



ירושלים, כ"ה בטבת תשס"ד

19 בינואר 2004

**חוזר מס' ח-06-2126**

(9075.doc)

לכבוד

**התאגידים הבנקאיים**

**הנדון: נהלים למתן הלוואות לדיור**

(ניהול בנקאי תקין, הוראה מס' 451)

**מבוא**

1. לאור הניסיון שנצבר, במטרה לשפר את הליך מתן הלוואות וניהולן בכל הנוגע להלוואות לדיור ולאחר התייעצות עם הוועדה המייעצת בעניינים הנוגעים לעסקי בנקאות, תיקנתי הוראה זו.

**התיקונים להוראה**

2. בסעיף 3 (הגדרות):

א. בהגדרת "הלוואה לדיור" לאחר סעיף קטן (3) יתווסף:

" (4) הלוואה מיועדת למימון פירעון מוקדם של הלוואה כאמור בסעיפים קטנים (1)-(2) במלואה או בחלקה;"

**דברי הסבר**

הטעם להוספת סעיף קטן זה הוא, שהלוואה הבאה לפרוע הלוואה שניתנה למטרת דיור צריכה להיות דומה, בהתייחסות אליה, להלוואה שמראש ניתנה למטרת דיור.

ב. בסוף הסעיף תתווסף הגדרה: "להודיע" – להודיע ללקוח בכתב.

ג. לצורך אחידות המונחים, כל מקום בו נאמר בהוראה "להודיע בכתב" תימחק המילה "בכתב".

3. בסעיף 4(א) (דפי הסבר):

א. האמור במבוא לסעיף יימחק, ובמקומו יבוא: "תאגיד בנקאי ייתן לכל אדם המבקש לברר בסניף תנאים לקבלת הלוואה דפי הסבר, בהם יפורטו, לכל הפחות, עניינים אלה:"

**דברי הסבר**

על התאגיד הבנקאי לתת דפי הסבר לכל המברר בסניף תנאי קבלת הלוואה.

ב. בסעיף קטן (1), המילים "תנאי הלוואה" יימחקו ובמקומן יבוא:

" תיאור כללי של ההלוואות המוצעות ע"י התאגיד הבנקאי (כגון: הלוואה בריבית קבועה או בריבית משתנה, אופן ההצמדה וכדומה)".

**דברי הסבר**

ההוראה באה להרחיב את הגילוי לעניין סוגי ההלוואות השונים שהתאגיד הבנקאי מציע ללקוחותיו.

ג. בסעיף קטן (3) בסוף הפסקה יתווספו המילים: "עבור טווחי זמן שונים".

**דברי הסבר**

יש להציג בפני המבקש לברר תנאי הלוואה חישוב תשלומים בגין ציר ריביות שיקיף את שיעורי הריביות השכיחים שמעמיד התאגיד הבנקאי על הלוואות בטווחי זמן שונים.

ד. בסעיף קטן (4), תימחק המילה "נוספים", ובסוף הפסקה יתווספו המילים: "לרבות הוצאות המועברות על ידי התאגיד הבנקאי לצד שלישי".

**דברי הסבר**

יש לפרט בפני המבקש לברר תנאי הלוואה את החיובים והעמלות הנגבים בקשר עם ההלוואה, במועד הקמתה ובמשך הסדיר של חייה, לרבות הוצאות המועברות על ידי התאגיד הבנקאי לצד שלישי, כגון דמי ביול, עלות הערכת שמאי וכד'.

ה. סעיף קטן (5) יבוטל, וסעיפים (6) עד (9) ימוספרו (5) עד (8) בהתאמה.

**דברי הסבר**

סעיף קטן (5) נמחק לאור העובדה שמידע זה אינו חיוני במועד קבלת דפי ההסבר לצורך השוואת תנאי ההלוואה העיקריים בין התאגידים הבנקאיים השונים.

מעתה ההתייחסות היא למספור החדש:

ו. בסעיף קטן (5) יתווספו המילים: "וקביעת מועד הפירעון החודשי של ההלוואה".

