

Parketnr. : GE66.L3.3487/06
Griffienr. : 2009/4137

OPENBARE TERECHTZITTING VAN 1 DECEMBER 2009

De rechtbank van eerste aanleg, zitting houdende te Gent, éénentwintigste kamer, één rechter, recht sprekende in correctionele zaken, heeft het volgend vonnis uitgesproken :

Gezien de stukken van de vervolging

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE TEGEN :

- 1) op , woonde te , schoonmaakster, geboren te ;
- 2) op , woonde te , zonder beroep, geboren te ;

VERDACHT VAN :

Te in de periode van 05.06.2004 tot 26.05.2006

De eerste en de tweede

Om de misdaad of het wanbedrijf uitgevoerd te hebben of om aan de uitvoering ervan rechtstreeks medegewerkt te hebben, door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp verleend te hebben dat zonder hun bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden,

Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 5, 7, 8, 15, 17, 20 § 1 en 114 § 1 en 4 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S. 19 augustus 1997), als verhuurder of eventuele onderhuurder een woning, die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5, als hoofdverblijf-plaats te hebben verhuurd zonder geldig conformiteitsattest

namelijk een huis gelegen te , kadastraal bekend te , in eigendom toebehorend aan
en

Tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 6.600,00 EUR zijnde 22 maanden huur aan 300,00 EUR per maand zijnde

3. **hetzij** de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,
4. **hetzij** goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,
5. **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).

DE PROCEDURE

1. De rechtbank nam inzage van de stukken van de rechtspleging.

De dagvaardingen werden regelmatig betekend.

Bij de behandeling van de zaak en in de processtukken werd gebruik gemaakt van de Nederlandse taal.

2. De beklaagden werden gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 20 oktober 2009.

De zaak werd voor behandeling in voortzetting gesteld naar de terechtzitting van 17 november 2009.

3. Op de openbare terechtzitting van 17 november 2009 aanhoorde de rechtbank :

- de middelen en de conclusies van de herstelvorderende overheid:

DE VLAAMSE WOONINSPECTEUR, met kantoor gevestigd te 9000 Gent, Gebr. Van Eyckstraat 4-6, in haar eis tot herstel tegen de beklaagden _____ en _____, voorgedragen door meester Peter De Wilde, advocaat te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128 die haar ter terechtzitting vertegenwoordigt;

- de vordering van het openbaar ministerie, ter terechtzitting uitgesproken door de heer Bart Van Vossel, substituut-Procureur des Konings;

- de beklaagde, , in haar middelen van verdediging, ter terechtzitting voorgedragen door haarzelf en bijgestaan door meester Celine Haegeman, in plaats van meester Luc Ryckaert, beiden advocaat te 9900 Eeklo, Koningin Astridplein 14.

- de beklaagde, , in haar middelen van verdediging, ter terechtzitting voorgedragen door haarzelf en bijgestaan door meester Celine Haegeman, in plaats van meester Luc Ryckaert, beiden advocaat te 9900 Eeklo, Koningin Astridplein 14.

- het gunstig advies van het openbaar ministerie over de opschorting van de uitspraak van de veroordeling.

* * *

OP STRAFRECHTELIJK GEBIED

1. De feiten en hun kwalificatie:

De beklaagden worden vervolgd omdat zij in de periode van 5 juni 2004 tot 26 mei 2006 een huis gelegen te hebben verhuurd die niet beantwoordde aan de gezondheids-, veiligheids- en woonkwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode.

Op 25 april 2001 sloot de rechtsvoorganger een huurovereenkomst af met en . De overeenkomst vermeldt dat het gehuurde goed op dat ogenblik "*beantwoordt aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid, zoals wettelijk vereist*" (stuk 1 van de beklaagden). Een conformiteitsattest is evenwel niet voorhanden en de plaatsbeschrijving die volgens het contract werd opgesteld wordt niet voorgelegd.

