

חוק הלוואות לדיור, תשנ"ב-1992

רבדים בחקיקה

משפט פרטי וכלכלה – כספים – הלוואות לדיור

תוכן ענינים

2	Go	הגדרות	סעיף 1
3	Go	גובה הלוואה לדיור	סעיף 2
3	Go	תקופת החזר ההלוואה	סעיף 3
3	Go	ריבית	סעיף 4
3	Go	הצמדה	סעיף 5
3	Go	ועדה מיוחדת	סעיף 5א
3	Go	ועדת ערר	סעיף 5ב
3	Go	הלוואות בתנאים שונים	סעיף 6
4	Go	הלוואה נוספת הוראת שעה	סעיף 6א
4	Go	שכר טרחת עורך דין בשל אי תשלום הלוואה	סעיף 6ב1
4	Go	מענק מיוחד בשל רכישה או הרחבה של דירה בירושלים	סעיף 6ג**
4	Go	מענק מיוחד לזכאים בנגב	סעיף 6ד*
5	Go	בניה בטחונות חוק תשנ"ג 1992	סעיף 7
5	Go	שינוי התוספת	סעיף 7א
5	Go	פרשנות התוספת	סעיף 7ב
5	Go	ביצוע ותקנות	סעיף 8
5	Go	הוראות מעבר	סעיף 9
5	Go	תחילה ותחולה	סעיף 10
5	Go	תוספת	

חוק הלוואות לדיור, תשנ"ב-1992*

הגדרות

1. בחוק זה -

"דירה" - חדר או מערכת חדרים המשמשים או שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים;

"הכללים" - כללי משרד הבינוי והשיכון לענין הזכאות לסיוע בדיור, שייקבעו בתיאום עם משרד האוצר;

"זכאי" - מי שהוא מחוסר דיור והוא זכאי לסיוע בדיור לפי הכללים;

"הלוואה לדיור" - הלוואה הניתנת לזכאים מתקציב המדינה או בסיוע של המדינה למטרה של רכישת דירה או בנייתה או למטרה של רכישת זכויות בדירה, למעט הלוואה הנ ניתנת לזכאים בלבד ללא סיוע ישיר של המדינה;

"השר" - שר הבינוי והשיכון בהסכמת שר האוצר;

"הועדה" - ועדת הכספים של הכנסת;

(תיקון מס' 3)
תשנ"ח-1998

* פורסם ס"ח תשנ"ב מס' 1398 מיום 9.7.1992 עמ' 246.

החוק המקורי פורסם ס"ח תשנ"א מס' 1354 מיום 16.5.1991 עמ' 146 (ה"ח תשנ"א מס' 2033 עמ' 133) ותוקן בחוק תקציב תשנ"ב מס' 116 עמ' 6 ובס"ח תשנ"ב מס' 1392 מיום 26.3.1992 עמ' 165 (ה"ח תשנ"ב מס' 2105 עמ' 176). הנוסח המעודכן מ תפרסם על ידי שר המשפטים לפי סעיף 7 לחוק הלוואות לדיור (תיקון מס' 2), תשנ"ב-1992.

תוקן ס"ח תשנ"ג מס' 1404 מיום 23.12.1992 עמ' 4 (ה"ח תשנ"ג מס' 2146 עמ' 28) - תיקון מס' 1; תחילתו ביום 1.1.1992 ור' סעיף 2 לענין תחולה.

ק"ת תשנ"ג מס' 5513 מיום 1.4.1993 עמ' 719 - צו תשנ"ג-1993.

ס"ח תשנ"ז מס' 1635 מיום 5.8.1997 עמ' 218 (ה"ח תשנ"ז מס' 2621 עמ' 348) - תיקון מס' 2 (הוראת שעה); תוקפה מיום 1.7.1997 עד יום 1.4.1999.

ס"ח תשנ"ח מס' 1681 מיום 3.8.1998 עמ' 308 (ה"ח תשנ"ח מס' 2732 עמ' 442) - תיקון מס' 3; תחילתו ביום 3.8.1998 ור' סעיפים 7, 8 לענין תחולה והוראות מעבר. צו כאמור בסעיף 8 הוצא ק"ת תשנ"ח מס' 5915 מיום 3.8.1998 עמ' 1080.

