

ECLI:NL:GHARL:2026:6289

Instantie	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden
Datum uitspraak	29-09-2026
Datum publicatie	06-10-2026
Zaaknummer	200.344.950/01
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Matiging contractuele boete wegens niet-nakoming koopovereenkomst t.z.v. woning. Standaardboetebeding uit Modelkoopakte. Weging van de omstandigheden van het geval. Gewijzigde verkeersopvatting t.a.v. de redelijkheid van de hoogte van (het percentage van 10% genoemd in) het standaardboetebeding.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl Notamail 2026/228

Uitspraak

GERECHTSHOF ARNHEM-LEEUWARDEN

locatie Leeuwarden

afdeling civil recht

zaaknummer gerechtshof 200.344.950

zaaknummer rechtbank Midden-Nederland 569113

arrest van 29 september 2026

in de zaak van

1 [appellante1]

en

2. [appellante2]

die beiden wonen in [woonplaats1]

die hoger beroep hebben ingesteld

en bij de rechtbank optraden als eiseressen

hierna: [appellanten]

advocaat: mr. S.N. Peijnenburg

en

[geïntimeerde]

die woont in [woonplaats2]

geïntimeerde

die bij de rechtbank optrad als gedaagde

hierna: [geïntimeerde]

advocaat: mr. J.A.M. van de Sande

1 Het verloop van de procedure in hoger beroep

1.1. [appellanten] hebben hoger beroep ingesteld bij het gerechtshof (hierna: het hof) tegen het vonnis dat de rechtbank Midden-Nederland, locatie Lelystad, (hierna: de rechtbank) op 14 mei 2024 mondeling tussen partijen heeft uitgesproken en vervolgens in een proces-verbaal heeft vastgelegd. Het verloop van de procedure in hoger beroep blijkt uit:

- de dagvaarding in hoger beroep
- het arrest van 8 oktober 2024, waarbij een mondelinge behandeling na aanbrengen is bepaald op 25 november 2024, maar die op verzoek van [geïntimeerde] geen doorgang heeft gevonden
- de memorie van grieven
- de memorie van antwoord
- het verslag (proces-verbaal) van de mondelinge behandeling die op 16 september 2025 is gehouden, waar [geïntimeerde] zonder bericht van verhindering niet is verschenen en zijn advocaat mr. Van de Sande zich per abuis bevond op de locatie Arnhem van dit hof, waarop het hof een nieuwe datum voor een mondelinge behandeling heeft bepaald
- het verslag (proces-verbaal) van de mondelinge behandeling die op 10 maart 2026 is gehouden.

1.2. Na afloop van de mondelinge behandeling hebben partijen het hof gevraagd (opnieuw) arrest te wijzen.

2 De kern van de zaak

2.1. [appellanten] hebben een woning gekocht van [geïntimeerde], maar hebben de woning niet afgenomen doordat zij niet tijdig de koopsom hebben kunnen voldoen. [geïntimeerde] heeft daarom de koopovereenkomst ontbonden en aanspraak gemaakt op de contractuele boete van 38.000,- op het niet-nakomen van de verplichting van [appellanten] op grond van de koopovereenkomst. De notaris heeft deze boete aan [geïntimeerde] uitbetaald. In deze procedure vorderen [appellanten] terugbetaling van deze boete.

2.2. De rechtbank heeft de vordering van [appellanten] afgewezen. De bedoeling van het hoger beroep is dat [geïntimeerde] alsnog wordt veroordeeld tot (gedeeltelijke) terugbetaling van de boete.

2.3.

Het hof zal beslissen dat [geïntimeerde] 28.000,- moet terugbetalen aan [appellanten] Hierna licht het hof dit oordeel toe, nadat het de relevante feiten heeft weergegeven.

3 De feiten

3.1. [appellanten] hebben [in] 2023 van [geïntimeerde] de woning aan het [adres] in [woonplaats2] gekocht voor een koopsom van 380.000.-.

3.2. In de koopovereenkomst staat voor zover van belang het volgende:

"artikel 4 Eigendomsoverdracht

4.1. De akte van levering zal gepasseerd worden op 16 juni 2023 of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader overeenkomen. (...).
(...)

artikel 5 Bankgarantie/Waarborgsom

5.1. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze uiterlijk op 26 mei 2023 een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van 38.000,- (...).
Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 11 is bepaald. (...)
(...)

artikel 11 Ingebrekestelling/Ontbinding

11.1. Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige partij deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.

