



רשומות

# הצעות חוק

ה מ מ ש ל ה

1 באוגוסט 2016

1073

כ"ו בתמוז התשע"ו

עמוד

1406 ..... הצעת חוק השכירות והשאילה (תיקון), התשע"ו-2016

## הצעת חוק השכירות והשאלה (תיקון), התשע"ו-2016

- תיקון סעיף 2 1. בחוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971<sup>1</sup> (להלן – החוק העיקרי), בסעיף 2(ב), בסופו יבוא "לעניין זה יראו את השוכר הראשי כמשכיר ואת שוכר המשנה כשוכר".
- תיקון סעיף 5 2. בסעיף 5 לחוק העיקרי, אחרי סעיף קטן (ג) יבוא:
- "(ד) הוסכם כי המשכיר יטפל בהובלת הנכס, תקוים מסירתו במקום שהוסכם עליו עם המשכיר".

### ד ב ר י ה ס ב ר

לחוק, שעניינו "שכירות" סימן הקובע הוראות מיוחדות לעניין חוזה שכירות למגורים. תכלית הוראות הסימן המוצע להבטיח יחסים הוגנים יותר בין שני הצדדים לעסקה זו, לתת פתרונות הולמים המתאימים לשוק המתפתח של שכירות למגורים, ולהבטיח רמת איכות מינימלית לדירות המושכרות למגורים.

בנוסף מוצעים תיקונים להוראות הכלליות החלות לעניין שכירות (בין שהיא למגורים ובין שאינה כזו). בחוק השכירות והשאלה, תוך אימוץ ההסדרים המהותיים שנקבעו ביחס לחוזה שכירות או שאלה בהצעת חוק דיני ממונות, התשע"א-2011 (ר' הצעות חוק הממשלה, התשע"א, עמ' 712) (להלן – הצעת חוק דיני ממונות).

**סעיף 1** פרק א' לחוק קובע הוראות לעניין זכות השכירות ובין השאר לעניין חיובי המשכיר, חיובי השכירות ותקופת השכירות. סעיף 2 לחוק קובע את הוראות התחולה של הפרק. לפי סעיף קטן (ב) של הסעיף האמור הוראות הפרק יחולו בשינויים המחויבים גם על שכירות משנה. מוצע להבהיר לעניין זה כי במקרה שבו השוכר הראשי השכיר את הנכס בשכירות משנה, ייחשב השוכר הראשי לעניין שכירות המשנה כמשכיר, ואילו שוכר המשנה ייחשב לשוכר. באופן זה, חיוביו של המשכיר לפי הפרק יהיו מוטלים על השוכר הראשי, וחיוביו של השוכר יהיו מוטלים על שוכר המשנה, והוא הדין גם לעניין זכויותיהם.

הוראה דומה הוצעה בסעיף 231 להצעת חוק דיני ממונות.

**סעיף 2** סעיף 5 לחוק קובע את הסדרי מסירת המושכר מהמשכיר לשוכר. בין השאר נקבע כי המסירה חייבת להיות בהעמדת המושכר לרשות השוכר, כי על המסירה להתבצע בתוך זמן סביר אם לא הוסכם בין הצדדים על מועד מסירה, וכי המסירה תהיה במקום שבו נמצא המושכר בזמן כריתת החוזה. מוצע להוסיף על הוראות אלה את סעיף קטן (ד) ולקבוע כי אם הוסכם בין הצדדים כי המשכיר יטפל בהובלת הנכס, מסירתו תהיה במקום שהוסכם עליו עם המשכיר.

הוראות דומות הוצעו בסעיפים 233 ו-234 להצעת חוק דיני ממונות.

**כללי** חוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971 (להלן – החוק או חוק השכירות והשאלה) מסדיר את ההיבטים החוזיים של זכות השכירות והשאלה, לצד כמה הוראות הנוגעות לפן הקנייני של זכויות אלה. החוק נחקק בשנת 1971, ומאז לא נעשה בו כל שינוי. ממועד חקיקתו של החוק התרחשו שינויים רבים בתחום השכירות למגורים אשר עוררו צורך לתקן את החוק ולהסדיר עניינים שונים הנוגעים לסוג מיוחד זה של חוזה שכירות, שהוא מהחוזים הנפוצים ביותר במשק.

בעקבות החלטה של קבינט הדירור מיום כ"ב באדר ב' התשע"ד (24 במרס 2014), ולפיה שר האוצר ושרת המשפטים יפיקו תזכיר חוק שמטרתו שיפור ההסדר החוקי הקיים בעניין יחסי משכיר-שוכר של דירת מגורים, הוקם צוות בין-משרדי בראשות המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי) שהתבקש לבחון את השינויים הנדרשים להסדרת תחום השכירות למגורים (להלן – הצוות), וליצור מסגרת חוקית מתאימה להבטחת ההגנות, הסבירות והוודאות ביחסים המשפטיים בין הצדדים.

הצוות מיפה את הבעיות הקיימות בשוק השכירות למגורים וגיבש את הסוגיות המרכזיות הדורשות טיפול. אחת ממשקנות הצוות היתה כי יש לערוך תיקונים בחוק השכירות והשאלה לצורך הסדרת התחום של חוזה השכירות למגורים ובכלל זה היחסים שבין הצדדים לחוזים מסוג זה. הסדרה כאמור נדרשת, בין השאר, לצורך הבטחת ההתנהלות התקינה של שוק השכירות למגורים, לצורך הגברת הוודאות בשוק האמור לעניין החיובים המוטלים על כל אחד מהצדדים לחוזה ולעניין הזכויות המוקנות להם, ולצורך קביעת הסדרים הוגנים יותר כלפי השוכר, בעיקר כשמדובר בשוק שבו הביקוש גבוה ועולה על ההיצע. עם זאת, לצד ההסדרה המוצעת, מבקשת הצעת החוק להמשיך ולקיים את הגמישות של שוק השכירות למגורים במקומות המתאימים, מתוך הכרה בהיקפם הגדול של חוזה השכירות למגורים ובהטרוגניות של שוק זה מבחינת אופי השוכרים והמשכירים, מגוון הדירות העומדות לשכירות והביקוש המשתנה בין אזורי שכירות שונים בישראל.

הצעת החוק מבקשת לתקן את חוק השכירות והשאלה בכמה עניינים. ראשית, מוצע להוסיף לפרק א'

<sup>1</sup> ס"ח התשל"א, עמ' 160.

6. (א) המשכיר ימסור את המושכר כשהוא מתאים למוסכם בינו לבין השוכר.

(ב) על אי-התאמת המושכר יחולו הוראות סעיף 11 לחוק המכר, התשכ"ח-1968<sup>2</sup>, בשינויים המחויבים (להלן – אי-התאמה), ואחת היא אם אי-התאמה במושכר מקורה במושכר עצמו או בסביבתו.

(ג) השוכר אינו זכאי להסתמך על אי-התאמה בכל אחת מאלה:

(1) השוכר ידע על אי-התאמה בעת כריתת החוזה;

(2) השוכר לא הודיע על אי-התאמה למשכיר זמן סביר לאחר שגילה אותה או שהיה עליו לגלותה, תוך פירוט סביר של אי-התאמה; פסקה זו לא תחול אם המשכיר ידע או היה עליו לדעת על אי-התאמה;

(3) השוכר לא נתן למשכיר הזדמנות סבירה לבדוק את המושכר ולא נתן לו, ככל שהדבר סביר בנסיבות העניין, הזדמנות סבירה לתקן את אי-התאמה.

6א. (א) המשכיר ימסור לשוכר את הזכויות להחזיק ולהשתמש במושכר כשהן חופשיות מכל זכות של אדם שלישי אשר נוגדת את זכויות השוכר; על מסירה בניגוד להוראות סעיף קטן זה יחולו ההוראות החלות על אי-התאמה.

התאמת הזכויות במושכר

## ד ב ר י ה ס ב ר

(2) השוכר לא הודיע על אי-התאמה למשכיר בתוך זמן סביר לאחר שגילה אותה או שהיה עליו לגלותה, תוך פירוט סביר של אי-התאמה. הפסקה לא תחול אם ידע המשכיר או היה עליו לדעת על אי-התאמה. הוראה זו מבהירה כי על השוכר מוטל הנטל להודיע למשכיר על אי-התאמה, תוך פירוט סביר על אודותיה, אם גילה אותה או היה עליו לגלותה באופן סביר. עם זאת, מוצע לקבוע, בדומה לקבוע בחוק, כי לא תישלל זכותו של השוכר להסתמך על אי-התאמה, גם אם לא עמד בדרישת ההודעה, אם המשכיר ידע, או היה עליו לדעת על אי-התאמה;

(3) השוכר לא נתן למשכיר הזדמנות סבירה לבדוק את המושכר לאחר שהודיע לו על אי-התאמה, וכן לא נתן לו הזדמנות סבירה לתקן את אי-התאמה, ככל שהדבר סביר בנסיבות העניין. הוראה זו מטילה על השוכר את הנטל לאפשר למשכיר לבדוק את המושכר ולתקן את אי-התאמה, אם ברצונו להסתמך עליה.

### לסעיף 6א המוצע

מוצע להוסיף לחוק את סעיף 6א, שהוראתו דנה באי-התאמה משפטית ולקבוע כי על המשכיר למסור את הזכות בנכס כשהיא חופשית מכל זכות נוגדת של אדם שלישי, ככל שהיא נוגדת את זכויות השוכר. מכיוון

### סעיף 3 לסעיף 6 המוצע

מוצע להחליף את הוראותיו של סעיף 6 לחוק הקובע הסדר בדבר אי-התאמה במושכר כדי ליצור הסדר הוגן ביחס לנטלים שיחולו על הצדדים לחוזה, שהוא הסדר מקיף יותר מהסדר הקיים.

