

ירושלים, ד' באלול, התש"ס
4 בספטמבר, 2000
חוזר מס' ח-06 - 2009

לכבוד
התאגידים הבנקאיים

הנדון: נהלים למתן הלוואות לדיור
(ניהול בנקאי תקין, הוראה מס' 451)

מבוא

1. לאור הניסיון שנצבר, ולאחר התייעצות בוועדה המייעצת בעניינים הנוגעים לעסקי בנקאות, תיקנתי את ההוראה בדבר נהלים למתן הלוואות לדיור, כמפורט להלן.

התיקונים להוראה

2. (א) בסעיף 2 (תחולה), במקום סעיף קטן (א), יבוא: "הנהלים דלהלן יחולו על הלוואות לדיור".
(ב) בסעיף 3 (הגדרות), במקום הגדרת "רכישת דירה", יבוא:
"הלוואה לדיור" - הלוואה המקיימת אחד מאלה, ובלבד שלא ניתנה למטרת עסק:
(1) ההלוואה מיועדת לרכישת או לחכירת דירת מגורים, בנייתה, הרחבתה, או שיפוץ;
(2) ההלוואה מיועדת לרכישת מגרש לבניית דירת מגורים או לרכישת זכות בדירת מגורים תמורת דמי מפתח;
(3) ההלוואה ניתנה במשכון דירת מגורים."

דברי הסבר

- התוספת העיקרית להגדרה היא הוספת הלוואה שניתנה במשכון דירת מגורים וזאת בהתאמה לסעיף 13 לפקודת הבנקאות, 1941, היות ומדובר בנכס בסיסי ללווה ובהלוואה שאינה למטרת עסק. כמו כן, במקום המילים "שלא למטרת עסק" נכתבו המילים: "ובלבד שלא ניתנה למטרת עסק", וזאת על מנת לכלול בהוראה גם מקרים בהם מטרת העסק אינה ידועה לתאגיד הבנקאי.
- לאור שאלות שנשאלנו, הננו להבהיר כי במקרים בהם לא ידוע לתאגיד הבנקאי אם ההלוואה מיועדת לשיפוץ דירת מגורים, והלוואה זו אינה נכללת בהגדרת הלוואה לדיור מסיבה אחרת, לא יוכלל ההלוואה בהגדרת 'הלוואה לדיור'.

3. אחרי סעיף 4.ב. יבוא :

”שמירת שיעור הריבית (9/00)”

- ג4. (א) ככלל, תאגיד בנקאי שהתיר ללווה להתחיל בהליכים לקבלת הלוואה יקבע תקופה סבירה לסיום ההליכים בה יוכל הלווה לקבל את הלוואה באותו שיעור ריבית ויודיע עליה ללקוח. תקופה כאמור, לא תפחת מ- 10 ימים ;
- (ב) בהודעה יצוין כי בחלוף התקופה כאמור, עשוי שיעור הריבית להשתנות ;
- (ג) הודעה כאמור תימסר בכתב ללקוח, לא יאוחר ממועד תחילת ההליכים (כגון : במועד מתן האישור העקרוני להלוואה).”

דברי הסבר

- מתלונות שהגיעו אלינו, מתברר כי במספר מקרים החל לווה בהליכים לקבלת הלוואה בתאגיד בנקאי בהסתמך על שיעור ריבית שנמסר לו על ידי אותו תאגיד בנקאי, אך בסוף התהליך הסתבר לו כי שיעור הריבית שנקבע להלוואה גבוה יותר.
- התיקון מחייב את התאגיד הבנקאי לקבוע תקופה סבירה שלא תפחת מ- 10 ימים, שתאפשר ללווה לסיים את הליכי קבלת הלוואה, במהלכה יישאר שיעור הריבית קבוע.

4. אחרי סעיף 7 יבוא :

”הסבת ערבות (9/00)”

- א7. תאגיד בנקאי לא יסרב לבקשת רוכש דירת מגורים, להסב ערבות על פי חוק המכר (דירות), לטובת תאגיד בנקאי אחר שהעמיד הלוואה לאותו רוכש”.

דברי הסבר

- התיקון נועד למנוע לחץ על רוכש דירה לקבלת משכנתא רק בתאגיד בנקאי הקשור לקבלן או יזם בניה מוכר הדירה.

