



## על מה חותמים ההורים כשהילדים לוקחים משכנתא

07:00 | 24.6.2010 מאת נורית רוט

<< זוג צעיר בשנות העשרים לחייו מגיע לבנק למשכנתאות ומבקש הלוואה לצורך רכישת דירה. בדיקת מקורות ההכנסה של הזוג מגלה כי הם אינם מספיקים לצורך החזר תשלום חודשי בתנאי המשכנתא שאותה הם מבקשים. פקיד המשכנתאות דוחה בנימוס את הבקשה להלוואה. כעבור כמה ימים חוזר הזוג הצעיר לבנק, הפעם מלווה באביה של האישה, שמצהיר כי הוא רוצה לסייע לבתו ובן זוגה לרכוש את הדירה. אם כך, אומר לו הפקיד, אנחנו רוצים שתהיה לווה נוסף בהלוואה שייקחו הילדים.

לפני כשבועיים ניתן בבית המשפט המחוזי בחיפה פסק דין מעורר מחלוקת, שנתן לגיטימציה לנוהג זה של הבנקים למשכנתאות - להחתיים אדם שלא נהנה ישירות מכספי הלוואה, על הסכם לווה נוסף. פסק הדין קבע כי "הורים או קרובי משפחה אחרים המבקשים לעזור לזוג צעיר לרכוש דירה, יש לאפשר להם לעשות כן".

השופטת שולמית וסרקרוג הסבירה כי במצב חברתי-כלכלי הקיים, חוזה בין בנק ללווה נוסף הוא צורך של הצרכנים, וכי "דווקא מן ההיבט הכלכלי אין למנוע מהבנק - כגוף פיננסי המספק שירות כזה - לנקוט אמצעים סבירים להחזרי הלוואות שנלקחו". בפסק דינו ביטל המחוזי פסק דין קודם של בית המשפט השלום, שקבע כי מוסד הלווה הנוסף נוצר במטרה להתחמק מתחולת הוראות חוק הערבות המקנות לערב להלוואה, ולכן אין לתת להסכם זה תוקף.

עו"ד גבי מויאל-מאור, שותף במשרד המבורגר עברון ומומחה לדיני בנקאות, מצדד בקביעת המחוזי. לדעתו, "כל עוד מדובר בהחלטה מושכלת ומוזעת של אדם להצטרף להסכם הלוואה כלווה נוסף, אין בכך כל פסול או מלאכותיות. מוסד הלווה הנוסף מאפשר לאנשים רבים יותר להגשים את חלומם לרכישת דירה, תוך הקטנת הסיכון של הבנקים לאי עמידה של לווים בתשלומי המשכנתא, ותוך הפחתת עלויות המימוש של הלוואות שלא שולמו, הן לבנק והן בעקיפין לציבור בכללותו".

מויאל-מאור מסביר כי לעתים, כשהבנק סבור כי נושר ההחזר של הלווים אינו הולם את ההלוואה המבוקשת על ידם, הוא אינו מסתפק בערבים מתאימים להלוואה אלא דורש לצרף לווה נוסף כתנאי להלוואה. הברירה העומדת ללווים במקרה כזה היא לצרף לווה נוסף, או לוותר על ההלוואה.

לעומתו, עו"ד ד"ר רוי בר-קהן ממשרד בלושטיין, בר-קהן, ציגנלאוב ושות', מחבר הספרים "ערבות" ו"דיני הגנת הערב", חושב שיש להתייחס למוסד הלווה הנוסף בחשדנות. פסק הדין של המחוזי, הוא אומר, ניתן על רקע נסיבותיו עובדתיות מיוחדות, שבמסגרתן הלווה הנוסף הודה בהליך קודם בחבותו כלווה ואף שלם בפועל מכוח חבות זו. כמו כן, בית המשפט סבר כי עקרון היידוע קויים באותו מקרה, והלווה הנוסף ידע, הבין והסכים למעמדו ולהתחייבותו.

לכן, סבור בר-קהן, "בית המשפט אינו מכשיר בהכרח את מוסד הלווה הנוסף, ואינו מכיר בו באופן גורף. אני תומך בהסתייגות העקרונית מהשימוש במוסד הלווה הנוסף. הבחינה של החיוב ושל זכויות החייב צריכה להיות מהותית ולא בהתאם לכותרת 'ערב' או 'לווה נוסף', שהבנק מעניק לה. ייתכנו מקרים שבהם אכן ניתן יהיה להכיר בלווה נוסף, אך אלה יהיו חריגים ביותר, וגם בהם, רצוי למצוא חלופות אחרות שיתאימו את מעמדו של החייב להגנות המהותיות שלהן הוא זכאי על פי הדין".

**"הלווה הנוסף הוא לווה לכל דבר"**

דודי מייזליק, מנהל אגף משכנתאות בבנק מרכנתיל, מסביר את הרקע להסכם בין בנק ללווה נוסף: "כשלקוח בא לבנק למשכנתאות ומבקש הלוואה, אחד הדברים הבסיסיים שהבנק עושה הוא לבחון את יכולת ההחזר של הלקוח להלוואה. פעמים רבות התשובה שאנו מקבלים מהלקוחות היא שהם זוכים לתמיכה משפחתית".

