

ECLI:NL:RBDHA:2025:6773

Instantie	Rechtbank Den Haag
Datum uitspraak	23-04-2025
Datum publicatie	24-04-2025
Zaaknummer	677142
Rechtsgebieden	Verbintenissenrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Model koopovereenkomst; matiging contractuele boete.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK Den Haag

Team Handel

Zaaknummer: C/09/677142 / HA ZA 24-1059

Vonnis van 23 april 2025

in de zaak van

- 1 [eiser] te [woonplaats 1] ,
2. [eiseres] te [woonplaats 1] ,

eiseres,

hierna samen te noemen: [eisers] c.s.,

advocaat: mr. E. Zondervan,

tegen

- 1 [gedaagde 1] te [woonplaats 2] ,
2. [gedaagde 2] te [woonplaats 3] (België),

gedaagden,

hierna samen te noemen: [gedaagden] c.s.,

advocaat: mr. L. van der Knaap.

1 De procedure

1.1. De rechtbank heeft kennis genomen van de volgende stukken:

- de dagvaarding van 6 december 2024, met producties 1 tot en met 11;
- de conclusie van antwoord, met producties 1 tot en met 7;
- het tussenvonnis van 19 februari 2025, waarbij de mondelinge behandeling is bevolen;
- de akte overlegging producties 12 en 13 van [eisers] c.s.; en
- de akte overlegging productie 14 van [eisers] c.s.

1.2. Op 10 april 2025 heeft de mondelinge behandeling plaatsgevonden. Aanwezig waren de heer [eisers] en mevrouw [eisers], bijgestaan door mr. Zondervan. [gedaagden] c.s. zijn tijdens de mondelinge behandeling niet in persoon verschenen. Mr. Van der Knaap is wel verschenen. In de ochtend voorafgaand aan de mondelinge behandeling heeft de rechtbank een bericht ontvangen van de advocaat van [gedaagden] c.s. dat de heer [gedaagden] ernstig ziek is en om die reden niet naar de zitting kan komen. Bij aanvang van de mondelinge behandeling heeft mr. Van der Knaap toegelicht dat [gedaagden] c.s. er vanaf zien in persoon te verschijnen en dat zij tijdens de mondelinge behandeling [gedaagden] c.s. vertegenwoordigt. Partijen hebben tijdens de mondelinge behandeling vragen van de rechtbank beantwoord en de advocaten hebben de zaak nader toegelicht.

1.3. Ten slotte is de datum voor het wijzen van vonnis, bij vervroeging, bepaald op vandaag.

2 Samenvatting

Kern van de zaak en de beslissing van de rechtbank

2.1. [eisers] c.s. en [gedaagden] c.s. hebben een koopovereenkomst gesloten, waarbij [gedaagden] c.s. de woning aan de [adres] in [plaats] (hierna: de woning) voor een bedrag van 730.000,00 hebben verkocht (hierna: de koopovereenkomst). Voor de koopovereenkomst is het NVM-model gebruikt. De termijnen waarop het financieringsvoorbehoud zou verlopen, de bankgarantie gesteld zou worden (of de waarborgsom gestort zou worden) en de levering zou moeten plaatsvinden, zijn met instemming van [eisers] c.s. een aantal keer verlengd. Uiteindelijk hebben [gedaagden] c.s. niet de overeengekomen bankgarantie gesteld, geen borgsom gestort en de woning evenmin afgenomen. Hierop heeft [eisers] c.s. de koopovereenkomst ontbonden en zij willen dat [gedaagden] c.s. de contractuele boete van 73.000,00 betalen.

2.2. De rechtbank veroordeelt [gedaagden] c.s. tot het betalen van een boete, maar vindt dat deze boete gematigd moet worden. [gedaagden] c.s. zijn hun verplichtingen onder de koopovereenkomst niet nagekomen. Partijen hebben in de koopovereenkomst afgesproken dat in zon geval een boete verschuldigd is. De omstandigheid dat die tekortkomingen voor de financieel adviseur van [gedaagden] c.s. veroorzaakt zouden zijn, komt voor rekening en risico van [gedaagden] c.s. en levert geen overmacht op. De rechtbank matigt de boete tot 36.500,00, de helft van de overeengekomen boete.