סעיף קטן (א) המוצע קובע כי המשכיר ימסור את המושכר כשהוא מתאים למה שהוסכם בינו לבין השוכר. סעיף קטן (ב) המוצע מפנה להוראות סעיף 11 לחוק המכר, התשכ"ח-1968 (להלן – חוק המכר). המפרט מהי אי-התאמה. באופן זה ההסדר המוצע מרחיב את ההסדר הקיים כיום שכן אי-התאמה בחוק המכר היא בעלת משמעות רחבה יותר מאי-התאמה כיום לפי חוק השכירות והשאלה. ההסדר המוצע אינו מסתפק באי-התאמה למוסכם בין הצדדים, אלא דורש התאמה גם לייעודו של הנכס. כמו כן מוצע לקבוע כי גם אם מקור אי-התאמה הוא בסביבת המושכר, ולא במושכר עצמו, יחול עליו הסדר אי-התאמה הקבוע בסעיף.

בסעיף קטן (ג) מוצע לקבוע כי השוכר לא יוכל להסתמך על אי-התאמה במושכר בהתקיים אחד מאלה:

(1) השוכר ידע על אי-התאמה בעת כריתת החוזה עם המשכיר – בדומה לקבוע בחוק הקיים;

<sup>2</sup> ס"ח התשכ"ח, עמ' 98.

(ב) המשכיר ימנע את קיומן של זכויות נוגדות כאמור בסעיף קטן (א) במהלך כל תקופת השכירות.

7 סעיף 7 תיקון סעיף 7 4. בסעיף 7 לחוק העיקרי -

- (1) בסעיף קטן (א), במקום "השולל או המגביל הגבלה של ממש את השימוש במושכר" יבוא "הגורם הפרעה של ממש לשימוש במושכר";
- (2) בסעיף קטן (ב), במקום הרישה עד המילים "משמעות לזהותו" יבוא "היה הנכס המושכר או הנכס המשמש את המושכר, מיטלטלין", אחרי "החלפת הנכס בנכס אחר" יבוא "ובלבד שהדבר סביר בנסיבות העניין" והמילים "הוצאות ההחלפה יחולו על המשכיר" - יימחקו;
- (3) אחרי סעיף קטן (ב) יבוא:

"(ג) היה הנכס המושכר או הנכס המשמש את המושכר, מיטלטלין, ותיקונו של הפגם כרוך בהפרעה בלתי סבירה לשימוש בו, זכאי השוכר לדרוש מהמשכיר את החלפת הנכס במקום את תיקונו.

(ד) הוצאות ההחלפה לפי סעיפים קטנים (ב) ו-(ג) יחולו על המשכיר.

(ה) הוראות סעיף זה לא יחולו על נכס שהוחכר בחכירה לדרורות כמשמעותה בסעיף 3 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969<sup>5</sup> (להלן - חוק המקרקעין).

8 החלפת סעיף 8 5. במקום סעיף 8 לחוק העיקרי יבוא:

8. תניה בחוזה הפוטרת את המשכיר מאחריות לאי-התאמה או פגם, או המגבילה את אחריותו כאמור, בטלה, אם המשכיר ידע או היה עליו לדעת על אי-התאמה או הפגם בעת כריתת החוזה ולא הודיע עליה לשוכר.

"תניית פטור מאחריות לאי-התאמה או פגם

## ד ב ר י ה ס ב ר

סעיף קטן (ד) המוצע קובע כי הוצאות החלפת המיטלטלין לפי סעיפים קטנים (ב) ו-(ג) יוטלו על המשכיר (בדומה לקבוע היום בסיפה של סעיף קטן (ב)).

סעיף קטן (ה) המוצע קובע דין שונה לעניין תיקון פגמים במושכר במקרה של חכירה לדרורות. שוכר המחזיק בנכס לתקופה ממושכת הוא למעשה "מעין בעלים" של הנכס, ולכן מן הראוי שלעניין תיקון פגמים דינו יהיה שונה מדינו של שוכר לתקופה קצרה ודומה יותר למי שהוא בעלים של הנכס. לפיכך מוצע לקבוע כי סעיפים קטנים (א) עד (ד) לא יחולו על חוכר לדרורות. יובהר כי שאר ההסדרים הנוגעים לאי-התאמה הקבועים בפרק א' לחוק יחולו על החוכר לדרורות.

הוראה דומה הוצעה בסעיף 236 להצעת חוק דיני ממונות.

סעיף 5 מוצע להחליף את סעיף 8 לחוק שעניינו בהעלמה של אי-התאמה או פגם במושכר מצד המשכיר, ולקבוע כי תניה בחוזה השכירות הפוטרת או המגבילה את המשכיר מאחריות בשל פגם או אי-התאמה, תהיה בטלה, במקרה שהמשכיר אינו מגלה לשוכר את דבר הפגם או אי-התאמה במושכר, על אף שהוא ידע או היה צריך לדעת על כך בעת כריתת החוזה.

שמדובר בחוזה מתמשך על המשכיר לשמור על הזכות בנכס חופשית במהלך כל תקופת השכירות. על אי-התאמה משפטית יחולו הוראות סעיף 6 המוצע לעניין אי-התאמה.

הוראות דומות הוצעה בסעיפים 242, 244 ו-246 להצעת חוק דיני ממונות.

סעיף 4 סעיף 7 לחוק השכירות והשאלה עוסק בחובת תיקון פגמים במושכר. התיקון המוצע בסעיף קטן (א) מבקש לשנות את ההגדרה של "פגם" לכל דבר הגורם הפרעה של ממש לשימוש במושכר לפי ההסכם או לפי המקובל בנסיבות, ובכך להרחיב את חובת התיקון של המשכיר כלפי השוכר. בסעיף קטן (ב) מוצע לתקן את ההוראה העוסקת בפגם במיטלטלין, ולאמץ את עקרון הביצוע בקירוב מצדו של המשכיר, כך שהנכס הפגום יוחלף, ככל שהדבר סביר בנסיבות העניין.

עוד מוצע להוסיף את סעיף קטן (ג), המחזק את התרופות העומדות לשוכר במקרה של פגם, כאשר הנכס המושכר או הנכס המשמש את המושכר הוא מיטלטלין. הסעיף יוצר זכות לשוכר במקרה של פגם, אשר תיקונו כרוך בהפרעה בלתי סבירה לשימוש בנכס המושכר או בנכס המשמש את המושכר, לדרוש את החלפת המיטלטלין במקום את תיקונו.

<sup>5</sup> ס"ח התשכ"ט, עמ' 259.

6. בסעיף 9 לחוק העיקרי –

תיקון סעיף 9

(1) בכותרת השוליים, בסופה יבוא " פגם או אי-התאמה";

(2) בסעיף קטן (ב), המילה "בכתב" – תימחק;

(3) אחרי סעיף קטן (ג) יבוא:

"(ד) על אף הוראות סעיף 16א, זכאי השוכר לתקן בעצמו בכל עת פגם שתיקונו אינו באחריות המשכיר, ובלבד שנתן למשכיר הזדמנות סבירה לתקן את הפגם.  
(ה) הוראות סעיפים קטנים (א) עד (ג) יחולו גם על תיקון אי-התאמה, בשינויים המחויבים."

7. בסעיף 14 לחוק העיקרי, בסעיף קטן (א), במקום הסיפה החל במילים "ישולמו, בשכירות מקרקעין" יבוא "ישלם אותם השוכר בראשית כל תקופה".

8. אחרי סעיף 16 לחוק העיקרי יבוא:

הוספת סעיף 16א

"שינויים במושכר 16א. (א) השוכר אינו רשאי לבצע שינויים במושכר, אלא אם כן קיבל את הסכמת המשכיר לשינויים.

## ד ב ר י ה ס ב ר

וזה נוסחו של סעיף 8 שמוצע לבטלו:

### "העלמה של אי-התאמה או פגם

8. היו אי-התאמת המושכר או הפגם נובעים מעובדות שהמשכיר ידע או שהיה עליו לדעת עליהן בעת כריתת החוזה ולא גילה אותן לשוכר, זכאי השוכר לזכויות לפי סעיפים 6 ו-7 על אף האמור בכל הסכם."

הוראה דומה הוצעה בסעיף 243 להצעת חוק דיני ממונות.

במושכר. כמו כן, טיבו של פגם לעניין זה הוא שהוא מהווה הפרעה של ממש לשימוש במושכר, כך שיש מקום לאפשר לשוכר לתקן בעצמו את הפגם. יובהר כי הוראה זו גוברת על הוראת סעיף 16א לחוק, בנוסחו המוצע בסעיף 8 להצעת החוק, שלפיה השוכר אינו רשאי לבצע שינויים במושכר בלא הסכמת המשכיר. (ראה דברי הסבר לסעיף 8 להצעת החוק).

הוראה דומה הוצעה בסעיף 245 להצעת חוק דיני ממונות.

סעיף 7 מאחר שההסדר לעניין המועד לתשלום דמי השכירות בנוגע למיטלטלין אינו מן המפורסמות, בדומה להסדר הנוגע למקרקעין, מוצע לתקן את סעיף 14 לחוק, ולאחד את ההסדר של מועדי התשלום של דמי שכירות של מיטלטלין, של זכויות ושל מקרקעין, כך שאם לא הוסכם אחרת, מקום שבו דמי השכירות נקבעו בסכום מסוים לתקופות קצרות, ישולמו דמי השכירות בראשית כל תקופה.

הוראה דומה הוצעה בסעיף 238 להצעת חוק דיני ממונות.

סעיף 8 מוצע להוסיף לחוק את סעיף 16א, המסדיר את נושא השינויים במושכר.

בסעיף קטן (א) מוצע לקבוע כי השוכר רשאי לבצע שינויים במושכר רק אם קיבל את הסכמת המשכיר לכך. ההוראה מבהירה כי ביצוע של שינויים בנכס המושכר הוא זכות בלעדית של הבעלים בנכס ומטרתה להגן על המשכיר כבעלים של הנכס מפני שינויים בנכס שאינם מעוניין בהם.

