

## Arrest van het Hof van Den Bosch van 31 juli 2018

# Hinder door stoken van hout kan ontbinding van huurovereenkomst rechtvaardigen

Waar het stoken van hout in kachels voor veel mensen de gedachte oproept aan een knus avondje binnens- of buitenshuis, kan dit tegelijkertijd voor veel overlast in de omgeving zorgen. Het blijkt in de praktijk echter lastig om tegen hinderlijk stookgedrag succesvol op te treden. Het arrest van het Hof Den Bosch van 31 juli 2018 valt op. Hieruit volgt namelijk dat onrechtmatige hinder door stoken van hout kan leiden tot ontbinding van een huurovereenkomst en het dus wel degelijk mogelijk is iets aan rookoverlast te doen.

### **Waar ging de zaak over?**

Appellant huurt een woning via woningbouwvereniging Wonen Limburg. Daar stookt hij binnens- en buitenshuis hout in een kachel. Bij Wonen Limburg komen reeds vanaf 2014 diverse klachten van burenen binnen over onder meer overlast van zwarte rook en stank die appellant zou veroorzaken. De burenen benadrukken in hun klachten dat zij ernstig in hun woongenot worden aangetast. Zij hebben buiten de woning vrijwel continu last van de rook en de stank (gehad). Zo zijn zij gedwongen om de ramen en deurendicht te houden, heeft één klager verklaard dat er geen mogelijkheid is om de was buiten te hangen en klaagt één van de burenen over ademhalingsproblemen als gevolg van de rook.

Nadat tussen de burenen afspraken waren gemaakt, schriftelijk bevestigd door Wonen Limburg, heeft appellant het afvoerkanaal van de kachel verlengd zodat de rook niet meer achter het huis zou neerslaan. Desondanks klaagden de burenen over de stankoverlast van de kachel. Naar aanleiding daarvan vond een controle door gemeenteambtenaren plaats en is appellant gedurende langere tijd en verschillende keren door Wonen Limburg aangesproken. Nadat appellant liet weten geen actie te ondernemen omdat hij van mening was aan alle wettelijke vereisten te hebben voldaan, heeft Wonen Limburg appellant gedagvaard. Daarbij vorderde zij primair de ontbinding van de huurovereenkomst en de ontruiming van het gehuurde, waaraan zij ten grondslag legde dat appellant tekort is geschoten in de nakoming van een van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst en algemene bepalingen. In die voorwaarden staat :  
“Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt

veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.”

Appellant is van mening dat de kantonrechter op die gronden ten onrechte de huurovereenkomst heeft ontbonden en stelt dat hij geen onrechtmatige overlast heeft veroorzaakt, althans dat de overlast niet zodanig is geweest dat deze een ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigde.

### **Oordeel Hof**

Het verspreiden van rook en stank merkt het Hof aan als een gedraging die onrechtmatig jegens de burens kan zijn, als bedoeld in artikel 5:37 Burgerlijk Wetboek (BW). Voor de beantwoording van de vraag of het toebrengen van hinder daadwerkelijk onrechtmatig is jegens de burens, is van belang de aard, ernst en duur van de hinder en de daardoor toegebrachte schade in verband met de verdere omstandigheden van het geval, waaronder ook de plaatselijke omstandigheden.

Naar het oordeel van het Hof volgt uit de feiten, in onderling verband en samenhang beziend, dat appellant geen althans onvoldoende rekening houdt met de belangen van zijn burens, door de voortdurende overlast, die hij veroorzaakt met het stoken van de kachel en het stoken in de tuin, niet weg te nemen. Daaraan doet niet af dat appellant op enig moment de kachelpijp, al dan niet op last en in overleg met de gemeente, heeft verlengd, nu dit niet tot enig aantoonbare verbetering heeft geleid en de overige rook- en stankoverlast niet heeft weggenomen.

