



ירושלים, י"ד בסיון תשס"ז
01 ביוני 2007

תיקון להוראה בנושא הלוואות לדיור

הפיקוח על הבנקים פרסם בחודש 11/06 [תיקון להוראת ניהול בנקאי תקין 451](#), בנושא נהלים למתן הלוואות לדיור. תיקון ההוראה הוא תוצאה של הפקת הלקחים ופתרון רוחבי לבעיות שנמצאו ביחסים בין הבנקים לבין לקוחותיהם בהם נתקל הפיקוח על הבנקים במסגרת עבודתו, ובפרט במסגרת הטיפול בפניות הציבור. הנושאים העיקריים שבהם עוסק התיקון הם:

- [ביטוח נכס וביטוח חיים](#)
- [מחזור הלוואה ופירעון מוקדם של הלוואה](#)
- [זקיפת תשלומים](#)
- [קביעת שיעור הריבית](#)

ביטוח נכס וביטוח חיים

- [ביטוח באמצעות תאגיד שהוא סוכן ביטוח הנשלט בידי הבנק \(מועד כניסה לתוקף 3/07\)](#)
- [המוטב בפוליסה \(מועד כניסה לתוקף 11/06\)](#)
- [הודעה על תקינות או אי תקינות הפוליסה \(מועד כניסה לתוקף 11/06\)](#)
- [פקיעת פוליסה \(מועד כניסה לתוקף 11/06\)](#)
- [פטור מביטוח - הלוואה מתחת לסך של 30,000 ₪ \(מועד כניסה לתוקף 11/06\)](#)

ביטוח באמצעות תאגיד שהוא סוכן ביטוח הנשלט בידי הבנק

ההוראה מעגנת את מדיניות הפיקוח על הבנקים ומשרד האוצר, לפיה בנקים אינם מורשים למכור ביטוח ללקוחותיהם, אלא באמצעות סוכנות ביטוח שבבעלותם. לצורך מכירת הביטוח רשאי כל בנק להקים עמדה לא מאוישת בסניפיו שתחובר לסוכנות הביטוח באמצעים טכנולוגיים ותאפשר ללקוחות לבצע עסקה ישירות מול סוכן ביטוח שלא יהיה נוכח בסניף הבנק. מדובר בעסקה נפרדת מעסקת הלוואה לדיור, המאפשרת ללקוח לבחון את הביטוח המוצע באופן עצמאי. כמו כן, גביית הפרמיות תיעשה אף היא על ידי הסוכנות או חברת הביטוח, בנפרד מהגבייה בגין הלוואה לדיור.

אין באמור כדי למנוע מלקוחות הבנקים לרכוש את הביטוחים הנדרשים כבטוחה להלוואה לדיור מחוץ לבנקים. כמו כן, באפשרות הלקוח לעבור בכל זמן נתון לביטוח חיצוני, שלא באמצעות סוכנות ביטוח שבבעלות הבנק.

המוטב בפוליסה

במסגרת התיקון להוראה הוספה הבהרה, לפיה בפוליסת הביטוח (מבנה וחיים), אותה ממציא הלקוח לבנק, יש לציין מפורשות כי הבנק הנו "מוטב בלתי חוזר". דרישה זו באה למנוע מצב בו נושים אחרים של הלווה יקבלו עדיפות על הבנק בכספי הביטוח.

הודעה על תקינות או אי תקינות הפוליסה

בנסיבות בהן המציא הלקוח לבנק פוליסה חיצונית שאינה עונה על דרישותיו, על הבנק להודיע ללקוח ולמבטח, תוך 14 ימים, כי הפוליסה אינה תקינה וכי בעקבות כך ביטח הבנק את הלקוח בביטוח מטעמו. על פי התיקון להוראה, גם אם הפוליסה נמצאה תקינה על הבנק להודיע על כך ללקוח ולמבטח תוך 14 ימים.

פקיעת פוליסה

אם ביצע הלקוח ביטוח חיצוני הפוקע בתום שנת הביטוח, על הבנק להודיע לו לקראת תום שנת הביטוח על פקיעת הביטוח. לקוח שלא המציא פוליסה עד למועד פקיעת הביטוח רשאי הבנק לבטחו.

בהתאם לתיקון להוראה, אם החליט הבנק לבטח את הלקוח, בנסיבות אלה, עליו להודיע על כך ללקוח, וכן לשלוח לו פירוט של תנאי הביטוח שנעשה מטעמו, לרבות היות הביטוח "ביטוח חסר", על כל המשתמע מכך (ביטוח בסכום שאינו עולה על ערך יתרת ההלוואה המשוערכת הבלתי מסולקת).

פטור מביטוח - הלוואה מתחת לסך של 30,000 ₪

בהתאם לתיקון, אם פחתה היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואות מ – 30,000 ₪ או עתידה לפחות כאמור במהלך השנה הקלנדארית הקרובה, על הבנק להודיע ללקוח כי באפשרותו לבטל את פוליסות הביטוח.

