

Essentie: Hoger beroep. In eerste aanleg is de door de opdrachtgever gevorderde contractuele boete wegens een vertraagde oplevering van een bedrijfsunit toegewezen. Het beroep van aanneemster op overmacht wegens de vertraagde aanleg van de nutsvoorziening en op matiging van de boete is in eerste aanleg afgewezen. Dit vonnis wordt in hoger beroep bekrachtigd.

VONNIS VAN DE RAAD VAN ARBITRAGE IN BOUWGESCHILLEN (RvA)

nr. 72.384 in een geschil in hoger beroep tussen

de besloten vennootschap
A.,
hierna te noemen "aanneemster",

a p p e l l a n t e ,

gemachtigde: mr. M.E. Verheijen, advocaat te Rotterdam,

en

B.,
handelende onder de naam C.,
hierna te noemen "opdrachtgever",

g e ĩ n t i m e e r d e ,

gemachtigde: mr. W.P.M. Mulder, advocaat te Alphen aan den Rijn.

SAMENVATTING VAN HET GESCHIL EN DE BESLISSING

1. In deze hoger beroepzaak komt aanneemster op tegen een veroordeling in eerste aanleg tot betaling aan opdrachtgever van de contractuele boete vanwege een te late oplevering van een bedrijfsunit. De vertraging is veroorzaakt doordat de nutsaansluitingen niet tijdig zijn gerealiseerd. In hoger beroep oordelen arbiters dat het beroep van aanneemster ter zake op overmacht en matiging van de boete terecht is verworpen. Er kan niet zonder meer worden aangenomen dat het exoneratiebeding in de verhouding tussen de netbeheerder en aanneemster stand houdt. Het vonnis in eerste aanleg wordt bekrachtigd.

HET VERLOOP VAN DE PROCEDURE

2. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de memorie van grieven, met producties I en II, gericht tegen het op 9 december 2025 door ing. P. Kraak, arbiter van de RvA, gewezen vonnis in een geschil tussen partijen met geschilnummer 37.968;
- het procesdossier van de eerste procedure;
- de memorie van antwoord in hoger beroep;
- de benoeming van mr. R.M. Sluijter, P.M. van Baalen en mr. ir. B. Korteweg, tot arbiters in hoger beroep. Arbiters zijn bijgestaan door mr. R. Dallinga, secretaris;
- de mondelinge behandeling op 4 september 2026, waarbij mr. Verheijen en mr. Mulder pleitnotities hebben voorgelezen en uitgedeeld.

INLEIDING

3. Aanneemster heeft in opdracht van opdrachtgever een bedrijfsunit (onderdeel van een project van 13 bedrijfsunits met twee parkeerplaatsen) gebouwd, op basis van een tussen hen op 30 juni 2023 gesloten aannemingsovereenkomst.
4. De bedrijfsunit moest gereed voor gebruik, inclusief een elektra aansluiting, binnen 200 werkbare werkdagen na de aanvang van de bouw aan opdrachtgever opgeleverd worden. Het werk is op 27 november 2024 opgeleverd.
5. Volgens paragraaf 42 lid 2 van de op de overeenkomst toepasselijke UAV 2012 bedraagt bij te late oplevering de contractuele boete € 60,00 per werkdag.
6. Opdrachtgever vorderde in eerste aanleg veroordeling van aanneemster tot betaling van de contractuele boete van € 8.460,00, wegens overschrijding van de bouwtijd met 141 werkdagen, te vermeerderen met rente en kosten.
7. Aanneemster voerde gemotiveerd verweer, waarbij zij zich primair beriep op overmacht door haar niet toerekenbare vertraging in de aanleg van de nutsvoorzieningen en subsidiair op matiging van de boete. Aanneemster concludeerde tot afwijzing van de vordering.
8. Arbiter in eerste aanleg heeft de verweren van aanneemster verworpen en de vorderingen van opdrachtgever toegewezen. Aanneemster is bij uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis veroordeeld tot betaling van een boete van € 8.460,00 en van de buitengerechtelijke kosten van € 353,06, een en ander

vermeerderd met de wettelijke rente daarover vanaf 24 februari 2025, en in de proceskosten.