3 De feiten

Wat is er gebeurd?

- 3.1. Op 27 mei 2024 hebben partijen de koopovereenkomst gesloten. Deze koopovereenkomst is opgesteld aan de hand van het NVM-model en bevat de volgende voor deze zaak relevante bepalingen.
 - 3.1.1. De akte van levering zal gepasseerd worden op 13 augustus 2024 (artikel 4.1 van de koopovereenkomst).
 - 3.1.2. [gedaagden] c.s. zullen uiterlijk op 9 juli 2024 een bankgarantie stellen of een waarborgsom van 73.000,00 (artikelen 5.1 en 5.2 van de koopovereenkomst).
 - 3.1.3. Bij ontbinding van de koopovereenkomst wegens een toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij een boete van tien procent van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de opeisbare boete.
 - 3.1.4. In de koopovereenkomst is ten behoeve van [gedaagden] c.s. een financieringsvoorbehoud (voor het bedrag van 657.000,00) tot en met 2 juli 2024 opgenomen.
- 3.2. [gedaagden] c.s. hebben zich voor (hypotheek)advies gewend tot [bedrijfsnaam] (hierna: de financieel adviseur).
- 3.3. Op verzoek van de financieel adviseur namens [gedaagden] c.s. en met instemming van [eisers] c.s., is de termijn voor het financieringsvoorbehoud tweemaal verlengd, tot uiteindelijk 23 juli 2024. Op 23 juli 2024 verstreek deze termijn.
- 3.4. In een brief, gedateerd 25 juli 2024, heeft Munt Hypotheken de aanvraag om financiering van [gedaagden] c.s. afgewezen, omdat de aanvraag niet aan hun voorwaarden voldeed. Als toelichting geeft Munt Hypotheken in haar brief: Er kan geen inkomensverklaring ondernemer worden afgegeven.
- 3.5. Daarna zijn de termijnen voor het stellen van een bankgarantie (dan wel het storten van een waarborgsom) en de levering nog verlengd tot 16 augustus 2024.
- 3.6. Omdat [gedaagden] c.s. ook op 16 augustus 2024 geen zekerheid hebben gesteld, noch de woning hebben afgenomen, hebben [eisers] c.s. op 21 augustus 2024 een e-mail aan [gedaagden] c.s. gestuurd en daarin de gelegenheid geboden om uiterlijk op 30 augustus 2024 aan de verplichtingen te voldoen. [gedaagden] c.s. hebben in reactie op dit e-mailbericht laten weten nog steeds de woning te willen afnemen.
- 3.7. In een brief van 19 september 2024 hebben [eisers] c.s. de koopovereenkomst ontbonden en [gedaagden] c.s. gesommeerd tot betaling van een boete van 73.000,00 binnen veertien dagen na dagtekening van die brief. Indien niet binnen die termijn betaald wordt, wordt tevens aanspraak gemaakt op een bedrag van 1.821,05 aan buitengerechtelijke incassokosten, zo vermeldt die brief.
- 3.8. [eisers] c.s. hebben de woning tegen een koopsom van 725.000,00 aan een derde verkocht. De woning is op 27 januari 2025 geleverd.

4 Het geschil

- 4.1. [eisers] c.s. vorderen dat de rechtbank voor zover mogelijk bij voorraad verklaard vonnis:

- a) [gedaagden] c.s. hoofdelijk veroordeelt tot betaling aan [eisers] c.s. van een bedrag van 73.000;
 - b) [gedaagden] c.s. hoofdelijk veroordeelt tot betaling aan [eisers] c.s. van de buitengerechtelijke kosten;
- telkens vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 30 juli 2024 en de hoofdelijke veroordeling van [gedaagden] c.s. in de proceskosten.

4.2. Aan hun vorderingen leggen [eisers] c.s. het volgende ten grondslag. Partijen hebben een koopovereenkomst gesloten tot de (ver)koop van de woning. Zij hebben daarbij een koopprijs van 730.000,00 afgesproken. [gedaagden] c.s. zijn hun verplichtingen onder de koopovereenkomst niet nagekomen. [eisers] c.s. vorderen daarom de contractuele boete ter hoogte van 10% van de koopsom.

