



Vonnisnummer / Griffinummer 2022/3183
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 20 september 2022
Naam van de beklagde(n)
Systeemnummer parket 20CO15466 Dossiernummer 22G000709 Notitienummer parket GE/G/66/99/274/2020

rechtbank van eerste aanleg
Oost-Vlaanderen, afdeling
Gent
Kamer G30DI

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van de **burgerlijke partijen**:

1. geboren te op ingeschreven te
van Belgische nationaliteit, RRN:

2. geboren te op wonende te
RRN

en het **openbaar ministerie** tegen:

1. met maatschappelijke zetel gevestigd te
, ingeschreven onder het ondernemingsnummer

2. geboren te op
ingeschreven te van Belgische nationaliteit, RRN:

beklaagd van:

Als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek;

A verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van woning of woonvorm zonder aan de vereisten en normen te voldoen

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, **namelijk**

in het pand gelegen te kadastraal gekend als
eigendom van ondernemingsnummer
met maatschappelijke zetel gevestigd te verleden bij
akte van 18.12.2018 door notaris te ;

1 een ongeschikte woning, te hebben verhuurd aan

te in de periode van 1 januari 2020 tot en met 1 oktober 2020 (St. 007 en St. 090)
door

2 een ongeschikte woning te hebben verhuurd aan

te in de periode van 1 januari 2020 tot en met 8 december 2020 (St. 007 en St. 098)
door

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

B...

Vermogensvoordeel : art. 42 en 43 bis S.W.B.

Tevens de te verwijzen teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 6.300 euro

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:

huuropbrengst gedurende de incriminatieperiode

- huuropbrengst tenlastelegging A: 9 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 700 euro: 6.300 euro

PROCEDURE

1. De rechtbank nam inzage van de stukken van de rechtspleging. De beklaagden werden door de raadkamer naar deze rechtbank verwezen bij beschikking van 19 januari 2022.

De dagvaardingen werden regelmatig betekend.

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

De beklaagden werden gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 19 april 2022.

De zaak werd voor behandeling uitgesteld naar de terechtzitting van 21 juni 2022.

2. De rechtbank aanhoorde op de terechtzitting van 21 juni 2022:

- de middelen en de conclusies van de eerste burgerlijke partij, in zijn eis tegen de beklaagden, vertegenwoordigd door meester advocaat te
- de middelen en de conclusies van de burgerlijke partij, in haar eis tegen de beklaagden, vertegenwoordigd door meester advocaat te
- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door eerste substituut-procureur des Konings;
- de eerste beklaagde, in haar middelen van verdediging, vertegenwoordigd door de lasthebber ad hoc, meester advocaat te
- de tweede beklaagde, in zijn middelen van verdediging, voorgedragen door hemzelf en bijgestaan door meester in eigen naam en loco meester beiden advocaat te
- het positief advies van het openbaar ministerie over de gevraagde opschorting van de uitspraak van de veroordeling voor de tweede beklaagde.

3. De verjaring van de strafvordering is op heden niet ingetreden.**STRAFRECHTELIJK****Feiten**

1. Op 16 maart 2020 legde klacht met burgerlijke partijstelling voor de onderzoeksrechter neer tegen de eerste beklaagde en tegen x wegens inbreuk op de Vlaamse Wooncode.

De burgerlijke partij argumenteert dat hij op 1 april 2019 een huurovereenkomst met de eerste beklaagde afsloot voor het appartement gelegen aan De woning zou evenwel niet aan de elementaire kwaliteitsvereisten voldoen waardoor het huurgenot geschonden is en de gezondheid van het gezin in het gedrang komt. Aan deze klacht werden enkele stukken gevoegd waaronder een technisch verslag van een controle van de wooninspectie van 10 januari 2020 waarbij de woning 75 punten behaalde wegens onder meer gebreken aan de elektriciteit, risico op ontploffing/brand, het niet toegankelijk zijn van de hoofdkraan voor alle bewoners, gebreken aan de sanitaire functies en een risico op CO-vergiftiging. Uit stuk 48 van het strafdossier blijkt dat het pand op 14 mei 2020 ongeschikt werd verklaard.