11.2. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
(...)"

3.3. [appellanten] hebben door een bankinstelling een waarborgsom van 38.000.- doen stellen.

3.4. De levering op 16 juni 2023 is niet doorgegaan, omdat [appellanten] de koopsom op dat moment niet konden betalen doer, zoals hen voor ogen stond, een schenking van hun ouders uit de overwaarde van de woning van hun ouders (hierna kortweg: de overwaarde) daartoe aan te wenden.

3.5. Per brief van 17 juni 2023 heeft [geïntimeerde] [appellanten] gesommeerd om binnen acht dagen alsnog aan hun verplichtingen uit de koopovereenkomst te voldoen. In deze brief heeft [geïntimeerde] aangekondigd dat hij aanspraak zal maken op een boete van 38.000.- als

[appellanten] niet alsnog hun verplichtingen nakomen.

- 3.6. Per brief van 27 juni 2023 heeft [geïntimeerde] de koopovereenkomst met [appellanten] ontbonden. In deze brief heeft [geïntimeerde] de boete van 38.000,- opgeëist.
- 3.7. De notaris heeft op de voet van artikel 11.5 van de koopovereenkomst een bedrag van 37.465.42 (de boete van 38.000.- minus notariskosten) uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de bankgarantie aan [geïntimeerde] betaald.

4 De toelichting op de beslissing van het hof

4.1. [appellanten] komen met vijf genummerde grieven op tegen de afwijzing van hun vordering door de rechtbank, met als doel dat [geïntimeerde] alsnog wordt veroordeeld tot terugbetaling van de boete. Zij leggen aan hun vordering ten grondslag dat zij de boete onverschuldigd hebben betaald, dan wel dat [geïntimeerde] ongerechtvaardigd is verrijkt. De (oorspronkelijk meer subsidiaire) grond van onrechtmatige daad is ingetrokken en daarmee in hoger beroep niet meer aan de orde. Meer subsidiair stellen zij dat de boete moet worden gematigd tot nihil.

4.2. Het hof volgt [appellanten] niet in hun stelling dat sprake zou zijn van ongerechtvaardigde verrijking (6:212 BW), reeds omdat de boete is overeengekomen in artikel 11.2 van de koopovereenkomst. [appellanten] stellen weliswaar nog dat het artikel toepassing mist bij gebreke van een *toerekenbare* tekortkoming, maar dat argument gaat niet op. De vereiste toerekenbaarheid betekent namelijk niet dat hun een verwijt (in de zin van schuld) moet zijn te maken. [appellanten] geven in zoverre een te beperkte uitleg aan het vereiste van toerekenbaarheid. Van toerekenbaarheid is immers ook sprake als de tekortkoming volgens de verkeersopvatting voor risico van de tekortschietende partij moet blijven. De door [appellanten] opgeworpen feiten en omstandigheden die het hof hierna in de sleutel van het beroep op matiging zal bespreken geven het hof geen aanleiding te oordelen dat [appellanten] gevrijwaard zouden moeten blijven van dit risico.

Het voorgaande geldt ook voor het beroep van [appellanten] op onverschuldigde betaling (artikel 6:203 BW), althans voor zover dit artikel is ingeroepen in relatie tot (in het bijzonder artikel 11.2 van) de koopovereenkomst. Echter, voor zover het hof het hierna te bespreken beroep van [appellanten] op matiging honoreert, is de vordering van [appellanten] tot terugbetaling van het reeds aan [geïntimeerde] betaalde, wel toewijsbaar op grond van onverschuldigde betaling als uitvloeisel van de uitkomst van de rechterlijke matigingsbevoegdheid.

4.3. [appellanten] stellen in hun memorie van grieven mede dat het beroep van [geïntimeerde] op het boetebeding naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is, maar dat verweer lost zich materieel gezien op in hun hierna te beoordelen beroep op matiging; het behoeft daarom geen afzonderlijke bespreking.

4.4. Het beroep van [appellanten] , ten slotte, op matiging (artikel 6:94 BW) van de hoogte van de boete, zal tot op zekere hoogte worden gehonoreerd. Hierna licht het hof deze beslissing toe aan de hand van de door partijen aangevoerde feiten en omstandigheden.

