2.

1e lead

Griffienummer
3573 /2018
Datum van uitspraak
24 DECEMBER 2018
Notitienummer parket

Rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen afdeling Dendermonde strafzaken

Vonnis

D13M kamer

Aangeboden op
05 JAN 2019

OPENBAAR MINISTERIE

BURGERLIJKE PARTIJEN

, wonende te

⇒ *Ter terechtzitting van 26 november 2018 vertegenwoordigd door mr. K. De Maere, advocaat te Sint-Niklaas*

BEKLAAGDE

5367

met BTW-nummer , met maatschappelijke zetel gevestigd te

⇒ *Ter terechtzitting van 26 november 2018 vertegenwoordigd door mr. R. Van De Sijpe, advocaat te Sint-Niklaas*

1. **TENLASTELEGGINGEN**

Bij inbreuk op de artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20§1 al 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten en normen van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning, zoals gewijzigd door het Decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft, vanaf 11.08.2013

in het pand gelegen te , kadastraal gekend als , eigendom van , met maatschappelijke zetel te ondernemingsnummer ingevolge inbreng door de huwgemeenschap in bij akte d.d. verleden door notaris

1. een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan en

Te , in de periode van 1 oktober 2014 (stukken 5, 6, 54 -datum aanvang huurovereenkomst) tot 30 november 2016 (stuk 81)

2. een ongeschikte en onbewoonbare woning 1 te hebben verhuurd aan en

Te , in de periode van 1 december 2016 (stukken 81, 93 - datum aanvang huurovereenkomst) tot 2 juni 2017 (stuk 199 - datum nacontrole)

3. een ongeschikte en onbewoonbare woning 2 te hebben verhuurd aan ,

Te , in de periode van 1 februari 2016 (stukken 5, 6, 81, 95 -datum aanvang huurovereenkomst) tot 2 juni 2017 (stuk 199 - datum nacontrole)

4. een ongeschikte en onbewoonbare woning 3 te hebben verhuurd aan , en

Te , in de periode van 1 februari 2015 (stukken 81, 98 -datum aanvang huurovereenkomst) tot 2 juni 2017 (stuk 199 - datum nacontrole)

VERMOGENSVOORDEEL : Art. 42 en 43 Bis S.W.B.

De beklaagde tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van **42.004 euro**, zijnde

1. hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,
2. hetzij goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,
3. hetzij inkomsten uit belegde voordelen,

waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde ervan dient te ramen (het equivalent bedrag).

Berekening:

woning 1
huuropbrengst gedurende de periode 1.10.2014 tot en met 30.11.2016 of 26 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 500 euro (stukken 5, 81) = 13.000 euro

huuropbrengst gedurende de periode 1.12.2016 tot en met 02.06.2017 of 6 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 590 euro (stuk 5) = 3.540 euro

woning 2
huuropbrengst gedurende de periode 01.02.2016 tot en met 2.06.2017 of 16 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 625 euro (stukken 6, 81) = 10.000 euro

woning 3
huuropbrengst gedurende de periode 01.02.2015 tot en met 31.01.2017 of 24 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 550 euro (stuk 81) = 13.200 euro

huuropbrengst gedurende de periode 01.02.2017 tot en met 02.06.2017 of 4 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 566 euro (stuk 81) = 2.264 euro

Totaal:

13.000 + 3.540 + 10.000 + 13.200 + 2.264 = 42.004 EUR

* * *

2. PROCEDURE

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 26 november 2018.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde het Openbaar Ministerie en de aanwezige partijen.

3. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

3.1. De feiten

Op vrijdag 28 oktober 2016 gaat de wooninspectie over tot controle van een pand gelegen in de te en dit na aangifte van een medewerker van de Stad

De woning aan de is onderverdeeld in drie woonentiteiten. Eén op het gelijkvloers (woning 1) en twee op de eerste en tweede verdieping (woning 2 en woning 3). Op 28 oktober 2016 worden enkel woning 1 en woning 2 onderworpen aan een controle. Woning 3 was op het ogenblik van de vaststellingen niet toegankelijk.

