

# 8. Wijzigen van contracten in de coronacrisis

## Onvoorziene omstandigheden als uitweg in tijden van nood

MW. MR. L. (LIDEWIJ) VAN EGTEREN

De impact van het coronavirus op de commerciële rechtspraak neemt toe en dat heeft ook gevolgen voor de uitvoering van contracten in de vastgoedpraktijk. Contractpartijen bij onder andere aannemingsovereenkomsten, huurovereenkomsten en overeenkomsten van opdracht kunnen vaak hun verplichtingen niet langer nakomen en krijgen te maken met vertragingen, kostenverhogingen en/of contractuele boetes. Onverkorte naleving van de voornoemde contracten lijkt echter bij gewijzigde omstandigheden niet langer houdbaar of zeer bezwaarlijk. Tot op heden zijn de rechtspraak en literatuur zeer terughoudend geweest ten aanzien van het wijzigen van contracten op grond van onvoorziene omstandigheden krachtens art. 6:258 BW. Deze bijdrage behandelt de vraag of het leerstuk van de onvoorziene omstandigheden soelaas biedt in de huidige coronacrisis.

### 1. Inleiding

De verspreiding van COVID-19 en de daarmee verband houdende overheidsmaatregelen vormen al geruime tijd hét onderwerp van gesprek. De gevolgen zijn inmiddels zichtbaar in diverse sectoren van de economie, waaronder de vastgoedpraktijk; goederen zijn niet meer leverbaar, diensten worden niet meer verleend en de uitvoering van opdrachten ligt stil. In de vastgoedsector betekent dit bijvoorbeeld concreet dat de uitvoering en oplevering van een groot aantal bouwprojecten vertraging heeft en dat huurders niet meer aan hun betalingsverplichtingen kunnen voldoen. Veel contracten voorzien echter niet in een pandemie. Toch is juist de huidige coronacrisis met de ingrijpende maatregelen van de overheid om het virus in te dammen, de oorzaak van het feit dat veel contractpartijen hun verplichtingen op grond van de overeenkomst nu niet kunnen nakomen.

Het uitgangspunt dat partijen zich dienen te houden aan de overeenkomst (*pacta sunt servanda*) ligt diep geworteld in de grondbeginselen van het Nederlandse verbintenissenrecht. Contractpartijen mogen daarentegen wél met wederzijdse instemming de inhoud van een overeenkomst wijzigen. Daarom zullen contractpartijen bij voorkeur eerst proberen in onderling overleg tot een aangepaste contractinhoud te komen. Maar indien een van de partijen daartoe niet bereid is of indien de contractpartijen niet tot consensus kunnen komen, dan bestaat in bijzondere omstandigheden de mogelijkheid om zich op grond van art. 6:258 BW ('de onvoorziene omstandigheden') tot de rechter te wenden.

De roep om de gevolgen van de overeenkomst te wijzigen, klinkt sinds de uitbraak van COVID-19 steeds luider.<sup>1</sup> De verklaring hiervoor is dat veelal een van de contractpartijen onevenredig veel nadeel ondervindt van de pandemie. Contractpartijen kunnen niet altijd in onderling overleg overeenstemming bereiken over een aangepaste contractinhoud.

Deze bijdrage gaat in op de vraag of de coronacrisis in de vastgoedsector grondslag biedt om een contract te wijzigen op grond van art. 6:258 BW. Daarbij komen eerst de wettelijke vereisten van art. 6:258 BW aan de orde (par. 2), gevolgd door de toepassing van art. 6:258 BW op de huidige coronacrisis (par. 3). Na deze algemene beschouwing, volgen enkele sectorspecifieke nuances (par. 4). Tot slot passeren kort enkele aandachtspunten ten aanzien van de toepassing van art. 6:258 BW de revue in relatie tot de vraag of art. 6:258 BW een uitweg kan bieden in deze tijd (par. 5). De afsluitende paragraaf omvat de conclusie (par. 6).

### 2. Onvoorziene omstandigheden ex art. 6:258 BW

Hoewel een beroep op een 'overmacht'-situatie bij het niet nakomen van een overeenkomst (art. 6:75 BW) in de coronacrisis wellicht voor de hand ligt, lijkt dit beroep in veel

<sup>1</sup> Zie ter illustratie de twee recent verschenen kortgedinguitspraken; Rb. Amsterdam 29 april 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:2406 (*X/Tennor Holding B.V.*) NCC 20/014 en Rb. Amsterdam 14 mei 2020, C/13/682073 / KG ZA 20-306 CdK/MvG (*Everts c.s./Nordian Capital*).

situaties toch geen uitkomst te bieden. Indien de tekortkoming namelijk het niet voldoen aan de betalingsverplichting betreft, dan kan een schuldenaar zelden succesvol een beroep doen op overmacht; dit risico komt in beginsel voor de schuldenaar.<sup>2</sup> Ziet de tekortkoming daarentegen op het niet leveren van diensten of goederen, dan volgt een beoordeling van de vraag of de tekortkoming te wijten is aan de schuld van de schuldenaar. Mocht, ter illustratie, de huurder – aan de hand van de coronamaatregelen – uit eigen beweging de deuren hebben gesloten van het gehuurde en mocht de aannemer zelfstandig besluiten werkzaamheden niet langer uit te voeren, dan zal het moeilijk te betogen zijn dat de tekortkoming op geen enkele wijze aan hem of haar is toe te rekenen.

Art. 6:258 lid 1 BW biedt een contractpartij de mogelijkheid om de rechter te verzoeken ‘de gevolgen van een overeenkomst te wijzigen of deze geheel of gedeeltelijk te ontbinden op grond van onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat de wederpartij naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet mag verwachten’.<sup>3</sup> Deze regeling vormt aldus voor de rechter een instrument om het contractuele evenwicht te herstellen, waarbij de rechter rekening dient te houden met de partijbedoelingen en de strekking van de overeenkomst.<sup>4</sup> Een contractpartij kan derhalve ook een beroep doen op de toepassing van dit artikel indien nakoming nog wél mogelijk zou zijn, maar de ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst bezwaarlijk is.

