

פרוטוקול מס' 29

מישיבת ועדת החוקה, חוק ומשפט
מיום ה', כ"ו בכסלו תשל"א - 24.12.70, בשעה 13.00 (בת"א)

נ כ ח ו :

חברי הוועדה:

י.ש. בן-מאיר - היו"ר
מ. אביזור
א. אנקוריון
ד. ארזי
מ. ביבי
ב. הלוי
ז. הרינג
ג. פת
י.ז. קורן

מוזמנים:

מ. זנדברג - עוזר מיוחד לשר האוצר,
המסחר והתעשייה.

ד. רייס-לברון - סגן מנכ"ל לביקורת
פנימית, משרד השיכון
א. שטראוס - יועץ משפטי משרד השיכון

מוזכרת הוועדה: ד. מלחי

רשמה: ב. רינגלר

סדר-היום: א. חוק הגנת הדייר (הוראות שונות) (מס' 2)
תשל"א-1970, בהשתתפות מ. זנדברג.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

אני פותח את הישיבה.

א. סקירת מר זנדברג על הגנת הדייר

מר זנדברג, הוזמנת לישיבה בעקבות דרישת כמה חברים שביקשו להזמין כיוון שידוע שאתה היית בשעתו בעל יזמה מאוד פעיל בשטח ששמו דירות להשכרה ובקשר לכך יש להניח שהתמחית והתעמקת בכל הבעיה של ההשפעה על שכר דירה במשק. אנו בעיקר מבקשים לדעת מה הן ההשלכות של הגנת הדייר על המשק במדינה, מבחינה כלכלית. נודה לך אם תביע גם את דעתך האישית על הגנת הדייר. אתה מכיר את דוח ועדת רווה ואם רצונך להתייחס אליו - אדרבא. דחינו את ההכרעות העיקריות עד לשמיעת דבריך בנידון.

מ. זנדברג:

נכון הוא שאני יזמתי את התיקון בחוק עידוד השקעות הון לצורך בנייה להשכרה וכל הקשור בעניין זה מבחינה חוקית, כלכלית וארגונית. לו היה העידוד נמשך היו לנו הרבה בתיים להשכרה; אך לא זה הקשר העיקרי שלי לנושא: אני הייתי בין אלה שהקימו את ועדת רווה. אני סבור שיש שיקולים מהבחינה הכלכלית, מהבחינה החברתית ומהבחינה המוסרית, שאם היו שוקלים אותם ביחד הם היו מביאים לצמצום חוק הגנת הדייר לאט לאט עד לביטולו. לא ידענו כיצד לטפל בכך. קיבלתי משלחות מכל הסוגים, היה זה לפני שנים, אני הייתי היזם להבאת טיפול זה למשרד השיכון, עוד בזמן כהונתו של השר אלמוגי, והקימונו את ועדת רווה תוך שאני יזמתי שתי תיקונים: (1) שהחוק יהיה בר תוקף למרות החוק: כאשר בעל הבית והדייר מגיעים להסכם על שכר דירה גבוה יותר - ההסכם הזה יהיה בר תוקף והחוק לא יבטל אותו כפי שהיה בעבר; אני ראיתי בזה חשיבות כצעד ראשון ליתר חופש כאשר שני הצדדים מעוניינים בדבר; (2) אמרו שחוק הגנת הדייר אינו קיים ל-10 שנים אחרי שנת 1964, אך ביטלנו את זה לחלוטין. זה היה הבסיס לבנייה להשכרה בכלל, אחרת אי-אפשר היה לגשת לבנייה להשכרה.

כבר שנים אינני עוסק בעניין זה. אם תשאלו שאלות אני אשיב עליהן, כי אינני קרוב כל כך לעניין עתה.

מבחינה כלכלית חשובה מאוד ציידות עובדים, שאנשים יוכלו להחליף מקומות עבודה, כפי שאמר: האדם הנכון במקום הנכון. זה קשור בבעיות של העברת הזכויות הסוציאליות בצורה נוחה, וזה קשור בבעיות דיור באופן רציני מאוד. כל השיטה של קניית ומכירת דירות, המוטלים עליהן מסים כבדים, מכבידה על ציידות עובדים. יוצא שהאנשים במשך רוב חייהם אינם גרים בדירה מתאימה. כשהזוג רק נישא - הדירה גדולה בעבורו; כאשר נולדים ילדים - הדירה קטנה מדי; וכאשר הילדים נישאים - שוב הדירה גדולה לזוג הנשאר לבד. לו הייתה שיטת שכירות הדירות מתפתחת יכולנו להתאים את הדיור לצרכי הדיירים וההשקעה הממלכתית הייתה פחות מבוזבזת ומנוצלת יותר. שכינות הדיירות מתאימה במיוחד לקליטת עולים. עולים אינם יודעים היכן יקבלו דירה וכל הזוג של קניית דירה הוא מכביד, כי על העולה להתגורר בסביבת מקום עבודתו. יש שיטות שונות לעניין זה: בית להשכרה; עסק - בגלל סיבת הרכושנות, המשקיעים אוהבים את הרכוש וקונים את העסק; אפשר לקנות חלק בלתי מסויים בדירה, כלומר מי שרוצה לקנות נדל"ן הוא יכול לקנות. בנייה בבית של 50 דירות אפשר לקנות 2-3 דירות ואז יש הייתרון שהכסף הושקע בנדל"ן וכן גרים בשכירות.

מבחינת המשקיע - יהודים או חברים להשקיע בנושא זה. היהודי הקטן אין לו כמעט במה להשקיע, פרט לנכונות ערך ובנייה להשכרה, כי לצורך השקעה בעסק צריך רכוש גדול יותר ואם העסק הוא קטן עליו לעבוד בו. כאשר המשקיע רוכש דירה להשכרה עליו רק לגנות שכר דירה וזה מתאים ליהודי הקטן וגם למשקיעים בחוץ-לארץ. יש רכוש גדול בידי הרבה מאוד אנשים ביחד, אך לכל אחד מהם אין רכוש גדול והם היו מעוניינים לעלות ארצה, כי הפנסיה מבחינת המחיה שווה הרבה, אבל אין להם מה לעשות עם הרכוש שלהם. בתנאי ארגון נאותים אפשר היה לבנות דירות להשכרה בקנה מידה גדול.

לנושא של חוק הגנת הדייר: התיקון משנת 1967 היה הבסיס לבנייה. משנת 1954 בתים חדשים אינם מוגנים.