Aan het volledige gebouw worden gebreken vastgesteld aan de elektriciteit. In het P.V. is sprake van een indicatie van een risico op elektrocutie en/of brand. Het gebouw krijgt een totaal van 15 strafpunten.

Aan woning 1 worden de volgende gebreken vastgesteld: vocht aan plafonds en muren, een gebrekkige afwerking, te weinig geaarde stopcontacten in de keuken, een slechte luchtkwaliteit met een indicatie van een risico op CO-vergiftiging,... De woning krijgt een totaal van 49 punten en is ongeschikt en onbewoonbaar.

De woning wordt sinds 1 oktober 2014 gehuurd door . De woning wordt bewoond door een gezin van vier personen. De huurprijs bedraagt 500,00 euro per maand. De huurder verklaart in zijn verhoor dat de problemen aan de woning meegedeeld werden aan de verhuurder (een vrouw), maar dat er niets werd hersteld.

Ook aan woning 2 worden verschillende gebreken vastgesteld: vocht aan plafonds en muren, gebrekkige afwerking, geen raam of verluchtingsopening in het toilet, eveneens een slechte luchtkwaliteit met een indicatie van een risico op CO-vergiftiging,... De woning krijgt een totaal van 40 punten op het technisch verslag en is ongeschikt en onbewoonbaar.

De woning wordt bewoond door een gezin van vijf personen. De woning wordt volgens de huurders, en , sinds februari 2016 gehuurd voor 650,00 euro per maand. Er werd een huurcontract afgesloten, maar dit kon door de huurders niet overhandigd worden. In hun verhoor verklaren ze dat de verhuurder op de hoogte is van de problemen, maar deze ze niet herstelt wegens geldgebrek.

Woning 3 krijgt 30 strafpunten omwille van de gebreken aan de elektriciteit van het gebouw en omwille van de slechte luchtkwaliteit met een indicatie van een risico op CO-vergiftiging, die eveneens geldt voor het volledige gebouw. Deze woning is ook ongeschikt en onbewoonbaar.

Op 24 januari 2017 wordt door de Vlaamse Wooninspectie een herstelvordering ingediend bij het openbaar ministerie.

Op 20 februari 2017 wordt overgegaan tot verhoor van , echtgenote van , zaakvoerder van Zij verklaart het volgende:

- Zij en haar echtgenoot kochten het pand in de te in 1988, nadien werd het ingebracht in de patrimoniumvennootschap , waarvan zaakvoerder is;
- Bij aankoop waren de drie woningen bewoond. De huurcontracten werden overgenomen;
- Wanneer er een appartement vrij kwam, werd het opgeknapt alvorens opnieuw te verhuren;
- Er is geen groot verloop van huurders. De woningen werden steeds voor lange tijd verhuurd, soms zelfs voor twintig jaar. Soms was er een korte periode van leegstand tussen twee huurders voor het uitvoeren van opknapwerken;
- Momenteel worden de woningen verhuurd aan de volgende personen:
    - woning 1 wordt sinds 1 december 2016 verhuurd aan voor een huurprijs van 590,00 euro per maand;
    - woning 2 wordt sinds 1 februari 2016 verhuurd aan en voor de prijs van 625,00 euro per maand;
    - woning 3 wordt sinds 1 februari 2015 verhuurd aan en voor de prijs van 550,00 euro per maand;
- Zij en haar man werkten altijd samen, maar omdat het minder goed begon te gaan met haar man, nam zij sinds vijf jaar alle werk met betrekking tot de verhuur over;
- De huurgelden worden betaald op rekening van de vennootschap. Deze rekening wordt beheerd door haar en haar man;
- De vorige huurder van het gelijkvloers heeft regelmatig geklaagd over de ramen, maar ze kan niet alles tegelijk doen. Ze doet haar best om alles in orde te brengen en probeert zoveel mogelijk aan klachten tegemoet te komen, maar soms hebben ze ook veel opknapwerk door de houding van de huurder;

- Er zijn al zoveel mogelijk zaken hersteld, de andere zaken zijn in bestelling en worden binnenkort uitgevoerd.

