



UHASSELT

KU LEUVEN



Maastricht University

KNOWLEDGE IN ACTION

Faculteit Rechten

master in de rechten

Masterthesis

De impact van de COVID-19 pandemie en de overheidsmaatregelen op contracten

Liene Pelckmans

Scriptie ingediend tot het behalen van de graad van master in de rechten, afstudeerrichting rechten

PROMOTOR :

Prof. dr. Ilse SAMOY

De transnationale Universiteit Limburg is een uniek samenwerkingsverband van twee universiteiten in twee landen: de Universiteit Hasselt en Maastricht University.



UHASSELT

KNOWLEDGE IN ACTION

www.uhasselt.be
Universiteit Hasselt
Campus Hasselt:
Martelarenlaan 42 | 3500 Hasselt
Campus Diepenbeek:
Agoralaan Gebouw D | 3590 Diepenbeek

2020
2021



UHASSELT

KNOWLEDGE IN ACTION

KU LEUVEN



Maastricht University

Faculteit Rechten

master in de rechten

Masterthesis

De impact van de COVID-19 pandemie en de overheidsmaatregelen op contracten

Liene Pelckmans

Scriptie ingediend tot het behalen van de graad van master in de rechten, afstudeerrichting rechten

PROMOTOR :

Prof. dr. Ilse SAMOY

Samenvatting

De wereldwijde verspreiding van het COVID-19-virus groeide begin maart 2020 uit tot een pandemie die ons dagdagelijks in de ban houdt. Op 12 mei 2021 zijn we nog steeds niet verlost van deze ongeziene gezondheids crisis. De gevolgen van deze crisis voor contracten zijn dan ook niet te overzien. Deze masterscriptie behandelt de vraag: "Wat is de impact van de COVID-19-pandemie en de overheidsmaatregelen op contracten, meer specifiek op de huurcontracten van studentenkamers, en hoe zouden de gevolgen opgevangen moeten worden door het verbintenisrecht, bekeken vanuit rechtsvergelijkend perspectief met Nederland en het ontwerp van Boek 5 van het 'Nieuwe' Burgerlijk Wetboek?"

Na een chronologische uiteenzetting over de overheidsmaatregelen, werd bekeken welke impact de COVID-19-pandemie en overheidsmaatregelen hebben op contracten in het algemeen en meer specifiek werd ingegaan op de huurcontracten van studentenwoningen. Hiervoor werd onder meer een elektronische enquête gedaan bij de student-huurders van studentenwoningen.

Vervolgens werden de verbintenisrechtelijke figuren besproken die in de kijker komen te staan om eventueel tegemoet te komen aan de problemen die rijzen naar aanleiding van de COVID-19-pandemie en de getroffen overheidsmaatregelen. Elk van deze rechtsfiguren vereisen uiteenlopende voorwaarden die voldaan dienen te zijn alvorens toepassing gemaakt kan worden van deze rechtsfiguur. Zo werd duidelijk dat deze rechtsfiguren niet zomaar in elke situatie toegepast kunnen worden. Ook zijn er telkens zeer diverse gevolgen gekoppeld aan de uitoefening van elkeen van deze rechtsfiguren. Dit werd uitgebreid onder de loep genomen.

Hoe deze verbintenisrechtelijke figuren worden toegepast komt aan bod in deel III van deze Masterscriptie. Hierbij wordt telkens eerst ingegaan op een algemenere toepassing, om nadien specifiek in te gaan op de hierboven geschetste problematiek bij de verhuring van studentenwoningen.

In een volgend deel van deze masterscriptie wordt bekeken of er nog andere rechtsfiguren zijn die de gevolgen van de covid-19 pandemie en de overheidsmaatregelen kunnen opvangen. Hierbij komt voornamelijk de imprevisieleer aan bod. Deze leer is al geruime tijd aanvaard in het Nederlandse Burgerlijk Wetboek. Om deze reden wordt eerst een rechtsvergelijking gemaakt met Nederland. Vervolgens wordt er ook ingegaan op het nieuwe wetsontwerp Boek 5 'Verbintenissen' van het nieuwe Burgerlijk Wetboek

Als besluit kan gesteld worden dat de aanzienlijke gevolgen van de COVID-19-pandemie deels opgevangen worden door de huidige verbintenisrechtelijke figuren. Een vroegere intreden van Boek 5 'Verbintenissen' van het nieuwe Burgerlijk Wetboek, was desalniettemin welgekomen.

Dankwoord

Een masterscriptie schrijven in tijden van Corona, het blijft een apart gebeuren. Het vergde een andere aanpak en een andere begeleiding, vele mensen hebben me hierbij geholpen, graag wil ik hen allen bedanken.

Mijn promotor Prof. Dr. Ilse Samoy en mijn begeleider Dra. Michelle Schouteden wil ik graag danken voor de kans die ik kreeg om me in dit onderwerp te verdiepen, het is op zijn minst bijzonder, een thesis over Corona, tijdens deze pandemie. Hun begeleiding en hun ondersteuning, online weliswaar, waren cruciaal. Dank u wel.

Graag wil ik ook Jeroen Peeters uitvoerig bedanken, hij zette me op de goede weg voor het uitvoeren van de elektronische enquête. Hij was een grote steun.

Een dankwoord gaat ook uit naar Laura, Ine, Joost, Charlotte en Lore. Zij deden wat echte vrienden doen. Zij luisterden en stonden me bij als ik het moeilijk had.

Een woord van dank gaat ook uit naar mijn ouders. Zij bleven me onvoorwaardelijke steunen tijdens mijn studie. Heel speciaal ook hoe ze me het afgelopen jaar bijstonden, ze hebben me door dik en dun gesteund.

Inhoudsopgave

Samenvatting	1
Dankwoord	3
Lijst van bijlagen	9
Inleiding	11
§1. Probleemstelling en doelstelling	11
§2. Onderzoeksvragen	12
§3. Methodologie en onderzoeksplan	13
Deel I: Wat is de impact van de COVID-19-pandemie en de overheidsmaatregelen op contracten?	15
Hoofdstuk 1. wettelijk kader en chronologie van de overheidsmaatregelen	17
§1. Overzicht huidig wettelijk kader	17
§2. Chronologie overheidsmaatregelen en impact op contracten	18
Hoofdstuk 2. Impact van de COVID-19-pandemie en overheidsmaatregelen op huurcontracten van studentenwoningen	25
§1. Toepassingsgebied	27
§2. Verplichtingen van de partijen	29
§3. Opzegging en einde van de huurovereenkomst	30
§4. Onderhuur en overdracht van huur	32
§5. Remedies wegens wanprestatie en rechtspleging bij betwistingen	32
§1. Opzet empirisch onderzoek	33
§2. Methodologie	34
§3. Onderzoekresultaten	35
Hoofdstuk 3. Tussenbesluit	39
Deel II: Verbintenisrechtelijke figuren die in de kijker komen voor contracten naar aanleiding van de COVID-19-pandemie en de overheidsmaatregelen	41
Hoofdstuk 1. De aanvullende werking van de uitvoering van het contract te goeder trouw	43
§1. Omschrijving rechtsfiguur	43
§2. Toepassingsvoorwaarden	45
§3. Rechtgevolgen	46
Hoofdstuk 2. De matigende werking van de uitvoering van het contract te goeder trouw en de link met het verbod op rechtsmisbruik	47
§1. Omschrijving rechtsfiguur	47
§2. Toepassingsvoorwaarden	48
§3. Rechtgevolgen	50
Hoofdstuk 3. Uitstel van betaling	51
§1. Omschrijving rechtsfiguur	51
§2. Toepassingsvoorwaarden	51
§3. Rechtgevolgen	52
Hoofdstuk 4. De leer van de vreemde oorzaak (of overmachtsleer)	53

§1. Omschrijving rechtsfiguur.....	53
§2. Toepassingsvoorwaarden.....	54
§3. Rechtgevolgen	56
Hoofdstuk 5. De imprevisieer	57
§1. Omschrijving rechtsfiguur.....	57
§2. Toepassingsvoorwaarden.....	59
§3. Rechtgevolgen	59
Hoofdstuk 6. Het verval	61
§1. Omschrijving rechtsfiguur.....	61
§2. Toepassingsvoorwaarden.....	62
§3. Rechtgevolgen	62
Hoofdstuk 7. Tussenbesluit	63
Deel III: toepassing huidige verbintenisrechtelijke figuren	65
Hoofdstuk 1. Toepassing huidige verbintenisrechtelijke figuren	67
§1. Contractuele bepalingen	67
§2. De aanvullende werking van de uitvoering van het contract te goeder trouw.....	67
§3. De matigende werking van de uitvoering van het contract te goeder trouw en de link met het verbod op rechtsmisbruik	69
§4. Uitstel van betaling	71
§5. De vreemde oorzaak (of overmacht).....	72
§6. De imprevisieer	75
§7. Verval.....	76
Hoofdstuk 2. Tussenbesluit	79
Deel IV: Welke andere rechtsfiguren om de gevolgen van de COVID-19-pandemie en de overheidsmaatregelen op te vangen?	81
Hoofdstuk 1. Externe rechtsvergelijking met Nederland	83
§1. Inleidend: aanpak COVID-19-pandemie in Nederland.....	83
§2. Nederlandse verbintenisrechtelijke figuren: de imprevisieer	83
Hoofdstuk 2. Vergelijking met de rechtsfiguren beschikbaar in boek 5 van het 'nieuwe' Burgerlijk Wetboek	87
Deel V: Besluit.....	91
Bibliografie.....	93
Wetgeving	93
Rechtspraak.....	95
Rechtsleer	97
Varia.....	99
Bijlagen	103

Bijlage 1.....	103
Bijlage 2.....	107
Bijlage 3.....	109
Bijlage 4.....	111
Bijlage 5.....	113
Bijlage 6.....	115
Bijlage 7.....	117

Lijst van bijlagen

Bijlage 1

Elektronische enquête student-huurders

Bijlage 2

Resultaat elektronische enquête student-huurder: geslacht

Bijlage 3

Resultaat elektronische enquête student-huurder: leeftijd

Bijlage 4

Resultaat elektronische enquête student-huurder: studentenstad of omgeving

Bijlage 5

Resultaat elektronische enquête student-huurder: gedane tegemoetkoming of compensatie

Bijlage 6

Resultaat elektronische enquête student-huurder: tevredenheid

Bijlage 7

Resultaat elektronische enquête student-huurder: kruistabel tevredenheid en studentenstad of omgeving

Inleiding

§1. Probleemstelling en doelstelling

1. De wereldwijde verspreiding van het COVID-19 virus groeide begin maart 2020 uit tot een pandemie waar België ook zwaar door getroffen werd. De Belgische overheid was genoodzaakt om drastische maatregelen te nemen om de gezondheid van de bevolking te beschermen, met aanzienlijke gevolgen voor het economische en maatschappelijke leven. Op 16 maart 2020 diende de universiteiten en hogescholen, om de verspreiding van het COVID-19 virus tegen te gaan, over te schakelen op afstandsonderwijs.¹ Deze situatie duurde voort tot het einde van het academiejaar. Door de sluiting van de universiteiten en hogescholen en het verbod op essentiële verplaatsingen viel de voornaamste reden voor studenten om gebruik te maken van een studentenwoning weg. Vele studenten besloten daarop om niet meer in hun studentenwoning te verblijven, hoewel men overeenkomstig het huurcontract gedurende deze maanden de volledige huurprijs zou moeten blijven betalen. *Quid?* Kan men in deze situatie de huurovereenkomst beëindigen? Kan de studenten eventueel een vermindering van de huurprijs vragen? Of zijn er nog andere mogelijke oplossingen voor deze problematiek?

2. Dit is één van de vele voorbeelden die aantonen dat de COVID-19-pandemie en de drastische overheidsmaatregelen aanzienlijke gevolgen kunnen hebben op de uitvoering van contracten. Vaak bevinden contractspartijen zich in een situatie waarbij ze hun verbintenissen en verplichtingen niet meer kunnen nakomen. COVID-19 zorgde om deze reden voor een groot aantal contractuele conflicten. De vraag rijst dan ook hoe deze gevolgen opgevangen moeten worden door het verbintenissenrecht. Binnen deze masterscriptie worden alle mogelijke verbintenisrechtelijke figuren, met name: de uitvoering van het contract te goeder trouw, de matigende werking van de goede trouw, het uitstel of de opschorting van de uitvoering van de overeenkomst, de vreemde oorzaak met in het bijzonder overmacht, de imprevisieleer en het verval van de overeenkomst wegens verdwijnen van de oorzaak en het voorwerp nader bekeken. Centraal in dit werk staat de vraag hoe deze verbintenisrechtelijke remedie de impact van de COVID-19-pandemie en de overheidsmaatregelen op contracten binnen het huidige recht opvangen en of er andere mogelijkheden zijn om deze gevolgen naar de toekomst toe beter op te vangen. Deze masterscriptie heeft als doelstelling om de juridische gevolgen van deze maatschappelijke ontwikkeling en de impact op contracten nader in kaart te brengen, meer specifiek over de huurcontracten bij studentenhuusvestiging en te evalueren. Kan men gebruik maken van de rechtsfiguur van overmacht of de uitvoering te goeder trouw van het contract? Of dienen er eventueel aanpassingen gemaakt te worden binnen het verbintenissenrecht om gelijkaardige crisissen in de toekomst beter op te vangen?

3. Om deze reden wordt, in het licht van de hervorming van het Burgerlijk Wetboek, het voorontwerp van Boek 5 'Verbintenissen' meegenomen binnen deze masterscriptie.² Op 24 februari

¹ X, *Alleen nog lessen op afstand voor studenten U Hasselt vanaf 16 maart*, https://www.standaard.be/cnt/dmf20200313_04889151 (consultatie 22 april 2021).

² Wetsvoorstel 24 februari 2021 houdende boek 5 "Verbintenissen" van het nieuwe Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.*, 2020-2021 nr. 1806/001.

2021 werd dit wetsvoorstel opnieuw ingediend bij de kamer, maar tot op heden is het wetsvoorstel nog niet goedgekeurd. Voornamelijk het nieuwe artikel 5.74 BW over de verandering van omstandigheden zal betrokken worden in dit werk. Ook vanuit rechtsvergelijkend perspectief met Nederland zal deze rechtsfiguur binnen het klimaat van de COVID-19-pandemie besproken worden.

4. Een laatste aspect van deze masterscriptie behelst een beperkt empirisch onderzoek waarbij onderzocht wordt hoe in de praktijk gebruik gemaakt werd van verschillende verbintenisrechtelijke figuren om een oplossing te vinden voor de bovenvermelde problematiek van de verhuring van studentenwoningen.

§2. Onderzoeksvragen

5. Deze masterscriptie wenst een antwoord te bieden op de volgende centrale onderzoeksvraag: ***"Wat is de impact van de COVID-19-pandemie en de overheidsmaatregelen op contracten, meer specifiek op de huurcontracten van studentenkamers, en hoe zouden de gevolgen opgevangen moeten worden door het verbintennisrecht, bekeken vanuit rechtsvergelijkend perspectief met Nederland en het ontwerp van Boek 5 van het 'Nieuwe' Burgerlijk Wetboek?"***

Om deze centrale onderzoeksvraag op te lossen zal er gewerkt worden binnen de volgende vijf subonderzoeksvragen.

Subonderzoeksvraag 1: "Wat is de impact van de COVID-19-pandemie en de getroffen maatregelen door de overheid op contracten?"

Deze vraag gaat eerst inleidend in op de COVID-19-pandemie en de genomen overheidsmaatregelen, waarbij er een overzicht van de chronologie en het wettelijk kader gegeven wordt. Vervolgens wordt onderzocht welke impact deze drastische overheidsmaatregelen en de COVID-19-pandemie heeft op contracten. Om deze impact beter in kaart te brengen zal deze bijdrage zich toeleggen op één specifiek soort contract, namelijk de contracten voor de verhuring van studentenkamers. De keuze voor studentenhuur is gelegen in het feit dat naar aanleiding van de COVID-19-pandemie en de overschakeling naar het afstandsonderwijs er toch vele vragen rezen naar de rechten en plichten van de huurders en verhuurders van studentenwoningen en naar de mogelijke remedies en oplossingen die aangereikt zouden kunnen worden, gezien vele studenten hun studentenkamer niet meer gebruikten.

In dit opzicht wordt er een onderzoek gevoerd naar de oplossingen die in de praktijk gebruikt geweest zijn bij de voorgenoemde casus van de verhuring van studentenwoningen. Hiervoor wordt contact genomen met de verschillende actoren (Studenten, verhuurders en instanties van universiteiten) van de verhuring van studentenwoningen om te achterhalen hoe het probleem in de praktijk aangepakt werd. Tevens wordt er een enquête afgenomen bij studenten die tijdens de maanden maart, april, mei en juni van 2020 een kot huurden.

Subonderzoeksvraag 2: "Welke huidige verbintenisrechtelijke figuren zijn er beschikbaar om de impact van de COVID-19-pandemie en de overheidsmaatregelen op contracten op te vangen?"

Eens de situatie van de COVID-19-pandemie en de overheidsmaatregelen geschetst is, rijst de vraag welke huidige verbintenrechtelijke figuren de problemen omtrent contracten kunnen opvangen. Met deze subonderzoeksvraag worden bijgevolg de verbintenrechtelijke figuren die in de kijker komen te staan met betrekking tot de COVID-19-pandemie en contracten onderzocht. In bijzonder worden de uitvoering van het contract te goeder trouw, de matigende werking van de goede trouw, het uitstel van betaling, de vreemde oorzaak met in het bijzonder overmacht, de imprevisie en het verval van de overeenkomst wegens verdwijnen van de oorzaak en het voorwerp bestudeerd. Hierbij worden deze rechtsfiguren theoretisch uiteen gezet, waarbij ingegaan wordt op hun toepassingsvoorwaarden en de rechtsgevolgen.

Subonderzoeksvraag 3: "Hoe worden deze rechtsfiguren toegepast op de gevolgen van de COVID-19-pandemie en de getroffen overheidsmaatregelen voor contracten?"

Deze onderzoeksvraag peilt naar de toepassing van bovengemelde figuren, binnen het huidige Belgisch verbintenissenrecht, om de gevolgen van de COVID-19-pandemie op te vangen. Zo worden de bovenstaande rechtsfiguren, zoals toegelicht onder subonderzoeksvraag 2, dieper onderzocht en toegepast op de problemen die rijzen omwille van de COVID-19-pandemie en de overheidsmaatregelen, zoals die voortvloeien uit subonderzoeksvraag 1 met betrekking tot contracten.

Subonderzoeksvraag 4: "Welke andere rechtsfiguren zijn eventueel beschikbaar om de gevolgen van de COVID-19-pandemie en de overheidsmaatregelen op te vangen?"

Voor het beantwoorden van deze onderzoeksvraag worden verschillende alternatieve rechtsfiguren onderzocht. Er wordt gezocht naar een evenwichtig juridisch kader om de gevolgen van de COVID-19-pandemie en de getroffen overheidsmaatregelen op contracten op te vangen. Hierbij wordt er enerzijds een rechtsvergelijking gemaakt met de Nederlandse rechtsfiguren die een oplossing bieden voor de gevolgen van de COVID-19-pandemie op contracten. Vooreerst zal er een kort overzicht gegeven worden van de COVID-19-pandemie en de overheidsmaatregelen die een invloed hebben op contracten binnen Nederland. Vervolgens worden de relevante Nederlandse rechtsfiguren theoretisch uiteengezet en vergeleken met de Belgische rechtsfiguren. Anderzijds wordt er gekeken naar het ontwerp van Boek 5 van het "Nieuwe" Burgerlijke Wetboek en welke mogelijkheden dit nieuwe boek creëren of waar er eventueel tekort geschoten wordt.³ Voornamelijk de imprevisie, de goede trouw en overmacht zullen centraal staan binnen deze onderzoeksvraag.