Het Hof concludeert dat appellant bij voortduring onrechtmatige overlast heeft veroorzaakt aan de aan het gehuurde omwonende burens, welke gedrag jegens Wonen Limburg een aan appellant toerekenbare tekortkoming oplevert in de nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst en de daarbij behorende algemene bepalingen. Deze structurele en voortdurende tekortkoming rechtvaardigt de ontbinding van de huurovereenkomst en de ontruiming van de woning in de zin van artikel 6:265 lid 1 BW.

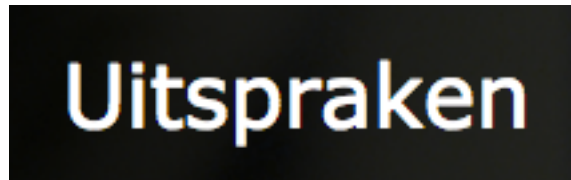
Dat appellant voldeed aan de huidige regelgeving, stookte met schoon en droog hout en dat de kachel voldeed aan de wettelijke eisen is daarbij niet van belang. Evenals het feit dat appellant op enig moment de kachelpijp, al dan niet op last en in overleg met de gemeente, heeft verlengd, nu dit niet tot enig aantoonbare verbetering heeft geleid.

### **Spelen met vuur**

Uit dit arrest wordt duidelijk dat er met succes tegen overlast van houtkachels kan worden opgetreden en zelfs de ontbinding van een huurovereenkomst kan rechtvaardigen. Stokers van hout dienen dus op hun hoede te zijn. Wanneer een huurder meerdere kansen heeft gekregen om de overlastsituatie van rook en stank weg te nemen en hij regelmatig is aangesproken op de

overlast, maar desondanks zijn handelwijze niet staakt, kan dit ontbinding van zijn huurovereenkomst betekenen.

<https://www.omgevingsweb.nl/samenvatting/138600>



**ECLI:NL:GHSHE:2018:3261**

Uitspraak delen

**Instantie** Gerechtshof 's-Hertogenbosch

**Datum uitspraak** 31-07-2018

**Datum publicatie** 01-08-2018

**Zaaknummer** 200.202.597\_01

**Formele relaties** Eerste aanleg: [ECLI:NL:RBLIM:2016:6169](#)

**Rechtsgebieden:** Civiel recht

**Bijzondere kenmerken:** Hoger beroep

**Inhoudsindicatie:** onrechtmatige overlast door stoken van hout leidt tot ontbinding van de huurovereenkomst

**Vindplaatsen:** Rechtspraak.nl

## Uitspraak

### GERECHTSHOF 's-HERTOGENBOSCH

Afdeling civiel recht

zaaknummer 200.202.597/01

#### arrest van 31 juli 2018

in de zaak van

**[appellant]** ,wonende te [woonplaats] ,appellant,hierna aan te duiden als [appellant] ,

advocaat: mr. B.C.A. Reijnders te Venlo, tegen

**Stichting Wonen Limburg**, gevestigd te [vestigingsplaats] ,geïntimeerde, hierna aan te duiden als Wonen Limburg,

advocaat: mr. J.M.H. van den Mosselaar te Best,

als vervolg op het door het hof gewezen tussenarrest van 5 december 2017 in het hoger beroep van het door de kantonrechter van de rechtbank Limburg, zittingsplaats Roermond, onder zaaknummer 4840653\CV EXPL 16-2058 gewezen vonnis van 20 juli 2016.

## 5 Het verloop van de procedure

Het verdere verloop van de procedure blijkt uit:

-het tussenarrest van 5 december 2017 en de daarin genoemde stukken, en

-het proces-verbaal van de, op verzoek van [appellant] , gehouden comparitie van partijen van 25 mei 2018.

Het hof heeft daarna een datum voor arrest bepaald. Het hof doet recht op bovenvermelde stukken en de processtukken van de eerste aanleg zoals opgesomd door de kantonrechter onder rechtsoverweging 1.1. van het vonnis. Het hof beschikt niet over een proces-verbaal van de comparitie van partijen in eerste aanleg of over eventueel door de griffier ter zitting gemaakte aantekeningen. Partijen beschikken daar evenmin over.