5. בסעיף 11 (ביטוח נכסים וביטוח חיים), האמור בסעיף קטן (ב) יסומן (1) ואחריו יבוא :

- ” (2) ביצע לווה ביטוח נכס כאמור, או ביטוח חיים הפוקע בתום שנת ביטוח, שלא באמצעות התאגיד הבנקאי, יודיע לו התאגיד הבנקאי לקראת תום שנת הביטוח על פקיעת הביטוח. לקוח שלא המציא פוליסה עד למועד פקיעת הביטוח, רשאי התאגיד הבנקאי לבטחו.”

דברי הסבר

- טיוטת תיקון ההוראה בדבר ”נהלים בנושא עמלות” (הוראה מספר 415) תובא בקרוב לדיון בוועדה המייעצת בעניינים הנוגעים לעסקי בנקאות, באופן שבגין הודעה זו לא תיגבה עמלה. לווה שלא המציא פוליסה חלופית עד למועד פקיעת הביטוח, רשאי התאגיד הבנקאי לבטחו ולחייבו בעמלת מעקב ופרמיה. אם ימציא הלווה פוליסה מאוחר יותר ממועד פקיעת הביטוח, יחייב התאגיד הבנקאי את הלווה בעמלת המעקב ובפרמיה יחסית על הימים שחלפו ממועד חידוש הביטוח ועד למועד בו המציא הלווה את הפוליסה.
- ההוראה מאפשרת ללווה לבצע ביטוחים שלא באמצעות התאגיד הבנקאי. מסתבר כי תאגידי בנקאיים גובים עמלות נוספות במקרים אלה. התיקון נועד למנוע את הקטנת הכדאיות הכלכלית

בביצוע ביטוחים כאמור שלא באמצעות התאגיד הבנקאי, על ידי גביית עמלות שונות כגון עמלת מעקב, גם במקרים בהם הלווה לא היה מודע לפקיעת הביטוח.

6. בסעיף 11(ג), במקום המילים "15,000 ש"ח (שווה ערך לכ- \$5,000)" יבוא: "30,000 ש"ח"

דברי הסבר

הגדלת הסכום הפטור מחובת ביטוח.

7. בסעיף 11(ד), במקום המילים "דירות חדשות יבוטחו לא מוקדם יותר מ-3 חודשים לפני המועד בו התחייב המוכר, בחוזה המכירה, למסור את הדירה לקונה" יבוא:

"תאגיד בנקאי לא יחייב לווה בביטוח דירת מגורים שרכש מקבלן, במועד מוקדם מהמועד בו התחייב המוכר, בחוזה המכירה, למסור את הדירה לקונה, אלא אם הדירה נמסרה לקונה קודם למועד האמור."

דברי הסבר

אין טעם בחיובו של הלווה בביטוח דירה שרכש מקבלן, במשך 3 חודשים לפני מועד המסירה, שהרי הדירה עדיין אינה בחזקתו של הלווה. כמו כן במקרה של רכישה מקבלן יש להניח כי הקבלן מבטח את הדירה. בהקשר זה נציין כי בלאו הכי הרוכש זכאי לקבל מהקבלן ערבות על פי חוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973 ובדרך כלל מחייב הבנק את הקבלן המקבל ממנו אשראי לבטח את המבנה אותו הוא בונה.

8. בסעיף 12 (מועד זיכוי לווה בגין תשלום תקופתי):

(א) במקום סעיף קטן (א) יבוא:

"במקרה של תשלום בשקלים, תאגיד בנקאי יזכה את חשבון הלווה לפי "ערך" היום בו בוצע תשלום תקופתי בפועל, והכל בכפוף לאמור בהוראות הבנקאות (שרות ללקוח) (דרכי חישוב ריבית), התשנ"א-1990."

(ב) סעיף קטן (ב) יבוטל.

דברי הסבר

הסעיף תוקן לאור מערך התשלומים הקיים.

9. האמור בסעיף 14 (זקיפת תשלומים), יסומן (א) ואחריו יבוא:

"(ב) האמור בסעיף קטן (א), אינו מתייחס למקרים של כספים בהם פועל התאגיד הבנקאי על פי הסכם מחייב עם משרד האוצר."

הלוואות צמודות למדד בריבית משתנה (9/00)

"16א. בהלוואות צמודות למדד בהן שיעור הריבית אינו קבוע לאורך כל חיי ההלוואה (הלוואות בריבית משתנה, לרבות הלוואות בהן ללווה זכות לקבע את שיעור הריבית במהלך חיי ההלוואה), יפעל התאגיד הבנקאי כדלהלן :

(א) הבסיס לקביעת שיעור הריבית בהלוואה, במועד שינוי, יהיה אובייקטיבי חיצוני (היינו, שלתאגיד לא תהיה השפעה ישירה בקביעתו, כגון: שיעור הריבית הממוצעת כהגדרתה בצו הבנקאות (עמלות פרעון מוקדם) התשמ"ב 1981-), על פי נוסחה קבועה מראש.