In een verhoor van 7 mei 2020 bevestigde _____ zijn klacht.

2. De tweede beklagde werd verhoord op 18 september 2020. Hij verklaarde de zaakvoerder te zijn van de eerste beklagde. Hij verklaarde op de hoogte te zijn van de gebreken aan de elektriciteit en verstoppingen en zou daarvoor de nodige stappen ondernemen eenmaal de huurder verhuist zodat hij toegang krijgt tot het appartement. Hij begrijpt dat het voor de huurder geen aangename situatie is aangezien hij die problemen ook niet zelf graag zou meemaken

Met stuk 62 werd een e-mail van _____ gevoegd waarin hij een chronologie overmaakt van de problemen in het gebouw. Daarin wordt onder meer vermeld dat in september 2019 een loodgieter werd langsgestuurd, maar het probleem niet opgelost kon worden. In januari 2020 werd vervolgens een lekzoekingsbedrijf aangesteld om de oorzaak en de omvang van de problemen na te gaan. Daaruit bleek dat een grondige renovatie van de riolering nodig was. Er werd op gewezen dat na de melding van de huurders men steeds gereageerd heeft door de nodige vakmensen langs te sturen.

Op 21 oktober 2020 verklaarde _____ dat de werkzaamheden aan de waterleidingen inmiddels aangevat zijn en hij via de vrederechter de ontbinding van zijn huurcontract wenst te bekomen.

Op 22 juni 2021 ontving de wooninspectie een melding van herstel vanwege de eerste beklagde. Op 12 juli 2021 werd een nacontrole verricht. Er werd vastgesteld dat de woning niet bewoond werd en conform was. Er werd een conformiteitsattest voor deze woning afgegeven.

Beoordeling

3. Sinds 1 januari 2021 is de Vlaamse Wooncode afgeschaft en trad de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW2021) in werking.

Het nieuwe artikel 3.34. VCW2021 bepaalt met ingang van dezelfde dag:

'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 6 maanden tot 3 jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen.'

Die strafbaarstelling is beperkter dan die van de Vlaamse Wooncode.

Het oude artikel 20, §1, lid 1 stelde het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van een woning strafbaar als die woning niet voldeed aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5.

Het nieuwe artikel 3.34. VCW2021 stelt het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van een niet-conforme woning strafbaar.

Een conforme woning is volgens artikel 1.3, 7° VCW2021 een woning die geen enkel gebrek als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2° en 3°, vertoont.

Dat artikel maakt als volgt een onderscheid tussen 3 categorieën van gebreken:

Bij de nadere bepaling van de vereisten, vermeld in het eerste lid, en de vaststelling van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen, vermeld in het tweede lid, hanteert de Vlaamse Regering een of meer lijsten van mogelijke gebreken die onderverdeeld zijn 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 menonwaardige 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.

Een woning is dus niet conform als zij gebreken vertoont van categorie II of categorie III.

Het verhuren van een woning met enkel gebreken van categorie I is sinds 1 januari 2021 niet langer strafbaar.

Het is dus niet zo dat feiten van voor 1 januari 2021 in alle gevallen niet meer strafbaar zouden zijn.

Uit het principe van de toepassing van de mildere strafwet volgt wel dat de beklaagden maar veroordeeld kunnen worden als de feiten zowel op grond van het oude artikel 20, §1, lid 1 van de Vlaamse Wooncode als op grond van het nieuwe artikel 3.34. VCW2021 strafbaar zijn.

De nieuwe bepaling is de mildere strafwet, zodat de rechtbank voor feiten die dateren van voor 1 januari 2021 zal moeten nagaan of er sprake was van gebreken van categorie II of categorie III.

De vaststellingen van de wooninspectie van voor 1 januari 2021 kunnen daarvoor nog steeds gebruikt worden.

