# De contractuele boete bij woningkoop: een nieuwe koers in de matigingsjurisprudentie?



***Noot bij Hof Arnhem-Leeuwarden 29 september 2026, ECLI:NL:GHARL:2026:6289***

**Björn de Smit**

## Inleiding: de terughoudende rechter bij contractuele boetes

Het Nederlandse verbintenissenrecht kent aan partijen een ruime contractsvrijheid toe bij het overeenkomen van boetebedingen.[1] Art. 6:91 BW definieert de contractuele boete als ieder beding dat ertoe strekt de schuldenaar bij niet-nakoming te verplichten tot voldoening van een geldsom of een andere prestatie, ongeacht of deze strekt tot vergoeding van schade dan wel enkel tot aansporing tot nakoming. Daarmee erkent de wet dat een boete verschillende functies kan vervullen. Zij kan dienen als gefixeerde schadevergoeding, als prikkel tot nakoming of als combinatie van beide.[2]

Tegenover die ruime contractsvrijheid staat echter een correctiemechanisme. Op grond van art. 6:94 lid 1 BW kan de rechter een bedongen boete matigen indien de billijkheid dit klaarblijkelijk eist. Reeds uit de wettekst volgt dat de wetgever een hoge drempel heeft willen creëren. Niet iedere onbillijke uitkomst rechtvaardigt rechterlijk ingrijpen. De billijkheid moet het optreden van de rechter klaarblijkelijk eisen. Daarmee wordt tot uitdrukking gebracht dat matiging uitzondering behoort te zijn en niet de regel.[3]

Uit de parlementaire geschiedenis blijkt dat de wetgever bewust heeft gekozen voor een terughoudende benadering. Een boetebeding ontleent immers een belangrijk deel van zijn werking aan de zekerheid die het partijen vooraf verschaft. Wanneer de rechter al te gemakkelijk tot matiging zou kunnen overgaan, zou die zekerheid aanzienlijk worden ondergraven. De schuldeiser moet erop kunnen vertrouwen dat het overeengekomen sanctiemechanisme daadwerkelijk effect sorteert.[4] Hetzelfde geldt voor de preventieve functie van het boetebeding: juist de wetenschap dat een substantiële sanctie dreigt, stimuleert contractspartijen hun verplichtingen na te komen.

Deze terughoudendheid komt nog sterker naar voren in de rechtspraak van de Hoge Raad. Sinds jaar en dag geldt als uitgangspunt dat toepassing van de matigingsbevoegdheid slechts gerechtvaardigd is wanneer de toepassing van het boetebeding in de gegeven omstandigheden leidt tot een buitensporig en daarom onaanvaardbaar resultaat. Deze maatstaf heeft haar klassieke formulering gekregen in het arrest Intrahof/Bart Smit van 27 april 2007.[5] De Hoge Raad benadrukte daarin dat de rechter niet uitsluitend acht mag slaan op de verhouding tussen de daadwerkelijk geleden schade en de hoogte van de boete. Eveneens van belang zijn de aard van de overeenkomst, de inhoud en strekking van het beding en de omstandigheden waaronder het wordt ingeroepen.

Deze formulering heeft de rechtspraak gedurende bijna twee decennia beheerst. Zij heeft ertoe geleid dat matiging in de praktijk relatief zelden wordt aangenomen. Dat geldt in het bijzonder voor commerciële verhoudingen tussen professionele partijen, waar contractsvrijheid en rechtszekerheid zwaar wegen. De rechter stelt zich daar doorgaans uiterst terughoudend op. Alleen wanneer de gevolgen van het boetebeding evident disproportioneel zijn of wanneer sprake is van uitzonderlijke omstandigheden, ontstaat ruimte voor matiging.