**דברי הסבר**

האמור לעיל הופיע בסעיף 16(ד), ושולב עתה בסעיף זה.

ז. סעיף קטן (6) יימחק, ובמקומו יבוא: "עמלות הפירעון המוקדם על סוגי ההלוואות השונות".

**דברי הסבר**

הובהר, כי יש לפרט את עמלות הפירעון המוקדם על כל סוגי ההלוואות.

ח. בסעיף קטן (7), במקום המילה "התנאים" יבוא: "הדרישה לביצוע", ובסוף הפסקה יימחקו המילים "לרבות שיעורי הפרמיות" ובמקומן יבוא: "והודעה בהתאם לסעיפים 11(ב) ו-11(ג) להלן".

**דברי הסבר**

יש לכלול בדפי ההסבר הבהרה כי ישנה דרישה לביטוח חיים וביטוח נכס, וכי הלווה רשאי לבצע את ביטוח הנכס וביטוח החיים במישרין עם חברת ביטוח שלא באמצעות התאגיד הבנקאי, כמפורט בסעיף 11(ב) להוראה זו.

כמו כן, נוספה דרישה להודיע במסגרת זו כי לווה לא יחוייב בביטוח דירת מגורים שרכש מקבלן במועד המוקדם ממועד מסירת הדירה לקונה, כמפורט בסעיף 11(ג).

ט. סעיף קטן (8) יימחק.

#### **דברי הסבר**

מידע זה יינתן בהתאם לשיקול דעתו של התאגיד הבנקאי.

4. במקום האמור בסעיף 4(ב) יבוא: "בנוסף לאמור בסעיף קטן (א) לעיל, תאגיד בנקאי לו אתר אינטרנט יפרסם את דפי ההסבר באתר האינטרנט".

#### **דברי הסבר**

סעיף קטן (ב) נמחק שכן האמור בו שולב בצו הבנקאות (עמלות פירעון מוקדם), התשס"ב - 2002. נוספה דרישה לפרסם את דפי ההסבר באינטרנט על מנת שיהיו נגישים לכל אדם המבקש לברר תנאים לקבלת הלוואה.

5. בסעיף 4ג (שמירת שיעור הריבית):

א. כותרת הסעיף תהיה: "אישור עקרוני ושמירת שיעור הריבית".

ב. במקום האמור בסעיף קטן (א), יבוא:

"תאגיד בנקאי ייתן אישור עקרוני למתן הלוואה לאדם אשר מילא טופס בקשה לקבלת הלוואה, ובו ציין את פרטי הנכס הספציפי שבעטיו נכנסת ההלוואה לגדר הלוואה לדיוור כאמור בסעיף 3 (להלן: מבקש ההלוואה), זאת בשלב בו לא מושגות עליו עלויות כלשהן. התאגיד הבנקאי יקבע תקופה סבירה להמצאת המסמכים הדרושים לאימות הנתונים, בה יוכל מבקש ההלוואה לקבל את ההלוואה באותו שיעור ריבית, ויודיע לו עליה. תקופה כאמור לא תפחת מ- 12 ימים מיום מתן האישור העקרוני, ותצוין בו באופן בולט. לעניין זה, "שיעור הריבית" –

- בהלוואות בריבית קבועה – הריבית הנקובה;

- בהלוואות בריבית משתנה – המנגנון שנקבע, כלומר ריבית הבסיס ושיעור התוספת או ההפחתה."

#### **דברי הסבר**

נקבעו שנים עשר ימים מיום מתן האישור העקרוני (במקום עשרה ימים), על מנת לתת למבקש ההלוואה תקופה מספקת להמצאת המסמכים. יובהר, כי הזמן הדרוש לבדיקת המסמכים על ידי הבנק לא כלול במסגרת שנים עשר הימים שנקבעו בהוראה. ביצוע ההלוואה על פי התנאים שנקבעו באישור העקרוני יהיה מותנה באימות הנתונים ובשיקולים העסקיים של הבנק במתן הלוואות.