מ. זנדברג:

דעתי האישית לגבי ההתקדמות בתחום חוק הגנת הדייר: מה שקרה בבתים שנבנו להשכרה בשנות השלושים ולפני כן, יהדות גרמניה השקיעה הון תועפות לבניה בהשכרה, כי זה מתאים לעולים. הטילו עליהם מס מיוחד שלדעתי יכול להיות שאז היה מוצדק, אך אינו מוצדק לתקופה ממושכת כל כך. במדינות אחרות התקופה בה גובים את המס המיוחד היא תקופה קצרה יותר מאשר אצלנו. אינני בקיא בנתונים, אך חושב אני שהמס אינו מוצדק עוד ולכן צריך לאט לאט להוריד מהם את המס בו לקחו חלק מרכושם. אדם בנה בית כדי שתהיה לו הכנסה מהבית, לאחר מכן התברר שאין לו הכנסה מהבית. בירושלים, בשכונת הנוכרים, היו מקרים של סעד בקרב בעלי הבתים. אינני יודע מה המצב כעת. כמה זמן צריך להטיל עליהם מס זה? דיירי הדירות השכורות הם אוכלוסייה גדולה יותר מבעלי הדירות. יש פה שיקולים סוציאליים ששוקלים, יש שיקולים פוליטיים ששוקלים פה שלא ביטלו את חוק הגנת הדייר כפי שעשו במדינות אחרות, כפי שאני חושב שהשיקול הכלכלי היה מחייב. מה עשתה ממשלת ישראל עד עתה? - מדי פעם בפעם העלו את שכר הדירה ואמרו שההכנסה תותאם במידה זו או אחרת לשיעור הסביר של הדייבית שצריכה להשתלם על ההשקעה. גם לאחר ההעלאות, מזמן המלצות ועדת איזנברג עד לביצוען חלפו מספר שנים. עד שהחליטו להקים את הוועדה גם כן חלפו שנים. תמיד זה היה בפיגור. מה שהיה נכון לדעתי, אני זונח עתה את השיקולים הסוציאליים והפוליטיים, הוא להעלות את דמי השכירות שבאופן אוטומטי מקטינים את דמי המפתח. הזכות לגור בדירה מוגנת שווה פחות ואז אנו מחסלים את המוסד של דמי מפתח ומקטינים את הרמה של דמי המפתח, לאט לאט היתה הבעיה נפתרת. לאחר שני התיקונים שנעשו ב-1968 הבעיה היתה נפתרת, בלי לנקוט באמצעים דראסטיים, לחייב ולמכור את הדירה, או לקבוע כמה על בעל הבית לשלם לדייר כאשר הוא מחייבו לצאת את הדירה; בצורה כזאת היה הדבר מסתדר, אך זה מעלה את שכר הדירה ואלה שמשלמים את שכר המפתח בשנת 1964 ל-15 שנים זו השיטה הטובה ביותר, כי לאט לאט הזכות הזאת שקצו באמצעות דמי המפתח נעלמת. כאשר קונים איזו שהיא זכות, כל אחד עושה לעצמו חשבון במשך כמה זמן הדירות מתחלפות, אך הוא אינו שותף לשיקול הזה. קונה הזכות, מי שמשלם דמי מפתח, עושה חשבון שיגור מספר שנים בדירה - 10 או 15 שנה - כדאי לו לגור שם ולהרדיח את הזכות. איש לא יודע מה הנכון, כי המדיירים משתנים, ערך הכסף משתנה, גם מי ששילם דמי מפתח צריך לשלם תוספת אחרי תקופה מסויימת, זכותו פוקעת והוא יצטרך לשלם את התוספת המלאה. גם בזה יש הגיון רב.

יש כמה סוגי התקשרויות בעניין זה. יכול להיות שיש בעלי בתים שהם בעלי בתים מאותם זמנים שבנו את הדירות ובדירות גרות משפחות שלא שילמו דמי מפתח. זהו סוג אחד. אין צל של ספק שבעל הבית הפסיד קניין וזכות ומגיע לו משהו. אנשים בכנסו לדירות ופתאום קיבלו זכות על הדירה והיום הם מוכרים זכות שאינני יודע אם היא מגיעה להם. מגיעה להם זכות, כי אחרת לא היו עוזבים את הדירה, אך לא מגיעה להם זכות במישור המשפטי ואף לא הממלכתי. הגישה שלי היא כללית. אין צל של ספק שהצד בעל הבית; יש מקרים הפוכים, שמספרם הרבה יותר קטן, שמישהו קנה דירה תפוסה לאחר שחוק הגנת הדייר היה בתוקף. הוא השקיע סכום קטן, כי השקיע בהתאם להכנסה הצפויה לפי חוק הגנת הדייר. אינני יודע מה היו השיקולים שלו, אולי רצה לבנות קומות נוספות על הבית. יכול להיות שהדיירים שילמו דמי מפתח במשך הזמן, במקרים כאלה אולי הדיירים צודקים. בעל הבית הזה מרויח, אולי הוא עשה את הספקולציה הזאת; אך נדמה לי שהמקרים האלה אינם רבים.

האחרונים הגדולים של ההתקשרויות הם בתחום זה שבעל הבית קנה את הבית כאשר שיקוליו היו לקבל שכר דירה כלכלי והדייר שילם דמי מפתח. זהו המקרה השכיח ביותר, אם כי לא עשיתי סטטיסטיקה בעניין זה. לכן זו הבעיה המרכזית של השיקולים שלהם. מה עם אלה ששילמו דמי מפתח? - נקודת המוצא בשיקולים האלה צריכה להיות: מי קיבל את דמי המפתח? - את דמי המפתח קיבל דייר אחד. בעל הבית קיבל שליש; שני-שליש מדמי המפתח שולמו לאותו אדם שבתוקף החוק זכה בזכות הזאת של בעל הבית. נניח שאני בנית בית בשנת 1935, השכרתי את הדירות, שילמו לי שכר דירה גבוה ואני השקעתי אותו בבית. הדיירים לא שילמו דמי מפתח, כי שילמו שכר דירה גבוה - אני מדבר על מקרים קיצוניים שנבנו בתים כדי לקבל שכר דירה גבוה - בא החוק והחוק קבע ששכר הדירה לא יהיה כלכלי (משנת 1940), נדגע שהחוק קבע את ההגבלה הזאת אני חושב נוצרה הזכות לשכר דירה נמוך. ככל שהפרש בין שכר הדירה הכלכלי לבין שכר הדירה המוגן היה גדול יותר - השווי של דמי המפתח היה גדול יותר, זו אקסיומה.

מ. זנדברג:

ניקה את המקרה השני, מי שבנה בית אחרי שחוק הגנת הדייר חוקק: אלה הם מקרים באמצע. יכול להיות שהדייר מראש שילם חלק, חלק מההשקעה הוא החזיר, אז צריך לעשות את כל מה שאמרת קודם על השליש. אם בעל הבית השקיע 30 אלף ל"י בדירה והדייר שילם שני-שליש במלואו לבעל-הבית, אז הוא החזיר לו 20 אלף ל"י. כל השקעת הדייר היתה 5 אלפים ל"י תמורת שכר דירה, לגבי השליש - שכר הדירה נעשה קטן יותר וההכנסה נעשתה קטנה יותר. התרחקו מהמציאות ונוצרה זכות לגבי השליש הזה בזמן ששני-שליש זה לא דלבנטי, כי החזיר את הכסף. ההפרש הריאלי ירד - והנומינלי עלה.