## Restrictieve uitleg

Ook buiten de zuiver commerciële sfeer is de lijn van de Hoge Raad consequent restrictief gebleven. In de jurisprudentie wordt steeds benadrukt dat een wanverhouding tussen schade en boete weliswaar een relevante factor vormt, maar op zichzelf onvoldoende is om matiging te rechtvaardigen. Een boete kan immers bewust hoger zijn vastgesteld dan de te verwachten schade, juist omdat zij mede een pressiemiddel vormt. Wie uitsluitend naar de daadwerkelijke schade zou kijken, zou de zelfstandige functie van het boetebeding uit het oog verliezen.

---

[1] Opgemerkt zij dat de benaming "boetebeding" niet bepalend is om de clausule aan te merken als een boetebeding: het gaat om de aard van de afspraken van partijen; zie GS Verbintenissenrecht, art. 6:91 BW, aant. 1.1.

[2] GS Verbintenissenrecht, art. 6:91 BW, aant. 2.

[3] De parlementaire geschiedenis geeft een duidelijke grondgedachte weer: de rechter moet van zijn bevoegdheid om in te grijpen spaarzaam gebruik maken, waartoe het enkele uiteenlopen van boete en werkelijke schade niet voldoende is (*Parl. Gesch. Boek 6*, *TM*, p. 324).

[4] *Parl. Gesch. Boek 6*, *TM*, p. 324: Men mag er immers op vertrouwen dat de rechter zal beseffen dat voor de verhouding van partijen het uitdrukkelijk overeengekomene in de eerste plaats bepalend is en dat de rechter dus van zijn bevoegdheid om in te grijpen spaarzaam gebruik behoort te maken.

[5] HR 27 april 2007, ECLI:NL:HR:2007:AZ6638, *NJ* 2007/262 (*Intrahof/Bart Smit*).

Bijzonder relevant is deze rechtspraak in de context van woningtransacties. In de standaard NVM-koopakte is traditioneel een boete van 10% van de koopprijs opgenomen voor het geval een partij tekortschiet in de nakoming van de overeenkomst. Dit beding heeft zich ontwikkeld tot een van de meest gebruikte boetebedingen in de Nederlandse rechtspraktijk. Generaties rechters hebben het percentage van 10% als uitgangspunt aanvaard.[6]

De gedachte achter deze standaardboete is tweeledig. Enerzijds biedt zij de verkoper zekerheid omtrent de financiële gevolgen van een afhakende koper. Anderzijds creëert zij een krachtige stimulans om de koop daadwerkelijk af te nemen. Met name voor de verkoper is van belang dat hij vaak al vervolgbeslissingen heeft genomen op basis van de gesloten overeenkomst, zoals de aankoop van een nieuwe woning of het aangaan van financieringsverplichtingen. De onzekerheid die ontstaat wanneer een koper alsnog wegvalt, kan aanzienlijke gevolgen hebben.

De rechtspraak over woningkoop laat dan ook een patroon zien waarin de contractuele boete veelvuldig wordt gehandhaafd, zelfs wanneer de verkoper uiteindelijk beperkte schade lijdt. Rechters wijzen er daarbij vaak op dat de daadwerkelijke schade op het moment van de tekortkoming nog onzeker is. Bovendien is het risico van financieringsproblemen of het niet voldoen aan financiële verplichtingen in beginsel een omstandigheid die voor rekening van de koper komt.[7]

Dit betekent niet dat matiging bij woningkoop nooit voorkomt. In verschillende uitspraken zijn rechters tot het oordeel gekomen dat de omstandigheden van het geval een correctie rechtvaardigen.[8] Daarbij spelen onder meer de omvang van de daadwerkelijke schade, de mate van verwijtbaarheid van de koper, de financiële gevolgen van de boete en het gedrag van de verkoper een rol. Opvallend is echter dat dergelijke gevallen doorgaans worden gepresenteerd als uitzonderingen die hun rechtvaardiging vinden in een bijzonder feitencomplex. Van een algemene tendens tot verlaging van de standaardboete was tot voor kort geen sprake.

Tegen deze achtergrond ontstaat de vraag of de traditionele uitgangspunten nog onverkort aansluiten bij de huidige vastgoedmarkt. De boete van 10% is ontwikkeld in een periode waarin woningprijzen aanzienlijk lager lagen dan tegenwoordig.