ס"ח תש"ס מס' 1746 מיום 21.7.2000 עמ' 229 (ה"ח תש"ס מס' 2882 עמ' 413) - תיקון מס' 4.

ס"ח תשס"א מס' 1775 מיום 15.2.2001 עמ' 140 (ה"ח תשס"א מס' 2958 עמ' 369) - תיקון מס' 5.

ס"ח תשס"א מס' 1777 מיום 1.3.2001 עמ' 146 (ה"ח תשס"א מס' 2971 עמ' 419) - תיקון מס' 6.

ס"ח תשס"א מס' 1786 מיום 4.4.2001 עמ' 239 (ה"ח תשס"א מס' 2929 עמ' 56) - תיקון מס' 7 בעיף 20 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת 2001) (תיקון, ביטול והתליה של חקיקה שמקורה בהצעות חוק פרטיות) תשס"א-2001; תחילתו ביום 1.4.2001. תוקן ס"ח תשס"ב מס' 1831 מיום 17.2.2002 עמ' 167 - תיקון מס' 7 (תיקון) תשס"ב-2002 סעיף 32 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2002), תשס"ב-2002. ס"ח תשס"ד מס' 1920 מיום 18.1.2004 עמ' 141 (ה"ח הממשלה תשס"ד מס' 64 עמ' 52) - תיקון מס' 7 (תיקון מס' 2) בסעיף 97 לחוק המדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2004 (תיקוני חקיקה), תשס"ד-2004; תחילתו ביום 1.1.2004. ס"ח תשס"ח מס' 2125 מיום 1.1.2008 עמ' 121 (ה"ח הממשלה תשס"ח מס' 335 עמ' 16) - תיקון מס' 7 (תיקון מס' 3) בסעיף 18 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2008), תשס"ח-2008; תחילתו ביום 1.1.2008.

ס"ח תשס"ב מס' 1837 מיום 21.3.2002 עמ' 214 (ה"ח תשס"ב מס' 3092 עמ' 364) - תיקון מס' 8 בסעיף 1 לחוק הגנה על נוטלי הלוואות לדיור (תיקוני חקיקה), תשס"ב-2002; ר' סעיף 4 לענין תחילה ותחולה.

ס"ח תשס"ב מס' 1850 מיום 16.6.2002 עמ' 443 (ה"ח תשס"ב מס' 3115 עמ' 534) - תיקון מס' 9 (במקור מס' 8) בסעיף 32 לחוק תכנית החירום הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנות הכספים 2002 ו-2003), תשס"ב-2002; ר' סעיפים 33, 34, 39 לענין תחילה, תחולה והוראות מעבר.

ס"ח תשס"ג מס' 1892 מיום 1.6.2003 עמ' 394 (ה"ח הממשלה תשס"ג מס' 25 עמ' 262) - תיקון מס' 10 בסעיף 17 לחוק התכנית להבראת כלכלת ישראל (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנות הכספים 2003 ו-2004), תשס"ג-2003; תחילתו ביום 1.6.2003 ור' סעיף 18 לענין תחולה והוראות מעבר.

ס"ח תשס"ד מס' 1955 מיום 10.8.2004 עמ' 501 (ה"ח הממשלה תשס"ד מס' 47 עמ' 134) - תיקון מס' 11.

