



רשומות

קובץ התקנות

9 בספטמבר 2024

11452

ו' באלול התשפ"ד

עמוד

תקנות המתווכים במקרקעין (אתיקה וחובות מקצועיות), התשפ"ד-2024 3524
אכרזת התקנים (תקן רשמי) (החלפה) (מס' 6), התשפ"ד-2024 3529

תקנות המתוככים במקרקעין (אתיקה וחובות מקצועיות), התשפ"ד-2024

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 14 ו-19 לחוק המתוככים במקרקעין, התשנ"ו-1996¹ (להלן – החוק), בהתייעצות עם הרשם והוועדה המייעצת ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, אני מתקין תקנות אלה:

פרק א': פרשנות

הגדרות

1. בתקנות אלה –

"הסכם בלעדיות" – מסמך בלעדיות שנחתם לפי סעיף 9(ב) לחוק;

"טופס הזמנה בכתב" – הזמנה בכתב לביצוע פעולת תיווך במקרקעין כאמור בסעיף 9(א) לחוק;

"עסקה במקרקעין" – עסקה בזכות במקרקעין;

"עסקת תיווך" – התקשרות בין מתווך במקרקעין לאדם, לצורך תיווך במקרקעין;

"מתווך במקרקעין" – אדם שקיבל רישיון לפי סעיף 5 לחוק;

"מסמך הצעה להסכם" – מסמך המהווה הצעה כדין להתקשר בחוזה לעסקה במקרקעין;

"נכס" – זכות במקרקעין נשוא עסקת התיווך;

"פעולות שיווק" – כמשמעותן בסעיף 9(ב2) לחוק.

פרק ב': חובות המתווך כלפי הלקוחות

התנהגות מקצועית

2. נוסף על החובות המפורטות בסעיף 8 לחוק, מתווך במקרקעין יעניק שירות מקצועי, תוך הקפדה על יושר ועל חובת תום הלב, ותוך שמירה על כבוד המקצוע, ינהג בלקוחו בכבוד ויעניק לו שירות נאות בסטנדרט מקצועי מקובל.

איסור הפעלת השפעה בלתי הוגנת

3. בלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 8 לחוק, מתווך במקרקעין לא יפעיל השפעה בלתי הוגנת כמשמעותה בסעיף 3 לחוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981², על יחיד להתקשר עימו בעסקת תיווך.

איסור הטעיה

4. מתווך במקרקעין לא יעשה דבר, במעשה או במחדל, בכתב או בעל פה או בכל דרך אחרת, העלול להטעות אדם בכל עניין מהותי בנוגע לעסקת התיווך או לעסקת המקרקעין, ובכלל זה הצגת נכס ביוזעו שאינו מיועד למכירה או להשכרה.

חובת גילוי וחובת הצגת רישיון תיווך במקרקעין

5. (א) בפנייה ראשונה של מתווך במקרקעין לאדם בנוגע לנכס מסוים יציין המתווך את שמו ואת עובדת היותו מתווך.
(ב) מתווך במקרקעין יציג לפי דרישת אדם המעוניין להתקשר עימו בעסקת תיווך, רישיון תיווך במקרקעין בתוקף בהזדמנות הראשונה לאחר הדרישה.

חובת הסבר ותרגום ללקוח

6. (א) מתווך במקרקעין יסביר לאדם, לפני חתימתו של האדם על טופס הזמנה בכתב, בשפה פשוטה ומובנת, על אודות מהות עסקת התיווך, לרבות אודות הפרטים המופיעים בטופס הזמנה בכתב; כללה עסקת התיווך תנאים לעניין בלעדיות – יסביר המתווך גם על משמעויותיה של עסקת התיווך שניתנה בה בלעדיות כמפורט בסעיף 9 לחוק.

¹ ס"ח התשנ"ו, עמ' 70; התשע"ד, עמ' 654; התשפ"ג, עמ' 21; י"פ 11411, התשפ"ג, עמ' 6820.

² ס"ח התשמ"א, עמ' 248.

(ב) מתווך במקרקעין לא יחתים אדם על טופס הזמנה בכתב, אלא לאחר שהוסברו לו הפרטים שפורטו בתקנת משנה (א), בשפה המובנת לו.