מקרה אחר של דמי מפתח: ישנה הזכות, כאשר הדייר שילם דמי מפתח, ברוב המקרים - במשך 20 השנים האחרונות - הוא שילם דמי מפתח בעיקר לדייר אחר שפינה את הדירה. זהו המקרה השכיח. רוב הדיירים, במידה שהם גרים בדמי מפתח, הם שילמו דמי מפתח לדייר השני, או באמצעות דמי מפתח כפי שאמרת קודם. אם בתוקף החוק הוא קיבל שני-שליש מדמי המפתח ו-שליש נתן לבעל-הבית כדי שיסכים להשכרה, ואז בעל הבית יכול לטעון, או שאנו יכולים לטעון, אהך מהשניים: הוא יטען כי קיבל את השליש כפיצוי עבור אותה התקופה בעבור שהוא קיבל שכר דירה נמוך מהרגיל. הדיירים טוענים כי הוא קיבל שלישי-על-גבול להגדיל לו בתשלום חד פעמי את ה"פריפקטו" מראש על שכר הדירה שקבל באופן שוטף, שקיבל בתשלום חד פעמי איזה שהוא שכר דירה. האמת היא באמצע. אפילו שזה יהיה כך כי כאילו הוא קיבל את שכר הדירה מראש עבור התקופה שהוא יגור בעתיד וישלם עבור הדירה שכר דירה נמוך, גם אז השיטה הקיימת היום, 50% של התוספת יצטרכו לשלם לתקופה מוגבלת של 15 שנים כפונקציה מהמועד מתי הוא שילם דמי המפתח. זאת השיטה הנוכחית והנכונה ביותר.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: מה צריכה להיות התוספת לגבי אלה שלא שילמו דמי מפתח?

מ. זנדברג: לפי חוש הצדק שלי הוא בודאי היה צריך לשלם אפילו יותר מכל ועדה שקובעת אחרת. אני הייתי קובע קביעה כללית - כך הלכה ועדת איזנברג וועדת רווה - ולא לחפש בכל מקרה את הצדק האבסולוטי. לא להעמיד על בתי-דין מיוחדים עבודה רבה כל כך ואז אנו צריכים לקבוע את החוק לפי המקרה השכיח שאמרת קודם, ואז יוצא שאלה אשר הכי פחות מגיע להם, זאת אומרת גרים היום בדירות ישנות שמחד גיסא אף פעם לא שילמו דמי מפתח, הם ירויחו; מאידך גיסא יש קבוצה אחרת ששילמה דמי מפתח ובעל הבית קנה את הנכס במחיר מוגן - הם ישלמו יותר, אבל רובם של המקרים ישלמו לפי המתקבל על הדעת ואפילו פחות ממה שמתקבל על הדעת, כי תמיד יש פיגור בין המלצות הוועדות לבין ביצוע המלצות הוועדות. כאשר הוועדות ממליצות הן חושבות שהן צריכות להמליץ לפי המצב עכשיו. במשך הזמן יש פיגור ודחיה בהעלאת שכר הדירה.

לסיכום: מבחינה כלכלית היה רצוי שתהיה בניה להשכרה והבתיים הקיימים להשכרה יאפשרו לאנשים להכנס ולצאת בקלות מדירה אחת לאחרת. בעלי הבתים הביאו רשימות של משפחות עשירות הגרות בדירות מוגנות המשלמות שכר דירה נמוך, או משפחות קטנות הגרות בדירות גדולות ולא יוצאות, כי שכר הדירה שהן משלמות נמוך - דברים שלא מתקבלים על הדעת; אני נגד הטיפול האישי אפילו שזה היה צורך מבחינה ספציפית. אני מתנגד לגישה שתבדוק כל מקרה ומקרה. בזמנו, כאשר כשר השיכון כיהן השר בנטוב הציע הוא לבחון זאת: לבוא ולהגיד שמבטלים את חוק שכר הגנת הדייר, אבל הנזקקים יקבלו סובסידיה לשכר הדירה, לא לבחון את מצב בעל-הבית, אלא את מצב הדייר. זה אומר לבטל את חוק שכר דירה כלכלי, ואז כל מי שמתקשה בתשלום הוא יקבל סובסידיה לשכר הדירה. זה מסובך מבחינת הביצוע. אני הייתי בדעה שלא צריך ללכת בדרך זו, אבל אינני אומר שאין בזה הגיון. לא צריך ללכת בדרך הזאת, כי אנשים יבואו ויגידו כי הם נזקקים ויהיה צורך לקבוע מיהו בכלל נזקק. זה יכול להתגלגל גם יותר רחוק ממה שרואים. לא צריך לתת סמכות יותר מדי ספציפית בידי פקידים. לא חשוב מי זה בחוקים, אנו רוצים פחות סמכויות. צריך ניסוח כללי. כל כלל שמנסחים הוא פוגע במישהו ונוח למישהו אחר. צריך לקבוע כלל המתאים לרוב המקרים. המלצות ועדת רווה מתאימות לזה.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

1. הועלתה הצעה בוועדה שלא ללכת לפי הצעת ועדת רווה הקובעת זמן מעבר של 2-3 שנים ואחרי כן קביעת תקנות לפי קריטריונים מסויימים, אלא שאנו נעבור מייד לשיטה קבועה ונאמר שבכל מקרה, מיום שנכנס הדייר, עליז לשלם תוספת לפי האינדקס באותו יום.

2. האם הדייר צריך להעביר לבעל הבית חלק מהתוספת שהוא יקבל מדייר המשנה?

3. לגבי זמן המעבר, האם צריך שיהיה קריטריון אבסולוטי כלפי כל היירים, או שיש להתחשב בסביבה, באזור ובטיב הבית אשר לפיהם תיקבע תוספת תשלום?

אלה הן שלוש בעיות שהתעוררו בוועדה.

מ. אביזור:

1. שתי בקורות כלכליות: א) שתהיה אפשרות לניידות בשכירות עם ההשפעה של אפשרות זו ואז מוטב היה שלא תהיה הגנת דייר. אם אתה יכול לעבור לגור בבית חדש או ישן אין נפקה מינה; ב) שאלת דמי המפתח שהיא מכריעה מבחינה זו שאדם זקוק לסכום כסף גדול אם עליו לעבור דירה - צואר הבקבוק של הבניה להשכרה. אני שואל שאלה קיצוניות: אם יבוטלו דמי המפתח, מה תהיה ההשפעה - לפי הערכת כלכלנים - על הבניה, חמרי בנין וכח עבודה בבניה?

2. מהי השפעת שיעור ההתייקרות העולה לחול כתוצאה מהחקיקה הראשונה? נניח על 30 אלף חדרים מוגנים - 60 אלף משפחות - תחול העלאה של 100 ל"י לשנה, התייקרות לגבי משפחות עובדות, לא עשירות ברובן, מה האפקט הכלכלי במציאות הנוכחית על המשק?