### Onvoorziën

Een eerste vereiste voor een succesvol beroep op toepassing van art. 6:258 BW is dat sprake dient te zijn van ‘onvoorziene omstandigheden’. Ter beantwoording van de vraag of sprake is van ‘onvoorziene omstandigheden’ zoals bedoeld onder art. 6:258 BW dient primair een beoordeling van het contract plaats te vinden. Bevat het contract bepalingen (of zijn bepalingen weggelaten) die de gevolgen van het coronavirus reeds voldoende verdisconteren?<sup>5</sup> Dit vereiste noopt tot een inhoudelijke beoordeling van het contract en de uitleg hiervan, waarbij alle omstandigheden van het geval een rol kunnen spelen.<sup>6</sup> Het verdisconteren van een omstandigheid kan niet enkel blijken uit het opnemen

van een contractuele bepaling,<sup>7</sup> maar bijvoorbeeld ook uit eerdere onderhandelingen.<sup>8</sup> Indien contractpartijen in een bepaling in de gevolgen van specifiek gewijzigde omstandigheden hebben voorzien – door bijvoorbeeld een specifieke risicoverdeling op te nemen – dan vindt art. 6:258 BW in principe geen toepassing. Immers, het intreden van die specifiek beschreven gewijzigde omstandigheid is dan in beginsel niet meer ‘onvoorziën’. Toch is voorzichtigheid geboden. Zelfs al omvat een contract het intreden van een specifiek scenario, dan staat de toepassing van art. 6:258 BW toch niet direct buiten spel, omdat het beschrijven van het mogelijk intreden van een omstandigheid niet automatisch betekent dat ook de gevolgen van het intreden van deze omstandigheid voldoende zijn verdisconteerd.<sup>9</sup> Daarnaast is voorzichtigheid geboden bij het formuleren van te algemene bepalingen van gewijzigde omstandigheden. Hoewel het voor de hand ligt om veranderingen in mogelijk toekomstige omstandigheden zo breed mogelijk te formuleren, bestaat het risico dat de bepaling zo algemeen is dat zij in strijd komt met de dwingend rechterlijke aard van art. 6:258 BW (jo. art. 6:250 BW) en derhalve nietig is.<sup>10</sup>

Een ‘onvoorziene omstandigheid’ impliceert tevens dat het intreden van een verandering van omstandigheden in de toekomst dient te liggen.<sup>11</sup> Partijen die met elkaar een overeenkomst zijn aangegaan tijdens een periode waarin de omstandigheden voortdurend wijzigen – in dit geval de coronacrisis – zullen zelden een succesvol beroep kunnen doen op art. 6:258 BW.

Resumerend, de in art. 6:258 BW gebruikte term ‘onvoorziën’ heeft louter betrekking op de vraag of de contractpartijen – hetzij uitdrukkelijk, hetzij stilzwijgend – voorafgaand aan het intreden van een specifieke verandering, deze verandering in het contract hebben verdisconteerd. In tegenstelling tot de term ‘onvoorziën’ doet vermoeden, gaat het dus niet om de *voorzienbaarheid* van de specifieke verandering.<sup>12</sup>

### Ongewijzigde instandhouding mag niet worden verwacht

Een tweede vereiste voor een succesvol beroep op de toepassing van art. 6:258 BW is de omstandigheid dat een ongewijzigde instandhouding van het contract niet langer van een contractpartij mag worden verwacht. Zoals uit de wettekst blijkt, dient een beoordeling plaats te vinden aan

2 Asser/Sieburgh 6-I 2016/355.

3 Hoewel de wettekst gebruikmaakt van het woord ‘rechter’, moet worden aangenomen dat ook in een arbitraal geding een contractpartij een beroep kan doen op de toepassing van art. 6:258 BW; Zie o.a. Sanders, *Het Nederlandse arbitragerecht*, p. 54-55 en Meijer, *T&C* aant. 5b bij art. 1020 Rv.

4 Parl. Gesch. Boek 6, p. 970-974. De gedachte hierachter is dat een onvoorziene omstandigheid even weinig/even veel te wijten is aan beide contractpartijen.

5 Er dient hier een opmerking gemaakt te worden dat algehele uitsluiting van de toepassing van art. 6:258 BW niet mogelijk is. Zie ook art. 6:250 BW.

6 Zie HR 13 maart 1981, *NJ* 1981/635, m.nt. CJHB (*Ermes/Haviltex*); zie tevens Schelhaas & Valk (2016), p. 13-23.

7 Vgl. HR 13 oktober 2017, ECLI:NL:HR:2017:2615 (*Gemeente Bronckhorst*); zie tevens J.H.M. Spanjaard, ‘Verwacht altijd het onverwachte’, *Contracteren* 2018/1, p. 28-31.

8 Zie Asser/Sieburgh 6-III 2018/441.

9 Zie hierover ook H.M. Schelhaas & J.H.M. Spanjaard, ‘Contract en coronacrisis’, *NJB* 2020/881.

10 *GS Verbintissenrecht*, art. 6:258 BW, aant. 1.4.

11 Parl. Gesch. BW Boek 6, p. 969 en HR 20 februari 1998, *NJ* 1998/493 (*Briljant Schreuders/ABP*).

12 *GS Verbintissenrecht*, A Kernoverzicht bij: Burgerlijk Wetboek Boek 6, Art. 258; zie ook Parl. Gesch. BW Boek 6, p. 973, en 968.

de hand van de redelijkheid en billijkheid.<sup>13</sup> Vanuit de ratio dat er in de commerciële rechtspraak een zeker ‘ondernemersrisico’ bestaat, is terughoudendheid ten aanzien van dit criterium op haar plaats en daardoor vindt dit criterium zelden doorgang.<sup>14</sup> Slechts in geval van bijvoorbeeld ‘een ernstige verstoring in de waardeverhouding tussen de wederzijdse prestaties bij wederkerige overeenkomsten, in gevallen waarin de overeenkomst haar zin verloren heeft doordat het doel dat partijen ermee hadden, bereikt is of onbereikbaar is geworden, en in een categorie van aan overmacht grenzende gevallen waarin de nakoming van een verbintenis uit overeenkomst uitermate bezwaarlijk is geworden’<sup>15</sup> kan een contractpartij een succesvol beroep doen op art. 6:258 BW.