Op 27 maart 2017 wordt een hercontrole gedaan door de Wooninspectie. Er wordt vastgesteld dat door de eigenaar reeds verholpen is aan een aantal gebreken, waardoor het aantal strafpunten van het gebouw en de woningen is gedaald, maar de drie woonentiteiten zijn nog steeds ongeschikt.

Op 23 mei 2017 ontvangt de Wooninspectie een melding van herstel van
met verzoek de uitgevoerde werken te controleren.

Op 2 juni 2017 gaat de Wooninspecteur ter plaatse. Er wordt vastgesteld dat de drie woningen thans voldoen aan de normen van artikel 5 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en dat ze worden verhuurd in de zin van artikel 20 van hetzelfde Decreet.

Op 10 augustus 2017 wordt een VSBG van 30.000,00 euro voorgesteld, maar niet betaald.

3.2. Grond van de zaak

Uit de vaststellingen van de wooninspectie d.d. 28 oktober 2016 en uit het fotodossier (stukken 39-52 van het strafdossier) blijkt dat het pand door beklaagde werd verhuurd terwijl het niet voldeed aan de woon- en kwaliteitsvereisten.

Met betrekking tot het T-stuk aan de rookafvoerbuis stelde de inspecteur het volgende vast (strafdossier stuk 3):

> *"In de garage zijn er 3 gasketels geplaatst. Deze zijn allen aangesloten op 1 rookafvoerbuis. De rookafvoerbuis is met een T-stuk aangesloten op de schouw. Het onderste gedeelte van dit T-stuk is niet afgesloten. Er is een verhoogd risico op CO. Het is nodig dit door een erkend vakman te laten nakijken en volgens de geldende normen te laten herstellen."*

De inspectie besloot dan ook dat er een risico bestond op CO-vergiftiging.

De door beklaagde neergelegde verklaring van haar vakman dat het T-stuk enkel zou dienen als ophanging van de schouw en geen onderdeel is van de rookgasafvoer (stuk 116 van het strafdossier) volstaat - in tegenstelling tot wat beklaagde voorhoudt - niet om het tegendeel te bewijzen.

Beklaagde toont aan dat ze doorheen de jaren voorafgaand aan de controle opfrissings- en herstellingswerken heeft uitgevoerd aan het pand, doch dit neemt niet weg dat het pand op het tijdstip van de controle, zoals vastgesteld door de wooninspectie, niet voldeed aan de woon- en kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode.

Beklaagde voert aan dat zij niet op de hoogte was van de gebreken in het pand dat hij verhuurde. Zij stelt dat zij pas op de hoogte werd gebracht van de gebreken tijdens het verhoor op 20 februari 2017.

Zelfs indien beklaagde inderdaad niet op de hoogte was van de gebreken, betekent dit niet automatisch dat zij dient vrijgesproken te worden. Opdat er sprake zou zijn van een inbreuk op artikel 5 van de Vlaamse Wooncode is geen bijzonder opzet vereist. Voor wanbedrijven die bijkomend in bijzondere wetgevingen werden opgenomen, is minstens onachtzaamheid vereist, doch dit volstaat. Dit wil zeggen dat het volstaat dat aan de verhuurder een gebrek aan voorzichtigheid of aan voorzorg kan verweten worden, zonder dat vereist is dat hij wetens en willens een gebrekkige kamer of woning heeft verhuurd. In deze zaak betekent dit dat het volstaat dat beklaagde moest weten dat de woningen die ze verhuurde gebrekkig waren en dat zij had moeten onderzoeken of nagaan of de door haar verhuurde woningen voldeden aan de kwaliteitsvereisten gesteld door de Vlaamse Wooncode. Beklaagde is dus onachtzaam geweest.

Gelet op hetgeen voorafgaat, twijfelt de rechtbank er dan ook niet aan dat beklaagde zich schuldig gemaakt heeft aan het misdrijf onder de enige tenlastelegging.

3.3. Straftoemeting

De straf moet worden bepaald gelet op de aard en de objectieve ernst van de bewezen verklaarde feiten, de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van beklaagde zoals die blijkt uit haar strafrechtelijk verleden, gezinstoestand en arbeidssituatie, voor zover de rechtbank gekend.