מ. זנדברג:

1. מה שעשינו בענין בניה להשכרה, זה תיקון חוק לעידוד השקעות הון. שכר הדירה הוא פונקציה של רמת המשכורת בכל המדינה, בדרך-כלל משלמים כ-20% מהמשכורת לשכר דירה. יוצא שכשהמשכורת נמוכה - שכר הדירה יהיה נמוך. אותו שכר הדירה אינו מספיק כדי שיניע אנשים להשקיע. מה עשינו בחוק עידוד השקעות הון? - ביטלנו כל מיני מיסים באמצע, בין השקעת בעל הבית לבין הדירה. הבאנו לכך שיהיה כדאי במקרים מסויימים להשקיע בבניה להשכרה. באופן ספציפי יותר: בנין ניתן גם להפחתת בין 33 ל-50 שנה, תלוי אם הפחת הוא ל-3% או 2%. במקרה כזה בניה קשה וטובה שהפחת עליה הוא 2% (או 7% או 6.5%) במשך 15 שנה אפשר להפחית את הבנין. לא משלמים תוספת מס הכנסה על הבניה הנובעת משכר דירה. יש אגרת בניה, מס רכוש, דואגים לך שההכנסה הזאת תתחייב במעט מס ולמשקיע תהיה אפשרות להשיג 7% עד 8% הכנסה. בשביל זה לא כדאי להשקיע בתקופה כמו עד עכשיו לא היה כדאי להשקיע, אם כי כאשר תיקנו את החוק כדאי היה להשקיע. מה השיקול? - שאחרי 15 שנה אתה יכול למכור את הבית ובמדינה כמו ישראל הרכוש יהיה שווה יותר, אתה יכול למכור את הנכס הזה וזה נחשב רווח הון שיהיה חייב ב-25% מס. יש הגיון בראיה לטווח ארוך בהשקעה זאת, אך זה לא מתאים לכולם. משקיעים הרוצים הכנסה סבירה כבר עכשיו אין אפשרות זו מתאימה להם, היא מתאימה למי שבבעלותו מגדש - במקום לשלם מס שבח גבוה, הוא דוחה את המס, או נמנע באופן חוקי מתשלום המס על המגדש הזה ומאפשר בניה להשכרה במימדים לא גדולים. רצינו לראות איך זה יפעל. האם הקונספציה הזאת היא בת ביצוע בקנה מידה גדול, נוכחנו לדעת שכן, רצינו להפנות הדבה משקיעים ואמרנו: מי שבונה דירות לפי דרישות משרד השיכון, משרד השיכון מוכן לשכור ממנו מראש את הדירות לחמש שנים, על ידי כך מובטח למשקיע שהדירות לא תעמודנה ריקות וזה מפחית את הסיכון; מצד שני, הואיל והממשלה שוכרת את הדירה מוכנים לשלם לך אותו חלק של שכר הדירה שעולה, זכאי לקבל כהשתתפות בשכר הדירה. יש אפשרות, לא זה צואר הבקבוק שאנו דנים בו, כי פה אנו דנים בדירות ישנות ובניה להשכרה כמכשיר לעתיד זה בשביל דירות שייבנו.

2. בן גוריון אומר: אם תעשה זאת קודם - לא טוב, אחר כך - לא טוב, עכשיו - לא טוב, שום מועד אינו טוב, אך פעם אחת צריך לעשות זאת. יוצא אם כך שזה יפריע לאלה שעוסקים בבעיות של יציבות, זה יפריע גם בשנה הבאה ובעוד שנתיים. זה יפריע תמיד כפי שהפריע תמיד. חלק ניכר מהציבור יודע שרוב בעלי-הבתים מקופחים, לכן

מ. זנדברג:

תוספת לשכר דירה לא צריכה להתסיס כל כך כמו תוספת מסוג אחר. נדמה לי שהצדה הזאת מהבחינה שהעלה חבר-הכנסת אביזוהר, מקטינה בעיות לטווח ארוך; לכן בשיקול הכולל לא הייתי אומר שהקושי הזה צריך להתרשע אותו מלבצע את הדבר.

י. קורן:

א. לגבי בניה חדשה או עידוד לבניה להשכרה, אינני חושב שזה צמוד כל כך לנושא, כי זה לא רלבנטי. צדק מר זנדברג שאמר שכל בית חדש הוא לא מוגן וחיישוב הממשלה לקבוע קווי יסוד במדיניותה לעידוד בניית בתים להשכרה מהווה פדק נפרד. 20% של הבתים החדשים אינם מוגנים. הבעיה הגדולה והשאלה הקשה העומדת להכרעה היא: עלינו להכריע בשאלה שהממשלה נאבקה למצוא לה פתרון במשך כל שנות קיומה. היא לא מצאה תמיד קריטריון ולפי דעתי והדגשתי צריך להיטיב בעיקר לגבי בעלי הבתים; מצד שני יש טרוניות: אדם שנהנה זמן מסויים מהקלות מסויימות רואה את עצמו מקופח אם מבטלים לו את ההקלות.

1. האם ניתן לדעתך, מבחינה כלכלית, לבטל את השיטה שבכל שלוש-ארבע שנים מתכוננים להקים ועדה, אחרי כן הוועדה עובדת שנתיים, יש מקריות רבה בדבר. יש מכניזם לקידום הצרכים של המדינה. אחד הצרכים הוא ענין השכירות. מדינה מתקדמת לא אדישה אם על האזרח לשלם 50% ממשכורתו לדמי שכירות. האינדקס ליוקר החיים יכול או לא יכול להיות מודר באבדרלמוסיה הזאת. לי נדמה שיש יסוד לאינדקס. גם השופט רווה חיפש קריטריון לאינדקס. אם יש שיטה הקובעת מראש מדד יוקר החיים - אני נוטה למחשבה כזאת. אולי נמצא פתרון לטווח ארוך. השאלה המתעוררת שהיא השאלה הכלכלית היסודית היא: כיצד קוראים את הבסיס וממתי מתחילים. אני בטוח שאפשר להגיע לאיזה יסוד. כאן מתעוררת שתי שאלות:

א. הקביעה הזאת לא יכולה להיות שווה

בכל אזור ובכל מקום. קיימים שיקולים רבים: סוג האנשים, האזור, טיב הבניה, כל זה צריך להשתקף באיזה דבר, יש לקבוע יסוד ובסיס, הבסיס אינו יכול להיות בסיס שווה לכל האזורים. צריך לקבוע באזור מסויים מהי ההתחלה; (ב) לפצות אותו דייר שנתן דמי מפתח ושוב להתחיל בסוגים שונים. יכול להיות שאנו צריכים לקבוע, למשל בהצעת רווה או בהצעת הממשלה שאנו דנים יש הצעה שנחליט על 50% דמי שכירות, זו הטבה לאלה שנתנו דמי מפתח. אם אתה קובע את העיקרון, אם הבסיס ייקבע לפי אינדקס יוקר החיים, אז צריך איזו תקופת מעבר. ההכרעה לקבל או לא לקבל את אינדקס יוקר החיים או הסדר לטווח ארוך טבועה באפשרות למצוא פתרון לשתי שאלות אלה. קודם כל במקרה שיש דמי מפתח, אין מבצעים את הדבר הזה? ושנית אין מגיעים לשיטה הזאת, גם בענין של אזור, סוג וכו' שאלה זו אינה טכנית כלכלית, אם נמצא את המפתח לבעיה זו נמצא מדידות. זו שאלה הרבה יותר עדינה מכפי שאנו רואים ממבט ראשון.