### Omstandigheid voor rekening van een der contractpartijen

Tot slot vereist lid 2 van art. 6:258 BW dat aan de onvoorziene omstandigheden geen toepassing toekomt ‘voor zover de omstandigheden krachtens de aard van de overeenkomst of de in het verkeer geldende opvattingen voor rekening komen van degene die zich erop beroept’. Dit vormt een nadere uitwerking van het vereiste dat een ongewijzigde instandhouding niet mag worden verwacht.<sup>16</sup> De vastgoedmarkt biedt diverse voorbeelden waaruit blijkt dat het ondernemersrisico in veel gevallen voor rekening van een van de contractpartijen komt.<sup>17</sup> Illustratief is de uitspraak van het Hof ’s-Hertogenbosch van 30 mei 2017 inzake de economische crisis en de stagnerende markt, waarin het hof voorop stelt dat:

‘[...] het een feit van algemene bekendheid is dat de economie – en in het bijzonder de huizenmarkt – conjunctuurgevoelig is. [...] Deze elkaar afwisselende perioden van hoogconjunctuur en laagconjunctuur zijn inherent aan de (Europese) markteconomie. Kern van de markteconomie en

daarmee ook van de onroerend-goedmarkt is immers dat deze niet statisch, maar dynamisch is. Bovendien hebben partijen de mogelijkheid van de onbekende verkoopduur in het convenant verdisconteerd. [...] Partijen hebben immers een regeling getroffen voor de periode tot het moment van verkoop van het appartement, waarbij bovendien is voorzien in een oplossing voor het geval deze getroffen regeling niet toereikend is. Partijen hebben er dus rekening mee gehouden dat het appartement niet op korte termijn zou worden verkocht en zij hebben daarbij welbewust het risico van niet tijdige verkoop in hun onderlinge verhouding bij [appellant] gelegd.’<sup>18</sup>

Wederom geldt, evenals bij art. 6:258 lid 1 BW, dat het ‘ondernemersrisico’ bij een wijziging van omstandigheden van groot belang is voor de beoordeling of ruimte is voor de toepassing van art. 6:258 BW.

### 3. De coronacrisis als onvoorziene omstandigheid?

Voor een beoordeling van de vraag of de coronacrisis geldt als onvoorziene omstandigheid onder art. 6:258 BW is het antwoord op de bovengenoemde drie vragen dus van belang: 1) kan de coronacrisis aangemerkt worden als ‘onvoorziene omstandigheid’? 2) Mag een ongewijzigde instandhouding niet langer worden verwacht? 3) Komt het risico van de contractpartij die wijziging of ontbinding verlangt voor degene zelf? Deze vragen doen zich voor binnen diverse sectoren van de vastgoedmarkt.

Ten aanzien van de vraag of de coronacrisis kan worden aangemerkt als ‘onvoorziene omstandigheid’ geldt dat contractpartijen een pandemie in het algemeen niet in de overeenkomst hebben verdisconteerd. Illustratief is dan ook de uitspraak van Tjittes: ‘Mij dunkt dat partijen als regel geen rekening hebben gehouden met de coronapandemie met de vergaande gevolgen die deze nu heeft. Er is dus sprake van een onvoorziene omstandigheid.’<sup>19</sup> Ook al hebben contractpartijen specifiek voorzien in een wijziging van omstandigheden als gevolg van bijvoorbeeld een ziekte of een epidemie, dan nog kan niet zonder meer de toepassing van art. 6:258 BW uitgesloten worden. Mede gelet op de aard en impact van de huidige pandemie<sup>20</sup> en de drastische (nog niet eerder vertoonde) overheidsmaatregelen (*intelligente lockdown*), is het dan de vraag of de gevolgen van de coronacrisis afdoende in het contract zijn verdisconteerd. Het uitzonderlijke karakter van de coronacrisis blijkt ook uit Kamerstukken die melding maken van ‘onge-

13 Zie ook art. 6:248 BW. Dit vereiste brengt tevens met zich mee dat contractpartijen over en weer rekening dienen te houden met elkaars gerechtvaardigde belangen. Zie HR 19 oktober 2007, NJ 2007/565 (*Vodafone/ETC*).

14 Vgl. HR 20 februari 1998, NJ 1998/493 (*Brijlant Schreuders/ABP*); zie ook A.T.G.M. Venrooij & P.S. Bakker, ‘Contractuele gebondenheid in het licht van de krediet- en economische crisis’, *Contracteren* 2013-4, p. 122-125 en T. Hartlief, ‘Crisis? What crisis?’, *NJB* 2013/1603; zie voor de bouwsector ook o.a. W.J.M. Herber, ‘Staalprijzen, ofwel de invloed van China op de Nederlandse bouwrechtspreek’, *BR* 2005/73, p. 288 e.v.; J.M. van Dunné, ‘Over staalprijzen en zo. Extreme stijging van materiaalkosten en het beroep op paragraaf 47 UAV 1989 wegens kostenverhogende omstandigheden’, *TBR* 2010, p. 479 e.v.; HR 2 oktober 2009, *TBR* 2010/166; zie zo ook Hof Den Bosch 1 april 2008, ECLI:NL:GHSHE:2008:BC8909 over de uitbraak van de vogelpest.

15 Zie Parl. Gesch. Boek 6, p. 969. Vgl. P.S. Bakker, *GS Verbintenissenrecht*, art. 6:258 BW, aant. 8.1 en de conclusie van P-G Wissink van 10 januari 2020, ECLI:NL:PHR:2020:94, par. 3.11; zie ook HR 12 juni 1987, NJ 1988/150 (*Kriek/Smit*).

16 *Asser-Sieburgh 6-III*, nr. 441 en 445; Vergelijk ook Parl. Gesch. Boek 6 (1981), p. 970 en voor het oude recht reeds HR 15 november 1985, NJ 1986/228.

17 Zie o.a. Rb. Amsterdam 24 april 2013, ECLI:NL:RBAMS:2013:CA2158, Rb. Amsterdam 11 februari 2010, ECLI:NL:RBAMS:2010:BM0526, Rb. Amsterdam 12 maart 2010, ECLI:NL:RBAMS:2010:BL7945 en Rb. Zwolle-Lelystad 25 mei 2009, ECLI:NL:RBZLY:2009:BI2304.

18 Zie ook Hof ’s-Hertogenbosch 30 mei 2017, ECLI:NL:GHSHE:2017:2299, r.o. 6.5.7. Zie ook Rb. ’s-Gravenhage 24 augustus 2011, ECLI:NL:RBSGR:2011:BT2510 (*Ten Cate/RWE*), r.o. 4.18 en 4.19.

19 Prof. mr. R.P.J.L. Tjittes, ‘Commerciële contracten en corona: uitgangspunt 50/50 verdeling nadeel’, *Linkedln* 17 maart 2020, nr. 4.