9. Aanneemster is in hoger beroep gegaan. Zij komt met vijf grieven op tegen het vonnis van arbiter in eerste aanleg en vordert dit vonnis te vernietigen en opnieuw rechtdoende de vorderingen van opdrachtgever alsnog af te wijzen met veroordeling van opdrachtgever in de kosten van beide instanties.
10. Opdrachtgever voert in hoger beroep verweer en concludeert tot bekrachtiging van het bestreden vonnis, zo nodig onder verbetering van gronden.

DE MOTIVERING VAN DE BESLISSING

De bevoegdheid, de ontvankelijkheid en de regels die gelden

11. De bevoegdheid van arbiters staat vast. Van toepassing is het arbitragereglement van 1 augustus 2021.
12. De memorie van grieven is binnen drie maanden na het eerste vonnis binnengekomen bij het secretariaat van de RvA, zodat aanneemster ontvankelijk is in het hoger beroep.

De beoordeling van de grieven

Grief 1 - feiten

13. Met grief 1 klaagt aanneemster over de feiten die de arbiter in het eerste vonnis heeft vastgesteld. Volgens aanneemster zijn die feiten te beperkt en niet volledig. Zo is volgens haar bij de beoordeling niet meegenomen dat de hoofdinfrastructuur moest worden uitgebreid en dat de netbeheerder geen stroom kon leveren door een tekort aan transportcapaciteit.
14. Zoals ook opdrachtgever terecht stelt, miskent aanneemster met deze grief dat er geen regel bestaat die de arbiter verplicht om alle feiten die een van de partijen heeft gesteld en die door de andere partij zijn erkend of niet zijn weersproken, afzonderlijk onder het kopje "Feiten" in de uitspraak op te nemen. De arbiter mag uit alle vaststaande feiten een keuze maken van die feiten die hij voor de beoordeling van het geschil belangrijk vindt. Dat bepaalde feiten in eerste aanleg niet expliciet in de feitenopsomming staan, betekent niet dat de arbiter die feiten heeft genegeerd of buiten beschouwing heeft gelaten.

Bovendien is arbiter in rechtsoverweging 16 inhoudelijk ingegaan op de stellingen van aanneemster over, kort gezegd, de netcongestie die volgens aanneemster oorzaak was van de te late oplevering. In zoverre slaagt de grief dus niet.

15. Arbiters in hoger beroep zullen bij hun beoordeling letten op wat aanneemster in (de toelichting op) haar grieven overigens over de volgens haar vaststaande feiten heeft aangevoerd en wat opdrachtgever over de feiten heeft gezegd. Zij zullen de door de arbiter in eerste aanleg vastgestelde feiten bij de bespreking van de grieven aanvullen, voor zover dat voor de beoordeling van het geschil van belang is.

Grief 2 – vertraging is niet verwijtbaar; er is sprake van overmacht

16. Met grief 2 komt aanneemster op tegen het oordeel van arbiter in eerste aanleg dat de vertraging in de levering van het trafostation en het ontbreken van de benodigde vergunningen voor de elektra-aansluiting door verschillende fouten van de netbeheerder, of de door haar ingeschakelde partijen, geen overmacht voor aanneemster oplevert, en dat dit ook geldt voor de netcongestie, omdat aanneemster vertraging door netcongestie had kunnen voorzien en daarnaar had moeten handelen.
17. Aanneemster heeft in de toelichting op de grief aangevoerd, kort gezegd, dat sprake is van een vertraging waarop zij geen enkele invloed heeft gehad. Volgens aanneemster heeft zij de aansluiting op tijd aangevraagd en de bedrijfsunit op tijd gebouwd om de aansluiting gerealiseerd te krijgen. Ook heeft zij bij het aangaan van de overeenkomst voldoende rekening gehouden met mogelijke vertragingen bij de netaansluiting en hoefde zij geen rekening te houden met een vertraging van 62 weken ten opzichte van de destijds geldende wettelijke aansluittermijn van 18 weken. Aanneemster had verder geen reële mogelijkheid om de netbeheerder te verplichten een aansluiting te realiseren zolang er geen capaciteit beschikbaar was. Daarom is volgens haar sprake van overmacht, die ook recht geeft op termijnverlenging.
18. Met opdrachtgever zijn appellarbiters van oordeel dat het beroep van aanneemster op overmacht faalt. Appellarbiters overwegen daartoe het volgende.