לדברי מייזליק, תשובה כזאת מגיעה בעיקר מזוגות צעירים, סטודנטים או בני זוג שנמצאים בתחילת הקריירה שלהם. יכולת ההשתכרות שלהם עדיין נמוכה בזמן שהם לוקחים את המשכנתא, אך סביר להניח כי בתוך שנתיים-שלוש הם יהיו בעלי כושר השתכרות גבוה יותר ויוכלו לעמוד בהחזר ההלוואה בכוחות עצמם. בעבור מקרים כאלה נוצר מוסד הלווה הנוסף.



מייזליק מספר כי הנוהג נפוץ בעיקר במגזר החרדי, שבו הילדים נישאים בגיל צעיר וההורים מבקשים להצטרף אליהם כלווה נוסף, ואף משלמים חלק מההלוואה. בנוסף, הדבר מקובל גם במקרים שבהם הורים שמתקרבים לגיל הפרישה מעוניינים לקחת משכנתא אך מתקשים לפרוש את המשכנתא ל-15 שנה, ומציעים לצרף את הילדים להלוואה כלווה נוסף.

"הפסיקה של היום מאפשרת להכיר במצב שבו באמת יש גורמים שמעוניינים להצטרף ללווים ולשאת בנטל ההלוואה החודשי איתם - גם במהלך חיי ההלוואה ולא רק כשהיא מגיעה לכשל", מסביר מייזליק. "הלווה הנוסף הוא לווה לכל דבר והוא אמור לשלם את ההלוואה מדי חודש. הוא בדיוק כמו בעל ואישה - גם אם הוראת הקבע היא מהחשבון של הבעל, האישה חייבת באותה מידה".

מויאל-מאור מחדד: "בהיותו בעל האמצעים שבזכותו הועמדה ההלוואה, קרוב לוודאי שהלווה הנוסף הוא זה שיידרש לשאת בפירעונה במקרה שהלווים לא יעמדו בהחזרים החודשיים, לרבות התשלומים שנוצרו עקב פיגורים בהחזרי ההלוואה".

מה קורה אם הבנק לא מילא את חובותיו ולא וידא שהלווה הנוסף הבין על מה חתם?

מויאל-מאור: "במקרה שבו יתברר עובדתית כי חובת הגילוי לא מולאה על ידי הבנק, יכול הדבר להוביל לסיווג מחדש של הלווה הנוסף כערב, על כל ההגנות הכרוכות במעמד. במקרים קיצוניים, הדבר אף עשוי להוביל לפטירתו מכל חבות להלוואה".

האם גם ללווה הנוסף יש חובות לפי פסק הדין?

מויאל-מאור: "על כל אדם המבקש להיות לווה נוסף מוטלת החובה לוודא שהוא מבין היטב את המשמעויות המשפטיות והכלכליות הנובעות מהסכמתו, על ידי קבלת ייעוץ מתאים ועמידה על קבלת מלוא המידע הרלבנטי מהבנק. אינדיקציה פשוטנית אך יעילה לעובדה שאדם נדרש לחתום כלווה נוסף ולא כערב יכולה להיות הכמות והסוג של המסמכים שעליהם הוא נדרש לחתום, שהרי ערב נדרש

לחתום על כתב ערבות בלבד, בעוד שלווה נוסף נדרש לחתום על מסמכים רבים, הזהים לאלה שעליהם חותמים הלווים האחרים. על אדם החותם כלוה נוסף לקרוא היטב - קודם לחתימתו - את המסמכים שעליהם הוא נדרש לחתום, שכן על פי הדין, החותם מוחזק כמי שקרא והבין את המסמכים שעליהם חתם וכמי שהסכים לאמור בהם".

איך הבנקים מוודאים שהאדם שמגיע עם הזוג הצעיר אכן רוצה ומסכים להיות לווה נוסף?

מייזליק: "אנחנו מדגישים לו את המשמעות הזאת, שהוא יישא בנטל של ההלוואה כמו הלווים העיקריים ואומרים לו מראש שהוא לא ערב. במקרים רבים - תלוי בכושר ההחזר שהלווים מציגים - אנחנו מבקשים מהלווה הנוסף לשלם את הוראת הקבע בשוטף יחד עם הלווים, ואז גם יותר ברור לו שהוא מחויב כלוה. בנוסף, בחלק מהמקרים אנחנו מחייבים את הלקוח לעשות לו ביטוח חיים על גובה סכום ההלוואה כלוה, כדי שאם יקרה חלילה משהו ללווה, כושר ההחזר של ההלוואה לא יפגע".

האם ההתחייבות של הלווה הנוסף היא לכל אורך ההלוואה?