Op 16 maart 2006 leggen de beklaagden een verzoekschrift neer bij de vrederechter, strekkende tot ontbinding van de huur wegens wanbetaling (stuk 2 van de beklaagden). Zij maken eveneens voorbehoud voor huurschade. Op 20 april 2006 wordt het verzoekschrift ingwilligd. De huurders maakten beiden verstek (stuk 3 van de beklaagden).

Op 26 mei 2006 roepen de huurders de politie wegens wateroverlast: het regent binnen in de keuken. De politie stelt vast dat de woning er in een erbarmelijke toestand bijligt. De huurders trekken na tussenkomst van het OCMW bij familie in. De woning werd op 31 mei 2006 in toepassing van art. 135 Nieuwe Gemeentewet onbewoonbaar verklaard.

Volgens [redacted] begonnen de problemen met waterinsijpeling in de keuken, badkamer en gang "*twee jaar geleden*", dit betekent in 2004. Ze lichtte de eigenaars daar niet over in [redacted]. In januari 2006 werd ze in verzoening opgeroepen bij de vrederechter omdat zij de huur niet meer betaalde; ze verklaart dat zij niet meer betaalde omdat het binnenregende. Volgens haar trokken de eigenaars zich alleen de buitenkant van de woning aan en zijn zij nooit in de woning binnengewees; zij heeft ze ook nooit binnengevraagd (stuk 5 strafdossier).

[redacted] wordt verhoord. Sedert 2001 heeft ze de woning niet meer betreden. Volgens haar ontstonden er in april 2005 betaalmoeilijkheden. Zij ging verschillende keren langs maar er was nooit iemand thuis. Toen ze de huurders toevallig tegenkwam, hadden ze een uitvlucht. Ze stapte in januari 2006 naar de vrederechter en vernam toen dat het binnenregende. Omdat zij in februari 2006 werd gehospitaliseerd werd er niets meer ondernomen.

[redacted] legt alle schuld op de huurders die nooit iets lieten weten aangaande eventuele gebreken en die nooit opendeden wanneer haar zuster ging aanbellen. Toen ze het huis gingen leegmaken stelden ze vast dat deuren, keuken en badkamer grotendeels waren uitgebroken.

Op vraag van het parket deed de Wooninspectie nazicht op 14 december 2006. Er wordt vastgesteld dat enkele balken van het zadeldak zijn aangetast door houtworm (1 strafpunt) en de schouw op het plat dak overhelt (3 strafpunten). De ganse elektrische installatie vertoont een ernstig risico op electrocutie en moet door een vakman worden nagezien (15 strafpunten). De gasinstallatie vertoont risico op ontploffing en brand (15 strafpunten). Er is vochtinsijpeling langs het plafond in de badkamer, de berging en de gang van het achtergebouw (9 strafpunten) terwijl een gedeelte van de plafonduafwerking in de badkamer ontbreekt (3 strafpunten). Er is sprake van opstijgend grondvocht (9 strafpunten) en ontbrekende wandafwerking (3 strafpunten). De douche is niet aangesloten en niet afgewerkt (6 strafpunten). Er is onvoldoende verlichting in de woonkamer en geen verluchtingsmogelijkheid in de WC, woonkamer, keuken en badkamer (13 strafpunten). De rookgasafvoer van de gaskachel is gevaarlijk (15 strafpunten). Met 92 strafpunten op het technisch verslag is de woning ongeschikt en gelet op de veiligheids- en gezondheidsrisico's onbewoonbaar.

Op 28 februari 2007 werd de verkoopsakte opgesteld waarbij de woning verkocht werd aan [redacted] en [redacted].

2. Bespreking:

2.1. De middelen van de beklaagden

De beklaagden werpen de onontvankelijkheid op van de dagvaarding daar niet zou voldaan zijn aan de pleegvormen van artikel 20ter Vlaamse Wooncode.

Verder voeren de beklaagden aan dat de woning zich in goede staat bevond toen ze in huur werd gegeven en dat het de huurders zijn die alle schade toebrachten ten gevolge waarvan het goed ongeschikt en onbewoonbaar werd.