מובהר בזה, כי האישור העקרוני יינתן על סמך פרטי הנכס שמסר הלקוח, ואין צורך בהמצאת חוזה רכישה או פרטי רישום הנכס.

ג. במקום האמור בסעיף קטן (ב), יבוא:

" (ב) אישור עקרוני כאמור יכלול את הנתונים הבאים:

(1) סכום ההלוואה;

- (2) תקופת ההלוואה ;
- (3) שיעור הריבית שנקבע להלוואה ;
- (4) סכום ההחזר החודשי ;
- (5) בהלוואות בריבית משתנה, במקום האמור בפיסקאות (3) ו-(4) לעיל יפורטו :
- א. המנגנון לקביעת הריבית, כלומר ריבית הבסיס ושיעור התוספת או ההפחתה ;
- ב. העקרונות לשינוי הריבית ;
- ג. שיעור הריבית (באחוזים) הנגזר מעקרונות אלה ליום מתן האישור העקרוני ;
- ד. סכום ההחזר החודשי הנגזר מעקרונות אלה ליום מתן האישור העקרוני ;
- ה. הודעה שהריבית (באחוזים) יכולה להשתנות ביום מתן ההלוואה ;
- (6) סכומי החיובים והעמלות, לרבות הוצאות המועברות על ידי התאגיד הבנקאי לצד שלישי ;
- (7) הסיכונים אותם דורש התאגיד הבנקאי שיהיו מכוסים בביטוח, וכן את פרמיית הביטוח במקרה שמבקש ההלוואה יבחר לבצע את הביטוח באמצעות התאגיד הבנקאי. "

#### דברי הסבר

הוספת סעיף קטן זה נועדה לאפשר למבקשי הלוואות להשוות הצעות שונות שקיבלו מתאגידים בנקאיים שונים, על סמך מידע מלא ומפורט. כאשר ייתכנו מספר אפשרויות, יש להציג אותן בפני הלקוח. לדוגמא, אם הלקוח אינו יודע בעת הבקשה היכן רשום הנכס, וכתוצאה מכך לא ניתן לדעת מהן עלויות רישום המשכנתא, יש להציג בפני הלקוח את האפשרויות השונות.

בעקרונות לשינוי הריבית (סעיף 4(ב)5) להוראה) הכוונה, כמובן, לשינויים בריבית הבסיס, שהרי שיעור התוספת או ההפחתה אינו משתנה לאורך חיי ההלוואה.

- ד. במקום האמור בסעיף קטן (ג), יבוא :
- " במצורף לאישור העקרוני לביצוע ההלוואה, ימסור התאגיד הבנקאי למבקש ההלוואה את רשימת המסמכים אשר הוא נדרש להמציא לצורך קבלת ההלוואה."

#### דברי הסבר

התאגיד הבנקאי נדרש למסור למבקש ההלוואה את רשימת המסמכים הנדרשים לקבלת ההלוואה, על מנת שהלה יוכל להמציאם תוך המועד הנדרש.

- ה. אחרי סעיף קטן (ג), יבוא :
- " (ד) במקרה שמבקש ההלוואה המציא את הנדרש ממנו באיחור, יפנה התאגיד הבנקאי את תשומת ליבו לכך שחלף המועד לשמירת הריבית וימסור לו את שיעור הריבית החדש, באותם מקרים בהם שיעור הריבית שונה מזה שהובטח לו."

**דברי הסבר**

הוספת סעיף קטן זה נועדה להסב את תשומת ליבו של מבקש ההלוואה לשיעור הריבית בפועל שנקבע להלוואה.

6. סעיף 5 (ביצוע ההלוואה), בוטל.

**דברי הסבר**

לסעיף (א): האמור בו מובן מאליו ואין צורך לצינו במפורש בהוראה.  
לסעיף (ב): הנושא הוסדר בסעיף 17א(א) לכללי הבנקאות (שירות ללקוח) (גילוי נאות ומסירת מסמכים), התשנ"ב - 1992.