מייזליק: "בעיקרון כן, אבל גם אדם שחתם כלוה נוסף יכול, בשלב מסוים בחיי ההלוואה, לאחר שנים שבהם היא שולמה כמו שצריך ושההכנסות של הלווים הראשיים התייצבו, לפנות לבנק ולהסביר שהמצב השתנה, ולכן הוא מבקש לוותר עליו כלוה נוסף ולהעבירו למעמד של ערב. בקשה זו חייבת להיות בהסכמה עם הלווים העיקריים".

למי מתאים המסלול של לווה נוסף ולמי לא?

מייזליק: "לא לכולם זה מתאים. אדם שלא מתכוון להיכנס כשותף להלוואה ולשאת באחריות כמו הלווים הראשיים, לא כדאי לו לחתום כלוה נוסף, אלא כערב. לכן, המוסד הזה פחות מתאים לחברים. הוא מתאים למשפחה קרובה מדרגה ראשונה או למקרים של שותפים עסקיים. הוא לא מתאים לאנשים שלא מעונינים להיכנס למחויבות גדולה או לאנשים שהקשר ביניהם מרוחק".

## שאלות ותשובות

### האם לחתום על הסכם לווה נוסף?

מהו לווה נוסף?

לווה נוסף הוא אדם שהבנק מבקש ממנו לחתום על הלוואת משכנתא בנוסף ללווים העיקריים. הוא אינו מקבל את כספי ההלוואה, והדירה הנרכשת אינה נרשמת על שמו.

מה ההבדל בין לווה נוסף לבין ערב רגיל?

ההבדל דומה להבדל שבין חייב עיקרי לבין חייב משני. חייב עיקרי (הלווה) הוא מי שנטל בפועל את ההלוואה, נהנה מכספיה או יש לו אינטרס ישיר בקבלתה. חייב משני (הערב) הוא זה שלא קיבל את כספי ההלוואה, ואין לו אינטרס בקבלתה, או שיש לו אינטרס נמוך יותר מהחייב הנוסף. לערב עומדות - בנוסף להגנות הרגילות שבחוק כמו טעות, הטעיה וחובות זהירות - גם הגנות מכוח תיקונים שנעשו בחוק הערבות. ערב שחתם על ערבות של לא יותר מ-80 אלף שקל בערבות רגילה ו-660 אלף שקל בערבות למשכנתא, זכאי לפי התיקון לחוק להגנה משולשת, שגוברת על כל הסכמה אחרת של הצדדים: (א) אי אפשר לתבוע אותו לפני שתובעים את החייב העיקרי ולפני שמצו ההליכים נגדו; (ב) אם יש כמה ערבים, כל אחד אחראי רק על חלקו היחסי; (ג) הריבית שבה מחוייב הערב מוגבלת. לווה נוסף אינו זכאי לשלוש הגנות אלו.

מה פסק בית משפט השלום?

בית משפט השלום קבע כי מוסד הלווה הנוסף נוצר במטרה להתחמק מתחולת הוראות התיקונים לחוק הערבות. בית המשפט קבע כי מהותו של החיוב היא כשל ערב ופטר את הלווה הנוסף מחיובו.

מה פסק בית המשפט המחוזי?

בית המשפט קיבל את ערעור הבנק וקבע כי מוסד הלווה הנוסף אינו פיקציה אלא צורך של הצרכנים. בית המשפט קבע שתקנת הציבור אינה שוללת עקרונית את קיומו. מכיוון שבמקרה זה הוכח כי הלווה ידע והסכים לכך שמעמדו הוא של לווה נוסף, קבע בית המשפט שאין הצדקה לביטול ההסכם.

האם הפסיקה היא סוף הסוגיה?

עדיין לא. מדובר בפסק דין מחוזי, שלא אושר עד כה בבית המשפט העליון, כך שהוא מהווה הלכה מנחה בלבד שאינה מחייבת.

מהן המלצותיו של בית המשפט המחוזי לבנקים?

בית המשפט קבע כי הוא מצפה בין היתר שהבנקים יוציאו דף מידע ללווה הנוסף, שבו יפורטו האפשרויות השונות העומדות בפני צעירים המבקשים לרכוש דירה, כמו האפשרות לקבל הלוואה בסכום נמוך יותר או לפצל הלוואות. עוד המליץ לברר את קרבתו המשפחתית של הלווה הנוסף ללווה המקורי, לדווח באופן מקביל ומיידי לכל לווה על מצב החשבון ולבדוק אפשרות כי בטוחה נוספת תינתן על ידי הלווה הנוסף.

האם כדאי לחתום כלווה נוסף לאור פסק הדין?

רק אם מבינים את המשמעות, ומוכנים לקבל אחריות לתשלום מלוא החזר ההלוואה, שהיא אחריות עיקרית ועצמאית. מומלץ להתייעץ עם הבנק, וגם עם עורך דין העוסק בתחום, כדי לבחון אפשרויות אחרות וקיצוניות פחות.

-

התשובות ניתנו על ידי עו"ד ד"ר רוי בר-קהן