



רשומות

# הצעות חוק

ה מ מ ש ל ה

1 בנובמבר 2006

263

י' בחשון התשס"ז

עמוד

140 ..... הצעת חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 5), התשס"ז–2006

**הצעת חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 5), התשס"ז-2006**

1. תיקון סעיף 1 בחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן – החוק העיקרי), בסעיף 1 –

(1) אחרי ההגדרה "דירה" יבוא:

"הוראות תחזוקה ושימוש" – הוראות תחזוקה ושימוש ככל הנדרש לענין הדירה או כל דבר שבה, לרכוש המשותף ומיתקניו, וכן בדבר תכונות מיוחדות של הדירה או כל דבר שבה";

(2) אחרי ההגדרה "מוכר" יבוא:

"מיתקן תברואה" – כהגדרתו בתקנות הבניה;

"מעבדה מאושרת" – כמשמעותה בחוק התקנים, התשי"ג-1953<sup>2</sup>;

"קונה" – מי שרוכש דירה ממוכר;

"קונה משנה" – מי שרוכש דירה מקונה וכן חליפיו וחליפי הקונה";

(3) אחרי ההגדרה "תקן", "תקן רשמי" יבוא:

"השר" – שר הבינוי והשיכון.

2. בסעיף 2 לחוק העיקרי –

(1) בכותרת השוליים, בסופה יבוא "והוראות תחזוקה ושימוש";

(2) בסעיף קטן (א), במקום הסיפה החל במילה "ולמסור" יבוא "והוראות תחזוקה ושימוש";

(3) אחרי סעיף קטן (א) יבוא:

"(א1) המפרט וכן הוראות התחזוקה והשימוש חתומות בידי המוכר יצורפו לחוזה המכר בעת חתימתו; לא היו בידי המוכר בעת חתימת החוזה כל הפרטים הדרושים לקביעת הוראות התחזוקה והשימוש, יימסרו ההוראות האמורות לקונה כשהן חתומות בידי המוכר בעת העמדת הדירה לרשותו."

**ד ב ר י ה ס ב ר**

**סעיף 2 לסעיף 2 המוצע, להגדרה "הוראות תחזוקה ושימוש" שבסעיף 1 המוצע ולסעיף 4(2) לפסקה (5) המוצעת**

על פי סעיף 2 לחוק כלשונו היום, מחויב מוכר דירה לצרף לחוזה המכר מפרט ולמסור לקונה העתק ממנו חתום בידו; מוצע לחייב את המוכר למסור לקונה גם הוראות תחזוקה ושימוש ככל שהן נדרשות לענין הדירה או חלק ממנה, לענין הרכוש המשותף ומיתקניו וכן הוראות כאמור בדבר תכונות מיוחדות של הדירה או חלק ממנה. ההוראות המוצעות נדרשות כדי לאפשר לרוכש דירה שימוש ראוי במרכיביה השונים של הדירה ואחזקתם.

כללי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן – החוק), נועד להסדיר את נושא מכירת דירות ממוכר לרוכש, תוך הגנה על זכויותיו של הרוכש. בשנת 1990 הוסף תיקון לחוק בחוק המכר (דירות) (תיקון מס' 3), התש"ן-1990 (ס"ח התש"ן, עמ' 184), ובו נקבעו הוראות לענין הגנה של רוכש דירה במקרים שבהם התגלתה אי-התאמה של הדירה למפרט שלה, לתקן רשמי או לתקנות הבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970; לימים ומתוך לקחים שהופקו התברר כי הגנת החוק אינה מספקת וכי יש צורך להרחיבה לענינים נוספים, כמפורט בהצעת חוק זו.

<sup>1</sup> ס"ח התשל"ג, עמ' 196; התשס"ב, עמ' 474.

<sup>2</sup> ס"ח התשי"ג, עמ' 30.