ד. ארזי:

א. יש נתונים בידי שמוכיחים שעל אף הנסיון והטאמץ שנעשה על-ידי הממשלה הודות ליזמת מר זנדברג לעודד השכרת דירות, ועל אף ההשקעות שהיו - לא היו התוצאות משביעות רצון. הסתבר שאותם בעלי הבתים, אלה שקיבלו הלוואות ---

מ. זנדברג:

--- מבחינת הקשר בין ההכנסה וההשקעה זה פדק נפרד בחוק עידוד השקעות הון, לא נותנים הלוואות ומענקים. פרט לפחת המואט לא נותנים כלום. כאשר בונים בית-חדושת אפשר לתת מענק, כאשר בונים בית להשכרה - מחר יכולים למכור את הדירות במקום להשכיר אותן. אנחנו התעקשנו ואני לחמתי שלא לתת שום דבר בהתחלה, אלא רק במשך הזמן לתת פחת. בעל הבית אינו מקבל הלוואה. אז חשבתי שאפשר לגייס הרבה כסף למטרה זו ואין זו בעיה כספית, אלא בעיה של רווחיות. זה לא נתבצע, כי המיתון התחלף. נכנסנו לקצב בניה מזורז ופשוט לא כדאי. יש בעיה ארגונית קשה מאוד. הקבלן בונה, הוא היזם, ואחר-כך הוא מוכר; פה זה הפוך, הקבלן תפקידו לבנות ומישהו אחר צריך לגבות שכר הדירה. אצלנו עוד אין חברות לגביית שכר דירה. גם יותר נוח לקבל משכנתה, עוסקים בכך בעיקר אנשי חוץ-לארץ הרגילים לדבר. אצלנו לא כל כך בקלות עוברים לשיטה האחרת.

ד. ארזי:

רציתי להזכיר שנסיון זה לא עלה.

ד. ארזי:

הסתבר שגם אלה שבנו דירות להשכרה מוסרים את הדירות בדמי מפתח. הרבה מאלה שבנו דירות להשכרה כשהם רואים שאין אפשרות להשיג דייר המוכן לשלם דמי שכירות כלכליים, הם מוסרים את הדירה בדמי מפתח. יכול להיות שיש כאלה שעושים זאת כי נחוץ להם הכסף כדי להשקיע את זה בדבר אחר.

1. מהו הקשר של עידוד לבניה להשכרת דירות עם הבעיה בה אנו דנים?

מ. זנדברג: אין קשר.

2. אמרת בין השאר שאותה זכות היתה לבעל הבית הראשון, אך לא לבעל-הבית השני.

מדוע? גם בעל הבית השני שקנה הוא שילם בעד בית, ששם יש דיירים מוגנים, מחיר נמוך יותר משהיה משלם בעד הנכס הזה אילו היו דיירים לא מוגנים. מחיר בית ריק גבוה יותר ממחיר בית בו נמצאים דיירים מוגנים. אני סבור שהקשר הזה אינו קיים, לא בגלל זה שיש דיירים מוגנים; אנחנו מגיעים למצב שצריך לשנות את מעמדו של בעל-הבית. כיוון שאני טוען שבעל-הבית התחשב בזה, המצב של השוק היה בזה שהוא היה מוכן להתחשב. שאלתי העיקרית היא: מדוע אתה סבור שמי ששילם דמי מפתח - ועל ידי דמי המפתח הוא נתן אפשרות לבעל הבית המקורי לקבל השקעתו בחזרה ולהקים עוד קומה ועוד קומה - זכותו פגה כעבור 10-15 שנים?

נקודה להבהרה: על מי סבור אתה שזכות זו צריכה לחול? מישהו השקיע שני-שליש של הנכס, הזכות היא ליהנות מחוק הגנת הדייר, כלומר אי פינוי; והזכות השניה - לשכר נמוך יותר; מדוע הזכות הזאת מתבטלת כעבור 10 - 15 שנים? מדוע לא 18-20 שנים?

ז. הרינג: א. רצוני לחזק דעת אלה שאומרים שאין קשר בין עידוד הבניה לשכירות לבין

חוקי הגנת הדייר לא רק משום שחוק 1948 הוציא מפעולה מחוק הגנת הדייר את כל המבנים שניבנו מ-1968, אלא החוק של 1948 שהנהיג דמי מפתח לא איפשר פינוי דירות; ב. מתן אפשרות לכל בעל-בית למכור דירה ולהשביח אותה לפי מחיר כלכלי לאחר שנתפנתה מדיירים אלה: זכויות אלה נוצלו במידה מינימלית. כנראה שהמצב לא כל כך גרוע. מר זנדברג אמר ש-7% אינם מספיקים, אני קדאתי שהרווח הממוצע בתעשייה היה 5%; בחוץ לארץ זהו רווח סביר. הכלכלן פרופ' פטנקין אמר ששיעור הרווחיות בשכירות לא ירד משיעור הרווחיות בדמי מפתח. גם דמי שכירות מוגנים התקרבו ברובם למחיר המקובל בשוק העולמי. היות ואין קשר עם חוק הגנת הדייר, פשוט אין רצון להשקיע מטעמים אחרים. בתעשייה יש מענק של 36%, יש גיירות ערך. לבעל הבית יש צרות עם הדיירים. אני שייך לאלה שאומרים שמגיע לבעל הבית משהו. השאלה היא כמה וכיצד.

ב. מפריע לי לקבל את המלצות ועדת רווח כמו שהן בגלל שלושה דברים: (1) הפער בין מחירי החדרים. בעד חדר אחד המכסימום היה 12 ל"י, עכשיו זה 42 ל"י; חדר וחצי - המכסימום היה 16 ל"י - היום 42 ל"י. 42 ל"י משלמים עבור חדר אחד עד שלושה וחצי חדרים. שום אינדקס לא עלה, לא פי 4, לא פי 3.5. המחירים לא עלו; (2) האזוריים: ועדת רווח קובעת שכעבור תקופת מעבר ייבדקו האזוריים. אם אתה מעלה דמי שכירות ב-30 ל"י לחודש, ההעלאה נופלת בצורה שווה על כל האזוריים, שכונות עוני כרחוב דיזינגוף, זה לא סוציאלי; (3) החכרות בתי עסק מתוך כוונה להוציא אותם מחוק הגנת הדייר. בכל זאת זהו האיש הקטן עליו אתה מדבר. לא כל בעלי-הבתים עשירים. שלושה דברים אלה אינם נושאים אופי סוציאלי וקשה לקבל אותם.

1. מה דעתך, אחרי תקופת מעבר, לתת פיצוי, לתקן את המלצות ועדת רווח, אחר כך להצמיד לאינדקס ולגמור את העסק?

2. ענין הניידות: זו תופעה שאיננה דומה בשום מקום בעולם. אינני חושב שעל-ידי עידוד אתה יכול לשרש את זה מיסודו. אני לא חושב שזה יעזור. צריכה להיות זכויות לתקן המלצות ועדת רווח לפחות בשלושת הנקודות שהזכרתי.

