

#Koop: Wanneer de makelaar faalt maar de koper betaalt. Matiging van de boete binnen de grenzen van art. 6:94 BW

ECLI:NL:RBAMS:2026:4244



Inleiding

De zaak draait om een koopovereenkomst voor een woning, gesloten op 28 maart 2025. De verkopers, eiser 1 en eiser 2, bevonden zich midden in een echtscheiding en hadden er belang bij dat de verkoop snel en ordentelijk zou verlopen. De koper, gedaagde, werd bijgestaan door een aankoopmakelaar die zich presenteerde als iemand die het gehele traject – van woningselectie tot financiering – zou regelen.

Boetebeding

In de koopovereenkomst was een gebruikelijk boetebeding opgenomen: bij een toerekenbare tekortkoming zou een boete van 10% van de koopprijs verschuldigd zijn, in dit geval € 43.500. Ook was bepaald dat de koper uiterlijk op 9 mei 2025 een waarborgsom moest storten of een bankgarantie moest stellen.

Die datum verstreek zonder waarborgsom of bankgarantie. De verkopers stuurden op 20 mei 2025 een ingebrekestelling, waarin zij de koper nog acht dagen gaven om alsnog aan de verplichting te voldoen. Op verzoek van de aankoopmakelaar werd die termijn zelfs nog verlengd tot 4 juni 2025. Maar ook toen bleef betaling uit. De verkopers ontbonden daarop op 16 juni 2025 de koopovereenkomst en maakten aanspraak op de contractuele boete.

De koper verweerde zich door te stellen dat zij was misleid door haar aankoopmakelaar, die haar maandenlang had verzekerd dat de financiering rond was, terwijl later bleek dat er waarschijnlijk nooit een aanvraag was ingediend.

Zij stelde dat de tekortkoming daarom niet aan haar kon worden toegerekend, en dat de boete in ieder geval moest worden gematigd.

De rechtbank maakt korte metten met het primaire verweer. De tekortkoming – het niet tijdig stellen van de bankgarantie – staat vast en is toerekenbaar aan de koper.

De rechtbank benadrukt dat de koper de overeenkomst zelf is aangegaan en dat het inschakelen van een makelaar haar eigen verantwoordelijkheid is. De rechtbank formuleert het scherp: “Dit maakt alleen niet dat gedaagde niet verantwoordelijk is: gedaagde is de koopovereenkomst zelf aangegaan en het is dus ook haar verantwoordelijkheid om te zorgen dat ze aan haar verplichtingen voldoet.” De misleiding door de aankoopmakelaar kan hooguit een kwestie zijn tussen koper en makelaar, maar raakt de verkopers niet.

Intrahof/Bart Smit: matiging boete

Daarmee staat de verschuldigdheid van de boete in beginsel vast. De vraag is vervolgens of de boete moet worden gematigd op grond van artikel 6:94 BW. De rechtbank past de maatstaf uit *Intrahof/Bart Smit* toe: matiging is slechts mogelijk wanneer toepassing van het boetebeding tot een “onaanvaardbaar resultaat” zou leiden, waarbij niet alleen het verschil tussen schade en boete relevant is, maar ook de aard van de overeenkomst en het doel van het boetebeding. De rechtbank erkent dat een boete van 10% gebruikelijk is bij woningkoop en een belangrijke functie vervult: het voorkomt lichtvaardig contracteren en biedt duidelijkheid over schade.

Toch ziet de rechtbank aanleiding tot matiging. Doorslaggevend is dat de koper aantoonbaar verkeerde informatie kreeg van haar aankoopmakelaar en dat zij, mede door taalbarrières en gebrek aan ervaring, in een afhankelijke positie verkeerde.

Uit WhatsApp-berichten blijkt dat zij al maanden voor de deadline haar zorgen uitte, waarop de makelaar steeds geruststellend reageerde: de hypotheek zou “al akkoord” zijn, het was slechts wachten op schriftelijke bevestiging. De rechtbank acht aannemelijk dat de koper daadwerkelijk wilde kopen en dacht dat zij dat kon.

Daarbij komt dat de financiële gevolgen van de volledige boete voor haar zeer zwaar zouden zijn; zij werkt als zzp'er in de schoonmaak en huurt een kamer voor € 600 per maand. De rechtbank acht het risico reëel dat zij bij volledige boete persoonlijk failliet zou gaan. Tegelijkertijd benadrukt de rechtbank dat ook de verkopers zwaar zijn getroffen.

Zij verkochten de woning uiteindelijk voor € 25.000 minder, en leefden maanden in onzekerheid, met dubbele lasten en grote persoonlijke gevolgen.

De rechtbank noemt expliciet dat zij “onnodig lang in onzekerheid hebben gezeten” doordat de koper niet eerder openheid van zaken gaf. De schade van € 25.000 staat vast; andere schadeposten, zoals dubbele makelaarskosten of opslagkosten, zijn onvoldoende onderbouwd.

Alles afwegend verlaagt de rechtbank de boete tot € 30.000. Dat bedrag ligt boven de vastgestelde schade en doet volgens de rechtbank recht aan zowel de ernst van de tekortkoming als de persoonlijke omstandigheden van de koper. De wettelijke rente is verschuldigd vanaf de datum van ontbinding, 16 juni 2025, omdat de koper vanaf dat moment definitief in verzuim verkeerde. De koper wordt daarnaast veroordeeld in de proceskosten.

Wenk voor de praktijk

Deze uitspraak laat zien hoe krachtig – maar ook hoe genuanceerd – het boetebeding in woningkoopovereenkomsten functioneert. De rechter blijft terughoudend bij matiging, maar doet dat wel wanneer toepassing van het boetebeding evident onredelijk uitpakt. Tegelijkertijd blijft de kern overeind: de koper draagt het risico van zijn eigen hulppersonen. Wie een aankoopmakelaar inschakelt, blijft zelf verantwoordelijk voor het tijdig stellen van de waarborgsom of bankgarantie.

Voor verkopers is deze uitspraak een bevestiging dat het boetebeding in beginsel stevig staat, mits ingebrekestelling correct is toegepast. Voor kopers is het een waarschuwing dat blind vertrouwen op een makelaar – zeker bij financieringskwesties – juridisch en financieel desastreus kan uitpakken. De praktijk vraagt daarom om zorgvuldige communicatie, tijdige verificatie van financieringsstappen en het besef dat het boetebeding geen formaliteit is, maar een juridisch instrument met reële consequenties.

BDS Advocatuur
info@bdsadvocatuur.nl
Stadsplateau 27
3521 AZ Utrecht



B/DS™