19. Voor een geslaagd beroep op overmacht is vereist dat de oorzaak van de vertraging niet krachtens de wet, de overeenkomst of de verkeersopvattingen voor rekening van aanneemster komt. Aan die voorwaarde is in dit geval niet voldaan.
20. Zoals opdrachtgever terecht stelt, blijkt uit het verslag van de nutsintake op 27 juni 2023 al dat de start van de realisatie van de nutsvoorziening pas bepaald kon worden als alle stukken en offertes definitief waren, dat de benodigde voorbereiding van de nutsvoorziening circa 26 weken was na "hard", en dat door de energietransitie, de vele aanvragen van de nieuwbouw en de reguliere onderhoudswerkzaamheden, de netbeheerder voor de komende jaren meer werkzaamheden had dan normaal. Vermeld is dat de netbeheerder, om de verwachtingen naar de klant beter te kunnen managen en een betrouwbare planning te kunnen overleggen, genoodzaakt was een langere doorlooptijd te hanteren voor de werkvoorbereiding.
21. Al voor het sluiten van de aannemingsovereenkomst op 30 juni 2023 was aanneemster er dus al mee bekend dat de realisatie van de aansluiting naar verwachting langer zou duren dan de termijn van 18 weken die destijds in artikel 23 lid 4 Elektriciteitswet en de Netcode Elektriciteit als uitgangspunt gold. Dat deze termijn nadien wegens strijd met het Europese recht onverbindend is geacht en vervolgens uit de wet- en regelgeving is verdwenen, waarna als maatstaf een redelijke termijn geldt, maakt voor die wetenschap van aanneemster geen verschil. Ook de bij de aanvraag genoemde aansluitmogelijkheid in week 40 van 2023 lag na de termijn van 18 weken (die eindigde namelijk in week 31 van 2023), zodat aanneemster ook om die reden al niet mocht verwachten dat de aansluiting binnen die termijn zou zijn gerealiseerd.
22. Volgens aanneemster werd tijdens de nutsintake op 27 juni 2023 bovendien duidelijk dat de kabels die stonden ingetekend op de oude tekeningen, niet aanwezig waren en dat eerst nieuwe hoofdinfrastructuur moest worden aangelegd, voordat de nutsaansluiting gerealiseerd kon worden. Dat betekende dat de aansluiting afhankelijk was van aanvullende werkzaamheden door de netbeheerder en haar uitvoerende partijen. Dat zou overigens mogelijk eerder

duidelijk zijn geweest als aanneemster de mogelijkheid van een vooroverleg had benut.

23. Ondanks deze onzekerheden heeft aanneemster zich zonder voorbehoud verplicht tot oplevering van de bedrijfsunit, inclusief elektravoorziening, binnen 200 werkbare werkdagen na de aanvang van de bouw. Zij heeft geen contractuele voorziening getroffen voor mogelijke vertragingen in de nutsaansluiting, wat zij in latere projecten wel heeft gedaan. Aanneemster was op 7 juni 2023 ook al begonnen met bouwen, waarbij zij, zoals zij ter zitting bij monde van haar directeur verklaarde, een gok heeft genomen omdat zij in de veronderstelling was dat de "stroom voor elkaar" was. Deze gok komt voor haar eigen rekening en risico.
24. Op 20 juli 2023 meldde de netbeheerder dat zij het werk "op hard" had ingepland, wat inhield dat de nutspartijen gingen starten met de voorbereidingen, en dat zij in de planning uitging van de start van de uitvoeringswerkzaamheden in week 09 van 2024. Volgens aanneemster was deze latere start op te vangen in haar eigen planning. Met opdrachtgever zijn appellarbiters van oordeel dat de resterende overeengekomen bouwtijd vanaf week 9 van 2024 tot week 16 van 2024 (dus zeven weken) krap was en aanneemster aldus het risico heeft genomen op termijnoverschrijding. Weliswaar heeft aanneemster de netbeheerder per e-mail van 21 augustus 2023 gevraagd of de start van de werkzaamheden niet naar voren kon worden gehaald, omdat week 9 van 2024 voor haar niet acceptabel was vanwege de geplande oplevering van de unit in week 44 of 45 van 2023, maar niet blijkt dat zij toen de netbeheerder in gebreke heeft gesteld en/of verdere "harde" actie heeft ondernomen richting de netbeheerder om de geplande opleverdatum te kunnen halen, althans binnen de contractuele bouwtijd te kunnen opleveren.
25. Op 26 februari 2024 ontving aanneemster het bericht dat het trafostation pas in week 13 van 2024 (de week van 25 tot en met 31 maart 2024) geplaatst zou kunnen worden wegens productie/leveringsproblemen bij de leverancier van de netbeheerder. Op 19 maart 2024 zou gestart worden met de werkzaamheden van het trafostation, maar dat is niet gebeurd onder meer vanwege het ontbreken van de benodigde vergunningen waarvoor de netbeheerder (of de door haar