4.3. [gedaagden] c.s. concluderen tot afwijzing dan wel matiging van de vorderingen van [eisers] c.s.

5 De beoordeling

Heeft de Nederlandse rechter rechtsmacht?

Partijen zijn het erover eens dat [gedaagden] c.s. in het kader van dit geschil het kantoor van hun advocaat als woonplaats hebben gekozen. De rechtbank kan deze zaak dan ook behandelen.

Zijn [gedaagden] c.s. een boete verschuldigd?

5.1. [gedaagden] c.s. hebben de woning niet afgenomen en zij hebben ook geen financiële zekerheid gesteld. Verder hebben [gedaagden] c.s. geen beroep gedaan op het (verlengde) financieringsvoorbehoud. Het gevolg hiervan is dat [gedaagden] c.s. hun verplichtingen onder de koopovereenkomst niet zijn nagekomen.

5.2. [gedaagden] c.s. hebben aangevoerd dat aan hun zijde sprake is van overmacht en dat deze tekortkoming hen derhalve niet kan worden toegerekend. [gedaagden] c.s. hebben geteld dat zij bij meerdere hypotheekverstrekkers financiering hebben aangevraagd, maar dan dat alle aanvragen zijn afgewezen. [gedaagden] c.s. hadden geen invloed op het afwijzen van de hypotheekaanvragen. Zij hebben daarnaast het standpunt ingenomen dat de tekortkomingen te wijten zijn aan de financieel adviseur. Hierdoor hebben [gedaagden] c.s. geen financiering voor de aankoop van de woning verkregen en ook niet succesvol het financieringsvoorbehoud kunnen invoeren.

5.3. Om een geslaagd beroep te kunnen doen op overmacht is vereist dat een tekortkoming niet kan worden toegerekend aan een schuldenaar. Dat is het geval indien deze niet is te wijten aan zijn schuld, noch krachtens de wet, rechtshandeling of in het verkeer geldende opvattingen voor zijn rekening komt (zie artikel 6:75 Burgerlijk Wetboek (BW)). De stelling van [gedaagden] c.s. dat de afwijzingen van hun hypotheekaanvragen buiten hun macht lagen, en om die reden overmacht opleveren, gaat niet op. De vraag in deze zaak is niet of het verstrekken van financiering zich buiten de macht van [gedaagden] c.s. voltrekt, daarvoor zijn zij partijen immers het financieringsvoorbehoud overeengekomen, maar of het buiten de macht van [gedaagden] c.s. lag dat zij niet tijdig een beroep hebben gedaan op het financieringsvoorbehoud. Voor dat laatste hebben [gedaagden] c.s. niets gesteld en daarvoor biedt het dossier ook geen aanknopingspunten.

5.4. In artikel 6:76 BW is voorts bepaald dat in het geval de schuldenaar bij de uitvoering van de verbintenis gebruik maakt van de hulp van andere personen, zoals in deze zaak het geval is, hij voor hun gedragingen op gelijke wijze aansprakelijk is al voor eigen gedragingen. Dit betekent dus dat in de rechtsverhouding met [eisers] c.s. het

(niet-)handelen van de financieel adviseur volledig aan [gedaagden] c.s. moet worden toegerekend, als ware het eigen handelingen van [gedaagden] c.s. [gedaagden] c.s. kunnen in dit geval alleen een geslaagd beroep op overmacht doen indien de financieel adviseur dat ook kan. Dat laatste is niet gesteld en ook niet gebleken.

5.5. Het beroep op overmacht slaagt dus niet en dat betekent dat [gedaagden] c.s. toerekenbaar tekortgeschoten zijn in de nakoming van de koopovereenkomst. [eisers] c.s. hebben op juiste wijze de koopovereenkomst ontbonden en een boete gevorderd en kunnen dus aanspraak maken op een boete.