Niettemin dient de straftoemeting niet enkel de vergeldingsbehoefte te dienen, doch moet deze ook oog hebben voor de algemene en speciale preventie. De sanctionering moet dan ook van aard zijn beklaagde ervan te weerhouden zich in de toekomst nog aan dergelijke feiten schuldig te maken.
De feiten zijn ernstig.

Illegale verhuring van onbewoonbare panden en krotwoningen betekent een ernstige inbreuk op de veiligheid van de bewoners en op hun levenskwaliteit. Dergelijk handelen maakt een inbreuk op een fundamenteel grondrecht, nl. het recht op een menswaardig leven, zoals gewaarborgd door artikel 23 van de grondwet. Beklaagde dient haar taak als verhuurder ernstig te nemen: de verhuurde woningen dienen te voldoen aan de vereisten van de Vlaamse wooncode en mogen niet ter beschikking gesteld worden in omstandigheden in strijd met de menselijke waardigheid.

Beklaagde heeft een blanco strafregister.

Op de vraag tot opschorting van beklaagde wordt niet ingegaan, gelet op de ernst van de feiten. De ten laste van beklaagde bewezen verklaarde feiten, zoals voormeld, zijn te zwaarwichtig om het verlenen van de gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling aan beklaagde te verantwoorden. Deze gunst zou onvoldoende bijdragen tot de bewustwording van beklaagde dat dergelijke feiten op generlei wijze kunnen getolereerd worden en onder geen beding voor herhaling vatbaar zijn.

Gelet op de aard en de ernst van de feiten en de doelstellingen van de straftoemeting komt een geldboete van 3.000 euro passend voor.

Gelet evenwel op het vlekkeloos strafrechtelijk verleden van beklaagde en om haar aan te sporen zich in de toekomst te onthouden van het plegen van strafbare feiten, wordt de geldboete voor een deel van 2.750 euro bekleed met de gunst van het gewoon uitstel en dit gedurende een proeftermijn van drie jaar.

De rechtbank is van oordeel dat deze straf aan de beoogde preventieve en repressieve doelen tegemoet komt. Om precies van aard te zijn de beklaagde de ernst en de draagwijdte van haar fouten te leren inzien alsook als duidelijke waarschuwing die haar ertoe moet aanzetten in de toekomst haar verantwoordelijkheid ernstiger op te nemen, kan deze straftoemeting met betrekking tot de geldboete niet op een mildere wijze worden toegepast. Een grotere mildheid betonen zou trouwens getuigen van een permissiviteit die niet langer van aard zou zijn de beklaagde aan te zetten tot meer zin voor verantwoordelijkheid en discipline en tot het respecteren van de regels.

Bijzondere verbeurdverklaring:

In hoofde van beklaagde wordt door het openbaar ministerie schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring gevorderd van een bedrag van 42.004 euro, waarmee voldaan werd aan artikel 42 en 43bis van het Strafwetboek.

Bij de begroting van de vermogensvoordelen dient de rechtbank geen aftrek te doen van de kosten die verbonden zijn aan het plegen van het misdrijf, noch van de aankoopprijs van de goederen de het misdrijf mogelijk hebben gemaakt, ongeacht of die goederen al dan niet wettelijk zijn verkregen of in bezit zijn van de beklaagde.

De berekening van dit bedrag is gebaseerd op de huuropbrengst van de drie woningen, namelijk:

- woning 1:
  - huuropbrengst gedurende de periode 01.10.2014 tem 30.11.2016 of 26 maanden aan 500 euro per maand = 13.000 euro
  - huuropbrengst gedurende de periode 01.12.2015 tem 02.06.2017 of 6 maanden aan 590 euro per maand = 3.540 euro
- woning 2:
  - huuropbrengst gedurende de periode 01.02.2016 tem 02.06.2017 of 16 maanden aan 625 euro per maand = 10.000 euro
- woning 3:
  - huuropbrengst gedurende de periode 01.02.2015 tem 31.01.2017 of 24 maanden aan 550 euro per maand = 13.200 euro
  - huuropbrengst gedurende de periode 01.02.2017 tem 02.06.2017 of 4 maanden aan 566 euro per maand = 2.264 euro

- TOTAAL: 13.000 euro + 3.540 euro + 10.000 euro + 13.200 euro + 2.264 euro = 42.004 euro

Beklaagde houdt voor dat het bedrag van het vermogensvoordeel buitensporig is en geen rekening houdt met het verloop van de feiten, haar gedrag tijdens de hele procedure en het herstel van de gebreken na amper vier maanden na de kennisname ervan.

