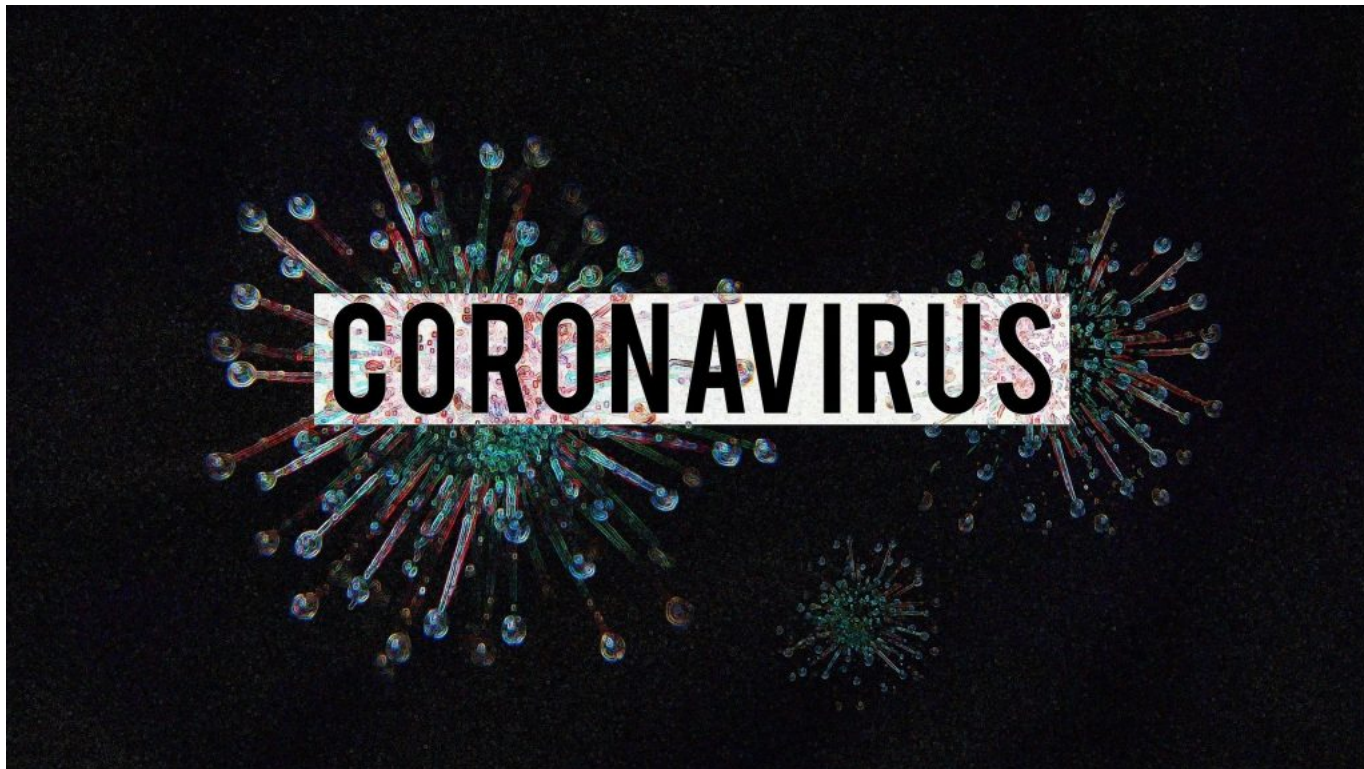


## Corona, gevolgen voor vastgoed: vertraging in de bouw (deel 1)



Het coronavirus ('COVID-19') legt momenteel heel Nederland (en de wereld) plat. Het kabinet heeft diverse [maatregelen](#) genomen om verdere verspreiding tegen te gaan. De gevolgen van deze maatregelen grijpen diep in. Deze hebben ook hun weerslag op de wereld van het vastgoed. PHAROS advocaten heeft inmiddels meerdere 'corona'-zaken in behandeling. Wij willen u dan ook kort informeren over de juridische gevolgen van het virus en de daartegen getroffen maatregelen. Welke gevolgen hebben deze voor bestaande en te sluiten contracten?

In deel 1 van deze blogreeks wordt stil gestaan bij vertraging in de bouw, veroorzaakt door de coronapandemie.

### **Vertraging in de bouw**

In aannemingsovereenkomsten is het gebruikelijk om een termijn overeen te komen binnen welke het werk dient te worden opgeleverd. Bij overschrijding van deze termijn is meestal een korting verschuldigd op de aannemingssom. Meer hierover kunt u lezen in onze voorgaande blog ([werkbare werkdagen en onwerkbare werkdagen: de kortingsregeling](#)).

Wat nu als sprake is van (dreigende) termijnoverschrijding vanwege het coronavirus, bijvoorbeeld omdat werklieden niet meer op de bouwplaats verschijnen? Hoe moeten wij met vragen als deze omgaan als in de bouw veel gebruikte [UAV 2012](#) van toepassing zijn?

