



דירה למכירה דרך תיווך / צילום: גיא ליברמן

## נדל"ן ותשתיות

# יוזמה במשרד המשפטים: ביטול הצורך בקבלת רישיון לתיווך מקרקעין

- לפי החוק הקיים כדי לעסוק במקצוע התיווך יש לעבור בחינה ולקבל רישיון תיווך מרשם המתווכים
- יוזמה חדשה מבקשת לבטל את הצורך בקבלת הרישיון • המשמעות: במידה והיוזמה תצא לפועל כל אדם יוכל לעבוד בתיווך מקרקעין • כיום רשומים בישראל כ-20 אלף מתווכים בעלי רשיונות בתוקף

6.6.19

אריק מירובסקי

רוצים לעבוד כמתווכים, אבל אין לכם רישיון? ייתכן שבקרוב תוכלו לצאת לשטח ופשוט להתחיל לעבוד בתחום. הצעה חדשה של משרד המשפטים מבקשת לבטל את ביטול מבחני ההסמכה הללו למתווכי מקרקעין, וכן להעביר את הרגולציה על מתווכי דירות ממשרד המשפטים לרשות להגנת הצרכן. המתווכים מצידם חלוקים בדעותיהם לגבי הצעד הזה, ובעוד רשת רי/מקס מברכת עליו, בלשכת המתווכים חוששים שהענף יחזור יותר מ-20 שנים לאחור מבחינת הרגולציה.

## בעבר - לא היה צורך ברישיון

כל אחד היה רשאי לעסוק

עד למחצית השנייה של שו



הבום הנדל"ני הגדול של תקופת העלייה, הגיעה במידה רבה התדמית הירודה של המתווכים. לאור זאת התגבש חוק המתווכים ב-1996 שעוסק בסוגיות העומדות בפני המתווכים, עבודתם ויחסיהם עם לקוחותיהם.

אחד מהכללים המוכרים ביותר מאותו חוק, הוא הגדרת זכאותו של המתווך לעמלת תיווך, אך ורק כשהוא משמש גורם יעיל בביצוע העיסקה. עוד נושא חשוב שכלול בחוק הוא עניין החתמת הלקוחות על הזמנת שירותי התיווך והנכסים הרלוונטים שכלולים בהזמנה.

סעיפים אחרים בחוק כוללים את זכאותו של מתווך לשאת ברישיון תיווך. בין היתר נקבע, כי מתווך חייב להיות מעל לגיל 18, אדם שלא עבר הליך של פשיטת רגל, הוטלו מגבלות על זכאות עבריינים להיות מתווכים ועוד. תנאי נוסף לקבלת רישיון הוא מעבר מבחן מטעם רשם המתווכים במשרד המשפטים, גוף שהוקם לפי החוק.

בסוף יולי הקרוב צפוי להתקיים מבחן הסמכה בידיני מתווכים. כקודמיו הוא עתיד לכלול שאלון סגור (אמריקאי) בן 25 שאלות, שאמורות לשקף דילמות ובעיות שעימן אמורים המתווכים להתמודד במהלך עבודתם.

אבל האם זה באמת מה שקורה? הנה מספר שאלות לדוגמה, מהמבחן שנערך באוקטובר 2018: אחת למשל דנה במועצה הארצית וחובותיה ושואלת, למי המועצה תגיש את תוכנית המתאר הארצית שנערכה ביחד עם הערות הוועדות המחוזיות? למי תוגש התוכנית ולמי ניתנה הסמכות לאשרה או לדחותה? שאלה אחרת מגיעה מתחום הבנקאות, ושואלת האם בנק ייתן לרוכש נכס מקרקעין הלוואה לרכישת מקרקעין שאינם רשומים במרשם המקרקעין ואשר הזכויות בהם הינן זכויות על פי חוזה בלבד? דוגמה אחרת מגיעה מתחום הבית המשותף, ומספרת את סיפורה של זהבה, שוכרת דירה בבית משותף במשולש, ללא משולש, בדפוס על שנינו, בלא כדורים במספרים, מנגנון

יישאו בהוצאות החודשיות של החזקת המנגנון והפעלתו. הדיירים מתנגדים לשאת בהוצאות האמורות, אך מי צודק?