De oude en de nieuwe technische verslagen verschillen op een aantal punten van elkaar maar het principe van de toepassing van de mildere straf is daarop niet van toepassing. Deze technische bepalingen zijn opgenomen in uitvoeringsbesluiten.

Artikel 2, lid 2 Strafwetboek vindt geen toepassing wanneer een vroeger besluit wordt vervangen door een later besluit dat genomen werd ter uitvoering van dezelfde wet als het vroegere besluit.

De feiten die ingevolge het vroegere besluit strafbaar waren op het ogenblik waarop ze werden gepleegd, blijven strafbaar, zelfs indien ze ingevolge het latere besluit, genomen ter uitvoering van dezelfde wetskrachtige akte of een gewijzigde wetskrachtige akte met een ongewijzigd gebleven strafbaarstelling, ten tijde van de uitspraak geen strafbaar feit meer zouden opleveren.

Omdat inbreuken van categorie II en categorie III-IV zowel op grond van de oude als de nieuwe

strafbepalingen strafbaar zijn, is de strafbaarstelling op dit punt niet gewijzigd

Inbreuken van categorie II, III en IV die vastgesteld werden op grond van de technische verslagen zoals ze van kracht waren voor 1 januari 2021, zijn dus ook na 1 januari 2021 strafbaar.

Het is niet vereist dat het openbaar ministerie aantoont dat de vaststellingen ook op grond van het nieuwe technische verslag inbreuken van categorie II en III uitmaken

De strafmaat is dezelfde gebleven, zodat de vraag naar de toepassing van de mildere strafwet zich op dat punt niet stelt.

4. Uit de stukken overgemaakt door de burgerlijke partij bij zijn klacht met burgerlijke partijstelling voor de onderzoeksrechter blijkt dat de woningen en in de vervolgde periode ongeschikt waren.

De telastleggingen zijn bewezen gelet op de vaststellingen van de wooninspecteur op 10 januari 2020 en de niet-betwisting van deze tenlasteleggingen door de tweede beklagde in zijn verhoor.

De argumentatie van de tweede beklagde in besluiten dat hij niet op de hoogte was van de staat van het pand en hij niet doelbewust een woning heeft verhuurd die niet conform was, wordt tegengesproken door de eigen verklaring van deze beklagde afgelegd op 18 september 2020. Hij verklaarde immers wel degelijk op de hoogte te zijn van de gebreken met de elektriciteit en verstoppingen en zou daarvoor de nodige stappen ondernemen. Hij voegde eraan toe te begrijpen dat het voor de huurder geen aangename situatie is en hij dit zelf niet graag zou meemaken.

De beklagde beroept zich daarbij ten onrechte op onoverkomelijke dwaling en/of overmacht ingevolge de verborgen gebreken aan de riolering dewelke zijn schuld uitsluiten. Uit de vaststellingen blijkt immers dat er meerdere gebreken in de woning waren dewelke tot de ongeschiktheid ervan hebben geleid zoals het risico op CO-intoxicatie, het risico op ontploffing/brand, het niet toegankelijk zijn van de hoofdkraan voor alle bewoners en gebreken aan de sanitaire functies. De rechtbank steunt in dit verband op het technisch verslag van de wooninspectie waaruit deze gebreken blijken en dewelke geleid hebben tot de strafpunten.

Bovendien blijkt uit de e-mail van dat de burgerlijke partij geenszins de toegang tot de woning ontzegde teneinde er werken uit te voeren zodat de tweede beklagde in besluiten daar ten onrechte naar verwijst. Ook het gegeven dat er een burgerlijke procedure voor de vrederechter omtrent de huurproblematiek tussen de beklagde en de huurder hangende was, ontnemt de vaststelling van de strafbare inbreuken in hoofde van de beklagden in de ten laste gelegde incriminatieperiode niet. Men is er immers toe gehouden te allen tijde een geschikte woning ter beschikking te stellen.

De feiten 1 en 2 onder de tenlastelegging A zijn bewezen in hoofde van de beklagden.