3. בסעיף 3(א) לחוק העיקרי, במקום "שר השיכון" יבוא "השר". תיקון סעיף 3
4. בסעיף 4(א) לחוק העיקרי – תיקון סעיף 4
- (1) בכל מקום, אחרי "הקונה" יבוא "או קונה המשנה" ואחרי "הקונה" יבוא "או קונה המשנה";
- (2) במקום פסקאות (4) ו-(5) יבוא:
- "(4) בתוך תקופה של שלושים שנים שתחילתה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה בידי המוכר (להלן – תקופת הבדק לאי-התאמה יסודית), התגלתה אי-התאמה יסודית שבגללה אין הדירה מתאימה לייעודה, זולת אם הוכיח המוכר שאי-התאמה היסודית נגרמה בשל מעשה או מחדל של הקונה או קונה המשנה;
- (5) התגלתה, אף לאחר תקופת הבדק לאי-התאמה יסודית, אי-התאמה יסודית שבגללה אין הדירה מתאימה לייעודה, והקונה הוכיח שמקורה בתכנון, בעבודה או בחומרים;
- (6) המוכר לא מסר הוראות תחזוקה ושימוש". תיקון סעיף 4
5. בסעיף 4 לחוק העיקרי –
- (1) אחרי "הקונה" יבוא "או קונה המשנה";
- (2) בפסקה (1), במקום הסיפה החל במילים "לרשותו, אם" יבוא "לרשות הקונה, אם הודיע עליה הקונה או קונה המשנה למוכר בתוך שנה ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה". תיקון סעיף 4
6. בסעיף 4ב לחוק העיקרי –
- (1) האמור בו יסומן "(א)", ובו, אחרי "הקונה" יבוא "או קונה המשנה";

## ד ב ר י ס ב ר

במועד כלשהו אף לאחר תקופת האחריות. מוצע להגביל את התקופה שבה אחראי המוכר ביחס לאי-התאמה יסודית בדירה לשלושים שנים ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, זאת לאור הערכת הגורמים המקצועיים כי מדובר בפרק זמן סביר לגילוי ליקויי קונסטרוקציה קיימים בדירה. וזו לשונה של פסקה (4) של סעיף 4(א) בנוסחה היום, שמוצע להחליפה:

### "אי-התאמה

4. (א) המוכר לא קיים את חיוביו כלפי הקונה אם התקיים אחד מאלה:

(1) ...

(2) ...

(3) ...

(4) התגלתה, אף לאחר תקופת האחריות אי-התאמה יסודית שבגללה אין הדירה מתאימה לייעודה".

### סעיף 6 לסעיף 4(ב)2 המוצע

מוצע לאפשר לקונה ולקונה המשנה לתקן בעצמם אי-התאמה אשר חזרה ונשנתה לאחר שניתנה

### סעיף 4 לסעיפים 14(1), 5, 6(1), 11 ו-12 המוצעים ולהגדרות "קונה" ו"קונה משנה" שבסעיף 1 המוצע

בחוק הקיים חסרה התייחסות לשאלת תחולת החוק על קונה שרכש דירה ממוכר שאינו הקבלן עצמו (להלן – קונה משנה). מוצע להחיל את הוראות החוק, בשינויים המחויבים, גם על קונה משנה כהגדרתו בחוק המוצע; הנפקות העיקרית להחלת החוק על קונה משנה נוגעת לאחריות המוטלת על המוכר במקרים של אי-התאמה בדירה המוסדרים בסעיף 4 לחוק; עם זאת יצוין כי תקופת הבדק הנמנית לצורך בדיקת קיומה של אי-התאמה לפי הסעיף האמור תמשיך להימנות ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה הראשון בלבד, שכן אמת המידה הרלוונטית לעניין אחריות המוכר לקיומה של אי-התאמה היא משך הזמן שחלף מעת מסירת הדירה, ולא זהות הקונה. לאור החלת הוראות החוק גם על קונה משנה, מוצע לתקן בהתאם גם את הוראות סעיפים 4, 4א ו-4(1), 4ב, 7, 7א ו-8 לחוק, המתייחסים לזכויות הקונה.

### לסעיף 4(2) לפסקה (4) המוצעת

סעיף 4(א) לחוק קובע כי המוכר לא קיים את חיוביו כלפי הקונה אם התגלתה אי-התאמה יסודית בדירה

(2) אחרי סעיף קטן (א) יבוא:

"(ב) חזרה והתגלטה אי-ההתאמה או אי-ההתאמה היסודית לאחר שתיקנה המוכר פעם אחת או יותר במשך שנה שתחילתה במועד הודעת הקונה או קונה המשנה בדבר אי-ההתאמה או אי-ההתאמה היסודית (בסעיף זה – תקופת התיקון), או שתיקונה של אי-ההתאמה או אי-ההתאמה היסודית דחוף והמוכר לא תיקנה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה או קונה המשנה כאמור, רשאי הקונה או קונה המשנה לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון; על אף האמור בסעיף זה, היתה אי-ההתאמה כשל באיטום המבנה, תסתיים תקופת התיקון בסיומה של עונת החורף שלאחר החורף אשר במהלכו או לפניו ניתנה ההודעה."