## עוד בנושא נדל"ן ותשתיות

- « בקרוב לא תוכלו להגיע ברכב לתחנת הרכבת פ"ת-סגולה »
- « מחכים להגנה על שוכרים? זו המהפכה שעומדת לקרות בניו יורק »
- « מכון טאוב: קשה לקנות דירה - אך לא יותר משהיה לפני 20 שנה »
- « לא רק מטרו: היכן טמון עתיד התחבורה הציבורית בישראל? »

## האם נשאלה כאן שאלת קיטבג?

הסוגיות הן סוגיות מעניינות בהחלט, ואולם אף לא אחת מהשאלות הללו, כמו גם שאלות רבות אחרות שהופיעו באותה בחינה, לא קשורה לעבודתו של המתווך. תלונות ברוח זו הגיעו למשרד המשפטים, ובמקביל להן ביקשה לשכת המתווכים הארצית, שבראשה עומד איציק לוי, להוסיף על המבחנים גם סדנאות פרקטיות, ואף להוסיף לחוק סעיפים אתיים מחייבים.

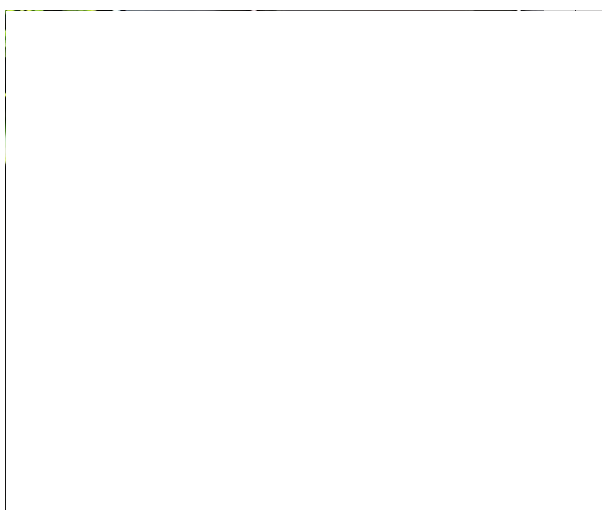
ואולם באחרונה שלחה מנהלת תחום מדיניות רגולציה באגף תכנון, מדיניות ואסטרטגיה במשרד המשפטים, גליה שגיא רוטשטיין מכתב ללשכה, שבה הודיעה על שורה של המלצות שמסתמנות בתהליך טיוב הרגולציה באגף רישום מקרקעין, שבראשן "ביטול מלא של האסדרה הממשלתית הקבועה בחוק המתווכים במקרקעין, ובכלל זה דרישת הרישוי, חובת המבחן ומנגנון הדין המשמעתי... בכל הנוגע להוראות הצרכניות שבחוק, אשר אינן נוגעות לסוגיית האסדרה, ההמלצה העיקרית היא להעביר את האחריות לרשות להגנת הצרכן וסחר הוגן במשרד הכלכלה, המתמחה בתחום הגנת הצרכן ועוסקת כבר היום בסוגיות בעולם התיווך. זאת כדי למצוא מענה הוליסטי, שלם ומקיף יותר על ידי גורם מומחה בתחום הגנת הצרכן".



חריג אחד לנושא הוא מתווכים שעוסקים בפעולות פיננסיות ושעליהם ימשיכו להיות מוטלות כל אותן חובות חוקיות הנהוגות כיום על כלל המתווכים.

לצד המהפכה הזו, הודיעה המנהלת, כי בכוונת משרדה להמליץ על מספר תיקונים נקודתיים בהוראות. "בין היתר דרישה להסכמה בכתב של שני הצדדים לייצוג שני הצדדים לעיסקה על ידי אותו מתווך, איסור פרסום נכס על ידי מתווך ללא היתר מראש מבעלי הנכס, בדיקת זהותו של בעל הנכס טרם חתימה על הסכם תיווך, ומתן מענה לקושי של מתווכים בעסקאות נדל"ן עסקי".

"ההמלצות הללו לוקחות את הענף אחורה ולא קדימה", אומר לוי. "הרשות להגנת הצרכן הייתה כאן גם לפני 20 שנה, אבל מה היא עשתה למתווכים סוררים? כלום. אילו צעדים ננקטו נגדם? שום דבר. אנחנו קיוונו שבמשרד יבינו שהמצב היום הפוך להגיון: אנשים קודם מקבלים רישיון לתיווך, ורק לאחר מכן מתחילים לעבוד בזה, מבלי שהם יודעים דבר וחצי דבר על הענף ועל עבודת התיווך. המלצנו למשרד לקיים 2-3 סדנאות פרקטיות למועמדים לרישוי, שיהיו השלמה למבחנים, וגם הוספה של כללים אתיים, כי בדיוק מעניינים אתיים נובע המקור לבעיות שיש לנו עם תדמית המתווכים. לצערי הרב הם החליטו לקחת את הענף הזה לכיוון הפוך ולאפשר לכל אחד לעסוק בזה. הבעיה שכבר היינו בסרט הזה, וראינו לאן הוא מביא".