- "מדד" - מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ;
 "ועדה מיוחדת" - הועדה המיוחדת שהוקמה לפי סעיף 5א ;
 "ועדת ערר" - ועדת הערר שהוקמה לפי סעיף 5ב.
2. (א) גובה הלוואה לדיור יהיה בין 46,080 שקלים חדשים לבין 227,520 שקלים חדשים, בהתאם לתקנות שיקבע השר באישור הועדה.
 (ב) זכאי רשאי לבקש ולקבל הלוואה לדיור, גם בסכום נמוך מזה שנקבע בסעיף קטן (א).
 (ג) השר רשאי, מפעם לפעם, לעדכן את סכומי ההלוואות לדיור, בשיעורים שיקבע.
3. (א) התקופה להחזר הלוואה לדיור תהיה בין עשרים וחמש לשלושים שנים, בהתאם לתקנות שיקבע השר באישור הועדה.
 (ב) זכאי רשאי לקבל, לפי בקשתו, הלוואה לדיור לתקופה שהיא קצרה מן האמורה בסעיף קטן (א).
4. הלוואה לדיור תישא ריבית צמודה במלואה בשיעורים כמפורט בתוספת.
5. קרן הלוואה לדיור תהיה צמודה למדד, בשיעור עליית המדד מן המדד הידוע במועד מתן ההלוואה.
- 5א. (א) בסעיף זה ובסעיף 5ב, "לווה" - מי שקיבל הלוואה לפי חוק זה אשר להבטחת פירעונה נרשמו משכנתה, משכון או התחייבות לרשום משכנתה או מי שקיבל הלוואה המיועדת, לפי הכללים, לבעלי דירה, אם ההלוואה ניתנה מתקציב המדינה או בסיוע המדינה בלבד ולהבטחת פירעונה נרשמו משכנתה, משכון או התחייבות לרשום משכנתה.
- (ב) מוקמת בזה ועדה מיוחדת שמטרתה להקל בפירעון תשלומי החזרי הלוואה שניתנה ללווה בשל מצבו הכלכלי.
- (ג) הרכב הועדה המיוחדת יהיה:
- (1) עובד משרד האוצר שימנה שר האוצר והוא יהיה היושב ראש ;
 (2) עובד משרד הבינוי והשיכון שימנה שר הבינוי והשיכון ;
 (3) נציג הבנק שדרכו ניתנה ההלוואה.
- (ד) לווה רשאי לפנות לועדה המיוחדת בבקשה להקל בפירעון תשלומי החזרי הלוואה שנטל, וזאת בהתבסס על מצבו הכלכלי (להלן - בקשה לסיוע).
- (ה) בנק יודיע ללווה על האפשרות להגיש בקשה לסיוע לפי הוראות סעיף קטן (ד).
- (ו) הועדה המיוחדת תכריע בבקשה לסיוע בתוך 60 ימים ממועד הגשת הבקשה לבנק שדרכו ניתנה ההלוואה ; בהחלטתה תציין את האפשרות להגיש ערר על החלטתה לפי הוראות סעיף 5ב.
- 5ב. (א) מוקמת בזה ועדת ערר, וזה הרכבה:
- (1) עובד של משרד האוצר שימנה שר האוצר והוא יהיה היושב ראש ;
 (2) עובד של משרד הבינוי והשיכון שימנה שר הבינוי והשיכון ;
 (3) נציג הבנק שדרכו ניתנה ההלוואה.
- (ב) לווה שבקשתו, כולה או חלקה, נדחתה על ידי הועדה המיוחדת רשאי להגיש ערר על החלטת הועדה בתוך 15 ימים ממועד החלטתה לבנק שדרכו ניתנה ההלוואה.
- (ג) ועדת הערר תדון ותחליט בערר בתוך 30 ימים ממועד קבלת הערר.
6. אין בהוראות חוק זה כדי למנוע -
- (1) מתן חלק מהלוואה לדיור כהלוואה עומדת ; לענין זה, "הלוואה עומדת" - חלק מההלוואה לדיור, אשר יהפוך למענק או יועמד לפרעון, לפי הענין, בהתקיים התנאים הקבועים בכללים ;

(תיקון מס' 8)
 תשס"ב-2002
 (תיקון מס' 8)
 תשס"ב-2002
 גובה הלוואה לדיור
 (תיקון מס' 3)
 תשנ"ח-1998
 (תיקון מס' 9)
 תשס"ב-2002

תקופת החזר
 ההלוואה

ריבית
 (תיקון מס' 3)
 תשנ"ח-1998
 הצמדה
 (תיקון מס' 3)
 תשנ"ח-1998

ועדה מיוחדת
 (תיקון מס' 8)
 תשס"ב-2002
 (תיקון מס' 11)
 תשס"ד-2004

(תיקון מס' 11)
 תשס"ד-2004

(תיקון מס' 11)
 תשס"ד-2004

ועדת ערר
 (תיקון מס' 8)
 תשס"ב-2002

הלוואות בתנאים
 שונים

(2) מתן הלוואה לדיור נוספת בתנאי החזר שונים, אם היא מעבר לסכום שנקבע בתקנות לפי סעיף 2(א).

