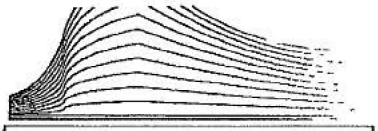

Vonnisnummer / Griffienummer
2020/416
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak
23 maart 2020
Naam van de eerste beklaagde
Systeemnummer parket
Dossiernummer
19H001021

rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Hasselt
Sectie correctioneel
Kamer 15M

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

INZAKE DE BURGERLIJKE PARTIJ

, wonende te

Ter zitting vertegenwoordigd door mr. loco mr. , advocaten aan de balie

EN HET OPENBAAR MINISTERIE TEGEN

518

, geboren te op , ingeschreven te , van Belgische nationaliteit

Ter zitting vertegenwoordigd door mr. , advocaat aan de balie

TENLASTELEGGINGEN

Verdacht van:

Bij inbreuk op artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20§1 al 1 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking, 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, te weten de woning te met de omstandigheid dat van de activiteit een gewoonte wordt gemaakt

Te van 1 maart 2017 tot 19 september 2017

De kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp van het misdrijf is, zijnde:
ligging: , wijk en nummer van het kadaster:
en de eigenaars ervan geïdentificeerd zijnde als:

****

PROCEDURE

De rechtbank stelt vast dat het dagvaardingsexploot op 30 augustus 2019 werd overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te t onder ref zodat aan de wettelijke bepalingen terzake werd voldaan.

De strafvordering is ontvankelijk.

DE TENLASTELEGGING

Verbetering van een materiële vergissing:

Uit de gegevens van het strafdossier blijkt dat de woning gelegen is te ,

De beklaagde wordt vervolgd als dader/mededader voor inbreuken op de artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, eventuele onderverhuurder of diegene die het goed ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5, rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd of ter beschikking te hebben gesteld, met het oog op bewoning, namelijk de woning te , met de omstandigheid dat van de activiteit een gewoonte wordt gemaakt.

De ten laste gelegde feiten worden thans, na de inwerkingtreding van het decreet van 29 maart 2013 ingevolge toepassing van art. 20 § 1, eerste lid Vlaamse Wooncode 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.

Ten gronde

1.
Op basis van een kwaliteitsonderzoek uitgevoerd op 19 september 2017 bleek dat de woning gelegen te ongeschikt was (met een eindscore van 81 punten) en onbewoonbaar (wegens het veiligheids- en gezondheidsrisico) zoals vastgesteld op dat ogenblik.(stukken 46-1 met fotodossier)

De beklaagde verklaarde op 19 december 2017 sedert 2016 eigenaar (= vruchtgebruiker voor de geheelheid van het huis aangekocht op 14.10.2016) te zijn van het pand en dat de bewoners er sedert maart 2017 wonen. De huurprijs bedraagt 600,00 euro exclusief kosten voor elektriciteit, water en verwarming. Volgens de beklaagde betaalden de huurders drie maanden huur reden waarom ze hen voor het vredegerecht daagde in betaling van de achterstand van de huur en huurverbreking. (vonnis 12.12.2017)

2.
Uit de vaststellingen van de wooninspectie op 23 november 2018 blijkt dat de woning gelegen te voldoet aan de woningkwaliteitsnormen en beantwoordt

aan de minimale kwaliteitsvereisten na het uitvoeren van werken ter plaatse op verzoek van de beklaagde.

Deze gebrekkige woning werd verhuurd door beklaagde.

Inzake ligt er geen huurovereenkomst voor.

De burgerlijke partijen, voormalige huurders van dit pand, leggen een vonnis neer van de Rechtbank van eerste aanleg Limburg Hasselt sectie burgerlijk, van de 4B-kamer zetelend in beroep waarbij beklaagde werd veroordeeld tot de terugbetaling van de huur van 2.400,00 euro. De rechtbank kende tevens toe een schadevergoeding van 375,00 euro voor geleden ongemakken ten gevolge van de ernstig aangetaste woonkwaliteit van het huurpand, administratieve en andere beslommeringen ontstaan ingevolge het zoeken naar een ander onderkomen en een tweede verhuis.