בסוכנות התיווך רי/מקס ישראל הודיעו בתגובה, כי הם תומכים ביוזמת משרד המשפטים, לבטל את מבחן רישיון התיווך ולהעביר את הפיקוח על המקצוע לרשות להגנת הצרכן. "מבחן הרישיון לתיווך היה מבחן לא רלוונטי שעסק בנושאים משפטיים, שגם כך אסור לעוסקים במקצוע התיווך לעסוק בהם. המבחן לא הפך אף מתווך, לטוב או מקצועי יותר מבחינת השירות ללקוח, האתיקה או המקצועיות בתיווך. הדבר היחיד שהמבחן נתן למתווך זה רישיון תיווך, אסמכתא לעסוק במקצוע, שלעיתים נוצלה לרעה על ידי מתווכים לא מקצועיים שהלקוח נתן בהם את אמונם אך ורק בגלל אותה תעודה שלא



לא הפעיל אכיפה נגד אותם מתווכים לא מקצועיים שניצלו את הרישיון שלהם לרעה וכאן יתרחש בקרוב המהפך - הפיקוח על מקצוע התיווך יעבור לרשות להגנת הצרכן שתפקח לראשונה על כך שהמתווך ייתן ללקוח יחס הוגן ומקצועי. מודל זה, בו אין רישיונות לעסוק בתיווך, אך יש פיקוח אפקטיבי על התנהלות המתווך, קיים במדינות מערביות נאורות רבות ובהן גרמניה, איטליה ואנגליה. גורם משותף נוסף למדינות האלו הוא האחוזה הגבוהה של שימוש בשירותי תיווך בעסקאות נדל"ן - זאת בניגוד למצב בישראל. במצב הקיים היום בישראל רק 25% אחוז בלבד מעסקאות הנדל"ן בישראל, מבוצעות על ידי מתווך. היוזמה החדשה של משרד המשפטים, לרפורמה בענף, תגביר את האמון במקצוע התיווך, שיהפוך לרציני, הוגן ומקצועי יותר. הדבר הוא גם לטובת הענף וכי הוא יביא עמו לעלייה גדולה בכמות העסקאות שמבוצעות בליווי שירותי של המתווך וכולנו רק נצא נשכרים מכך", נכתב בתגובת הרשת.

"מדובר בטעות איומה", מתריע רונן שטרית, בעלי רשת התיווך אנגלו סכסון. "עד שחוקק, לפני כ- 23 שנים, השוק היה פרוץ, היו המון תביעות ותחושה של "ג'ונגל", ללא כל הסדרה. חוק המתווכים אמור היה להסדיר את התחום ואכן לאחר שנחקק, מספר התביעות ירד משמעותית ואולם בעינינו זה עדיין לא מספיק ויש צורך בהחמרה נוספת. הזוי שבמקום שייקחו את החוק הזה לכיוון של רגולציה מחמירה יותר, רוצים עכשיו לבטל אותו. אם שמאים, עורכי דין, ורואי חשבון צריכים לעבור בחינות ותקופת סטאז', לא ברור לי במה שונים המתווכים? הדבר הזה יוביל לזילות המקצוע. בארה"ב למשל, ברוקר נחשב למקצוע מכובד, שחלה עליו רגולציה מחמירה ואני לא רואה סיבה שזה יהיה שונה פה. כרשת, אנחנו באנגלו סכסון משקיעים משאבים רבים בחינוך, בהדרכה, ובסינון מוקדם של המועמדים לעבוד ברשת. אנחנו פועלים שנים, ביחד עם רשתות מתחרות על מנת להביא להקשחת תנאי הסף לענף, לרבות העלאת הקושי של מבחני ההסמכה על מנת להבטיח מקצועיות בענף ורמה גבוהה של אנשים. מי שיפסיד בענק מביטול החוק הם הלקוחות, מוכרי ורוכשי הדירות".

## כתבות נוספות עבורך

איפה אפשר לקנות דירת 3 חדרים ב-485 אלף שקל?

נדל"ן ותשתיות

סרט רע: מטה תנובה יוצא מסינמה סיטי גלילות; "המבנה מוזנח"

...