6א. (פקע).

(תיקון מס' 2)
תשנ"ז-1997

6ב. (א) שכר טרחה של עורך דין הנתבע ממי שקיבל הלוואה לדיור (בסעיף זה - לווה) בשל אי עמידה בתנאי ההלוואה, לא יעלה על השיעורים כמפורט להלן -

שכר טרחת עורך דין בשל אי תשלום הלוואה (תיקון מס' 4)
תש"ס-2000
(תיקון מס' 8)
תשס"ב-2002

(1) כשסכום הפיגור הוא עד 20,000 שקלים חדשים - 10% מסכום הפיגור;

(2) כשסכום הפיגור עולה על 20,000 שקלים חדשים - 8% מסכום הפיגור;

לענין זה, "סכום הפיגור" - הסכום שהצטבר כתוצאה מאי החזר במועד של התשלומים החודשיים שנקבעו בהסכם ההלוואה, למעט יתרת ההלוואה.

(ב) הסכומים המפורטים בסעיף קטן (א) יעודכנו ב-1 בינואר של כל שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, היום 15 בדצמבר שקדם לו; הסכומים המעודכנים כאמור יעוגלו לשקל החדש הקרוב.

(ג) לווה, אשר הועדה המיוחדת קבעה כי הוא זכאי לסיוע בהחזר תשלום הלוואה לדיור, זכאי לסיוע מהמדינה, גם בהחזר תשלום שכר טרחת עורך דין, לרבות מתן הלוואה לתשלום שכר הטרחה ופריסת תשלום שכר הטרחה לפי כללים שקבע השר.

(תיקון מס' 8)
תשס"ב-2002

6ג¹. (א) זכאי, לרבות מי שהוכרה זכאותו בתכנית בעלי דירה בשל מצוקת דיור, שרכש דירה בירושלים או שהרחיב את דירתו בירושלים, יקבל מענק כמפורט להלן:

מענק מיוחד בשל רכישה או הרחבה של דירה בירושלים (תיקון מס' 5)
תשס"א-2001
(תיקון מס' 7)
תשס"א-2001
(תיקון מס' 9)
תשס"ב-2002

(1) לגבי דירה על מקרקעי ישראל כה גדרתם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל (להלן - מקרקעי ישראל) - סכום של 76,800 שקלים חדשים;

(2) לגבי דירה על מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל - סכום של 57,600 שקלים חדשים.

(ב) האמור בסעיף קטן (א) יחול הן לגבי רכישה או הרחבה של דירה, שלא החלו בבנייתה והן לגבי דירה בנויה.

(ג) סכומי המענקים לפי סעיף קטן (א), יותאמו ב-1 בינואר של כל שנה לעליית שיעור המדד ליום ה-15 בדצמבר שקדם לו; הסכומים המותאמים כאמור, יעוגלו לשקל החדש הקרוב.

(ד) שר הבינוי והשיכון יפרסם הודעה על סכומי המענקים, כפי שעודכנו לפי סעיף זה.

(ה) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מכל הטבה הניתנת על פי כל דין.

6ד². (א) בסעיף זה -

מענק מיוחד לזכאים בנגב (תיקון מס' 6)
תשס"א-2001
(תיקון מס' 7)
תשס"א-2001

"אזור באר שבע והנגב" - כמשמעותו בסעיף 11ב לפקודת מס הכנסה (בסעיף זה - ההגדרה);

"דירה" - דירת מגורים ששטחה נטו אינו עולה על 110 מ"ר על פי כללי משרד הבינוי והשיכון.

