

תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), תשכ"ו-1966

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 12 ו-22 לחוק שמאי מקרקעין, תשכ"ב-1962, ולאחר התייעצות עם מועצת השמאים, אני מתקין תקנות אלה:

מבלי לפגוע בכלליות הסעיפים 11 ו-13 לחוק אני קובע את המנויים להלן כמעשים ומחדלים על ידי שמאי מקרקעין (להלן - שמאי) שיש בהם משום התנהגות שאינה הולמת את כבוד המקצוע:

(1) מתן שירות מקצועי שלא בהקפדה על הגינות, או מתוך משוא פנים ושלא באופן בלתי תלוי, או שלא לפי הכללים, התקנים והנוהלים המקובלים במקצוע, או שלא לפי מיטב שיקול הדעת;

(2) מתן שירות מקצועי לגבי נכס אשר הוא מעוניין בו באופן אישי או בעקיפין;

(3) מתן חוות דעת שלא על סמך בדיקה אישית שלו, של שותפו או של שמאי אחר, או של מתמחה במשרדו;

(4) עיסוק בשומת מקרקעין בשותפות עם אדם שאינו שמאי;

(5) גילוי, שלא בהסכמת הלקוח, של דבר שהובא לידיעתו תוך כדי מתן שירות מקצועי ללקוח ויש לו קשר ענייני לשירות המקצועי הניתן לאותו לקוח, זולת אם הוא חייב לגלותו על פי דין או שגילויו דרוש למילוי תפקידו בשביל הלקוח, או על פי היתר של מועצת השמאים;

(6) דרישת תשלום מלקוח - לרבות הגשת חשבון - הכולל שכר טרחה והוצאות, בלי להבחין בין שכר לבין הוצאות;

(7) קביעת שכר, או קבלת שכר, למטה מן הסביר והמקובל במקצוע לגבי השירות שניתן;

(8) קביעת שכר, או קבלת שכר, לפי תוצאותיו של משפט הקשור בענין שלגביו ניתן השירות, או לפי תוצאותיו של השירות המקצועי שניתן;

(9) מתן שירות מקצועי, בענין שהוא נותן לגביו שירות מקצועי ללקוחו, לאדם אחר, ללא הסכמת לקוחו;

(10) שידול לקוח למסור לו עבודה מקצועית, או תשלום כל שהוא או טובת הנאה כל שהיא בצורה אחרת, לאדם שאינו שמאי, או הבטחתם, במישרין או בעקיפין, תמורת השגת עבודה או לקוח;

(11) עיסוק בשומת מקרקעין או בעיסוק אחר בנסיבות שבהן עלול להיווצר ניגוד עניינים בין עיסוקי האמורים או עלולה להיפגע אי-תלותו כשמאי; בלי לגרוע מכלליות האמור, יראו כנסיבות שבהן עלול להיווצר ניגוד עניינים או עלולה להיפגע אי-תלות השמאי, את אלה:

(1) עריכת שומת מקרקעין לגבי נכס שהוא פועל או פעל לגביו כמתווך במקרקעין כמשמעו בחוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו-1996, או תיווך במקרקעין לגבי נכס שהוא עורך או ערך לגביו שומה, זולת אם חלפו שלוש שנים בין עריכת השומה ובין פעולת התיווך;

(2) עריכת שומת מקרקעין לגבי נכס שהוא מטפל או טיפל בו במסגרת עיסוקו כעורך דין או טיפול כעורך דין בנכס שלגביו הוא עורך או ערך שומת מקרקעין, זולת אם חלפו שלוש שנים בין עריכת השומה לפעולתו כעורך דין.

(12) מתן שירות ללקוחו של שמאי אחר בענין שהאחר כבר החל לטפל בו, וללא הסכמת האחר, זולת אם סירב לתת הסכמתו ללא נימוק סביר; כנימוק סביר יראו לענין זה, בין השאר, אם הלקוח דרש מהשמאי המסרב לנהוג בניגוד לחובתו כשמאי, או בניגוד לכל דין, או לקבוע שכרו למטה מן הסביר והמקובל במקצוע;

- (13) עשיית פרסומת לעצמו כעוסק במקצוע ואי-נקיטת אמצעים סבירים כדי למנוע פרסומת על ידי אחרים, למעט: משלוח מכתבים חוזרים בענינים מקצועיים ללקוחות ולעומדים עמו במגע מקצועי; קביעת שלט סמוך למשרדו, או למשרדו הקודם, בגודל ובנוסה המקובל; פרסום פרטים אישיים בדפוס במדריכים וברשימות שהרישום בהם מקובל על הכל; ציון תארו בהודעות על הרצאותיו המקצועיות ובפרסומים מקצועיים;
- (14) מתן הרשאה למי שאינו שמאי, לפעול בשמו, או לחתום בשמו או בשם הפירמה שלו על מסמכים הטעונים חתימת שמאי;
- (15) סיוע, במישרין או בעקיפין, לאדם לעבור עבירה על סעיף 19 לחוק;
- (16) עריכת דו"ח שומה שאינו מכיל לפחות את הפרטים המנויים בתוספת.

2. השם

לתקנות אלה ייקרא "תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), תשכ"ו-1966".

תוספת (תקנה 1(16))

אלה הפרטים המהווים את המינימום הנדרש לדו"ח שומה שנערך ביד שמאי:

- (1) תיאור הנכס (המיקום, מהות הנכס, שטח הנכס, גוש חלקה או מספר מגרש לפי תכנית בנין עיר, מען וכיוצא באלה);
- (2) תיאור הנכס והסביבה;
- (3) הזכויות המוערכות (בעלות, חכירה, דיירות מוגנת וכיוצא באלה);
- (4) המצב התכנוני (ייעוד הקרקע והתכניות החלות עליה);
- (5) מטרת השומה;
- (6) הודעת השמאי על עריכת ביקור בנכס בציון עורך הביקור ומועד הביקור;
- (7) המועד הקובע לענין השומה;
- (8) העקרונות שלפיהם נערכה השומה;
- (9) בהערכת מקרקעין: יוסף פירוט של אפשרויות השימוש בנכס, לרבות אפשרויות שינוי השימוש בו, תוספות בניה אפשריות וכיוצא באלה;
- (10) נעזר השמאי בעריכת השומה במומחה - יפורטו זהות המומחה, פרטי מומחיותו והענין שבו חיווה את דעתו.