## 6 De beoordeling

### 6.1.

In dit hoger beroep kan worden uitgegaan van de volgende feiten.

- a. [appellant] heeft met ingang van 15 mei 2009 van Wonen Limburg een woning gehuurd gelegen aan de [adres] te [woonplaats] .
- b. In artikel 6.6. van de algemene huurvoorwaarden die op de huurovereenkomst van toepassing is het volgende opgenomen:

*"Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden."*

Bij Wonen Limburg zijn diverse klachten van burens van [appellant] binnengekomen over [appellant] met betrekking tot geluids- , rook- en stankoverlast, waarbij veruit de meeste klachten afkomstig zijn van de directe burens, de families [familie 1] en [familie 2] .

In een brief van 15 januari 2015 aan [appellant] heeft Wonen Limburg ter bevestiging van afspraken die zijn gemaakt tussen hem en de burens, het volgende geschreven:

*"(...) Begin 2014 is er onenigheid ontstaan over iets dat tussen de kinderen speelde en heeft u afstand van elkaar genomen. Daarna zijn er veel dingen over en weer gezegd die de andere partij kwetsten waardoor er weer een reactie terugkwam. U sprak af om elkaar rechtstreeks aan te spreken als u elkaar wilt spreken. (...) We spraken af dat u vóór vandaag het afvoerkanaal van de kachel verlengt zodat de rook niet meer achter het huis neerslaat. (...).*

[appellant] heeft op enig moment het afvoerkanaal van de kachel verlengd.

In de drie maanden daarna heeft Wonen Limburg steeds opnieuw klachten over de stankoverlast van de kachel van de burens ontvangen.

Naar aanleiding van de klachten is [appellant] bij brief van 2 november 2015 opnieuw uitgenodigd door Wonen Limburg voor een gesprek over deze klachten. [appellant] heeft aan Wonen Limburg telefonisch laten weten geen actie te zullen ondernemen omdat "hij aan alle wettelijke vereisten voldoet".

### 6.2.1.

In de onderhavige procedure heeft Wonen Limburg [appellant] gedagvaard voor de kantonrechter en, onder andere, gevorderd dat [appellant] zich onthoudt van stoken van hout in de kachel van zijn woning, in de ton in de tuin van zijn woning en in de kachel in een bijgebouw in de tuin van zijn woning. Omdat er gedurende de procedure wederom klachten over het gedrag van [appellant] bij Wonen Limburg werden ingediend, heeft Wonen Limburg haar eis gewijzigd en (kort samengevat) primair de ontbinding van de huurovereenkomst en de ontruiming van het gehuurde gevorderd. Subsidiair heeft zij de gedragsaanwijzingen gevorderd.

### 6.2.2.

Aan deze vorderingen heeft Wonen Limburg, kort samengevat, ten grondslag gelegd dat [appellant] is tekort geschoten in de nakoming van een van zijn verplichtingen uit hoofde van de tussen partijen gesloten huurovereenkomst en de daarbij behorende algemene bepalingen. Volgens haar veroorzaakt [appellant] onrechtmatig overlast en hinder aan zijn omwonenden onder meer door zijn stookgedrag in en buiten de woning. Hoewel [appellant] meerdere kansen heeft gekregen om de situatie te verbeteren en hij regelmatig is aangesproken op de overlast, weigert hij serieus mee te werken aan een oplossing.

### 6.2.3.

[appellant] heeft gemotiveerd verweer gevoerd. Dat verweer zal, voor zover in hoger beroep van belang, in het navolgende aan de orde komen.

### 6.2.4.

In het beroepen eindvonnis heeft de kantonrechter de primaire vorderingen van Limburg Wonen toegewezen. De huurovereenkomst is ontbonden en [appellant] is veroordeeld tot ontruiming. Hij is tevens in de proceskosten veroordeeld.