4.5. Het hof stelt voorop dat voor matiging van een bedongen boete slechts plaats is indien de billijkheid dit klaarblijkelijk eist (artikel 6:94 BW). Dit betekent dat matiging alleen aan de orde is, als toepassing van een boetebeding in de gegeven omstandigheden tot een buitensporig en daarom onaanvaardbaar resultaat zou leiden. Daarbij zal niet alleen moeten worden gelet op de verhouding van de werkelijke schade en de hoogte van de boete, maar ook op de aard van de overeenkomst, de inhoud en de strekking van het beding en de omstandigheden waaronder het is ingeroepen. De omstandigheden van het geval zijn uiteindelijk beslissend.¹

4.6. [appellanten] voeren ter onderbouwing van hun beroep op matiging aan dat zij er alles aan hebben gedaan om niet-nakoming te voorkomen én dat zij uiteindelijk, na negen maanden, in staat zouden zijn geweest de koopprijs alsnog te betalen. Zij zouden de overeenkomst aldus niet lichtzinnig zijn aangegaan en hebben bovenmatige inspanningen verricht om de niet-nakoming te voorkomen. Verder voeren zij aan dat de omstandigheden waardoor zij de overeenkomst niet konden nakomen het hof begrijpt dat zij hiermee doelen op de weigering van de veilingnotaris om de overwaarde van de woning van hun ouders uit te keren voor hen redelijkerwijs niet te voorzien en daarmee ook niet-verwijtbaar waren.

4.7. Hoewel het hof wil aannemen dat van onwil geen sprake is geweest, blijft overeind het terechte verwijt aan [appellanten] dat zij ondanks dat de notaris hen, bij e-mail van 28 februari 2023 (productie 3 bij inleidende dagvaarding), uitvoerig had geïnformeerd over de maatregelen die nodig waren voor de verdeling van de overwaarde niet tijdig een verzoek voor een (in dit geval noodzakelijke) rangregeling hebben ingediend. Uit het e-mailbericht van mr. Peijnenburg, destijds (ook) de advocaat van de ouders van [appellanten], aan de notaris van 20 maart 2023 dat is een week voor het ondertekenen van de koopovereenkomst volgt dat op dat moment de overwaarde nog steeds gereserveerd stond op de derdengeldenrekening van de notaris.

Bij die stand van zaken worden ook [appellanten] redelijkerwijs geacht te hebben kunnen voorzien dat een rangregelingsprocedure noodzakelijk zou zijn voor de verdeling van de overwaarde.

Met hun stelling dat zij met de veilingopbrengst en aanvullende hypotheek de koopsom met negen maanden vertraging alsnog hadden kunnen opbrengen, miskennen zij het recht op en belang van [geïntimeerde] bij nakoming van de (termijn)afspraken uit de koopovereenkomst.

Hun onervarenheid, alsmede het opvolgen van eventuele adviezen van hun financieel adviseur op dit punt, weegt het hof (ook) bij de toepassing van zijn matigingsbevoegdheid mee als verwijtbare omstandigheden, althans als omstandigheden die, ook in het kader van de matigingsbevoegdheid, voor risico van [appellanten] komen.

4.8. [appellanten] voeren ter onderbouwing van hun beroep op matiging verder aan het hier gaat om een koopovereenkomst tussen particulieren en het boetebeding een standaard beding betreft waarover niet is onderhandeld.

4.9. Het hof overweegt op dit punt dat *beide* partijen particulieren zijn, waarbij [appellanten] bovendien gedurende het aankoopproces zijn bijgestaan door een financieel adviseur.

Het hof ziet daarom in beginsel geen aanleiding enig bijzonder gewicht toe te kennen aan de gestelde omstandigheden (overeenkomst tussen particulieren, standaardbeding), althans niet op zichzelf beschouwd, waarover hieronder meer.