ingeschakelde partijen) had(den) moeten zorgen. Vast staat dat de vergunningen door verschillende fouten niet tijdig beschikbaar waren. Uiteindelijk zijn de nutsaansluitingen in week 41 van 2024 gerealiseerd.

26. Appellarbiters zijn met opdrachtgever van oordeel dat de vertraging in hoofdzaak is veroorzaakt door de vertraagde levering van het trafostation en de problemen met de vergunningen. Opdrachtgever heeft immers onbestreden gesteld dat de werkzaamheden voor de aanleg van de elektriciteitsaansluiting gewoon doorgingen, zij het met vertraging door het trafostation en de problemen met de vergunningen. De stelling van aanneemster dat het gebrek aan transportcapaciteit meebrengt dat de netbeheerder geen werkzaamheden voor de aansluiting hoefde te verrichten, gaat om die reden niet op. De aanleg van de kabels en het trafostation waren juist van belang om het veronderstelde gebrek aan transportcapaciteit (netcongestie) op te lossen.
27. Dat de vertraging is ontstaan door fouten of tekortkomingen van de netbeheerder of door haar ingeschakelde partijen, maakt nog niet dat sprake is van overmacht aan de zijde van aanneemster. Wie zich voor de nakoming van zijn verplichtingen afhankelijk maakt van het tijdig presteren door derden, draagt in beginsel het risico dat die derden niet-tijdig presteren. Dat geldt temeer nu tijdige realisatie van een elektriciteitsaansluiting bij bouwprojecten een voorzienbaar aandachtspunt is. Naar verkeersopvattingen dient het risico van vertraging bij dergelijke hulppersonen of ketenpartners dan ook voor rekening van aanneemster te blijven.
28. Het feit, dat aanneemster de netbeheerder niet voor het kiezen had, maakt dit niet anders. Door zich ten opzichte van opdrachtgever zonder enig voorbehoud vast te leggen op een vaste bouwtermijn van 200 werkbare werkdagen, heeft aanneemster zich afhankelijk gemaakt van de netbeheerder. Onder die omstandigheden dient aanneemster alle redelijkerwijs van haar te verlangen maatregelen te treffen om een tijdige aansluiting te verkrijgen. Dat heeft zij – naar het oordeel van arbiters – niet (althans: onvoldoende) gedaan. Aanneemster heeft weliswaar de netbeheerder op 13 juni 2024 en 20 november 2024 aansprakelijk gesteld, maar – na de afwijzing daarvan – ten onrechte geen verdere actie ondernomen. Dat geldt temeer nu opdrachtgever onweersproken

heeft gesteld dat de netbeheerder zich jegens aanneemster niet met succes op overmacht kon beroepen op grond van het destijds geldende artikel 8.11 lid 5 van de Netcode elektriciteit, zodat niet zonder meer valt in te zien waarom voor aanneemster geen verdere mogelijkheden bestonden om nakoming te verlangen. Relevant in dit verband achten arbiters voorts dat voor hen niet is komen vast te staan dat de netbeheerder zich met succes op een exoneration kan beroepen. Zie daarover verder in rechtsoverweging 37 hierna.

29. Omdat geen sprake is van overmacht, bestaat evenmin grond voor termijnverlenging op basis van dezelfde omstandigheden.
30. De grief faalt.

