



Kopie

Afgeleverd aan: VLAAMSE OVERHEID

Geen rechtsmiddel werd tot heden tegen dit arrest ingesteld.

Uitsluitend voor bestuurlijke inlichting - behoeften van inwendige aard

| |
|--|
| Arrestnummer <i>C1669 / 2022</i> |
| Repertoriumnummer <i>2022 / 1661</i> |
| Datum van uitspraak 13 mei 2022 |
| Notitienummer griffie 2022/NT/77 |
| Notitienummer parket-generaal |

Hof van beroep

Gent

VRIJSPRAAK

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

COVER 01-00002704768-0001-0009-01-01-1



Not.nr. GE.46.LA.084792/15

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE

tegen

1. t/m 3 nr. (...) (niet in de zaak voor het hof)

4. nr. (ON
met maatschappelijke zetel te
- beklagde -

verdacht van:

A (...)

B een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning

(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

in het pand gelegen te kadastraal gekend als
eigendom van ondernemingsnummer
met maatschappelijke zetel te

de ongeschikte woning op de derde verdieping te hebben verhuurd aan
en

op 10 november 2015

door

* * * *

┌ PAGE 01-00002704768-0002-0009-01-01-4 ─┐



1.1 De rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, kamer G30DI, besliste bij vonnis van 16 november 2021 op tegenspraak als volgt:

“STRAFRECHTELIJK

(...)

(...)

(...)

Ten aanzien van

Spreekt de beklaagde **vrij** voor de hierboven omschreven tenlastelegging B, in zoverre gepleegd ten aanzien van _____ en wat betreft de gebrekkige toegang tot de woning.

Verklaart de feiten, voorwerp van de tenlastelegging B, in zoverre gepleegd ten aanzien van _____ en _____ en enkel wat betreft de gebrekkige elektriciteit, bewezen.

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlastelegging B in zoverre gepleegd ten aanzien van _____ en _____ en enkel wat betreft de gebrekkige elektriciteit, **bij eenvoudige schuldigverklaring**.

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **bijdrage** tot het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand van 20 euro.

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 50 euro.

Gerechtskosten

Veroordeelt de eerste en de vierde beklaagde hoofdelijk tot de **gerechtskosten** voor het openbaar ministerie, begroot op 8.266,26 euro, ondeelbaar veroorzaakt door de bewezen verklaarde misdrijven.

Laat de gerechtskosten ten laste van de Belgische Staat, begroot op 89,40 euro.

Overtuigingsstukken



Beveelt de **overmaking** aan het **openbaar ministerie** om te handelen als naar recht, van het overtuigingsstuk neergelegd ter griffie van de correctionele rechtbank Oost-Vlaanderen, afdeling Gent onder nr.

BURGERRECHTELIJK

(...)

Overige burgerlijke belangen

Houdt de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan.”

1.2 Tegen dit vonnis stelde de beklaagde op 15 december 2021 hoger beroep in “conform het grievenformulier”.

1.3 De beklaagde diende tevens op 15 december 2021 een verzoekschrift in overeenkomstig artikel 204 Wetboek van Strafvordering op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent.

1.4 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 31 maart 2022 in het Nederlands:

- het openbaar ministerie in zijn vordering bij monde van advocaat-generaal,
- de beklaagde in haar middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester voor meester beiden advocaat met kantoor te

2.1 De verklaring van hoger beroep tegen het vonnis van 16 november 2021 gedaan op de griffie van de rechtbank die het vonnis heeft gewezen, is tijdig en regelmatig naar de vorm.

Het verzoekschrift of grievenformulier is eveneens tijdig.

2.2 De advocaat van de beklaagde bepaalde in het “grievensformulier hoger beroep”, opgesteld volgens het door de Koning vastgestelde model, welke grieven deze beklaagde tegen het vonnis inbrengt, namelijk op strafgebied met betrekking tot de schuld aan de telastlegging B voor wat betreft de gebrekkige elektriciteit en met betrekking tot de gerechtskosten.

Deze grieven zijn nauwkeurig bepaald.