סעיף 6 סעיף 9 לחוק מסדיר את הצעדים שרשאי שוכר לנקוט במקרה שבו המשכיר לא מתקן את אי-התאמה או הפגם בתוך זמן סביר לאחר שקיבל דרישה לכך מאת השוכר. לעניין זכות השוכר לתיקון עצמי, התפישה היא כי אין הבחנה בין פגם לאי-התאמה, שהיא מעין פגם שהיה בנכס מראשיתו ביחס למה שהוסכם עליו. לפיכך מוצע לשנות את כותרת סעיף 9 לחוק כך שתחול גם על אי-התאמה, וכן להשוות את מעמדה של אי-התאמה למעמדו של פגם, ולהחיל את ההסדרים הקבועים בסעיפים קטנים (א) עד (ג) של סעיף 9 האמור גם על אי-התאמה (ר' סעיף קטן (ה) המוצע).

עוד מוצע לוותר בסעיף 9(ב) לחוק על דרישת הכתב בהודעה של השוכר למשכיר על רצונו לתקן את הפגם שכן מדובר בהכבדה מיותרת, לאור דרכי התקשורת האפשריים הקיימים כיום.

בנוסף מוצע, בסעיף קטן (ד), לתת לשוכר זכות לתקן בעצמו, בכל עת, פגם אשר תיקונו אינו מצוי באחריות המשכיר, ובלבד שנתן למשכיר הזדמנות סבירה לתקן את הפגם. הוראה זו חלה לגבי פגם בלבד, ולא על אי-התאמה, שכן אי-התאמה רחבה יותר מפגם, ואין לאפשר לשוכר לתקן אי-התאמה במושכר, שיכול לעלות כדי שינוי מהותי

(ב) על אף הוראות סעיף קטן (א), זכאי חוכר בחכירה לדורות כמשמעותה בסעיף 3 לחוק המקרקעין, לבצע שינויים במוחכר, שאין בהם כדי להפחית את ערכו של הנכס, ובלבד שישלב את המוכר בתום תקופת החכירה בהתאם להוראות סעיף 20א.

תיקון סעיף 19 9. בסעיף 19 לחוק העיקרי –

(1) בסעיף קטן (א), בסופו יבוא "זמן סביר מראש";

(2) סעיף קטן (ב) – בטל.

החלפת סעיף 20 והוספת סעיף 20א 10. במקום סעיף 20 לחוק העיקרי יבוא:

"השבת המושכר 20. (א) עם סיום תקופת השכירות ישיב השוכר למשכיר את המושכר, כשהוא פנוי מכל אדם או נכס, למעט נכס של המשכיר המשמש את המושכר.

## ד ב ר י ה ס ב ר

חדשים לאחר מתן ההודעה, הכל לפי המועד הקצר יותר;

(2) בכל מקרה אחר – במועד שנקבע לכך בהודעה, ואם מועד זה היה בלתי סביר – תוך זמן סביר לאחר מתן ההודעה.

סעיף 10 סעיף 20 לחוק קובע כדלקמן:

### "החזרת המושכר"

20. (א) בתום השכירות חייב השוכר להחזיר למשכיר את המושכר והמשכיר חייב לקבלו.

(ב) בשכירות של מקרקעין יוחזר המושכר כשהוא פנוי.

(ג) בשכירות של מיטלטלין יוחזר המושכר במקום שבו נמסר לשוכר.

מוצע להחליף את סעיף 20 לחוק ולהוסיף את סעיף 20א. סעיפים 20 ו-20א המוצעים מסדירים את הנושא של השבת המושכר בסיום השכירות וכן השבת מושכר שבוצעו בו שינויים.

### לסעיף 20 המוצע

סעיף קטן (א) המוצע מחיל את ההסדר הקבוע כיום בסעיף 20(ב) לחוק, לעניין השבת מושכר שהוא מקרקעין כשהוא פנוי, גם על מיטלטלין, שכן אין מקום להבחנה בין סוגי הנכסים לעניין השבתם כשהם פנויים. כמו כן מוצע לקבוע כי החובה להשיב את המושכר כשהוא פנוי אינה חלה לגבי נכס של המשכיר המשמש את המושכר.

בדומה לחוק הקיים, ההוראה המוצעת אינה קובעת כי על השוכר להשיב את המושכר במצב זהה למצב שבו קיבל אותו. עם זאת יובהר, כי השבת נכס שאינו כשיר לשימוש, בדומה למסירת נכס שאינו כשיר לשימוש, לא תיחשב "השבת נכס" בהתאם לעקרונות הקבועים בדיני החיובים הכלליים. לגבי השבת נכס פגום, לרבות נכס

בסעיף קטן (ב) מוצע לקבוע כי למרות הגבלת זכות השוכר בסעיף קטן (א), יותר לחוכר לדורות כמשמעותו בסעיף 3 לחוק המקרקעין, לבצע שינויים אף בלא הסכמת המשכיר. ההנחה היא כי חוכר לדורות, שלא כשוכרים אחרים השוכרים את הנכס לתקופות קצרות יותר, יכול לנהוג בנכס כ"מעין בעלים" ועל כן הוא יכול לערוך שינויים בנכס. זכות זו של החוכר לדורות מוגבלת בכך שאין בשינויים שיערוך כדי להפחית את ערך הנכס ובכך שעליו להשיב את הנכס המוכר כשהוא פנוי מכל אדם או נכס לפי הוראות סעיף 20א לחוק, כנוסחו המוצע בסעיף 10 להצעת החוק.

הוראה דומה הוצעה בסעיף 241 להצעת חוק דיני ממונות.

סעיף 9 מוצע לתקן את סעיף 19 לחוק לעניין סיום השכירות ומתן הודעה על כך לצד השני לחוזה. העיקרון המוצע הוא שאם לא הוסכם על תקופת השכירות, או שהצדדים המשיכו לקיימה לאחר תום תקופת השכירות שהוסכם עליה, בלי שהוסכם על תקופה חדשה, כל צד רשאי לסיים את השכירות על ידי מתן הודעה לצד השני בתוך זמן סביר. ההנחה היא כי צדדים שהתקשרו בחוזה שכירות לא התכוונו להתקשר לצמיתות, לפיכך בסעיף זה מוקנית לצדדים הזכות לסיים את החוזה, תוך הודעה על כך זמן סביר מראש. עוד מוצע לבטל את סעיף קטן (ב) שעניינו מועד סיומה של השכירות בהתאם למתן הודעה לפי סעיף קטן (א). וזה נוסח סעיף קטן (ב) שמוצע לבטלו:

### "סיום השכירות"

19. ...

(ב) ניתנה הודעה כאמור בסעיף קטן (א), תסתיים השכירות –

(1) כשנקבעו דמי השכירות בסכום מסויים לתקופות קצובות – בתום התקופה המתחילה בסמוך לאחר מתן ההודעה, או כעבור שלושה

(ב) השיב השוכר את המושכר כאמור בסעיף קטן (א), יקבל המשכיר את המושכר.

(ג) היה המושכר נכס שהוא מיטלטלין, ישיב השוכר את המושכר במקום שבו נמסר המושכר לשוכר.

20א. (א) ביצע השוכר שינויים במושכר בהסכמת המשכיר, זכאי השוכר לבחור בין השבת המושכר כפי שהוא לאחר ביצוע השינויים, לבין החזרת המושכר לקדמותו והשבתו כפי שהיה טרם ביצוע השינויים; בחר השוכר להשיב את המושכר כפי שהוא לאחר ביצוע השינויים, אין הוא זכאי לתמורה בשל השינויים שביצע.

(ב) ביצע השוכר שינויים במושכר בלי שקיבל את הסכמת המשכיר לכך, יחזיר השוכר את המושכר לקדמותו, וישיב אותו למשכיר כפי שהיה טרם ביצוע השינויים, ובלבד שהמשכיר דרש השבה כאמור; היה השינוי שביצע השוכר במושכר שהוא מקרקעין, הקמת מחוברים כמשמעותם בסעיף 21 לחוק המקרקעין, יחולו הוראות פרק ד' לחוק האמור.

11. במקום סעיף 21 לחוק העיקרי יבוא: החלפת סעיף 21

"זכות השוכר כלפי 21. (א) משהוקנתה זכות השכירות לשוכר, כוחה של הזכות יפה כלפי כל אדם.

(ב) המשכיר רשאי להקנות את זכותו במושכר לאחר (בסעיף זה – הרוכש); עשה כן, יראו את הזכויות והחובות של המשכיר על פי חוזה השכירות ועל פי דין, אשר מועד קיומם חל לאחר השלמת ההקניה, כנמחים לרוכש גם אם הרוכש לא ידע על קיום חוזה השכירות.

## ד ב ר י ה ס ב ר

כן ראוי לאפשר לצדדים חופש פעולה לעניין זה שאינו מטיל עליהם חיובים כפויים. כך, מחד גיסא, אין להטיל על המשכיר חובת שיפוי לשוכר רק משום שהסכים כי השוכר יכניס שינויים במושכר, ומאידך גיסא, אין לחייב את השוכר לסלק את השינוי על חשבונו מקום שניתנה הסכמת המשכיר לביצוע השינוי. לפיכך מוצע לאפשר לשוכר את הבחירה באיזה אופן ישיב את המושכר למשכיר, באופן שיאפשר משא ומתן בין הצדדים.

### לסעיף קטן (ב)

על פי המוצע בסעיף קטן זה, אם נעשו במושכר שינויים שלא בהסכמת המשכיר, שאינם בגדר בנייה ונטיעה כמשמעותם בפרק ד' לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן – חוק המקרקעין), ישיב השוכר את המושכר למצבו טרם השינויים. אם המשכיר לא דרש את השבת הנכס בלא השינוי, יכול השוכר להשיב את הנכס כמות שהוא, בלי להשיב את המצב לקדמותו. על שינויים שהם בגדר בנייה ונטיעה יחולו ההוראות המתאימות בפרק ד' לחוק המקרקעין, היינו תעמוד למשכיר ברירה לקיים את המחוברים או לדרוש את סילוק המחוברים שהקים השוכר.