7. בסעיף 5א. (הלוואה לדיור על קרקע של המינהל), לאחר המילים "יודיע התאגיד הבנקאי לערבים" יבוא: "במעמד חתימתם על חוזה הערבות", ובמקום המילים "הסכם ההלוואה" המופיעות בסיפא הסעיף יבוא: "חוזה הערבות".

**דברי הסבר**

בסעיף לא צוין מועד מתן ההודעה האמורה. בכדי להסיר ספק הובהר כי יש למסור לערבים מידע זה במעמד חתימתם על חוזה הערבות.

8. בסעיף 9 (הערכת נכס על ידי שמאי):

בסעיף קטן (ב) אחרי המילים "כערובה להלוואה" יבוא: "וסבר כי יש מקום לבצע הערכת נכס כאמור בסעיף קטן (א)" ובסעיף קטן (ג) במקום המילים "לרוכשי דירות" יבוא: "של התאגיד הבנקאי".

9. בסעיף 11 (ביטוח נכסים וביטוח חיים):

א. סעיף (ב) (2) יסומן (ב) (3) ולפניו יבוא:

" (2) ביצע לוהי ביטוח נכס או ביטוח חיים שלא באמצעות התאגיד הבנקאי, ומסר את פוליסת הביטוח בסניף התאגיד הבנקאי, ימסור לו התאגיד הבנקאי אישור על קבלתה במועד מסירתה לתאגיד הבנקאי. במקרה בו הפוליסה שהומצאה אינה עונה על דרישות התאגיד הבנקאי, ובעקבות זאת ביטח התאגיד הבנקאי את הלווה בביטוח מטעמו, יודיע התאגיד הבנקאי ללווה ולמבטח תוך ארבעה עשר ימים על כך."

**דברי הסבר**

על מנת למנוע מחלוקת בשאלה אם הומצאה פוליסת ביטוח חיצונית לבנק, אם לאו, וכתוצאה מכך בוצע חיוב כפול בתשלום פרמיות ביטוח, הן על ידי התאגיד הבנקאי והן על ידי חברת ביטוח חיצונית, נדרש התאגיד הבנקאי למסור ללווה אישור על המצאת פוליסת ביטוח במועד המצאתה לסניף התאגיד הבנקאי עליו מופיע תאריך המסירה.

במקרה שהפוליסה שהומצאה אינה עונה לדרישות התאגיד הבנקאי, ובעקבות כך ביטח התאגיד הבנקאי את הלווה מטעמו, נדרש התאגיד הבנקאי להודיע על כך ללווה וכן למבטח תוך ארבעה עשר ימים.

ב. סעיף 11(ג) יימחק, וסעיפים (ד)-(ו) יסומנו (ג)-(ה) בהתאמה.

**דברי הסבר**

האמור בסעיף 11(ג) שולב בסעיף 11(ד)(3).

ג. בסעיף 11(ד)(1) בסופו יבוא :  
 " לצורך כך, יעמיד התאגיד הבנקאי בפני הלווה, במסמך נפרד, את האפשרות לבחור בביטוח נכס בערך שאינו עולה על יתרת ההלוואה המשוערכת הבלתי מסולקת. במסמך האמור תובהר המשמעות של ביטוח הנכס בערך זה בלבד."

ד. סעיף 11(ד)(2) יימחק, ופסקה (3) תסומן (2).

ה. בסעיף 11(ד)(2) בתחילתו יבוא : "במקרה שהלקוח בחר לבטח את הנכס בערך שאינו עולה על יתרת ההלוואה המשוערכת הבלתי מסולקת כאמור בפסקה (1) לעיל"

ו. אחרי סעיף 11(ד)(2) יבוא :  
 " (3) תאגיד בנקאי לא יחייב לווה לבצע ביטוח חיים וביטוח נכס בהלוואות בסכומים עד 30,000 ש"ח או שיתרתן אינה עולה על סכום זה."

ז. בסיפא לסעיף 11(ד) בהגדרת "יתרת הלוואה משוערכת בלתי מסולקת" יימחקו המילים "בלתי מסולקת" המופיעות בדברי ההסבר להגדרה, ובמקום המילים "הלוואה כאמור" יבוא :  
 "שהתקבלה".