§3. Methodologie en onderzoeksplan

6. De inhoud van deze masterscriptie betreft de impact van de COVID-19-pandemie en de getroffen overheidsmaatregelen op contracten. Enerzijds wordt onderzocht hoe de huidige rechtsfiguren in België deze impact opvangen. Anderzijds wordt nagegaan hoe de bestaande mogelijkheden geoptimaliseerd kunnen worden vanuit een rechtsvergelijkend perspectief. Via het

³ Wetsvoorstel 24 februari 2021 houdende boek 5 "Verbintenissen" van het nieuwe Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.*, 2020-2021 nr. 1806/001.

beantwoorden van de subonderzoeksvragen zal er getracht worden om een antwoord te formuleren op de centrale onderzoeksvraag.

De eerste twee subonderzoeksvragen zijn beschrijvende onderzoeksvragen waarbij in eerste instantie een overzicht gegeven wordt van de invloed van de COVID-19-pandemie en de overheidsmaatregelen op contracten, meer specifiek op huurcontracten van studentenwoningen. De tweede subonderzoeksvraag geeft theoretisch de verschillende verbintenrechtelijke rechtsfiguren binnen het huidige Belgische recht weer die de problematiek omtrent de COVID-19-pandemie en contracten zouden kunnen opvangen. Binnen de derde onderzoeksvraag wordt er diepgaander gekeken naar de toepassing van deze rechtsfiguren op de in subonderzoeksvraag 1 geschetste problematiek. Subonderzoeksvraag vier is een evaluerende onderzoeksvraag, waarmee de eventuele alternatieve rechtsfiguren onderzocht worden en gekeken wordt hoe deze toe te passen in het Belgische recht.

Hierbij rijst de belangstelling of wij eventueel bepaalde principes kunnen overnemen uit het Nederlandse contractenrecht, zeker in het licht van het huidige ontwerp van boek 5: 'Verbintenissen' van het nieuwe Burgerlijk Wetboek. Deze vraag zal in eerste instantie beantwoord worden door aan rechtsvergelijking te doen met Nederland. De keuze voor Nederland ligt vooreerst in het feit dat ze een zeer verschillende aanpak hadden van de COVID-19-pandemie. Binnen Europa kozen verschillende landen in maart naar het Chinese voorbeeld voor een snel en verregaande lockdown, terwijl andere Europese landen een meer terughoudende houding aannamen ten aanzien van een volledige afsluiting van het sociale verkeer. België koos voor deze eerste optie, terwijl de Nederlandse aanpak eerder terughoudender was.⁴ Een tweede reden waarom er gekozen is voor een rechtsvergelijking met Nederland, is omdat zij op bepaalde vlakken een verschillende wettelijke regeling hebben om contractuele conflicten op te vangen sinds hun modernisering van het Burgerlijk Wetboek in 1992. In tweede instantie wordt ook het ontwerp van boek 5 'Verbintenissen' mee genomen om een antwoord te formuleren op subonderzoeksvraag 4 van deze masterscriptie.⁵

Een laatste aspect van deze masterscriptie behelst een beperkt empirisch onderzoek naar de oplossingen die in de praktijk gehanteerd geweest zijn bij de verhuring van studentenwoningen tijdens de eerste maanden van de COVID-19-pandemie.

⁴ F., HENDRIKS, *De coronacrisis en het institutionele filter: naar een verklaring van West-Europese variaties op een thema*, 2020, <https://www.tilburguniversity.edu/nl/over/schools/law/over/verschillen-corona-aanpak-tussen-landen-verklaard>.

⁵ Wetsvoorstel 24 februari 2021 houdende boek 5 "Verbintenissen" van het nieuwe Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.*, 2020-2021 nr. 1806/001.

Deel I: Wat is de impact van de COVID-19-pandemie en de overheidsmaatregelen op contracten?

7. De COVID-19-pandemie en de getroffen overheidsmaatregelen hebben een aanzienlijke invloed op een groot aantal contracten die gesloten zijn voor het begin van deze pandemie. Om een duidelijk overzicht te creëren van deze problematiek en de impact van de COVID-19-pandemie op contracten wordt binnen deel I van deze masterscriptie ingegaan op het wettelijk kader van de overheidsmaatregelen, de maatregelen in het bijzonder die getroffen werden door de overheid en de uitwerking die deze maatregelen hadden op contracten. Om de impact op contracten in kaart te brengen wordt er met name gekeken naar de draagwijdte van de COVID-19-pandemie bij de verhuring van studentenwoningen. Alvorens deze impact te bespreken, zal ook hierbij het wettelijk kader van de verhuring van studentenhuusvestiging aan bod komen. Vervolgens zal ingegaan worden op de impact van de COVID-19-pandemie en de getroffen overheidsmaatregelen op de huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten. Deze impact wordt tevens geïllustreerd aan de hand van een beperkt empirisch onderzoek dat tracht de oplossingen en tegemoetkomingen die gebruikt geweest zijn in de praktijk bij de problematiek van de verhuring van studentenwoningen te onderzoeken.

Hoofdstuk 1. wettelijk kader en chronologie van de overheidsmaatregelen

§1. Overzicht huidig wettelijk kader

8. Het wettelijk kader houdende de maatregelen ter voorkoming van de verspreiding van het COVID-19-virus die een invloed hadden op contracten vindt men terug in de volgende Ministeriële Besluiten (MB):

- MB 13 maart 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken, *BS 13 maart 2020, 15580.*
- MB 13 maart 2020 houdende de afkondiging van de federale fase betreffende de coördinatie en het beheer van de crisis coronavirus COVID-19, *BS 13 maart 2020, 15579.*
- MB 18 maart 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken, *BS 18 maart 2020, 16037.*
- MB 8 mei 2020 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 23 maart 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus 'COVID-19' te beperken, *BS 8 mei 2020, 33333.*
- MB 15 mei 2020 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 23 maart 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus 'COVID-19' te beperken, *BS 15 mei 2020, 35727.*
- MB 5 juni 2020 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 23 maart 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus 'COVID-19' te beperken.
- MB 30 juni 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus 'COVID-19' te beperken, *BS 30 juni 2020, 48715.*
- MB 28 juli 2020 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 30 juni 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus 'COVID-19' te beperken, *BS 28 juli 2020, 56016.*
- MB 18 oktober 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken, *BS 18 oktober 2020, 75339.*
- MB 28 oktober 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus 'COVID-19' te beperken, *BS 28 oktober 2020, 78132.*
- MB 1 november 2020 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 28 oktober 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus 'COVID-19' te beperken, *BS 1 november 2020, 78132.*
- MB 18 november 2020 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 28 oktober 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus 'COVID-19' te beperken, *BS 29 november 2020, 83924.*
- MB 6 februari 2021 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 28 oktober 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus 'COVID-19' te beperken, *BS 7 februari 2020, 10316.*
- MB 6 maart 2021 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 28 oktober 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus 'COVID-19' te beperken, *BS 7 maart 2020, 19638.*

- MB 20 maart 2021 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 28 oktober 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken, *BS* 21 maart 2021, 23014.
- MB 26 maart 2021 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 28 oktober 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken, *BS* 26 maart 2021, 29296.
- MB 24 april 2021 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 28 oktober 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken, *BS* 25 april 2021, 37770.
- MB 27 april 2021 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 28 oktober 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken, *BS* 28 april 2021, 40880.
- MB 7 mei 2021 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 28 oktober 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken, *BS* 7 mei 2021, 47138.

Gezien het tijdsbestek van het schrijven van deze masterscriptie is het hierboven opgesomde wettelijk kader beperkt tot de maatregelen die genomen zijn door de overheid tot en met 12 mei 2021.

§2. Chronologie overheidsmaatregelen en impact op contracten

9. Voornamelijk de drastische maatregelen die de overheid nam om de verspreiding van het COVID-19-virus tegen te gaan, zetten de nakoming van contractuele verbintenissen sterk onder druk. De Belgische overheid ging hierbij gefaseerd te werk. Juist omdat de opeenvolging van deze beslissingen een grote invloed heeft op contracten, worden deze achtereenvolgende fasen chronologisch besproken.⁶

10. In een eerste fase nam de overheid op 10 maart 2020 verschillende niet-dwingende maatregelen. Hierbij werden enkele aanbevelingen geformuleerd door de ministerraad voor scholen, bedrijven en evenementen. Voornamelijk de samenkomst van grote groepen mensen werd afgeraden. Zo werd er gevraagd om schoolfeesten en opendeurdagen voorlopig even uit te stellen. Voor bedrijven werd er aangeraden om het aantal mensen dat in één ruimte samenkomt zoveel als mogelijk te beperken. Men raadde hierbij aan om vergadering en personeels- of bedrijfsfeesten uit te stellen. Ook het telewerk werd voorop geschoven als alternatieve oplossing. Als laatste werden er adviezen uitgevaardigd voor de evenementensector. Hierbij werden evenementen die binnen plaatsvonden en waar meer dan 1.000 personen aanwezig zouden zijn, afgeraden. Verder werden er nog praktische maatregelen meegedeeld voor personen die behoren tot een risicogroep en hygiënemaatregelen zoals het regelmatig wassen van de handen met zeep en het afstand houden

⁶ I. SAMOY, S. STIJNS, S. DECLERQ, C. BORUCKI, T. HICK, F. AUVRAY, P. GILLAERTS en O. VANDEN BERGHE, "Gevolgen van de COVID-19-pandemie en de coronamaatregelen voor contracten: pleidooi voor solidariteit", *Nota Instituut voor Verbintenissenrecht KU Leuven* 2020, <https://www.law.kuleuven.be/home/paginas/2019-2020/rechtsleer-covid-19>.

van andere mensen.⁷ Deze maatregelen hadden al een beduidende impact op verschillende contractuele relaties. In Oost-Vlaanderen werd er meteen overgegaan tot een verbod van alle evenementen met meer dan 1.000 bezoekers, waardoor verschillende evenementen afgelast of uitgesteld werden.⁸ Ook andere lokale besturen gingen eveneens over tot het opleggen van een verbod. Vele bedrijven, scholen en organisaties gingen naar aanleiding van deze aanbeveling zelf over naar een afgelasting van bijeenkomsten, evenementen en feesten met verschillende contractuele problemen als gevolg.⁹

11. Vervolgens werden er bij Ministerieel Besluit op 13 maart 2020 strengere maatregelen afgekondigd.¹⁰ Volgende activiteiten waren vanaf 14 maart 2020 verboden: de privé- en publieke activiteiten van culturele, maatschappelijke, feestelijke, folkloristische, sportieve en recreatieve aard.¹¹ De lessen op scholen werden eveneens opgeschort, maar er werd voorzien in minimale opvang.¹² Handelzaken dienden de deuren te sluiten, waaronder restaurants en cafés; alle winkels die niet bestemd zijn voor de verkoop van voeding dienden te sluiten op zaterdagen en zondagen. Enkel de winkels die essentiële diensten leverden, mochten openblijven gedurende de weekdagen en het weekend.¹³ Tevens werd de federale fase van het nationaal noodplan betreffende de coördinatie en het beheer van de COVID-19-crisis aangekondigd.¹⁴ Dit was de eerste keer gedurende de COVID-19-pandemie dat er sprake was van de zogenaamde lockdown-feestjes en de stormlopen naar de supermarkten. Deze zware overheidsmaatregelen hadden aanzienlijke gevolgen voor de nakoming van contracten. Verschillende vluchten werden bijvoorbeeld geschrapt en zo goed als alle evenementen werden afgeschaft. Verscheidene vakantieparken besloten om niet meer te openen. Rijopleidingen werden voor onbepaalde tijd opgeschort. Ook de sluiting van de horeca bracht de contractuele verplichtingen van restaurants, cafés en leveranciers in het gedrang.¹⁵ De COVID-19-pandemie bracht ook nieuwe contractuele problemen naar boven, zo werd een grote bestelling mondkapen niet geleverd wegens fraude.¹⁶ Op 16 maart 2020 besloten de universiteiten en hogescholen om over te schakelen naar afstandsonderwijs. Dit deed vele juridische vragen ontstaan

⁷ X, *Help jezelf en anderen te beschermen*, Help jezelf en anderen te beschermen | Coronavirus COVID-19 (info-coronavirus.be) (consultatie 22 april 2021).

⁸ A. VAN MEER, *Oost-Vlaamse organisatoren nemen maatregelen tegen coronavirus: van afgelasten tot gewoon doorgaan*, <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2020/03/11/oost-vlaamse-organisatoren-nemen-maatregelen-tegen-coronavirus/> (consultatie 22 april 2021).

⁹ I. SAMOY, S. STIJNS, S. DECLERQ, C. BORUCKI, T. HICK, F. AUVRAY, P. GILLAERTS en O. VANDEN BERGHE, "Gevolgen van de COVID-19-pandemie en de coronamaatregelen voor contracten: pleidooi voor solidariteit", *Nota Instituut voor Verbintenissenrecht KU Leuven 2020*, <https://www.law.kuleuven.be/home/paginas/2019-2020/rechtsleer-covid-19>.

¹⁰ MB 13 maart 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken, *BS 13 maart 2020*, 15580.

¹¹ Artikel 1 MB 13 maart 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken, *BS 13 maart 2020*, 15580.

¹² Artikel 4 MB 13 maart 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken, *BS 13 maart 2020*, 15580.

¹³ Artikel 2 en 3 MB 13 maart 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken, *BS 13 maart 2020*, 15580.

¹⁴ MB 13 maart 2020 houdende de afkondiging van de federale fase betreffende de coördinatie en het beheer van de crisis coronavirus COVID-19, *BS 13 maart 2020*, 15579.

¹⁵ H. DECRE, F. BRUGGEMAN, J. TRUYTS, P. HUYGHEBAERT en R. ARNOUDT, *Liveblog: cafés en restaurants nu officieel gesloten, Donald Trump kondigt noodtoestand af in VS (vrijdag 13 maart 2020)*, <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2020/03/13/liveblog-13-maart-corona/> (consultatie 22 april 2021).

¹⁶ G. PAELINCK, S. GROMMEN, F. BRUGGEMAN en R. ARNOUDT, *Coronacrisis leidt tot politieke doorbraak: regering-Wilmès krijgt volmachten, maar wordt niet uitgebreid (zondag 15 maart 2020)*, <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2020/03/15/liveblog-corona-15-maart/> (consultatie 22 april 2021).

naar de mogelijkheden tot stopzetting van de huurovereenkomsten van studentenwoningen of naar een eventuele tegemoetkoming.¹⁷

12. In een derde fase ging de federale overheid over tot een quasi volledige *lockdown*. Enkel essentiële verplaatsingen werden toegelaten en alleen de essentiële handelszaken mochten open blijven.¹⁸ Deze fase ging in vanaf woensdag 18 maart 2020 om 12 uur.¹⁹ Meer specifiek werden alle handelszaken volledig gesloten, met uitzondering van: voedingswinkels, dierenvoedingswinkels, apotheken, krantenwinkels, tankstations en kappers onder voorwaarden²⁰. Wel werd de plicht opgelegd voor de essentiële handelszaken om de *social distancing* van 1,5 meter tussen elke persoon te waarborgen en ook nog enkele andere verplichtingen om zoveel mogelijk contacten tussen personen te vermijden. Vanaf nu werd ook het telethuiswerk de norm bij alle niet-essentiële bedrijven, voor al het personeel wiens functie zich ertoe leent.²¹ Het openbaar vervoer bleef behouden, maar diende de regels van social distancing toe te passen.²² In het bijzonder werden ook alle samenscholingen; privé- en publieke activiteiten van culturele, maatschappelijke, feestelijke, folkloristische, sportieve en recreatieve aard; schooluitstappen en activiteiten in het kader van jeugdbewegingen en de activiteiten van erediensten verboden.²³ Lessen en activiteiten in het onderwijs werden nog steeds geschorst en hogescholen en universiteiten mochten enkel werken via afstandsonderwijs.²⁴ Vervolgens verbood de federale overheid ook alle niet-essentiële reizen vanuit België.²⁵ Als laatste werd het verboden om zich op de openbare weg en in openbare plaatsen te bevinden, behalve enkele uitzonderingen, zoals onder meer toegang tot medische zorgen en het woon-werkverkeer.²⁶ Deze maatregelen werden toen van toepassing verklaard tot en met 5 april 2020.²⁷ Deze drastische maatregelen hadden een zware impact op het dagdagelijkse leven van iedereen en bijgevolg ook op verscheidene contractuele verplichtingen. Door deze overheidsmaatregelen werden vele werknemers technisch werkloos, waardoor het niet voor iedereen mogelijk was om de verplichting van betaling van de water-, gas- en elektriciteitsfactuur na te

¹⁷ X, *De aula's zijn gesloten, maar wat met de koten?*, https://www.standaard.be/cnt/dmf20200323_04899852 (consultatie 22 april 2021); TIMMERMANS, R., "De impact van de uitbraak van COVID-19 op private huurrelaties en mogelijk passende remedies", *Huur* 2020, 75-87.

¹⁸ Artikel 1 MB 18 maart 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken, *BS* 18 maart 2020, 16037.

¹⁹ Artikel 14 MB 18 maart 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken, *BS* 18 maart 2020, 16037.

²⁰ Artikel 1 MB 18 maart 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken, *BS* 18 maart 2020, 16037.

²¹ Artikel 2 MB 18 maart 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken, *BS* 18 maart 2020, 16037.

²² Artikel 4 MB 18 maart 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken, *BS* 18 maart 2020, 16037.

²³ Artikel 5 MB 18 maart 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken, *BS* 18 maart 2020, 16037.

²⁴ Artikel 6 MB 18 maart 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken, *BS* 18 maart 2020, 16037.

²⁵ Artikel 7 MB 18 maart 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken, *BS* 18 maart 2020, 16037.

²⁶ Artikel 8 MB 18 maart 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken, *BS* 18 maart 2020, 16037.

²⁷ Artikel 14 MB 18 maart 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken, *BS* 18 maart 2020, 16037; I. SAMOY, S. STIJNS, S. DECLERQ, C. BORUCKI, T. HICK, F. AUVRAY, P. GILLAERTS en O. VANDEN BERGHE, "Gevolgen van de COVID-19-pandemie en de coronamaatregelen voor contracten: pleidooi voor solidariteit", *Nota Instituut voor Verbintenissenrecht KU Leuven* 2020, <https://www.law.kuleuven.be/home/paginas/2019-2020/rechtsleer-covid-19> en X, *Coronavirus: versterkte maatregelen* (datum 24 maart 2020) https://www.belgium.be/nl/nieuws/2020/coronavirus_versterkte_maatregelen (consultatie 23 april 2021).

komen. Huurders van woningen, appartementen en handelspanden werden als gevolg van de overheidsmaatregelen en de technische werkloosheid geconfronteerd met betalingsmoeilijkheden.²⁸ Ook de bovenvermelde contractuele conflicten werden door deze maatregelen nogmaals op grotere schaal merkbaar.