שאינו כשיר לשימוש או אי-השבה של הנכס כלל, יחולו ההוראות החלות לעניין שמירת נכס בחוק השומרים, התשכ"ז-1967. כך, אם השוכר אינו אחראי לנזק על פי דיני השמירה, הוא יוכל להשיב את הנכס במצבו הפגום או לא להשיבו כלל.

סעיפים קטנים (ב) ו-(ג) המוצעים קובעים הוראות דומות להוראות סעיפים 20א (א) ו-(ג) לחוק הקיים, בשינוי נוסח.

### לסעיף 20א המוצע

מוצע לקבוע בסעיף 20א הוראה המסדירה את השבת המושכר לאחר שהשוכר ביצע בו שינויים. המבחן העיקרי בכל הנוגע לשינויים שנעשו במושכר ולהשלכותיהם על השבת המושכר, הוא הסכמת המשכיר.

### לסעיף קטן (א)

אם נעשו במושכר שינויים בהסכמת המשכיר, השוכר זכאי לבחור בין השבת המושכר עם השינויים, בלי לזכות בתמורה בעד השינויים שביצע, לבין השבת המושכר לאחר השבתו למצבו טרם השינויים. ההנחה היא כי המדובר, דרך כלל, בשינויים שנעשו בעלות שאינה גבוהה ועל

(ג) טענה שיש לשוכר כלפי המשכיר בשל אי-קיומם של חיובים שהיו מוטלים על המשכיר לפני השלמת ההקניה, תעמוד לו גם כלפי הרוכש.”

תיקון סעיף 22 .12 בסעיף 22 לחוק העיקרי, האמור בו יסומן "(א)" ואחריו יבוא:

"(ב) הוראות סעיף קטן (א) יחולו גם על המחאה של חיובי שוכר לאדם אחר הנעשית יחד עם העברת זכות השכירות."

הוספת סימן ו' לפרק א' .13 אחרי סעיף 25 לחוק העיקרי יבוא:

### "סימן ו': חוזה שכירות למגורים

הגדרות .א25. בסימן זה –

"דירה" – חדר או מערכת חדרים המשמשים בעיקרם למגורים;

"הדירה המושכרת" – הדירה שהושכרה בחוזה שכירות למגורים, לרבות חלקי הרכוש המשותף הצמודים לה בהצמדה כמשמעותה בחוק המקרקעין, שהושכרו כאמור;

## ד ב ר י ה ס ב ר

מוצע להוסיף את סעיף קטן (ב) ולהבהיר כי הוראות סעיף 22 האמורות יחולו גם על העברת חיוביו של השוכר לאחר, הנעשית יחד עם העברת זכויותיו. ההבהרה דרושה בשל כך שמתן אפשרות להעברת חיובים לאדם שלישי בלא הסכמת הנושה, הוא חריג לעקרונות הכלליים בדיני המחאת חיובים, שלפיהם דרושה הסכמת הנושה (סעיף 6 לחוק המחאת חיובים).

דין זה חל כאמור, כל עוד יחד עם חיובי השוכר, הועברה גם זכות השכירות.

**סעיף 13** כאמור בחלק הכללי לדברי ההסבר, התיקון המרכזי המוצע בהצעת חוק זו הוא הוספת סימן מיוחד העוסק בחוזה שכירות למגורים, אשר תכליתו להבטיח יחסים הוגנים יותר לשני הצדדים לעסקה זו, שיש לראותה כ"חוזה מיוחד". הסימן המוצע מגדיר, בין השאר, מהו חוזה שכירות למגורים, מסדיר היבטים חוזיים שונים בין משכיר לשוכר בשכירות של דירה למגורים, וקובע מהי דירה שאינה מתאימה למגורים.

### לסעיף 25 המוצע

מוצע לקבוע בסעיף 25 המוצע הגדרות למונחים שונים המשמשים בסימן ו' המוצע כלהלן:

**להגדרה "דירה"** – מוצע לקבוע כי דירה לענין שכירות למגורים היא חדר או מערכת חדרים המשמשים בעיקרם למגורים;

**להגדרה "הדירה המושכרת"** – מוצע להבהיר כי היחידה המושכרת, שלגביה חלות הוראות סימן ו' המוצע כוללת גם את חלקי הרכוש המשותף הצמודים לה בהצמדה כמשמעותה בחוק המקרקעין, ככל שאלה הושכרו במסגרת חוזה השכירות;

הוראות דומות הוצעו בסעיפים 249 ו-250 להצעת חוק דיני ממונות.

**סעיף 11** מוצע לבטל את סעיף 21 לחוק ולקבוע הסדר ברור באשר לאופייה הקנייני של זכות השכירות, אשר לא ניתן להתנות עליה. מוצע להבהיר את ההשפעה של העברת זכויות המשכיר במושכר לאדם אחר על אופן קיום חיובי השכירות מצד השוכר וכלפיו. בדומה לסעיף 2 לחוק המחאת חיובים, התשכ"ט-1969 (להלן – חוק המחאת חיובים), מוצע לקבוע כי טענת הגנה שיש לשוכר בשל אי-קיומם של חיובים המוטלים על המשכיר לפני השלמת הרכישה בידי הרוכש, תעמוד לו גם כלפי הרוכש. הסיפה של סעיף 21 לחוק הקיים הושמטה לאור העקרונות הכלליים של דיני המחאת חיובים.

וזהו נוסח סעיף 21 לחוק שמוצע לבטלו:

### "העברת המושכר

21. המשכיר רשאי להעביר לאחר זכויותיו במושכר; עשה כן, יבוא רוכש הזכויות במקומו של המשכיר בכל הנוגע לחוזה השכירות, אולם כל עוד לא נתן המשכיר לשוכר הודעה על ההעברה או לא נודע לשוכר עליה ממקור אחר – מופטר השוכר בתשלום דמי השכירות וקיום שאר חיוביו למשכיר."

**סעיף 12** סעיף 22 לחוק עוסק בהעברת זכותו של השוכר להחזיק ולהשתמש במושכר לאדם אחר והצורך בהסכמתו של המשכיר להעברה זו. מקום שבו סירוב המשכיר להעברה נעשה מטעמים בלתי סבירים או מותנה בתנאים בלתי סבירים, ניתן להעביר את זכות השוכר אף בלא הסכמתו של המשכיר, בהתאם לאמור בפסקאות (1) ו-(2).



“חוזה שכירות למגורים” – חוזה שכירות שבמסגרתו מוקנית זכות שכירות בדירה למטרת מגורים.

צורת חוזה שכירות למגורים 25ב. חוזה שכירות למגורים ייערך בכתב ויחתם בידי המשכיר והשוכר; העתק חתום מהחוזה יימסר לכל אחד מהצדדים.

תוכן חוזה שכירות למגורים 25ג. חוזה שכירות למגורים יכלול, בין השאר, את אלה:

(1) כתובת הדירה המושכרת, וכן מספרי הגוש והחלקה שלה ככל שהיא רשומה בפנקסי המקרקעין;

(2) שמות הצדדים לחוזה, מספר תעודת זהות שלהם ומענם;

(3) תיאור הדירה המושכרת, הריהוט והאבזורים שבה, ובכלל זה תיאור חלקי הרכוש המשותף הצמודים לדירה, שהושכרו;

(4) תקופת השכירות, קיומה של ברירה להארכת התקופה ותנאי הברירה כאמור, וקיומה של זכות לביטול החוזה ותנאי הביטול;

(5) דמי השכירות, מועד תשלוםם ואופן התשלום;

(6) תשלומים נוספים החלים על השוכר שאינם דמי שכירות, אם ישנם, וגובהם;

(7) פגם, או ליקוי אחר בדירה המושכרת שאינו קל ערך, הידוע למשכיר בעת כריתת החוזה, וכל דבר אחר בדירה המושכרת או בסביבתה או בנכס המשמש אותה הגורם או העלול לגרום הפרעה של ממש לשימוש בדירה המושכרת והידוע למשכיר בעת כריתת החוזה;

(8) פרטים נוספים שקבע שר המשפטים.

חוזה שכירות מצוי 25ד. שר המשפטים רשאי לקבוע בתקנות חוזה שכירות למגורים מצוי (בסעיף זה – חוזה מצוי).

## ד ב ר י ה ס ב ר

הצדדים לחוזה, תיאור הדירה המושכרת וציון מיקומה, תקופת השכירות, דמי השכירות, פגמים בדירה וכן כל דבר בדירה או בסביבתה הגורם או העלול לגרום הפרעה של ממש לשימוש בדירה הידועים למשכיר בעת כריתת החוזה. עוד מוצע להסמיך את שר המשפטים לקבוע פרטים נוספים שיהיה להכלילם בחוזה שכירות למגורים. הדרישה לכלול פרטים אלה מטרתה, בדומה לדרישה לעניין צורת החוזה שבסעיף 25ב, להגביר את הוודאות וההגינות בין הצדדים לחוזה.

### לסעיף 25ד המוצע

מוצע לקבוע בסעיף 25ד הוראות בדבר חוזה שכירות מצוי. מוצע להסמיך את שר המשפטים לקבוע בתקנות חוזה שכירות מצוי למגורים אשר ישמש את הצדדים לחוזה אם לא נערך חוזה שכירות למגורים בהתאם להוראות סעיף 25ב. מוצע לקבוע כי אם נערך חוזה שכירות למגורים בין הצדדים אך לא נכללה בו הוראה שיש

להגדרה “חוזה שכירות למגורים” – סימן ו' המוצע עוסק בחוזה שכירות למגורים כשהוא חוזה שכירות שבמסגרתו מוקנית זכות שכירות למטרת מגורים.