ג. פת:

1. במידה שאתה מתייחס להצעה של נושא האינדקס במקום המכסימום המומלץ על-ידי ועדת רווה: לאיזה אינדקס אתה מציע להצמיד את זה ואם בכלל, ואם בכלל גם מאיזה מועד?

2. היתה הצעה שבמידה שלא נקבל את עיקרון האינדקס, שאנו בהצעת החוק לא נקבע מכסימום כפי שמוצע על-ידי ועדת רווה, אלא נשאיר זאת לתקנות - לזרוק את הצדור בחזרה לממשלה;

3. נגעת בנקודה הזאת שבעל הבית נותן סובסידיה לדייר ולא מקבל את התמורה שהוא זכאי לה. בסובסידיה הזאת לדייר המוגן מהו האחוז הממשלתי?

ב. הלווי:

נזכרו ערך בתים תפושיים לעומת ערך בתים פנויים. אבי יודע על מקרים כאלה ורצוני לדעת אם זה יותר ממקרים ומה המוצע הנכון, שמגדש שהבית שעמד עליו נהרס שווה יותר מהמגדש עם הבית התפוש. הרף להקים בית על מגדש זו השקעה. המציאות היא כזאת שבעל הבית שיכול לפנות דייריו, להרוס את הבניין ולהקים בניין חדש, זה שווה לו יותר מהשכירות והנכס.

1. אם בעל הבית אינו רוצה לבנות, הוא משווה כמה יוכל לקבל עבור מגדש שהבית שעמד עליו נהרס וכמה עבור מגדש שבבית העומד עליו נמצאים עדיין הדיירים - יוצא שהמגדש הריק שווה יותר. זה מראה שהשיטה מאוד מעוותת והעידוד הוא כל כך כלכלי. אם נקבל את כל המלצות ועדת רווה כפי שהן, האם המצב ישתנה, או ישאר גם כן כך?

2. לגבי שכירות בתי עסק. בעיה זו מדאיגה אותנו במידה שווה עם בעיית הדירות, כי הוזמנו לוועדה משלחות שגם הגישו תזכירים, של אירגון הסוחרים ואירגון בתי מלאכה ואמרו שהעסק לא יכול לשאת בהעלאות גבוהות מ-50%. התקרה הסבירה לגביהם היא 50%. לפי המלצות רווה אין תקרה, ומה שהממשלה מציעה זה שהתקרה תיקבע על-ידי הממשלה, זאת אומרת שהתקרה לא ידועה מראש.

3. האם דמי מפתח ששולמו בבתי עסק יש לגביהם שיקול אחר, או אותו שיקול כמו לגבי דמי מפתח ששולמו לדירות?

א. אנקורירן:

1. מה יכולה להיות ההשפעה של שינוי דרסטי על עיסוקת החבילה? באי כח ההסתדרות הדגישו מאוד את האפקט הקשה מאוד. מה זאת אומרת שינוי דרסטי? שמעתי על השינויים של העלאת שכר הדירה לחדר.

2. הדגשת מאוד את עניין דמי המפתח: מהי תגובתך: א) האם נכון שבעל הבית שקיבל שליש - הדייר ששילם שילם מאתאחוז? ב) יש ארגונים מיוחדים המגבים על דמי המפתח, הם מנדגישים מאוד מאוד את עניין הערך הכלכלי של דמי מפתח בעניין של השקעה. אדם קיבל בחזרה, או יכול לקבל, למעשה יקבל בחשלושים חלקיים או תשלום בבת אחת. הם טוענים שהשקעת 15-20 אלף ל"י, בהשקעה הזאת הערך הקיים היה שני-שליש מערך הדירה. הכסף הזה יכול היה לתת הפנסיה וכיוצא בזה. יש בעניין הזה אלמנט של עוול לא קטן. אם התחיקה תהיה ברורה זאת שתבטל את המושג כפי שמציעים אותו, שהוא לא רחוק מהמציאות, נצטרך לגרום עוול על-ידי עוול שני שאולי לא קטן ממנו.

מ"מ היו"ר מ. ביבי:

עצם העובדה שהחוק של 1968 איפשר להשתחרר מתחולת ההגנה, ואנו שומעים שרק מעטים ניצלו זכות זאת, מלמדת שאין חוק הגנת הדייר כולו מהווה עוול לבעל הבית. היו כאלה שטענו לפני שאין להם מספיק כסף לשחרר את המושכר מהשכירות בדמי מפתח. יכול להיות, שאילו היה מקבל משכנתה במחיר בשוק גם אז היה כדאי לו לעשות זאת ולהשתחרר מתחולת ההגנה על המבנה שלו. לאותו בעל הבית מותר לתת דמי מפתח.

א. מדוע אם כן לדעתך בכל זאת השיטה הזאת ממשיכה להתקיים ולהיות מנוצלת על-ידי אותם בעלי בתים שיכולים להשתחרר מתחולת ההגנה?

מ. ביבי:

ג. האם צריכה המדינה לעודד השתחררות על-ידי מתן משכנתאות או הלוואות לאלה שרוצים או יכולים להוציא את הדייר המוגן, לשלם לו את שני-השליש המגיעים לו ולתת לו הלוואה בתנאים סבירים שתכוסה מתוך אותן ההכנסות שיזכה בהן מהמשכר שלו?

מ. זנדברג:

באופן כללי: אני ודאי ער לבעיות כגון: עיסקת החבילה ומחירים. אני עוסק בזה. נקודת המוצא שלי לגבי האופן בו צריך לנהל את המדינה היא לפי חוש צדק מסויים ולא דק לפי הנוחיות. בוודאי שיש לזה השפעה על עיסקת החבילה. זאת טיפה במים, כל טיפה במים תנוצל להשפעות. אם לא תהיה טיפה אז ירד גשם. זה לא יכול להרתיע אותי שנעשה עוול. יש טיפות שלא צודקות, אך בכל זאת זה קיים. אירגוני הצרכנים טענו מדוע הממשלה העלתה את מחיר הבשר. האם הם יודעים שאין בשר במחסנים? מחיר הבשר עלה. אנו מוציאים מטבע זר על בשר בזמן שיש בשר עוף. הממשלה נותנת סובסידיה, אז למה לא לבצע? אין לנו מטבע חוץ ואנו מבזבזים מטבע חוץ על בשר. זה יפריע לעיסקת החבילה, זה לא נוח לי, אך חייבים לבצע זאת בגלל שיקולים מרחיקי לכת. תהיה כמות מספקת של בשר ולא נבזבז מטבע חוץ. אנו נותנים בשר לשני לערבים כי אסור לישראל בשר טרף, ועליהם לשלם מחיר יקר. אני הסברתי זאת להם והם קיבלו זאת. אם על פי שהשתכנעו ממשיך האירגון ללחוץ עליהם. זה יפריע לעיסקת החבילה, אבל זה לא יכול להיות שיקול שכאשר אני משוכנע שפוגעים במשהו צודק אי-אפשר להתעלם מזה. עיסקת החבילה נכתבה לשבתיים. איבני יודע מה פתאום האנשים רוצים תוספות שכר כאשר יש חוזים חתומים. מגמת השאלה היתה הגידול ההיפך ממה שאני אומר. יש בספר תיאור חלק שמעכבים תוספת היוקר - מתייקרים דמי המפתח ובגלל זה עולה האינדקס. מי שגר בדירה יש לו תוספת רכוש, על זה הוא צריך לקבל פיצוי בתוספת היוקר? לכן זה מעוקל ואין על עיסקת החבילה ויכוח.