13. De vierde fase werd begin mei 2020 ingegaan, waarbij de overheid de getroffen maatregelen stapsgewijs begon af te bouwen. Deze eerste versoepelingen werden opgenomen in het Ministerieel Besluit van 8 mei 2020. Hieronder worden chronologisch de belangrijkste versoepelingen kort opgesomd. Vanaf 10 mei 2020 werd het weer mogelijk om meer sociale contacten te hebben onder voorwaarden, namelijk tot maximaal 4 personen per gezin die thuis ontvangen mochten worden.²⁹ Op 11 mei 2020 mochten alle winkels weer geopend worden met de inachtneming van veiligheidsvoorwaarden.³⁰ Een tweede versoepeling van de maatregelen vond plaats op 18 mei 2020. Het basis- en secundair onderwijs werd geleidelijk aan weer opgestart, contactberoepen werden opnieuw toegelaten en ook op het vlak van cultuur, sport en vrije tijd waren er lichte versoepelingen.³¹ Bij Ministerieel besluit van 5 juni 2020 werd besloten om de derde fase van het afbouwplan te starten op 8 juni 2020.³² Onder voorwaarden kon de horecasector gedeeltelijk weer openen en er werden meer culturele- en sportactiviteiten toegelaten.³³ Op 15 juni 2020 opende België zijn grenzen voor reizen van en naar de Europese Unie, het Verenigd Koninkrijk en de vier andere Schengenlanden.³⁴ Verdere versoepelingen werden doorgevoerd op 1 juli 2020. Contacten werden mogelijk tot 15 personen en ook evenementen werden weer toegelaten onder de voorwaarde van een capaciteitslimiet.³⁵ Eind juli 2020 begon de COVID-19-pandemie weer licht aan kracht te winnen. Om deze reden werden er, met het vooruitzicht op de heropening van de scholen en om een

²⁸ W. DE MAESENEER, G. PAELICNK, E. MAEREVOET, F. BRUGGEMAN en F. WILLEMS, *LIVEBLOG: België applaudisseert massaal voor zorgmedewerkers, triest record van 475 doden op één dag in Italië*; <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2020/03/18/liveblog-18-maart/> (consultatie 24 april 2021) en X., Immosector slaat alarm. Er dreigen mensen op straat te belanden, *Het Laatste Nieuws*, 3 april 2020 en TIMMERMANS, R., "De impact van de uitbraak van COVID-19 op private huurrelaties en mogelijk passende remedies", *Huur* 2020, 75-87.

²⁹ Artikel 6 MB 8 mei 2020 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 23 maart 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus 'COVID-19' te beperken, *BS* 8 mei 2020, 33333.

³⁰ Artikel 1 MB 8 mei 2020 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 23 maart 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus 'COVID-19' te beperken, *BS* 8 mei 2020, 33333 en X, *Afbouw (fase 1B, 11 mei): Uitbreiding van de sociale contacten en opening van de winkels onder voorwaarden*; <https://www.info-coronavirus.be/nl/news/nvr-06-05/> (consultatie 23 april 2021).

³¹ Artikel 1 en 4 MB 15 mei 2020 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 23 maart 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus "COVID-19" te beperken, *BS* 15 mei 2020, 35727 en X, *Afbouw: opstart fase 2 vanaf 18 mei*, <https://www.info-coronavirus.be/nl/news/nvr-13-05/> (consultatie 23 april 2021).

³² MB 5 juni 2020 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 23 maart 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus 'COVID-19' te beperken, *BS* 5 juni 2020, 41544.

³³ Artikel 1 en 4 MB 5 juni 2020 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 23 maart 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus 'COVID-19' te beperken.

³⁴ X, *Start van fase 3 van het afbouwplan vanaf 8 juni*, <https://www.info-coronavirus.be/nl/news/nvr-0306/> (consultatie 23 april 2021).

³⁵ X, *Vanaf 1 juli gaat fase 5 van de afbouw in*, <https://www.info-coronavirus.be/nl/news/nvr-24-06/> (consultatie 23 april 2021) en MB 30 juni 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus 'COVID-19' te beperken, *BS* 30 juni 2020, 48715.

tweede lockdown te vermijden, federaal en lokaal terug strengere maatregelen doorgevoerd.³⁶ Onder meer werd de sociale bubbel beperkt tot 5 personen.³⁷

14. Naar aanleiding van de zorgwekkende epidemiologische toestand en de verhoogde druk op de ziekenhuizen werd op 19 oktober 2020 opnieuw alarmniveau 4 afgekondigd en werd de vijfde fase van deze pandemie ingegaan. De horecasector werd opnieuw gesloten, telewerk werd opnieuw aangeraden als de norm, sociale contacten werden wederom beperkt tot 1 knuffelcontact en 4 personen buiten en de capaciteit van sportwedstrijden werd gehalveerd. Deze maatregelen golden voor één maand, onder voorbehoud van een evaluatie.³⁸ Op 27 oktober 2020 werden deze maatregelen aangescherpt. De grootste veranderingen hielden in dat zwembaden en fitnesscentra dicht moesten; jeugdactiviteiten voor jongeren ouder dan 12 jaar konden niet meer plaatsvinden; ook cultuurhuizen moesten weer de deuren sluiten en evenementen mochten niet meer doorgaan. Het hoger onderwijs schakelde terug over naar code rood. Dit betekende dat er wederom maximaal online les gegeven werd. Er werd ook besloten tot een verlenging van de herfstvakantie.³⁹ Vanaf 2 november 2020 bevonden we ons in de fase van de verstrengde lockdown. Het sociaal leven werd wederom zwaar beperkt. Elk gezinslid had recht op 1 knuffelcontact en er mocht maar 1 persoon per keer thuis ontvangen worden. Het economisch leven kon ook niet ontkomen aan zware beperkingen. De vakantieparken, campings en dierenparken mochten vanaf 3 november 2020 niet meer openen. Alle niet-essentiële winkels moesten sluiten. Supermarkten en markten moesten hun aanbod wel beperken tot wat in essentiële winkels aangeboden wordt en niet-medische contactberoepen moesten sluiten. De regels voor het onderwijs werden ook aangescherpt.⁴⁰ Gelijkaardig als de situatie in maart en april hadden deze maatregelen opnieuw een zeer grote impact op contracten en op de contractuele verplichtingen van partijen.

15. Vanaf begin december 2020 werden in een zesde fase van de pandemie, zeer sporadisch lichte versoepelingen doorgevoerd. Daartegenover stond wel een verscherping van het reisbeleid. Onder zeer strikte voorwaarden mochten de niet-essentiële winkels weer heropenen vanaf 1 december 2020.⁴¹ De kappers werden heropend op zaterdag 13 februari 2021, eveneens onder zeer

³⁶ X, *Van de uitbreiding van de mondkemperplicht tot opgevoerde controles en plaatselijke lockdowns: een tweeledige lokale en nationale aanpak om de heropflakking van het coronavirus af te remmen*, <https://www.info-coronavirus.be/nl/news/nvr-23-07/> (consultatie 23 april 2021) en S. VERBIST, *Strengere coronaregels in Antwerpen: extra controles op horeca, mondkemper op meer plaatsen verplicht*, <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2020/07/22/stad-antwerpen-neemt-drastische-maatregelen-om-lokale-coronahaar/> (consultatie 23 april 2021).

³⁷ X, *Beheersen van de gezondheidssituatie, iedereen terug naar school en perspectieven*, <https://www.info-coronavirus.be/nl/news/nvr-20-08/> (consultatie 23 april 2021) en MB 28 juli 2020 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 30 juni 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus 'COVID-19' te beperken, *BS* 28 juli 2020, 56016.

³⁸ X, *COVID-9 alarmniveau 4 gaat in: strengere regels vanaf maandag 19 oktober*, <https://www.info-coronavirus.be/nl/news/occ1610/> (consultatie 23 april 2021) en MB 18 oktober 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken, *BS* 18 oktober 2020, 75339.

³⁹ X, *Vlaanderen: Nieuwe maatregelen om verdere verspreiding van COVID-19 tegen te gaan*, <https://www.info-coronavirus.be/nl/news/vlaanderen-nieuwe-maatregelen/> (consultatie 23 april 2021) en MB 28 oktober 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus 'COVID-19' te beperken, *BS* 28 oktober 2020, 78132.

⁴⁰ X, *COVID-19: Overlegcomité gaat over tot verstrengde lockdown*, <https://www.info-coronavirus.be/nl/news/occ3010/> (consultatie 23 april 2021) en MB 1 november 2020 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 28 oktober 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus 'COVID-19' te beperken, *BS* 1 november 2020, 78132.

⁴¹ X, *COVID-19: Overlegcomité geeft groen licht voor opening niet-essentiële winkels en verduidelijkt coronaregels kerstperiode*, <https://www.info-coronavirus.be/nl/news/occ-27-11/> (consultatie 23 april 2021) en MB 18 november 2020 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 28 oktober 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus 'COVID-19' te beperken, *BS* 29 november 2020, 83924.

strikte voorwaarden. De andere niet-medische contactberoepen, zoals schoonheidssalons, massage- en nagelsalons konden openen vanaf 1 maart 2021. Ook dierenparken, vakantiehuisen en campings mochten openen.⁴² Vanaf 8 maart 2021 kan men elkaar met 10 personen buiten ontmoeten, met inachtneming van de afstandsregels en werd er ingezet op een buitenplan om meer activiteiten te organiseren. Bepaalde regels voor het onderwijs werden in deze periode versoepeld.⁴³

16. Tussen de maanden december 2020 en maart 2021 bleef het cijfer van het zevendaags gemiddelde aantal bevestigde besmettingen en het aantal ziekenhuisopnames per dag op een relatief constant niveau. Sinds begin maart 2021 waren de cijfers evenwel terug aan het stijgen en zijn we de zevende fase van deze COVID-19-pandemie ingegaan. Door de aanhoudende stijgingen en de verhoogde druk op de ziekenhuizen besloot de overheid op 24 maart 2021 om de versoepelingen terug te draaien en verstrengingen door te voeren onder de noemer van een breed 'afkoelingspakket'. Vanaf zaterdag 27 maart 2021 werden buiten samenkomsten wederom beperkt tot maximaal 4 personen. Alle niet-essentiële winkels dienden over te schakelen op winkelen op afspraak. Afhankelijk van de grootte van de winkel werd ook het maximaal aantal klanten beperkt, met als absoluut maximum 50 personen. De essentiële winkels mochten wel klanten blijven ontvangen zonder afspraak. Alle niet-medische contactberoepen werden weer gesloten. Dit betrof onder meer: de kapperszaken en barbiers; de schoonheidssalons; de niet-medische pedicurezaken en nagelsalons; de massagesalons en de tatoeage- en piercingsalons. Gezien het hoge aantal besmettingen bij tieners en kinderen werd besloten om alle lessen op te schorten van 29 maart 2021 tot en met 2 april 2021. De lessen mochten terug hervatten na de paasvakantie op 19 april 2021. De jeugdkampen en andere extra-curriculaire activiteiten voor scholieren bleven wel mogelijk, onder de beperking van maximaal 10 jongeren en zonder overnachting. Er werden striktere controles op telewerk ingevoerd en het verbod op niet-essentiële reizen bleef eveneens behouden. De maatregelen voorzien in dit Ministerieel Besluit golden tot en met 25 april 2021.⁴⁴ Deze maatregelen hadden in het bijzonder een impact op de scholen, die wederom dienden te sluiten, ditmaal voor een week toegevoegd aan de twee weken durende paasvakantie. Ook de niet-essentiële contactberoepen werden nogmaals zwaar getroffen en bovendien rezen er vragen omtrent de organisatie van jeugdkampen en andere activiteiten betreffende de contractuele gevolgen.⁴⁵

17. Na de zogenaamde paaspauze die drie weken duurde (tot 26 april 2021) werden op 14 april 2021 (fase acht) nieuwe versoepelingen aangekondigd in de vorm van een stappenplan afhankelijk van de situatie in de ziekenhuizen en de vaccinatie van de 65-plussers.⁴⁶ De scholen heropende al,

⁴² X, *Overlegcomité: heropening kappers vanaf zaterdag 13 februari*, <https://www.info-coronavirus.be/nl/news/occ-0502/> (consultatie 23 april 2021) en MB 6 februari 2021 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 28 oktober 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus 'COVID-19' te beperken, *BS 7 februari 2020*, 10316.

⁴³ X, *Overlegcomité beslist buitenplan – vanaf 8 maart met meer mensen buiten*, <https://www.info-coronavirus.be/nl/news/occ-0503/> (consultatie 23 april 2021) en MB 6 maart 2021 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 28 oktober 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus 'COVID-19' te beperken, *BS 7 maart 2020*, 19638.

⁴⁴ MB 26 maart 2021 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 28 oktober 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken, *BS 26 maart 2021*, 29296 en <https://www.info-coronavirus.be/nl/news/occ2403/>.

⁴⁵ K. HEYLEN, S. GROMMEN, D. BAERT en BELGA, *Liveblog – onderwijsoverleg: "stuur kleuters volgende week niet naar school (woensdag 24 maart 2021)"*, <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2021/03/24/liveblog-corona-24-maart-2021/> (consultatie 23 april 2021).

⁴⁶ D. BAERT, *Terrassen open op 8 mei en avondklok wordt afgeschaft: dit heeft het Overlegcomité beslist*, <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2021/04/14/kalender-overlegcomite/> (consultatie 23 april 2021).

zoals hierboven vermeld, op 19 april 2021 en sinds 10 mei 2021 kunnen alle leerlingen van het lager en secundair onderwijs weer voltijds naar het school.⁴⁷ Ook het verbod op niet-essentiële reizen verviel op 19 april 2021, wel blijft er een negatief reisadvies gelden en is er een strikt regime van testafname en quarantaine.⁴⁸ Op 26 april 2021 konden de winkels weer opnieuw klanten ontvangen zonder afspraak en mochten de niet-medische contactberoepen wederom heropenen, onder voorbehoud van de afstands- en hygiëneregels.⁴⁹ Eveneens werd het weer mogelijk om met tien personen buiten af te spreken.⁵⁰ Vanaf 8 mei 2021 werd het mogelijk voor cafés en restaurants, onder zeer strikte voorwaarden, om open terrassen te organiseren. Zo dienen onder andere de tafels steeds op minstens een afstand van 1,5 meter staan, dienen alle personen aan hun eigen tafel te blijven en een mondkapje te dragen indien men zich weg van de tafel begeeft, is er een maximum van vier personen per tafel toegestaan en mogen de terrassen maar beperkt open blijven van 08.00 uur tot 22.00 uur.⁵¹ Vervolgens werd het onder beperkte voorwaarden toegestaan om evenementen, culturele voorstellingen en erediensten te organiseren tot maximaal 50 personen. De pretparken mochten weer openen en professionele rommel- en brocantemarkten konden weer georganiseerd worden.⁵² De avondklok werd afgeschaft en vervangen door een samscholingsverbod, waardoor het verboden is om tussen middernacht en 5.00 uur zich in de openbare ruimte te bevinden met meer dan drie personen.⁵³ Eveneens werd het sinds 8 mei 2021 weer mogelijk om thuis twee personen tegelijk te ontvangen op voorwaarde dat deze personen tot hetzelfde huishouden behoren.⁵⁴

18. Voornamelijk de periodes van midden maart tot begin mei 2020 en van midden oktober tot mei 2021 hadden een zeer grote negatieve impact op de naleving van contracten, maar ook de langdurig aanhoudende situatie zorgde er voor dat de nakoming van contractuele verplichtingen niet altijd mogelijk was.

De chronologie van de getroffen overheidsmaatregelen is gezien het tijdsbestek waarbinnen deze masterscriptie geschreven is eveneens beperkt tot de maatregelen die genomen zijn door de overheid tot en met 12 mei 2021.

⁴⁷ X, *Update corona: 2^{de} en 3^{de} graad SO mag voltijds naar school – binnenlandse meerdaagse uitstappen in juni*, <https://onderwijs.vlaanderen.be/nl/update-corona-2de-en-3de-graad-so-mag-voltijds-naar-school-binnenlandse-meerdaagse-uitstappen-in>, (consultatie 4 mei 2021).

⁴⁸ MB 20 maart 2021 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 28 oktober 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken, BS 21 maart 2021, 23014.

⁴⁹ MB 24 april 2021 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 28 oktober 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken, BS 25 april 2021, 37770.

⁵⁰ Artikel 6 MB 24 april 2021 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 28 oktober 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken, BS 25 april 2021, 37770.

⁵¹ Artikel 1 en 4 MB 7 mei 2021 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 28 oktober 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken, BS 7 mei 2021, 47138.

⁵² Artikel 5 en 10 MB 7 mei 2021 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 28 oktober 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken, BS 7 mei 2021, 47138.

⁵³ Artikel 9 MB 7 mei 2021 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 28 oktober 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken, BS 7 mei 2021, 47138.

⁵⁴ Artikel 11 MB 7 mei 2021 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 28 oktober 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken, BS 7 mei 2021, 47138.

Hoofdstuk 2. Impact van de COVID-19-pandemie en overheidsmaatregelen op huurcontracten van studentenwoningen

19. De impact van de COVID-19-pandemie en de overheidsmaatregelen op contracten zal binnen dit hoofdstuk verder geconcretiseerd en geïllustreerd worden aan de hand van de problematiek bij de verhuring van studentenwoningen binnen het Vlaams Gewest. COVID-19 zorgde voor vele privaatrechtelijk conflicten tussen verhuurders en huurders, maar ook binnen de verhuring van studentenwoningen ontstond er een resem aan vragen waarop het contractenrecht niet meteen een antwoord had. Vooreerst zal ingegaan worden op de impact van de COVID-19-pandemie op huurovereenkomsten van studentenwoningen in het algemeen. Nadien zal het huidige wettelijk kader omtrent de verhuring van studentenwoningen, dat sinds 2019 voor het Vlaams Gewest terug te vinden is in het Vlaams Woninghuurdecreet, bekeken worden. Als laatste werd er een beperkt empirisch onderzoek uitgevoerd waarbij getracht werd om een beter inzicht te krijgen in de hierboven vermelde problematiek.

De keuze om specifiek in te gaan op de problematiek omtrent de verhuring van studentenwoningen, die ontstaan is naar aanleiding van de COVID-19-pandemie en de getroffen overheidsmaatregelen, meer bepaald door de overschakeling op afstandsonderwijs voor de hogescholen en universiteiten, is in eerste instantie gelegen in het feit dat er onzekerheid heerste bij de verhuurders en huurders van studentenwoningen naar hun rechten en verplichtingen. Vele studenten wensten de rest van het academiejaar thuis verder te sturen, waardoor een groot aantal van studentenwoningen niet meer gebruikt werd, hoewel overeenkomstig het huurcontract, de huurprijs verder betaald diende te worden. Vervolgens werd er gekozen voor de huurcontracten van studentenwoningen omdat op deze contracten een zeer beperkt wettelijk kader van toepassing is, namelijk het Vlaams Woninghuurdecreet. Dit opende de deur om verder onderzoek te doen naar de toepassing van de gemene verbintenisrechtelijke figuren op deze huurcontracten. Verder maakte deze afbakening het mogelijk om een beperkt empirisch onderzoek uit te voeren naar de situatie in de praktijk, gezien het merendeel van de studentenwoningen zich geconcentreerd bevindt in vier steden in Vlaanderen. Om deze redenen diende er weinig rekening gehouden te worden met eventuele lokale regelgeving en maatregelen naar aanleiding van de COVID-19-pandemie.

