

Deze rubriek belicht wekelijks rechterlijke uitspraken met economische gevolgen voor mensen of bedrijven



De verkoper van de woning ontbond de koop nu zelf

DE ZAAK

Een koper tekende een koopcontract voor een woning van ruim vier ton, met daarin een financieringsvoorbehoud: de koop gaat niet door als voor een bepaalde datum de financiering door middel van een hypotheek niet rond is. Een beroep op de ontbindende voorwaarde moest wel „goed gedocumenteerd” worden: de aanvraagformulieren voor de hypotheek moesten worden meegestuurd, met het gevraagde bedrag en de reden van de afwijzing van de hypotheekaanvraag.

Nog voor de uiterste datum mailt de koper dat de koop niet kan doorgaan omdat er geen hypotheek is gevonden. De afwijzingsbrief van de bank wordt meegestuurd. Ook vraagt de koper aan de verkoper: „Graag vernemen wij van u of de ontbinding voor u volledig is.”

De verkoper bevestigt „dat de koop ontbonden is”, maar drie weken later stuurt deze een brief met de mededeling dat de ontbindende voorwaarde niet „op juiste gronden” is ingeroepen. De afwijzing was „onvoldoende gedocumenteerd”, omdat die niet met financiële stukken was onderbouwd. De verkoper ontbindt daarom zelf de koopovereenkomst en eist de afgesproken boete voor de „tekortkoming” van de koper, namelijk 10 procent van de verkoopprijs, ruim 40.000 euro.

De koper is het er niet mee eens, waarop de verkoper naar de rechtbank stapt. Diens eis wordt daar afgewezen, waarop de verkoper in beroep gaat.

DE UITSPRAAK: AFGEWEZEN

In hoger beroep wijst ook het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden de vordering

Wie een huis koopt, kan dat doen onder ontbindende voorwaarden. Doen die zich inderdaad voor, dan kan de koper nog boetevrij van de koop af. Maar wat als de verkoper zelf de overeenkomst ontbindt?

Door **Linus Hesselink** Illustratie **Claudia van Rouendal**

af. Want als de verkoper stelt en bewijst dat de koper het beroep op de ontbindende voorwaarde onvoldoende heeft gedocumenteerd, kan hij nog niet het koopcontract ontbinden en de daarbij horende boete opeisen. Het koopcontract zou dan juist in stand blijven, omdat de ontbindende voorwaarde niet is vervuld.

En stel dat het koopcontract wel ontbonden had kunnen worden, zegt het hof, dan zou in dit geval de boete moeten worden gematigd tot nul euro. Want de woning waarom het ging, was twee maanden voordat de procedure bij de rechtbank begon alweer verkocht aan een ander. En die koper betaalde zelfs een paar duizend euro meer. De verkoper heeft dus geen schade geleden.

HET COMMENTAAR

De advocaat van de (bijna-)koper, Arsalan Jawaheri van Maquis-Legal, wijst erop dat de verkoper geen extra financiële stukken had opgevraagd, en dat de rechtbank heel snel besliste. „Na een korte schorsing gaf de rechter meteen na de zitting al mondeling zijn uitspraak.”

Jawaheri vermoedt daarom dat de verkoper - wiens advocaat niet wil reageren - het koopcontract zelf wilde ontbinden en zo de boete kon eisen. „Want nakoming eisen van het contract was niet goed mogelijk, nu een andere koper het pand al had gekocht.”

Door de krapte op de woningmarkt hebben kopers en verkopers van woningen vaker juridische conflicten. Kopers hebben te weinig tijd om de financiering te regelen, of ze nemen helemaal geen financieringsvoorbehoud op in het koopcontract. Als dan de financiering niet lukt, ben je gebonden aan het contract, en aan de boete.

Jawaheri ziet dat bijvoorbeeld expats zo blij zijn dat ze een woning kunnen krijgen, dat ze niet goed naar het contract (laten) kijken - terwijl ze ook nog eens de Nederlandse taal niet machtig zijn. „Zelfs makelaars lezen de overeenkomst niet aandachtig. Er wordt vaak bij het intropen van de ontbindende voorwaarde gesteld: ‘We doen het altijd zo’, terwijl je in het modelcontract dat wordt gebruikt verschillende opties kunt kiezen. Dus het contract kan variëren.”

Huib Hielkema (Tomlow Advocaten, niet bij de zaak betrokken) ziet ook weleens dat kopers „rare sprongen” maken om bij de gestegen prijzen

toch nog die woning te bemachtigen en bijvoorbeeld geen financieringsvoorbehoud maken. „Dan kun je alleen nog procederen om de boete omhoog te krijgen als het misgaat.”

Hij meent dat de advocaat van de verkoper in dit geval een ‘beroepsfout’ heeft gemaakt, door de verkeerde wanprestatie aan zijn boetevordering ten grondslag te leggen. „Hij had moeten stellen dat de koper ten onrechte niet heeft meegewerkt aan de eigendomsoverdracht, wat het gevolg was van zijn onjuiste beroep op de ontbindende voorwaarde.”

Daarmee had de verkoper het contract misschien kunnen ontbinden en een boete kunnen eisen. „Soms kunnen rechters advocaten die de weg kwijtraken te hulp schieten, of moeten ze dat zelfs doen; zo dienen ze soms de rechtsgrond te corrigeren. Maar de rechter moet afblijven van de feiten zoals de partijen die hebben gepresenteerd.”

Uit de uitspraak blijkt dat ook bij de juiste juridische argumentatie de rechter de boete had gematigd, omdat er geen schade is door de snelle verkoop tegen een iets hogere prijs. Waarom begon het gerechtshof over die matiging als die boete toch al niet doorging?

Hielkema: „Rechters geven wel vaker zo’n overweging ‘ten overvloed’. De ene rechter doet dat makkelijker dan de andere. Het rechtersvak biedt die vrijheid. Het tast ook je rechtsgevoel aan als een boete wordt opgelegd omdat een koop afketst, terwijl de verkoper de woning daarna voor een hoger bedrag kan verkopen, en er dus geen enkel nadeel van heeft dat de eerste koop niet is doorgegaan.”

Uitspraak: *Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, 23 december 2025; ECLI:NL:GHARL:2025:8621*