7. בסעיף 5 לחוק העיקרי, בכל מקום, אחרי "מתאים למקובל בנסיבות הענין" יבוא "ומסוג א".

תיקון סעיף 5

8. אחרי סעיף 5 לחוק העיקרי יבוא:

הוספת סעיפים 5א ו-5ב

"תעודות בדיקה 5א. (א) לבקשת הקונה, יצרף המוכר לחוזה המכר את המסמכים האלה, במועדים המפורטים בסעיף קטן (ב):

(1) תעודה המסכמת את בדיקות החובה והבדיקות המאשרות כי הדירה והבנין שהדירה מהווה חלק ממנו, ממלאים אחר הדרישות הנוגעות לבניה ולאכלוס הדירה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965<sup>3</sup>; תעודה כאמור תכלול את רשימת הבדיקות הנדרשות, ולגבי כל בדיקה, את תיאור מהות הבדיקה, מועד ביצועה, תוצאותיה, פרטי הגורם המבצע ומספר המסמך המאשר את ביצוע הבדיקה; נדרשה בדיקה על פי כל דין והיא לא בוצעה או שלא בוצעה במלואה, יצוין הדבר במפורש ובפירוט בתעודה;

(2) תעודה המסכמת בדיקות חומרי הבניה ומוצרי הבניה של שלד הבנין שהדירה מהווה חלק ממנו; תעודה כאמור תיחתם בידי מהנדס המעבדה המאושרת אשר ערכה את הבדיקות והמהנדס המתכנן של הבנין;

## ד ב ר י ה ס ב ר

חובתו כאמור יחויב למסור לקונה את הפרטים שלא נמסרו במסגרת המפרט, כשהם מסוג א'.

למוכר הזדמנות לתקנה פעם אחת או יותר במשך שנה, או שתיקונה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר וזאת על חשבון המוכר; לגבי אי-ההתאמה הנובעת מחדירת רטיבות, מוצע לאפשר למוכר לתקנה במשך תקופה ארוכה יותר.

### סעיף 8 לסעיף 5א המוצע

מוצע להוסיף לחוק הוראה המחייבת את המוכר, לבקשת הקונה, לצרף לחוזה המכר תעודות בדבר ביצוע בדיקות שונות בקשר לדירה, לרבות בדיקות חומרי הבניה ומוצרי הבניה של שלד הבנין שהדירה מהווה חלק ממנו ובדיקות מיתקן התברואה שהדירה מהווה חלק ממנו, תוך ציון בדיקות הנדרשות על פי דין אשר לא בוצעו. התעודות יאשרו על ידי הגורמים המקצועיים המוסמכים; תיקון זה הוא פרי יוזמה משותפת של משרד הבינוי והשיכון ומשרד התעשייה והמסחר, אשר נועדה להגברת אכיפת ביצוע הבדיקות הנדרשות על ידי בוני דירות והביקורת על תוצאותיהן.

### סעיף 7 לסעיף 5 המוצע

על פי סעיף 5 לחוק כלשונו היום, מוכר שהפר את חובתו למסור לקונה מפרט או חלק ממנו, יראו אותו כמתחייב למסור את הפרטים החסרים במפרט, בסטנדרט מתאים למקובל בנסיבות הענין. הואיל ואין בהוראה זו הרתעה מספקת של המוכר מפני הפרת חובתו כאמור כלפי הקונה, מוצע לשנותה ולקבוע כי מוכר שהפר את

<sup>3</sup> ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

(ב) המסמכים המפורטים בפסקאות (1) עד (3) של סעיף קטן (א) יצורפו לחוזה המכר בעת חתימתו, ואולם אם אין בידי המוכר באותה עת כל הפרטים הדרושים – במועד העמדת הדירה לרשות הקונה; ביקש הקונה את המסמכים כאמור בסעיף קטן (א) לאחר העמדת הדירה לרשותו – יצרף המוכר את המסמכים האמורים בסמוך לאחר בקשתו, ובלבד שהבקשה הוגשה בתוך שנה ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה.