Afdeling 1. De impact op huurovereenkomsten van studentenwoningen

20. Naar aanleiding van de verspreiding van het COVID-19 virus was de overheid genoodzaakt om verschillende doortastende maatregelen te nemen om de gezondheid van de burgers te vrijwaren. Deze maatregelen hadden een beduidende impact op de huurovereenkomsten voor studentenwoningen. Voornamelijk de overschakeling, vanaf 16 maart 2020, naar het afstandsonderwijs en het verbod, behoudens enkele noodzakelijke uitzonderingen, om zich op de openbare weg te begeven vanaf 18 maart 2020 deed vragen rijzen naar de rechten en plichten van de verhuurders en huurders van studentenwoningen.⁵⁵ Het was voor kotstudenten eveneens

⁵⁵ X, *Alleen nog lessen op afstand voor studenten U Hasselt vanaf 16 maart*, https://www.standaard.be/cnt/dmf20200313_04889151 (consultatie 22 april 2021); X, *De aula's zijn gesloten, maar wat met de koten?*, https://www.standaard.be/cnt/dmf20200323_04899852 (consultatie 22 april 2021) en

verplicht om gedurende een bepaalde periode één verblijfplaats te kiezen.⁵⁶ Vele studenten besloten hierdoor om het resterende deel van het academiejaar thuis door te brengen, waardoor heel wat koten tijdens de maanden april, mei en in beperktere mate tijdens de maand juni, leeg stonden.⁵⁷ De overheid was eveneens genoodzaakt om verregaande economische maatregelen te nemen, zoals bijvoorbeeld het sluiten van handelszaken en fysieke winkels en andere noodmaatregelen, die uitgebreider beschreven werden onder deel I, hoofdstuk 1 van deze bijdrage (*supra*). Deze maatregelen hadden als gevolg dat gezinnen hun inkomsten aanzienlijk zagen dalen en vele personen tijdelijk werkloos werden.⁵⁸ Hierdoor werden studenten die zelf hun werk verloren en studenten waarvan de ouders of opvoedverantwoordelijken inkomstenverlies leden, geconfronteerd met betalingsmoeilijkheden. Om deze redenen rezen er vragen naar de mogelijkheden tot beëindiging van de studentenhuurovereenkomst. Menig student-huurders vroegen zich af of men zich omwille van de COVID-19-pandemie kon beroepen op overmacht, het verval van de oorzaak van de overeenkomst en of dat er andere verbintenisrechtelijke mogelijkheden zijn om een tegemoetkoming te verkrijgen. Ook bij verhuurders van studentenwoningen rezen er vragen naar hun verplichtingen en de verbintenisrechtelijke gevolgen van de COVID-19-pandemie.

21. De Vlaamse regering erkende eveneens de nadelige impact op de situatie van de student-huurder, die omwille van de COVID-19-pandemie geen gebruik meer maakte van de studentenwoning, maar verplicht was overeenkomstig het huurcontract en het Vlaams woninghuurdecreet om een maandelijks voorschot of forfait te betalen voor het verbruik van onder andere energie en water. Om deze reden besloot de Vlaamse regering op 19 juni 2020 dat de studenten die hun studentenwoning verlaten hadden voor 1 april 2020 en niet terug keerden voor 1 juni 2020, deze kosten voor het verbruik van energie en water voor de maanden april en mei 2020 niet verschuldigd waren. Deze kosten konden naar aanleiding van dit besluit teruggevraagd worden aan de verhuurder.⁵⁹ In oktober 2020 stelde de Vlaamse regering eveneens een basiskader op voor de werking van de woningmarkt tijdens de COVID-19-pandemie waarin richtlijnen vastgesteld werden ter bestrijding van het COVID-19 virus op basis van een kleurcode. Dit protocol is ook van toepassing op de studentenhuur.⁶⁰

Artikel 8 MB 18 maart 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken, *BS* 18 maart 2020, 16037.

⁵⁶ B.VI.Reg. 19 juni 2020 houdende maatregelen voor de bijzondere sociale leningen, de huurwaarborgleningen, de studentenhuurcontracten en de sociale verhuurkantoren ten gevolge van de beperkende coronavirusmaatregelen, *BS* 29 juni 2020, 48492.

⁵⁷ R. TIMMERMANS, "De impact van de uitbraak van COVID-19 op private huurrelaties en mogelijk passende remedies", *Huur* 2020, 75-87.

⁵⁸ X, *Economische impact van het coronavirus*, FOD economie, 29 april 2021, <https://economie.fgov.be/nl/themas/ondernemingen/coronavirus/economische-impact-van-het#:~:text=Wat%20de%20arbeidsmarkt%20betreft%20tonen,in%202020%2C%20terwijl%20de%20werkloosheidsgraad> (consultatie 1 mei 2021).

⁵⁹ B.VI.Reg. 19 juni 2020 houdende maatregelen voor de bijzondere sociale leningen, de huurwaarborgleningen, de studentenhuurcontracten en de sociale verhuurkantoren ten gevolge van de beperkende coronavirusmaatregelen, *BS* 29 juni 2020, 48492.

⁶⁰ AGENTSCHAP WONEN-VLAANDEREN, *Protocol woningmarkt*, 7 oktober 2020, https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wysiwyg/protocol_woningmarkt_19-02-2021.pdf, 36 p.

Afdeling 2. Huidig wettelijk kader omtrent verhuring studentenwoningen

22. Met het Vlaamse Woninghuurdecreet van 9 november 2018, dat in werking trad op 1 januari 2019, werkte de Vlaamse decreetgever voor het eerst een dwingende regelgeving uit voor de verhuring van studentenwoningen.⁶¹ Het huidige wettelijk kader voor de huisvesting van studenten is terug te vinden in de artikelen 53 tot en met 65 van dit decreet. Indien bepaalde aspecten niet geregeld zijn door het Vlaams Woninghuurdecreet gelden de bepalingen van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling I van het oude Burgerlijk Wetboek of nader geformuleerd de aanvullende bepalingen van het gemeen huurrecht.⁶² Binnen deze afdeling zal vooreerst ingegaan worden op het toepassingsgebied van het Vlaams Woninghuurdecreet. Daarna worden kort de verplichtingen van de partijen opgesomd, waarna ingegaan wordt op de opzeggingsmogelijkheden en het einde van de studentenhuurovereenkomst. Verder worden beknopt de mogelijkheden van onderhuur en overdracht van de huurovereenkomst besproken. Als laatste zal er ingegaan worden op de remedies wegens wanprestatie en de rechtspleging bij betwistingen.

§1. Toepassingsgebied

23. De bepalingen, van titel III. Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten, van het Vlaamse Woninghuurdecreet zijn van toepassing op de verhuur van een goed dat tot huisvesting van een student strekt in het Vlaams Gewest, maar niet tot de hoofdverblijfplaats van deze student.⁶³ Vooreerst is er een huurovereenkomst vereist. De huurovereenkomst is een contract waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt om de andere partij, de huurder, het persoonlijk genotsrecht van een zaak te doen hebben gedurende een zekere tijd en tegen een bepaalde prijs, waartoe de huurder zich verbindt deze te betalen.⁶⁴ Een verplichte duurtijd voor de studentenhuurovereenkomsten wordt niet in het Vlaams Woninghuurdecreet bepaald. De gemeenrechtelijke bepalingen uit het oude Burgerlijk Wetboek zijn dan, zoals hierboven vermeld, in principe van toepassing. De meerderheid van de huurovereenkomsten worden aangegaan voor een bepaalde duur (gewoonlijk een duurtijd van 10 of 12 maanden), al kan de huurovereenkomst eventueel wel, bij gebrek aan een uitdrukkelijke bepaling in het Vlaams Woninghuurdecreet, voor onbepaalde duur aangegaan worden. In beginsel wordt deze huurovereenkomst dan geacht aangegaan te zijn per maand en kan de huurovereenkomst enkel maar opgezegd worden mits een opzeggingstermijn van één maand, maar dit lijkt eigenlijk in strijd te zijn met de ratio legis van het decreet.⁶⁵ Artikel 55 lid 1 *juncto* artikel 8, 3^o Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt wel uitdrukkelijk dat er een geschrift vereist is van de huurovereenkomst. Hierin dient onder andere de begindatum

⁶¹ Artikel 53-65 Decr.VI. 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *BS* 7 december 2018, 96253 en B. Tilleman, T. Gladinze, K. Devillé en R. Stokx, (eds.) (*Ver*)huur van studentenhuusvesting, Antwerpen, Intersentia, 2019, 1.

⁶² Artikel 3 Decr.VI. 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *BS* 7 december 2018, 96253.

⁶³ Artikel 53 Decr.VI. 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *BS* 7 december 2018, 96253.

⁶⁴ B. Tilleman, T. Gladinze, K. Devillé en R. Stokx, (eds.) (*Ver*)huur van studentenhuusvesting, Antwerpen, Intersentia, 2019, 2-8 en V. Sagaert, B. Tilleman en A.L. Verbeke, *Vermogensrecht in kort bestek (zesde editie)*, Antwerpen, Intersentia, 2020, 243, nr. 641.

⁶⁵ Artikel 1736 oud BW en B. Tilleman, T. Gladinze, K. Devillé en R. Stokx, (eds.) (*Ver*)huur van studentenhuusvesting, Antwerpen, Intersentia, 2019, 2-8.

en de exacte duur van de overeenkomst opgenomen te worden, waardoor eerder de bedoeling voor een duurtijd van bepaalde duur toch lijkt te primeren.⁶⁶ Artikel 63 Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt verder nog dat de huurovereenkomst voor vestiging van een student eindigt na verloop van de duur die in de overeenkomst vermeld is.⁶⁷ Een opzegging van de huurovereenkomst is niet vereist. Als partijen toch de huurrelatie willen voortzetten, moeten zij een nieuwe overeenkomst sluiten. Om te vermijden dat studenten hun huurovereenkomst moeten opzeggen en als zij dat niet doen, zij door een nieuwe huurovereenkomst gebonden zijn, bepaalt het Vlaams Woninghuurdecreet in artikel 63 lid 2 dat een bepaling op basis waarvan de huurovereenkomst stilzwijgend wordt verlengd als de huurovereenkomst niet uitdrukkelijk wordt opgezegd, voor niet geschreven gehouden wordt.⁶⁸

24. Vervolgens dient het gehuurde goed bestemd te zijn tot de huisvesting van een student en niet tot diens hoofdverblijfplaats. Het criterium "hoofdverblijfplaats" is binnen het Vlaams Woninghuurdecreet een feitelijk en onafhankelijk criterium. Feitelijk, gezien het criterium enkel afhankelijk is van een feitelijke beoordeling en onafhankelijk, omdat het niet afhankelijk is van de officiële domiciliëring of de hoedanigheid van de student. Indien de student (I) wel zijn hoofdverblijfplaats heeft in het gehuurde goed en (II) de verhuurder hiermee uitdrukkelijk of stilzwijgend ingestemd heeft, is het dwingende regime voor huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen van toepassing. Het regime voor studentenhuur en het regime voor huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen zijn bijgevolg twee dwingende en parallelle huurregimes. Het ene regime sluit het andere regime steeds uit.

25. Als laatste bepaalt artikel 53 Vlaams Woninghuurdecreet tevens uitdrukkelijk dat de bewoner van het gehuurde goed een student dient te zijn.⁶⁹ Het tweede lid van datzelfde artikel bepaalt dat iedere persoon die ingeschreven is bij een instelling die voltijds onderwijs aanbiedt een student is. De Vlaamse wetgever koos er doelbewust voor om het begrip student ruim en flexibel in te vullen, zodat rekening gehouden kan worden met de verschillende vormen waarin studenten studeren.⁷⁰ Onder instellingen die voltijds onderwijs aanbieden, vallen niet alleen de universiteiten en hogescholen, maar ook scholen die secundair onderwijs aanbieden. Het volstaat dus dat een persoon ingeschreven is aan een instelling die voltijds onderwijs aanbiedt om gekwalificeerd te worden als student. Het is evenwel niet vereist dat de student de lessen effectief volgt of dat studeren zijn hoofdactiviteit is. Het kan ook al volstaan om je in te schrijven voor één vak. De student dient ook enkel de bewoner te zijn, ongeacht of de student zelf de huurder van het goed is. Het is echter ook toegestaan dat bijvoorbeeld de ouders de huurovereenkomst tekenen. Het criterium "student" is een

⁶⁶ Artikel 55 lid 1 en 8, 3^o Decr.VI. 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *BS* 7 december 2018, 96253 en B. Tilleman, T. Gladinze, K. Devillé en R. Stokx, (eds.) (*Ver*)huur van studentenhuusvesting, Antwerpen, Intersentia, 2019, 2-8.

⁶⁷ Artikel 63 Decr.VI. 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *BS* 7 december 2018, 96253.

⁶⁸ Artikel 63 Decr.VI. 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *BS* 7 december 2018, 96253 en A. VAN OEVELEN, *Actualia huurrecht en het Vlaamse Woninghuurdecreet*, Antwerpen, Intersentia, 2018, 52-58.

⁶⁹ Artikel 53 Decr.VI. 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *BS* 7 december 2018, 96253.

⁷⁰ Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-18, nr. 1612-1, 64.

autonom criterium dat enkel geldt voor de toepassing van het Vlaams Woninghuurdecreet en heeft geen verdere invloed op andere fiscale of sociale wetgeving.⁷¹

26. Deze regeling werd onmiddellijk vanaf 1 januari 2019 toepasselijk op alle lopende mondelinge huurovereenkomsten, om enige discussie omtrent de startdatum of duurtijd te vermijden, en op nieuwe of hernieuwde schriftelijke huurovereenkomsten. Voor de lopende schriftelijke huurovereenkomsten en op de verlenging van lopende huurovereenkomsten is het decreet niet van toepassing.⁷² Gezien de korte duurtijd van de meeste huurovereenkomsten voor studentenwoningen is het Vlaams Woninghuurdecreet in de meeste gevallen vandaag de dag wel van toepassing.⁷³

§2. Verplichtingen van de partijen

27. Het Vlaams Woninghuurdecreet legt enkele specifieke verplichtingen op aan de verhuurder en de huurder. In eerste instantie zijn de partijen, overeenkomstig artikel 56 *juncto* artikel 9 en 39 Vlaams Woninghuurdecreet, verplicht om een schriftelijke en omstandige plaatsbeschrijving van het gehuurde goed op te maken.⁷⁴ Deze plaatsbeschrijving dient samen met de huurovereenkomst geregistreerd te worden.⁷⁵ De leveringsplicht van de verhuurder en de staat van het goed zijn terug te vinden in artikel 57 *juncto* artikel 12 Vlaams Woninghuurdecreet. De verhuurder is verplicht om het verhuurde goed, in alle opzichten, in goede staat van onderhoud te leveren bij de aanvang van de huurovereenkomst. Het Vlaams Woninghuurdecreet verwijst hiervoor naar de Vlaamse Codex Wonen waarin enkele minimale kwaliteitsnormen opgesomd staan.⁷⁶ Vervolgens moeten de verhuurder en de huurder voldoen aan enkele onderhouds- en herstellingsplichten. Deze vloeien voort uit de artikelen 58 *juncto* 25 t.e.m. 28 Vlaams Woninghuurdecreet.⁷⁷ Het uitgangspunt bij studentenhuur is dat de verhuurder het merendeel van de herstellingen zal moeten uitvoeren. De huurder is in principe enkel verantwoordelijk voor de geringe en dagdagelijkse herstellingen. De Vlaamse regering heeft hiervoor een richtinggevende en niet-exhaustieve lijst van kleine herstellingen opgesteld, die voor studentenhuur beperkter is dan bij woninghuur. Verder is de huurder nog verplicht om het gehuurde goed te gebruiken als een goede huisvader en de verhuurder op de hoogte te brengen van de nodige herstellingen. Op de verhuurder rust eveneens de verplichting om aan de huurder het rustig genot van het gehuurde goed te verschaffen. Dit wordt niet uitdrukkelijk vastgelegd in de bepalingen over studentenhuur, met als gevolg dat de gemeenschappelijke regeling van artikel 1719, 3^o oud Burgerlijk Wetboek van toepassing is.⁷⁸ Wel

⁷¹ B. Tilleman, T. Gladinze, K. Devillé en R. Stokx, (eds.) (*Ver*)huur van studentenhuisvesting, Antwerpen, Intersentia, 2019, 11-16.

⁷² Artikel 83-84 Decr.VI. 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *BS* 7 december 2018, 96253.

⁷³ B. Tilleman, T. Gladinze, K. Devillé en R. Stokx, (eds.) (*Ver*)huur van studentenhuisvesting, Antwerpen, Intersentia, 2019, 17-18 en 29.

⁷⁴ Artikel 9, 39 en 56 Decr.VI. 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *BS* 7 december 2018, 96253.

⁷⁵ B. Tilleman, T. Gladinze, K. Devillé en R. Stokx, (eds.) (*Ver*)huur van studentenhuisvesting, Antwerpen, Intersentia, 2019, 52-64 en A. VAN OEVELEN, *Actualia huurrecht en het Vlaamse Woninghuurdecreet*, Antwerpen, Intersentia, 2018, 52-58.

⁷⁶ Artikel 1.3 Vlaamse Codex Wonen van 2021 en B. Tilleman, T. Gladinze, K. Devillé en R. Stokx, (eds.) (*Ver*)huur van studentenhuisvesting, Antwerpen, Intersentia, 2019, 64-79.

⁷⁷ Artikel 58 en 25 Decr.VI. 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *BS* 7 december 2018, 96253.

⁷⁸ Artikel 1719, 3^o oud BW.

wordt aanvaard dat de verhuurder zich toegang kan verschaffen tot de kamer om bijvoorbeeld te voldoen aan zijn onderhouds- en herstellingsplicht. De verhuurder en de huurder dienen zich hiervoor te goeder trouw tegenover elkaar op te stellen. Vaak worden hierover contractuele bepalingen opgenomen in de huurovereenkomst.⁷⁹ Als laatste rust er op de huurder uiteraard de plicht om een huurprijs te bepalen. Artikel 60 Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt dat de verhuurder en de huurder in de huurovereenkomst een huurprijs overeenkomen. Deze huurprijs omvat steeds een vergoeding voor zowel het gebruik van het gehuurde goed door de huurder als alle kosten en lasten. Uitgezonderd is het verbruik van energie, water en telecommunicatie en de belasting op tweede verblijven.⁸⁰ Het is de partijen geheel vrij om te regelen hoe de kosten voor verbruik van energie, water en telecommunicatie en de belasting op tweede verblijven worden aangerekend. De verhuurder en de huurder kunnen er bijvoorbeeld voor kiezen om deze kosten op te nemen in de basishuurprijs of om de kosten afzonderlijk door te rekenen aan de huurder op forfaitaire basis met eventueel een verrekening van de werkelijke kosten.⁸¹ De huurprijs kan overeenkomstig artikel 61 Vlaams Woninghuurdecreet geïndexeerd (§1 en §2) of herzien (§3) worden.⁸² Om de nakoming van de contractuele plichten van de huurder te waarborgen, kunnen de verhuurder en de huurder een huurwaarborg overeenkomen conform artikel 62 Vlaams Woninghuurdecreet.⁸³ Deze huurwaarborg kan de vorm aannemen van een geldsom of van een zakelijke zekerheidsstelling bij een financiële instelling op naam van de huurder. De waarde van deze waarborg mag maximaal twee maanden huur bedragen.⁸⁴

§3. Opzegging en einde van de huurovereenkomst

28. Zoals hierboven reeds vermeld, eindigt de huurovereenkomst voor de huisvesting van studenten van rechtswege na verloop van de duurtijd die in de huurovereenkomst opgenomen is.⁸⁵ Er is bijgevolg ook geen opzegging van de huurovereenkomst vereist. Gewoonlijk bedraagt deze duurtijd voor studentenhuur 10 of 12 maanden.⁸⁶ Vervolgens eindigt de studentenhuurovereenkomst ook van rechtswege wanneer het verhuurde goed geheel tenietgaat/verdwijnt door overmacht of vreemde oorzaak. De huurovereenkomst wordt dan van rechtswege ontbonden, overeenkomstig het

⁷⁹ B. Tilleman, T. Gladinze, K. Devillé en R. Stokx, (eds.) *(Ver)huur van studentenhuisvesting*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 79-91 en A. VAN OEVELEN, *Actualia huurrecht en het Vlaamse Woninghuurdecreet*, Antwerpen, Intersentia, 2018, 52-58.