Moet de boete worden gematigd? Ja

5.6. Nu de boete verschuldigd is, komt de rechtbank toe aan het beroep op matiging van de boete. Dit beroep slaagt indien de redelijkheid en billijkheid dit klaarblijkelijk vereist, met dien verstande dat niet verder gematigd kan worden dan de schadevergoeding op grond van de wet (artikel 6:94 lid 1 BW). De rechter mag pas van zijn bevoegdheid tot matiging gebruik maken als de toepassing van een boetebeding in de gegeven omstandigheden tot een buitensporig en daarom onaanvaardbaar resultaat leidt. Daarbij zal de rechter niet alleen moeten letten op de verhouding tussen 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 (vgl. HR 16 februari 2018, ECLI:NL:HR:2018:207 (*Protec - Easystaff*)).

5.7. Ten aanzien van de verhouding tussen de hoogte van de boete en de werkelijke schade overweegt de rechtbank dat [eisers] c.s. door de tekortkoming van [gedaagden] c.s. met extra kosten geconfronteerd zijn. [gedaagden] c.s. hebben de volgende posten erkend of onvoldoende weersproken:

- lagere verkoopopbrengst 5.000,00

- makelaarskosten 5.840,00

----- +

10.840,00

5.8. [eisers] c.s. hebben dan ook in totaal 10.840,00 aan schade. Bij deze schade is de boete afgerond 6,7 keer zo hoog als de geleden schade.

5.9. Ten aanzien van de aard van de overeenkomst laat de rechtbank meewegen dat de koopovereenkomst is opgesteld aan de hand van en in overeenstemming met de modelovereenkomst. Bij het opstellen van de modelovereenkomst zijn organisaties die verkopers en kopers vertegenwoordigen betrokken en in de tekst zijn zowel de belangen van verkopers als die van de kopers tot uitdrukking gebracht. De boetebepaling is dan ook een gebruikelijke bepaling, die in beginsel als evenwichtig moet worden beschouwd. Weliswaar hebben partijen niet over de boetebepaling onderhandeld, maar beiden werden door professionele partijen bijgestaan. Nergens is gebleken dat [gedaagden] c.s. niet met de inhoud en gevolgen van de bepaling bekend waren.

5.10. Verder overweegt de rechtbank dat de koopovereenkomst ziet op de levering van een woning. De boete is dan ook niet alleen bedoeld als schadevergoeding, maar vooral ook als prikkel tot nakoming. Een (te vergaande) matiging van de boete zou de functie van deze bepaling, ook voor toekomstige koopovereenkomsten met eenzelfde beding, te veel uithollen. Dit is in strijd met de rechtszekerheid. Bovendien hebben [eisers] c.s. de woning als particulier verkocht en zij hebben tijdens de mondelinge behandeling toegelicht dat de gehele gang van zaken hen veel stress gegeven heeft. Daarbij speelt

mee dat zij de woning hebben moeten verkopen vanwege de beëindiging van hun relatie. Omdat de woning uiteindelijk circa ene half jaar later geleverd is aan een derde, heeft de afwikkeling van de afwikkeling van hun relatie, en de daarmee gaande spanning en onzekerheid, en de start van een nieuwe fase in hun leven ook langer geduurd. Ook gaven [eisers] c.s. aan dat zij door [gedaagden] c.s. aan het lijntje gehouden zijn, zelfs tot op de dag van de mondelinge behandeling, toen [gedaagden] c.s. een voorwaarde van de schikkingsovereenkomst tussen partijen niet waren nagekomen en vervolgens niet in persoon verschenen op de mondelinge behandeling. En de prikkel tot nakoming is er juist ook voor bedoeld om dat alles te voorkomen.