7. (א) במשא ומתן לקראת כריתתה של עסקת תיווך בנוגע לנכס מסוים, יגלה מתווך במקרקעין אם העסקה במקרקעין היא מכירה על ידי רשות כמשמעותה בסעיף 34 לחוק המכר, התשכ"ח-1968.³

(ב) בלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 8 לחוק, יראו את המידע שבתוספת הראשונה כמידע בעניין מהותי הנוגע לנכס שעל מתווך למסור ללקוחו שאינו בעל הזכות במקרקעין בשפה פשוטה וברורה.

(ג) לא ימסור מתווך במקרקעין מידע על המצב התכנוני ועל אפשרויות תכנוניות לגבי נכס, אלא אם כן ציין את הפרסום הרשמי שעליו הוא הסתמך; בתקנת משנה זו – "אפשרויות תכנוניות" – תכניות מופקדות או בקשות להיתר שהוגשו לגבי הנכס והכרוזות לפי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016;⁴

"המצב התכנוני" – תוכניות מאושרות החלות על הנכס והיתרים שניתנו לגבי הנכס;

"תוכנית", "היתר" – כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.⁵

(ד) מתווך במקרקעין ימסור ללקוח המבקש לרכוש או לשכור נכס, שאלון שמילא בעל הזכות בנכס, הכולל את הנושאים המפורטים בתוספת השנייה; סירב בעל הזכות בנכס למסור את התייחסותו בנושאים האמורים, כולם או חלקם, יציין המתווך את הסירוב למסור את התייחסותו, כולה או חלקה, לשאלון, לאחר שעשה מאמץ סביר לקבלה; הרשם רשאי לפרסם באתר האינטרנט שלו את נוסח השאלון.

8. מתווך במקרקעין ימסור ללקוחו העתק מטופס הזמנה בכתב, מהסכם הבלעדיות ומכל מסמך אחר הנוגע לעסקת התיווך או לעסקת המקרקעין שנדרש לעורכו בכתב לפי כל דין, וישמור עותק ממסמכים אלה לתקופה של שבע שנים לפחות מיום חתימתם, בלי לפגוע בהוראות חוק אחר.

9. מתווך במקרקעין יגלה, בכתב, לאדם המבקש להתקשר עימו בעסקת תיווך, על כל תשלום או טובת הנאה, בכסף או בשווה כסף, שהוא מקבל או עשוי לקבל מגורם שאינו צד לעסקת המקרקעין, בקשר לעסקת המקרקעין או לעסקת התיווך, ויפעל בעניין זה כאמור בסעיף 10 לחוק.

10. (א) מתווך במקרקעין לא יעשה שימוש במידע שהובא לידיעתו על ידי הלקוח או מי מטעמו, ובכלל זה בפרטי התקשרות של הלקוח או של אדם אחר, במידע כהגדרתו בסעיף 7 לחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981, ובמידע על אודות נכס מסוים, שלא לצורך, שבעבורו נמסר לו המידע, אלא בהסכמתו המפורשת של הלקוח שמסר את המידע.

(ב) מתווך במקרקעין לא יעשה שימוש בפרטי התקשרות שקיבל מאדם המתעניין בעסקת מקרקעין, כדי להציע לאותו אדם עסקת מקרקעין אחרת, אלא אם כן התקיימו כל אלה:

³ ס"ח התשכ"ח, עמ' 98; התשל"א, עמ' 186.

⁴ ס"ח התשע"ו, עמ' 1234.

⁵ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

⁶ ס"ח התשמ"א, עמ' 128.