5. Op 31 juli 2018 trad de wet van 11 juli 2018 tot wijziging van het Strafwetboek en de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering wat de strafrechtelijke verantwoordelijkheid van rechtspersonen betreft in werking.

Artikel 2 van die wet vervangt artikel 5 van het Strafwetboek. Daarmee werd de decumulregeling van het tweede lid van artikel 5 afgeschaft.

Artikel 5 Strafwetboek bepaalt nu:

Een rechtspersoon is strafrechtelijk verantwoordelijk voor de misdrijven die hetzij een intrinsiek verband hebben met de verwezenlijking van zijn doel of de waarneming van zijn belangen, of die, zoals blijkt uit de concrete omstandigheden, voor zijn rekening zijn gepleegd.

Met rechtspersonen worden gelijkgesteld:

1° tijdelijke handelsvennootschappen en stille handelsvennootschappen;

2° vennootschappen bedoeld in artikel 2, § 4, tweede lid, van het Wetboek van Vennootschappen, alsook handelsvennootschappen in oprichting;

3° burgerlijke vennootschappen die niet de vorm van een handelsvennootschap hebben aangenomen.

De strafrechtelijke verantwoordelijkheid van de rechtspersonen sluit die van de natuurlijke personen, die daders zijn van dezelfde feiten of eraan hebben deelgenomen, niet uit.

Het oude artikel 5 bevatte een strafuitsluitende verschoningsgrond ten gunste van de persoon die de minst zware fout had begaan wanneer het misdrijf niet wetens en willens werd gepleegd.

Gelet op artikel 2 Strafwetboek blijft wat betreft feiten gepleegd vóór 31 juli 2018 de decumulregel van toepassing als meest gunstige toestand voor de beklaagde die de fout niet wetens en willens zou hebben gepleegd en evenmin de 'zwaarste fout' pleegde.

Krachtens het oude artikel 5 Strafwetboek is een rechtspersoon strafrechtelijk verantwoordelijk voor misdrijven die hetzij een intrinsiek verband hebben met de verwezenlijking van zijn doel of de waarneming van zijn belangen, of die, naar blijkt uit de concrete omstandigheden, voor zijn rekening zijn gepleegd.

De gepleegde misdrijven hebben een intrinsiek verband met de verwezenlijking van het doel of de waarneming van de belangen van de vennootschap of zijn voor haar rekening gepleegd.

Cumulatie in de vervolging van rechtspersonen en natuurlijke personen is mogelijk. Wanneer de geïdentificeerde natuurlijke persoon het misdrijf wetens en willens heeft gepleegd, dan kan hij samen met de rechtspersoon veroordeeld worden (art. 5, tweede lid, Sw.).

Uit de verklaring van de tweede beklaagde blijkt dat hij de zaakvoerder van de eerste beklaagde is en de beslissingsmacht had in de eerste beklaagde.

Hij pleegde de misdrijven wetens en willens. Wetens in de zin dat hij kon weten dat hij een misdrijf pleegde, en willens, in de zin dat hij zich niet op een rechtvaardigingsgrond kan beroepen. De tweede beklaagde kan dus samen met de rechtspersoon worden vervolgd en veroordeeld.

Straf

De straftoemeting ten aanzien van de eerste en de tweede beklagde

De feiten kunnen krachtens artikel 20 §1 van de Vlaamse Wooncode (thans artikel 3.34. VCW2021) worden bestraft met een gevangenisstraf van 6 maanden tot 3 jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of één van deze straffen alleen.

Een rechtspersoon kan dan, overeenkomstig artikel 41bis Strafwetboek, gestraft worden met een geldboete van 3.000 euro tot 72.000 euro.

De bewezen verklaarde feiten 1 en 2 onder de enige tenlastelegging vormen in hoofde van de beklagden de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van eenzelfde misdadig opzet zodat voor deze feiten samen slechts één straf moet worden opgelegd.

Het openbaar ministerie vordert in hoofde van de eerste beklagde een geldboete van 3.000 euro en in hoofde van de tweede beklagde een geldboete van 750 euro.