Zij voeren aan dat ze niet werden ingelicht van de staat van de woning en beroepen zich tenslotte op een niet nader gespecificeerde rechtvaardigingsgronden op de afwezigheid van schuld omdat zij wel een vermoeden hadden van huurschade maar absoluut geen kennis hadden van het feit dat de woning zich *“in zulke erbarmelijke staat bevond dat een onbewoonbaarverklaring aan de orde was”*.

2.2. Beoordeling door de rechtbank

2.2.1. De ontvankelijkheid

1. Bij dagvaarding van 2 oktober 2009 werd [redacted] en bij dagvaarding van 7 oktober 2009 werd [redacted] gedagvaard om te verschijnen voor de correctionele rechtbank op 20 oktober 2009.

Op die terechtzitting werd de zaak uitgesteld naar de terechtzitting van 17 november 2009 omdat de dagvaarding niet overgeschreven werd op het Hypotheekkantoor.

Er was dus niet voldaan aan de voorschriften van artikel 23ter Vlaamse Wooncode. De zaak werd dus niet rechtsgeldig ingeleid op de terechtzitting van 20 oktober 2009, zodat de kosten van de dagvaardingen ten laste van de Staat moeten worden gelegd.

2. De beklaagden werden opnieuw gedagvaard op 28 oktober 2009 om te verschijnen op de terechtzitting van 17 november 2009.

Deze dagvaardingen – in tegenstelling tot de vorige – maakte melding van de kadastrale omschrijving van het onroerend goed en identificeerde de eigenaar ervan. De dagvaarding werd overgeschreven in het Hypotheekkantoor op 30 oktober 2009. Er was dus voldaan aan de bepalingen van art. 23ter Vlaamse Wooncode.

De beklaagden werden regelmatig gedagvaard om te verschijnen op de terechtzitting van 17 november 2009.

2.2.2. De gegrondheid

Uit de stukken die de beklaagden voorleggen blijkt dat het verhuurde goed op 25 april 2001 beantwoordde *“aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid, zoals wettelijk vereist”*. Dit bewijst niet dat de woning toen beantwoordde aan alle voorschriften van de Vlaamse Wooncode. Een conformiteitsattest wordt niet voorgelegd. Dit bewijst ook niet dat het goed, zoveel jaren later, ten tijde van de ten laste gelegde feiten, nog steeds voldeed aan de voorschriften van de Vlaamse Wooncode.

Weliswaar tonen de foto's in het dossier aan dat de huurders waarschijnlijk ernstige schade hebben veroorzaakt; zo is het aannemelijk dat de huurders aansprakelijk zijn voor de verwijdering van deuren, het verplaatsen van het bad, de beschadiging van de muurbekleding en de talrijke ondeskundige aftakkingen van het elektrisch net.

De huurders kunnen evenwel niet verantwoordelijk worden gesteld voor de aantasting van het zadeldak door houtworm (1 strafpunt) en de overhellende schouw op het plat dak (3 strafpunten). Zij kunnen ook niet aansprakelijk worden gesteld voor opstijgend grondvocht (9 strafpunten) en de afwezigheid van verluchting in de WC, woonkamer, keuken en badkamer (10 strafpunten). Met deze 23 strafpunten op het technisch verslag die met zekerheid aan de eigenaars zijn toe te schrijven, moet ook al besloten worden tot ongeschiktheid van de woning. Dat de huurders waarschijnlijk schade aanbrachten sluit dus de eigen verantwoordelijkheid van de eigenaars niet uit.

2.2.3. De aangevoerde rechtvaardigingsgrond

De beklaagden voeren aan dat wanneer een rechtvaardigingsgrond wordt ingeroepen, de vervolgende partij moet bewijzen dat deze rechtvaardiging niet aanwezig is en verwijst terzake naar rechtspraak. Deze formulering gaat voorbij aan een essentieel element – dat ook terug te vinden is in de aangehaalde rechtspraak: het volstaat niet om een rechtvaardigingsgrond in te roepen, de bewering dat een rechtvaardigingsgrond aanwezig is moet geloofwaardig worden aangebracht.

