

Griffiernr.: **CORRECTIONELE RECHTBANK LEUVEN**
1359
Parketnr.: **De openbare terechtzitting van 18 mei 2010.**
LE66.RW.100016/09

In de zaak van het openbaar ministerie

TEGEN

2502 , geboren te op , wonende
te
Op de zitting afwezig en vertegenwoordigd door mr. G. Demin, advocaat te Leuven.

Beklaagd te :

In de periode van 1 september 2007 tot 25 mei 2009,

Bij inbreuk op de artikelen 2, 3, 5, 6, 15, 17 en 20 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, onderverhuurder of diegene die het goed ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 rechtstreeks of via een tussenpersoon verhuurd of ter beschikking gesteld te hebben, namelijk het , gelegen aan de te verhuurd aan en

En beklaagd wegens de tenlastelegging zoals hierboven nader omschreven onder andere te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 9.061€, hetzij 17 maanden huur aan 533EUR/maand.

1. DE PROCEDURE

1.1.

De rechtbank nam kennis van:

- de stukken van het onderzoek
- de dagvaarding van beklaagde om te verschijnen voor deze rechtbank, dewelke werd overgeschreven in het hypotheekkantoor te
- de besluiten en stukken van beklaagde

1.2.

De rechtbank hoorde :

- het Openbaar Ministerie in zijn vordering
- de raadsman van beklaagde

De rechtbank beslist **na tegenspraak**.

1.3.

De strafvordering is regelmatig en tijdig ingesteld en is ontvankelijk.

2. DE TENLASTELEGGING

2.1.

Beklaagde wordt vervolgd voor deze rechtbank wegens het verhuren in de periode van 1 september 2007 tot 25 mei 2009 als verhuurder van een appartement gelegen te terwijl dit appartement niet voldeed aan de vereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

Beklaagde betwist deze tenlastelegging.

2.2.

Beklaagde verhuurde tezamen met de waarvan beklaagde de zaakvoester is, bovengenoemd appartement aan bij huurovereenkomst van 18 augustus 2007 en ingaande op 1 september 2007.

Op 19 december 2007 richtte de huurster een schrijven aan beklaagde waarbij zij meldde dat er een aantal herstellingen nodig waren in het appartement daar er geen warm water was, het toilet lekte, het binnenregende en de verwarming in de badkamer niet werkte.

2.5.

Het staat voldoende vast dat beklaagde wetens en willens een appartement heeft verhuurd vanaf 1 september 2007 dat niet voldeed aan de vereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

De tenlastelegging is dan ook bewezen in hoofde van beklaagde.

Het feit dat de [redacted] mede-eigenaar is van het gebouw waarin het appartement is gelegen, doet niets terzake. Het staat immers vast dat beklaagde de inbreuk heeft begaan zowel als vertegenwoordigster in rechte van de [redacted] als in eigen naam.

3. DE STRAFMAAT

Het openbaar ministerie vorderde een straf van 6 maanden met uitstel van tenuitvoerlegging en een geldboete van 500 euro.

Beklaagde vroeg de vrijspraak. Ondergeschikt vroeg zij om een opschorting van de uitspraak van veroordeling.

De rechtbank houdt rekening met het feit dat beklaagde nog een blanco strafregister heeft. Bovendien lijkt beklaagde tot enig schuldinzicht te zijn gekomen. Beklaagde liet de nodige herstellingen uitvoeren aan het desbetreffende appartement.

Anderzijds moet beklaagde beseffen dat haar gedrag niet te tolereren valt, ernee rekening houdende dat het verhuren van dergelijke appartementen levensgevaarlijk is voor de bewoners van het appartement zelf en de omringende appartementen.

Het zich moeten verantwoorden voor een strafrechtbank is een voldoende waarschuwing geweest voor beklaagde om zich in de toekomst in regel te stellen.

De rechtbank is van oordeel dan aan beklaagde een opschorting van de uitspraak van veroordeling gedurende 5 jaar kan worden toegestaan voor de feiten waaraan zij zich schuldig gemaakt heeft.

Naast de veroordeling tot de kosten van het onderzoek, wordt een verplichte vaste vergoeding opgelegd voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure. Het bedrag hiervan wordt bij koninklijk besluit bepaald in het tarief in strafzaken. Actueel bedraagt deze vergoeding 25 euro.