### 6.3.

[appellant] heeft in hoger beroep vijf grieven aangevoerd. [appellant] heeft bij memorie van grieven geconcludeerd tot vernietiging van het beroepen vonnis en het alsnog afwijzen van de vorderingen van Wonen Limburg. Ter gelegenheid van de comparitie van partijen heeft [appellant] aangegeven dat hij de woning reeds heeft ontruimd en daar niet meer wil terugkeren. Zijn procesbelang bestaat eruit dat hij in rechte vastgesteld wil hebben dat de kantonrechter ten onrechte de huurovereenkomst heeft ontbonden.

### 6.4.

Het hof zal de grieven gezamenlijk behandelen. Met deze grieven beoogt [appellant] het geschil tussen partijen in volle omvang aan het hof voor te leggen. [appellant] stelt dat hij geen onrechtmatige overlast heeft veroorzaakt althans dat de overlast niet zodanig is geweest dat deze een ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigde.

### 6.5.

Wonen Limburg heeft met verwijzing naar een uitspraak van de Hoge Raad (HR 16-10-1992, ECLI:NL:HR:1992:ZC0719) aan haar vordering ten grondslag gelegd dat [appellant] onrechtmatig overlast bezorgt aan omwonenden (huurders en derden), en dientengevolge tekort schiet in de nakoming van zijn verplichtingen jegens haar. De aard van de volgens Wonen Limburg gestelde, door [appellant] veroorzaakte overlast bestaat voornamelijk in een zeer regelmatige en langdurige rook- en daardoor ook stankoverlast.

### 6.6.

De beantwoording van de in deze procedure voorliggende vraag of het toebrengen van overlast/hinder onrechtmatig is jegens de burens, hangt – als in appel onbestreden gelaten – af van aard, ernst en duur van de hinder en de daardoor toegebrachte schade in verband met de verdere omstandigheden van het geval, waaronder ook de plaatselijke omstandigheden.

Het verspreiden van rook en stank merkt het hof aan als een gedraging als bedoeld in artikel 5:37 BW, zijnde een gedraging die onrechtmatig jegens de burens kan zijn.

#### 6.6.1.

Vast staat dat de rook- en stankoverlast worden veroorzaakt door het binnenshuis stoken van een houtkachel en het stoken van hout in de tuin en in het tuinhuis. De burens klagen over zwarte rook en stank.

Ten aanzien van de duur van deze overlast geldt dat de burens reeds vanaf 2014 bij Wonen Limburg klagen over rookoverlast. [appellant] erkent ook dat hij voortdurend hout in de kachel stookt om de temperatuur in zijn woning aangenaam te maken. Dit is goedkoper dan het gebruiken van de verwarming die in de woning aanwezig is, zo stelt hij. Uit de klachten van de burens maakt het hof op dat [appellant] vaak de houtkachel gebruikt terwijl hij vervolgens zijn woning verlaat en dat [appellant] regelmatig, het hele jaar door (en dus ook in januari), buiten stookt. [appellant] heeft dit een en ander ook erkend: in eerste aanleg heeft hij bevestigd dat hij graag barbecueet. Ten aanzien van de ernst van de overlast geven de burens in hun klachten aan dat zij ernstig in hun woongenot worden aangetast. Zij hebben buiten de woning vrijwel continue last van de rook en de stank (gehad). Zo heeft één klager verklaard dat er geen mogelijkheid is om de was buiten te hangen. De klagers zijn gedwongen om de ramen en deuren altijd dicht te houden teneinde zoveel mogelijk te voorkomen dat zij in de woning last hebben van de rook. Eén van de burens klaagt over ademhalingsproblemen als gevolg van de rook.