Bovendien verschilt de dynamiek van de huidige woningmarkt wezenlijk van die van enkele decennia geleden. Woningen worden vaak sneller verkocht, terwijl prijsstijgingen ertoe kunnen leiden dat een verkoper na uitval van een koper alsnog een gunstiger transactie realiseert. Daardoor kan de afstand tussen de contractuele boete en de daadwerkelijke schade groter worden dan voorheen gebruikelijk was.

Daarom kan de vraag opgeworpen worden of het traditionele boetepercentage nog steeds zonder meer kan worden beschouwd als een redelijke afspiegeling van de belangen die het beding beoogt te beschermen. De discussie heeft de laatste jaren aan actualiteit gewonnen naarmate woningprijzen verder stegen en de absolute omvang van de 10%-boete steeds ingrijpender werd. Waar een boete van 10% enkele decennia geleden veelal enkele tienduizenden guldens bedroeg, gaat het tegenwoordig niet zelden om bedragen van vele tienduizenden euro's.[9]

Het onderhavige arrest van het Hof Arnhem-Leeuwarden moet tegen deze achtergrond worden gelezen. De bijzondere betekenis van deze uitspraak ligt niet zozeer in het feit dat het hof tot matiging overgaat. Dat gebeurde ook voordien incidenteel. Nieuw is dat het hof de beoordeling expliciet verbindt aan bredere ontwikkelingen op de woningmarkt en aan de vraag of de traditionele uitgangspunten achter het standaardboetebeding nog steeds dezelfde overtuigingskracht bezitten. Daarmee lijkt het hof een brug te slaan tussen de klassieke maatstaf van art. 6:94 BW en een actuele discussie over de proportionaliteit van het standaardboetebeding bij woningkoop.[10]

**Maatschappelijke en economische omstandigheden**

Met dit arrest levert het Hof Arnhem-Leeuwarden een (opmerkelijke) bijdrage aan de discussie over de matiging van de contractuele boete bij woningkoop. Het hof matigt een contractuele boete van € 38.000, overeenkomend met 10% van de koopprijs, tot € 10.000. Op zichzelf bezien is dat al een aanzienlijke reductie. Werkelijk interessant is echter de motivering waarop deze beslissing rust. Het hof beperkt zich namelijk niet tot een beoordeling van de concrete omstandigheden van het geval, maar verbindt zijn oordeel mede aan een door hem gesignaleerde wijziging van maatschappelijke en economische omstandigheden, in het bijzonder de ontwikkeling van de woningmarkt en de daaruit voortvloeiende veranderde opvattingen over de redelijkheid van het traditionele boetepercentage.

---

[6] Zie bijvoorbeeld: Rechtbank Rotterdam 18 oktober 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:9790.
[7] Rechtbank Den Haag 21 augustus 2026, ECLI:NL:RBDHA:2026:27826.
[8] Zie bijvoorbeeld: Rechtbank Rotterdam 28 juni 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:5676.
[9] Rechtbank Rotterdam 28 juni 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:5676, rov. 5.20.
[10] Zie voor de koop van een bedrijfspand het vonnis van de Rechtbank Den Haag die de boete matigde omdat de onderneming van gedaagden anders geen voortbestaan had: Rechtbank Den Haag 20 augustus 2025, ECLI:NL:RBDHA:2025:15503.

Daarmee begeeft het hof zich op terrein dat in recente jurisprudentie slechts zelden zo expliciet is betreden.[11]

**Terughoudende toepassing**
Het uitgangspunt voor de beoordeling van contractuele boetes is nog steeds art. 6:94 lid 1 BW. Daaruit volgt dat de rechter een boete slechts kan matigen indien de billijkheid dit klaarblijkelijk eist. Sinds jaar en dag benadrukt de rechtspraak dat deze maatstaf terughoudend moet worden toegepast. Het klassieke uitgangspunt is neergelegd in HR 27 april 2007, ECLI:NL:HR:2007:AZ6638 (Intrahof/Bart Smit), waar de Hoge Raad overwoog dat matiging uitsluitend aan de orde is wanneer toepassing van het boetebeding leidt tot een buitensporig en daarom onaanvaardbaar resultaat.