Grief 3 – grond voor matiging van de korting tot nihil

31. Met grief 3 komt aanneemster op tegen het oordeel van arbiter in eerste aanleg dat geen aanleiding bestaat de contractuele boete te matigen. Volgens aanneemster is de vertraging haar niet verwijtbaar, omdat deze uitsluitend is veroorzaakt door de netbeheerder. Verder voert zij aan dat opdrachtgever niet tijdig kenbaar heeft gemaakt dat de vertraging voor hem tot problemen zou kunnen leiden, dat de verschuldigde boete niet in verhouding staat tot de daadwerkelijk door opdrachtgever geleden schade en dat toekenning van de volledige boete voor haar leidt tot een buitensporig en onaanvaardbaar resultaat. Daarbij wijst aanneemster erop dat de totale boetevorderingen van verschillende opdrachtgevers aanzienlijk oplopen, terwijl zij de daardoor geleden schade niet op de netbeheerder kan verhalen. Volgens aanneemster is het onder deze omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar dat de gevolgen van de vertraging door dit complexe maatschappelijke probleem alleen voor rekening van aanneemster komen en niet (deels) ook voor risico van opdrachtgever.
32. Appellarbiters stellen voorop dat een bedongen boete op grond van artikel 6:94 BW slechts voor matiging in aanmerking komt indien de billijkheid dit klaarblijkelijk eist. Daarvan is slechts sprake indien toepassing van het boetebeding in de gegeven omstandigheden leidt tot een buitensporig en daarom

onaanvaardbaar resultaat. Naar het oordeel van appellarbiters doet een dergelijk geval zich hier niet voor. Zij overwegen daartoe het volgende.

33. Appellarbiters volgen aanneemster in haar stelling dat de vertraagde oplevering in belangrijke mate het gevolg is van het feit dat de netbeheerder, dan wel de door haar ingeschakelde partijen, de nutsaansluiting niet tijdig heeft (hebben) gerealiseerd. Dat neemt echter niet weg dat ook aanneemster een eigen verantwoordelijkheid draagt voor een tijdige oplevering van het werk. Door het werk aan te nemen terwijl de realisatie van de nutsaansluiting afhankelijk was van een derde zonder dat (voldoende) zekerheid bestond over de termijn, heeft zij het risico aanvaard dat die aansluiting niet tijdig beschikbaar zou zijn. Bovendien staat vast dat aanneemster, nadat haar bezwaren tegen de opgelopen vertraging niet tot een versnelling van het aansluitproces hadden geleid, geen verdere (rechts)maatregelen heeft getroffen om een spoediger realisatie te bewerkstelligen. Onder deze omstandigheden kan niet worden geoordeeld dat haar ter zake van de vertraging in het geheel geen verwijt treft.
34. Voor zover aanneemster aanvoert dat opdrachtgever niet tijdig kenbaar heeft gemaakt dat de vertraging tot problemen zou kunnen leiden, overwegen appellarbiters het volgende. Opdrachtgever heeft gemotiveerd betwist dat hiervan sprake is en gesteld dat de vertraging gedurende het project meermalen onderwerp van overleg is geweest. Nog daargelaten welke lezing op dit punt juist is, geldt dat geen rechtsregel de opdrachtgever verplicht tegen een dreigende overschrijding van de oplevertermijn te protesteren op straffe van verlies van zijn aanspraak op de contractueel overeengekomen boete.
35. Appellarbiters nemen verder in aanmerking dat de boete bestaat uit een vooraf overeengekomen en naar omvang beperkt bedrag, dat standaard is opgenomen in de door aanneemster gehanteerde algemene voorwaarden. Opdrachtgever heeft voldoende toegelicht dat hij als gevolg van de te late oplevering daadwerkelijk schade heeft geleden. Tegen die achtergrond is onvoldoende gebleken dat de gevorderde boete in geen redelijke verhouding staat tot de schade of anderszins tot een buitensporig resultaat leidt.