מחזור ההלוואה ופירעון מוקדם של ההלוואה

תיקון מהותי נוסף מתייחס לפירעון מוקדם של ההלוואה לדיור.

הפיקוח על הבנקים רואה חשיבות עליונה בהגברת התחרות בין הבנקים, וכפועל יוצא מכך, בהטבת התנאים של הלקוחות. יכולתם של הלווים להחליף הלוואה אחת בשנייה ולעבור ביתר קלות מבנק אחד לאחר או מבנק אחד לגורם פיננסי כלשהו אחר, מהווה נדבך מרכזי בהגברת התחרות בין הבנקים.

להלן התיקונים שהוכנסו בהוראה, בהקשר זה:

[בקשה לקבלת מידע בנוגע לפירעון מוקדם \(מועד כניסה לתוקף 6/07\)](#)

[בקשה לביצוע פירעון מוקדם \(מועד כניסה לתוקף 6/07\)](#)

[אישור בגין פירעון ההלוואה \(מועד כניסה לתוקף 6/07\)](#)

בקשה לקבלת מידע בנוגע לפירעון מוקדם

על הבנק למסור ללקוח המעוניין לבחון את הכדאיות של פירעון מוקדם, **תוך שני ימי עסקים**, את הפרטים הבאים: סכום הלוואה מקורי, יתרה לסילוק לפי מרכיביה השונים, סוג ההלוואה, מועד מתן ההלוואה, מועד תשלום ראשון, המועד הצפוי לתשלום אחרון, שיטת פירעון ההלוואה, בסיס ההצמדה, סוג הריבית וסכום עמלות הפירעון המוקדם.

בקשה לביצוע פירעון מוקדם

ללקוח המבקש לבצע פירעון מוקדם יש למסור פירוט של יתרת ההלוואה לפי מרכיביה השונים והודעה על מועדי מתן אישור בגין פירעון ההלוואה. בנוסף, על הבנק למסור ללקוח, **תוך שלושה ימי עסקים**, אישור (להלן: "מכתב כוונות") על כך שלאחר פירעון מלוא ההלוואה יסיר הבנק את השעבוד המוטל על הנכס ששועבד לו כבטוחה להלוואה. כמו כן, אם הנך מבקש לפרוע את ההלוואה באמצעות הלוואה מבנק אחר או באמצעות חברת ביטוח, על הבנק לציין באישור זה כי הוא מסכים לרישום שעבוד נוסף בדרגה שנייה על הנכס המשועבד לו כבטוחה להלוואה.

אישור בגין פירעון ההלוואה

לאחר פירעון ההלוואה על הבנק למסור ללווה אישור על כך. על פי התיקון להוראה, אם ההלוואה נפרעה במזומן או באמצעות העברה בנקאית והלקוח המציא לבנק אסמכתא על ביצוע התשלום, ימסור הבנק ללקוח אישור סילוק הלוואה **תוך שני ימי עסקים** ממועד מסירת האסמכתא. בכל מקרה אחר על הבנק למסור ללקוח אישור סילוק **תוך חמישה ימי עסקים**, אלא אם כן נפרעה ההלוואה באמצעות שיק במטבע חוץ, שאז יוארך מועד זה ל - **16 ימי עסקים**.

[זקיפת תשלומים \(מועד כניסה לתוקף 11/06\)](#)

על הבנק לזקוף את הכספים שקיבל שלא על פי לוח התשלומים, בהתאם להוראת הלקוח. בהעדר הוראה מהלקוח, על הבנק לפרוע את ההלוואה היקרה ביותר מבחינת הלקוח. בהעדר העדפה ברורה, יש לזקוף את התשלומים להלוואות השונות בהתאם לחלקן היחסי ביתרת ההלוואות ביום הפקדת התשלום.

בתיקון להוראה מובהר, כי הבנק רשאי לחרוג מאופן זקיפת התשלומים כאמור לעיל בנסיבות בהן פועל הבנק על פי הסכם מחייב עם משרד האוצר, וכן במקרים בהם סבור הבנק כי זקיפת התשלומים כאמור עלולה לפגוע בערב.

[קביעת שיעור הריבית \(מועד כניסה לתוקף 11/06\)](#)

בסעיף המתייחס לקביעת שיעור הריבית ניתנה לבנקים אפשרות, במקרים קיצוניים, לקבוע מנגנון אובייקטיבי לשינוי התוספת או ההפחתה בהלוואות בריבית משתנה בהן ריבית הבסיס היא ריבית LIBOR. כמו כן, ניתנה לבנקים האפשרות לקבוע שיעור ריבית שונה מהמנגנון שנקבע בהלוואה לדיוור בריבית משתנה, רק אם משמעות השינוי היא הפחתת שיעור הריבית של ההלוואה.