Daarenboven kan de beklaagde zich niet op een rechtvaardigingstoestand beroepen wanneer hij zelf de toestand heeft geschapen waarop hij zich beroept.

De beklaagden beroepen zich op hun onwetendheid.

Hier dringen twee opmerkingen zich op:

1. Inzoverre onwetendheid een rechtvaardigingsgrond is, wordt deze niet geloofwaardig aangebracht. Uit de hierboven samengevatte feiten blijkt dat de beklaagden minstens sinds januari 2006 wisten dat het binnen regende. Zij wisten dat het huis onbewoonbaar was en stuurden voor de vrederechter zelf aan op onbewoonbaarverklaring (zie de verklaring van stuk 7 strafdossier).

2. De beklaagden hebben hun toestand van onwetendheid zelf in de hand gewerkt. De wet stelt principieel diegene die een woning verhuurt of ter beschikking stelt aansprakelijk voor de conformiteit ervan aan de gezondheids-, veiligheids- en woonkwaliteitsnormen. Niet alleen bij het tot stand komen van de huur, maar ook tijderis de verdere duur ervan. Dit houdt een bijzondere verantwoordelijkheid in. Ten deze staat vast dat de eigenaars het pand sinds 2001 niet meer betraden. Zij voeren aan dat de huurders nooit aanwezig waren en dat zij niet werden binnengelaten. Het staat evenwel vast dat zij niets ondernamen om wel toegang te krijgen tot hun eigendom. Dit staat in schril contrast tot de

stappen die ze wel ondernamen toen de huur niet meer werd betaald. De rechtbank besluit dat de eigenaars bewust niet hebben willen weten wat er met hun woning op het vlak van de gezondheids-, veiligheids- en woonkwaliteitsnormen gebeurde. De beklaagden zijn hiervoor aansprakelijk.

2.2.4. Besluit

Uit het strafdossier en het onderzoek ter terechtzitting is gebleken dat de tenlastelegging in hoofde van beide beklaagden naar voldoening van recht bewezen is.

3. De straftoemeting:

De ten laste gelegde feiten zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet.

De feiten zijn van aard dat zij gestraft kunnen worden met een werkstraf of met één of meer straffen van niet meer dan vijf jaar. De afwezigheid van voorgaande veroordelingen tot een criminele straf of een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden moet in acht genomen worden bij de toepassing van de strafwet.

De beide beklaagden hebben nog een blanco strafrechtelijk verleden.

Er kan aangenomen worden dat zij pas door de huurders werden ingelicht van het bestaan van waterschade in januari 2006. Daarvoor waren zij enkel nalatig.

Zij hebben het onroerend goed dat wederrechtelijk werd verhuurd, verkocht. Er valt dus niet meer te vrezen voor recidive.

In die omstandigheden kan opschorting worden verleend.

OP BURGERRECHTELIJK GEBIED

1. De herstellvordering

1.1. Standpunt van de partijen

De Vlaamse Wooninspecteur vordert de beklaagden te veroordelen tot herstel. Hij stelt dat de woning nog steeds onbewoonbaar is en dat de verkoop van de woning de beklaagden niet ontslaat van de verplichting om de gevolgen van het misdrijf weg te nemen door de woning te herstellen tot deze voldoet aan de normen van de Vlaamse Wooncode. Hij stelt dat de herstelmaatregel werkt in rem, d.w.z. dat zij kleef aan het onroerend goed. Hij wijst erop dat overeenkomstig artikel 20bis Vlaamse Wooncode de overtreder wordt veroordeeld tot herstel, niet de eigenaar.

