

חוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו-1996

1. הגדרות

בחוק זה -

- "**תיווך במקרקעין**" - הפגשה בתמורה בין שני צדדים או יותר, לשם התקשרותם בעיסקה בזכות במקרקעין;
"**מקרקעין**" - כהגדרתם בחוק המקרקעין, התשכ"ט 1969-;
"**זכות במקרקעין**" - כמשמעותה בחוק המקרקעין, התשכ"ט 1969-, בין אם היא רשומה ובין אם לאו, בין מכוח חוזה ובין מכוח חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב 1972-, וכן זכות באיגוד מקרקעין, כהגדרתו בחוק מס שבח מקרקעין, התשכ"ג 1963-;
"**לקוח**" - צד להסכם עם מתווך במקרקעין לקבלת שירותיו, בין אם הוא משלם דמי תיווך ובין אם לאו;
"**השר**" - שר המשפטים;
"**הרשם**" - מי שנתמנה כאמור בסעיף 3.

2. איסור עיסוק ללא רשיון

- (א) לא יעסוק אדם בתיווך במקרקעין, אלא אם כן הוא בעל רשיון ובהתאם להוראות חוק זה.
(ב) לא יפרסם אדם ברבים הודעה כי הוא מתווך במקרקעין, לא יציג עצמו כמתווך במקרקעין ולא ישתמש בכל תואר או כינוי העשויים ליצור רושם שהוא מתווך במקרקעין בישראל, אלא אם כן הוא בעל רשיון לפי חוק זה.
(ג) האמור בחוק זה לא יחול על מי שמפרסם בטלויזיה, ברדיו, בעיתון או בכל דרך אחרת מידע ופרטים על מעונינים בביצוע עסקאות בזכויות במקרקעין, ובלבד שאינו מציג עצמו כמתווך במקרקעין.

3. רשם

(א) השר ימנה רשם שתפקידיו:

- (1) ליתן רשיונות לתיווך במקרקעין למי שעומד בתנאים לקבלת רשיון לפי חוק זה;
(2) לנהל פנקס של בעלי רשיונות לתיווך במקרקעין.
(ב) הודעה על מינוי הרשם תפורסם ברשומות.

4. ועדה מייעצת

- (א) השר ימנה ועדה מייעצת שתפקידה לייעץ לרשם בכל הנוגע לתוכן הבחינה לקראת קבלת רשיון תיווך במקרקעין כאמור בסעיף 5, ובכל ענין אחר שהרשם ימצא לנכון להתייעץ עמה.
(ב) בועדה יהיו שלושה חברים לפחות ובהם מתווך במקרקעין, נציג צרכנים, ועורך דין נציג לשכת עורכי הדין בישראל.

5. תנאים לקבלת רשיון

- (א) מי שנתקיימו בו התנאים המפורטים להלן, רשאי לקבל רשיון של מתווך במקרקעין:
(1) הוא אזרח או תושב של מדינת ישראל או שהוא תושב חוץ שניתן לו היתר כדין לעבוד בישראל;
(2) מלאו לו 18 שנים;
(3) הוא אינו פושט רגל;
(4) הוא לא הורשע בביצוע עבירה שיש עמה קלון בחמש השנים שקדמו להגשת הבקשה;
(5) אם הוטל עליו מאסר, לרבות בעבירה שאין עמה קלון, הוא סיים לרצותו לפחות שלוש שנים לפני הגשת הבקשה כאמור;
(6) הוא עמד בהצלחה בבחינה לקראת קבלת רשיון תיווך במקרקעין (להלן - **הבחינה**).
(ב) מי שקיבל רשיון לפי חוק זה, וחדלו להתקיים לגביו התנאים הקבועים בפסקאות (1), (3), (4) או (5) שבסעיף קטן (א), רשאי הרשם, לאחר שניתנה הזדמנות לאותו אדם להשמיע את טענותיו בפניו, ולאחר שנועץ בועדה, לשלול את רשיונו לעסוק בתיווך במקרקעין.