2.3 Het hoger beroep van de beklaagde is ontvankelijk (art. 203 en 204 Wetboek van Strafvordering).



Het hof beslist in dit arrest binnen de perken van het hoger beroep en vervolgens van de grieven zoals bedoeld in artikel 210 Wetboek van Strafvordering. In dit verband stelt het hof vast dat er geen redenen zijn om ambtshalve een grief in de zin van de voormelde bepaling op te werpen.

Als gevolg van de devolutieve werking, die voortvloeit uit het beperkt hoger beroep en de grieven, is de beslissing van de eerste rechter definitief voor wat betreft de vrijspraak van aan de telastlegging B in zover gepleegd ten aanzien van en wat betreft de gebrekkige toegang tot de woning.

2.4 Met toepassing van artikel 3.49 Vlaamse Codex Wonen is de dagvaarding op 24 maart 2021 overschreven op het kantoor rechtszekerheid te (referentie

De strafvordering is ontvankelijk.

3. Het hof vat de thans nog relevante feiten samen als volgt. huurde van een sociaal appartement gelegen aan de te Het appartementsgebouw behoorde toe aan en werd op 19 januari 2011 voor het eerst in gebruik genomen. Op 9 november 2015 omstreeks 23u45 was een frigo/diepvries aan het verhuizen. De lift op de derde verdieping geeft uit op het gemeenschappelijke balkon. Bij het verlaten van de lift viel hij door de balustrade van dat balkon. Hij overleed aan zijn verwondingen.

Na het overlijden van stelde de wooninspecteur een proces-verbaal op lastens en betreffende woning op de derde verdieping, waar woonde met zijn echtgenote en zoon (°). De andere 12 woonentiteiten in het gebouw maakten geen deel uit van dit onderzoek.

Het gebouw behaalde 0 strafpunten. Woning behaalde 24 punten en werd ongeschikt verklaard wegens:

- Elektrische voorzieningen – indicatie van een risico op elektrocutie: de uiteinden van de elektrische geleiders (die onder spanning kunnen staan) voor de aansluiting van een mogelijk plafondlicht in de leefkamer en de keuken zijn niet afgeschermd voor aanraking (vb. met lusterklem);
- Toegankelijkheid – onveilige toegang: de borstwering op de derde verdieping van de gaanderij is volledig los en onveilig; het is noodzakelijk eveneens de borstweringen van de anderen verdiepingen na te kijken op een stevige, veilige en vakkundige plaatsing;
- Andere gebreken: het losstaande kookfornuis is aangesloten op de gastoevoer met een zwarte flexibel. Als de vervaldatum van deze slang versleten is mag het losstaand kookfornuis enkel nog aangesloten worden met vaste metalen leidingen (staal, verzinkt of koper) of flexibele metalen RHT-slangen, BGV gekeurd en geplaatst volgens de richtlijnen van de fabrikant;
- Inbreuk op de rookmeldersverplichting: De woning is niet op elke bouwlaag uitgerust met minstens één rookmelder als vermeld in artikel 2,2° van het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders.



De strafpunten werden toegekend voor de gebreken in de elektrische voorziening en de onveilige toegang.

4. De telastlegging B was op het tijdstip van de feiten, als inbreuk op artikel 5, § 1, Vlaamse Wooncode, strafbaar gesteld door artikel 20, § 1, Vlaamse Wooncode.

De decreten over het Vlaamse woonbeleid werden gecodificeerd op 17 juli 2020 bij artikel 2 Besluit Vlaamse Regering 17 juli 2020 (BS 13 november 2020) in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (art. 1). De Vlaamse Wooncode werd mee gebundeld.

Sinds 1 januari 2021 is de woningkwaliteitsbewaking gebundeld in boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen. Artikel 3.1, § 1, derde lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt de veiligheids- gezondheids- en woningkwaliteitsnormen, zoals die tot 1 januari 2021 vermeld waren in artikel 5, § 1, Vlaamse Wooncode.

Op grond van artikel 3, § 1, derde lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn de mogelijke gebreken onderverdeeld in de volgende drie categorieën:

1° gebreken van categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;

2° gebreken van categorie II: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning;

3° gebreken van categorie III: ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

De strafbaarstelling voor de inbreuk op de gestelde vereisten is sinds 1 januari 2021 vervat in artikel 3.3.4, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 en luidt:

“Als een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen.”