36. De omstandigheid dat ook andere opdrachtgevers aanspraak maken op een vergelijkbare boete en dat de totale financiële gevolgen voor aanneemster daardoor aanzienlijk kunnen zijn, leidt niet tot een ander oordeel. De vraag of in de onderhavige zaak aanleiding bestaat tot matiging dient te worden beoordeeld aan de hand van de rechtsverhouding tussen partijen in deze procedure. Dat aanneemster mogelijk ook jegens anderen tot betaling van een boete gehouden is, maakt de aanspraak van opdrachtgever op zichzelf niet buitensporig of onaanvaardbaar.
37. Voor appellarbiters is ook niet onomstotelijk komen vast te staan dat aanneemster de schade niet op de netbeheerder kan verhalen. De netbeheerder heeft zich jegens aanneemster onder meer beroepen op een exoneratiebeding in haar algemene voorwaarden. Artikel 26a van de (destijds geldende) Elektriciteitswet breidde de toepassing van de artikelen 6:236 (zwarte lijst) en 6:237 BW (grijze lijst) uit tot overeenkomsten met afnemers van een kleinverbruik aansluiting, ook als die rechtspersoon zijn en/of handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Op grond van artikel 6:237 sub f BW wordt een beding in de algemene voorwaarden dat de gebruiker of een derde geheel of ten dele bevrijdt van een wettelijke schadevergoeding vermoed onredelijk bezwarend te zijn. Tegen die achtergrond kan niet zonder meer worden aangenomen dat het exoneratiebeding in de verhouding tussen de netbeheerder en aanneemster stand houdt. Appellarbiters hebben daarover een vraag gesteld ter zitting aan de gemachtigde van aanneemster, maar de beantwoording daarvan heeft onvoldoende inzicht gegeven in de verhaalbaarheid van de schade. Tegen deze achtergrond zien appellarbiters geen aanleiding om (een deel van) de contractuele boete voor rekening van opdrachtgever te laten.

Grief 4 – de periode van 200 werkbare werkdagen eindigde niet op 18 april 2024

38. Deze grief richt zich tegen het oordeel van arbiter in eerste aanleg dat de periode van 200 werkbare werkdagen eindigde op 18 april 2024. Gezien haar recht op bouwtijdverlenging eindigde de contractuele bouwtijd volgens aanneemster tenminste 41 weken later (week 5 van 2025). De bedrijfsunits zijn op 27 november 2024 binnen de bouwtijd van 200 werkbare werkdagen opgeleverd, aldus aanneemster.

39. Bij grief 3 is overwogen dat aanneemster geen bouwtijdverlenging toekomt en dat de grief faalt. Grief 4 deelt dit lot.

Grief 5 – nevenvorderingen waren evenmin toewijsbaar

40. Deze grief tegen de toewijzing van rente en kosten bouwt uitsluitend voort op het standpunt van aanneemster dat de hoofdvordering had moeten worden afgewezen. Omdat dat standpunt niet opgaat, faalt ook deze grief. Er is gelet op de uitkomst van dit hoger beroep evenmin een grond om de proceskostenveroordeling in eerste aanleg te herzien.

Conclusie

41. De grieven falen. Het bestreden vonnis wordt bekrachtigd

De proceskosten en overige vorderingen

42. Omdat aanneemster ongelijk heeft gekregen, moet zij de proceskosten dragen.
43. Aanneemster heeft de kosten van de RvA van € 3.000,00 (waarvan € 492,02 aan btw) betaald.
44. De door aanneemster aan opdrachtgever te betalen vergoeding van de kosten van rechtsbijstand is volgens de Leidraad vergoeding kosten van processuele bijstand, gepubliceerd op de website van de RvA, € 1.668,00 (1 memorie (1 punt) + één mondelinge behandeling (2 punten) = 3 punten van € 556,00 = € 1.668,00).
45. Aan proceskosten moet aanneemster dus aan opdrachtgever € 1.668,00 betalen.
46. Arbiters wijzen wat in hoger beroep meer of anders is gevorderd af.

DE BESLISSING

Arbiters in hoger beroep:

BEKRACHTIGEN het vonnis waarvan hoger beroep is ingesteld;

VEROORDELEN aanneemster om aan proceskosten aan opdrachtgever te betalen
€ 1.668,00 (duizendzeshonderdachtenzestig euro);

WIJZEN het in hoger beroep meer of anders gevorderde AF.

Gewezen te Amsterdam, 23 september 2026

w.g. R.M. Sluijter
hb 72384 ea 37968

w.g. P.M. van Baalen

w.g. B. Korteweg