20 Zie o.a. Parl. Gesch. BW Boek 6, p. 968, *Asser/Sieburgh 6-III* 2018/449, Prof. mr. J. de Jong, ‘Acts of God’, overmacht en onvoorziene omstandigheden in het bouwrecht’, *BR* 1999, p. 535 waarin als voorbeelden oorlog of natuurrampen genoemd worden.

kende uitdagingen<sup>21</sup>, ‘nieuwe wettelijke voorzieningen’<sup>22</sup> en ‘uitzonderlijke omstandigheden’<sup>23</sup>. Naar mijn mening is de coronacrisis aan te merken als een ‘onvoorziene omstandigheid’ voor zover de overeenkomsten zijn aangegaan voorafgaand aan de uitbraak van het virus en de gewijzigde omstandigheden als gevolg van overheidsmaatregelen.<sup>24</sup>

Een beoordeling van de vraag of een ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet langer kan worden verwacht, noopt tot het trekken van een parallel met het aan art. 6:258 BW grenzende onderwerp ‘overmacht’ (art. 6:75 BW).<sup>25</sup> Onverwachte overheidsmaatregelen, transportverboden en ziekte vormen stuk voor stuk omstandigheden die een beroep op overmacht kunnen rechtvaardigen.<sup>26</sup> De aan overmacht grenzende situaties, alsmede de eerder genoemde Kamerstukken, geven duiding dat een ongewijzigde instandhouding van bepaalde regels niet langer mag worden verwacht. Mijns inziens is hetzelfde van toepassing op overeenkomsten.

Tot slot meen ik dat in het geval van de coronacrisis een minder grote rol aan het ondernemingsrisico dient te worden toegekend dan tot nu toe gebruikelijk was in de literatuur en rechtspraak. Waar in de vastgoedpraktijk tot op heden veel omstandigheden onder het economisch risico van contractpartijen en de fluctuerende markt vielen, zijn de overheidsmaatregelen met betrekking tot COVID-19 niet zozeer gericht op de bedrijfseconomie, maar juist op de volksgezondheid. Dit maakt dat de coronacrisis niet zomaar op één lijn te stellen is met bijvoorbeeld de economische crisis van 2007, waar het ondernemingsrisico dikwijls een geslaagd beroep op art. 6:258 BW in de weg stond.<sup>27</sup> Dit maakt daarentegen wel dat een verschil bestaat tussen omstandigheden die zijn ontstaan als gevolg van directe overheidsmaatregelen – zoals algehele verboden van bepaalde activiteiten<sup>28</sup> – en omstandigheden die een indirect gevolg zijn van overheidsmaatregelen op grond van

bedrijfseconomische redenen.<sup>29</sup> In het eerste geval richten de maatregelen zich volledig op de volksgezondheid. In het tweede geval zal eerder een ondernemersrisico een geslaagd beroep op art. 6:258 BW in de weg kunnen staan, omdat dan bedrijfseconomische redenen een grotere rol spelen en derhalve is een vergelijking met de omstandigheden in de kredietcrisis eenvoudiger te maken.<sup>30</sup> Mijns inziens blijft echter gelden dat enkele (vrijwillige) bedrijfseconomische maatregelen in de huidige tijd het gevolg zijn van de maatregelen met betrekking tot de volksgezondheid en dat derhalve een beroep op art. 6:258 BW denkbaar is.

Het bovenstaande betreft een zeer globale, niet sectorspecifieke beoordeling van de omstandigheid of COVID-19 in beginsel kan worden aangemerkt als een ‘onvoorziene omstandigheid’. Een eindconclusie behoeft enige nuance, aangezien dit mede afhankelijk kan zijn van de deelsector binnen de vastgoedmarkt.

#### 4. Sectorspecifieke nuancerings-, aannemings-, en duurovereenkomsten

Hoewel de coronacrisis in beginsel als onvoorziene omstandigheid in de zin art. 6:258 BW kan gelden, is enige nuancingering voor diverse sectoren in de vastgoedmarkt noodzakelijk. Achtereenvolgens komen enkele nuancerings- met betrekking tot huurovereenkomsten, bouw- en aannemingsovereenkomsten en commerciële duurovereenkomsten voor het voetlicht.

##### Huurovereenkomsten

In de huursector is het probleem van de coronamaatregelen niet zozeer dat de huurder de huurovereenkomst wenst te beëindigen of dat de huurder blijvend niet zal kunnen voldoen aan de betalingsverplichting, maar het probleem ligt meer in de omstandigheid dat de huurder tijdelijk geen gebruik kan maken van het gehuurde, tijdelijk niet kan voldoen aan de betalingsverplichting dan wel andere verplichtingen op grond van de huurovereenkomst wenst te wijzigen. Een beroep op overmacht (art. 6:75 BW) biedt in die gevallen geen uitkomst, maar de vraag luidt of art. 6:258 BW voor de huurder uitkomst kan bieden om naar aanleiding van de coronacrisis de huurovereenkomst te wijzigen.

Als eerste kanttekening geldt dat de wetgever sinds de aanvang van de coronacrisis in Nederland beoordeelt of aanvullende (tijdelijke) regelgeving nodig is en hoe de uitwerking hiervan zal zijn.<sup>31</sup> Dit blijkt ook uit de Memo-

21 *Kamerstukken II* 2019/20, 35434, nr. 3, p. 1-2.

22 *Ibid.*

23 *Kamerstukken II* 2019/20, 35434, nr. 3, p. 9 en 16.

24 Zie ook prof. mr. R.P.J.L. Tjittes, ‘Commerciële contracten en corona: uitgangspunt 50/50 verdeling nadeel’, *LinkedIn* 17 maart 2020, nr. 4; B.D.A. Zwart, ‘De coronacrisis; nu wél onvoorziene omstandigheden? De lockdown, praktische onmogelijkheden in bouwprojecten en de recessie’, *TBR* 2020/63 en H.M. Schelhaas & J.H.M. Spanjaard, ‘Contract en coronacrisis’, *NJB* 2020/881. Dit geldt, mijns inziens, in ieder geval voor overeenkomsten aangegaan voordat in Nederland overheidsmaatregelen werden getroffen. Zie zo ook Schelhaas en Spanjaard (*NJB* 2020/881, p. 965) die hiervoor als grens in Nederland 28 februari 2020 stellen.

25 Zie art. 6:74 BW en *Asser/Hijma 7-I* 2019/5.

26 Zie *Asser/Hijma 7-I* 2019/597; Zie ook *Asser/Sieburgh 6-I* 2016/359 en *GS Verbintenissenrecht*, art. 6:75 BW, aant. 8.8.