6. הבחינה

- (א) השר יקבע, לאחר התייעצות עם הרשם והוועדה, את נושאייה של הבחינה ואת סדריה; בבחינה ייכללו בין השאר התחומים הבאים: דיני חוזים, דיני מקרקעין, דיני תכנון ובניה, דיני מיסוי מקרקעין וסימנים ו' ו-ז' לפרק י"א לחוק העונשין, התשל"ז 1977-; הבחינה תיערך לפחות פעמיים בשנה.
(ב) מועמד שנכשל בבחינה רשאי לשוב ולהיבחן.

7. ערעור

סירב הרשם ליתן למבקש רשיון או שלל את רשיונו יודיע לו את נימוקיו בכתב והמבקש יהיה רשאי לערער על הסירוב או השלילה בפני בית משפט השלום תוך 30 ימים מיום קבלת ההודעה.

8. חובת הגינות וזהירות

- (א) מתווך במקרקעין יפעל בנאמנות, בהגינות ובדרך מקובלת, וימסור ללקוחו כל מידע שיש בידו בענין מהותי הנוגע לנכס נשוא עסקת התיווך.
- (ב) במילוי תפקידו יפעל מתווך במקרקעין במיומנות ובסבירות וינקוט אמצעים הראויים בניסיונות הענין, לקבלת מידע מהותי הנוגע לנכס נשוא עסקת התיווך.
- 9. דרישה להזמנה בכתב (תיקון: תשס"ד-2)**
- (א) מתווך במקרקעין לא יהא זכאי לדמי תיווך, אלא אם כן חתם הלקוח על הזמנה בכתב לביצוע פעולת תיווך במקרקעין, שבה נכללו כל הפרטים שקבע שר המשפטים, באישור ועדת החוקה, חוק ומשפט של הכנסת.
- (ב) מתווך במקרקעין רשאי להסכים עם לקוח בדבר מתן עסקה מסויימת לטיפולו הבלעדי (להלן - **בלעדיות**), ובלבד שמתן הבלעדיות ותקופתה יאושרו בחתימת הלקוח.
- (ג) ניתנה למתווך במקרקעין בלעדיות כאמור בסעיף קטן (ב) לענין דירה, ולא נקבעה בה תקופת הבלעדיות, תסתיים תקופת הבלעדיות לאותו מתווך בתום 30 ימים מן היום שבו חתם הלקוח על ההזמנה. בסעיף קטן זה, "**דירה**" - חדר, מבנה או מערכת חדרים שנועדו למגורים או המשמשים בפועל למגורים, ולרבות חדר, מבנה או מערכת חדרים כאמור שיוקמו או יבנו בעתיד.
- 10. גילוי ענין אישי**
- מתווך במקרקעין לא יתווך בעסקת מקרקעין אם יש לו ענין אישי במקרקעין או בעסקה, אלא אם כן גילה ללקוחו את ענינו האישי כאמור וקיבל את הסכמת הלקוח לכך בכתב.
- 11. איסור גילוי ידיעה**
- מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 8 ו-10, מתווך במקרקעין או המועסק על ידיו לא יגלה לאיש, שלא בהסכמת הלקוח, כל ידיעה שהובאה לידיעתו על ידי הלקוח או מטעמו, זולת אם הוא חייב לגלותה לפי כל דין.
- 12. איסור פעולות משפטיות**
- מתווך במקרקעין לא יערוך ולא יסייע לערוך מסמכים בעלי אופי משפטי הנוגעים לעסקה במקרקעין ולא ייצג לקוח במשא-ומתן משפטי לקראת עריכת מסמך כזה; מתווך המפר הוראת סעיף זה לא יהיה זכאי לדמי תיווך. הוראה זו אינה באה לפגוע בחוק לשכת עורכי הדין, התשכ"א-1961.
- 13. העסקה**
- אדם לא יעסיק אדם אחר בתיווך במקרקעין אלא אם כן המועסק הוא בעל רשיון לפי חוק זה; סעיף זה לא יחול לגבי העסקת אדם בתפקיד מינהלתי.
- 14. דמי תיווך (תיקון: תשס"ד-2)**
- מתווך במקרקעין יהיה זכאי לדמי תיווך מאת לקוח אם נתקיימו כל אלה:
- (1) הוא היה בעל רשיון לפי חוק זה בעת שעסק בתיווך או שחל עליו, באותה עת, פטור זמני בהתאם לאמור בסעיף 20;
- (2) הוא מילא אחר הוראות סעיף 9;
- (3) הוא היה הגורם היעיל שהביא להתקשרות הצדדים בהסכם מחייב.
- 15. עונשין**
- המפר הוראה מהוראות הסעיפים 2 או 10 עד 13, דינו - מאסר שנה וקנס פי ארבעה מהשיעור הקבוע בסעיף 61א(4) לחוק העונשין, התשל"ז-1977.
- 16. שלילת או התליית רשיון**
- הורשע מתווך במקרקעין בעבירה לפי חוק זה, או לפי חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981, או בעבירה לפי סימן ו' או ז' לפרק י"א לחוק העונשין, התשל"ז-1977, רשאי בית המשפט, בנוסף לכל עונש אחר, לצוות כי רשיונו של המתווך במקרקעין יישלל או יותלה לתקופה שיקבע; ורשאי בית המשפט לשלול או להתלות את הרשיון על תנאי שהמתווך לא יעבור עבירות שיקבע בית המשפט תוך תקופה שלא תעלה על 3 שנים.
- 17. סמכויות הממונה על הגנת הצרכן**
- מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 15, יראו עבירה לפי חוק זה גם כעבירה לפי חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981, ולממונה על הגנת הצרכן לפי החוק האמור יהיו נתונות, לענין עבירות לפי חוק זה, כל הסמכויות שיש לו לפי פרקים ה' ו' לאותו חוק.
- 18. אגרות (תיקון: תשס"ב)**
- (א) השר יקבע, באישור ועדת החוקה, חוק ומשפט של הכנסת -
- (1) אגרה לבחינה הנדרשת לצורך קבלת רשיון לפי חוק זה;
- (2) אגרת רשיון חד פעמית;
- (3) אגרה שנתית.
- (ב) לא שילם בעל רשיון את האגרה במועדה, לא יהא רשאי לשמש כמתווך במקרקעין כל עוד לא שילם את האגרה בתוספת ריבית והפרשי הצמדה כאמור בחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961.
- 19. ביצוע ותקנות**
- השר ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי באישור ועדת החוקה, חוק ומשפט של הכנסת, להתקין תקנות בכל ענין הנוגע לביצועו.