Dat criterium vormt nog steeds het juridische vertrekpunt. De rechter dient daarbij niet alleen te kijken naar de verhouding tussen de werkelijk geleden schade en de hoogte van de boete, maar eveneens naar de aard van de overeenkomst, de inhoud en strekking van het boetebeding en de omstandigheden waaronder het beroep op de boete wordt gedaan.

Deze terughoudende benadering heeft in de praktijk geleid tot een bestendige lijn waarin de boete van 10% uit de modelkoopakte voor woningen in de meeste gevallen wordt gehandhaafd. De gedachte daarachter is bekend. Het boetebeding dient niet uitsluitend ter fixatie van schade, maar vervult tevens een belangrijke prikkel- en zekerheidfunctie. De verkoper moet erop kunnen vertrouwen dat een eenmaal gesloten koopovereenkomst daadwerkelijk wordt nagekomen. Juist op een vastgoedmarkt, waarin partijen vaak reeds vervolgtransacties aangaan, kan een afhakende koper aanzienlijke onzekerheid veroorzaken. Het standaardpercentage van 10% heeft zich in dat kader ontwikkeld tot een breed geaccepteerde norm.

Tegen die achtergrond is het begrijpelijk dat rechters doorgaans terughoudend zijn met matiging. Niet-nakoming wegens financieringsproblemen wordt veelal beschouwd als een risico dat voor rekening van de koper behoort te blijven. Ook wanneer de koper niet lichtvaardig heeft gehandeld, vormt dat doorgaans onvoldoende grond voor matiging. De gedachte is dat de verkoper niet behoort op te draaien voor problemen die zich binnen de risicosfeer van de koper voordoen. Het onderhavige arrest past aanvankelijk in deze traditionele benadering.

Het hof benadrukt uitvoerig dat de tekortkoming aan de kopers kan worden toegerekend. Hun beroep op het ontbreken van verwijtbaarheid wordt verworpen. Het hof acht van belang dat zij reeds vóór het sluiten van de overeenkomst op de hoogte waren van de problemen rond de vrijgave van de overwaarde van de woning van hun ouders en dat zij onvoldoende maatregelen hebben genomen om tijdige financiering te verzekeren. Ook hun jeugdige leeftijd en gebrek aan ervaring leiden volgens het hof niet tot een andere risicoverdeling.

Tot zover wijkt het arrest niet af van de bestaande lijn. Interessanter wordt het wanneer het hof de omstandigheden bespreekt die pleiten vóór matiging. Daarbij valt op dat het hof niet één doorslaggevende factor aanwijst, maar een samenstel van omstandigheden beoordeelt.

**Samenstel van omstandigheden**
Een eerste element betreft de daadwerkelijke vermogensschade van de verkoper. De woning is uiteindelijk tegen een hogere prijs verkocht dan oorspronkelijk was overeengekomen. Hoewel de verkoper kosten heeft gemaakt en enige schade heeft geleden, leidt verrekening van de hogere opbrengst ertoe dat hij per saldo financieel voordeel heeft genoten. Het hof acht dit relevant binnen het kader van de matigingsbevoegdheid.

Dat oordeel is op zichzelf niet revolutionair. Ook in eerdere rechtspraak speelde de verhouding tussen schade en boete een rol. Wel is opmerkelijk dat het hof uitvoerig gebruikmaakt van de leer van de voordeelstoerekening uit art. 6:100 BW om te onderbouwen dat de feitelijke schade van de verkoper beperkt of zelfs afwezig is. Daarmee wordt de afstand tussen de gefixeerde schadevergoeding en de werkelijke economische positie van de verkoper zichtbaar gemaakt.