4.10. [appellanten] hebben tijdens de mondelinge behandeling toegelicht wat het voor hen betekent als zij de boete onverkort verschuldigd blijven. De boete is door de notaris ingehouden op het door [appellanten] gestorte depotbedrag, dat aan [appellanten] beschikbaar was gesteld door het Nationale Waarborgfonds. [appellanten] hebben weliswaar een betalingsregeling getroffen met het Nationale Waarborgfonds waarbij zij 350,- per maand aflossen op de boete, maar deze (gunstige) voorwaarden van de betalingsregeling zijn voorlopig van aard en kunnen dus nog veranderen. [appellanten] zijn jonge studerende zussen, van 21 respectievelijk 25 jaar, en staan daarmee aan het begin van hun leven en loopbaan. Nog afgezien van een verandering in de betalingsregeling, betekent de verschuldigdheid van de boete op zichzelf reeds een forse beperking van hun financiële armslag en daarmee financieel groeipotentieel, juist in een periode waarin zij hun positie moeten zien op te bouwen, in tijden van fors oplopende kosten van levensonderhoud en sterk stijgende woonlasten.

De stelling die namens [geïntimeerde] ter zitting is geuit dat [appellanten] met hun studies mondzorgkunde respectievelijk tandheelkunde een toekomst tegemoet gaan waarin 38.000,- moet worden beschouwd als peanuts, volgt het hof dan ook niet. Niet in zijn algemeenheid, noch in het geval van [appellanten]

4.11. [appellanten] voeren verder aan dat [geïntimeerde] per saldo geen nadeel heeft geleden, maar juist voordeel heeft genoten van het feit dat de koopovereenkomst met [appellanten] niet is uitgevoerd. [geïntimeerde] heeft daardoor de woning tegen de betere prijs van 398.555,- kunnen verkopen aan een andere koper; dat is 18.555,- meer dan de verkoopprijs aan [appellanten]

4.12. [geïntimeerde] heeft daartegenover onweersproken gesteld dat zijn schade als gevolg van de tekortkoming van [appellanten] 11.455,65 bedraagt.

Mr. Peijnenburg stelde weliswaar dat [geïntimeerde] 3.500,- aan makelaarskosten te veel heeft opgevoerd, maar deze stelling is pas tijdens de mondelinge behandeling voor het eerst ingenomen,

terwijl het eerder in de procedure had gekund en gemoeten. Door de stelling pas in dit (te late) stadium van de procedure in te nemen, is [geïntimeerde] in zijn verweermogelijkheden geschaad. De stelling wordt dan ook als in strijd met de beginselen van een goede procesorde gepasseerd.

4.13. Gelet op de hogere verkoopprijs die is gerealiseerd, betekent het voorgaande dat [geïntimeerde] per saldo een financieel voordeel heeft gehad van (18.555,00 -/- 11.455,65 =) 7.099,35.

4.14. Waar [geïntimeerde] opmerkt dat de hogere verkoopopbrengst die hij bij de nieuwe verkoop heeft gerealiseerd geen omstandigheid is die rechtstreeks verband houdt met de niet-nakoming van [appellanten] en daarom niet ten voordele van [appellanten] zou mogen komen, althans dat voordeel niet in mindering zou mogen strekken op zijn schade, miskent hij dat genoten voordelen, voor zover dat redelijk is, mede in aanmerking behoren te worden genomen bij de vaststelling van de te vergoeden schade (artikel 6:100 BW). Daarvoor is allereerst vereist dat tussen de normschending en de gestelde voordelen een condicio sine qua non-verband bestaat, in die zin dat in de omstandigheden van het geval sprake is van een voordeel dat zonder de normschending niet zou zijn opgekomen. Voorts dient het met inachtneming van de in artikel 6:98 BW besloten maatstaf redelijk te zijn dat die voordelen in rekening worden gebracht bij de vaststelling van de te vergoeden schade.²

De aanwezigheid van een condicio sine qua non-verband is in deze zaak niet in geschil. Verder acht het hof het redelijk om het voordeel dat [geïntimeerde] heeft genoten met de verkoop van zijn woning tegen een hogere prijs dan die hij van [appellanten] zou hebben ontvangen, te betrekken bij de vaststelling in het kader van de rechterlijke matigingsbevoegdheid van de omvang van de door hem geleden schade als gevolg van het tekortschieten door [appellanten]. Hetgeen [geïntimeerde] in dit verband heeft aangevoerd acht het hof onvoldoende voor een ander oordeel op dit punt.

4.15. [geïntimeerde] voert verder aan dat hij kosten heeft moeten maken om zich te verweren ter behoud van de aan hem uitgekeerde contractuele boete. Deze kosten bedragen tot en met heden 13.399,10. Het hof overweegt dat proceskosten nu eenmaal voor beide partijen inherent zijn aan het voeren van een procedure en niet, althans niet zonder meer, kwalificeren, als schade. Het hof ziet in deze zaak ook onvoldoende aanleiding de reële proceskosten van [geïntimeerde] mee te wegen in het kader van zijn matigingsbevoegdheid, maar zal wel de geliquideerde proceskosten à 3.931,- meewegen.