27 Zie ook A.T.G.M. Venrooij & P.S. Bakker, ‘Contractuele gebondenheid in het licht van de krediet- en economische crisis’, *Contracteren* 2013-4, p. 122-125.

28 In dit geval is nakoming van verplichtingen onder de overeenkomst onmogelijk.

29 In dit geval is nakoming van de verplichtingen onder de overeenkomst wellicht wél mogelijk, maar zijn er andere redenen (zoals financiële nood) die nakoming niet langer wenselijk maken.

30 Zie bijvoorbeeld A.T.G.M. Venrooij & P.S. Bakker, ‘Contractuele gebondenheid in het licht van de krediet- en economische crisis’, *Contracteren* 2013-4, p. 122-125.

31 ‘Den Haag zet druk op pandeigenaren om huurverlaging winkeliers te slikken’, *Het Financieel Dagblad*, 3 april 2020.

rie van Toelichting op de Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten:

‘[...] de maatregelen die zijn getroffen om verspreiding van het virus tegen te gaan, grijpen diep in op de samenleving. In deze tijden is het belangrijk om zoveel mogelijk te voorkomen dat huurders op straat komen te staan. Het kabinet heeft daarom met brancheorganisaties van verhuurders, te weten Aedes (woningcorporaties), IVBN (institutionele beleggers), Vastgoed Belang (particuliere verhuurders) en Kences (studentenhuisvesters), afgesproken dat verhuurders binnen hun mogelijkheden zoeken naar maatwerkoplossingen voor huurders die in de coronacrisis in de betalingsproblemen zijn gekomen en dat huisuitzettingen zoveel mogelijk worden voorkomen.’<sup>32</sup>

Ten aanzien van huurovereenkomsten die zijn aangegaan vóór de coronacrisis, lijkt enkel ruimte te zijn om een beroep te doen op toepassing van art. 6:258 BW indien de wetgever verkiest geen algemene regelingen in het leven te roepen.<sup>33</sup> Immers, indien specifieke maatregelen (i.e. noodwetgeving) in het leven worden geroepen ter tegemoetkoming van ontstane problematiek, dan zal er weinig ruimte zijn voor een wijziging ex art. 6:258 BW.<sup>34</sup>

Voor een verdere beantwoording van de vraag of art. 6:258 BW een uitweg kan vormen voor een contractpartij om de gevolgen van de huurovereenkomst wegens de uitbraak van het coronacrisis te wijzigen, is het van belang om te weten welke verplichting onder de overeenkomst een contractpartij niet kan (of wil) nakomen; kan de huurder niet voldoen aan de huurprijs of kan de huurder bijvoorbeeld geen gebruik maken van (gedeelten) van het gehuurde?

Ten aanzien van de mogelijkheid om de huurprijs van het gehuurde te wijzigen, biedt het huurrecht een specifieke, wettelijke grondslag in art. 7:207 jo. art. 7:204 BW.<sup>35</sup> Op basis van deze wetsbepaling kan de huurder in geval van vermindering van het huurgenot ten gevolge van een gebrek aan het gehuurde evenredige vermindering van de huurprijs vorderen.<sup>36</sup> Vanzelfsprekend vereist art. 7:207 BW dan dus dat de vermindering in huurgenot als gevolg van de coronacrisis en de daarmee gepaard gaande maatregelen als ‘gebrek’ aan het gehuurde worden aangemerkt. Enkele juridische bijdragen bepleiten – onder verwijzing naar de wetsgeschiedenis<sup>37</sup> – dat de coronacrisis een ‘gebrek’ oplevert en dat derhalve huurvermindering op grond van art. 7:207

BW mogelijk moet zijn.<sup>38</sup> Inmiddels is ook de eerste kortgedinguitspraak gewezen, waarin een huurprijsvermindering voorlopig is aangenomen wegens de Noodverordening COVID-19.<sup>39</sup> Het gaat het onderwerp van deze bijdrage te buiten de gebrekenregeling in het licht van de huurprijsverminderingmogelijkheden nader te bespreken.

Het is bij het bovenstaande van belang dat op grond van art. 7:209 BW de art. 7:207 en 7:204 lid 2 BW voor de huur van bedrijfsruimten van regelend recht zijn en dat deze regeling dus kan worden uitgesloten. Niet zelden geven partijen dan ook een andere uitleg aan het begrip ‘gebrek’.<sup>40</sup> Daarnaast verklaren professionele contractpartijen vrijwel standaard de algemene bepalingen van de Raad voor onroerende zaken (ROZ) van toepassing op de huurovereenkomst. Deze algemene bepalingen van de ROZ-modellen sluiten vrijwel altijd het recht op huurprijsvermindering uit, behoudens in geval van een aantal specifieke tekortkomingen aan de zijde van de verhuurder.<sup>41</sup> Oftewel, in deze gevallen zal het bovenstaande geen onderwerp van discussie zijn en zal een beroep op art. 6:258 BW hoe dan ook de geëigende weg zijn voor een huurprijsvermindering.<sup>42</sup> Dit blijkt ook uit de kortgedinguitspraak van de Rechtbank Gelderland van 29 mei 2020.<sup>43</sup> In deze zaak merkt de voorzieningenrechter op dat het niet kunnen gebruiken van het gehuurde – in dit geval het stadion – een gebrek oplevert in de zin van art. 7:204 BW. Hoewel de op deze huurovereenkomst van toepassing verklaarde ROZ-bepalingen een vermindering van de huurprijs uitsluiten, merkt de voorzieningenrechter daarentegen specifiek op dat ‘niet eerder is voorgekomen dat overheidsmaatregelen op nationaal en internationaal niveau het gebruik van vrijwel alle bedrijfsruimte [...] voor een langere periode juridisch of feitelijk onmogelijk maken, dan wel ernstig belemmeren’. De overheidsbeperkingen in verband met COVID-19 kunnen in het licht van de overeenkomst wél een onvoorziene omstandigheid opleveren in de zin van art. 6:258 BW.

In die gevallen waarin de huurder of verhuurder geen wijziging van de huurprijs wenst, maar een andere wijziging in de overeenkomst wil doorvoeren naar aanleiding van de coronacrisis dan kan art. 6:258 BW een realistische uitweg bieden, mits de wetgever nog geen tijdelijke wetgeving van toepassing heeft verklaard.