⁸⁰ Artikel 60 Decr.VI. 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *BS* 7 december 2018, 96253.

⁸¹ Artikel 1728ter oud BW.

⁸² Artikel 61 Decr.VI. 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *BS* 7 december 2018, 96253 en B. Tilleman, T. Gladinze, K. Devillé en R. Stokx, (eds.) *(Ver)huur van studentenhuisvesting*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 128-133.

⁸³ Artikel 62 Decr.VI. 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *BS* 7 december 2018, 96253.

⁸⁴ B. Tilleman, T. Gladinze, K. Devillé en R. Stokx, (eds.) *(Ver)huur van studentenhuisvesting*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 143-145 en A. VAN OEVELEN, *Actualia huurrecht en het Vlaamse Woninghuurdecreet*, Antwerpen, Intersentia, 2018, 52-58.

⁸⁵ Artikel 63 Decr.VI. 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *BS* 7 december 2018, 96253.

⁸⁶ B. Tilleman, T. Gladinze, K. Devillé en R. Stokx, (eds.) *(Ver)huur van studentenhuisvesting*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 143-145 en A. VAN OEVELEN, *Actualia huurrecht en het Vlaamse Woninghuurdecreet*, Antwerpen, Intersentia, 2018, 52-58.

gemeen huurrecht wegens verval van het voorwerp (artikel 1722 oud BW).⁸⁷ Als laatste neemt de huurovereenkomst ook van rechtswege een einde wanneer de huurder overlijdt. Dit wordt expliciet bepaald in artikel 64 §2 Vlaams Woninghuurdecreet.⁸⁸ De huurder is hier dus de student die gebruik maakt van het gehuurde goed. De Vlaamse decreetgever wilde hiermee vermijden dat de erfgenamen van de student, na het overlijden nog huurgelden moeten blijven betalen.⁸⁹

29. De huurovereenkomst kan ook beëindigd worden door huurder. Dit wordt geregeld door artikel 64, §1 Vlaams Woninghuurdecreet, dat drie gronden voor beëindiging opsomt.⁹⁰ In de eerste plaats kan de huurder (student) de huurovereenkomst beëindigen vóór de inwerkingtreding van de overeenkomst.⁹¹ Indien de overeenkomst minder dan drie maanden voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst beëindigd wordt, is de huurder een opzeggingsvergoeding verschuldigd van twee maanden huur.⁹² In de tweede plaats kan de huurder de huurovereenkomst beëindigen indien de student de studie beëindigt.⁹³ De huurder dient de beëindiging van de studie dan te staven aan de hand van een bewijsstuk van zijn onderwijsinstelling en dient een opzeggingstermijn van twee maanden huur in acht te nemen.⁹⁴ Als laatste bepaalt artikel 64, §1 Vlaams Woninghuurdecreet dat de student-huurder de overeenkomst kan beëindigen bij het overlijden van een van de ouders of van een andere persoon die instaat voor het onderhoud van de huurder, mits voorlegging van een bewijsstuk. Wederom dient men rekening te houden met een opzeggingstermijn van twee maanden.⁹⁵

30. Het is de partijen uiteraard ook toegestaan om de studentenhuurovereenkomst, conform het gemeen verbintenissenrecht, met wederzijds akkoord te beëindigen. Dit kan op grond van artikel 1134 oud Burgerlijk Wetboek.⁹⁶

⁸⁷ Artikel 1722 oud BW en B. Tilleman, T. Gladinze, K. Devillé en R. Stokx, (eds.) *(Ver)huur van studentenhuisvesting*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 145-146.

⁸⁸ Artikel 64, §2 Decr.VI. 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *BS* 7 december 2018, 96253.

⁸⁹ B. Tilleman, T. Gladinze, K. Devillé en R. Stokx, (eds.) *(Ver)huur van studentenhuisvesting*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 146-147 en A. VAN OEVELEN, *Actualia huurrecht en het Vlaamse Woninghuurdecreet*, Antwerpen, Intersentia, 2018, 52-58.

⁹⁰ Artikel 64, §1 Decr.VI. 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *BS* 7 december 2018, 96253.

⁹¹ Artikel 64, §1, 1° Decr.VI. 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *BS* 7 december 2018, 96253.

⁹² B. Tilleman, T. Gladinze, K. Devillé en R. Stokx, (eds.) *(Ver)huur van studentenhuisvesting*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 147-151 en A. VAN OEVELEN, *Actualia huurrecht en het Vlaamse Woninghuurdecreet*, Antwerpen, Intersentia, 2018, 52-58.

⁹³ Artikel 64, §1, 2° Decr.VI. 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *BS* 7 december 2018, 96253.

⁹⁴ A. VAN OEVELEN, *Actualia huurrecht en het Vlaamse Woninghuurdecreet*, Antwerpen, Intersentia, 2018, 52-58.

⁹⁵ Artikel 64, §1, 2° Decr.VI. 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *BS* 7 december 2018, 96253, B. Tilleman, T. Gladinze, K. Devillé en R. Stokx, (eds.) *(Ver)huur van studentenhuisvesting*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 151-153 en A. VAN OEVELEN, *Actualia huurrecht en het Vlaamse Woninghuurdecreet*, Antwerpen, Intersentia, 2018, 52-58.

⁹⁶ Artikel 1134 oud BW en B. Tilleman, T. Gladinze, K. Devillé en R. Stokx, (eds.) *(Ver)huur van studentenhuisvesting*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 153-154.

§4. Onderhuur en overdracht van huur

31. Als mogelijk alternatief voor de beëindiging van de huurovereenkomst voorziet de Vlaamse decreetgever ook expliciet in een bepaling die de overdracht van de huur en de onderhuur regelt in artikel 59 Vlaams Woninghuurdecreet.⁹⁷ De overdracht van de huurovereenkomst en de onderverhuur zijn overeenkomstig dit artikel verboden, tenzij met voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder. De verhuurder kan zich niet tegen de onderverhuur of overdracht verzetten indien de hoofdhuurder-student deelneemt aan een studie-uitwisselingsprogramma of een stage volbrengt, tenzij de verhuurder een gegronde reden aanvoert. De student-huurder blijft conform het derde lid van artikel 59 Vlaams Woninghuurdecreet wel aansprakelijk tegenover de verhuurder bij de onderverhuur van het goed. Bij de overdracht van huur heeft de decreetgever zich niet uitgesproken over de vraag of de oorspronkelijke huurder bevrijd wordt. Aangezien de toestemming van de verhuurder een noodzakelijke voorwaarde is om de huur over te dragen, kan men stellen dat de overdracht van huur van studentenhuisvesting toch een volkomen contractoverdracht is.⁹⁸

§5. Remedies wegens wanprestatie en rechtspleging bij betwistingen

32. Het Vlaams Woninghuurdecreet bevat geen bepaling, noch voor de woninghuurovereenkomsten noch voor de studentenhuur, die een algemene regeling voor remedies wegens wanprestaties uitwerkt. Om deze reden is de gemeenrechtelijke regeling voor wederkerige overeenkomsten van toepassing. Zo kunnen de partijen bij een wanprestatie, overeenkomstig het gemeen contractenrecht, de uitvoering van zijn eigen verbintenis opschorten, de ontbinding van de huurovereenkomst vragen en de uitvoering in natura of de uitvoering bij equivalent (schadeherstel) eisen.⁹⁹ De verschillende verbintenisrechtelijke figuren worden verder binnen deze masterscriptie in deel II besproken.

33. Voor geschillen over huurovereenkomsten tot huisvesting van studenten neemt het Vlaams Woninghuurdecreet in belangrijke mate de federale regelgeving over de rechtspleging bij huur over (zie artikel 1344bis e.v. Ger.W.).¹⁰⁰ Artikel 65 Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt uitdrukkelijk dat de bepalingen omtrent betwistingen van de woninghuur uit dit decreet (titel II, Hoofdstuk 5 Vlaams Woninghuurdecreet, met uitzondering van de artikelen 46 en 50) ook van toepassing zijn op de huisvesting van studenten.¹⁰¹ De materieel bevoegde rechter is overeenkomstig deze bepalingen

⁹⁷ Artikel 59 Decr.VI. 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *BS* 7 december 2018, 96253.

⁹⁸ B. Tilleman, T. Gladinze, K. Devillé en R. Stokx, (eds.) *(Ver)huur van studentenhuisvesting*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 95-117 en A. VAN OEVELEN, *Actualia huurrecht en het Vlaamse Woninghuurdecreet*, Antwerpen, Intersentia, 2018, 55.

⁹⁹ B. Tilleman, T. Gladinze, K. Devillé en R. Stokx, (eds.) *(Ver)huur van studentenhuisvesting*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 169-202.

¹⁰⁰ Artikel 1344bis e.v. Ger.W. en B. Tilleman, T. Gladinze, K. Devillé en R. Stokx, (eds.) *(Ver)huur van studentenhuisvesting*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 203.

¹⁰¹ Artikel 65 Decr.VI. 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *BS* 7 december 2018, 96253.

de vrederechter, ongeacht het bedrag van de vordering.¹⁰² De territoriaal bevoegde rechter is de rechter van de plaats waar het gehuurde goed gelegen is.¹⁰³ Het Vlaams Woninghuurdecreet introduceert wel de nieuwigheid dat de vrederechter uitspraak doet over de zaken in kortgeding.¹⁰⁴ Voor de geschillen inzake de huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten zijn nog van overeenkomstige toepassing: de uitsluiting van arbitrage (artikel 44), de wijze van inleiding bij verzoekschrift (artikel 45), de verplichte verzoeningspoging (artikel 47) en de uitvoering van uithuiszetting (artikelen 48 en 49).¹⁰⁵ Enkel de bepalingen omtrent de kennisgeving aan het OCMW zijn niet van toepassing, gezien deze bepalingen betrekking hebben op huurovereenkomsten waarbij het goed tot hoofverblijfplaats van de huurder bestemd is.¹⁰⁶

Afdeling 3. Praktijkstudie verhuring studentenwoningen

§1. Opzet empirisch onderzoek

34. Om een beter inzicht te krijgen op de impact van de COVID-19-pandemie en de getroffen overheidsmaatregelen bij de verhuring van studentenkamers en de mogelijke tegemoetkomingen, werd er een beperkt empirisch onderzoek uitgevoerd. Zoals hierboven uiteengezet, zijn de wettelijke en contractuele mogelijkheden overeenkomstig het Vlaams Woninghuurdecreet, om een tegemoetkoming te krijgen of om de huurovereenkomst te beëindigen wegens het niet gebruiken van de kamers omwille van corona, zeer beperkt. Centraal binnen deze praktijkstudie staat de vraag hoe de gevolgen en de impact van de COVID-19-pandemie en de getroffen overheidsmaatregelen bij de verhuring van studentenkamers in de praktijk opgevangen werden. Eveneens werd er gepeild naar de tevredenheid van de studenten. Het beperkt empirisch onderzoek binnen het kader van deze masterscriptie bestond enerzijds uit een bevraging van de studenten in de vorm van een enquête. Anderzijds werd er contact opgenomen met de huisvestigingsinstanties van de verschillende Vlaamse universiteiten. De onderzoeksresultaten zullen verder binnen deze masterscriptie gebruikt worden om het bestaande juridisch kader te duiden en te evalueren. Verwacht werd dat een groot deel van de studenten die een kot huurden tijdens de eerste maanden van de COVID-19-pandemie het niet betalen van de vaste kosten, zoals elektriciteit, internet of water, als tegemoetkoming gekregen zouden hebben.

¹⁰² Artikel 65 *juncto* 43 §1, eerste lid Decr.VI. 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *BS* 7 december 2018, 96253.

¹⁰³ Artikel 65 *juncto* 43 §1, tweede lid Decr.VI. 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *BS* 7 december 2018, 96253.

¹⁰⁴ Artikel 43 §2 Decr.VI. 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *BS* 7 december 2018, 96253.

¹⁰⁵ Artikelen 44, 45, 47, 48 en 49 Decr.VI. 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *BS* 7 december 2018, 96253.

¹⁰⁶ B. Tilleman, T. Gladinze, K. Devillé en R. Stokx, (eds.) (*Ver*)huur van studentenhuisvesting, Antwerpen, Intersentia, 2019, 203-216 en A. VAN OEVELEN, *Actualia huurrecht en het Vlaamse Woninghuurdecreet*, Antwerpen, Intersentia, 2018, 58.

§2. Methodologie

35. Binnen dit onderdeel worden de concrete werkwijze en uitvoering van het empirisch onderzoek besproken. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de selectie van de onderzoekseenheden, de methode van dataverzameling en de inhoud van de enquête en de bevraging van de huisvestigingsdiensten. Nadien worden de resultaten overlopen.¹⁰⁷

Bevraging huisvestigingsdiensten

36. Bij deze bevraging waren de onderzoekseenheden de huisvestigingsdiensten van de Vlaamse Universiteiten, met name: Antwerpen, Gent, Hasselt en Leuven. Geografisch gezien bevinden de meeste studentenwoningen zich in deze vier Vlaamse steden, vandaar logischerwijs de keuze voor deze steden. Er werd om praktische redenen gekozen om hen te contacteren via mail. Aan de huisvestigingsdiensten van de Vlaamse Universiteiten werd gevraagd of zij een algemeen beeld hadden over hoe tijdens de eerste maanden van de COVID-19-pandemie de problematiek omtrent de verhuring van studentenwoningen opgelost werd en welke tegemoetkomingen er eventueel gegeven waren door de huisbazen.

Elektronische enquête

37. In dit onderzoek waren de onderzoekseenheden de studenten die gedurende de eerste maanden van de COVID-19-pandemie in bezit waren van een kot, dat niet gebruikt werd omwille van deze crisis. Gezien het niet mogelijk is om alle eenheden binnen deze populatie te ondervragen werden de onderzoekseenheden in eerste instantie beperkt tot studenten die een kot hadden in één van de Vlaamse studentensteden: Antwerpen, Gent, Hasselt en Leuven. Een verdere selectie gebeurt op basis van toeval en de sneeuwbal methode. De enquête werd elektronisch doorgestuurd, gebruikmakende van een sneeuwbalsteekproef, naar studenten die binnen de onderzoekseenheid vielen en hen werd gevraagd om de enquête verder door te sturen naar andere studenten. Gezien de beperkte omvang van deze empirische studie, werd er gestreefd naar een 100-tal respondenten, waarbij het doel lag op 20 studenten per universiteitsstad in Vlaanderen. In het totaal vulden 89 respondenten de enquête in. Gezien de lange duurtijd van de COVID-19-pandemie en het tijdsbestek waarbinnen deze masterscriptie geschreven werd, beperkte de enquête zich enkel tot tegemoetkomingen die verleend werden gedurende de eerste maanden van deze crisis, met name: maart, mei, april en juni 2020.

38. De methode van dataverzameling in het kader van dit onderzoek gebeurde aan de hand van een elektronische enquête. Dit omwille van de toegankelijkheid en de mogelijkheid tot een vlotte verspreiding, gebruik makende van sociale media. Eveneens maakte een elektronische enquête het mogelijk om op een snelle manier voldoende respondenten te verzamelen. De enquête zelf bestond uit zeven vragen. De enquête is terug te vinden in bijlage 1 achteraan deze masterscriptie. De eerste twee vragen peilden naar de socio-demografische gegevens van iedere respondent, waarbij zij hun

¹⁰⁷ J. BILLIET en H. WAEGE, *Een samenleving onderzocht. Methoden van sociaal-weten-schappelijk onderzoek*, Antwerpen, De Boeck, 2003, 79 en 182-221.

geslacht en leeftijd konden aanduiden. Met vraag drie konden de respondenten aangeven in welke studentenstad of omgeving van deze stad hun kot zich bevond. De vierde vraag peilde naar de mogelijke tegemoetkomingen die studenten gekregen hadden omwille van het niet gebruiken van de studentenkamer gedurende de eerste maanden van de COVID-19-pandemie. De respondenten hadden hierbij de keuze uit de volgende zeven tegemoetkomingen: (I) Verminderingen van de huurprijs gedurende deze maanden; (II) kwijtschelding van de extra kosten (bv. elektriciteit, water); (III) uitstel van betaling van de huurprijs; (IV) niet betalen van de huurprijs gedurende deze maanden; (V) vroegtijdige beëindiging van het huurcontract met of zonder (VI) verbrekingsvergoeding of (VII) geen compensatie. De keuze voor deze antwoordmogelijkheden was aldus gebaseerd op de respons uit de bevestigingen met de huisvestigingsdiensten van de Vlaamse universiteiten. Als achtste antwoordmogelijkheid, konden respondenten eveneens de optie "een andere tegemoetkoming" aanduiden waarbij de respondenten zelf konden invullen welke andere tegemoetkoming ze gekregen hebben. Op deze manier werd vermeden dat een bepaalde tegemoetkoming niet in de antwoordmogelijkheden opgenomen was. Vraag vijf was enkel zichtbaar voor de respondenten die in de vorige vraag optie 1, de vermindering van de huurprijs gedurende deze maanden, aangeduid hadden. Deze vraag peilde naar het bedrag van de vermindering van de huurprijs die de respondent in desbetreffend geval verkregen had. De zesde vraag onderzocht de tevredenheid van de respondenten over de aangeboden tegemoetkoming uit de vorige vraag. Dit is een opinievraag waarbij respondenten op een 5-puntenschaal (zeer ontevreden; ontevreden; neutraal; tevreden en zeer tevreden) hun tevredenheid konden aanduiden. De laatste vraag was een open vraag waarbij de respondenten kort konden toelichten waarom men wel of niet tevreden was met de aangeboden tegemoetkoming.

§3. Onderzoeksresultaten

Bevraging huisvestigingsdiensten

39. Uit deze bevraging kwam in eerste instantie naar boven dat de huisvestigingsdiensten tijdens de eerste maanden van de COVID-19-pandemie vele vragen kregen van studenten en verhuurders over de mogelijkheden van een beëindiging van het contract of een eventuele tegemoetkoming indien de kamer niet meer gebruikt werd gedurende de coronacrisis en naar de wederzijdse verplichtingen van de huurder en verhuurder. De huisvestigingsdiensten hadden hierop wel een oproep gedaan naar de verhuurders om te bekijken of een tegemoetkoming mogelijk was. Alle huisvestigingsdiensten gaven aan de indruk te hebben dat vele verhuurders van studentenwoningen overgegaan waren tot het geven van een tegemoetkoming. Zij vermeldden hierbij dat voornamelijk het laten wegvallen van de kosten van verbruik; de vermindering van de huurprijs gedurende deze maanden en een eenmalig forfait als tegemoetkoming gegeven werden. Enkele verhuurders zouden ook overgegaan zijn tot een verbreking van het contract, maar dit was volgens de huisvestigingsdiensten een zeer kleine minderheid. De mogelijkheid van onderverhuring werd ook vermeld. Het was voor de huisvestigingsdiensten echter zeer moeilijk om een algemeen beeld te verschaffen van de gedane tegemoetkomingen, voornamelijk voor de tegemoetkomingen die geboden werden door de private verhuurders. De huisvestigingsdienst van de KU Leuven vermeldde nog specifiek dat de rector van de universiteit gedurende de eerste maanden van de COVID-19-

pandemie, na de beslissing genomen te hebben om de huurprijs voor de residenties van de KU Leuven voor een korte periode te halveren, ook de private markt opriep om een tegemoetkoming te doen waar mogelijk. De universiteit van Gent besloot in eerste instantie om ook een deel van de huur voor de residenties van de universiteit te laten vallen, maar later besloten zij bovendien om de volledige huurprijs kwijt te schelden. Deze beslissing werd genomen doordat in de zeer grote residenties van de universiteit de strenge corona-maatregelen, waaronder de *social distancing*-regels, niet gegarandeerd konden worden, waardoor de studenten verzocht werden hun kamer te verlaten. De universiteit van Antwerpen bood de mogelijkheid aan studenten die een kamer huurden via de universiteit om hun overeenkomst vroegtijdig te beëindigen en deed eveneens een oproep aan de verhuurders op de private markt om solidair te zijn.