Op zichzelf zou dit waarschijnlijk nog onvoldoende zijn geweest om tot zo'n vergaande matiging te komen. De Hoge Raad heeft immers meermaals benadrukt dat een geringe schade niet automatisch tot matiging leidt. Juist omdat een boete mede een prikkel tot nakoming vormt, kan zij ook worden gehandhaafd wanneer de schade beperkt blijkt. Het hof onderkent dit ook expliciet. Het wijst op de onzekerheid waarin de verkoper verkeerde, de door hem genomen maatregelen en het risico dat hij zelf liep ten aanzien van de aankoop van een nieuwe woning. Daarmee erkent het hof de zelfstandige functie van het boetebeding.

[11] Onder oude jurisprudentie kwamen de omstandigheden van de woningmarkt ook al aan de orde. Zo oordeelde de Rechtbank Assen reeds in 2009 dat de slechte omstandigheden op de woningmarkt voor beide partijen ongetwijfeld in toenemende mate de verkoop hebben bemoeilijkt. In deze omstandigheden zag de rechtbank aanleiding de boete te matigen tot een bedrag van € 20.000 (ruwweg de helft van het contractueel verschuldigde bedrag), vermeerderd met rente vanaf de dag der dagvaarding. Rechtbank Assen 24 juni 2009, ECLI:NL:RBASS:2009:BJ1701.

**Veranderende verkeersopvatting**
De kern van het arrest ligt echter elders. In rechtsoverweging 4.18 introduceert het hof een argument dat men in de bestaande jurisprudentie nauwelijks aantreft. Het hof overweegt dat het standaardpercentage van 10% is ontstaan in een tijd waarin woningprijzen aanzienlijk lager lagen en woningen minder snel werden verkocht. Vervolgens constateert het hof dat de woningmarkt sinds die tijd ingrijpend is veranderd. Woningen zijn aanzienlijk duurder geworden en worden in veel gevallen snel opnieuw verkocht, vaak zelfs tegen een hogere prijs. Het hof verbindt hieraan de conclusie dat sprake is van een "veranderende verkeersopvatting" omtrent de redelijkheid van het standaardboetebeding.[12]

**Aansluiting bij economische werkelijkheid**
Dat is een gedurfde stap. Traditioneel wordt de vraag of een boete moet worden gematigd beoordeeld aan de hand van de omstandigheden van het concrete geval. Het hof voegt hier feitelijk een meer structureel en maatschappelijk perspectief aan toe. Niet alleen de gevolgen van de boete in deze specifieke zaak zijn relevant, maar ook de vraag of het historische percentage van 10% nog aansluit bij de huidige economische werkelijkheid. Deze benadering sluit aan bij recente literatuur waarin vraagtekens worden geplaatst bij de vanzelfsprekendheid van het modelboetebeding.[13]

De vraag is echter hoe ver de rechter hierin mag gaan. Enerzijds valt veel voor het oordeel van het hof te zeggen. Een boete van 10% van een koopprijs van € 150.000 heeft een wezenlijk andere impact dan een boete van 10% van een koopprijs van € 800.000 of € 1.000.000. Terwijl het percentage formeel gelijk blijft, stijgt de absolute omvang van de boete mee met de explosieve groei van woningprijzen.

Daardoor kan zich een situatie voordoen waarin de sanctie steeds verder losraakt van de belangen die zij beoogt te beschermen. Bovendien is het juist dat veel verkopers in de huidige woningmarkt minder risico lopen dan ten tijde van het ontstaan van het modelbeding. In een markt waarin woningen binnen korte tijd opnieuw kunnen worden verkocht en regelmatig meer opbrengen dan de oorspronkelijke koopprijs, verliest het argument van schadefixatie deels aan overtuigingskracht.