**דברי הסבר**

הובהרה הגדרת "יתרת הלוואה משוערכת בלתי מסולקת", באופן שהתוספת של עד 20% מתייחסת ליתרה שהתקבלה ולא ליתרת ההלוואה המקורית.

ח. בסעיף 11(ה) :  
 (1) בסעיף קטן (1), לאחר המילים "לרבות אישור בגין" יתווסף : "שיעור וסכום", ובסוף הפסקה יתווסף "בגין כל אחד מהביטוחים. על האישור להיות תואם גם לדרישות מס הכנסה".  
 (2) בסעיף קטן (2) ימחקו המילים "שיעור וסכום הפרמיה השנתית", ובמקומן יבוא :  
 "ושיעור השינוי לעומת השנה הקודמת בגין כל אחד מהביטוחים".

**דברי הסבר**

לוויים המעוניינים להחליף את הביטוחים שנעשו באמצעות התאגיד הבנקאי, ולהמציא במקומם ביטוחים שנעשו בחברת ביטוח חיצונית, נדרשים לפנות לתאגיד הבנקאי בבקשה לקבל נתונים מפורטים אודות הלוואתם, ומחויבים בעמלה בגין מסמך זה. על מנת להקל על לויים אלו במעבר לחברת ביטוח חיצונית, נדרש התאגיד הבנקאי לשלוח ללווה נתונים מפורטים אלו אחת לשנה. הדו"ח שהומצא ללוויים בהתאם לסעיף קטן (1) לא ענה בהכרח על דרישות מס הכנסה, ומטרת התיקון היא להתאים את הדו"ח לדרישות אלה.

כמו כן, נוספה דרישה לציין את שיעור השינוי לעומת השנה הקודמת על מנת להביא לידיעתו של הלווה שינויים שחלו כתוצאה מעדכונים שונים שנעשו על ידי התאגיד הבנקאי.

(3) אחרי סעיף קטן (3) יבוא :

"(4) העדר החובה לבצע ביטוח בגין הלוואות בסכומים עד 30,000 ש"ח או שיתרתן

אינה עולה על סכום זה, לרבות האפשרות לבטל ביטוחים קיימים אלה."

#### דברי הסבר

נוספה דרישה להודיע ללווה אחת לשנה על העדר החובה לבצע ביטוח במקרים המנויים בסעיף ועל האפשרות לבטל ביטוחים אלה.

ט. אחרי סעיף 11(ה) יבוא :

"(ו) זמן סביר לפני מועד פקיעת תוקפו של ביטוח חיים שנעשה באמצעות התאגיד הבנקאי, תישלח ללקוח הודעה על כך."

#### דברי הסבר

כל תאגיד בנקאי קובע גיל שונה לפקיעת ביטוח חיים. בהגיע הלווה לגיל פקיעת הביטוח, מפסיק התאגיד הבנקאי את גביית הפרמיה, ולא מודיע על כך ללווה. כתוצאה מכך נוצר מצב, שהלווים אינם מודעים לעיתים לעובדה שאין להם ביטוח חיים למרות שההלוואה טרם נפרעה. לפיכך נוספה הוראה לפיה יש לשלוח ללקוח הודעה על פקיעת תוקפו של ביטוח החיים שנעשה באמצעות התאגיד הבנקאי.

10. בסעיף 12 (מועד זיכוי בגין תשלום תקופתי), סעיף קטן (ג) יימחק.

#### דברי הסבר

האמור בסעיף זה מובן מאליו, ואין צורך לציין באופן מפורש בהוראה.

11. בסעיף 13 (ריבית פיגורים) :

א. כותרת הסעיף תהיה : "פיגורים והתראה לפני מימוש".

ב. סעיפים קטנים (א)-(ג) יימחקו, ובמקומם יבוא :

"(א) בהלוואה לדיור, כהגדרתה בחוק הלוואות לדיור, התשנ"ב – 1992 (להלן : חוק הלוואות

לדיור) - הודעה ללווה על האפשרות להגיש בקשה לוועדה המיוחדת, כאמור בסעיף

5א(ה) לחוק הלוואות לדיור, תימסר ללווה בהודעה על פיגור בתשלומים.