4. DE VERBEURDVERKLARING

De procureur des Konings vorderde schriftelijk de verbeurdverklaring van de geldsom van 9.061 euro of 17 maanden huur aan 533 euro per maand overeenkomstig artikel 42, 3^o Sw.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 6, tweede lid van wet van 29 juni 1964 betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie kan de rechtbank indien de opschorting van de uitspraak van veroordeling wordt toegestaan, de bijzondere verbeurdverklaring uitspreken op schriftelijke vordering van het openbaar ministerie (zie ook G. STESSENS en P. TRAEEST, Meer mogelijkheden tot inbeslagname en verbeurdverklaring in strafzaken, *R.W.*, 2003-2004, nr. 27, p. 1058-1059).

Artikel 42.3 ° Sw. heeft betrekking op de verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen die uit het misdrijf voortkomen.

Het spreekt voor zich dat het vermogensvoordeel dat voortkomt uit het misdrijf een appartement te verhuren dat niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, bestaat uit de door de huurster betaalde huur.

Beklaagde betwist niet dat de betaalde huur gedurende 17 maanden 9.061 euro bedroeg.

Beklaagde voert aan dat zij slechts voor de helft eigenares was van het pand gelegen aan de _____ te _____.

Dit bewijs wordt door beklaagde niet geleverd. De koopakte van het appartement vermeldt één koper/eigenaar, nl. de _____ Beklaagde geeft niet aan hoe groot haar aandeelhouderschap is in de _____.

Uit onderzoek ter zitting blijkt evenwel dat het gaat om een familievennootschap en beklaagde zaakvoerster is van de _____.

Beklaagde toont niet aan dat zij slechts gerechtigd was op een deel van de huurgelden. In de huurovereenkomst die beklaagde voorlegt (zie stukkenbundel) ontbreekt één pagina, meer bepaalde de pagina m.b.t. huurprijs alsook op welke rekening de huurgelden gestort dienden te worden.

Er is dan ook geen reden om aan te nemen dat beklaagde slechts gerechtigd was op de helft van de ontvangen huurgelden.

Daarnaast voert beklaagde aan dat zij en _____ een dading hebben afgesloten met de huurster, waarbij een bedrag werd betaald aan de huurster van 6.500 euro. Hierbij zou een bedrag van 4.556 euro aan huurgelden terugbetaald zijn.

Uit de door beklaagde bijgebrachte kopie van deze dading blijkt dat dit bedrag van 6.500 euro betrekking heeft op de terugbetaling van een deel van de huur, gerechtskosten, terugbetaling waarborg en schadevergoeding o.a. in het kader van een procedure die gevoerd werd voor de vrederechter. De dading werd afgesloten tussen de huurster, beklaagde en de _____.

Beklaagde toont niet aan dat zij persoonlijk een bedrag van 4.556 euro heeft terugbetaald aan huur.

Het bedrag van de vermogensvoordelen (9.061 euro) zoals gevorderd door het openbaar ministerie wordt door de rechtbank aanvaard.

Gelet op het feit dat beklagde nog geen soortgelijke veroordeling heeft opgelopen en de verbeurdverklaring dient te worden aanzien als een straf in hoofde van beklagde, wordt aan beklagde een uitstel van tenuitvoerlegging toegestaan voor de helft gedurende een periode van 5 jaar.

5. DE HERSTELVORDERING VAN DE WOONINSPECTEUR

Bij schrijven van 12 november 2009 meldde de raadsman van de wooninspectie Vlaams-Brabant dat de door deze laatste gestelde herstellvordering zonder voorwerp was geworden gezien alle gebreken waren hersteld.

6. DE BURGERLIJKE VORDERING

De rechtbank houdt overeenkomstig artikel 4 V.T.Sv. ambtshalve de burgerlijke belangen aan.

7. TOEGEPASTE WETTELIJKE BEPALINGEN

Bij deze uitspraak past de rechtbank onder meer de volgende wettelijke bepalingen toe:

- 42-43bis van het Strafwetboek
- 2, 3, 5, 6, 15, 17, 20 en 20ter van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode
- 1-3-5-6-8 Wet 29 juni 1964
- 4 VTSv.
- 194-195 van het Wetboek van Strafvordering
- 91, tweede alinea K.B. 28 december 1950
- 2-11-12-13-14-31-32-34-35-36-37-41 wet 15 juni 1935 op het gebruik van de talen in gerechtszaken.