#### 6.6.2.

Voor zover [appellant] meent geen onrechtmatige overlast te (kunnen) veroorzaken, zulks gegrond op het feit dat ambtenaren bij een controle op zijn adres hebben geconstateerd dat de rookgasafvoerpijp voldeed aan de huidige regelgeving, dat er met schoon en droog hout werd gestookt en dat de kachel voldeed aan de wettelijke eisen, overweegt het hof als volgt.

Het enkele feit dat gemeenteambtenaren tijdens de controle op 10 maart 2016 geen rook of stank hebben waargenomen die mogelijk als stankhinder zou kunnen worden gekwalificeerd, is een omstandigheid die het hof in de beoordeling betreft. Deze omstandigheid is evenwel op zichzelf niet, als zodanig en zonder meer, doorslaggevend omdat het een momentopname betreft en bovendien niet ziet op het stoken in de tuin. Tegenover deze waarneming staat dat de burens op andere momenten regelmatig (zwarte) rook zien. Wonen Limburg heeft de foto's die de burens daarvan gemaakt hebben, overgelegd (zie producties 49 en 60). Op deze foto's is niet alleen de rookontwikkeling uit de kachelpijp te zien maar ook die vanuit de tuin. De ernst en omvang van de (voortdurende) hinder zijn bovendien geconstateerd door Wonen Limburg zelf, in de persoon van haar medewerker mevrouw [medewerker van wonen Limburg]. Zij heeft samen met [de wijk- en complexbeheerder], de wijk- en complexbeheerder, op 24 november 2015 een bezoek gebracht aan de familie [familie 2] en haar bevindingen in het dossier vastgelegd.

#### 6.6.3.

De door [appellant] gestelde beoordeling van de gemeente dat de kachel voldoet aan de bouwvoorschriften, en dan met name 2.64 van het Bouwbesluit, acht het hof in dit kader niet relevant voor zijn beslissing. Ter beoordeling ligt de overlast als gevolg van de door Wonen Limburg gestelde (voortdurende) stookactiviteiten van [appellant] voor: op welke wijze, met welke frequentie en in welke mate maakt hij gebruik van zijn houtkachel(s) en stookt hij in de tuin. Aan [appellant] wordt niet verweten dat de houtkachel (voor derden) brandgevaar zou opleveren, reden waarom aan voormelde beoordeling van de gemeente in zoverre ook geen bepalend gewicht toekomt. Grief 1, gericht tegen de overweging van de kantonrechter dat niet relevant is dat de kachel aan de bouwvoorschriften voldoet, slaagt dan ook niet.

#### 6.6.4.

[appellant] stelt verder dat zijn stookgedrag al jaren niet is gewijzigd maar dat dit stookgedrag nu wordt gebruikt door de burens om hem uit de woning te krijgen. De burens daarentegen klagen dat [appellant] eerst vanaf 2014 rookoverlast veroorzaakt met de bedoeling om hen te pesten. Het hof overweegt dat uit de overgelegde stukken weliswaar blijkt dat er sprake is van een hoog opgelopen burenruzie, maar het hof acht dit voor zijn beslissing in deze zaak niet relevant nu het hier gaat om (de toetsing van) het stookgedrag van [appellant] vanaf 2014 en dan met name de aard, ernst en duur van de daardoor veroorzaakte rook- en stankoverlast. Dat de burens eerder niet zouden hebben geklaagd daarover, maakt de handelwijze van [appellant] niet minder ernstig of onrechtmatig.

Het hof neemt verder in aanmerking dat dat [appellant], nadat hij door Wonen Limburg in deze procedure was gedagvaard, zijn stookgedrag niet heeft aangepast; zelfs het stoken in de tuin heeft hij niet achterwege gelaten. Voorts heeft Wonen Limburg mutaties van de politie overgelegd waaruit blijkt dat [appellant] in februari en maart 2016 geluidhinder heeft veroorzaakt. De door de burens geuite klachten worden op verschillende momenten met nadere stukken onderbouwd. Dat het stookgedrag van [appellant] wordt misbruikt door de burens, acht het hof tegen deze achtergrond niet aannemelijk.