Elektronische enquête

40. Binnen dit onderdeel zullen de resultaten van de elektronische enquête uiteengezet worden. De resultaten worden in de volgorde van de vragen behandeld, zie hiervoor de eerste bijlage. De eerste twee vragen van de elektronische enquête peilden naar enkele demografische variabelen van de respondenten. De verdeling van de respondenten naar geslacht kan u terug vinden in de tweede bijlage. Door de hierboven vermelde werkwijze, waarbij zelf gezocht werd naar respondenten om de enquête in te vullen en hen gevraagd werd de enquête door te sturen, hebben beduidend meer personen die zich identificeren als vrouw, namelijk 77,53 procent, op de elektronische enquête gereageerd. De verdeling van de respondenten naar leeftijd is terug te vinden in de derde bijlage. De meeste respondenten die de enquête invulden, namelijk 25,84 procent, had een leeftijd van 22 jaar oud. De meerderheid van de respondenten waren tussen 19 en 23 jaar oud.

41. De derde vraag betrof de verdeling van de respondenten naar studentenstad, met name Antwerpen, Gent, Hasselt en Leuven. Zoals hierboven aangehaald, werd er voor dit beperkt empirisch onderzoek gestreefd naar een 20-tal respondenten per studentenstad. Voor Antwerpen hebben precies 20 studenten de enquête ingevuld. Voor Gent waren dit 22 respondenten. 28 studenten uit Hasselt hadden op de enquête gereageerd en 19 studenten uit Leuven. In het totaal hebben dus 89 respondenten de enquête ingevuld. Hiermee werd de doelstelling voor het aantal respondenten voor bijna alle universiteitssteden behaald. Deze verdeling is terug te vinden in de grafiek in de vierde bijlage.

42. Met de vierde vraag werd er getracht om de mogelijke tegemoetkomingen die studenten gekregen hadden omwille van het niet gebruiken van de studentenkamer gedurende de eerste maanden (maart, april, mei en juni 2020) van de COVID-19-pandemie beter in kaart te brengen. De respondenten werden, zoals hierboven aangegeven, zeven antwoordmogelijkheden aangeboden en als laatste een optie om zelf een andere tegemoetkoming aan te duiden. Het volledige overzicht van deze resultaten is terug te vinden in de vijfde bijlage. Enkele respondenten hadden ook meerdere antwoordmogelijkheden aangeduid, waardoor het totaal aantal antwoorden op 93 uitkwam.

De meeste respondenten, 36 in het totaal, hadden aangeduid dat ze geen compensatie gekregen hadden. Dit komt er op neer dat 38,71 procent van alle respondenten geen compensatie verkregen hadden gedurende de eerste maanden van de COVID-19-pandemie. De tegemoetkoming die het meeste overeengekomen was, was de kwijtschelding van de extra kosten zoals bijvoorbeeld het

gebruik van water, elektriciteit of internet. In het totaal hadden 30 respondenten deze tegemoetkoming aangeduid. Dit komt overeen met 32,26 procent van alle respondenten. Deze tegemoetkoming werd, zoals hierboven vermeld, ook door de huisvestigingsdiensten aangegeven als de meest voorkomende tegemoetkoming. Vervolgens duiden 15 respondenten aan dat ze een vermindering van de huurprijs verkregen hadden gedurende de eerste maanden van de COVID-19-pandemie. Dit is 16,13 procent van de respondenten. Aan deze respondenten werd bovendien ook gevraagd om, indien men dit wenste, het bedrag van deze vermindering mee te delen. 11 respondenten hadden bij deze vraag een specifiek bedrag meegedeeld. Deze tegemoetkomingen varieerden van een bedrag van 10 euro per maand tot een vermindering met de helft van de huurprijs. De meeste respondenten gaven hierbij aan een vermindering van 50 euro tot 100 euro verkregen te hebben. Acht respondenten hadden vervolgens aangeduid dat ze een andere tegemoetkoming verkregen hadden. Hierbij werd hen gevraagd om deze tegemoetkoming te omschrijven. Deze respondenten gaven voornamelijk aan wel een vermindering van de huurprijs verkregen te hebben, maar niet voor alle maanden van de eerste golf van de COVID-19-pandemie. Eén respondent haalde aan dat enkel een deel van de extra kosten wegviel en één andere respondent vermeldde hierbij dat er een eenmalige tegemoetkoming van 50 euro gegeven was. Verder duiden nog twee respondenten aan dat ze respectievelijk een uitstel van betaling van de huurprijs verkregen hadden of een vroegtijdige beëindiging van het contract zonder verbrekingsvergoeding. Dit komt telkens overeen met 2,15 procent van de antwoorden. Als laatste duidde geen enkele respondent de categorie van het niet betalen van de huurprijs of de vroegtijdige beëindiging van het contract zonder verbrekingsvergoeding aan.

43. In bijlage vijf werd er tevens een aparte tabel opgenomen die de verdeling van de gedane tegemoetkomingen per studentenstad weergeeft. Deze verdeling is over de verschillende studentensteden relatief gelijklopend naar het aantal respondenten per studentenstad. Zoals hierboven weergegeven, hadden meer respondenten voor Hasselt, namelijk 28 in het totaal, deze enquête ingevuld. Dit is terug te zien in het hogere aantal respondenten die voor Hasselt aangeduid hadden dat ze geen compensatie verkregen hadden en de respondenten die aangeduid hadden een uitstel van betaling verkregen te hebben. Voor Antwerpen, Gent en Leuven was het aantal respondenten zeer gelijklopend. De verdeling van de tegemoetkomingen komt bijgevolg ook overeen met het aantal respondenten.

44. De zesde vraag peilde naar de tevredenheid van de respondenten met de gedane tegemoetkomingen, waarbij de respondenten dit konden aanduiden op een vijf-puntenschaal van zeer tevreden tot zeer ontevreden. Deze resultaten zijn grafisch voorgesteld in de zesde bijlage. De meerderheid van de respondenten, 31,46 procent of 28 van de 89 respondenten, duidde hierbij aan ontevreden te zijn met de gedane tegemoetkomingen. 25,84 procent van de respondenten hadden aangeduid dat ze zeer ontevreden waren. Dit komt overeen met 23 van de 89 respondenten. Noemenswaardig is dat de grootste groep van de respondenten, bijna 60 procent, aanduidde ontevreden en zelfs zeer ontevreden te zijn met de gedane tegemoetkomingen. Vervolgens had 25,84 procent van de respondenten aangeduid neutraal te staan tegenover de gedane tegemoetkomingen en 16,85 procent had aangeduid wel tevreden te zijn. Dit komt respectievelijk overeen met 23 respondenten die neutraal waren en 15 respondenten die tevreden waren. Van de 89 respondenten duidde niemand aan zeer tevreden te zijn.

Vervolgens werd de respondenten ook de mogelijkheid geboden om mee te delen waarom men eventueel wel of niet tevreden was met de geboden tegemoetkomingen. Op deze vraag hadden 71 respondenten gereageerd. Het hoge cijfer van ontevredenheid valt uiteraard grotendeels te verklaren doordat 38,71 procent van de respondenten geen compensatie verkregen hadden. Deze argumentatie was ook in de meerderheid van de antwoorden van de respondenten, die zeer ontevreden aangeduid hadden, terug te vinden. Een respondent gaf bijvoorbeeld de volgende toelichting: *"Ik vond het heel jammer dat er zelfs geen initiatief werd genomen tot tegemoetkoming. Bij vraag hiernaar werd ik afgewimpeld met het antwoord "mijn kosten lopen door". Maar niemand was op kot: geen water, geen electriciteit [sic], geen kookvuren die gebruikt werd [sic], geen poetskost...".* Vervolgens werd door deze groep nog aangehaald dat indien er wel een compensatie gedaan was, deze te klein was, gezien de kosten nog steeds zeer hoog bleven. Andere respondenten die zeer ontevreden waren, stelden dat zij zelf of hun ouders in financiële problemen zaten door de COVID-19-pandemie waardoor deze kost een zeer grote hap uit hun budget was. Ook binnen de groep die ontevreden was met de gedane tegemoetkomingen kwamen deze motieven naar boven. Vele respondenten die ontevreden waren, hadden verwacht dat hun kotbaas meer gedaan zou hebben aan de situatie of eventueel een andere oplossing zou hebben voorgesteld. Desondanks haalden enkele respondenten aan wel solidair te zijn met de situatie van de huisbazen. Zo omschreef een respondent het volgende: *"Ik vind het jammer dat ik geen compensatie ontving, aangezien ik enkele maanden thuis (en niet op kot) ben geweest. Anderzijds begrijp ik dat het ook voor mijn kotbaas niet evident is om alle studenten compensatie te betalen aangezien hij ook geen ander inkomen had."* Ook de meerderheid van de respondenten die neutraal stonden tegenover de eventueel gedane tegemoetkoming haalden eveneens dit begrip met de situatie van de huisbazen aan. Hierbij gaf men bijvoorbeeld de volgende toelichtingen: *"Uiteindelijk was ik totaal niet aanwezig, maar ik begrijp dat dit de lasten van de huisbaas ook niet wegneemt"* of *"Het kot is in het bezit van een eigenaar, die natuurlijk ook zijn maandelijkse kosten wilt zien binnenkomen, maar tegelijkertijd was het ook wel lastig voor mij"*. Vervolgens stelden enkele respondenten neutraal te staan tegenover de gedane tegemoetkoming omdat men zelf wel een tegemoetkoming verkregen had, maar men afwist van andere studenten die in een veel slechtere situatie zaten door de COVID-19-pandemie. Als laatste had 16,85 procent van de respondenten aangeduid tevreden te zijn met de gedane tegemoetkomingen. Hierbij haalde deze groep respondenten voornamelijk aan dat ze tevreden was omdat men, gezien de omstandigheden, toch iets uitgespaard had. Hierbij gaven de respondenten bijvoorbeeld de volgende toelichtingen: *"Wel tevreden omdat er toch een tegemoetkoming gedaan werd, ondanks het feit dat dit voor de huurbazen ook hun inkomen is"* of *"Iets is beter dan niets"*.

45. Als laatste werd er aan de hand van een kruistabel onderzocht of er een verband vast te stellen is tussen de tevredenheid van de respondenten en de studentenstad waar hun studentenwoning zich bevindt. Deze tabel is terug te vinden in bijlage zeven. Op te merken valt dat meer respondenten van Hasselt aangeduid hadden ontevreden en zelfs zeer ontevreden te zijn met de geboden tegemoetkoming. Bijna 40 procent van alle respondenten uit Hasselt hadden aangeduid dat ze ontevreden waren. Voor Leuven en Gent lopen de cijfers zeer gelijklopend, terwijl in Antwerpen net iets meer respondenten neutraal of tevreden aangeduid hadden. Om te kunnen spreken van een effectief verband tussen de studentensteden en de tevredenheid van de respondenten was dit beperkt empirisch onderzoek niet relevant.

Hoofdstuk 3. Tussenbesluit

46. Dit eerste, algemeen deel, trachtte een antwoord te formuleren op de eerste subonderzoeksvraag, namelijk wat is de impact van de COVID-19-pandemie en de getroffen overheidsmaatregelen op contracten. Vooreerst werd hiervoor ingegaan op de maatregelen die de overheid genomen had om de verspreiding van het COVID-19-virus tegen te gaan. Deze maatregelen werden weergegeven in acht fasen, afhankelijk van de mate van verstrengingen en versoepelingen. De overheid was genoodzaakt om, vanaf midden maart 2020 tot mei 2020 en vanaf eind oktober 2020 tot april/mei 2021 (fase drie, fase vijf en fase zeven), zeer drastische en ingrijpende maatregelen te treffen, waarbij overgegaan werd tot een quasi volledige *lockdown*. Door deze maatregelen werden verschillende sectoren, waaronder bijvoorbeeld de horecasector, de evenementensector, de huursector, de reizensector, de niet-medische contactberoepen en vele andere sectoren zwaar getroffen. Ook tijdens de perioden van afbouw van de maatregelen bleven de economische en dagdagelijkse impact en bijgevolg de contractuele gevolgen aanzienlijk.

Om de impact die de COVID-19-pandemie en de getroffen overheidsmaatregelen teweeg brachten voor contracten te illustreren werd, in hoofdstuk twee, specifiek ingegaan op één soort overeenkomst, namelijk de huurcontracten van studentenwoningen. De overheid nam verschillende maatregelen die vragen deden rijzen over de uitvoering en de rechten en plichten van partijen voor de huurovereenkomsten van studentenwoningen. Tijdens de derde fase van de COVID-19-pandemie (midden maart 2020) schakelden de universiteiten en hoge scholen over naar het afstandsonderwijs, werd het gedurende een beperkte periode verplicht om één verblijfplaats te kiezen en was het verboden om zich, behoudens enkele uitzonderingen, op de openbare weg te begeven. Naar aanleiding van deze maatregelen besloten vele studenten het resterende deel van het academiejaar 2019-2020 thuis door te brengen. Hierdoor stelden studenten-huurders zich de vraag naar de mogelijkheid tot beëindiging van de huurovereenkomst of naar een mogelijke tegemoetkoming. Om deze contractuele problematiek te kaderen werd ingegaan op het Vlaams Woninghuurdecreet dat het wettelijk kader bevat voor de huisvesting van studenten. Het Vlaams Woninghuurdecreet is van toepassing op huurovereenkomsten voor de verhuur van een goed in het Vlaams Gewest dat strekt tot de huisvesting van een student, maar niet tot diens hoofdverblijfplaats. De bepalingen van dit decreet zijn van dwingend recht, maar op de zaken die niet specifiek door het Vlaams Woninghuurdecreet bepaald zijn, is het gemeen huurrecht van toepassing. Het Vlaams Woninghuurdecreet bevat evenwel bepalingen die de opzeggingsmogelijkheden en het einde van de huurovereenkomst regelen. De eenzijdige beëindiging van de studenthuurovereenkomst door de student-huurder is enkel mogelijk op basis van drie limitatieve gronden, namelijk vóór de inwerkingtreding van de overeenkomst; bij de beëindiging van de studie en bij het overlijden van een ouder of persoon die instaat voor het onderhoud van de student-huurder. Het is de partijen uiteraard wel steeds toegestaan om, conform het gemeen recht, met wederzijds akkoord de huurovereenkomst te beëindigen. Verder zijn er geen bepalingen opgenomen over eventuele remedies of tegemoetkomingen, waardoor het gemeen verbintenissenrecht van toepassing is. De wettelijke en contractuele mogelijkheden, overeenkomstig het Vlaams Woninghuurdecreet, om een tegemoetkoming te verkrijgen of om de huurovereenkomst te beëindigen, wegens het niet gebruiken

van de kamers omwille van de COVID-19-pandemie en de getroffen overheidsmaatregelen, zijn zeer beperkt.

Om een verregaandere blik te werpen op de impact van de COVID-19-pandemie en de getroffen overheidsmaatregelen op de huurcontracten van studentenkamers werd eveneens een beperkt empirisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek trachtte een antwoord te bieden op de vraag hoe de gevolgen en de impact van de COVID-19-pandemie en de overheidsmaatregelen bij de verhuring van studentkamers in de praktijk opgevangen werd. Enerzijds bestond dit onderzoek uit een bevraging van de huisvestigingsdiensten van de vier Vlaamse universiteiten (namelijk: Antwerpen, Gent, Hasselt en Leuven). Anderzijds werd er een elektronische enquête afgenomen bij 89 student-huurders die een kot huurden gedurende de maanden maart, april, mei en juni van 2020. Opvallend was dat uit deze elektronische enquête bleek dat het grootste deel van de respondenten geen compensatie verkregen hadden. De compensatie die het meesten aangeboden werd was, indien er een tegemoetkoming aangeboden werd, de kwijtschelding van de extra kosten, zoals bijvoorbeeld het gebruik van water, elektriciteit of internet. Deze tegemoetkoming werd ook vooropgesteld door de huisvestigingsdiensten van de universiteiten en de Vlaamse regering. De tweede meest gedane tegemoetkoming was een vermindering van de huurprijs. Vervolgens peilde de elektronische enquête nog naar de tevredenheid van de respondenten aan de hand van een vijf-puntenschaal van zeer tevreden tot zeer ontevreden. Zeer opvallend duidde de meerderheid van de respondenten, bijna 60 procent, aan ontevreden en zelfs zeer ontevreden te zijn met de gedane tegemoetkoming. Dit hoge percentage van ontevredenheid valt deels te verklaren doordat vele student-huurders geen tegemoetkoming verkregen hadden en indien er wel een compensatie gegeven was, deze te laag werd bevonden. Desondanks deze hoge ontevredenheid werd er door verschillende respondenten aangehaald dat men gezien de omstandigheden van de COVID-19-pandemie wel solidair was met de huisbazen, voor wie ook de kosten en lasten bleven doorlopen. Als laatste werd onderzocht of er een verband vast te stellen was tussen de tevredenheid van de respondenten en de studentenstad waar hun studentenwoning zich bevond. Op te merken viel dat meer respondenten uit Hasselt aangeduid hadden ontevreden te zijn met de situatie, maar de resultaten van dit beperkt empirisch onderzoek waren niet voldoende relevant om te spreken van een effectieve correlatie.

Deel II: Verbintenisrechtelijke figuren die in de kijker komen voor contracten naar aanleiding van de COVID-19-pandemie en de overheidsmaatregelen

47. In deel II van deze bijdrage worden achtereenvolgend de verbintenisrechtelijke remedies besproken die in de schijnwerpers komen te staan bij de vraag naar hoe de gevolgen van de COVID-19-pandemie en de overheidsmaatregelen opgevangen dienen te worden. Respectievelijk worden binnen dit hoofdstuk de uitvoering van het contract te goeder trouw, de matigende werking van de goede trouw, het uitstel van betaling, de vreemde oorzaak met in het bijzonder overmacht, de imprevisie en het verval van de overeenkomst wegens verdwijnen van de oorzaak en het voorwerp besproken. Deze rechtsfiguren worden telkens theoretisch besproken met in het bijzonder aandacht voor de toepassingsvoorwaarden en de rechtsgevolgen, om de verbintenisrechtelijke figuren eenvoudiger in Deel III van deze masterscriptie te kunnen vergelijken. Deze masterscriptie legt zich voornamelijk toe op de figuren die het gemeen verbintennisrecht aanreikt. Andere oplossingen die aangereikt worden door bijzondere wetgeving, met uitzondering van de hierboven besproken regelgeving voor huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten, worden om deze reden buiten beschouwing gelaten.