Beklaagde verzocht de rechtbank om haar niet te veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van vermogensvoordelen, minstens het bedrag van het vermogensvoordeel te herleiden tot 8.905 euro, namelijk de huuropbrengst van februari 2017 (verhoor beklaagde d.d. 20 februari 2017) tot en met juni 2017 (hercontrole d.d. 2 juni 2017), aangezien een verbeurdverklaring van 42.004 euro een onredelijk zware straf zou inhouden.

Het bekomen vermogensvoordeel maakt inherent deel uit van het bewezen verklaarde misdrijf. Het gaat dan ook niet op om het misdrijf als bewezen te verklaren en dan te zeggen dat men de bekomen voordelen mag behouden. De rechtbank acht het dan ook noodzakelijk om de verbeurdverklaring van de illegale vermogensvoordelen te bevelen. Dit is een bijkomend signaal naar beklaagde om haar bewust te maken dat dergelijke misdrijven niet lonend zijn.

Anderzijds, is de rechtbank van oordeel dat de verbeurdverklaring van een bedrag van 42.004 euro, inderdaad een onredelijk zware straf voor beklaagde inhoudt, zodat het bedrag wordt herleid naar 10.000 euro.

4. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

4.1. Burgerlijke partijstelling van / en

4.1.1.

en stelden zich burgerlijke partij en vorderen:

- in hoofdorde:
  - de huurovereenkomst met betrekking tot de woning, gelegen te gelijkvloers, als nietig te beschouwen;
  - beklaagde ingevolge de nietigheid te veroordelen om de som van 13.000 euro te betalen uit hoofde van onterecht betaalde huurgelden (26 maanden x 500 euro) en de som van 1.000 euro die in contanten werd betaald als huurwaarborg, te vermeerderen met de gerechtelijke rente aan de wettelijke rentevoet tot de datum van integrale betaling;
  - beklaagde te veroordelen uit hoofde van noodzakelijke verhuiskosten en administratieve kosten tot een schadevergoeding die ex aequo et bono wordt begroot op 750 euro, te vermeerderen met de gerechtelijke rente aan de wettelijke rentevoet tot de datum van integrale betaling;
  - beklaagde te veroordelen tot de kosten, begroot op 1.440 euro rechtsplegingsvergoeding;
  - het tussen te komen vonnis op burgerlijk gebied van rechtswege uitvoerbaar te verklaren bij voorraad, niettegenstaande alle verhaal, en zonder mogelijkheid voor beklaagde tot borgstelling noch kantonnement;
- louter ondergeschikt:
  - de huurovereenkomst als ontbonden te beschouwen per 30 november 2016 lastens beklaagde en dit op grond van artikel 2 van de Woninghuurwet en de artikelen 1184, 1719, 1720, 1721 en 1741 B.W. met bijkomend recht op schadevergoeding, als volgt begroot:

- schadevergoeding ingevolge geleden mingenot gelijk aan minimaal 75% mingenot, sedert de aanvang van de huurovereenkomst d.d. 01.10.2014 tot en met 30.11.2016, hetizj te bepalen op 26 maanden x 375 euro, hetzij 9.750 euro en de som van 1.000 euro die in contanten werd betaald als huurwaarborg, te vermeerderen met de gerechtelijke rente aan de wettelijke rentevoet tot de datum van integrale betaling en dienvolgens beklaagde te veroordelen aan de burgerlijke partij terug te betalen het bedrag van 9.750 euro en 1.000 euro te vermeerderen met de gerechtelijke rente aan de wettelijke rentevoet tot de datum van integrale betaling;
- beklaagde te veroordelen uit hoofde van noodzakelijke verhuiskosten en administratieve kosten tot een schadevergoeding die ex aequo et bono wordt begroot op 750 euro, te vermeerderen met de gerechtelijke rente aan de wettelijke rentevoet tot de datum van integrale betaling;
- beklaagde te veroordelen tot de kosten, begroot op 1.440 euro rechtsplegingsvergoeding;
- het tussen te komen vonnis op burgerlijk gebied van rechtswege uitvoerbaar te verklaren bij voorraad, niettegenstaande alle verhaal, en zonder mogelijkheid voor beklaagde tot borgstelling noch kantonnement.