### לסעיף 25ב המוצע

סעיפים 25ב עד 25ד המוצעים מבקשים להסדיר את צורת ההתקשרות בחוזה שכירות למגורים, באופן שיגביר את הוודאות וההגינות בין הצדדים לחוזה. מוצע לקבוע בסעיף 25ב כי חוזה שכירות למגורים ייערך בכתב ויחתם בידי שני הצדדים לחוזה – המשכיר והשוכר. כמו כן מוצע כי העתק חתום מהחוזה יימסר לכל אחד מהצדדים.

### לסעיף 25ג המוצע

סעיף 25ג המוצע קובע הוראות בדבר תוכן חוזה השכירות למגורים. מוצע לקבוע כי על חוזה כאמור לכלול, בין שאר הוראותיו, פרטים שהם פרטים מהותיים בכל הנוגע לשכירות למגורים. כך למשל יש לכלול את פרטי

(ב) קבע השר חוזה מצוי יחולו הוראות אלה:

(1) לא נערך חוזה שכירות למגורים בהתאם להוראות סעיף 225ב, יראו את החוזה המצוי כחוזה השכירות למגורים שנכרת בין הצדדים;

(2) לא נכללה בחוזה שכירות למגורים הוראה שיש לכלול בו לפי סעיף 225ג, יראו את אותה הוראה שבחוזה המצוי כחלק מחוזה השכירות למגורים שנכרת בין הצדדים.

125.ה. דירה מתאימה למגורים (א) המשכיר ימסור את הדירה המושכרת כשהיא מתאימה למגורים.

(ב) לעניין סעיף קטן (א), יראו בין השאר דירה שמתקיים בה האמור בתוספת כדירה שאינה מתאימה למגורים; שר המשפטים, בהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון, רשאי, בצו, לשנות את התוספת.

(ג) על מסירת דירה שאינה מתאימה למגורים בניגוד להוראות סעיף זה יחולו ההוראות החלות על אי-התאמה, ואולם אם מתקיים בדירה האמור בסעיף קטן (ב) רשאי השוכר להסתמך על אי-ההתאמה גם אם לא מתקיים האמור בסעיף 6(ג), ובכלל זה לבטל את החוזה בכל עת.

125. (א) המשכיר ימסור את הדירה המושכרת לשוכר והשוכר יקבל את הדירה להחזקתו בתחילת תקופת השכירות לפי חוזה השכירות למגורים.

## ד ב ר י ה ס ב ר

עוד מוצע לקבוע בסעיף קטן (ג) כי על מסירת דירה שאינה מתאימה למגורים יחולו הוראות פרק א' החלות על אי-התאמת המושכר, ואולם אם מתקיים בדירה אחד מהתנאים שבתוספת, אשר הופכים אותה כאמור לעיל לדירה שאינה ראויה למגורים, יהיה רשאי השוכר להסתמך על אי-ההתאמה, ובכלל זה לבטל את החוזה בכל עת, וזאת גם אם ידע על אי-ההתאמה בעת כריתת החוזה, לא הודיע למשכיר על אי-ההתאמה לאחר שגילה או היה עליו לגלותה, או לא נתן למשכיר הזדמנות סבירה לבדוק ולתקן את אי-ההתאמה. בכך מאפשרת הוראה זו לגבור על הוראות סעיף 6(ג) לחוק, בנוסחו המוצע בסעיף 3 להצעת החוק, אשר שוללות הסתמכות של השוכר על אי-התאמה כאשר הוא ידע עליה מראש.

### לסעיף 125 המוצע

סעיף 125 המוצע מסדיר את נושא מסירת הדירה. סעיף קטן (א) קובע כי המשכיר ימסור את הדירה המושכרת לשוכר, והשוכר יקבל את הדירה להחזקתו בתחילת תקופת השכירות לפי חוזה השכירות למגורים. סעיף קטן (ב) קובע כי במסירת הדירה, הדירה תהיה פנויה מכל אדם ונכס, למעט מה שהוסכם בין הצדדים. סעיף קטן (ג) קובע כי על המשכיר למסור לשוכר הוראות תחוקה ושימוש לגבי הדירה, למיתקניה ולמיטלטלין שבה, ככל שאלה נדרשים.

לכלול בחוזה כאמור לפי סעיף 225ג, יושלם חוזה השכירות בהתאם לסעיפים הרלוונטיים שבחוזה המצוי. הוראה זו באה להבטיח כי ההוראות המהותיות יהיו חלק מכל חוזה שכירות למגורים מקום שבו החוזה שנערך בפועל אינו עונה על הדרישות הצורניות או הדרישות לעניין תוכן שבסעיפים 225ב ו-225ג המוצעים.

הוראות אלה דומות במהותן להוראה הקבועה בסעיף 64 לחוק המקרקעין לעניין תקנון מצוי בבית משותף.

### לסעיף 25 המוצע

הסעיף המוצע קובע הוראות לעניין התאמת הדירה המושכרת למגורים.

סעיף קטן (א) קובע כי על המשכיר למסור את הדירה המושכרת כשהיא מתאימה למגורים.

סעיף קטן (ב) מפרט, בדרך של הפניה לתוספת המוצעת, מהם התנאים שבהתקיים אחד מהם יראו את הדירה ככזו שאינה מתאימה למגורים. תנאים אלה מתייחסים לדרישות בסיסיות ביותר, כדוגמת קיומה של מערכת נקזים, מערכת חשמל ופתחי אוורור (ר' דברי ההסבר לסעיף 15 המוצע), שבהדרגה הדירה אינה מתאימה למטרת מגורים. לעניין זה מוצע להסמיך את שר המשפטים, בהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון לשנות את התוספת.

(ב) מסירת הדירה המושכרת לשוכר תהיה כשהיא פנויה מכל אדם או נכס, למעט נכס אשר הוסכם כי יהיה בדירה בעת מסירתה.

(ג) המשכיר ייתן לשוכר, לא יאוחר ממועד מסירת הדירה המושכרת, הוראות תחזוקה ושימוש בקשר לדירה, למיתקניה ולנכסים שבה, ככל שאלה נדרשים.

(א) השוכר יתקן על חשבונו כל ליקוי בדירה המושכרת שהוא קל ערך ושניתן לתקנו באופן סביר על ידי מי שאינו בעל מקצוע, וכן כל ליקוי אחר, לרבות פגם כמשמעותו בסעיף 7, שנגרם עקב שימוש בלתי סביר בדירה המושכרת.

תיקון פגמים וליקויים

225.

(ב) על אף האמור בסעיף 7, על המשכיר לתקן על חשבונו כל פגם או ליקוי אחר בדירה אשר אינו כאמור בסעיף קטן (א), בתוך זמן סביר ולא יאוחר מ-30 ימים מיום שקיבל דרישה לכך מאת השוכר, ואם היה פגם שתיקונו דחוף – לא יאוחר משלושה ימים מיום שקיבל דרישה כאמור; לעניין זה, "פגם שתיקונו דחוף" – פגם שאינו מאפשר מגורים בדירה באופן סביר.

(ג) לא תיקן המשכיר פגם או ליקוי, לפי דרישת השוכר, בתוך התקופה האמורה בסעיף קטן (ב), יחולו הוראות סעיף 9.

תשלומים שוטפים שבהם נושא השוכר 225. (א) השוכר יישא בתשלומים אלה:

(1) דמי שכירות לפי חוזה השכירות למגורים;

(2) מסים החלים על המחזיק בדירה, לרבות ארנונה;

## ד ב ר י ה ס ב ר

לאחריות השוכר לפי חוק השומרים שבסעיף 7, המשכיר חב כלפי השוכר לתקן את הפגמים בדירה, גם אם הוסכם בין הצדדים אחרת או היה מקובל אחרת באותן נסיבות. כך, מוצע לקבוע בסעיף קטן (ב) כי המשכיר יתקן על חשבונו, כל פגם או ליקוי אחר בדירה שאינו נכנס בגדר המקרים שפורטו בסעיף קטן (א), בתוך זמין סביר ולא יאוחר מ-30 ימים מיום שקיבל דרישה לכך מהשוכר. לגבי פגם שתיקונו דחוף, קרי, פגם שאינו מאפשר מגורים באופן סביר, על המשכיר לתקן את הפגם בתוך זמן סביר ולא יאוחר משלושה ימים מיום שקיבל דרישה לכך.

סעיף קטן (ג) קובע כי אם לא תיקן המשכיר את הפגם או הליקוי בתקופה הקבועה בסעיף קטן (ב), יחולו הוראות סעיף 9 המוצע.

### לסעיף 225 המוצע

סעיף 225 המוצע מסדיר את התשלומים שבהם יישא השוכר, זאת כדי להבטיח שהשוכר לא יישא בתשלומים שאינם קשורים באופן ישיר לשכירות בדירה, שהטלתם על השוכר אינה הוגנת או ראויה, ומתאפשרת רק בשל פערי הכוחות בין הצדדים. בסעיף קטן (א) מוצע לפרט את התשלומים שבהם על השוכר לשאת: דמי השכירות לפי החוזה, מסים החלים על המחזיק בדירה (ארנונה),

הוראות אלה מטרתן ליידע את השוכר בדבר דרישות התחזוקה והוראות השימוש בדירה מצד המשכיר, ובכך לתאם ציפיות בין הצדדים באשר לאופן הטיפול במושכר, ולהבטיח שימוש ראוי בו על ידי השוכר.