Hoofdstuk 1. De aanvullende werking van de uitvoering van het contract te goeder trouw

§1. Omschrijving rechtsfiguur

48. Een eerste rechtsfiguur dat in de kijker komt te staan wanneer men een oplossing zoekt voor contractuele conflicten naar aanleiding van de COVID-19-pandemie is de uitvoering van het contract te goeder trouw. Hierbij staat de vraag centraal of men tot een redelijke oplossing kan komen alvorens gebruik te maken van bijvoorbeeld de overmachtsregeling, de beëindiging van het contract of eventueel van wanprestaties. De rechtsfiguur van de goede trouw heeft drie aanvaarde functies. Binnen dit eerste hoofdstuk zal de aanvullende werking van de goede trouw centraal staan. In het tweede hoofdstuk van deel II zal verder ingegaan worden op de matigende werking van de goede trouw.¹⁰⁸ Een laatste functie van de goede trouw is de interpretatieve functie. Traditioneel werd enkel deze functie aanvaard, waarbij de uitvoering van het contract te goeder trouw herleid werd tot een interpretatieregel gericht tot de rechters. Over deze functie bestaat evenwel discussie in de rechtsleer. Een deel van de doctrine doet opmerken dat deze functie overbodig is gezien de nauwe samenhang met de interpretatieregels van artikel 1156 Oud BW.¹⁰⁹ Om deze reden zal de interpretatieve functie van de goede trouw niet verder besproken worden.¹¹⁰

49. Voor partijen volstaat het om een overeenstemming te bereiken over alle essentiële en substantiële elementen van een overeenkomst. Er wordt evenwel niet verwacht dat de partijen elk aspect van hun contract tot in de puntjes regelen. Om deze reden zal wat zij overeengekomen zijn op het moment van het sluiten van de overeenkomst niet steeds volledig samen vallen met wat in werkelijkheid tussen de partijen zal gelden en door hen uitgevoerd moet worden.¹¹¹ Overeenkomsten worden aangevuld op grond van de wet, gebruiken en de billijkheid, maar ook op grond van de aanvullende werking van de goede trouw.¹¹²

50. De idee van de aanvullende werking van de goede trouw wordt toegeschreven aan de Franse auteur DEMOGUE, die de fundamentelementen van deze rechtsfiguur legde.¹¹³ Hij omschreef het contract hierbij als een "microkosmos" waarbinnen partijen loyaal moeten samenwerken en elkaar tot solidariteit gehouden zijn om het contract tot een goed einde te brengen. Partijen dienen binnen deze gedachte niet enkel rekening te houden met hun eigen belangen, maar ook met de gerechtvaardigde belangen van de wederpartij. Dit wordt door DEMOGUE de actieve samenwerkingsplicht van contractspartijen genoemd. Later is men in België, vanaf de jaren tachtig, de regel van artikel 1134, lid 3 oud BW niet meer gaan uitleggen als een louter interpretatieve regel, maar schreef men deze regel de functie van een gedragsregel toe. Door de tijd heen werd deze regel

¹⁰⁸ I. CLAEYS en T. THANGE, *Algemeen contractenrecht: Handboek voor nu en straks*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 326.

¹⁰⁹ Artikel 1156 oud BW.

¹¹⁰ S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 1*, Brugge, Die Keure, 2016, 63-65 en L. GEUDENS en I. SAMOY en S. STIJNS (eds.), *Het verbod op rechtsmisbruik in contracten: Evaluatie van een algemeen rechtsbeginsel*, Brugge, Die Keure, 2014, 21-23.

¹¹¹ I. CLAEYS en T. THANGE, *Algemeen contractenrecht: Handboek voor nu en straks*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 315 en S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 1*, Brugge, Die Keure, 2016, 53.

¹¹² Artikel 1135 en artikel 1135 oud BW en I. CLAEYS en T. THANGE, *Algemeen contractenrecht: Handboek voor nu en straks*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 315.

¹¹³ R. DEMOGUE, *Traité des obligations en général*, VI, Parijs, Rousseau, 1931, 9.

door verschillende auteurs verder uitgelegd en verfijnd tot wat wij nu kennen als de aanvullende werking van de goede trouw.¹¹⁴ Ook het Hof van Cassatie heeft algemeen de aanvullende werking van de goede trouw in verschillende arresten aanvaard. Een eerste arrest waarbij het Hof van Cassatie dit beginsel erkent, is het arrest van 22 juni 1978. Het betrof een geval waarbij een verzekeraar zonder de verzekerde op de hoogte te stellen, in hoger beroep ging. Het Hof besliste hierbij dat de "verzekeraar niet zonder aan de goede trouw tekort te komen die aan de uitvoering van overeenkomsten ten grondslag moet liggen, kan handelen zonder rekening te houden met de rechtmatige belangen van zijn verzekerde tot vrijwaring van wiens belangen hij zich had verbonden".¹¹⁵ Vervolgens erkende het Hof van Cassatie in een arrest van 5 juni 2014 uitdrukkelijk dat de aanvullende werking van de goede trouw gegrond wordt op de artikelen 1134, lid 3 en 1135 oud BW.¹¹⁶

51. De verplichting om het contract te goeder trouw uit te voeren vinden we aldus terug in de artikelen 1134, lid 3 en 1135 van het oude Burgerlijk Wetboek. Artikel 1134, lid 3 oud BW bepaalt dat: "[overeenkomsten], Zij moeten te goeder trouw ten uitvoering worden gebracht". Artikel 1135 oud BW luidt: "Overeenkomsten verbinden niet alleen tot hetgeen daarin uitdrukkelijk bepaald is, maar ook tot alle gevolgen die door de billijkheid, het gebruik of de wet aan de verbintenis, volgens de aard ervan, worden toegekend".¹¹⁷ Deze objectieve goede trouw houdt in dat partijen zich aan bepaalde gedragsregels dienen te houden die een normaal zorgvuldige en voorzichtige persoon in dezelfde omstandigheden ook zou naleven. Het gedrag van de partijen wordt objectief beoordeeld in het licht van deze uit de goede trouw afgeleide gedragsregels. De aanvullende werking van het beginsel van de goede trouw verleent aan de rechter bijgevolg de mogelijkheid om, bij leemte in de overeenkomst, bijkomende verplichtingen aan de contractpartijen op te leggen en de overeenkomst aan te vullen met objectieve gedragsnormen. De rechter dient hierbij rekening te houden met de concrete omstandigheden van de zaak, zoals: de aard van de overeenkomst en de intensiteit van de contractuele band, de duur van de overeenkomst, een onverwachte gebeurtenis, enzovoort.¹¹⁸ Men maakt traditioneel een onderscheid tussen de subjectieve en de objectieve goede trouw. De subjectieve goede trouw behelst de situatie waarbij partijen van een bepaald feit of een

¹¹⁴ F. BAERT, "De goede trouw bij de uitvoering van overeenkomsten", *RW* 1956-57, 490 e.v.; W. DE BONDT, "Redelijkheid en billijkheid in het contractenrecht", *TPR* 1984, 95-126; M. FONTAINE, "Portée et limites du principe de la convention-loi" in *Les obligations contractuelles*, 1984, (165), 170 e.v.; W. RAUWS, "Misbruik van contractuele rechten: het cassatiearrest van 19 september 1983", *TBH* 1984, 244 e.v.; J.-L. FAGNART, "L'exécution de bonne foi des conventions: un principe en expansion" (onder Cass. 19 september 1983)", *RCJB* 1986, 285-316; W. VAN GERVEN en A. DEWAELE, "Goede trouw en getrouw beeld" in J. RONSE, *Liber Amicorum Jan Ronse*, Brussel, Story-Scientia, 1986, 103 e.v.; P. VAN OMMESLAGHE, "L'exécution de bonne foi, principe général de droit?", *TBBR* 1987, 101-112.; E. DIRIX, "Over de beperkende werking van de goede trouw" (onder Cass. 18 februari 1988), *TBH* 1988, 660 e.v.; S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 1*, Brugge, Die Keure, 2016, 65-67 en H. BOCKEN, "De goede trouw bij de uitvoering van verbintenissen", *RW* 1989-1990, 1041-1049.

¹¹⁵ Cass. 22 juni 1978, *RW* 1978-79, (1443), 1446, *RCJB* 1980, noot P.H. DELVAUX; S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 1*, Brugge, Die Keure, 2016, 67 en H. BOCKEN, "De goede trouw bij de uitvoering van verbintenissen", *RW* 1989-1990, 1041-1049.

¹¹⁶ Artikel 1134, lid 3 oud BW en artikel 1135 oud BW.

¹¹⁷ Artikel 1134, lid 3 oud BW en artikel 1135 oud BW.

¹¹⁸ N. GUNDT en A. VAN BEVER, "De evolutie van het basisbeginsel van goede trouw uit het contractenrecht in het Franse, Belgische en Nederlandse arbeidsovereenkomstenrecht. Toegespitst op de wijziging van arbeidsvoorwaarden" in I. SAMOY (ed.), *Evolutie van de basisbeginselen van het contractenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2010, 62-63 en S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 1*, Brugge, Die Keure, 2016, 65-67.

rechtstoestand geen kennis had of behoorde te kennen en verschilt bijgevolg grondig van de objectieve goede trouw.¹¹⁹

§2. Toepassingsvoorwaarden

52. De objectieve goede trouw opent de weg voor een bijkomende solidariteit tussen de partijen op microniveau. De artikelen 1134, lid 3 oud BW en 1135 oud BW kunnen voor partijen, met inachtneming van de concrete omstandigheden, aanvullende positieve of negatieve verplichtingen met zich meebrengen.¹²⁰ Het is de rechter bijgevolg toegestaan om de contractspartijen aanvullende plichten op te leggen, ook al blijken deze niet expliciet uit het contract zelf of vloeit het niet voort uit de wet of het gebruik. Vanzelfsprekend is de vaststelling van deze aanvullende plichten afhankelijk van de concrete omstandigheden van elke casus. Een volledig overzicht geven van de gedragsverplichtingen die de goede trouw meebrengt, is om deze reden niet mogelijk. De rechtsleer en rechtspraak aanvaarden wel al de volgende gedragsregels in hoofde van de partijen. In eerste instantie leidt men uit de aanvullende werking van de goede trouw een informatie- en voorlichtingsverplichting. Men is verplicht om als contractspartij de medecontractant bepaalde inlichtingen te verstrekken. Tijdens de uitvoering van het contract dient men de medecontractant bij te staan en te waarschuwen indien nodig of eventuele adviezen te geven. In het bijzonder geldt deze verplichting bij professionelen die contracteren met leken.¹²¹ Dit zijn de waarschuwings-, bijstands- en adviesplichten. Vervolgens leidt men uit de goede trouw ook een heronderhandelingsplicht af bij contracten van lange duur. Verder erkent men ook de verplichting om loyaal te zijn. Deze loyauteitsverplichtingen hangen tevens zeer sterk samen met de verplichting tot samenwerking om het contract tot een goed einde te brengen. Partijen dienen onder meer ook samen te werken bij de bewijsvoering. Een laatste gedragsregel die in de rechtspraak en rechtsleer erkend wordt, is de schadebeperkingsplicht in hoofde van de benadeelde partij. Een contractpartij dient redelijke maatregelen te nemen om er voor te zorgen dat haar schade beperkt blijft door een wanprestatie van de medecontractant.¹²²

De aanvullende werking van de goede trouw situeert zich bijgevolg in de uitvoeringsfase van de overeenkomst.

¹¹⁹ I. CLAEYS en T. THANGE, *Algemeen contractenrecht: Handboek voor nu en straks*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 320 en S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 1*, Brugge, Die Keure, 2016, 55-57.

¹²⁰ Artikel 1134, lid 3 oud BW en artikel 1135 oud BW.

¹²¹ Cass. 9 maart 1989, *Arr.Cass.* 1988-89, 790 en *Pas.* 1989, 707.

¹²² I. SAMOY, S. STIJNS, S. DECLERQ, C. BORUCKI, T. HICK, F. AUVRAY, P. GILLAERTS en O. VANDEN BERGHE, "Gevolgen van de COVID-19-pandemie en de coronamaatregelen voor contracten: pleidooi voor solidariteit", *Nota Instituut voor Verbintenissenrecht KU Leuven 2020*, <https://www.law.kuleuven.be/home/paginas/2019-2020/rechtsleer-covid-19>; I. CLAEYS en T. THANGE, *Algemeen contractenrecht: Handboek voor nu en straks*, Antwerpen, Intersentia, 2021; S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 1*, Brugge, Die Keure, 2016, 65-67 en H. BOCKEN, "De goede trouw bij de uitvoering van verbintenissen", *RW* 1989-1990, 1041-1049.

§3. Rechtgevolgen

53. Bij de aanvulling van contractuele verbintenissen op grond van de goede trouw is het van belang een duidelijk onderscheid te maken of deze verplichtingen voortvloeien uit een contractuele plicht, dan wel uit de algemene zorgvuldigheidsnorm (buitencontractuele verplichtingen). Dit onderscheid is niet steeds eenvoudig te maken. Men kan hierbij nagaan of de verplichting ook zonder het bestaan van de overeenkomst zou voorkomen.¹²³ Wanneer de rechter dus vaststelt dat een contractspartij dergelijke verplichting, voortvloeiend uit de aanvullende werking van de goede trouw, niet nageleefd heeft, kan de rechter oordelen dat dit een contractuele fout uitmaakt, waarvoor deze contractspartij een schadevergoeding verschuldigd is. Eveneens kan de rechter oordelen dat een contractspartij geen volwaardige plicht droeg, maar slechts een last of Obliegenheit. De uitvoering van deze Obliegenheit is niet volledig afdwingbaar, maar de niet naleving zal een gedeeltelijk of een geheel verlies van een bepaald recht met zich meebrengen. De sanctie bestaat er dan in dat de contractpartij op wie de last rust, niet volledig zal slagen in zijn aanspraken tegenover de medecontractant.¹²⁴

¹²³ I. CLAEYS en T. THANGE, *Algemeen contractenrecht: Handboek voor nu en straks*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 325.

¹²⁴ S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 1*, Brugge, Die Keure, 2016, 65-67; I. SAMOY, S. STIJNS, S. DECLERQ, C. BORUCKI, T. HICK, F. AUVRAY, P. GILLAERTS en O. VANDEN BERGHE, "Gevolgen van de COVID-19-pandemie en de coronamaatregelen voor contracten: pleidooi voor solidariteit", Nota Instituut voor Verbintenissenrecht KU Leuven 2020, <https://www.law.kuleuven.be/home/paginas/2019-2020/rechtsleer-covid-19> en I. CLAEYS en T. THANGE, *Algemeen contractenrecht: Handboek voor nu en straks*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 323-324.

Hoofdstuk 2. De matigende werking van de uitvoering van het contract te goeder trouw en de link met het verbod op rechtsmisbruik

§1. Omschrijving rechtsfiguur

54. Aan de objectieve goede trouw uit artikel 1134, derde lid oud BW, wordt niet enkel een aanvullende functie toegeschreven, maar ook een matigende of beperkende functie. Traditioneel staat in ons verbintenissenrecht de leer van de wilsautonomie centraal. Het principe van de wilsautonomie houdt in dat elke burger vrij kan beslissen om te contracteren en dat contractspartijen vrij de inhoud van hun overeenkomst kunnen bepalen. De wilsautonomie bestaat uit drie kernelementen: de contractvrijheid, de verbindende kracht van de overeenkomst en het consensualisme. Vanaf de 19^{de} eeuw werd er veel kritiek geuit op dit principe. Onder invloed van de socialisering van het contractenrecht, is het principe van de wilsautonomie aangevuld en gecorrigeerd. Eén van deze beperkingen is de matigende werking van de goede trouw, die zeer verregaande grenzen stelt aan de wilsautonomie en de verbindende kracht van overeenkomsten.¹²⁵

55. Uit de gedragsregel van artikel 1134, derde lid oud BW hebben rechtspraak en rechtsleer afgeleid dat contractpartijen met mate jegens elkaar dienen op te treden. De goede trouw legt een gedragsnorm van moderatie of gematigdheidsplicht op. Om deze reden is het verboden voor een contractspartij om rechten die voortvloeien uit de overeenkomst uit te oefenen op een wijze die strijdig is met wat men van een redelijke contractpartij kan verwachten. Concreet houdt dit in dat de rechter de uitoefening die de schuldeiser wenst te maken van zijn contractueel recht, in zijn geheel kan ontzeggen of gedeeltelijk kan terugvoeren naar een, overeenkomstig de omstandigheden, redelijke en billijke rechtsuitoefening. Dit hoewel de gewenste rechtsuitoefening van de schuldeiser binnen de formele grenzen van het recht blijft, maar dat de uitoefening toch onbehoorlijk is. Wanneer een contractspartij haar recht op een onbehoorlijke of kennelijk onredelijke wijze uitoefent, zal de rechter deze uitoefening kunnen herleiden en matigen tot binnen de grenzen van de behoorlijke rechtsuitoefening.¹²⁶ Deze functie van de goede trouw begon haar opmars te maken binnen het contractenrecht vanaf de jaren zeventig, na een jarenlange terughoudende mentaliteit in de rechtsleer.¹²⁷ Het cassatiearrest van 19 september 1983 erkende voor het eerst de matigende werking van de goede trouw.¹²⁸ Dit mijlpaalarrest erkende niet enkel de matigende werking van de goede trouw, maar legde ook onlosmakelijk het verband met de oudere rechtsfiguur van het verbod op rechtsmisbruik. Het Hof van Cassatie overwoog immers dat: "*Hoewel het in artikel 1134 derde lid, van het Burgerlijk Wetboek neergelegde beginsel dat overeenkomsten te goeder trouw ten uitvoer moeten worden gebracht, een contractpartij belet misbruik te maken van de rechten die dit contract haar toekent [...]*". Met deze overweging werd vastgelegd dat wie misbruik maakt van een

¹²⁵ S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 1*, Brugge, Die Keure, 2016, 67 en L. GEUDENS, I. SAMOY en S. STIJNS (eds.), *Het verbod op rechtsmisbruik in contracten: Evaluatie van een algemeen rechtsbeginsel*, Brugge, Die Keure, 2014, 21.

¹²⁶ S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 1*, Brugge, Die Keure, 2016, 67 en L. GEUDENS, I. SAMOY en S. STIJNS (eds.), *Het verbod op rechtsmisbruik in contracten: Evaluatie van een algemeen rechtsbeginsel*, Brugge, Die Keure, 2014, 24-25.

¹²⁷ L. GEUDENS, I. SAMOY en S. STIJNS (eds.), *Het verbod op rechtsmisbruik in contracten: Evaluatie van een algemeen rechtsbeginsel*, Brugge, Die Keure, 2014, 25.