(ב) תאגיד בנקאי יודיע ללווה, זמן סביר מראש, על כוונתו לפתוח בהליכים למימוש הנכס

הממושכן"

#### דברי הסבר

שינוי הסעיף בא בעקבות תיקון לחוק הלוואות לדיור, התשנ"ב – 1992. חובת ההודעה על האפשרות לפנות לוועדה המיוחדת נקבעה בחוק האמור, והוראה זו באה לפרט את האופן והמועד בו ימסור התאגיד הבנקאי את ההודעה כאמור.

כמו כן, נוספה דרישה להודיע ללווה זמן סביר מראש, על כוונה לפתוח בהליכים למימוש הנכס הממושכן.

האמור בסעיף (א) נמחק שכן הוא מובן מאליו ואין צורך לציין במפורש בהוראה.

האמור בסעיפים קטנים (ב) ו-(ג) (2) נמחק שכן הנושא הוסדר בסעיף 17ב לכללי הבנקאות (שירות

ללקוח) (גילוי נאות ומסירת מסמכים), התשנ"ב – 1992.

12. בסעיף 14(א), הסיפא המתחילה במילים "בהיעדר הוראה" תימחק, ובמקומה יבוא: "בהיעדר הוראה מהלווה ובהיעדר העדפה ברורה (למשל, במצב בו ההלוואות הן בבסיסי הצמדה שונים) זקיפת התשלומים להלוואות השונות תיעשה בהתאם לחלקן היחסי ביתרת ההלוואות ביום הפקדת התשלום".

13. לאחר סעיף 15 יבוא:

**" אישור בגין פירעון הלוואה**

15א. בנוסף לאמור בצו הבנקאות (עמלות פירעון מוקדם), התשס"ב – 2002, יפעל התאגיד הבנקאי כדלקמן:

(א) ימסור ללווה המבקש לבצע פירעון מוקדם כהגדרתו בצו הבנקאות הנ"ל פירוט יתרת ההלוואה לפי מרכיביה השונים.

(ב) לאחר ביצוע פירעון מוקדם כאמור, ימסור ללווה אישור על כך. לאחר פירעון סופי או לאחר פירעון חלק מן ההלוואה אשר בעקבותיו אין התאגיד הבנקאי דורש עוד פוליסת ביטוח יצוין, בין היתר, כי לאור פירעון ההלוואה מודיע התאגיד הבנקאי, כי ניתן מבחינתו לבטל את סעיף שעבוד הפוליסה לטובתו."

**דברי הסבר**

נוספה דרישה למסור ללווה אישור על יתרת הלוואה בטרם ביצוע פירעון מוקדם מלא או חלקי של הלוואה, וכן אישור לאחר ביצוע פירעון מלא או חלקי. כאשר לווה מבצע פירעון סופי של ההלוואה, או פירעון חלקי אשר לאחריו נותר סכום הלוואה שאין נדרשת בגינה פוליסת ביטוח בהתאם לסעיף 11(ד)(3), יידרש התאגיד הבנקאי לציין באישור הנמסר ללווה כי ניתן מבחינתו לבטל את סעיף שיעבוד הפוליסה לטובתו.

14. בסעיף 16 (הלוואות צמודות למדד):

- א. כותרת הסעיף תשונה ל"מועד פירעון חודשי של הלוואה".
- ב. בסעיף קטן (א) תימחק המילה "צמודה", ובסיפא יימחק המשפט: "בסיס ההצמדה ייקבע לפי "המדד הידוע".
- ג. סעיפים קטנים (ב)-(ד) יסומנו (ג)-(ה) בהתאמה, ולפניהם יבוא: " (ב) בהלוואות צמודות למדד, בסיס ההצמדה ייקבע לפי המדד הידוע".

**דברי הסבר**

התיקון נועד לאפשר ללווה לקבוע מספר מועדי פירעון בחודש בכל סוגי ההלוואות למיניהן (הלוואה בריבית פריים וכו'), ולאזן דווקא בהלוואות צמודות למדד.

