

# באו להגן, יצאו פוגעים

אומנם בישראל אין עדיין שוק משני למשכנתאות, אך מוטב שהעיקוב בהקמתו ינבע מכוחות השוק, ולא מכללים או מדרישות מיותרות - כמו אלה שנקבעו בחוק ההסדרים ל-2003

עו"ד מנחם מדר

שה לבסיס נתוני הלווים שלו. מאחר שבמסגרת איגוד של משכנתאות צריך להיות גוף מנהל (ברוך כלל הבנק שיצר את ההלוואה) וגוף נוסף שימלא את מקומו של הגוף המנהל (במקרה שזו אינו ממלא או אינו מסוגל למלא את תפקידו כראוי), הדרישה שבהצעת החוק עלולה לטרפד עסקאות. דוגמה נוספת: הכללים החדשים דורשים ממוכר המשכנתא להודיע על העברת הבטוחה ללווים ולבעלי המקרקעין (כשל עיכובים נהליכי הרישום, הלווה ובעל המקרקעין עלולים להיות אנשים שונים), ואף אי-גם מאפשרים ויתור על ההודעה מצד הלווה.

ברדישה להודעה יש משום רמז לכך שהמשלה, שיזמה את החוק, סבורה שחוק המחאת חיובים וחוק המקרקעין - אשר מסדירים את המחאת הזכויות והעברת הבטוחות, ואינם כוללים דרישה כזו - אינם בגדר הסדר ממצה. אם זו הגישה, הרי שיש לבחון מחדש את החקיקה הקיימת, ולא לשנותה באופן עקיף וחלקי באמצעות חוק המתקבל בצמוד לתקציב.

דרישה זו אף מסיפה עלות מיותרת לעסקת איגוד מגובה במשכנתא. גם אם ניתן לספוג עלות זו, ההודעה אינה מקנה בהכרח יתרון ללווים ולבעלים, מאחר שאינה מקנה להם זכות למנוע את מכירת ההלוואה או את העברת הבטוחה. יתרה מזאת, למרבית הלווים ובעלי המקרקעין אין זה משנה מיהו הנושה, במידה שכל הגורמים הרלבנטיים האחרים זהים.

אם הממשלה רוצה לעודד יצירת שוק משני למשכנתאות, ביכולתה לעשות דברים רבים. היא יכולה למכור הלוואות מסובסדות. היא יכולה לוותר על זכותה למנוע מכר של הלווה או שמכילה סכסוך ממשלתי. היא יכולה להסכים לכך, שהבטוחה שניתנה לזכותה תהיה כפופה לזו של קונה משכנתא מעורבת.

הממשלה יכולה גם לוותר על הדרישה למעמד שווה ביחס לבטוחה חדשה, במקרה בו נלקחת משכנתא לצורך רכישה נכס חדש, בנוסף להלוואת הזכאות שנגררת לנכס זה. והיא יכולה להקל על העברת רישום הערת האוהרה לזכותו של קונה ההלוואה. גם אם אחז מאלה, ורובם לא, עלול לפגוע בלווים, יש להתמודד עם הקושי ולחפש פתרונות הולמים. חוק ההסדרים מצמצם את הסיכויים ליצירת שוק משני למשכנתאות. בכדי לקדם שוק כזה, יש לתקן את הכללים החדשים שהתקבלו בחוק, ולהושיט יתור סיוע. במהלך כזה יהיה משום הצורך והתבונה, שכן מרוכר בשוק המביא להגברת יעילות ולחלוקת סיכונים נאותה, אשר פועלים לטובה הלווה. אומנם שוק משני למשכנתאות טרם נוצר, אך מוטב שהעיקוב שבהקמתו ינבע מכוחות השוק, ולא מכללים או מדרישות מיותרות.

הכותב הוא שותף במשרד עורכי הדין בספי ושות', ומתמחה במימון ובעסקאות בינלאומיות

חוק ההסדרים במשק המרינה לשנת התקציב הנוכחית קובע, ללא צורך, כללים שיכבדו על התפתחותו של שוק משני למשכנתאות בישראל. ייאמר מיד: כללים אלו מסירים מקצת מהמכשולים העומדים בפני התפתחות השוק, ועל כך יש לשבח. ואולם, ההשפעה המכרעת של הכללים תהיה מועור הסיכויים לקיומו של שוק משני למשכנתאות בישראל, אל, וכל זאת בשמה הלא מוכן של ההגנה על הלווים.

בדרך כלל, גובה בנק למשכנתאות מלווה את הקרן והריבית של ההלוואה בתשלומים הנפרדים למשך כל תקופת ההלוואה. במהלך פריק ומן זה, נוטל הבנק מספר סיכונים. אחד המשמעותיים שבהם, הוא סיכון הנוזלות. מאחר שבנקים למשכנתאות בדרך כלל מממנים הלוואות מובטחות במשכנתא בריבית משתנה לטווח ארוך, באמצעות פקדונות בריבית משתנה לטווח קצר, הבנק משתמש בפקדונות חרשים בכדי לפרוע פקדונות שנפרו. משמע, הבנק עומד בפני הסיכון שלפיו מקורות המימון באמצעות פקדונות - ייבשו. נכון להיום, מרוכר בסיכון גדול במיוחד, נוכח מצב האשראי של חלק מהבנקים והמצב במשק כולו.

בשל סיכון הנוזלות, ובשל מספר גורמים נוספים, טוב יעשה בנק אם ימכור את הלווה או המבטוחות במשכנתא. רוכשים פוטנציאליים של הלוואות אלו, תמורת מחיר הולם כמובן, הם משקיעים הזקוקים לתזרימי הכנסות ארוכי טווח שיתאימו להתחייבויותיהם. כך, קופות גמל, קרנות פנסיה וחברות בריאות יהיו רוכשות הולמות של הלוואות מובטחות במשכנתא. רכישות ומכירות של הלוואות מובטחות במשכנתא, לאחר התהוותן בירי בנק, נעשות באמצעות איגוד מגובה במשכנתאות, ויוצרות שוק משני למשכנתאות. שוק זה מביא לייצור, אשר בדרך כלל מקטין את שיעורי הריבית שנושאות הלוואות אלה. חוק ההסדרים במשק קובע כללים ביחס לעסקאות בשוק משני למשכנתאות, למרות שעסקאות כאלו עדיין לא מתקיימות כאן. הטענה היא, שחלק מהכללים יעודדו מכירת הלוואות מובטחות במשכנתא, ואילו חלקם יגנו על הלווים. באשר לעידוד - זוהי יזמה מבורכת. באשר להגנה - לווים אינם זקוקים לה.

כך, לדוגמה, חוק ההסדרים החדש דורש שההלוואות הנמכרות על ידי תאגיד בנקאי יגוהלו, ייגבו וימומשו באמצעות תאגיד בנקאי בלבד. נכון יותר היה לקבוע שרק מי שורשה לכך יוכל לגבות הלוואות מובטחות במשכנתא או לחזק את כללי הגנת הצרכן - ולא לקבוע מגבלה שתחול במכירת נכסים מסוימים.

מכל מקום, בנק למשכנתאות לא יהיה מעוניין לתת לבנק מתחרה גיי

## הכללים החדשים דורשים ממוכר המשכנתא להודיע על העברת הבטוחה ללווים ולבעלי המקרקעין. בדרישה להודעה יש משום רמז לכך שהממשלה סבורה כי חוק המחאת חיובים וחוק המקרקעין אינם בגדר הסדר ממצה