באשר לבתי-עסק: השפעת העלייה של שכר

הדירה על התנהגות בתי העסק, מחירים וכו'. לו הייתי עסקן באותם אירגונים יכול להיות שהייתי טוען כך, אבל אם אני אובייקטיבי - אין לא דובים ולא יער. לדוגמה: יש שתי חנויות זו ליד זו, אחת מוגנת והשניה - לא. המחיר בשוק לא יקבע לכל חנות באופן בלתי תלוי, יש מחיר פחות או יותר כללי שחל על בית-החדושת ועל בית המלאכה. אין זה תלוי במקרה הספציפי שלו. הדבר תלוי כמה עליו לשלם עבור הסחורה, מה המחיר אצל המתחרים שלו ומהו הדווח שהוא צופה. הוא יכול לטעון שמצבו יהיה גרוע יותר ממה שהיה בעבר, אני חותם. קודם היתה רגטה מסויימת כתוצאה מזה שהוא שילם שכר מוגן, אז מצבו יהיה גרוע יותר, זה יהיה תירוץ לבוא ולדרוש כל מיני דרישות ולהסביר לאנשים דברים שלא שייכים לעניין.

בקשר ל-1968: אני אמרתי שב-1968 ערכנו

שני תיקונים: (1) ביטול המגבלה לגבי חופש הפעולה בעניין בתיים שנבנו אחרי 1964 ולביטול הזה היה קשר הכרחי בעניין בניה להשכרה בעתיד. לאחר שזה בוטל אין קשר בין הבניה להשכרה לבין הבניה לעתיד; (2) אם השוכר והמשכיר מסכימים לשכר דירה כלכלי, החוק לא יבטל את החוזה הזה. גם בעת שעבכנו את התיקון הזה אף אחד לא ציפה שזה יהיה תמיד כללי ומקיף. זה היה מתאים לדייר שרצה לבסוע לחוץ-לארץ, או לעבור לגור ליד בניו, או הוריו, מתאים יותר לדיירים מאשר לבעלי בתיים. הייתי צריך לשכנע אותם שיעברו. זאת טעות לבוא ולהסיק מסקנה שהואיל ולא ניצלנו זאת בקנה-מידה גדול אז העניין לא רלבנטי, כי לו הייתי בעל הבית לא הייתי מציע לשלם לכל דייר את דמי המפתח רק שיצא. הייתי עושה זאת אולי לגבי הדיירים האחרונים, כאשר רוב דיירי הבית כבר פיצו את הבית. לא מפנים דיירים בגלל שבידות כלכלית, אלא כדי להרוס את הבית. מה עושה הממשלה כבעל בית? - היא משלמת למפונים כדי שיצאו, מרכזת אותם בשיכונים באזור מסויים ומונעת מהם להכנס ל"סלאמס" אחרים. הפינוי עולה כסף. המפונים יודעים שאם יתעקשו יוכלו לקבל כסף רב יותר עבור ביתם. אינך יודע כמה זמן משקיע אתה את כספך בפינוי. אסור להקיש מאי ניצול של תיקון ב' של 1968 לגבי עצם העניין.

לגבי השאלה אם הממשלה צריכה לתת משכנתה

לבעל-הבית: עקרונית, כן, שאפשר יהיה לפנות את הדירה ולבנות בית, אבל אין לנו כסף. אם אני אצטרך לתת משכנתה זולה למטרות אחרות, זו תהיה המטרה האחרונה, כי הממשלה צריכה לתת את המשכנתה הזולה. יש אלף דברים בהם הממשלה צריכה היתה להשקיע כסף ולא דוקא בנושא זה. הממשלה לא צריכה להשקיע סכומים גדולים כי גם היא לא תדע מתי זה יביא תועלת. כלל משלמי השכר ישאו בנטל זה, מדוע אנו כולים? נישא בנטל באמצעות מסים?

מ. זנדברג:

לגבי בית להריסה: לזה יש קשר מעט מאוד עם הנושא בו אנו דנים, אסור להקיש יותר מדי אחד לשני. בכל העולם הורסים בתים על-מנת לבנות בתים מסוג אחר. המגדש במנהטן בניו-יורק כל כל יקר שהורסים בית של 10 קומות כדי לבנות בית של 60 קומות על אותו מגדש, כך שאי-אפשר לומר שבית לפני הריסה שווה פחות מהמגדש, אז כל הסיסמה שלנו לא נכונה. בכל העולם קיים שבתים ישנים באזור מתפתח שווים פחות מהמגדש עליו הם עומדים, כפי ההריסה של אותם מבנים עולה כסף. זה מאוד מקובל בעולם ואפילו יש חברות להריסת בניינים. אצלנו יש בעיה מיוחדת שצריך היה להרוס מספר בתים, לו היו יודעים כמה צריך לשלם בשביל הריסה ופינוי היו עושים גם את החשבון, ופה הקשר בין שני הדברים. בניו-יורק בעל הבית יכול להחליט ולומר לדיירים-שלנו לפנות את הבניין בעוד 12 חודש. בינתיים הוא מסדיר את ההריסה, מתכנן את הבניה וממשיך לקבל שכר דירה מהדיירים. לאחר 12 חודשים מפנים הדיירים את הבניין, הבניין נהרס והמגדש מוכן לבניה מחדש. אצלנו אתה לא יכול לעשות חשבון כמה זמן אתה משקיע כסף בלי דיבית, וגם לא יכול לתכנן את הבניה, אתה לא יודע מתי יצאו האנשים. לכן בעלי-הבתים טוענים שצריך לתת סמכות חוקית לבית-המשפט להורות לדיירים לצאת מהבית. אני נגד זה.

לענין ההצמדה ובעיית הסביבה: (1) ענין ההצמדה - הנקודה הכלכלית ההגיונית, היא להצמיד למשכורת. אין זה ביתן לביצוע ואינני מציע זאת, אך כך נהוג בעולם. אצלנו אם יצמידו זאת למדד המחירים לצרכן - המדד הזה הוא הבסיס לתשלום תוספת יוקר - תוספת יוקר היא רק מרכיב אחד של ההכנסה, ואפילו המרכיב הקטן. ההצמדה בעבר היתה למדד הבניה או למדד המחירים לצרכן. אנו שינינו זאת והעברנו את ההצמדה לתשלום תוספת היוקר מדוע? - כי מתי מקבל המשכנתא או הדייר יכול לקבל יותר, כשיש לו הכנסה גדולה יותר, ולא תמיד יש חפיפה בין הקפיצות במדד לבין הקפיצות בתוספת היוקר. ועל כך היתה התמרמרות גדולה. למרות זאת שמשלמי המשכנתא הרויחו מזה, כי ההצמדה למשכנתא היתה גדולה יותר. ההתמרמרות היתה על כך שהמשכורת לא עלתה אז מדוע צריך לשלם יותר בשביל המשכנתא?