32 *Kamerstukken II* 2019/20, 35431, nr. 3, p. 1.

33 Zie ook J.A. Tuinman & T.Q. de Booy, ‘De coronapandemie en huur van bedrijfsruimte: don’t believe the hype’, *WR* 2020/48.

34 Zie Parl. Gesch. BW Boek 6 1982, p. 971-976.

35 Dit artikel vormt in feite een partiële ontbindingsregeling (zie ook art. 6:265 BW).

36 Er dient hier vermeld te worden dat deze regeling in de huurovereenkomst kan worden uitgesloten of aangepast.

37 Zie *Kamerstukken II* 1999/2000, 26089, nr. 6, p. 9 en *Kamerstukken II* 1997/98, 26089, nr. 3, p. 13 waarin expliciet is genoemd dat onvoorziene overheidsmaatregelen die het gebruik verhinderen een gebrek vormen.

38 Zie J.A. Tuinman & T.Q. de Booy, ‘De coronapandemie en huur van bedrijfsruimte: don’t believe the hype’, *WR* 2020/48; H.M. Schelhaas & J.H.M. Spanjaard, ‘Contract en coronacrisis’, *NJB* 2020/881; zie ook J. Heikens, ‘Overmacht door corona of onverminderde plicht tot huurbetaling?’ van 25 april 2020.

39 Rb. Noord-Nederland 27 mei 2020, ECLI:NL:RBNNE:2020:1979.

40 Zie *Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II* 2017/50.

41 Zie art. 11.6 van versie 2003, art. 11.3 van versie 2008 en in art. 11.3 van versie 2012 voor bedrijfsruimte (art. 7:290 BW). Zie daarnaast art. 11.6 van versie 2003 en in art. 10.3 van versie 2015 voor overige bedrijfsruimten (art. 7:230a BW).

42 De vraag kan rijzen of onverkorte toepassing van de ROZ-bepalingen onder omstandigheden strijdig kan zijn met de maatstaven van redelijkheid en billijkheid ex art. 6:248 BW.

43 Zie Rb. Gelderland 29 mei 2020, ECLI:NL:RBGEL:2020:2768, r.o. 4.2.



### Bouw- en aannemingsovereenkomsten

Bij bouw- en aannemingsovereenkomsten geldt eveneens dat een beroep op overmacht (art. 6:75 BW) wellicht het meest voor de hand ligt. Toch behoort ook hier een beroep op overmacht lang niet altijd tot de mogelijkheden. Ter illustratie dienen de PPS-projecten in Nederland; de huidige Model DBFM-overeenkomst (versie 5.0 van 18 juni 2018) bevat een restrictieve definitie van ‘overmacht’. De gevolgen die voortvloeien uit de coronacrisis vallen daardoor in beginsel niet onder de overmachtsbepalingen zoals weergegeven in de DBFM-contracten die zijn opgesteld aan de hand van dit model.<sup>44</sup> Ook dan komt een beroep op art. 6:258 BW in beeld.

Wederom zijn enkele nuanceringen op hun plaats, te weten; het bestaan van een specifieke wettelijke regeling (art. 7:753 BW) en het bestaan van contractuele standaardbepalingen (UAV 2012 en UAV-GC 2005).<sup>45</sup> Evenals bij huurovereenkomsten, hangt beantwoording van de vraag of art. 6:258 BW een realistische uitweg kan bieden om een wijziging van de gevolgen van de aannemingsovereenkomst te bewerkstellen af van hetgeen een contractpartij beoogt te bereiken (bijvoorbeeld een vergoeding van kostenverhogende omstandigheden, een termijnverlenging of bijvoorbeeld het verminderen of niet van toepassing verklaren van een boetebeding).

Op grond van art. 7:753 lid 1 BW kan een aannemer die zich geconfronteerd ziet met kostenverhogende omstandigheden die na het sluiten van de overeenkomst zijn ontstaan en niet aan hem zijn toe te rekenen, de rechter verzoeken de overeengekomen prijs geheel of gedeeltelijk aan de kostenverhoging aan te passen, voor zover de aannemer deze kostenverhogingen niet behoeft te verdisconteren in de prijs. In eerste instantie ondervangt toepassing van art. 7:753 BW dus kostenverhogingen in verband met COVID-19. Maar kostenverhogende omstandigheden zullen in de huidige praktijk vermoedelijk niet het grootste probleem opleveren. Overige – ingrijpendere – gevolgen van de coronacrisis, zoals vertragingen en boetes, vallen niet onder de werking van art. 7:753 BW. Voor deze gevolgen kan men zich proberen te beroepen op art. 6:258 BW.<sup>46</sup>

Niet zelden gelden bij aannemingsovereenkomsten algemene voorwaarden.<sup>47</sup> Die hebben dan voorrang op de wettelijke regeling van art. 7:753 BW. Veel gebruikt zijn de UAV 2012 en de UAV-GC 2005. Bij de UAV 2012 dienen contractpartijen rekening te houden met de volgende bepalingen:

Allereerst creëert zowel paragraaf 6, als paragraaf 47 UAV 2012 een contractuele grondslag voor een recht op bijbetaling voor kostenverhogende maatregelen. Paragraaf 6 heeft betrekking op de verplichtingen van de aannemer, waarbij als uitgangspunt geldt dat ‘de aannemer geacht [wordt] bekend te zijn met de voor de uitvoering van het werk van belang zijnde wettelijke voorschriften en beschikkingen van overheidswege, voor zover deze op de dag van aanbesteding in werking zijn getreden’.<sup>48</sup> Lid 12 bepaalt dat een aannemer recht heeft op bijbetaling voor de gevolgen van de naleving van voorschriften van bijzondere aard die hij redelijkerwijs niet behoefde te kennen. Betreft het daarentegen gevolgen van naleving van wettelijke voorschriften of beschikkingen van overheidswege na de datum van het aangaan van het contract en kon de aannemer de gevolgen niet reeds op datum van het aangaan van het contract voorzien, dan komen de gevolgen in beginsel voor rekening van de opdrachtgever (ex paragraaf 6 lid 13 UAV 2012). Paragraaf 47 lid 1 UAV 2012 voorziet in aanvulling op paragraaf 6 in een recht op aanbetalen bij kostenverhogende omstandigheden van dien aard ‘dat bij het tot stand komen van de overeenkomst geen rekening behoeft te worden gehouden met de kans dat zij zich zouden voordoen, die de aannemer niet kunnen worden toegerekend en die de kosten van het werk aanzienlijk verhogen’. Beide paragrafen lijken – toegepast in het licht van de huidige coronacrisis en de daaromtrent afgekondigde maatregelen – te bewerkstelligen dat een aannemer recht heeft op bijbetaling indien de coronacrisis tot kostenverhogende omstandigheden leidt.