55. פיצוי על איחור במסירה  
(א) לא העמיד המוכר את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלפו שישים ימים מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר (בחוק זה – המועד החוזי), זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה, בעבור כל חודש או חלק ממנו מתום שישים ימים לאחר המועד החוזי (בחוק זה – מועד תחילת הפיצויים) ועד להעמדת הדירה לרשותו, או לפיצויים בסכום שהוסכם עליו בחוזה המכר בשל איחור במסירת הדירה, הגבוה מביניהם.

(ב) הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש החל בסיום החודש שתחילתו במועד תחילת הפיצויים.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (א), רשאים הצדדים לחוזה המכר להסכים על דחיית מועד תחילת הפיצויים, בשל קיומו של אירוע הקשור לחוזה והמונע את ביצועו (בסעיף זה – עילת האיחור), עד לחלוף עילת האיחור, בהתקיים כל אלה:

- (1) עילת האיחור במסירת הדירה אשר התקיימה בפועל נקבעה במפורש בחוזה המכר והיא לא היתה ניתנת לצפיה בעת כריתת החוזה;
- (2) המוכר הוכיח כי הנסיבות שהביאו לקיומה של עילת האיחור לא היו בשליטתו;
- (3) המוכר הוכיח כי לא יכול היה למנוע את קיומה של עילת האיחור;
- (4) המוכר הוכיח כי על אף קיומה של עילת האיחור, עשה כל מאמץ להשלמת הבניה ולהעמדת הדירה לרשות הקונה;

## ד ב ר י ה ס ב ר

אחידים כמשך זמן סביר לאיחור במסירה. הפיצוי ישולם מדי חודש החל במועד תחילת הפיצויים, כהגדרתו בסעיף המוצע.

עוד מוצע לאפשר לצדדים להסכים ביניהם על דחיית מועד תחילת הפיצויים בהתקיים כמה תנאים מצטברים המפורטים בסעיף המוצע. במסגרת זו, מוצע גם לאפשר לקונה, אם חלפה תקופה סבירה מהתרחשות עילת האיחור, לבטל את החוזה בלא תשלום פיצויים למוכר.

## לסעיף 55 המוצע

אחד הנושאים החשובים לרוכשי דירות מקבלנים הוא קבלת הדירה במועד המוסכם בחוזה המכר, אך פעמים רבות רוכשי הדירות אינם מקבלים את דירותיהם במועד המוסכם; מוצע להוסיף הוראה ולפיה איחור במסירת הדירה העולה על 60 ימים מהמועד המוסכם יזכה את הקונה בלא הוכחת נזק, בפיצוי בגובה דמי שכירות מקובלים לתקופת האיחור שלאחר 60 הימים, או בפיצוי שעליו הוסכם בחוזה המכר, הגבוה מביניהם. תקופת הזמן האמורה אושרה על ידי בית הדין לחוזים

(5) נקבע במפורש בחוזה המכר שהקונה רשאי, בכל מקרה של איחור במסירת הדירה, לבטל את החוזה לאחר שחלפה תקופה סבירה מקיומה של עילת האיחור, בלא תשלום פיצויים למוכר.

9. בסעיף 6(ג) לחוק העיקרי, אחרי "בסעיף זה" יבוא "ובסעיף 6א" ובסופו יבוא "(בחוק זה – חוק המקרקעין)".

10. אחרי סעיף 6 לחוק העיקרי יבוא:

"רישום זכויות 6א. (א) המוכר דירה בבית הניתן לרישום בפנקס בתים משותפים כאמור בסעיף 142 לחוק המקרקעין, חייב:

(1) לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי;

(2) לגרום לרישום הבית בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום תשעה חודשים ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור בפסקה (1) או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, המאוחר מביניהם;

(3) לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום ארבעה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, המאוחר מביניהם.

(ב) המוכר דירה בבית אשר אינו ניתן לרישום בפנקס בתים משותפים כאמור בסעיף קטן (א), חייב לבצע ולקיים את האמור בפסקה (1) לסעיף קטן (א) ולגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקסי המקרקעין לא יאוחר מתום ארבעה חודשים ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור בפסקה (1) או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, המאוחר מביניהם.

## ד ב ר י

האפשרי, והקובעת תקופות נקובות לרישום בית משותף ורישום זכויות המשתכן על ידי המוכר בהתאם להחלטות הוועדה האמורות.

