

MR. J (JOOST) HAEST is advocaat/partner bij Severijn Hulshof Advocaten in Den Haag. Zijn vakgebieden: Bouwrecht, Aanbestedingsrecht en Vastgoed.

Irreële of abnormaal lage prijzen



De bouwmarkt is voorzichtig uit het dal aan het kruipen en er wordt vaker met gezondere prijzen en marges ingeschreven. Desondanks komt het nog heel regelmatig voor dat er inschrijfsommen op tafel komen, waarvan de overige inschrijvers resoluut menen dat die inschrijfsommen irreëel of abnormaal laag zijn.

De eerste reactie van de overige inschrijvers is dan dat een dergelijke inschrijving door de aanbestedende dienst ongeldig verklaard moet worden. En als de aanbestedende dienst daartoe niet wil overgaan, dan moet dat in rechte maar worden afgedwongen. Maar dat laatste is volgens vaste rechtspraak zo gemakkelijk nog niet, zo blijkt ook weer uit een recente uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 8 maart 2017, ECLI:NL:RBAMS:2017:1504.

De rechtbank neemt als uitgangspunt dat bij de beoordeling van de vraag of sprake is van een irreële of abnormaal lage prijs dat terughoudendheid op zijn plaats is. Geoordeeld wordt dat voorop staat dat een inschrijving pas als irreëel wordt aangemerkt als op voorhand vaststaat dat de inschrijver zijn inschrijving niet kan waarmaken en zal tekortschieten in de nakoming. Daarbij is het aan de klagend inschrijver om aannemelijk te maken dat de inschrijfsom van de winnaar irreëel is. De eigen bedrijfsvoering of het eigen prijsvormingsproces van de klagend inschrijver wordt niet als maatgevend gezien. De meeste vorderingen stranden op het aannemelijk maken, zo ook in de Amsterdamse kwestie. Vervolgens oordeelt de rechtbank dat een inschrijving abnormaal laag is als sprake is van een inschrijfsom die dusdanig laag is dat er gegronde redenen zijn om aan te nemen dat een inschrijver een fout heeft gemaakt of een dump-prijs heeft geboden om de opdracht te verkrijgen. Maar ook dit is veelal een struikelblok in procedures, ook in de Amsterdamse kwestie. Het argument van klagend inschrijver dat de aanbestedende dienst verplicht is een abnormaal lage inschrijving te onderzoeken wordt door de rechtbank niet gevolgd. Uit artikel 2.116 van de Aanbestedingswet volgt dat de aanbestedende dienst een discretionaire bevoegdheid heeft om te beoordelen of sprake is van een abnormaal lage inschrijving. Dit artikel is geschreven ter bescherming van de belangen van de aanbestedende dienst, en niet ter bescherming van inschrijvers.

Soms lukt het overigens wel een inschrijving als irreëel ongeldig te laten verklaren. Zie bijvoorbeeld een uitspraak van de rechtbank Den Haag van 18 maart 2015, ECLI:NL:RBDHA:2015:3794. De rechtbank oordeelde daar dat prijzen van de winnend inschrijver vanuit kostenperspectief niet te verantwoorden waren.