20. הוראות מעבר (תיקון: תשנ"ח)

- (א) על אף האמור בסעיף 2, אזרח או תושב ישראל שערב תחילתו של חוק זה עסק בתיווך במקרקעין, רשאי להמשיך ולעסוק בתיווך במקרקעין - גם ללא רשיון - במשך שנתיים נוספות מיום תחילתו של חוק זה.
- (ב) מי שגילו מעל 60 שנה או שהינו בעל השכלה אקדמית מלאה והוכיח, להנחת דעתו של הרשם, כי עסק בתיווך במקרקעין בשלוש השנים שקדמו לתחילתו של חוק זה, רשאי הרשם לפטור אותו מן הבחינה.
- (ג) מי שהוכיח, להנחת דעתו של הרשם, כי עסק בתיווך במקרקעין כעיסוק עיקרי, בארבע שנים לפחות מתוך שש השנים שקדמו ליום כ"ג באדר ב' התשנ"ז (1 באפריל 1997), רשאי הרשם לפטור אותו מן הבחינה.
- (ד) בקשה לפטור כאמור בסעיפים קטנים (ב) ו-(ג) תוגש לרשם, בכתב, עד יום י"ז בניסן התשנ"ט (31 במרס 1999); ואולם הרשם רשאי לפטור את המבקש מן הבחינה כאמור בגין בקשה שהוגשה גם לאחר המועד האמור, מטעמים מיוחדים שיירשמו.
- (ה) הוראות סעיף 7 יחולו על בקשה לפי סעיף זה.