- (1) המתווך הודיע לאותו אדם כי פרטי ההתקשרות שמסר ישמשו לצורך הצעות לעסקאות מקרקעין דומות אחרות;
- (2) המתווך הודיע לאותו אדם במפורש על זכותו לסרב, נתן לו הזדמנות להודיע כי הוא מסרב לשימוש בפרטי ההתקשרות ואותו אדם לא עשה כן.
- (ג) אדם שלא סירב לשימוש בפרטי ההתקשרות שלו לאחר שניתנה לו הזדמנות לפי תקנת משנה (ב)2, יהיה רשאי בכל עת להודיע למתווך על סירובו לקבל הצעות לעסקאות מקרקעין אחרות, ויראו זאת כסירוב לעניין אותה תקנת משנה.
11. מתווך במקרקעין ינקוט את האמצעים המתאימים כדי להבטיח שמועסק על ידיו במשימות מינהליות יפעל כאמור בסעיף 11 לחוק.
12. לא יתנה מתווך במקרקעין מתן שירותי תיווך במקרקעין בקניית שירות אחר ממנו או מאדם אחר.
13. מתווך במקרקעין המעניק שירותים נוספים, אשר אינם תיווך במקרקעין, יבחין במפורש ובכתב בין סכום דמי התיווך שהלקוח עשוי להיות מחויב לשלם בעד עסקת התיווך ובין סכומים הנגבים בעד השירותים הנוספים, ויעדכן את הלקוח בכך.
14. מתווך במקרקעין יעביר ללקוחו בתוך זמן סביר, כל הצעה שקיבל מצד המבקש להתקשר בעסקת המקרקעין, ויפעל בעניינים אלה לפי הוראות הלקוח.
15. מתווך במקרקעין אשר התקשר עם לקוח בעסקת תיווך, לא ימנע מלקוח המבקש לקיים קשר ישיר עם צד אחר במשא ומתן לעסקת מקרקעין, קיום קשר כאמור, ולא יקשה עליו, אלא אם כן סירב הצד האחר לקיים עימו קשר ישיר.
16. מתווך במקרקעין לא יפעל בניגוד להוראות סעיף 25(ב)3 לחוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971.
17. מתווך במקרקעין אשר מעניק שירותי תיווך במקרקעין ליותר מחד בעסקת מקרקעין מסוימת, ינהג בדרך המפורטת להלן:
- (א) הוא יידע מראש ובכתב את כל לקוחותיו בעסקת המקרקעין המסוימת על כך שהוא מעניק את שירותיו ליותר מחד בעסקת המקרקעין;
- (ב) הוא יתעד בכתב את כל ההצעות שהועברו באמצעותו לצדדים שלהם הוא מעניק שירותי תיווך באשר לעסקה במקרקעין.
18. (א) מתווך במקרקעין לא יבצע פעולות שמטרתן תיווך במקרקעין, לרבות פעולות השיווק, בלא הסכמת בעל הזכות בנכס; ואם היה הנכס דירת מגורים או בבעלותו של יחיד – לא יבצע מתווך פעולות כאמור אלא אם כן ניתנה לו הסכמת בעל הזכות בנכס, בכתב או בכל דרך מתועדת אחרת.
- (ב) מתווך במקרקעין יחדול מביצוע פעולות שיווק אם ביקש ממנו בעל הזכות בנכס לעשות כן, למעט פעולות שיווק של נכס בתוך תקופת בלעדיות שהמתווך רשאי לבצע מכוח הסכם עם הלקוח; מתווך במקרקעין יחדול מביצוע פעולות שיווק מכוח הסכם בלעדיות בתום תקופת הבלעדיות, אלא אם כן קיבל הסכמה מבעל הזכות בנכס לפי סעיף קטן (א) להמשיך בביצוע הפעולות.

⁷ ס"ח התשל"א, עמ' 160.

19. (א) מתווך במקרקעין יציין בכל פרסום מטעמו שהוא פעולת שיווק את שמו, היותו מתווך במקרקעין ואת מספר רישונו.
- (ב) בלי לגרוע מהאמור בתקנת משנה (א), בכל פרסום של נכס שבו מצוינים פרטי התקשרות עם מתווך במקרקעין, יציין המתווך את עובדת היותו מתווך ואת הפרטים האמורים בתקנת משנה (א), ואולם בפרסום כאמור בעיתון די אם יציין המתווך את עובדת היותו מתווך במקרקעין.
- (ג) מתווך במקרקעין יסיר פרסום מטעמו או יעדכן בהקדם האפשרי אם נכס שפרסם כבר אינו מיועד למכירה או להשכרה.

פרק ג': חובות ואיסורים כלפי חברים למקצוע

20. מתווך במקרקעין ינהג בכבוד ובהגינות כלפי עמיתו למקצוע, זאת בלי לפגוע בחובת הנאמנות ללקוחותיו.
21. מתווך במקרקעין רשאי לשתף פעולה עם מתווכים במקרקעין אחרים בשירותי התיווך, שהוא מעניק ללקוח, ובלבד שאין בשיתוף הפעולה כדי לפגוע, בדרך זו או אחרת, בלקוחו.