De Vlaamse Wooncode beoogt uitvoering te geven aan het fundamenteel recht op menswaardig wonen (artikel 4 Wooncode / artikel 1.5. Vlaamse Codex Wonen 2021).

Artikel 23 van de Belgische Grondwet bepaalt dat ieder het recht heeft een menswaardig leven te leiden en dat de wet of het decreet daartoe, rekening houdend met de overeenkomstige plichten, de economische, sociale en culturele rechten waarborgt. Die rechten omvatten onder meer het recht op een behoorlijke huisvesting.

De overheid doet belangrijke inspanningen om dit recht te waarborgen onder meer door sociale huisvesting te organiseren, door minimumkwaliteitseisen voor woningen te bepalen en een wooninspectie te organiseren... Grote bedragen gemeenschapsgelden worden daarin geïnvesteerd.

Van diegene die met winstoogmerk huizen verhuurt, mag verwacht worden dat ook hij inspanningen levert en zich minstens aan de opgelegde kwaliteitsnormen houdt. Zo niet wordt het fundamenteel recht op een behoorlijke huisvesting aangetast, komen mogelijk mensenlevens in gevaar en wordt de gezondheid van doorgaans maatschappelijk kwetsbare huurders in gevaar gebracht.

De beklagden moeten beseffen dat zij bij het verhuren niet alleen de lusten maar ook de lasten moeten dragen en hun verantwoordelijkheid moeten nemen.

Bij het bepalen van de geldboete houdt de rechtbank rekening met het financiële motief dat aan de misdrijven ten grondslag ligt en de financiële draagkracht van de beklagden.

Een geldboete moet ook van die aard zijn dat zij ontmoedigt nog langer de wet te overtreden of aanzet tot een afweging van pakkans en economisch voordeel.

Bovendien moet rekening worden gehouden met de maatschappelijke kost die door de beklaagden veroorzaakt wordt in de vorm van de noodzakelijke inzet van mensen en middelen voor de handhaving. De inzet van inspectiediensten, politie en justitie betekent voor de gemeenschap een grote kost.

De eerste en de tweede beklaagde beschikken over een blanco strafregister.

De hierna bepaalde geldboete in hoofde van de eerste beklaagde is doeltreffend, evenredig en afschrikkend.

Deze beklaagde werd nog niet veroordeeld tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden. Aan de eerste beklaagde kan volledig uitstel van de tenuitvoerlegging van de opgelegde geldboete worden toegekend gelet op het vrijwillig herstel tijdens het opsporingsonderzoek.

Op de vraag van de tweede beklaagde om hem de gunst van de opschorting te verlenen, kan worden ingegaan gelet op zijn blanco strafverleden en het inmiddels bereikte herstel. Deze gunst is afdoende van aard om recidive te vermijden. Het openbaar ministerie adviseerde daartoe tevens positief op de terechtzitting.

Overeenkomstig artikel 1, §2, van de wet van 29 juni 1964 betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie, werd de tweede beklaagde vóór de sluiting van het debat door de rechtbank ingelicht over de draagwijdte van de probatiemaatregelen en werd hij daarover gehoord.

De verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen

Het openbaar ministerie vordert in hoofde van de eerste beklaagde de verbeurdverklaring van het bedrag van 6.300 euro. Dit werd door de lasthebber ad hoc voor deze beklaagde niet betwist.

Dit bedrag dient verbeurd te worden verklaard nu deze huurgelden op illegale wijze werden verkregen daar de woningen niet conform waren.

Een misdrijf mag niet lonen.

WOONHERSTEL

De wooninspecteur leidde op 18 december 2020 haar herstellvordering in bij het Parket van de Procureur des Konings Oost-Vlaanderen, afdeling Gent. Het college van burgemeester en schepenen sloot zich daarbij aan op 29 april 2021.

De rechtbank stelt vast dat het herstel thans zonder voorwerp is.