Anderzijds roept het arrest ook vragen op. De gedachte achter een standaardboete is juist dat zij rechtszekerheid creëert. Partijen weten vooraf welke financiële consequenties een tekortkoming heeft. Wanneer rechters steeds nadrukkelijker rekening gaan houden met marktontwikkelingen, ontstaat het risico dat de voorspelbaarheid van het boetebeding afneemt. Daarnaast is de vraag of de woningmarkt als zodanig een geschikt criterium vormt voor rechterlijke matiging. De huidige spanning op de woningmarkt is immers geen constant gegeven. Het hof erkent dit zelf door op te merken dat dezelfde boete in andere marktomstandigheden mogelijk weer passend kan zijn. Daarmee ontstaat echter een zekere tijdsafhankelijkheid van de matigingsbeoordeling. Wat vandaag buitensporig is, kan morgen weer redelijk zijn.

**Aanpassing modelkoopakte?**
Dat maakt het moeilijker om de grenzen van art. 6:94 BW scherp af te bakenen. Voorts rijst de vraag of het hof niet dicht in de buurt komt van een herijking van het modelbeding zelf. Vanuit institutioneel perspectief ligt het immers meer voor de hand dat een eventuele aanpassing van het standaardpercentage plaatsvindt via de organisaties die de modelkoopakte opstellen, dan via een rechterlijke correctie achteraf. De rechter beoordeelt immers het concrete geschil, terwijl wijziging van een algemeen gebruikt contractmodel een meer normatieve keuze vergt.

Toch moet worden vastgesteld dat het hof die grens uiteindelijk niet overschrijdt. Het hof verklaart het boetebeding niet onredelijk en wijst evenmin een generieke verlaging van het percentage af. Integendeel, het benadrukt herhaaldelijk dat de omstandigheden van het concrete geval beslissend blijven. De verwijtbaarheid van de kopers, de beperkte schade van de verkoper, de financiële gevolgen voor de kopers en de gewijzigde marktomstandigheden worden gezamenlijk gewogen. In die zin blijft het arrest formeel binnen de traditionele kaders van art. 6:94 BW. Desondanks lijkt de betekenis van het arrest verder te reiken dan deze individuele zaak. Het hof opent namelijk expliciet de deur voor het meewegen van maatschappelijke ontwikkelingen bij de beoordeling van de vraag of een contractuele boete nog tot aanvaardbare resultaten leidt. Dat is een accentverschuiving die in toekomstige procedures ongetwijfeld zal worden aangegrepen.

Vooral in zaken waarin de verkoper beperkte schade lijdt, de woning snel opnieuw wordt verkocht en de boete voor de koper verstrekkende financiële gevolgen heeft, biedt dit arrest een nieuw argumentatief aanknopingspunt. Partijen zullen zich niet langer uitsluitend richten op de concrete schade en verwijtbaarheid, maar ook op de vraag of het historische boetepercentage nog aansluit bij de huidige vastgoedmarkt.

---

[12] Zie anders: Gerechtshof 's-Hertogenbosch 16 juli 2013, ECLI:NL:GHSHE:2013:3159, waarbij het hof in de stelling over een ingezakte woningmarkt geen reden zag tot matiging van de boete.
[13] Zie voetnoot 5 van het hof waarin wordt verwezen naar: 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.

**Conclusie**

De slotsom luidt dat dit arrest geen breuk vormt met de bestaande jurisprudentie over matiging van contractuele boetes, maar wel een betekenisvolle ontwikkeling daarin markeert. De hoge drempel van art. 6:94 BW blijft overeind en het criterium van het buitensporige en onaanvaardbare resultaat wordt niet verlaten. Nieuw is echter dat het hof de beoordeling mede plaatst tegen de achtergrond van veranderde economische omstandigheden en een vermeende verschuiving in verkeersopvattingen omtrent de redelijkheid van het traditionele boetepercentage. Juist die overweging maakt het arrest bijzonder. De vraag of andere rechtbanken en gerechtshoven deze benadering zullen overnemen, zal bepalend zijn voor de toekomstige positie van het standaardboetebeding in de woningkooppraktijk. Vooralsnog lijkt dit arrest vooral een signaal te zijn dat een boete van 10% niet langer vanzelfsprekend immuun is voor een kritische proportionaliteitstoets.