחק ההיצע והביקוש.

הינד ס. אונג: בטסיר את הדיון בחוק ביטיבה הבאה.

היטיבה ננעלה בשעה 18.50.