פרק ד': חובות ואיסורים נוספים

22. מתווך במקרקעין ינהג בכבוד, בהגינות ובמקצועיות כלפי צד לעסקת מקרקעין שהוא אינו מעניק לו שירותי תיווך בעסקה.
23. (א) בלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 12 לחוק, מתווך במקרקעין לא יערוך או ימסור למי מהצדדים מסמך הצעה להסכם או זיכרון דברים לעסקה במקרקעין.
- (ב) מתווך במקרקעין שהוא עורך דין לא יבצע פעולות שיוחדו לעורך דין לפי סעיף 20 לחוק לשכת עורכי הדין, התשכ"א-1961* (בתקנות משנה זו – פעולות משפטיות) לגבי נכס שהוא פועל או פעל לגביו כמתווך, ולא יעסוק בתיווך במקרקעין לגבי נכס שהוא ביצע לגביו פעולות משפטיות כאמור, זולת אם חלפו 3 שנים בין ביצוע הפעולות האמורות לבין העיסוק בתיווך כאמור.
24. (א) מתווך במקרקעין שאינו שמאי מקרקעין לא יעסוק בשומת מקרקעין ולא יעשה פעולות שיוחדו לשמאי מקרקעין, לפי סעיף 13 לחוק שמאי מקרקעין, התשס"א-2001⁸; לעניין תקנה זו, "שומת מקרקעין" – כהגדרתה בחוק שמאי מקרקעין, התשס"א-2001.
- (ב) מתווך מקרקעין שהוא שמאי מקרקעין לא יערוך שומת מקרקעין לגבי נכס שהוא פועל או פעל לגביו כמתווך ולא יעסוק בתיווך במקרקעין לגבי נכס שהוא ערך לגביו שומה, זולת אם חלפו 3 שנים בין עריכת השומה לבין פעולות התיווך.
25. מתווך במקרקעין לא יגבה דמי תיווך מלקוח בעד עסקה במקרקעין שבה קיימת לו זכות במקרקעין.
26. (א) מתווך במקרקעין לא יגבה כספים, במישרין או בעקיפין, מאדם, בעד שירותי תיווך במקרקעין, אלא בהתאם לסעיף 14 לחוק, ובכלל זה לא יגבה בעד תיווך במקרקעין דמי קדימה או דמי רצינות לצורך קבלת שירותי התיווך, או תשלום בשל חידוש חוזה או מימוש אופציה בחוזה.

⁸ ס"ח התשכ"א, עמ' 178.

⁹ ס"ח התשס"א, עמ' 436.

(ב) מתווך במקרקעין לא יתנה מתן שירותי תיווך בתשלומים כאמור בתקנת משנה (א).

27. מתווך במקרקעין אשר סבור שיש צורך במתן שירות על ידי בעל מקצוע אחר, בנוגע למאפיין מהותי של עסקת המקרקעין או של הנכס, יעדכן את הלקוח בצורך זה, כדי שהלקוח יוכל להזמין בעל מקצוע אחר כנדרש, על פי שיקול דעתו.

28. תחילתן של תקנות אלה שישה חודשים מיום פרסומן.

המלצה על שירותים נוספים

תחילה

תוספת ראשונה

(תקנה 7(ב))

(1) מידע רשמי בנוגע לבעלי הזכויות בנכס ואופן זיהויו של הנכס באמצעות אחד מאלה כשהוא מעודכן: נסח רישום, ואם טרם נרשמו הזכויות – אישור בדבר הזכויות במקרקעין הרשומות ברשות מקרקעי ישראל, ובהעדר רישום ברשות מקרקעי ישראל – אישור נותן שירות כמשמעותו בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), התש"ס-1999¹⁰ (בתוספת זו – נותן שירות);

(2) שטח הנכס והמקור לקביעת השטח שהוא אחד מאלה: חשבון הארנונה, מרשם המקרקעין או הרישום המתנהל ברשות מקרקעי ישראל או בידי נותן שירות לפי העניין או דוח מדידה שערך מודד כהגדרתו בפקודת המדידות¹¹.

(3) מספר חדרים, קיומם של מרפסות, חניות ומחסנים, ומיקומם, הקומה שבה ממוקם הנכס וקיומה של מעלית;

(4) קיומו של מחזיק בנכס שאינו הבעלים, מועד יציאתו של המחזיק ומועד מסירת החזקה בנכס;

(5) בעסקה של מכר זכות במקרקעין בקרקע אשר אינה זמינה לבנייה, על המתווך במקרקעין לפעול בהתאם לתקנות הגנת הצרכן (חובת גילוי פרטים במכירת קרקע שאינה זמינה לבנייה), התשע"ז-2016¹², ולספק מידע על חוסר הזמינות ללקוח;

(6) היות הנכס דירה שאינה ראויה למגורים כהגדרתה בסעיף 25א לחוק השכירות והשאיילה, התשל"א-1971¹³;

(7) המחיר המבוקש בעד הנכס;

(8) בעסקה של שכירות במקרקעין – תשלומי החובה הנוספים, בקירוב, החלים על המחזיק באותו הנכס, ובכלל זה תשלומי ארנונה וכן תשלומים שחלים על בעל הזכות בנכס שיחולו על השוכר, כגון השתתפות בהוצאות הניהול והאחזקה של הרכוש המשותף.