De burgerlijke partijen werden veroordeeld tot de betaling van een bezettingsvergoeding van 1.200,00 euro.

De rechtbank stelt vast dat er voor het bestaan van de ten laste gelegde feiten geen bijzonder, noch algemeen opzet vereist is. Het morele bestanddeel van onachtzaamheid of nalatigheid volstaat voor de strafrechtelijke beteugeling.

Het gebrek aan voorzorg of onvoorzichtigheid bestaat erin dat beklaagde nagelaten heeft te controleren of de woning wel aan de woningkwaliteitsvereisten, voldeed en dus wel verhuurd mocht worden.

De eis van voorzichtigheid die op de beklaagde rust impliceert dat zij desnoods voorafgaand aan de verhuring zich deskundig liet adviseren.

De nalatigheid bij het controleren van de woonkwaliteit van de woning die de beklaagde verhuurde staat vast : een aantal gebreken waren evident zoals blijkt uit de uitvoerig beschrijving in het P.V. van de wooninspecteur.

De beklaagde wist of moest weten dat de woning die zij verhuurde of ter beschikking stelde, gebrekkig was en niet aan de woningkwaliteitsvereisten voldeed.

Beklaagde betwist de ten laste gelegde feiten niet en leverde inspanningen om werken te laten uitvoeren teneinde deze te laten beantwoorden aan de minimale kwaliteitsvereisten.

De tenlastelegging in hoofde van de beklaagde is bewezen als verhuurder.

De verzwarende omstandigheid is niet bewezen: er wordt op geen enkele wijze aangetoond afdoende naar recht dat de beklaagde van de activiteit een gewoonte maakt.

STRAFMAAT

Art. 23 van de 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 o.m. het recht op een behoorlijke huisvesting.

De overheid doet belangrijke inspanningen om dit recht te waarborgen, o.m. door sociale huisvesting te organiseren, door minimumkwaliteitseisen voor woningen te bepalen en een wooninspectie op te richten...

Van degene die huizen verhuurt, mag worden verwacht dat ook hij/zij 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 (CO-intoxicatie, elektrocutie) en wordt aan de gezondheid van doorgaans maatschappelijk kwetsbare huurders schade toegebracht.

De raadsman van beklaagde verzocht om haar het voordeel van de opschorting van de uitspraak van veroordeling toe te staan.

Opschorting van de uitspraak van de veroordeling is een buitengewone gunst en dient een uitzonderlijk karakter te behouden.

Op het verzoek tot het verlenen van de gunst van de opschorting wordt door de rechtbank niet ingegaan nu deze gunst bij de beklaagde zou leiden tot een onvoldoende bewustwording van de zwaarwichtigheid van de door haar gepleegde feiten.

De beklaagde brengt overigens geen elementen aan die zouden toelaten te besluiten dat de oplegging van een bestraffing, zoals hierna bepaald, haar toekomst op een overdreven wijze, in wanverhouding tot de ernst van de in zijnen hoofde weerhouden feiten, zou hypothekeren.

De verregaande desinteresse van de beklaagde voor de staat waarin het pand verkeerde en voor de woonomstandigheden van haar huurders waarbij ze de verantwoordelijkheid in eerste instantie bij de huurders legde, wordt deels gecompenseerd door haar latere houding om het pand toch te laten renoveren.

Gezien de leeftijd van de beklaagde en het gunstig strafrechtelijk verleden

van de beklaagde is de minimumgeldboete gerechtvaardigd.

Verbeurdverklaring van het wederrechtelijk vermogensvoordeel

Het openbaar ministerie vorderde bij een nota de verbeurdverklaring van het wederrechtelijk vermogensvoordeel, begroot op 1.800,00 euro in toepassing van art. 42,3°en 43 bis Sw.

Dit vermogensvoordeel wordt te laste van de beklaagde gevorderd om reden dat ze de woning gelegen verhuurde terwijl deze niet voldeed aan de geldende kwaliteits-en veiligheidsnormen.

Het gevorderd bedrag werd berekend over een periode van 3 maanden.

In de gegeven omstandigheden spreekt de rechtbank deze verbeurdverklaring, die facultatief is, niet uit.

BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

De vordering van de burgerlijke partij

De burgerlijke vordering tot vergoeding van de schade aan deze burgerlijke partij werd tijdig gesteld en is ontvankelijk.

Deze burgerlijke partij vordert een morele schadevergoeding van 1.250,00 euro meer de vergoedende intresten aan de wettelijke rentevoet vanaf 01.03.2017 tot datum van algehele betaling en een rechtsplegingsvergoeding van 480,00 euro.

De rechtbank kent naar billijkheid een bedrag van 750,00 euro toe voor de geleden morele schade voortspruitende uit het bewezen misdrijf.

De voorwaarden van artikel 162bis Sv. zijn voldaan zodat de burgerlijke partij een rechtsplegingsvergoeding moet worden toegewezen.

TOEGEPASTE WETTEN

Er werd rekening gehouden met volgende wettelijke bepalingen:
Wetboek strafvordering art. 162, 162bis, 185, 190, 194, 197;
Strafwetboek art. 2, 38, 40, 44, 45;
Art. 5, 20§1 al 1 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
Burgerlijk Wetboek art. 1382;
Gerechtelijk Wetboek art. 1022;
KB. 26.10.2007 art. 1, 2, 3, 6, 8, 10;

Wet 01.08.1985 art. 29 gew. Wet 22.04.2003 art. 3 gew. KB. 31.10.2005 art. 1 gew. Wet 25.12.2016;
Wet 05.03.1952 art.1 en Wet 28.12.2011 art. 2;
Wet van 19.03.2017: art. 4§2;
Wet 15.06.1935 art. 11,12,13,14,31-41;
De wetsbepalingen zoals vermeld in de gedinginleidende akte en de wetsbepalingen aangehaald in dit vonnis.

UITSPRAAK

De rechtbank statuerende **OP TEGENSPRAAK**

OP STRAFGEBIED

Verbetert de tenlastelegging.

Bij inbreuk op artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20§1 al 1 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking, 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, te weten de woning te
met de omstandigheid dat van de activiteit een gewoonte wordt gemaakt

Te van 1 maart 2017 tot 19 september 2017

De kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp van het misdrijf is, zijnde:
ligging: wijk en nummer van het kadaster: ,
en de eigenaars ervan geïdentificeerd zijnde als:

Verklaart de tenlastelegging zoals verbeterd bewezen in hoofde van beklaagde behoudens de verzwarende omstandigheid dat van de activiteit een gewoonte wordt gemaakt.

Veroordeelt beklaagde tot een **geldboete** van **500,00 euro**, door verhoging met 70 opdeciemen (x8), gebracht op **4.000,00 euro** en zegt dat de geldboete, bij gebrek aan betaling binnen de termijn vermeld in artikel 40 Strafwetboek, zal vervangen worden door een gevangenisstraf van 90 dagen.

Verplicht de veroordeelde om bij wijze van **bijdrage** tot de financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders, een

bedrag te betalen van 25,00 euro te verhogen met 70 opdeciemen en alzo gebracht op **200,00 euro.**

Veroordeelt de beklaagde om bij wijze van **bijdrage** aan het begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand een bedrag te betalen van **20,00 euro**.

Verwijst de veroordeelde tot de kosten van de publieke vordering, tot op heden begroot op de som van **23,56 euro**.

Zegt voor recht dat melding van het vonnis zal worden gemaakt in de rand van de overschrijving van de dagvaarding op het tweede hypotheekkantoor te onder ref. onder ref

OP BURGERLIJK GEBIED

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij tegen de beklaagde ontvankelijk en in voormelde mate gegrond.

Veroordeelt beklaagde tot betaling aan haar van een bedrag van een schadevergoeding van 750,00 euro meer de vergoedende intresten aan de wettelijke rentevoet tot heden waarna de gerechtelijke intresten aan de wettelijke intrestvoet tot algehele betaling en een rechtsplegingsvergoeding van 480,00 euro.

***

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

Dit vonnis is in openbare zitting uitgesproken op **23 MAART 2020** door de rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Hasselt, 15e m kamer, samengesteld uit :
Mevr , rechter, alleenzetelend rechter,
In aanwezigheid van het openbaar ministerie,
Met bijstand van griffier