#### Uitgangspunt: aannemer moet tijdig opleveren

In de rechtspraak van de Raad van Arbitrage (zie bijvoorbeeld RvA 11 juli 2013, r.o. 41, nr. 32.305) is het uitgangspunt dat de aannemer het risico draagt van (overschrijding van) de overeengekomen bouwtermijn.

#### Onwerkbaar werkdagen

Vaak is de bouwtermijn vastgelegd in een aantal werkbaar werkdagen. Het is echter de vraag of werkdagen door de coronapandemie nog wel als werkbaar te beschouwen zijn (paragraaf 8 lid 2 UAV 2012). Ook andere factoren dan onwerkbaar weer kunnen er namelijk voor zorgen dat sprake is van een onwerkbaar werkdag. Zo kwalificeert een werkdag waarop een (algemene, niet door het handelen van de ondernemer veroorzaakte) staking plaatsvindt die door de werkgever niet had kunnen worden verboden als een onwerkbaar werkdag.

Het coronavirus leidt naar onze mening tot een onwerkbaar werkdag indien de opdrachtgever zijn werknemers niet kan sommen om naar de bouwplaats te komen. In het geval van een zieke werknemer staat dit ons inziens buiten twijfel. Bij niet zieke werknemers die weigeren om naar werk te komen, is dit weer anders. Dit dient dus per geval bezien te worden. Indien de werkdagen door het coronavirus als onwerkbaar dienen te worden beschouwd, heeft dit tot gevolg dat dit niet leidt tot termijnoverschrijding.

#### Verzoek tot verlenging bouwtermijn

In paragraaf 8 lid 4 van de UAV 2012 is bepaald dat de aannemer een verzoek aan de opdrachtgever kan doen tot verlenging van de bouwtermijn. Zo'n verzoek door de aannemer dient ten minste veertien dagen voor het verstrijken van de overeengekomen bouwtermijn schriftelijk aan de opdrachtgever te zijn gedaan.

#### Overmacht: verlenging bouwtermijn en geen korting

Overmacht is een terugkerend thema in de UAV 2012. Zo volgt uit paragraaf 42 van de UAV 2012 dat geen korting wordt opgelegd voor de dagen waarop de oplevering vertraagd wordt als gevolg van overmacht. Uit paragraaf 8 lid 5 van de UAV volgt dat de aannemer, zonder het doen van het hiervoor besproken verzoek om bouwtermijn verlenging, recht heeft op verlenging van de bouwtermijn wanneer sprake is van overmacht (paragraaf 8 lid 5 UAV 2012). Toch is het altijd wel verstandig dat partijen met elkaar in overleg treden. Of het coronavirus immers (altijd) kwalificeert als overmacht is nog geen uitgemaakte zaak. Van overmacht is sprake als de tekortkoming

(bijvoorbeeld te late oplevering) buiten de schuld van de aannemer is ontstaan én niet voor zijn risico komt. Blijkens rechtspraak (RvA 26 september 1972, nr. 6671) leveren arbeidsonlusten die van algemene aard zijn, overmacht op in de zin van de UAV 2012. In de literatuur worden ook landelijke stakingen onder dit overmachtsbegrip geschaard. Naar onze mening is de kans dus aannemelijk dat uiteindelijk geoordeeld wordt dat vertraging, veroorzaakt door het coronavirus, (in beginsel) als overmacht kwalificeert.

### Onvoorziene omstandigheden

Tot slot kan in het geval van vertraging in de bouw wellicht succesvol een beroep worden gedaan op artikel 6:258 BW; onvoorziene omstandigheden. Op grond van onvoorziene omstandigheden kan de rechter de overeenkomst wijzigen, én dus bijvoorbeeld de kortingsregel schrappen. De lijn in de rechtspraak hierover is dat rechters terughoudend zijn bij het honoreren een beroep op onvoorziene omstandigheden. Zijn de huidige omstandigheden echter zo extreem en onvoorzien dat zo'n beroep in dit geval wel kans van slagen heeft? Ook op deze vraag zullen wij in een volgend blog nader ingaan.

### **Slotsom**

Dreigt uw project vertraging op te lopen door de corona-crisis? De kans is groot dat uw contract uitkomst kan bieden, zeker als daarop de UAV 2012 van toepassing zijn. Nog een belangrijk advies: treed met uw contractspartij in overleg. En biedt dat geen uitkomst, weet dan dat extreme situaties soms ook drastische juridische actie rechtvaardigen. PHAROS advocaten kan u bij vertraging van het bouwproject juridisch begeleiden.

Houd onze blogs in de gaten, meer vastgoed gerelateerde corona updates zullen nog volgen.

Voor al uw vragen -waaronder vragen over vertraging van de bouw- hebben wij een **Corona – HELPDESK** opgericht. Belt u ons – geheel vrijblijvend – met de vragen waar u vandaag of de komende weken mee zit. Wij kunnen u dan kort informeren over mogelijke oplossingsrichtingen voor uw situatie.

PHAROS advocaten  
+31 (0)35 7110844