4.16. Dan resteert een bedrag van 3.168,35 (als uitkomst van het hiervoor becijferde voordeel van 7.099,35 minus 3.931,- aan geliquideerde proceskosten in eerste aanleg) dat [geïntimeerde] per saldo wordt geacht als voordeel te hebben genoten als gevolg van, althans ondanks, het tekortschieten van [appellanten]

4.17. Hiertegenover staat de prijs voor de voldoende aannemelijk geworden overlast en onzekerheid die [geïntimeerde] door de toerekenbare tekortkoming door [appellanten] heeft moeten verduren.

[geïntimeerde] heeft er in dit verband terecht op gewezen dat het boetebeding niet alleen tot doel heeft de schadevergoedingsverplichting te fixeren, maar ook dient als prikkel tot nakoming (artikel 6:91 BW) en in dat verband mede strekt tot voorkoming van onzekere situaties zoals waarin [geïntimeerde] door het tekortschieten van [appellanten] is gebracht.

[geïntimeerde] heeft in dit verband toegelicht dat hij zich in een moeilijke positie bevond, omdat hij zelf ook een woning had aangekocht die hij moest afnemen op straffe van een boete van 47.300,- die de verkoper eveneens kon innen uit de door [geïntimeerde] gestelde bankgarantie. Uiteindelijk heeft [geïntimeerde] voor 1 augustus 2023 (de datum voor de afname van zijn nieuwe woning) een andere koper kunnen vinden die bereid was om een goede prijs voor zijn woning te betalen. Daarbij heeft [geïntimeerde] het geluk gehad dat de Rabobank na wekenlang overleg met [geïntimeerde] bereid was om een overbruggingshypotheek te verstrekken en dat zijn verkoper bereid was om medewerking te verlenen aan een uitstel van de overdrachtsdatum.

Het hof ziet aanleiding om het feit dat de schade, veroorzaakt door het toerekenbare tekortschieten van [appellanten], beperkt is gebleven (althans dat *vermogensschade* is afgewend) door [geïntimeerde] s eigen inspanningen alsmede door de bereidwilligheid van derden, overwegend ten

gunste van [geïntimeerde] mee te wegen in de zin dat het hiervoor genoemde voordeel van 3.168,35 betrekkelijk wordt geoordeeld in het licht van de aannemelijk geworden overlast en onzekerheid voor [geïntimeerde] .

- 4.18. Desalniettemin resteert naar het oordeel van het hof een wanverhouding tussen die overlast en onzekerheid voor [geïntimeerde] enerzijds en de verbeurde boete die [appellanten] als particulieren hebben te dragen anderzijds.

In dit kader overweegt het hof dat het standaardpercentage van 10% van de koopsom past in een tijd waarin de koopprijzen van woningen grofweg de helft waren van de prijzen van nu³, althans zoals die waren ten tijde van het ontstaan van het geschil tussen partijen, en waarin verkoop relatief minder vlot plaatsvond. Zelfs gecorrigeerd voor inflatie blijft sprake van een relatief zeer sterke stijging van de woningwaarde (als in een *reële* stijging van huizenprijzen).⁴ Door de spanning op de woningmarkt ten tijde van het geschil, werd een woning nadat de koop was ontbonden juist relatief snel weer verkocht, niet zelden tegen een hogere verkoopprijs. Het hof signaleert⁵ in dit verband, in lijn met de toelichting ter zitting namens [appellanten] , een veranderende verkeersopvatting met betrekking tot de redelijkheid van de hoogte van het standaardboetebeding zoals dat nu tientallen jaren ongewijzigd onderdeel uitmaakt van de modelkoopakte en zoals dat beding uitwerkt ten tijde van dit geschil (in 2023), dat wil zeggen in een tijd van een overspannen woningmarkt en fors gestegen huizenprijzen zoals hiervoor benoemd, welke uitwerking overigens in de toekomst, als de markt zou omslaan, weer passend kan zijn, althans minder dissonerend.