4.1.2.

Beklaagde verhuurde aan de burgerlijke partij een woning die gebrekkig was en die door de woninginspectie ongeschikt en onbewoonbaar werd verklaard. Dit is een handeling die in artikel 20, §1 van de Vlaamse Wooncode wordt omschreven als een misdrijf. Wanneer een overeenkomst door een misdrijf wordt verkregen, mag deze door het misdrijf verkregen overeenkomst geen effect sorteren en de overeenkomst dient in dat geval nietig te worden verklaard. Deze nietigverklaring is de civielrechtelijke sanctie van een overeenkomst die niet op rechtsgeldige wijze is tot stand gekomen, omdat de overeenkomst werd verkregen door middel van een misdrijf. Deze nietigverklaring is een vorm van herstel die ook voor de burgerlijke rechter zou kunnen worden gevorderd en onderscheidt zich als zodanig niet van de nietigheid die de burgerlijke rechter in voorkomend geval uitspreekt (zie VANDROMME, T., Verhuur van krotwoningen: opzet, verbeurdverklaring en nietigheid van de huurovereenkomst, *R.W.* 2008-09, afl. 40, 1700-1702, noot onder Corr. Gent 24 juni 2008, *R.W.* 2008-09, afl. 40, 1697.). De rechtbank dient in huidige zaak dan ook een einde te maken aan de met de wet strijdige toestand en spreekt de nietigheid van de huurovereenkomst uit.

Een gevolg van deze nietigheid is de teruggave aan de burgerlijke partij van de huurgelden die zij betaalde.

De burgerlijke partij heeft de woning bewoond van 1 oktober 2014 tot en met 30 november 2016. Beklaagde werpt terecht op dat de burgerlijke partij gedurende deze periode de woning steeds daadwerkelijk heeft bewoond en dat zij dus ook het huurgenot van de woning gehad heeft. Hiermee rekening houdend wordt de vordering van de burgerlijke partij ex aequo et bono herleid tot terugbetaling van 1/4 van de door de burgerlijke partij betaalde huurgelden in de periode van 1 oktober 2014 tot en met 30 november 2016, namelijk 3.250 euro.

Wat de huurwaarborg betreft, bevestigde de burgerlijke partij dat deze reeds aan haar werd terugbetaald, zodat dit deel van haar vordering zonder voorwerp is.

De burgerlijke partij legt geen bewijs voor van de door haar gemaakte verhuiskosten. De rechtbank neemt evenwel aan dat de burgerlijke partij schade heeft geleden ten gevolge van de gedwongen verhuis. De schade wordt, bij gebrek aan bewijs, ex aequo et bono begroot op 250 euro.

Aan de burgerlijke partij wordt een vergoeding toegekend voor gemaakte administratiekosten, conform de indicatieve tabel begroot op 100 euro.

De burgerlijke partij heeft tevens recht op interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 1 november 2015 (gemiddelde datum) en op een rechtsplegingsvergoeding, zoals hierna begroot.

Er is geen reden om de beslissing uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

4.2. Ambtshalve aanhouden van de burgerlijke belangen

Omdat het door de beklaagde gepleegde misdrijf mogelijk nog schade heeft veroorzaakt, houdt de rechtbank de burgerrechtelijke belangen ambtshalve aan, in toepassing van artikel 4 V.T.Sv., zoals gewijzigd bij artikel 2 van de Wet van 13 april 2005 (B.S. 03.05.2005).