### לסעיף 225

מוצע לקבוע הסדר ספציפי לתיקון של פגמים בדירה למגורים. סעיף קטן (א) קובע כי השוכר יתקן על חשבונו כל ליקוי בדירה המושכרת שהוא קל ערך וניתן לתקנו באופן סביר על ידי מי שאינו בעל מקצוע. הכוונה לפגמים שהם בגדר זוטי דברים, ואין הצדקה להטריד את המשכיר בדרישה לתיקונם. בנוסף, השוכר יתקן על חשבונו כל ליקוי אחר, לרבות פגם כמשמעותו בסעיף 7 לחוק, שנגרם עקב שימוש בלתי סביר בדירה המושכרת.

הוראה זו שונה מההסדר הקבוע בסעיף 7 לחוק, החל לגבי שכירות באופן כללי. סעיף 7 קובע כי המשכיר חב בתיקון פגם, זולת פגם שהשוכר אחראי לו לפי חוק השומרים, התשכ"ז-1967 (להלן – חוק השומרים), או שתיקונו, לפי ההסכם או המקובל בנסיבות, אינו חל על המשכיר. עם זאת, בשכירות למגורים, למעט שני המצבים המתוארים בסעיף 225 המוצע כאמור לעיל – זוטי דברים ושימוש בלתי סביר בדירה המושכרת (המקביל להפניה

(3) תשלומים בעד צריכה של שירותים שוטפים הניתנים לשוכר בדירה למגורים, לרבות מים, חשמל, גז וחימום;

(4) תשלומים לצורך אחזקה שוטפת המשולמים לנציגות הבית המשותף או למי שנכרת עמו חוזה לניהול ואחזקה שוטפת של הבית המשותף;

(5) תשלום מסוג אחר שקבע הש.

(ב) השוכר לא יישא בתשלומים שאינם מפורטים בסעיף קטן (א) ובכלל זה בתשלומים אלה:

(1) תשלום המיועד לרכישה או להשבחה של מערכות או מיתקנים קבועים המשרתים את הדירה המושכרת, למעט התאמות מיוחדות או שיפורים שביקש השוכר;

(2) דמי ביטוח בעד ביטוח הדירה המושכרת בביטוח מבנה;

(3) תשלומים שהמשכיר חב בהם כלפי אדם שלישי, שאינם כאמור בסעיף קטן (א).

(ג) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מחובת השוכר לשאת בהוצאות תיקון ליקויים לפי סעיף 25(א).

בטוחה 25. (א) בסעיף זה, "בטוחה" – ערובה, פיקדון או בטוחה אחרת.

(ב) ביקש המשכיר בטוחה מהשוכר, לא יעלה גובהה על הנמוך מבין סכומים אלה:

## ד ב ר י ה ס ב ר

של ביטוח למבנה הדירה ומתגמולי הביטוח שישולמו בקרות האירוע הביטוחי, ולפיכך הוא זה שצריך לשאת בעלות דמי הביטוח;

(3) תשלומים שהמשכיר חב בהם כלפי אדם שלישי, שאינם תשלומים המפורטים בסעיף קטן (א). כך למשל תשלום שכר טרחה של עורך דין שערך את חוזה השכירות בעבור המשכיר, או תשלום בעד חלקו של המשכיר בדמי התייווך, למתווך, שהמשכיר התקשר עמו לצורך השכרת הדירה.

סעיף קטן (ג) מבהיר כי אין בהוראות סעיף 25 המוצע כדי לגרוע מחובת השוכר לשאת בהוצאות תיקון ליקויים לפי סעיף 25(א) המוצע.

### לסעיף 25 המוצע

סעיף 25 המוצע מבקש לקבוע הוראות לעניין בטוחות (ערובה, פיקדון או בטוחה אחרת). מוצע להגדיר מהי בטוחה, להגביל את גובה סכום הבטוחות שמשכיר רשאי לבקש, ולקבוע תנאים למימוש הבטוחות והוראות לעניין אופן מימושן.

בסעיף קטן (ב) מוצע לקבוע שתי חלופות לחישוב סכום הבטוחות המרבי שמשכיר רשאי לבקש משוכר,

תשלומים בגין צריכה של שירותים שוטפים הניתנים לשוכר בדירה למגורים (מים, חשמל, גז, חימום) ותשלומים לוועד בית משותף. מוצע להסמיך את שר המשפטים לקבוע תשלומים נוספים שבהם על השוכר לשאת.

סעיף קטן (ב) מבהיר כי השוכר לא יישא אלא בתשלומים המפורטים בסעיף קטן (א), ומפרט את סוגי התשלומים שבהם, בין השאר, יישא המשכיר, ובהם:

(1) תשלום המיועד לרכישה או לשדרוג של מערכות או מיתקנים קבועים המשרתים את הדירה המושכרת, למעט התאמות מיוחדות או שיפורים שביקש השוכר. אין זה סביר להשית על השוכר עלויות לשדרוג מערכות או מיתקנים כאמור, שכן אלה משייכים את הנכס, השבחה שממנה נהנה בעיקר המשכיר. עם זאת, אם השוכר הוא שביקש התאמות מיוחדות או שיפורים, כדוגמת התקנת רשתות בפתחי הדירה, המשכיר רשאי לדרוש מהשוכר לשאת בעלויות אלה;

(2) תשלום בעד דמי ביטוח הדירה המושכרת בביטוח מבנה, וזאת לפי תקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (תנאי חוזה לביטוח דירות ותכולתן), התשמ"ו-1986 ("ק"ת התשמ"ו, עמ' 882). הנפגע הישיר והעיקרי מנוק שנגרם למבנה הדירה הוא הבעלים של הדירה, ובהתאם, הוא זה שייחנה מקיומו

- (1) סכום דמי השכירות לפי חוזה השכירות למגורים, בעד שלישי מתקופת השכירות;
- (2) סכום השווה לפי שישה מדמי השכירות לחודש לפי חוזה השכירות למגורים, ולעניין בטוחה הכרוכה בהוצאה כספית לשוכר – סכום השווה לפי שלושה מדמי השכירות כאמור.
- (ג) בלי לגרוע מהוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970<sup>4</sup>, המשכיר רשאי לממש בטוחה שנתן לו השוכר רק במקרים המפורטים להלן ובסכומים כמפורט לצדם:
- (1) השוכר לא שילם את דמי השכירות במועד הקבוע בחוזה השכירות – עד גובה דמי השכירות שלא שולמו בתוספת הפרשי הצמדה וריבית לפי תנאי החוזה;
- (2) השוכר לא שילם את התשלומים הנוספים שהוא חב בהם לפי סעיף 25(א)(2) עד (5) – עד גובה התשלומים שלא שולמו;
- (3) השוכר לא תיקן ליקויים שהוא אחראי לתיקונם לפי סעיף 25(א) – עד גובה עלות התיקון;
- (4) השוכר לא פינה את הדירה המושכרת בתום תקופת השכירות – בסכום בהתאם לתנאי החוזה.
- (ד) המשכיר יודיע לשוכר זמן סביר מראש על כוונתו לממש את הבטוחה ויאפשר לו לתקן את הטעון תיקון בתוך זמן סביר.

## ד ב ר י ה ס ב ר

הנסיבות המפורטות בסעיף הן, בין השאר, אי-תשלום של דמי השכירות במועד הקבוע לתשלומם, אי-תשלום של התשלומים הנוספים שהשוכר חב בהם לפי סעיף 25(א)(2) עד (5) המוצע, אי-פינוי הדירה המושכרת בתום תקופת השכירות, ואי-תיקון ליקויים שהשוכר אחראי לתיקונם לפי סעיף 25(א) המוצע.

יובהר כי במקרה של הפרה יסודית של החוזה, וכן במקרה שבו נגרמו למשכיר נזקים נוספים בעקבות אותה הפרה, החורגים בסכומם מסכום הכספים שאותם קיבל המשכיר עקב מימוש הבטוחות, המשכיר יהיה זכאי לתרופות לפי חוק החוזים, ובכלל זה ביטול, השבה, פיצויים, לרבות פיצויים מוסכמים, וקיצוץ.

סעיף קטן (ד) המוצע מסדיר את אופן מימוש הבטוחה וקובע כי על המשכיר להודיע לשוכר זמן סביר מראש על כוונתו לממש את הבטוחה, ולאפשר לו לתקן את הטעון תיקון בתוך זמן סביר.

ולפיו משכיר רשאי לבקש כבטוחה את הסכום הנמוך מבין סכומים אלה: סכום דמי השכירות בעד שלישי מתקופת השכירות או סכום השווה לפי שישה מדמי השכירות לחודש. לעניין החלופה השנייה, ככל שמדובר בבטוחה הכרוכה בהוצאה כספית לשוכר, תעמוד החלופה על סכום השווה לפי שלושה מדמי השכירות לחודש. הוראה זו מטרתה לאזן בין הצורך הלגיטימי של משכיר בקבלת בטוחות אפקטיביות, בבואו להשכיר דירה לשוכרים, בשל הפוטנציאל לנזקים שייגרמו לדירה המושכרת העלול להיות גבוה מאוד מבחינתו, לבין מניעה של ניצול כוחם העודף של משכירים על שוכרים, והצבת דרישות מפורטות לשוכרים למתן בטוחות בסכומים גבוהים.

בסעיף קטן (ג) מוצע לקבוע את הנסיבות שרק בהתקיימן יהיה רשאי המשכיר לממש את הבטוחות שבידו, וכן לקבוע את גובה הסכומים שעד אליהם הוא יהיה רשאי לממשן כאמור, וזאת בלי לגרוע מהוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970.

<sup>4</sup> ס"ח התשל"א, עמ' 16.

(ה) הסתיימה תקופת השכירות, ישיב המשכיר לשוכר את הבטוחה או את יתרתה לאחר המימוש לפי סעיף קטן (ג), לרבות פירותיה, בתוך 60 ימים ממועד השבת הדירה המושכרת לרשותו או עד למועד שבו נפרעו חובות השוכר כאמור בסעיף קטן (ג), לפי המאוחר.