De beklaagden wijzen er op dat de woning werd verkocht in november 2006, terwijl de herstelvordering dateert van 7 juli 2008. Zij waren dus al geen eigenaar meer toen de herstelvordering werd geformuleerd. Zij leiden daaruit af dat de vordering onontvankelijk en ongegrond is.

1.2. Beoordeling door de rechtbank.

De beklaagden voeren geen rechtsgrond aan om te besluiten tot onontvankelijkheid. Er is er ook geen. De herstelvordering is ontvankelijk.

De artikelen 20bis en 20ter Vlaamse Wooncode die de herstelvordering in het decreet invoerden voorzien geen termijn waarbinnen deze vordering moet worden geformuleerd.

Terecht wordt er namens de Vlaamse Wooninspecteur op gewezen dat de plicht om te herstellen rust op de overtreder. Herstel is immers een vorm van teruggave die erop neerkomt dat de gevolgen van het misdrijf ongedaan moeten worden gemaakt.

Het feit dat het onroerend goed ten aanzien waarvan het herstel in de vorige staat werd bevolen, werd verkocht, doet voor de veroordeelde geen onmogelijkheid ontstaan om nog gevolg te geven aan de verplichting tot herstel in de oorspronkelijke toestand. De nieuwe eigenaar dient het opgelegde herstel te ondergaan, en de eigendomsoverdracht verhindert niet dat de veroordeelde tot zodanig herstel zou overgaan (Antwerpen, 6 dec. 2006, *R.W.*, 2009-10, 241).

De rechten van de nieuwe eigenaars komen niet in het gedrang: ingevolge de voorziene publiciteit waren zij op de hoogte van de onbewoonbaarverklaring en hebben zij met kennis van zaken gehandeld (zie blz. 4 van het verkoopcontract van 28 februari 2007).

Anderzijds spreekt het voor zich dat herstellingen uitgevoerd door de nieuwe eigenaar bevrijdend werken voor de veroordeelden (VANDROMME, T., "Verhuur van Krotwoningen", *O.S.S.*, nr. 133).

Met betrekking tot de herstelvordering kan de strafrechter slechts overgaan tot marginale toetsing, zonder zich in te laten met de opportuniteit van de maatregel. In het voorliggend geval is het gevorderde herstel niet kennelijk onredelijk en houdt rekening met alle relevante gegevens.

De uitvoerbaarheid bij voorraad die in de herstelvordering van 7 juli 2008 werd gevorderd, komt niet meer voor in de conclusies van 27 oktober 2009.

De vordering tot herstel is rechtmatig en gegrond.

Herstel is een vorm van teruggave, zodat de beide beklaagden die wegens hetzelfde misdrijf worden veroordeeld hoofdelijk gehouden zijn tot herstel (art. 50 Strafwetboek).

2. De overige burgerlijke belangen

Gelet op het bestaan van mogelijke reële, persoonlijke schade veroorzaakt door de bewezen verklaarde feiten past het de overige burgerlijke belangen aan te houden.

* * * * *

OM DEZE REDENEN, en gelet op de volgende artikelen :

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35 en 41 van de wet van 15 juni 1935;
art. 4 V.T.W.Sv.;

art. 162, 182, 184, 189, 190, 194 van het Wetboek van Strafvordering;
art. 3, 25, 38, 40, 41, 44, 50, 100 van het Strafwetboek;

alsmede de artikelen en wetsbepalingen zoals vermeld onder de tenlasteleggingen;

art. 1, 3, 5 en 6 van de Wet van 29 juni 1964 en het K.B. van 29 augustus 1964;

art. 1, 2 en 3 Wet van 5 maart 1952;

art. 28- 29 Wet 1 augustus 1985;

programmawet 24 december 1993;

* * * * *

DE RECHTBANK, recht doende **OP TEGENSPRAAK.**

STRAFRECHTELIJK

1) :

ZEGT dat de betichting de beklaagde : ten laste gelegd, naar eis van recht bewezen is.

