

**Hof van beroep Brussel, arrest van 3 juni 2021**

---

*Vlaamse Wooncode – Verhuren ongeschikte en onbewoonbare woning – Bewijs – Bepalen strafmaat – Bijzondere verbeurdverklaring – Burgerlijke partijstelling huurder – Geen nietigverklaring huurovereenkomst – Geen bewijs schade*

---

Het hof van beroep veroordeelt de beklaagden voor het strafbare verhuren van 5 studio's en 5 kamers (geen studentenkamers of kamers voor seizoenarbeiders in de land- en tuinbouwsector) in een pand van augustus 2010 tot juni 2014 die niet voldeden aan de woonkwaliteitsvereisten en/of overbewoond waren.

Het feit dat vele huurders de huur niet (volledig) betaalden en dat de beklaagden hoge verkrottings- en leegstandsheffingen moesten betalen, was voor het bepalen van de strafmaat niet relevant voor het hof van beroep.

Het hof van beroep heeft de bijkomende straf van de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen uit het misdrijf (de huuropbrengsten) uitgesproken. Voor het bepalen van de omvang van de vermogensvoordelen hield het hof van beroep onder meer rekening met het feit dat de beklaagde niet steeds de volledige contractueel opeisbare huur daadwerkelijk kreeg en heffingen heeft moeten betalen wegens de slechte toestand van de studio's en kamers.

De vordering van de huurders van de studio's/kamers die zich burgerlijke partij hadden gesteld om hun huurovereenkomsten nietig te verklaren, wees het hof van beroep wegens onbevoegdheid af. De strafrechter in eerste aanleg had die vorderingen wel ingewilligd. Hun vordering tot terugbetaling van de huurwaarborg wees het hof van beroep af omdat zij niet hadden bewezen dat zij effectief een huurwaarborg hadden betaald. Hun vordering tot terugbetaling van de betaalde huurgelden wees het hof van beroep ook af omdat de huurders in ruil voor die betaalde huurgelden het pand van de beklaagde hebben mogen bewonen, zij niet bewijzen dat zij minder huurgelden hadden betaald indien de beklaagde hen conforme woningen had verhuurd en zij evenmin aannemelijk maken dat zij schade hebben geleden door de betaling van huurgelden.

**Noot:**

Zie ook i.v.m. nietigverklaring huurovereenkomst:

- hof van beroep Brussel 28 oktober 2021, 1475/2021 (geen nietigverklaring; elders in dit nummer)
- hof van beroep Gent, 28 mei 2021, C/804/2021 (nietigverklaring; [www.arrestendatabank.be](http://www.arrestendatabank.be))
- hof van beroep Gent, 17 december 2021, C/1678/2021 (nietigverklaring; elders in dit nummer)