



Bij aannemingsovereenkomsten is het gebruikelijk dat een boete verschuldigd is voor iedere dag dat er te laat wordt opgeleverd. Maar wat als die boete doorloopt vanwege een langdurig niet opgeloste lekkageklacht? Kan die boete dan jarenlang oplopen? De rechtbank Amsterdam heeft in een recente uitspraak (ECLI:NL:RBAMS:2026:5715) bevestigd dat dit kan. Een grote ontwikkelaar is hierdoor inmiddels ruim € 400.000,- aan boetes verschuldigd aan een particuliere opdrachtgever.

David tegen Goliath: ontwikkelaar is ruim € 400.000,- verschuldigd aan particuliere koper vanwege te late oplevering

Wat speelde er?

Vastgoedontwikkelaar Amvest heeft in Amsterdam een nieuw appartementencomplex ontwikkeld. Amvest heeft onder andere met eiser een koop-/aannemingsovereenkomst gesloten. Bij te late oplevering geldt een contractuele boete van € 219,75 per kalenderdag.

Zowel voor als na de oplevering op 16 juni 2021 maakt eiser melding van een lekkage in de woonkamer van zijn appartement. Ook andere kopers hebben hier last van. Dit leidt ertoe dat Amvest – ter voorkoming van een procedure – in 2022 met alle betrokkenen vaststellingsovereenkomsten (VSO's) sluit. Daarin is opgenomen dat de contractuele boete (ook) verschuldigd is vanaf de oplevering tot aan de dag waarop de lekkage is hersteld.

Ondanks diverse onderzoeken en werkzaamheden blijven de lekkageklachten terugkeren. Eiser start daarom alsnog een procedure en verzoekt de rechtbank voor recht te verklaren dat Amvest een contractuele boete van € 219,75 per dag moet betalen vanaf 16 juni 2021 tot de dag waarop de lekkage definitief is verholpen.

Amvest stelt dat de tekst van de VSO een gestandaardiseerde tekst betreft, die niet is toegesneden op de specifieke situatie van eiser en dat Amvest bovendien onder druk van een procedure niet anders kon

dan de VSO sluiten. Ook stelt Amvest dat zij alleen een boete hoeft te betalen zolang de lekkage het appartement onbewoonbaar maakt. Amvest verzoekt de rechtbank verder het eventuele boetebedrag te matigen.

Het oordeel van de rechtbank

De rechtbank oordeelt dat geen van de verweren van Amvest slaagt. Een VSO heeft tot doel een geschil te beëindigen/voorkomen. De rechtbank kent daarbij groot gewicht toe aan de tekst van de VSO, omdat partijen zich hebben laten bijstaan door advocaten bij het onderhandelen over en vaststellen van de tekst van de VSO.

Als Amvest de bedoeling had om de boete te koppelen aan een lekkage die de woning onbewoonbaar maakt, dan had Amvest dit in de tekst van de VSO duidelijk moeten maken. De rechtbank ziet ook geen reden om de boete te matigen, omdat het boetebeding niet tot een buitensporig en onaanvaardbaar resultaat leidt. De conclusie is dat Amvest de volledige boete verschuldigd is, die inmiddels is opgelopen tot ruim € 400.000,- en ook na het vonnis van 10 juni 2026 nog iedere dag verder oploopt.

Meer weten over boetes bij te laten oplevering of VSO's? Neem dan contact met mij op.