GELAST de opschorting van de uitspraak van de veroordeling ten opzichte van gedurende een termijn van ÉÉN jaar vanaf heden.

Legt de veroordeelde () eveneens een vergoeding op van 25,00 EUR in uitvoering van artikel 71 van de wet van 28 juli 1992 tot wijziging van artikel 91 van het K.B. 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, zoals gewijzigd door K.B. van 23/12/1993 en bij K.B. van 11/12/2001.

2)

ZEGT dat de betichting de beklaagde () ten laste gelegd, naar eis van recht bewezen is.

GELAST de opschorting van de uitspraak van de veroordeling ten opzichte van () gedurende een termijn van EEN jaar vanaf heden.

Legt de veroordeelde () eveneens een vergoeding op van 25,00 EUR in uitvoering van artikel 71 van de wet van 28 juli 1992 tot wijziging van artikel 91 van het K.B. 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, zoals gewijzigd door K.B. van 23/12/1993 en bij K.B. van 11/12/2001.

Gerechtskosten:

Begroot de gerechtskosten in hun geheel op 147,00 EUR.

Veroordeelt de beklaagde, () tot de eigen specifieke kosten, begroot op 45,86 EUR, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat.

Veroordeelt de beklaagde, () tot de eigen specifieke kosten, begroot op 45,34 EUR, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat.

Laat de kosten van de onregelmatige dagvaardingen van 2 en 7 oktober 2009 ten laste van de Staat, begroot op 55,80 EUR.

BURGERRECHTELIJK

1. De herstellvordering:

Verklaart de eis van de tussenkomende partij, de VLAAMSE WOONINSPECTEUR, toelaatbaar en gegrond.

1. Beveelt dat [] en []
HOOFDELIJK gehouden zijn tot het uitvoeren van werken om de woning
gelegen te [] kadastraal bekend te []
in eigendom toebehorende aan []
en [] te laten voldoen aan de veiligheids-,
gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, nl.

- het wegwerken van de gebreken aan het pand, zoals opgesomd in de
herstelvordering van 7 juli 2008,

Bepaalt dat de termijn voor de uitvoering van de werken aan het gebouw
10 maanden na het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis.

Zegt voor recht dat de veroordeelden de VLAAMSE
WOONINSPECTEUR en het COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN
SCHEPENEN VAN DE STAD [] onmiddellijk bij aangetekende
brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte brengen wanneer
de opgelegde werken vrijwillig werden uitgevoerd.

Veroordeelt [] en []
HOOFDELIJK tot betaling van een dwangsom ten bedrage van 125 EUR
per dag vertraging in de uitvoering der werken,

Zegt voor recht dat de aan de hoofdveroordeling gekoppelde termijn geen
termijn is in de zin van art. 1385bis, vierde lid Ger.W.

Machtigt de VLAAMSE WOONINSPECTEUR en het COLLEGE VAN
BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN DE STAD [], indien de
veroordeelden in gebreke blijven om de bevolen werken binnen de
gestelde termijn zelf uit te voeren, om ambtshalve in de uitvoering ervan te
voorzien. Verplicht de veroordeelden *HOOFDELIJK* in geval van
ambtshalve uitvoering om alle uitvoeringskosten te vergoeden op vertoon
van een staat, opgesteld door de VLAAMSE WOONINSPECTEUR of het
COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN DE STAD

2. De overige burgerlijke belangen:

Houdt ambtshalve de overige burgerrechtelijke belangen aan.

* * * * *

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van **ÉÉN
DECEMBER TWEEUIZEND EN NEGEN.**

Aanwezig:

- de heer **A. BLOCH**, ondervoorzitter, die de zitting voorzi
- mevrouw **I. DE TANDT**, substituut-Procureur des Konings;
- de heer **J. VANMALDEGHEM**, griffier.

de griffier

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Vanmaldeghe', written over a horizontal line.

J. VANMALDEGHEM

de voorzitter

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Bloch', written over a horizontal line.

A. BLOCH