הודעה על העברת זכויות בדירה 25. הקנה המשכיר את זכויותיו בדירה המושכרת לאחר לפי סעיף 21(ב), יודיע על כך לשוכר בכתב, לפני המועד שבו עליו למסור את הדירה לרוכש הזכויות; בהודעה יפרט המשכיר את פרטי הרוכש ואת דרכי ההתקשרות עמו.

הארכת תקופת השכירות 25.א. (א) המשכיר יודיע לשוכר, זמן סביר לפני תום תקופת השכירות לפי חוזה השכירות למגורים, אם ברצונו להאריך את תקופת השכירות ובאילו תנאים.

(ב) היתה למשכיר ברירה להארכת תקופת השכירות לפי חוזה השכירות למגורים, יודיע לשוכר לא יאוחר מ־90 ימים לפני תום תקופת השכירות, אם ברצונו לקיים את הברירה, ורשאי המשכיר לקיים את הברירה רק אם נקבעו בחוזה, מראש, תנאים לעניין תקופת ההארכה, ובכפוף לאותם תנאים.

(ג) היתה לשוכר ברירה להארכת תקופת השכירות לפי חוזה השכירות למגורים, יודיע למשכיר אם ברצונו לקיים את הברירה לא יאוחר מ־60 ימים לפני תום תקופת השכירות.

## ד ב ר י ה ס ב ר

### לסעיף 25א המוצע

סעיף 25א המוצע מסדיר את סיום תקופת החוזה ואת האפשרות להאריכה. בשל פערי הכוחות ביחסים החוזיים שבין המשכיר לשוכר, בפרט לקראת סיום תקופת החוזה, מוצע לקבוע בסעיף קטן (א) כי המשכיר יודיע לשוכר בתוך זמן סביר לפני תום תקופת השכירות, אם ברצונו להאריך את תקופת החוזה ובאילו תנאים. הודעה כאמור, תאפשר לצדדים לנהל משא ומתן בתנאי שוויון יחסיים, וכן תיתן לשוכר, שנושא בעלויות המעבר, זמן התארגנות מספיק.

בסעיף קטן (ב) מוצע לקבוע כי אם היתה למשכיר בלבד ברירה להארכת תקופת השכירות, לפי החוזה, יודיע המשכיר לשוכר אם ברצונו לקיים את הברירה לא יאוחר מ־90 ימים לפני תום תקופת השכירות ובלבד שתנאי החוזה לתקופת ההארכה נקבעו מראש, ועל פי אותם תנאים. במצב דברים זה, ככל שהמשכיר מעוניין לקיים את הברירה הנתונה לו, לשוכר אין אפשרות שלא להסכים להארכת החוזה, ועל כן ראוי כי תנאי החוזה בתקופת ההארכה ייקבעו מראש בחוזה השכירות.

מנגד, בסעיף קטן (ג) מוצע לקבוע כי מקום שבו היתה לשוכר ברירה להארכת תקופת החוזה, לפי החוזה, השוכר יודע למשכיר אם ברצונו לקיים את הברירה לא יאוחר מ־60 ימים לפני תום תקופת השכירות. הטעם להבחנה בין מועדי ההודעה לצד השני על מימוש ברירת ההארכה, נובע מפערי הכוחות שבין הצדדים. היות שלשוכר נגרם

סעיף קטן (ה) המוצע מסדיר את השבת הבטוחות לאחר שהסתיימה תקופת השכירות. הסעיף מבקש להגן על המשכיר כך שיוכל להחזיק בידיו את הבטוחות לתקופת זמן נוספת לאחר תום תקופת השכירות, שבמהלכה יוכל לפרוע את חובות השוכר ככל שנוצרו כאלה במהלך תקופת השכירות, או לוודא כי השוכר לא הותיר אחריו חובות כאמור או גרם לנזקים הדורשים את מימוש הבטוחה. מוצע כי התקופה הנוספת להחזקת הבטוחות בידי המשכיר תהיה תחומה בזמן, ולכל היותר עד 60 ימים ממועד השבת הדירה המושכרת או עד למועד שבו נפרעו חובות השוכר, ככל שהיו, לפי המאוחר. באופן זה יוצר הסעיף איזון הוגן בין צורכי המשכיר לבין צורכי השוכר.

עוד מוצע להבהיר כי על המשכיר להשיב לשוכר את הבטוחה יחד עם פירותיה.

### לסעיף 25 ב המוצע

מוצע לקבוע כי אם הקנה המשכיר את זכויותיו בדירה המושכרת לאחר, לפי סעיף 21(ב) לחוק, בנוסחו המוצע בסעיף 11 להצעת החוק, עליו להודיע לשוכר על כך מראש ובכתב, לפני המועד שבו על המשכיר למסור את הדירה לרוכש הזכויות. בהודעה שימסור המשכיר לשוכר יפורטו פרטי רוכש הזכויות ודרכי ההתקשרות עמו. הסעיף נועד להבטיח כי השוכר ידע את זהות המשכיר הנמחה, כך שיוכל להתנהל מולו בהתאם, לעניין הזכויות והחייבים של שני הצדדים, הנובעים מחוזה השכירות למגורים.

<p>25ב. (א) תניה בחוזה שכירות למגורים המאפשרת למשכיר לבטל את החוזה שלא בשל הפרתו, בטלה, אלא אם כן קיימת גם לשוכר זכות ביטול כאמור.</p>	<p>תניה לביטול בלא עילה</p>
<p>(ב) המשכיר יודיע לשוכר על ביטול חוזה שכירות למגורים בהתאם לתניה כאמור בסעיף קטן (א), 90 ימים מראש, לפחות, והשוכר יודיע למשכיר על ביטול החוזה בהתאם לתניה כאמור, 60 ימים מראש, לפחות.</p>	
<p>25ג. על אף הוראות סעיף 2(ג), בחוזה שכירות למגורים –</p>	<p>איסור התניה</p>
<p>(1) אין להתנות על הוראות סעיף 25ד;</p>	
<p>(2) אין להתנות על הוראות סעיפים 6 עד 10, 15, 21(ב) ו-21(ג), 24 עד 25 ו-125 עד 25ב, אלא לטובת השוכר.</p>	
<p>25ז. (א) הוראות סימן זה לא יחולו על חוזה שכירות למגורים כמפורט להלן:</p>	<p>סייגים לתחולה</p>
<p>(1) חוזה שכירות למגורים בדירה שהיא אחת מאלה:</p>	

## ד ב ר י ה ס ב ר

סעיפים הנוגעים לחלק הכללי: הוראות לעניין פגם ואי-התאמה (סעיפים 6 עד 10), פטור מחובת תשלום דמי שכירות בזמן השימוש במושכר נמנע מהשוכר (סעיף 15), סעיפים הנוגעים להמחאת זכותו של המשכיר לאחר (סעיפים 21 ו-21(ג)), תחולת חוק השומרים על היחסים שבין הצדדים לחוזה (סעיף 24) וזכות הקיזוז של הצדדים (סעיף 25). לעניין זה יובהר כי סעיף 21(א) הוא סעיף קנייני ועל כן אין צורך למנותו ברשימת הסעיפים שאין להתנות עליהם שכן ממילא הצדדים מנועים מלהתנות עליו.

סעיפים הנוגעים לסימן "חוזה שכירות למגורים": הוראות המסדירות את צורת החוזה ותוכנו (סעיפים 25 עד 25ד), הוראות בדבר תיקון פגמים וליקויים (סעיף 25ט), תשלומים (סעיף 25ח), בטוחות (25ט), הודעה על העברת זכויות בדירה (25י), הארכת תקופת השכירות (סעיף 25יא) והוראות בדבר תניית ביטול ללא עילה של הפרת חוזה (סעיף 25ב).

עם זאת מוצע להותיר סעיפים מסוימים כסעיפים שניתן להתנות עליהם, וזאת כדי להקנות לצדדים, במקומות המתאימים, גמישות המאפשרת להם להתנהל בהתאם לרצונם ולצרכיהם. כך למשל ביחס להוראות הנוגעות למסירת המושכר, החזרת המושכר, תחילת תקופת השכירות ועוד.

### לסעיף 25ז זיד המוצע

סעיף 25ז ייד קובע סייגים לתחולת הוראות סימן ו' המוצע.

סעיף קטן (א) המוצע מבקש לקבוע סייגים לתחולת סימן ו' לגבי חוזה שכירות למגורים המפורטים בסעיף. קבוצה אחת של סייגים לתחולה היא ביחס לסוג הדירה

הפסד כלכלי משמעותי יותר מפינוי, בשל עלויות המעבר, הוא נזקק לפרק זמן ארוך יותר טרם סיום תקופת השכירות כך שיוכל לכלכל את צעדיו.

### לסעיף 25ב המוצע

כדי לשמור על עקרון ההדדיות ולמנוע יתרון בלתי הוגן למשכיר, מוצע לקבוע כי תניה המאפשרת למשכיר לבטל את החוזה שלא בשל הפרתו – בטלה, אלא אם כן קיימת גם לשוכר זכות ביטול כאמור מוצע לקבוע תקופת הודעה מוקדמת על ביטול החוזה מכוח תניית ביטול כאמור, כך שעל המשכיר להודיע לשוכר 90 ימים לפחות לפני ביטול החוזה, ואילו על השוכר להודיע למשכיר על ביטול החוזה כאמור 60 ימים לפחות לפני ביטולו לפי סעיף זה.

### לסעיף 25ג המוצע

סעיף 2(ג) לחוק השכירות והשאילה קובע כי הוראות פרק השכירות יחולו כאשר אין הוראות מיוחדות בין לעניין הנדון ובאין כוונה אחרת המשתמעת מההסכם בין הצדדים לחוזה. בהתאם להסדרים החדשים המוצעים בהצעת החוק, מוצע לקבוע לגבי חוזה שכירות למגורים אילו מהוראות החוק הן קוגנטיות ואינן ניתנות להתניה כלל, ואילו אינן ניתנות להתניה אלא לטובת השוכר:

מוצע לקבוע כי אין להתנות כלל על הוראת סעיף 25ג המוצע, שעניינה דירה המתאימה למגורים. הוראה זו מבטיחה כי לא תימסר לשוכר דירה שאינה עומדת ברף המינימלי שנקבע בחוק להיותה דירה ראויה למגורים, אף אם השוכר מסכים לכך.