### סעיף 12 לסעיף 7א המוצע

על פי סעיף 7א לחוק כלשונו היום, לא ניתן להתנות על הוראות החוק אלא לטובת הקונה. לאור מקרים שבהם הוחתמו קונים על כתבי ויתור בטרם מסירת הדירה לידיהם מוצע להוסיף הוראה בחוק ולפיה לא יהיה תוקף לויתור, לרבות ויתור בכתב, של הקונה או קונה המשנה, על זכויותיו לפי החוק בקשר לאי-התאמות או אי-התאמות יסודיות בדירה, המהווה תנאי לקבלת החזקה בדירה. יצוין כי ההוראה המוצעת אינה מונעת מצדדים לחוזה מכר לסכם ביניהם, לאחר מסירת הדירה לידי הקונה, על הסדרים הכוללים ויתור הקונה על זכויות לפי החוק.

### סעיף 10 לסעיף 6א המוצע

הממשלה אישרה, בהחלטה מס' 4164, מיום 12.8.1998, את דוח הוועדה הבין-משרדית לרישום זכויות במקרקעין (להלן – הוועדה), אשר בו נקבעו לוחות זמנים לביצוע פעולות רישום הזכויות כאמור. בין השאר נקבעה תקופה של 6 חודשים ממועד סיום ביצוע הפרצלציה או העמדת הדירה לרשות הקונה, המאוחר מביניהם, לרישום בית משותף ו-3 חודשים מהמועד כאמור לרישום זכויות המשתכן. בתוספת לדוח האמור, מיום 7.10.1999, נכללה גם המלצת הוועדה לתקן את החוק בהתאם לעקרונות שנקבעו בדוח הוועדה; ביום 12.3.2002 החליטה הוועדה להאריך את תקופות הרישום האמורות ל-9 חודשים ו-1 חודשים בהתאמה.

מוצע להוסיף הוראה בחוק המחייבת מוכר דירה לנקוט את כל האמצעים לרישום פרצלציה בהקדם

(ג) בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה לא יבואו במנין תקופות שלגביהן הוכיח המוכר כי נגרם עיכוב בביצוע הרישום עקב נסיבות שלא בשליטתו ואשר לא יכול היה למנוע את קיומן.

11. בסעיף 7 לחוק העיקרי, אחרי "הקונה" יבוא "או קונה המשנה". תיקון סעיף 7

12. בסעיף 7א לחוק העיקרי, אחרי "הקונה" יבוא "או קונה המשנה; ויתור על זכויות מצד הקונה או קונה המשנה, לרבות בכתב, בקשר לאי-התאמת או אי-התאמת יסודיות, המהווה תנאי לקבלת החזקה בדירה – בטל". תיקון סעיף 7א

13. בסעיף 8(ב) לחוק העיקרי, אחרי "מהקונה" יבוא "או מקונה המשנה". תיקון סעיף 8

14. בסעיף 10 לחוק העיקרי, אחרי "2(א)" יבוא "2(א1)". תיקון סעיף 10

15. בסעיף 11 לחוק העיקרי – תיקון סעיף 11

(1) בסעיף קטן (ב), במקום "(תיקון מס' 3)" יבוא "(תיקון מס' 2)";

(2) אחרי סעיף קטן (ב) יבוא:

"(ג) חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 3), התשס"ו–2006 (בסעיף זה – תיקון מס' 3), לא יחול על דירה בבנין שבנייתו הסתיימה או שחווה המכר לגביה נכרת לפני תחילתו של תיקון מס' 3; על דירה כאמור יחולו הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג–1973, כנוסחו ערב יום התחילה של תיקון מס' 3."

16. בסעיף 13 לחוק העיקרי, במקום "שר השיכון" יבוא "השר". תיקון סעיף 13

17. במקום התוספת יבוא: החלפת התוספת

## "תוספת"

(סעיף 4)

- (1) ליקוי במוצרי מסגרות ונגרות, לרבות אלומיניום ופלסטיק או – שנתיים;
- (2) ליקוי בריצוף וחיפוי פנים לרבות שקיעות ושחיקה – שנתיים;
- (3) כשל בתפקוד וקיים של מכונות ודווידים – שלוש שנים;
- (4) ליקוי בפיתוח חצר, לרבות שקיעות, וליקויים במשטחים מחומרי גימור שונים – שלוש שנים; לענין זה – "מערכות" – לרבות מערכות מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תאורה ותקשורת; "פיתוח חצר" – לרבות שבילים, משטחים, קירות, גדרות, אלמנטים ומערכות;