מידע מפורט על הבסיס האמור, יימסר ללווה טרם ביצוע ההלוואה ויופיע בהסכם ההלוואה.

(ב) (1) תאגיד בנקאי יודיע ללווה לפחות 7 ימים לפני מועד שינוי הריבית על המועד בו צפויה הריבית על ההלוואה להשתנות, ואם הדבר אפשרי גם על שיעור הריבית החדש.

(2) בנוסף על ההודעה שבפסקה (1) תאגיד בנקאי הגובה עמלת פרעון מוקדם בגין אי הודעה מראש על פרעון ההלוואה, יודיע ללווה על המועד בו צפויה הריבית להשתנות, לפחות 14 יום לפני המועד האחרון להודעה מראש, לפני כל מועד שינוי ריבית.

(ג) סמוך למועד תחילת ההליכים לקבלת הלוואה על ידי הלווה, יודיע התאגיד הבנקאי ללווה, את שיעור הריבית המתואמת השנתית הממוצעת לאורך כל חיי ההלוואה, בהתייחס לנתונים הידועים באותו מועד ובהתחשב בבסיס קביעת שיעור הריבית בהלוואה.

לעניין סעיף קטן זה :

"**ריבית מתואמת שנתית**" - כמשמעותה בתוספת א' של כללי הבנקאות (שירות לקוח) (גילוי נאות ומסירת מסמכים), התשנ"ב - 1992.

(ד) (1) האמור בסעיף זה יחול גם על הלוואה המבוצעת בחלקים ושיעור הריבית שונה במועד ביצוע כל חלק.

(2) על אף האמור בפסקה (1), יודיע התאגיד הבנקאי ללווה את שיעור הריבית המתואמת השנתית עבור כל חלק כאמור, וזאת במקום האמור בסעיף קטן (ג).

דברי הסבר

- לווים רבים בוחרים בהלוואה בריבית משתנה בבנק מסוים בהתבסס על שיעור ריבית הנמסר להם בעת קבלת ההלוואה, אשר בדרך כלל נמוך משמעותית מהריבית התעריפית. זאת לעומת קביעת שיעור ריבית גבוה יותר (קרוב יותר לשיעור הריבית התעריפית), במועד שינוי הריבית. התיקון נועד למנוע הטעיית הלקוח, וזאת על ידי קביעת שיעור הריבית על סמך בסיס אובייקטיבי חיצוני ועל ידי מתן מידע ללווה בדבר שיעור הריבית המתואמת השנתית הממוצעת, כדי לאפשר לו אפשרות השוואה בין בנקים.

- בהלוואה המבוצעת בחלקים ייתכנו שינויי ריבית במועד ביצוע כל חלק. תאגידים מסויימים פועלים באופן ששינוי ריבית מבוצע רק במקרה של עליית שיעור הריבית. סעיף קטן (ד), נועד

למנוע חוסר סימטרייה כאמור. על פי התיקון, במקרה של ירידת שיעור הריבית, תופחת הריבית על חלק ההלוואה שעדיין לא בוצע.
- האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ד), לא יחול על הלוואות שבוצעו לפני תחילת התיקונים על פי חוזר זה.

11. אחרי סעיף 19, יבוא :

”שעבוד נכס בדרגה שניה (9/00)

19א. תאגיד בנקאי לא יסרב סירוב בלתי סביר לבקשת לווה למתן הסכמתו לשיעבוד נכס בדרגה שניה לטובת גורם אחר.”

דברי הסבר

התיקון נועד למנוע ככל האפשר מצב של ”לקוח שבויו”, הנאלץ לקחת הלוואה נוספת רק באותו תאגיד בנקאי שממנו לקח הלוואה כנגדה משועבד נכס.

תחילה

12. תחילת התיקונים על-פי חוזר זה לא יאוחר מיום 1.11.00 .

עדכון הקובץ

13. מצורפים בזה דפי עדכון לקובץ ניהול בנקאי תקין. להלן הוראות העדכון :

להכניס עמוד

451-1-14 [9] (9/00)

499-8 [8] (9/00)

להוציא עמוד

451-1-12 [8] (2/00)

499-8 [7] (2/00)

בכבוד רב,

יצחק טל

המפקח על הבנקים

(DOC.7928)