In zoverre neemt het hof dan ook, in het licht van de hiervoor bedoelde wanverhouding, alsnog mede in aanmerking de omstandigheid dat [appellanten] particulieren zijn, die niet hebben onderhandeld over aanpassing van het standaardboetebeding.

- 4.19. Al met al is het hof van oordeel dat, ondanks wat [appellanten] is aan te rekenen met betrekking tot de omstandigheden waaronder het boetebeding is ingeroepen door [geïntimeerde] en mede in aanmerking genomen de onzekerheid en overlast die [geïntimeerde] heeft moeten ondergaan, de onverkorte verschuldigdheid van de boete van 38.000,- door [appellanten] in het licht van de gevolgen voor [geïntimeerde] tot een buitensporig en onaanvaardbaar resultaat voor [appellanten] zou leiden.

Tegelijkertijd zou een te ver gaande matiging de bedoeling van het boetebeding ondermijnen; het dient immers als prikkel tot nakoming (ter voorkoming van de hiervoor bedoelde onzekerheid en overlast van [geïntimeerde] die het gevolg was van het toerekenbare tekortschieten van [appellanten]) en ter voorkoming van discussie over de begroting van schade.

Alles afwegende komt het hof tot het oordeel dat de boete zal worden gematigd tot 10.000,-. Dat betekent dat [geïntimeerde] 28.000,- aan [appellanten] dient terug te betalen.

De conclusie

- 4.20. Het hoger beroep slaagt ten dele in de zin dat het beroep van [appellanten] op matiging deels wordt gehonoreerd. Het hof ziet in deze uitkomst aanleiding te bepalen dat iedere partij de eigen kosten moet dragen (compensatie van proceskosten), zowel van de procedure in eerste aanleg als in dit hoger beroep, omdat partijen ieder deels gelijk hebben gekregen.

- 4.21. De veroordelingen in deze uitspraak kunnen ook ten uitvoer worden gelegd als een van partijen de beslissing van het hof voorlegt aan de Hoge Raad (uitvoerbaarheid bij voorraad).

5 De beslissing

Het hof:

- 5.1. vernietigt de mondelinge uitspraak van de rechtbank Midden-Nederland, locatie Lelystad, van 14 mei 2024, zoals neergelegd in het proces-verbaal, en beslist opnieuw rechtdoende als volgt:
- 5.2. veroordeelt [geïntimeerde] tot terugbetaling van 28.000,- aan [appellanten] , te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 3 oktober 2023 tot aan de dag van volledige betaling;
- 5.3. bepaalt dat iedere partij de eigen kosten draagt van de procedures bij de rechtbank en het hof;
- 5.4. verklaart de veroordeling uitvoerbaar bij voorraad;
- 5.5. wijst af wat verder is gevorderd.

Dit arrest is gewezen door mrs. M. Aksu, J.H. Kuiper en H. de Hek, en is door de rolraadsheer in tegenwoordigheid van de griffier in het openbaar uitgesproken op 2329 september 2026.

¹ HR 27 april 2007, ECLI:NL:HR:2007:AZ6638 (*Intrahof/Bart Smit*); HR 11 februari 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA4779; HR 13 juli 2012, ECLI:NL:HR:2012:BW4986.

² HR 8 juli 2016, ECLI:NL:HR:2016:1483 (*Tennet/ABB*). Waar in eerdere uitspraken van de Hoge Raad meer of andere eisen zijn gesteld aan “eenzelfde gebeurtenis” bij voordeelstoerekening met toepassing van art. 6:100 BW, is de Hoge Raad daarvan in dit arrest teruggekomen.

³ Zie bijvoorbeeld op de website van de Nederlandsche Bank www.dnb.nl: “Explanations for rapid recovery of house prices” en de marktoverzichten van de Nederlandse Vereniging van Makelaars op www.nvm.nl.

⁴ Zie via de open databank van het CBS, www.opendata.cbs.nl: StatLine - Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex 2015=100 1995-2023 Prijzen toen en nu | CBS. De inflatie van 2000-2023 was 68,9%. In die periode stegen de woningprijzen met 125%.

⁵ Vergelijk bijvoorbeeld ook T.F.H. Reijnen en B.N. Takken, “Tijd voor matiging van de boete bij koop van een woning”, *Weekblad voor Privaatrecht, Notariaat en Registratie (WPNR)*, nr. 7550, 6 juni 2026.