## ד ב ר י ה ס ב ר

### סעיף 17 לתוספת המוצעת

לפי סעיף 4(א)2 לחוק, כלשונו היום, המוכר לא קיים את חיוביו כלפי הקונה אם בתוך תקופת הברק התגלתה אי-התאמה בדירה, זולת אם הוכיח המוכר שאי-התאמה נגרמה בשל מעשה או מחדל של הקונה. לענין זה מוגדרת תקופת הברק בסעיף קטן 4(ג) כ"תקופה הקבועה בתוספת, שתחילתה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה".

וזו לשונה של התוספת כנוסחה היום, שמוצע להחליפה:

### סעיף 14 לסעיף 10 המוצע

לאור ההוספה המוצעת של סעיף 2(א1) לחוק (ר' דברי ההסבר לסעיף 2 המוצע) מוצע לתקן את סעיף 10 לחוק, הקובע הוראות עונשיות על מי שמפר את הוראות החוק, כך שיחול גם לגבי מוכר שהפר את החובה המוטלת עליו בסעיף קטן 1(א) המוצע.

### סעיף 15 לסעיף 11(ב) המוצע

מוצע לקבוע הוראת מעבר ולפיה הוראות החוק המוצע לא יחולו על דירה בבנין שבנייתו הסתיימה או שחווה המכר לגביה נכרת לפני תחילתו.

- (5) כשל בקיים של מרכיבי מערכות הבידוד התרמי, למעט תפקוד מערכות הבידוד – שלוש שנים;
- (6) כשל במערכות צנרת, לרבות מים, דלוחין וביוב – חמש שנים; לענין זה, "כשל" – לרבות נזילות;
- (7) כשל באיטום המבנה, לרבות בחללים תת־קרקעיים, בקירות, בתקרות ובגגות, לרבות גגות קלים עם סיכוך – חמש שנים;
- (8) סדקים ברוחב גדול מ־1.5 מ"מ ברכיבים לא נושאים – חמש שנים;
- (9) התנתקות, התקלפות או התפוררות של חיפויי חוץ – שבע שנים;
- (10) כל אי־התאמה אחרת, לרבות תפקוד מערכות הבידוד התרמי, שאינה אי־התאמה יסודית – שנה אחת.

בתוספת זו –

"כשל" – כישלון מלא או חלקי בתפקוד המוצר או המערכת;

"ליקוי" – ליקוי בתפקוד המוצר או המערכת וכן ליקוי בקיים, לרבות אי־שמירה על יציבות, שלמות, איכות ומראה, הן של כל מרכיב בנפרד והן של המכלול."

## ד ב ר י ה ס ב ר

(9) כל אי־התאמה אחרת, שאינה אי־התאמה יסודית – שנה אחת."

מוצע להאריך את משך הזמן של חלק מתקופות הבדק הקבועות בתוספת לחוק בקשר לאי־התאמות מסוימות וכן לתקן חלק מפרטי התוספת, הכל כמפורט בסעיף המוצע.

יובהר כי אין בהארכת משך תקופת הבדק הקבועה בתוספת כדי לשנות מהוראת סעיף 4(א) לחוק ולפיה על הקונה להודיע בתוך שנה מקבלת הדירה על אי־התאמה שניתן היה לגלותה בעת העמדת הדירה לרשותו.

הצעת חוק זו פורסמה, בשינויים קלים, בהצעות חוק הממשלה – 18, מיום ח' בכסלו התשס"ג (13 בנובמבר 2002), עמ' 228, והיא מתפרסמת כעת בשנית.

## "תוספת

- (1) צנרת כוללת מערכת הסקה ומזובים – שנתיים;
- (2) חדירת רטיבות בגג, בדירות ובמקלט – שלוש שנים;
- (3) מכונות, מנועים ודוודים – שלוש שנים;
- (4) קילוף חיפויים בחדרי מדרגות – שלוש שנים;
- (5) שקיעת מרצפות בקומת קרקע – שלוש שנים;
- (6) שקיעת מרצפות בחניות, במדרכות, בשבילים בשטח הבנין – שלוש שנים;
- (7) סדקים עוברים בקירות ובתקרות – חמש שנים;
- (8) קילופים ניכרים בחיפויים חיצוניים – שבע שנים;