ד. בסעיף קטן (ד), במקום: "בסעיף קטן (ב)" יבוא: "בסעיף קטן (ג)".

ה. סעיף קטן (ה) יימחק.

**דברי הסבר**

האמור בסעיף קטן (ה) שולב בסעיף 4, וכתוצאה מכך המידע בסעיף זה ייכלל בדפי ההסבר הניתנים לכל פונה המבקש לברר תנאים לקבלת הלוואה.



15. בסעיף 16א. (הלוואות צמודות למדד בריבית משתנה) :

- א. כותרת הסעיף תשונה ל"קביעת שיעור הריבית".  
 ב. במבוא לסעיף יימחקו המילים "צמודות למדד", לפני המילים "הלוואות בריבית משתנה" יבוא: "כגון", ובמקום המילים "במהלך חיי ההלוואה" יבוא: "או לעבור למסלול אחר, והלוואות המבוצעות בחלקים".

#### דברי הסבר

בהתאם לתיקון, הסעיף חל על כל סוגי ההלוואות בהן שיעור הריבית אינו ידוע ואינו קבוע לאורך כל חיי ההלוואה. למען הסר ספק הובהר כי הסעיף חל גם במועד הביצוע של כל חלק של הלוואה המבוצעת בחלקים, גם אם מדובר בהלוואה בריבית קבועה. במצב זה על התאגיד הבנקאי להבהיר ללווה את הבסיס לקביעת הריבית בכל אחד ממגזרי ההצמדה בהן מעמיד התאגיד הבנקאי הלוואות.

ג. בסעיף קטן (א), במקום "צו הבנקאות (עמלות פרעון מוקדם), התשמ"ב-1981 על פי נוסחה קבועה מראש", יבוא:

" צו הבנקאות (עמלות פירעון מוקדם), התשס"ב-2002, ריבית פריים או ריבית LIBOR".

ד. סעיף קטן (ב) יסומן (ג), ולפניו יבוא:

"(ב) במועדי שינוי הריבית על ההלוואה, תחול אותה הפחתה או תוספת לבסיס לקביעת שיעור הריבית כאמור בסעיף קטן (א), שחלה במועד מתן ההלוואה".

#### דברי הסבר

לשם הגברת הגילוי בתחום הלוואות לדיור נקבע כי ההפחתה או התוספת לריבית העוגן בתקופה הראשונה תחול לאורך כל חיי ההלוואה.

ה. האמור בסעיף קטן (ג) (סימון חדש) יימחק, ובמקומו יבוא:

" תאגיד בנקאי יודיע ללווה לפחות 14 ימים לפני מועד שינוי הריבית על המועד בו צפויה הריבית על ההלוואה להשתנות, ואם הדבר אפשרי גם על שיעור הריבית החדש. סעיף זה לא יחול על הלוואות בריבית משתנה, בהן ריבית הבסיס היא ריבית הפריים או ריבית LIBOR, כאשר תדירות שינוי הריבית נמוכה מאחת לשנה. כמו כן, לא יחול סעיף זה על הלוואות המבוצעות בחלקים, לגבי אותם חלקים שטרם בוצעו".

ו. סעיפים קטנים (ג) ו-(ד) (לפני השינוי) יימחקו.

#### דברי הסבר

הוספת סעיף קטן (ב) מייתרת את הצורך בגילוי הריבית המתואמת השנתית הממוצעת לאורך כל חיי ההלוואה.

16. בסעיף 17 (מועד ביצוע הלוואה לצורך קביעת לוח סילוקין):

א. אחרי המילה "צמודה" יבוא: "למדד".

ב. סעיף קטן (ד) יבוטל.

**דברי הסבר**

ההסדר המתואר בסעיפים קטנים (א)-(ג) הוחל בהלוואה מוכוונת, ובהלוואה אחרת המשולבת עם הלוואה מוכוונת.