De woning die het voorwerp uitmaakt van de telastlegging B behaalde 24 strafpunten en was bijgevolg ongeschikt. Een ongeschikte woning is een niet-conforme woning. Een conforme woning is immers een woning die geen enkel gebrek als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2° en 3°, vertoont. Een ongeschikte woning heeft sowieso minstens gebreken behorende tot de tweede categorie.

De te last gelegde feiten zijn dus sinds 1 januari 2021 strafbaar gebleven. De straffen zijn dezelfde gebleven.



5. De verjaring van de strafvordering is rechtsgeldig gestuit door de verwijzingsbeschikking van de raadkamer van 17 juni 2020. De strafvordering is niet verjaard.

6. Het beroepen vonnis verklaarde _____ schuldig aan het feit van de telastlegging B, in zoverre gepleegd ten aanzien van _____ en _____ en enkel wat betreft de gebrekkige elektriciteit.

Het staat vast dat de elektriciteit in de woning _____ in de _____ te _____ gebrekkig was. Er bestond een risico op elektrocutie doordat de uiteinden van de elektrische geleiders voor de aansluiting van plafondverlichting in de keuken en in de leefkamer niet waren afgeschermd voor aanraking (bijvoorbeeld met een lusterklem/kroonsteentje).

Een eigenaar/verhuurder is ertoe gehouden om bij de aanvang van de huur een woning ter beschikking te stellen die beantwoordt aan de minimale veiligheidsnormen, en is ook verantwoordelijk voor het behoud van de woning in die toestand tijdens de huur.

Het hof kan niet met zekerheid vaststellen dat het gevaar op elektrocutie al bestond op het ogenblik dat het gezin van _____ de woning betrok. Het hof verwijst naar de tegensprekelijke plaatsbeschrijving van 31 oktober 2013, waaruit blijkt dat de lichtpunten in de keuken en de leefkamer in goede staat verkeerden. Evenmin staat vast dat _____ heeft nagelaten om regelmatig de staat van het verhuurder goed te controleren of verzuimde de gebreken te herstellen die de huurders haar meldden. Het hof kan niet uitsluiten dat de huurders recent de plafondlampen hadden verwijderd. Het is niet bewezen dat _____ nalatig, onachtzaam of onvoorzichtig is geweest.

De twijfel die hierover bestaat moet aan _____ ten goede komen. Het hof spreekt deze beklagde om die reden vrij van het feit van de telastlegging B.

Dictum

Toegepaste wetsartikelen:

Het hof maakt toepassing van de hiervoor aangehaalde artikelen en van de artikelen:

- 211 en 212 Wetboek van Strafvordering,
- 24 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken,

Perken van het hoger beroep:

Het hof stelt vast dat gelet op de verklaring van hoger beroep en vervolgens het grievenformulier de vrijspraak van _____ aan het feit van de telastlegging B in zoverre gepleegd ten aanzien van _____ en wat betreft de gebrekkige toegang tot de woning ingevolge het vonnis van 16 november 2021 definitief vaststaat.



Beslissing van het hof:

Het hof,
rechtsprekend op tegenspraak,

verklaart het beroep ontvankelijk en er ten gronde over beslissend:

wijzigt het beroepen vonnis voor zover bestreden **als volgt:**

op strafgebied:

ontslaat de beklaagde zonder kosten van rechtsvervolging voor de overige
feiten van de telastlegging B;

legt de kosten van de beroepsprocedure zoals hierna begroot ten laste van de Staat.



Kosten beroep:

| | |
|------------------------|---------|
| Afschrift vonnis: | € 84,00 |
| Afschriften akten HB: | € 3,00 |
| Opstelrecht ber.bekl.: | € 35,00 |
| Dagv. bekl.: | € 28,62 |

€ 150,62

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit raadsheer _____ als waarnemend kamervoorzitter, raadsheer _____ en plaatsvervangend magistraat _____ en in openbare rechtszitting van **13 mei 2022** uitgesproken door wnd. kamervoorzitter _____ in aanwezigheid van _____ advocaat-generaal, met bijstand van griffier _____