5. TOEGEPASTE WETTEN

De bijzondere wetten zoals vermeld in punt 1. Tenlasteleggingen;
Wet van 15 juni 1935, art. 2, 11 tot 14, 21 tot 24, 31 tot 37, 40, 41;
Wetb. van strafvordering, art. 162, 182, 184, 185, 189, 190, 190ter, 194, 195;
Strafwetboek, art. 2, 38, 40, 42, 43bis, 65, eerste lid;
Wet van 5 maart 1952, art. 1, gew. programmawet d.d. 24.12.1993, art. 1; gew. art.36 Wet 07.02.2003; Art. 2 en 3 van de Wet van 28.12.2011 houdende diverse bepalingen inzake justitie (B.S. 30.12.2011), zoals gewijzigd bij B.S. 29.12.2016, art. 59, 60; (opdeciemen);
Art. 6 Programmawet II van 27.12.2006;
W.01.08.1985, art. 28, 29, gew. art. 1 K.B. 31.10.2005 (25 euro);
Wet van 29 juni 1964, art. 8§1; gew.W. 10.2.1994; (uitstel);
Wet van 17.4.1878, art. 3 en 4; burg. wetb. art. 1382,
Wetb. strafrecht, art.44, 45; (BP).

UITSPRAAK

DE RECHTBANK BESLIST OP TEGENSPRAAK

OP STRAFGEBIED

De rechtbank VERKLAART beklaagde SCHULDIG aan de feiten van de enige tenlastelegging;

TOEPASSING makend van artikel 65, lid 1 van het Strafwetboek;

De rechtbank VEROORDEELT beklaagde voor deze feiten tot een **GELDBOETE** van **DRIEDUIZEND EURO**, verhoogd met 70 deciemen (x 8) of **24.000,00 euro**;

De rechtbank verleent beklaagde **GEWOON UITSTEL** van de tenuitvoerlegging van een gedeelte van tweeduizendzevenhonderdvijftig euro, verhoogd met 70 deciemen (x 8) of 22.000,00 euro van de opgelegde geldboete **voor een periode van drie jaar.**

De rechtbank wijst beklaagde er op dat het uitstel van rechtswege herroepen wordt ingeval gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf is gepleegd dat veroordeling tot een geldboete van meer dan 12.000 euro zonder uitstel ten gevolge heeft gehad.

Bijzondere verbeurdverklaring

De rechtbank verklaart beklaagde verbeurd van **10.000 euro** aan vermogensvoordelen.

Bijdrage - vergoeding - kosten

De rechtbank:

- spreekt in hoofde van beklaagde de verplichting uit om EENMAAL een bedrag van 25,00 euro, met 70 opdeciemen verhoogd, **200,00 euro** bedragende, te betalen bij wijze van bijdrage tot financiering van het Fonds tot financiële hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden;

- veroordeelt beklaagde, krachtens artikel 4 §3 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, tot het betalen van een bijdrage aan het Fonds van **20,00 euro;**

- legt beklaagde bovendien een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van **53,58 euro** overeenkomstig artikel 91, 2de lid en 148 van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken;

- veroordeelt beklaagde tot de gerechtskosten, tot op heden begroot op de som van **282,37 euro.**

OP BURGERLIJK GEBIED

✓ **Vordering** **&**

Zegt dat de vordering van de burgerlijke partij **tot terugbetaling van de huurwaarborg zonder voorwerp** is geworden.

De rechtbank verklaart de vordering van de burgerlijke partij voor het overige ontvankelijk en deels gegrond.

De rechtbank **verklaart** de tussen partijen gesloten **huurovereenkomst NIETIG**.

De rechtbank veroordeelt beklaagde om aan de burgerlijke partij het bedrag van **3.600 euro** te betalen, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke rentevoet vanaf **1** november 2015 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest (tegen de wettelijke intrestvoet) op de hoofdsom en de vergoedende intrest vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten, begroot op **780 euro rechtsplegingsvergoeding**.

✓ **Overige burgerlijke belangen**

De rechtbank houdt de beslissing over de overige burgerlijke belangen aan.

Alles gebeurde in de Nederlandse taal overeenkomstig de wet van 15 juni 1935.

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van
VIERENTWINTIG DECEMBER TWEEDUIZEND ACHTTIEN

Aanwezig:

V. Roelants, rechter, voorzitter van de D13M kamer,
V. Kochuyt, substituut Procureur des Konings,
G. De Visscher, griffier,

G. DE VISSCHER V. ROELANTS