- 5.11. Over de omstandigheden waaronder de boete is ingeroepen laat de rechtbank in het voordeel van [eisers] c.s. meewegen dat zij meermaals medewerking hebben verleend aan namens [gedaagden] c.s. gedane verzoeken om verlenging van de termijnen van het financieringsvoorbehoud en de leveringsdatum. Na het inroepen van de ontbinding hebben [gedaagden] c.s. op geen enkele manier laten zien dat zij überhaupt in staat waren geweest om financiering voor het bedrag van 657.000,00 te kunnen verkrijgen. De afwijzingsbrief van Munt Hypotheken, gedateerd 25 juli 2024, toont slechts aan dat de aanvraag van [gedaagden] c.s. is geweigerd vanwege het ontbreken van stukken die voor de beoordeling van z'n aanvraag noodzakelijk zijn, zoals de Inkomensverklaring Ondernemer.
- 5.12. De rechtbank laat in het voordeel van [gedaagden] c.s. meewegen dat zij de overeenkomst hebben gesloten in de hoedanigheid van particulier. Die hoedanigheid ontslaat hen overigens niet van hun verantwoordelijkheden jegens [eisers] c.s. Bovendien kunnen zij, als daadwerkelijk komt vast te staan dat de financieel adviseur aansprakelijk is, hun schade op de financieel adviseur verhalen.
- 5.13. In de laatste plaats neemt de rechtbank mee dat het aannemelijk is dat de gevorderde boete, gezien de hoogte daarvan, zeer verstrekkende financiële repercussies voor [gedaagden] c.s. zal hebben.
- 5.14. Alles afwegende is de rechtbank van oordeel dat de boete voor [gedaagden] c.s. buitensporig hoog is. Dit geeft aanleiding om tot een matiging van de boete te komen. De rechtbank zal de boete dan ook halveren en dus matigen tot 36.500,00.
- 5.15. De rechtbank zal de wettelijke rente over dit bedrag toewijzen, met ingang van 19 september 2024. [eisers] c.s. hebben onvoldoende gemotiveerd gesteld dat de ingangsdatum van de wettelijke rente 30 juli 2024 zou zijn. Daarbij stelt de rechtbank voorop dat de wettelijke rente verschuldigd is vanaf het moment van opeisbaarheid van de boete (artikel 6:80 lid 2 BW). Dit is in dit geval het moment van ontbinding (19 september 2024) (artikel 11.3, paragraaf 2, van de koopovereenkomst).

Zijn [gedaagden] c.s. de vergoeding van buitengerechtelijke incassokosten verschuldigd? Nee

- 5.16. [eisers] c.s. vorderen ook vergoeding van buitengerechtelijke incassokosten. De gevorderde vergoeding komt echter niet voor toewijzing in aanmerking, nu niet gebleken is dat in de aanmaning aan de gedaagde partij een betalingstermijn van 14 dagen is gegeven ingaande de dag na ontvangst daarvan (in plaats van na dagtekening zoals vermeldt in de brief van 19 september 2024). Dit is vereist door artikel 6:96 lid 6 BW. In dit verband wordt verwezen naar de uitspraak van de Hoge Raad van 25 november 2016, ECLI:NL:HR:2016:2704.

Moeten [gedaagden] c.s. de proceskosten van [eisers] c.s. betalen? Ja

- 5.17. [gedaagden] c.s. zijn in het ongelijk gesteld en moeten daarom de proceskosten (inclusief nakosten) betalen. De proceskosten van [eisers] c.s. worden begroot op:

- kosten van de dagvaarding	138,97	
- griffierecht	1.325,00	
- salaris advocaat	1.214,00	(1 punt × 1.214,00)

- nakosten	178,00	(plus de verhoging zoals vermeld in de beslissing)
Totaal	2.855,97	

6 De beslissing

De rechtbank

- 6.1. veroordeelt [gedaagden] c.s. om aan [eisers] c.s. te betalen een bedrag van 36.500, te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW over het toegewezen bedrag, met ingang van 19 september 2024, tot de dag van volledige betaling,
- 6.2. veroordeelt [gedaagden] c.s. in de proceskosten van 2.855,97, te betalen binnen veertien dagen na aanschrijving daartoe, te vermeerderen met 92 plus de kosten van betekening als [gedaagden] c.s. niet tijdig aan de veroordelingen voldoen en het vonnis daarna wordt betekend,
- 6.3. verklaart dit vonnis voor zover uitvoerbaar bij voorraad,
- 6.4. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. R.C. Hartendorp en in het openbaar uitgesproken op 23 april 2025.