(ב) זכאי יקבל הלוואה כמפורט להלן, למטרה של רכישת דירה או בניית דירה באזור באר שבע והנגב -

(תיקון מס' 7)
תשס"א-2001
(תיקון מס' 9)
תשס"ב-2002
(תיקון מס' 10)
תשס"ג-2003

(1) ביישובים המפורטים בפסקה (1) להגדרה - הלוואה בסכום של 48,000 שקלים חדשים;

(2) ביישובים המפורטים בפסקה (2) להגדרה - הלוואה בסכום של 54,000 שקלים חדשים;

¹ על פי תיקון מס' 7, כפי שתוקן בחוק המדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2004 (תיקוני חקיקה), תשס"ד-2004, על תיקוני, הסעיף לא יחול מיום 15.2.2001 עד יום 31.12.2012. כן אדם לא יהיה זכאי להטבות על פי הסעיף מיום 15.2.2001 עד יום 1.4.2001.

² הוראות הסעיף טרם תיקון מס' 10 יחולו על זכאי שחתם על חוזה לרכישת דירה לפני תחילתו של התיקון, ובלבד שהגיש בקשה לקבלת הלוואה תוך 30 ימים מיום תחילת התיקון וכן על זכאי שהגיש בקשה להלוואה למטרה של בניית דירה לפני תחילת התיקון.

- (3) ביישובים המפורטים בפסקה (3) להגדרה - הלוואה בסכום של 60,000 שקלים חדשים;
- (4) ביישובים המפורטים בפסקה (4) להגדרה - הלוואה בסכום של 66,000 שקלים חדשים;
- (5) ביישובים המפורטים בפסקה (5) להגדרה - הלוואה בסכום של 72,000 שקלים חדשים;
- (6) ביישובים המפורטים בפסקה (6) להגדרה - הלוואה בסכום של 84,000 שקלים חדשים.
- (ג) הלוואה שניתנה לזכאי לפי הוראות סעיף קטן (ב), תועמד לפירעון בהתקיים התנאים הקבועים בכללים. (תיקון מס' 10 תשס"ג-2003)
- (ד) הוראות סעיף קטן (ב), יחולו גם לגבי רכישה של דירה שלא החלו בבנייתה.
- (ה) הוראות סעיף 6ב(ג) יחולו לענין הלוואות לפי סעיף זה, בשינויים המחויבים. (תיקון מס' 10 תשס"ג-2003)
7. ביישובי קו העימות, שבהם נדרשת בניה בטחונות מיוחדת לדיור, לסוגיה, הכל לפי קביעת ראש הג"א, תינתן לזכאי, הרוכש דירה חדשה מקבלן או מחברת בניה, או הבונה בניה עצמית, הלוואה נוספת בסכום שייקבע בכללים לכל סוג של בניה בטחונות כאמור, אשר תהפוך למענק כפי שייקבע בכללים. (תיקון מס' 1 תשנ"ג-1992)
- 7א. השר, באישור הועדה, רשאי לשנות את התוספת.
- 7ב. למונחים שבתוספת תהיה המשמעות הקבועה להם בכללים. (תיקון מס' 3 תשנ"ח-1998)
8. השר ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות לביצועו. (תיקון מס' 3 תשנ"ח-1998)
9. הוראות חוק זה יחולו על מי שקיבל, לפני תחילתו של חוק זה, הלוואה לדיור לבניה, אך טרם מימש את מלוא ההלוואה לדיור, ובלבד שהוראות חוק זה יחולו רק על אותו חלק מההלוואה לדיור כאמור אשר טרם מומש. הוראות מעבר
10. (א) תחילתו של חוק זה ביום כ"ה בטבת תשנ"ב (1 בינואר 1992).
- (ב) חוק זה יחול על הלוואות לדיור שניתנו לזכאים לפי חוזה לקבלת הלוואה לדיור שנחתם לאחר תחילתו כאמור בסעיף קטן (א). תחילה ותחולה

תוספת

(סעיף 4)

(תיקון מס' 3 תשנ"ח-1998)

שיעור הריבית לשנה	סך הנקודות
הריבית הממוצעת של הבנקים למשכנתאות, כפי שמפרסם בנק ישראל, אך לא יותר מהריבית הנהוגה בבנק שנתן את ההלוואה	(1) עד 599
עד 5.5%	(2) מ- 600 עד 999
עד 4%	(3) מ- 1000

דן מרידור
שר המשפטים