Naast kostenverhogende omstandigheden kan een aannemer ook te maken krijgen met vertragingen in de uitvoeringsduur en vertraagde oplevering. Paragraaf 8 lid 5 UAV 2012 voorziet in een recht op termijnverlenging<sup>49</sup> indien ‘door overmacht, voor rekening van de opdrachtgever komende omstandigheden, of door het door of namens de opdrachtgever aanbrenge van bestekwijzigingen dan wel van wijzigingen in de uitvoering van het werk, niet van de aannemer kan worden gevegd dat het werk binnen de overeengekomen termijn wordt opgeleverd’. Indien vertragingen ontstaan doordat, als gevolg van de coronacrisis, het onmogelijk is om de werkzaamheden uit te voeren, dan geeft de UAV 2012 een contractuele basis voor een eventuele wijziging van de termijn voor uitvoering.

De UAV-GC 2005 kent soortgelijke contractuele regelingen als de UAV 2012.<sup>50</sup> De UAV-GC 2005 kent een bepaling die sterkt doet denken aan art. 6:258 BW te weten paragraaf 44 lid 1 sub c. Hoewel deze bepaling, gezien het dwingend rechtelijke karakter van art. 6:258 BW, de toepassing van art. 6:258 BW niet kan uitsluiten, spreekt voor zich dat

44 D.J.L. van Ee, ‘PPP Projects: Contractor obligations under a Dutch contract’ (<https://www.nautadutilh.com/nl/node/4069>), 23 april 2020.

45 B.D.A. Zwart, ‘De coronacrisis; nu wél onvoorziene omstandigheden? De lockdown, praktische onmogelijkheden in bouwprojecten en de recessie’, *TBR* 2020/63.

46 *Kamerstukken II* 1992/93, 23095, nr. 3, p. 22.

47 In de praktijk is art. 7:753 BW om deze reden zelden van toepassing.

48 Zie paragraaf 6 lid 11 UAV 2012.

49 Zie ook paragraaf 8 lid 2 UAV 2012.

50 Vgl. paragraaf 6 lid 11 t/m 13 UAV 2012 en paragraaf 11 lid 1 t/m 3 UAV-GC 2005; zie ook Chao-Duivis, *T&C Bouwrecht*, par. 11 UAV-GC 2005, aant. 1.

contractpartijen eerst de procedurele route neergelegd in paragraaf 44 UAV-GC 2005 dienen te beproeven.<sup>51</sup>

Terzijde merk ik op dat bij de sectorspecifieke wettelijke regelingen en contractuele bepalingen die ook in de huidige coronatijd hun toepassing lijken te vinden, de vraag kan rijzen of onverkorte toepassing van deze specifieke bepalingen onder omstandigheden strijdig kan zijn met de maatstaven van redelijkheid en billijkheid ex art. 6:248 BW.

### Duurovereenkomsten

Zoals opgemerkt, zijn de gevolgen van de coronacrisis inmiddels tot veel commerciële contracten doorgedrongen. Bij onder andere serviceovereenkomsten, cateringovereenkomsten en bewakingsovereenkomsten is het aantal af te nemen diensten en producten drastisch afgenomen, terwijl de vaste kosten van de leveranciers onder deze overeenkomsten doorgaans onverminderd blijven doorlopen. Onder deze overeenkomsten draagt een van de contractpartijen de gevolgen van de coronacrisis onevenredig zwaar. Welke contractpartij door de coronacrisis in het bijzonder wordt geraakt, is afhankelijk van de overeengekomen contractvorm en de specifiek gemaakte afspraken.<sup>52</sup> De bovengenoemde overeenkomsten zijn stuk voor stuk voorbeelden van duurovereenkomsten, waarbij in veel gevallen een van de contractpartijen niet per sé de overeenkomst wenst te beëindigen of de verplichtingen over en weer geheel of gedeeltelijk ongedaan wenst te maken, maar waarbij een van de contractpartijen de gevolgen van de huidige overeenkomst wenst te wijzigen. Immers, bij dergelijke overeenkomsten doet zich doorgaans de omstandigheid voor dat óf de opdrachtgever een betalingsverplichting heeft voor producten of diensten die niet geleverd zijn, óf de opdrachtnemer zijn/haar producten of diensten niet langer kan leveren en daardoor geen inkomsten meer heeft. In het eerste geval zal de opdrachtgever onevenredig zwaar getroffen worden, in het tweede geval juist de opdrachtnemer. Een verzoek tot wijziging van de (gevolgen) van de overeenkomst op grond van art. 6:258 BW lijkt in deze gevallen dan ook realistisch.

Een nuance is hier op zijn plaats ten aanzien van hetgeen reeds in paragraaf 3 aan bod kwam; het onderscheid tussen enerzijds de onmogelijkheid tot nakoming van de overeenkomst als direct gevolg van overheidsmaatregelen en anderzijds het niet nakomen van de overeenkomst wegens indirecte redenen. Indien een contractpartij gehinderd wordt in de uitvoering van de overeenkomst als gevolg van de coronamaatregelen, bijvoorbeeld de horecaondernemer die tijdelijk geen producten kan afnemen, dan biedt art. 6:258

BW naar mijn mening een realistische uitweg om (tijdelijk) de overeenkomst te wijzigen. Dit ligt, mijns inziens, onzekerder bij maatregelen die op een min of meer vrijwillige basis zijn getroffen en die maken dat een ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet langer aanvaardbaar is. Voorbeelden die hierbij denkbaar zijn, zien op de bovengenoemde overeenkomsten; de cateraar die zijn cateringovereenkomst niet kan nakomen, de bewakingsdienst die de bewakingsovereenkomst niet kan nakomen en de servicedienst die de serviceovereenkomst niet kan nakomen, stuk voor stuk wegens een vrijwillige sluiting van een bedrijfspand.<sup>53</sup> Hoewel ik van mening ben dat een beroep op art. 6:258 BW ook in deze situaties denkbaar is, omdat de primaire maatregelen naar aanleiding van de coronacrisis zich richten op de volksgezondheid en de bedrijfseconomische gevolgen hier een consequentie van vormen, is hier nog geen uitsluitsel over te geven. Dit kan dus mogelijk een geslaagd beroep op art. 6:258 BW in de weg staan.