BIJDRAGEN EN KOSTEN

De eerste beklagde moet een wettelijk verplichte bijdrage betalen voor de financiering van het "Bijzonder Fonds tot Hulp van de Slachtoffers van Opzettelijke gewelddaden en aan de Occasionele Redders" (artikel 29, tweede lid van de Wet van 1 augustus 1985 houdende fiscale bepalingen). Deze bijdrage bedraagt 200 euro (met opdecimen). Deze bijdrage heeft een eigen aard en is geen straf.

De eerste en de tweede beklagde moeten een wettelijk verplichte bijdrage betalen voor de financiering van het "Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand" (artikel 4 § 3 en artikel 5 §§ 1 en 1 van de Wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand). Deze bijdrage bedraagt 22 euro.

De eerste en de tweede beklagde moeten ook een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken betalen (artikel 91, tweede lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken). Deze vergoeding bedraagt 52,42 euro.

BURGERRECHTELIJK

De vordering van

Het bewezen verklaarde feit A.1 staat in oorzakelijk verband met de schade van deze burgerlijke partij.

De beklagden zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de door de burgerlijke partij geleden schade en zijn gehouden tot volledige schadevergoeding.

De burgerlijke partij vordert een bedrag van 7.900 euro te vermeerderen met de interest vanaf 23 mei 2019.

De burgerlijke partij vordert de terugbetaling van de huurgelden begroot op 4.900 euro en de huurwaarborg van 1.400 euro.

Deze rechtbank is *ratione materiae* niet bevoegd om te oorden over de huurwaarborg nu dit een contractueel geschil betreft waarvoor de vrederechter exclusief bevoegd is. De vordering van 1.400 euro wordt dan ook afgewezen.

Wat betreft de vordering tot terugbetaling van de betaalde huurgelden oordeelt de rechtbank dat deze vordering gematigd dient te worden nu vaststaat dat deze burgerlijke partij tevens het genot van de gehuurde (ongeschikte) woning heeft gehad.

De rechtbank kent het redelijke en billijke bedrag van 500 euro wegens schending van het huurgenot veroorzaakt door de bewezen verklaarde tenlastelegging A.1 toe.

De burgerlijke partij vordert het bedrag van 1.500 euro uit hoofde van morele schade. De burgerlijke partij motiveert niet waaruit deze extra morele schade bovenop de schade ingevolge derving van het huurgenot (hetgeen tevens een morele schade betreft) bestaat. De rechtbank stelt dan ook vast dat deze morele schade reeds vergoed werd met de toegekende vordering voor schending van het huurgenot

De kosten achternaageloop begroot op 100 euro kunnen worden toegekend zoals gevorderd nu dit in overeenstemming is met het nationaal indicatief tarief.

De rechtsplegingsvergoeding wordt toegekend overeenkomstig de waarde van de toegekende hoofdsom (600 euro) zijnde 280 euro.

De vordering van

Het bewezen verklaarde feit A.2 staat in oorzakelijk verband met de schade van deze burgerlijke partij.

De beklaagden zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de door de burgerlijke partij geleden schade en zijn gehouden tot volledige schadevergoeding.

De burgerlijke partij vordert een bedrag van 5.500 euro te vermeerderen met de interest vanaf 1 januari 2020.

De burgerlijke partij vordert de terugbetaling van de huurgelden begroot op 4.400 euro.

Wat betreft de vordering tot terugbetaling van de betaalde huurgelden oordeelt de rechtbank dat deze vordering gematigd dient te worden nu vaststaat dat deze burgerlijke partij tevens het genot van de gehuurde (ongeschikte) woning heeft gehad.

De rechtbank kent het redelijke en billijke bedrag van 600 euro wegens schending van het huurgenot veroorzaakt door de bewezen verklaarde tenlastelegging A.2 toe (hetgeen een langere incriminatieperiode betreft dan deze onder de tenlastelegging A.1 ten aanzien van

De burgerlijke partij vordert het bedrag van 1.000 euro uit hoofde van morele schade. De burgerlijke partij motiveert niet waaruit deze extra morele schade bovenop de schade ingevolge derving van het huurgenot (hetgeen tevens een morele schade betreft) bestaat. De rechtbank stelt dan ook vast dat deze morele schade reeds vergoed werd met de toegekende vordering voor schending van het huurgenot.