21. תחילה (תיקון: תשנ"ו)

תחילתו של חוק זה ביום כ"ג באדר ב' התשנ"ז (1 באפריל 1997).

- 1 ס"ח תשנ"ו, 70, 374; תשנ"ח, 118; תשס"ב, 426; תשס"ד, 389.
- 2 סעיפים 1 עד 5 לחוק המתווכים במקרקעין (תיקון מס' 4), התשס"ד-2004 - קובע:
1. תיקון סעיף 9
- בחוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו-1996 (להלן - החוק העיקרי), בסעיף 9 -
- (1) בסעיף קטן (ב), במקום הסיפה המתחילה במילה "ותקופתה" יבוא:
- "ותקופתה -
- (1) יאושרו בחתימת הלקוח על גבי מסמך נפרד;
- (2) שבמהלך תקופת הבלעדיות יבצע המתווך פעולות שמטרתן תיווך במקרקעין (בחוק זה - פעולות שיווק);".
- (2) אחרי סעיף קטן (ב) יבוא:
- "(1ב) ניתנה למתווך במקרקעין בלעדיות לענין מקרקעין המוצעים למכירה על ידי מוכר שלא במהלך עסקיו, יחולו, נוסף על הוראות סעיף קטן (ב), גם הוראות אלה:
- (1) תקופת הבלעדיות, למעט לענין דירה, לא תעלה על שנה אחת מהיום שבו חתם הלקוח על ההזמנה (בסעיף זה - יום ההזמנה); לא קבעו הצדדים במסמך האמור בסעיף קטן (ב)(1) את משך תקופת הבלעדיות, תסתיים הבלעדיות בתום תשעה חודשים מיום ההזמנה;
- (2) תקופת הבלעדיות לענין דירה לא תעלה על שישה חודשים מיום ההזמנה.
- (2ב) תקופת הבלעדיות תסתיים בתום שליש מתקופת הבלעדיות כאמור בסעיף קטן (1ב), לפי הענין, אם המתווך במקרקעין לא ביצע, עד לאותו מועד, את פעולות השיווק שנקבעו לפי סעיף קטן (ד);".
- (3) בסעיף קטן (ג), במקום "בסעיף קטן זה" יבוא "בסעיף זה";
- (4) אחרי סעיף קטן (ג) יבוא:
- "(ד) השר, באישור ועדת הכלכלה של הכנסת, רשאי לקבוע פעולות לשיווק כאמור בסעיף קטן (ב), שמתווך במקרקעין יהיה חייב בביצוען, כולן או חלקן, בתקופת הבלעדיות."
2. תיקון סעיף 14
- האמור בסעיף 14 לחוק העיקרי יסומן "(א)" ואחריו יבוא:
- "(ב) מתווך במקרקעין שביצע בתקופת הבלעדיות את פעולות השיווק שנקבעו לפי סעיף 9(ד) - חזקה שהיה הגורם היעיל כאמור בסעיף קטן (א)(3) לגבי עסקה שנכרתה בתקופת הבלעדיות."
3. תחילה
- תחילתו של חוק זה בתום שישה חודשים מיום פרסומו (להלן - יום התחילה).
4. הוראת מעבר
- הוראות חוק זה יחולו על עסקאות תיווך שנכרתו ביום התחילה ואילך.
5. חובת התקנת תקנות
- תקנות ראשונות לפי סעיף 9(ד) לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 1 בחוק זה, יובאו לאישור ועדת הכלכלה של הכנסת בתוך שלושה חודשים מיום פרסומו של חוק זה.