## 5. Enkele aandachtspunten

Ter beoordeling van de vraag of art. 6:258 BW een uitweg biedt om een contract te wijzigen als gevolg van de coronacrisis, zijn nog een tweetal aandachtspunten relevant.

Het eerste aandachtspunt vormt de zogeheten ‘onderhandelingsplicht’. Hoewel het voor velen wellicht vanzelfsprekend is om – alvorens een wijziging van het contract ex art. 6:258 BW te verzoeken – vrijwillig in onderlinge onderhandeling te treden over een aangepaste contractinhoud, kan dit zelfs als verplichting voortvloeien uit het contract op grond van de redelijkheid en billijkheid (ex art. 6:248 BW).<sup>54</sup> Men dient zich te realiseren dat een aanbod van de wederpartij om een contract aan te passen teneinde de nadelige gevolgen in te perken, de toepassing van art. 6:258 BW in de weg kan staan.<sup>55</sup> De wederpartij verlangt immers geen ongewijzigde instandhouding van het contract in deze situatie.<sup>56</sup> In veel internationale contracten is voorzien in een ‘hardship-clausule’ op grond waarvan partijen verplicht zijn in onderling overleg te treden over bijzondere omstandigheden om zodoende de nadelige gevolgen in te perken.<sup>57</sup>

Een tweede aandachtspunt is dat de bevoegdheid van de rechter om daadwerkelijk een contract te wijzigen discretionair van aard is.<sup>58</sup> De rechter ‘kan’ op verlangen van een der partijen de gevolgen van de overeenkomst wijzi-

51 Zie art. 6:250 BW; zie ook Chao-Duvis, *T&C Bouwrecht*, par. 44 UAV-GC, aant. 2.

52 Zo kunnen contracten zijn overeengekomen op basis van bijvoorbeeld een vaste aanneemsom, een urencontract, een open boek contract of een resultaatgericht contract.

53 Naast een beroep op art. 6:258 BW is het bij deze voorbeelden ook denkbaar om als opdrachtnemer een beroep te doen op schuldeisersverzuim op grond van art. 6:60 BW.

54 Zie ook HR 19 oktober 2007, *NJ 2007/565 (Vodafone/ETC)*. Zie ook R.P.J.L. Tjittes, ‘Spoediger wijziging van commerciële contracten’, *Contracteren* 2012/3, p. 95-98.

55 Hiermee is geenszins gezegd dat een contractpartij zonder meer gehouden is om in geval van onvoorziene omstandigheden in redelijkheid een redelijk aanbod tot wijziging van de wederpartij te accepteren.

56 Zie *Asser-Sieburgh 6-III*, nr. 445.

57 Zie ook *Asser-Sieburgh 6-III*, nr. 440.

58 *MvA II*, Parl. Gesch. 6, p. 973.

gen, maar is hier geenszins toe verplicht.<sup>59</sup> Indien de rechter vaststelt dat ongewijzigde instandhouding van het contract naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet langer aanvaardbaar is, zal de rechter naar eigen discretionaire bevoegdheid de inhoud van het contract wijzigen. De concrete wijziging is derhalve niet op voorhand vast te stellen.<sup>60</sup> Mijns inziens dient, overeenkomstig hetgeen Tjittes bepleit, het nadeel (voor zover mogelijk)<sup>61</sup> eerlijk verdeeld te worden (50/50) en voor zover het contract zelf geen andere risicoverdeling in zich bergt.<sup>62</sup>

## 6. Conclusie

De vraag aan het begin van deze bijdrage luidde of het leerstuk van de onvoorziene omstandigheden ex art. 6:258 BW een uitweg biedt in de huidige coronacrisis om contracten te wijzigen.

De huidige teneur in de literatuur lijkt te zijn dat de coronacrisis in de meeste gevallen inderdaad aangemerkt kan worden als een onvoorziene omstandigheid in de zin van art. 6:258 BW. Ik sluit mij daarbij aan. De uitzonderlijke aard en impact van deze pandemie en de ingrijpende overheidsmaatregelen rechtvaardigen in beginsel dat naar

maatstaven van redelijkheid en billijkheid een ongewijzigde instandhouding van veel contracten niet langer aanvaardbaar is. Bij uitstek vormt de coronacrisis een omstandigheid waarbij het risico, bij gebrek aan een contractuele regeling, niet voor rekening van een van de contractpartijen dient te komen.

Ik gebruik in deze conclusie de woorden ‘in beginsel’ omdat de vraag of art. 6:258 BW daadwerkelijk een uitweg vormt in deze tijden van nood, afhankelijk is van diverse omstandigheden. Dergelijke omstandigheden kunnen zowel algemeen, als sectorspecifiek van aard zijn. In de vastgoedsector dient rekening te worden gehouden met veelgebruikte standaardbepalingen. Een garantie op een uitweg vormt art. 6:258 BW niet, maar het biedt in de coronatijd wel een voorzichtig perspectief....

### Over de auteur



#### Mw. mr. L. (Lidewij) van Egteren

Werkzaam als advocaat binnen de praktijkgroep Real Estate & Infrastructure van NautaDutilh N.V.

59 Dit behoeft uiteraard wel de opmerking dat het moeilijk valt in te zien dat een rechter het gebruik van zijn bevoegdheid weigert, indien aan alle voorwaarden van art. 6:258 BW wordt voldaan; zie ook Tekst & Commentaar Burgerlijk Wetboek, Onvoorziene omstandigheden bij: Burgerlijk Wetboek Boek 6, Art. 258.

60 Zie MvA II, Parl. Gesch. 6, p. 974; zie ook Tekst & Commentaar Burgerlijk Wetboek, Onvoorziene omstandigheden bij: Burgerlijk Wetboek Boek 6, Art. 258.

61 Zie ook C. Drion, ‘Corona en het recht’, *NJB* 23 maart 2020 (<https://www.njb.nl/blogs/corona-en-het-recht/>) waarin een meer casus specifieke toepassing met betrekking tot de nadeelverdeling lijkt te worden bepleit.

62 Prof. mr. R.P.J.L. Tjittes, ‘Commerciële contracten en corona: uitgangspunt 50/50 verdeling nadeel’, *LinkedIn* 17 maart 2020, nr. 4.