De kosten achternaageloop begroot op 100 euro kunnen worden toegekend zoals gevorderd nu dit in overeenstemming met het nationaal indicatief tarief is.

De rechtsplegingsvergoeding wordt toegekend overeenkomstig de waarde van de toegekende hoofdsom (700 euro) zijnde 280 euro.

Om deze redenen, en gelet op de volgende artikelen:

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 41 Wet van 15 juni 1935;
art. 4 Wet van 17 april 1878 - Wet houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering;
art. 162, 162bis, 182, 184, 185 §1, 189, 190, 194, 195 Wetboek van Strafvordering;
art. 1, 2, 3, 5, 7, 7bis, 25, 38, 40, 41, 41bis, 42, 43bis, 65, 66, 100 Strafwetboek;
art. 1, 2, 3 Wet van 5 maart 1952;
art. 91, tweede lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken;
art. 28, 29 van de wet van 1 augustus 1985;
art. 1 (§1, 1° en §2), 3, 5, 6 13 van de Wet van 29 juni 1964;
art. 1 (§1, 2° en §2), 8, 14, 18bis van de Wet van 29 juni 1964;
art.1382 e.v. Burgerlijk Wetboek;
art. 1022 Gerechtelijk Wetboek;
alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis

de rechtbank, recht doende **op tegenspraak**,

STRAFRECHTELIJK

Ten aanzien van

Verklaart de feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen A.1 en A.2, bewezen.

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde feiten samen tot een **geldboete van 24.000 euro**, zijnde 3.000 euro vermeerderd met 70 opdecimen.

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** van dit vonnis voor de **opgelegde geldboete** voor de duur van 3 jaar.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig art. 42,3° en 43bis Sw. een bedrag van **6.300 euro**, zijnde de vermogensvoordelen.

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **bijdrage** tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders van 25 euro, vermeerderd met 70

opdecimen tot 200 euro.

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **bijdrage** tot het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand van 22 euro.

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 52,42 euro.

Ten aanzien van

Verklaart de feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen A.1 en A.2, bewezen.

Gelast de **opschorting** van de uitspraak van de veroordeling gedurende een termijn van drie jaar vanaf heden.

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **bijdrage** tot het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand van 22 euro.

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 52,42 euro.

Gerechtskosten

Veroordeelt de beklaagden hoofdelijk tot de **gerechtskosten** voor het openbaar ministerie, begroot op 92,48 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. **2020 03179**.

HERSTEL

Verklaart de herstellvordering zonder voorwerp.

BURGERRECHTELIJK

Ten aanzien van

Verklaart zich niet bevoegd voor zover de vordering van de burgerlijke partij betrekking heeft op de huurwaarborg.

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij voor het overige toelaatbaar en in de hierna bepaalde mate gegrond.

Veroordeelt de beklaagden hoofdelijk om te betalen aan de burgerlijke partij het bedrag van **600 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 15 mei 2020 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.

Veroordeelt de beklaagden hoofdelijk om te betalen aan de burgerlijke partij een rechtsplegingsvergoeding, begroot op **280 euro**.

Wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.

Ten aanzien van

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij toelaatbaar en in de hierna bepaald mate gegrond.

Veroordeelt de beklaagden hoofdelijk om te betalen aan de burgerlijke partij het bedrag van **700 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 15 juli 2020 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.

Veroordeelt de beklaagden hoofdelijk om te betalen aan de burgerlijke partij een rechtsplegingsvergoeding, begroot op **280 euro**.

Wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.

Overige burgerlijke belangen

Houdt de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 20 september 2022 door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, kamer G30D1:

rechter

in aanwezigheid van een magistraat van het openbaar ministerie,
met bijstand van griffier