עוד מוצע, לשם הגברת הוודאות והבטחת ההגיינות והסבירות ביחסים החוזיים שבין משכיר לשוכר בכלל, ובחוזה שכירות למגורים, על רקע פערי הכוחות בין הצדדים, בפרט, לעגן את ההוראות המהותיות בחוק שאין להתנות עליהן אלא לטובת השוכר:

(א) דירה בבית מלון כהגדרתו בחוק שירותי תיירות, התשל"ו-1976<sup>5</sup>, או דירה אחרת המושכרת למטרת נופש;

(ב) דירה במעון כהגדרתו בחוק הפיקוח על מעונות, התשכ"ה-1965<sup>6</sup>;

(ג) דירה בבית דיור מוגן כהגדרתו בחוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012<sup>7</sup>;

(ד) דירה במעונות לסטודנטים, לתלמידים או לעובדים;

(ה) דירה שחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972<sup>8</sup>, חל עליה;

(2) חוזה שכירות למגורים שתקופת השכירות לפיו אינה עולה על שלושה חודשים, ואין לצדדים ברירה להאריכה;

(3) חוזה שכירות למגורים שתקופת השכירות לפיו עולה על עשר שנים, ואין למשכיר ברירה לבטל את החוזה במועד מוקדם יותר;

(4) חוזה שכירות למגורים שדמי השכירות לפיו, לחודש, עולים על 20,000 שקלים חדשים או על סכום אחר שקבע שר המשפטים; הסכום לפי פסקה זו יתעדכן ב-1 בינואר של כל שנה, בהתאם לשיעור שינוי מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הידוע ביום העדכון לעומת המדד האמור שהיה ידוע ב-1 בינואר של השנה הקודמת, ויעוגל לסכום הקרוב שהוא מכפלה של 10 שקלים חדשים; שר המשפטים יפרסם ברשומות הודעה על הסכום המעודכן;

## ד ב ר י ה ס ב ר

הקצרה משלושה חודשים, נראה כי הוראות הסימן מכבידות על הצדדים באופן שאינו נדרש, ביחס לתקופה כה קצרה. כאשר מדובר בשכירות ארוכת טווח, לתקופה העולה על עשר שנים, השוכר הוא למעשה "מעין בעלים" בדירה המושכרת, באופן המשפיע על יחסי השכירות שבין הצדדים ועל חלוקת הזכויות והחובות ביניהם, לעומת יחסי שכירות רגילים. סעיף קטן (א)(4) המוצע מחריג מתחולת החוק דירות יוקרה, שדמי השכירות שלהן עולים על 20,000 שקלים חדשים לחודש, שכן פערי הכוחות הרגילים הקיימים ביחסים שבין משכיר לשוכר, לא מתקיימים בשכירות מסוג זו ואין חשש לניצול כוח עודף מצד המשכיר.

המושכרת במסגרת חוזה השכירות למגורים. שכירות למגורים בדירה מסוג הדיירות המפורטות בסעיף, כדוגמת שכירות דירה למטרת נופש או דירה במעונות לסטודנטים היא שכירות בעלת אופי שונה, שהיחסים החוזיים בין המשכיר לשוכר בה שונים מהיחסים החוזיים הרגילים בחוזה שכירות למגורים ולא יהיה נכון להחיל לגביהם את אותן הוראות. סוג אחר של דירות המושכרות במסגרת חוזה שכירות למגורים ומוחרגות הוא דירות שישנה הסדרה חוקית אחרת לגבי היחסים החוזיים שבין המשכיר לשוכר, כגון שכירות דירה בבית דיור מוגן או דירה שחוק הגנת הדייר חל עליה.

קבוצה שנייה של סייגים לתחולה נוגעת לתקופת השכירות. כאשר מדובר בשכירות קצרת טווח, לתקופה

<sup>5</sup> ס"ח התשל"ו, עמ' 228.

<sup>6</sup> ס"ח התשכ"ה, עמ' 48.

<sup>7</sup> ס"ח התשע"ב, עמ' 426.

<sup>8</sup> ס"ח התשל"ב, עמ' 176.



(5) חוזה שכירות למגורים מסוג אחר שקבע המשפטים.

(ב) הוראות סעיפים 225 עד 227, 225, ו-25 יא לא יחולו על חוזה שכירות למגורים שנכרת בין משכיר לבין שוכר שהוא קרוב שלו; בסעיף קטן זה, "קרוב" – בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, צאצא וצאצאי בן הזוג, ובן זוגו של כל אחד מאלה.

(ג) על אף הוראות סעיף 2(ב), שכר השוכר מהמשכיר את הדירה המושכרת לתקופה שאינה עולה על עשר שנים (בסעיף קטן זה – השוכר הראשי) והשכיר השוכר הראשי את הדירה, כולה או חלקה, לשוכר משנה, ימשיכו לחול הוראות סעיף 225(ב) ו-1(ג) על המשכיר ולא על השוכר הראשי.

14. בסעיף 27 לחוק העיקרי, אחרי "2 עד 5" יבוא "6א" ואחרי "12" יבוא "16א". תיקון סעיף 27  
15. אחרי סעיף 34 לחוק העיקרי יבוא: הוספת תוספת

### "תוספת"

(סעיף 25ד)

#### דירה שאינה מתאימה למגורים

דירה אינה מתאימה למגורים אם מתקיים בה אחד מאלה:

- (1) היא אינה כוללת מערכת נקזים, לרבות מערכת לסילוק סדיר של שפכים ודלוחין;  
(2) היא אינה כוללת מערכת חשמל או מערכת תאורה;

### ד ב ר י ה ס ב ר

השוכר הראשי שוכר את הדירה לתקופה שאינה עולה על עשר שנים, מוצע לקבוע כי הוראות סעיף 25(ב) ו-1(ג) המסדירות את אחריות המשכיר לתקן פגמים וליקויים בדירה, יחולו על המשכיר ולא על השוכר הראשי, שכן תיקוני פגמים דורשים לרוב השקעה משמעותית בתשתית הדירה ומיתקניה ולא נכון להטיל זאת על שוכר ראשי, ששכר את הדירה לתקופה הקצרה מעשר שנים. אם השוכר הראשי שכר את הדירה לתקופה העולה על עשר שנים ניתן לראות בו כ"מעין בעלים" באופן המצדיק להטיל עליו גם אחריות זו.

**סעיף 14** סעיף 27 לחוק מסדיר את תחולת הסעיפים של החלק העוסק בשכירות, גם על שאילה, בשינויים המחויבים. כיוון שמוצע לחוקק סעיפים נוספים בפרק השכירות לחוק, מוצע להוסיף את הסעיפים הרלוונטיים לסעיף התחולה לעניין שאילה.

**סעיף 15** מוצע להוסיף תוספת לחוק, ולקבוע מהם המקרים שבהתקיים אחד מהם הדירה היא דירה שאינה מתאימה למגורים. כאמור בדברי ההסבר לסעיף 25 לחוק, בנוסחו המוצע בסעיף 13 להצעת החוק, מקרים אלה מתייחסים לדרישות בסיסיות ביותר בדירה למגורים, כגון קיומה של מערכת נקזים, מערכת חשמל או תאורה,

בנוסף מוצע להסמיך את שר המשפטים להחריג סוגים נוספים של חוזי שכירות למגורים מתחולת הוראות סימן ו' המוצע.

סעיף קטן (ב) המוצע קובע הוראות תחולה שונות ביחס לחוזה שכירות למגורים שנכרת בין משכיר לבין שוכר הקרוב לו, כהגדרתו בסעיף. ההנחה היא כי בין קרובים יש יחסים מיוחדים, שיכולים ליצור הסכמי שכירות מגוונים, ואין למנוע זאת מהם. כך למשל ייתכן שאדם ישכיר לקרובו דירה למגורים במחיר שהוא נמוך משמעותית ממחיר השוק, והצדדים מסכימים ביניהם על הסדר אחריות שונה לעניין תיקון פגמים או אי-התאמה. כיוון שחלק מההוראות נקבעו כהוראות קוגנטיות, יש צורך להחריג אותן מפורשות ביחס לשכירות בין קרובים, מקום שיש לכך הצדקה. עם זאת, יש סעיפים שאין להחריגם גם בחוזה שכירות למגורים בין קרובים, כמו למשל ההוראה לעניין דירה מתאימה למגורים (סעיף 25 המוצע).

סעיף קטן (ג) המוצע קובע הוראות תחולה שונות במצב שבו השוכר משכיר את הדירה לאחר בשכירות משנה. לפי סעיף 2 לחוק, בנוסחו המתוקן לפי סעיף 1 להצעת החוק, במצב זה, יראו את השוכר הראשי כמשכיר ואת שוכר המשנה כשוכר לכל דבר ועניין. עם זאת, אם

(3) אין בה פתחי אוורור ותאורה טבעית וכן דלתות וחלונות לסגירת פתחים אלה, לרבות דלת כניסה ראשית בעלת אמצעי נעילה;

(4) יש בה גורם סיכון בלתי סביר לבטיחות השוכר או לבריאותו.

תחולה

16. הוראות חוק זה יחולו על חוזה שכירות שנכרת ביום תחילתו של חוק זה או לאחרייו.

### ד ב ר י ה ס ב ר

פתחי אוורור, או שקיים בה גורם סיכון בלתי סביר לבטיחות השוכר או לבריאותו. סעיף 16 מוצע לקבוע כי הוראות החוק המוצע יחולו על חוזה שכירות שנכרת ביום תחילתו או לאחרייו.