17. בסעיף 18 (התחשבות עבור תקופת הביניים):

- א. בסעיף קטן (א) המילים "צמודה למדד" יימחקו.  
 ב. בסעיף קטן (ג) המילים "מספר הימים בפועל בתקופת הביניים לחלק למספר ימי השנה בפועל כפול" יימחקו.  
 ג. בסעיף קטן (ד) בראשיתו יבוא: "בהלוואה צמודה למדד".  
 ד. סעיף קטן (ה) יבוטל.

**דברי הסבר**

דין של הלוואות מוכוונות לעניין התחשבות בגין ריבית לתקופת הביניים השווה להלוואות אחרות. חישוב הריבית ייעשה בהתאם להוראות הבנקאות (שירות ללקוח) (דרכי חישוב ריבית), התשנ"א – 1990.

18. במקום האמור בסעיף 19(ב) (יתרת זכות בחשבון הלווה) יבוא:

" התאגיד הבנקאי ישלם ללווה ריבית והצמדה כחוק בגין כל יתרת זכות שתיווצר בחשבון, מיום היווצרותה ועד למועד ההחזר. מובהר בזאת, שאין בהוראה זו לפגוע בזכויותיו של הלווה לסעד על פי דין, אם וככל שנגרמו לו נזקים נוספים."

**דברי הסבר**

יתרות זכות נוצרות, לעיתים, מחיובים שגויים של התאגיד הבנקאי. חיובים אלה עשויים, למשל, ליצור או להגדיל יתרות חובה בחשבון העו"ש של הלווה. במקרה זה מובן שעל התאגיד הבנקאי לפצות את הלווה כדי הנזק שייגרם לו, אשר עלול לעיתים לעלות על הצמדה וריבית כחוק.

19. בסוף סעיף 19א (שעבוד נכס בדרגה שניה), יתווספו המילים: "אישור כאמור יימסר ללווה תוך שבעה ימים".

**דברי הסבר**

לתאגיד הבנקאי בו נלקחה ההלוואה המקורית עלול להיות אינטרס למנוע מלווה לקבל הלוואה בתאגיד בנקאי אחר, ועל כן הוא עלול לעכב מתן הסכמתו לאישור שיעבוד הנכס בדרגה שניה. מאחר ושמירת הריבית היא לשנים עשר ימים בלבד, עיכוב כזה עלול לגרום נזק למבקש ההלוואה.

20. סעיף 21 (חשבון שנתי) בוטל.

**דברי הסבר**

הנושא הוסדר בסעיף 30 לכללי הבנקאות (שירות ללקוח) (גילוי נאות ומסירת מסמכים), התשנ"ב - 1992.

21. בתוספת 1 עודכנה רשימת החברות העירוניות לשיקום הדיור, כמפורט בהוראה.

**תחילה**

22. תחילת התיקונים להוראה על פי חוזר זה היא מיום 1 באפריל 2004.

**הוראות מעבר**

23. לגבי הלוואות המבוצעות בחלקים, שחווה ההלוואה נחתם טרם כניסתה של הוראה זו לתוקף:
- א. לגבי הלוואות כאמור בריבית משתנה מובהר בזאת, כי האמור בסעיף 16א(ב) יחול על שחרורים שיבוצעו לאחר כניסת הוראה זו לתוקף, והתוספת או ההפחתה שיחולו ייקבעו בהתאם לתוספת או להפחתה שחלה בשחרור הראשון.
- ב. לגבי הלוואות כאמור בריבית קבועה, על אף האמור בסעיף 16א(ב) הריבית על החלקים שיבוצעו לאחר כניסת הוראה זו לתוקף תיקבע בהתאם להלוואות דומות הניתנות על ידי התאגיד הבנקאי באותה עת.

**עדכון הקובץ**

24. מצ"ב דפי עדכון לקובץ ניהול בנקאי תקין. להלן הוראות העדכון:

<u>להכניס עמוד</u>	<u>להוציא עמוד</u>
16-1-451 [13] (1/04)	16-1-451 [12] (1/02)

בכבוד רב,

**יואב להמן**  
המפקח על הבנקים