אם רוצים אתם להמליץ על הצמדה כלשהי, אז ההמלצה המעשית ביותר היא ההצמדה לתוספת היוקר. הצמדות אחרות הן בתקופות מסויימות לא מובנות. אני חושב שגם אם מצמידים צריך מדי פעם בפעם להקים ועדה כזאת כמו ועדת רווה, זה לא פותר את הבעיה, זה יפתור את הבעיות בתקופה בין ועדה לוועדה, זה יאריך את התקופה בין ועדה לוועדה. אם עכשיו עשו ב-1961 ו-1966 אפשר לעשות זאת פעם ב-10 שנים (נקבת במספר 10 במספר סחמי).

מדוע אין הוועדה יכולה לענות על הכל? - (א) כי קודם כל השכר במשק עולה בקצב אחר ושוב ינוצר פער; (ב) בשארן בעיות שונות שכדאי מדי פעם בפעם לבחון אותן. זה לא יפתור את כל הבעיות. אני לא הייתי מתנגד להצמדה לתוספת היוקר. אני לא הייתי נגד הצמדה לתשלום תוספת יוקר ואז השאלה מאימת ועל איזה בסיס: יש המלצות של ועדת רווה, כפי שהמלצות האושרנה ומאותו זמן שזה יכנס לתוקף. אם תיקח את שכר הדירה הכלכלי שלפני שהוצגה חוק הגנת הדייר ותשווה אותו להיום תגיע לעליה הרבה יותר קטנה. אין לי צל של ספק. ההתייקרות היתה גדולה יותר, ולכן קמה הזעקה של בעלי הבתים, המחירים עלו מ-1939 עד 62 ל"י - פי 12 ושכר הדירה עלה פי 3. הפער צומצם אחרי שהמלצות ועדת איזנברג התקבלו. - ייצא שתצטרכו להעלות את שכר הדירה הרבה יותר. היום דנים אנו בבעיה של היום ולכן ההשוואה של חבר-הכנסת הרינג היא מעשית מאוד, כי עכשיו זה עולה פי 2.5 - 3.

ז. הרינג:

האם הפעלת אינדקס מיידי תקפיץ יותר דמי שכירות?

מ. זנדברג:

אם תשקף את האינדקס מ-1939 זה יותר מפי 2.5. אני חושב שפה צריך לקבל את המלצות ועדת רווה והבסיס יכול להיות לאחר תשלום תוספת היוקר של 1971, מה שיהיה אחרי זה, זה הפשוט ביותר וזה לא יערער את כל המסקנות של ועדת רווה, כי הם ישבו על זה באופן יסודי ומעמיק. הם הגיעו למסקנות האלה לאחר ששקלו מכל הצדדים את הבעיה; זה לדעתי צריך להיות הבסיס.

2. לגבי הסביבה: אין צורך לערוך מבחנה יותר ממה שנעשה בוועדת רווה, כי הבסיס שונה לפי הסביבה.

ועדת רווח לא הביאה כלל בחשבון את הסביבה.

א. אנקוריין:

מ. זנדברג: אני הייתי מבטל בכלל את האבחנה במרכז.

את המרכז הייתי משאיר חופשי ובשאר המקומות הייתי עושה גג. אין מקום לאבחנה לפי הסביבה. לדעת: הייתי מבטל לחלוטין את הגג במרכז הערים. מי שלא יכול לגור במרכז העיר יכול להתגורר במקום אחר, אך לא הייתי מבטל את הגג בשכונות. אפשר להעמיד שיכונים. ועדת רווח לא קיבלה הצעה זו. לא צריך להכנס לאבחנה לפי סביבה, כי אז יוצא שבשכונות סביב לערים בעלי הבית לא יקבלו כמעט תוספת. אני לא חושב שזה צודק.

לקבוע מכסימום בתקנות: אני חושב שעכשיו הואיל ואתם דנים בזה והכנסת צריכה לאשר את החוק הזה, אני לא הייתי מעביר את מה שהיום נקבע כמכסימום בחוק לתקנות. בעתיד אולי כן, אך לא עתה. יש אלף דרכים למשוך את העניין. אין מפלגה שתעלה את שכר הדירה בעוד שנתיים.

לגבי חלקה של הממשלה בסובסידיה הניתנת לבעל הבית: זה נכון. אם בעל הבית מוותר על הכנסה מסויימת לטובת הדייר, הממשלה משתתפת בדבר הזה. אצל בעל-הבית ההכנסה חייבת במס, אצל הדייר ההוצאה אינה נבגדר הוצאה רווחית; אצל הדייר זאת הכנסה, הוא קיבל סובסידיה ואפילו אינו יודע שהוא מקבל סובסידיה; מצד שני - בעל הבית לא משלם מס-הכנסה, לו היה מקבל שכר דירה גבוה יותר היה משלם על חלק ביכר מס-הכנסה. מהו החלק קשה לדעת. אין כך הדבר בבתי עסק; לכן האבחנה שוועדת רווח עשתה זו אבחנה טובה. בבתי-עסק הבעיה מוכרת, אצלם הבעיה גדולה יותר. זה לא יכול להשפיע על המחירים, מצד שני זה לא פוגע בו כל כך. מי שמנהל פנקסים זה ודאי טוב. ומי שלא מנהל פנקסים זה לא טוב. הלואי שינהלו חשבונות.

מדוע תהא זכות מוגבלת בדמי מפתח? -

אני טוען שאדם לא יכול לקנות זכות לעולם ועד, בשהוא קונה את הדירה הזאת הוא עושה חשבון שבמשך 5 שנים הוא יגור בה וכדאי לו לשלם את דמי המפתח; אין זה מקרה שחברי הכלכלנים אמרו שמי שקונה דירה הוא סתם מבזבז כסף, דוקא כלכלנים גרמים בדירות בדמי מפתח ובשכירות. הם עושים חשבון שיגורו כך וכך שנים, וירו יחיו תשלום שכר דירה כזה וכזה, או ריבית כזאת וכזאת על ההלוואה שקבלו ואז כדאי להם. אין הם עורכים חשבון לעולם ועד. אם יגורו 10 שנים השאר יהיה רווח שלהם.

לסיכום: אני חושב שהעלאת שכר הדירה

היא הכיוון היחיד מבחינה כלכלית ומבחינת אי הצדק שנעשה לבעל הבית; אי-אפשר לעשות זאת בבת אחת ובאופן חמור כדי לא לפגוע בדיירים; העלאת שכר דירה תקטין את דמי המפתח עד שדמי המפתח יעלמו; הכללים צריכים להיות כלליים ולא ספציפיים.

מ"מ היו"ר מ. ביבי:

אני מודה למר זנדברג על הרצאתו, הערותיו ותשובותיו לשאלות. אני מקווה שהוועדה

תיעזר בדבריו בהמשך דיוניה בחוק.

הישיבה ננעלה בשעה 15.30.