#### 6.7.

Naar het oordeel van het hof volgt uit het vorenstaande, in onderling verband en samenhang beziend, dat [appellant] geen althans onvoldoende rekening houdt met de belangen van zijn burens, door de voortdurende overlast, die hij veroorzaakt met het stoken van de kachel en het stoken in de tuin, niet weg te nemen. Daaraan doet niet af dat [appellant] op enig moment de kachelpijp, al

dan niet op last en in overleg met de gemeente, heeft verlengd, nu dit niet tot enig aantoonbare verbetering heeft geleid en de overige rook- en stankoverlast niet heeft weggenomen.

Het hof concludeert dat [appellant] bij voortdurende onrechtmatige overlast heeft veroorzaakt aan de aan het gehuurde omwonende burens, welke gedrag jegens Wonen Limburg een aan [appellant] toerekenbare tekortkoming oplevert in de nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst en de daarbij behorende algemene bepalingen.

De grieven 2 tot en met 4 kunnen daarom niet slagen.

6.8.

[appellant] stelt in grief 5 dat de tekortkoming, indien vastgesteld, van een zodanig geringe betekenis is, dat zij de ontbinding van de huurovereenkomst en de ontruiming van de woning niet rechtvaardigt in de zin van artikel 6:265 lid 1 BW. [appellant] stelt dat dit moet worden beoordeeld in het licht van alle tussen partijen geldende verplichtingen en in het licht van de omstandigheden van het geval waaronder begrepen de omstandigheid dat hij de belangrijkste contractuele verplichting, namelijk het betalen van huur, steeds is nagekomen.

Het hof verwerpt dit standpunt van [appellant]. Dat hij in de nakoming van de verbintenis tot betaling van de huurtermijnen niet is tekort geschoten, doet niet eraan af en laat onverlet dat hij zijn verplichting jegens Wonen Limburg om derden geen overlast te veroorzaken, niet is nagekomen. Deze structurele en voortdurende tekortkoming rechtvaardigt onder de hiervoor genoemde omstandigheden de ontbinding van de huurovereenkomst, reeds als zodanig en zonder meer. Zoals overwogen, is [appellant] gedurende langere tijd en verschillende keren door Wonen Limburg aangesproken op het veroorzaken van onrechtmatige overlast en desondanks heeft hij deze handelwijze niet gestaakt. De tekortkoming is daarmee niet van geringe betekenis. Wonen Limburg heeft immers mede in het belang van haar andere huurders de verplichting om te zorgen voor een goede leefomgeving in en bij haar woningen. Het hof is met de kantonrechter van oordeel dat in dit geval het woonbelang van [appellant] moet wijken voor het belang van Wonen Limburg, en dat op grond van de overlast als (enkele) tekortkoming van [appellant] de huurovereenkomst kan worden ontbonden. Grief 5 slaagt derhalve evenmin.

6.9.

Nu geen van de grieven slaagt, zal het hof het beroepen vonnis van de kantonrechter bekrachtigen. [appellant] zal als de in het ongelijk gestelde partij worden veroordeeld in de kosten van dit hoger beroep.

## **7 De uitspraak**

Het hof:

bekrachtigt het vonnis waarvan beroep;

veroordeelt [appellant] in de proceskosten van het hoger beroep, en begroot die kosten tot op heden aan de zijde van Wonen Limburg op € 718,00 aan griffierecht en op € 2.148,00 aan salaris advocaat.

Dit arrest is gewezen door mrs. J.M.H. Schoenmakers, M.L.A. Filippini en M.E. Bruning en in het openbaar uitgesproken door de rolraadsheer op 31 juli 2018.

griffier rolraadsheer

<https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:GHSHE:2018:3261>

<https://linkeddata.overheid.nl/front/portal/document-viewer?ext-id=ECLI:NL:GHSHE:2018:3261>