תוספת שנייה

(תקנה 7(ד))

(1) רטיבויות בנכס;

(2) חריגות בנייה בנכס;

¹⁰ ק"ת התש"ס, עמ' 157.

¹¹ חוקי א"י, כרך ב', עמ' 1368.

¹² ק"ת התשע"ז, עמ' 46.

¹³ ס"ח התשל"א, עמ' 160; התשל"ז, עמ' 1028.

- (3) ליקויים מהותיים בתשתיות הנכס, לרבות מים, חשמל, ביוב וגז;
 - (4) מידע רשמי ממחלקת ההנדסה ברשות המקומית בנוגע לסטטוס "בניין מסוכן";
 - (5) תביעות הנוגעות לנכס או לזכויות בו, ובכלל זה הליכים פליליים הנוגעים לבניית הנכס או לשימוש בו והליכים משפטיים;
 - (6) חוות דעת מקצועיות הנוגעות לנושאים מהותיים באשר לנכס, למעט חוות דעת שמאיות;
 - (7) צורך בהחזקה מיוחדת או בשימוש בדרך מיוחדת כדי למנוע פגיעה למשתמש בו או לאדם אחר או לנכס תוך שימוש רגיל או טיפול רגיל של הנכס;
 - (8) ליקויים אחרים בנכס;
 - (9) מטרדי רעש, ריח, קרינה, או מטרדים אחרים הפוגעים באיכות החיים בנכס.
- ל' באב התשפ"ד (3 בספטמבר 2024)
(חמ 6739-3)

דוד אמסלם
שר נוסף במשרד המשפטים

אכרזת התקנים (תקן רשמי) (החלפה) (מס' 6), התשפ"ד-2024

בתוקף סמכותי לפי סעיף 8 לחוק התקנים, התשי"ג-1953, בהסכמת שר הבריאות, ולאחר התייעצות עם נציגי היצרנים, היבואנים והצרכנים, אני מכריז לאמור:

1. במקום ת"י 682 חלק 1 – מיטות ומיטות מתקפלות לתינוקות לשימוש ביתי: דרישות בטיחות, מאוקטובר 2015² (להלן – ת"י 682 חלק 1 המוחלף), יבוא:
"ת"י 682 חלק 1 – מיטות תינוק ומיטות תינוק מתקפלות לשימוש ביתי: דרישות בטיחות, מאוגוסט 2024", אשר יהיה רשמי במלואו למעט סעיף 3.8 – מיטת תינוק.
2. במקום ת"י 682 חלק 2 – מיטות ומיטות מתקפלות לתינוקות לשימוש ביתי: שיטות בדיקה, מאוקטובר 2015³ (להלן – ת"י 682 חלק 2 המוחלף), יבוא:
"ת"י 682 חלק 2 – מיטות תינוק ומיטות תינוק מתקפלות לשימוש ביתי: שיטות בדיקה, מאוגוסט 2024".
3. התקנים יופקדו במקום המפורט בתיקון הודעה בדבר המקומות להפקדת תקנים רשמיים⁴.
4. תחילתה של אכרזה זו מיום פרסומה (להלן – יום התחילה), ואולם ת"י 682 חלק 1 תחילה המוחלף ות"י 682 חלק 2 המוחלף, ימשיכו לחול עד תום 12 חודשים מיום התחילה, לצד התקנים שלפי אכרזה זו.

ז' באב התשפ"ד (11 באוגוסט 2024)
(חמ 95-3-ת1)

ניר ברקת
שר הכלכלה והתעשייה

¹ ס"ח התשי"ג, עמ' 30; התשפ"ב, עמ' 352.
² י"פ 7153, התשע"ו, עמ' 1353.
³ י"פ 7153, התשע"ו, עמ' 1353.
⁴ י"פ 7566, התשע"ז, עמ' 8488.