¹²⁸ Cass. 19 september 1983, *Arr.Cass.* 1983-84, 52, *Pas.* 1984, 55, *JT* 1985, 56, noot S. Dufrene, *RCJB* 1986, 282, noot J.L. Fagnart, *RGAR* 1985, nr. 10945, *RW* 1983-84, 1480 en *TBH* 1984, 244, noot W. Rauws.

contractueel recht, bijgevolg ook in strijd met de goede trouw handelt. De rechter kan deze abusievelijke rechtsuitoefening, ondanks de rechtsgeldigheid van de contractuele clausule, sanctioneren. Latere cassatiearresten bevestigen deze rechtspraak.¹²⁹

56. Het arrest van het Hof van Cassatie van 19 september 1983 legde aldus de verbinding tussen de goede trouw en het verbod op rechtsmisbruik. Minder duidelijk was echter hoe deze link diende ingevuld te worden. In eerste instantie rees de vraag of er slechts sprake was van schending van de goede trouw indien er rechtsmisbruik vastgesteld werd. In tweede instantie stelde men zich de vraag of de zeer strenge criteria om rechtsmisbruik vast te stellen als toepassingsvoorwaarden zouden gelden voor de matigende werking van de goede trouw. Met het arrest van 17 mei 1990 nam het Hof van Cassatie de twijfel omtrent deze vragen weg. Voor een schending van artikel 1134, lid 3 oud BW dient noodzakelijk één van de criteria van rechtsmisbruik vervuld te zijn. Beide beginselen worden in het contractenrecht volledig gelijkgeschakeld.¹³⁰ Rechtsmisbruik is een noodzakelijke doch voldoende voorwaarde om handelingen die in strijd zijn met de goede trouw vast te stellen. Beide theorieën vertonen dezelfde karakteristieken. Ze doen beide beroep op het algemeen criterium, de kennelijke overschrijding van de grenzen van de normale rechtsuitoefening, om het ogenschijnlijk rechtmatig gedrag van de titularis van een recht te beoordelen en indien nodig te sanctioneren. Vervolgens maken ze ook gebruik van dezelfde sanctie, namelijk de matiging van de rechtsuitoefening door de rechter en ten slotte vormen beide theorieën een correctie op de wilsautonomie en de verbindende kracht van de overeenkomst. In dit opzicht is het zeker niet onlogisch dat beide rechtsfiguren door het Hof van Cassatie gelijkgeschakeld werden.¹³¹

§2. Toepassingsvoorwaarden

57. Voor de toepassing van de rechtsfiguur van de matigende werking van de goede trouw dienen aan de voorwaarden van rechtsmisbruik voldaan te zijn. Het Hof van Cassatie formuleerde in het arrest van 10 september 1971 het algemeen of generiek criterium van rechtsmisbruik.¹³² De titularis van een recht pleegt misbruik wanneer het recht uitgeoefend wordt *"op een wijze die kennelijk de grenzen te buiten gaat van de normale uitoefening van dat recht door een voorzichtig en bezorgd persoon"*. De rechter kan de rechtsuitoefening van een titularis van een recht matigen wegens strijdigheid met het beginsel van de uitvoering te goeder trouw als de rechter vaststelt dat deze algemene maatstaf van het verbod op rechtsmisbruik overschreden is. De rechter dient zich hierbij

¹²⁹ S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 1*, Brugge, Die Keure, 2016, 68; Cass. 16 januari 1986, Arr.Cass. 1985-86, 683, *Pas.* 1986, 602, *JT* 1986, 404, *RCJB* 1991, 4, noot M. Fontaine, *RW* 1987-88, 1470, noot A. Van Oevelen en *TBBR* 1987, 130; Cass. 18 februari 1988, Arr.Cass. 1987-88, 790, *Pas.* 1988, 728, *RW* 1988-89, 1226 en *TBH* 1988, 696, noot E. DIRIX en I. CLAEYS en T. THANGE, *Algemeen contractenrecht: Handboek voor nu en straks*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 326-328.

¹³⁰ S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 1*, Brugge, Die Keure, 2016, 70 en Cass. 17 mei 1990, Arr.Cass. 1989-90, 1188, *Pas.* 1990, 1061, *JT* 1990, 442, *RCJB* 1990, 595, noot J. Heenen, *RW* 1990-91, 1085, noot, *TBH* 1991, 207, noot S. Cnudde en Ann.dr.Liège 1990, 283, noot I. Moreau-Margrève.

¹³¹ S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 1*, Brugge, Die Keure, 2016, 70-71 en L. GEUDENS, I. SAMOY en S. STIJNS (eds.), *Het verbod op rechtsmisbruik in contracten: Evaluatie van een algemeen rechtsbeginsel*, Brugge, Die Keure, 2014, 25-26.

¹³² Cass. 10 september 1971, Arr.Cass. 1972, 31, concl. Proc.-Gen. Ganshof van der Meersch, *Pas.* 1972, 28, noot W.G. en *RCJB* 1976, 300, noot P. Van Ommeslaghe.

terughoudend op te stellen en enkel een marginale toetsing van het gedrag van de titularis van een bepaald recht door te voeren. Naar deze marginale toetsing wordt ook verwezen in de omschrijving van het generiek of algemeen criterium, door de bewoordingen 'manifest' of 'kennelijk' te hanteren. De rechter dient dit generiek criterium van rechtsmisbruik verder in te kleuren aan de hand van een gedetailleerde vaststelling van de concrete feiten en door duidelijk aan te geven waarom de uitoefening van het recht kennelijk de grenzen van de normale rechtsuitoefening te buiten gaat. Voor deze concrete invulling kan de rechter zich baseren op enkele bijzondere criteria die ontwikkeld zijn binnen de rechtspraak en aangereikt worden als hulpmiddelen. Er wordt bijgevolg een onderscheid gemaakt tussen het algemeen of generiek criterium, zoals hierboven aangegeven en een niet-limitatieve lijst van bijzondere criteria.¹³³

58. Deze bijzondere criteria werden voornamelijk ontwikkeld binnen het gebied van het goederenrecht, meer bepaald bij misbruik van het eigendomsrecht, maar gelden dus ook voor het contractenrecht. De lijst met bijzondere criteria is geen exhaustieve lijst. De volgende criteria zijn wel algemeen aanvaard in de rechtsleer en de rechtspraak. Zo kan er sprake zijn van rechtsmisbruik als de titularis van een recht handelt: (I) met het exclusieve oogmerk om een ander te schaden; zonder redelijk of afdoende belang, terwijl men schade toebrengt; (II) door gebruik te maken van zijn recht op een manier die anders is dan het doel waarvoor het is gecreëerd of in strijd met dit doel (finaliteitscriterium); (III) door te kiezen tussen twee rechtsuitoefeningen voor de rechtsuitoefening die het meest schadelijk is voor de ander, terwijl beide evenveel voordeel opleveren voor de titularis; (IV) door de rechtsuitoefening te kiezen die disproportioneel schade of nadeel toebrengt in verhouding tot het voordeel dat de titularis zou hebben (proportionaliteits- of evenredigheidsbeginsel).¹³⁴ Voornamelijk worden deze laatste twee criteria aangewend bij de uitoefening van contractuele rechten.¹³⁵ Een deel van de doctrine pleit ervoor om het beschamen van het rechtmatig vertrouwen dat men bij de andere contractspartij gewekt heeft, te erkennen als nieuw criterium van rechtsmisbruik en bijgevolg de uitvoering van de overeenkomst te goeder trouw. Hierbij erkent men de toepassingsvoorwaarden van de figuur 'rechtsverwerking', namelijk: een houding aannemen die objectief onverenigbaar is met de actuele uitoefening van dat recht en indien men hierdoor bij de wederpartij het rechtmatig vertrouwen heeft gewekt dat het recht niet (op die wijze) zou worden uitgeoefend. Een arrest van het Hof van Cassatie van 1 oktober 2010 zorgde voor een eventuele erkenning van de figuur rechtsverwerking als bijzonder criterium van rechtsmisbruik, maar hieromtrent bestaat nog enige onduidelijkheid. Wel kan er gesteld worden dat de situatie van het beschamen van het gewekte rechtmatig vertrouwen en de rechtsverwerking vallen onder de kenmerken van het generiek criterium van rechtsmisbruik.¹³⁶

¹³³ S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 1*, Brugge, Die Keure, 2016, 71-72; I. CLAEYS, en T. THANGE, *Algemeen contractenrecht: Handboek voor nu en straks*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 326-331.

¹³⁴ S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 1*, Brugge, Die Keure, 2016, 72-74; I. CLAEYS en T. THANGE, *Algemeen contractenrecht: Handboek voor nu en straks*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 331-332; L. GEUDENS, I. SAMOY en S. STIJNS (eds.), *Het verbod op rechtsmisbruik in contracten: Evaluatie van een algemeen rechtsbeginsel*, Brugge, Die Keure, 2014, 63-68 en A. VAN OEVELEN, S. RUTTEN en J. ROZIE, *Rechtsmisbruik*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 40-44.

¹³⁵ S. STIJNS en S. JANSEN, "De basisbeginselen van het contractenrecht: kroniek van de recentste evoluties", *TBBR/RGDC* 2013/1, 2-30.

¹³⁶ S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 1*, Brugge, Die Keure, 2016, 74-76 en L. GEUDENS, I. SAMOY en S. STIJNS (eds.), *Het verbod op rechtsmisbruik in contracten: Evaluatie van een algemeen rechtsbeginsel*, Brugge, Die Keure, 2014, 81-84.

59. De theorie van het rechtsmisbruik kent een ruim toepassingsbereik en bijgevolg een brede waaier van toepassingsgevallen. Zij behelzen zowel situaties van rechtsmisbruik bij de uitoefening van het keuzerecht van artikel 1184 oud BW, als situaties waarbij contractuele bedingen ingeroepen worden, als bij de onmiddellijke opeising van een prestatie bij de wanprestatie van de medecontractant, situaties waarbij de exceptie van niet uitvoering ingeroepen wordt, enzovoort.¹³⁷ In het algemeen wordt aanvaard dat het verbod van rechtsmisbruik van toepassing is op de subjectieve rechten. In beginsel werd dit toepassingsgebied beperkt tot de subjectieve rechten *sensu stricto*, de zakelijke en persoonlijke vorderingsrechten, maar in latere jaren lijkt rechtsmisbruik zijn weg ook te vinden in alle contractuele rechten en recenter in het domein van de fundamentele vrijheden. Met het arrest van 7 oktober 2011 nam het Hof van Cassatie een duidelijk standpunt in over de toepassing van rechtsmisbruik bij de contractsvrijheid.¹³⁸ Het Hof stelde in dit arrest dat de vrijheid om niet te contracteren ook misbruikt kan worden. Dit wanneer deze vrijheid uitgeoefend wordt op een manier die kennelijk de grenzen van een normale uitoefening te buiten gaat door een voorzichtig en bezorgd persoon.¹³⁹

§3. Rechtgevolgen

60. De sanctie bij rechtsmisbruik bestaat er in dat de rechter kan matigen. Klassiek stelt men hierbij dat de beteugeling van het rechtsmisbruik het resultaat moet hebben dat aan de abusievelijke handeling elk rechtsgevolg ontnomen wordt. Het Hof van Cassatie verduidelijkte in 1982 dat het passend herstel bestaat in het herleiden van het recht tot zijn normaal gebruik of in het herstel van de schade die werd veroorzaakt.¹⁴⁰ Hiermee is dus de matigingsbevoegdheid van de rechter erkend. Het is de opdracht van de rechter om dus een passende sanctie op te leggen die aangepast is aan de aard en de vorm van het rechtsmisbruik. Deze matigingsbevoegdheid kan in het contractenrecht verschillende vormen aannemen. Gaat het bijvoorbeeld om een misbruik van het keuzerecht tussen de gedwongen uitvoering en de ontbinding van het contract, kan de rechter als matiging beslissen dat de tegenovergestelde optie opgelegd wordt. Bij misbruik van een schadebeding kan de rechter bijvoorbeeld overgaan tot het cijfermatig herleiden van dit beding. De sanctie kan er ook in bestaan dat de rechter aan de titularis van een recht ontzegt dat hij dat recht zou uitoefenen. Dit werd uitdrukkelijk bevestigd door het Hof van Cassatie in het arrest van 8 februari 2001 en het arrest van 1 oktober 2010.¹⁴¹ Deze verregaande sanctie van rechtsmisbruik vertoont een duidelijke gelijkenis met de hierboven vermelde figuur van rechtsverwerking.¹⁴²

¹³⁷ Art. 1148 oud BW; S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 1*, Brugge, Die Keure, 2016, 76-77 en A. VAN OEVELEN, S. RUTTEN en J. ROZIE, *Rechtsmisbruik*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 31.

¹³⁸ Cass. 7 oktober 2011, AR C. 10.0227.F

¹³⁹ A. VAN OEVELEN, S. RUTTEN en J. ROZIE, *Rechtsmisbruik*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 32-36 en L. GEUDENS, I. SAMOY en S. STIJNS (eds.), *Het verbod op rechtsmisbruik in contracten: Evaluatie van een algemeen rechtsbeginsel*, Brugge, Die Keure, 2014, 77-81.

¹⁴⁰ Cass. 16 december 1982, *Arr.Cass.* 1982-83, 518 en *Pas.* 1983, I, 472.

¹⁴¹ Cass. 8 februari 2001, *Arr.Cass.* 2001, 245, *Pas.* 2001, I, 244, *RW* 2001-02, 778, noot A. VAN OEVELEN, *TBBR* 2004, 396, en *T.Not.* 2001, 473, noot C. DEWULF en Cass. 1 oktober 2010, *Pas.* 2010, 2470, *RW* 2011-12, 142-143, noot S. JANSEN en S. STIJNS, *TBBR* 2012, 387, noot P. BAZIER, *TBH* 2011, 77.

¹⁴² S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 1*, Brugge, Die Keure, 2016, 77-79 en S. STIJNS en S. JANSEN, "De basisbeginselen van het contractenrecht: kroniek van de recentste evoluties", *TBBR/RGDC* 2013/1, 2-30.

Hoofdstuk 3. Uitstel van betaling

§1. Omschrijving rechtsfiguur

61. Indien een schuldenaar van een verbintenis zich omwille van de COVID-19-pandemie in de onmogelijkheid bevindt om te voldoen aan zijn schuld, kan de rechter in uitzonderlijke gevallen een respijttermijn toekennen. Artikel 1244, tweede lid van het oud Burgerlijk Wetboek kent aan de rechter de bevoegdheid toe om een termijn van respijt of genadetermin toe te staan aan een schuldenaar voor de voldoening van zijn schuld, rekening houdende met de toestand der partijen.¹⁴³ Deze bepaling is van openbare orde, waardoor de schuldenaar er niet rechtsgeldig kan verzaken en alle afwijkende bedingen in een overeenkomst bijgevolg absoluut nietig zijn. De rechter behoudt steeds de bevoegdheid om op grond van artikel 1244, tweede lid oud BW een respijttermijn toe te kennen, zelfs indien het contract dit uitdrukkelijk zou uitsluiten. Deze bepaling steunt op de idee dat de rechter in bepaalde uitzonderlijke gevallen de billijkheid mag gebruiken als corrigerend element. Wegens het uitzonderlijk karakter van deze bepaling is de draagwijdte van artikel 1244, tweede lid oud BW zeer beperkt. In een arrest van het Hof van Cassatie van 19 juni 1986 werd geoordeeld dat de toepassing van dit wetsartikel er niet toe mag leiden dat de schuldenaar zich in feite van zijn schuld bevrijdt.¹⁴⁴ Daarenboven heeft het toekennen van het uitstel van betaling niet als gevolg dat het toerekenbaar karakter van de niet nakoming uitgewist wordt. De schuldenaar zou nog steeds aansprakelijkheid kunnen oplopen voor de niet nakoming van zijn verbintenis. Volgens de uitspraak van het Hof van Cassatie van 13 september 1977, zou artikel 1244, tweede lid oud BW ook enkel van toepassing zijn op contractuele verbintenissen. Tegenover deze zienswijze stelt de doctrine zich evenwel kritisch op.¹⁴⁵

§2. Toepassingsvoorwaarden

62. Gezien het uitzonderlijke karakter van deze respijttermijnen en de principiële bindende kracht van de overeenkomst, is de toekenning van een respijttermijn door de rechter aan de nodige voorwaarden onderworpen.¹⁴⁶ Artikel 1244, tweede lid oud BW bepaalt uitdrukkelijk de contouren van de door de rechter toegekende termijn van respijt. In eerste instantie dient de rechter deze bevoegdheid enkel met grote omzichtigheid toe te passen. Vervolgens mag de rechter enkel een gematigd uitstel verlenen en dient hij hierbij rekening te houden met het uitstel dat de schuldenaar reeds genoten zou hebben. De rechter moet steeds rekening houden met de concrete toestand van beide partijen. Dit betekent dat een schuldenaar enkel een respijttermijn kan genieten indien de

¹⁴³ Artikel 1244, tweede lid oud BW.

¹⁴⁴ Cass. 19 juni 1986, *Arr. Cass.* 1985)1986, 1438.

¹⁴⁵ Cass. 13 september 1977, *Arr. Cass.* 1978, 45; S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 2*, Brugge, Die Keure, 2016, 24-27; I. SAMOY, S. STIJNS, S. DECLERQ, C. BORUCKI, T. HICK, F. AUVRAY, P. GILLAERTS en O. VANDEN BERGHE, "Gevolgen van de COVID-19-pandemie en de coronamaatregelen voor contracten: pleidooi voor solidariteit", *Nota Instituut voor Verbintenissenrecht KU Leuven* 2020, <https://www.law.kuleuven.be/home/paginas/2019-2020/rechtsleer-covid-19> en I. CLAEYS en T. THANGE, *Algemeen contractenrecht: Handboek voor nu en straks*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 359.

¹⁴⁶ S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 2*, Brugge, Die Keure, 2016, 24-27 en S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 1*, Brugge, Die Keure, 2016, 42-43.

schuldenaar ongelukkig en te goeder trouw zou zijn. Een respijttermijn zal doorgaans niet toegekend worden indien de schuldenaar in moeilijkheden gekomen is door zijn eigen nalatigheid.¹⁴⁷

63. Naast deze voorwaarden waaraan de rechter moet voldoen, kan de schuldenaar in bepaalde gevallen door bijzondere wetgeving geen beroep doen op artikel 1244 lid 2 oud BW. Hierbij gaat het vaak om de situatie waarbij de betaling van de schuld als levensnoodzakelijk beschouwd wordt voor de schuldeiser, zoals bijvoorbeeld de betaling van het loon door de werkgever aan de werknemer. In bepaalde gevallen wordt de uitstelbevoegdheid van de rechter soms uitgebreid. Dit is bijvoorbeeld het geval bij consumentenkrediet.¹⁴⁸

§3. Rechtgevolgen

64. Het toekennen van de respijttermijn schorst dus de uitvoering van de verbintenis op voor de duurtijd die de rechter bepaalt. De schuldeiser kan eveneens geen aanspraak maken op de gedwongen uitvoering van de verbintenis.¹⁴⁹

¹⁴⁷ S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 2*, Brugge, Die Keure, 2016, 24-27 en I. SAMOY, S. STIJNS, S. DECLERQ, C. BORUCKI, T. HICK, F. AUVRAY, P. GILLAERTS en O. VANDEN BERGHE, "Gevolgen van de COVID-19-pandemie en de coronamaatregelen voor contracten: pleidooi voor solidariteit", *Nota Instituut voor Verbintenissenrecht KU Leuven* 2020, <https://www.law.kuleuven.be/home/paginas/2019-2020/rechtsleer-covid-19>.

¹⁴⁸ S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 2*, Brugge, Die Keure, 2016, 24-27.

¹⁴⁹ S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 2*, Brugge, Die Keure, 2016, 24-27.

Hoofdstuk 4. De leer van de vreemde oorzaak (of overmachtsleer)

§1. Omschrijving rechtsfiguur

65. In de praktijk worden partijen vaak geconfronteerd met onvoorziene omstandigheden die zich na de contractsluiting voordoen, waardoor de uitvoering van de contractuele verbintenis ernstig bemoeilijkt wordt of zelfs volledig onmogelijk wordt. Te denken valt bijvoorbeeld aan een brand, ziekte of een natuurramp, maar uiteraard ook aan de uitbraak van het coronavirus. Hierbij kan het leerstuk van overmacht eventueel een uitweg bieden. In beginsel zijn de begrippen vreemde oorzaak en overmacht van elkaar te onderscheiden, maar in het hedendaagse contractenrecht worden deze begrippen als synoniemen door elkaar gebruikt, gezien beide figuren dezelfde toepassingsvoorwaarden en rechtsgevolgen kennen.¹⁵⁰ Overmacht verwijst naar de voorvallen die ingrijpen buiten elk aanwijsbaar menselijk handelen om, zoals bijvoorbeeld een natuurlijk overlijden of een aardbeving of blikseminslag. Vreemde oorzaak is een ruimer begrip, waarmee naar dezelfde categorie van voorvallen als overmacht verwezen wordt, maar ook naar voorvallen te wijten aan handelingen van individuele derden voor wiens optreden de debiteur niet verantwoordelijk is. Het typevoorbeeld hiervan zijn beslissingen van de staat.¹⁵¹

66. De wettelijke grondslag voor de overmachtsleer wordt doorgaans afgeleid uit de artikelen 1147 en 1148 van het oud Burgerlijk Wetboek. Uit deze artikelen volgt dat de debiteur geen aansprakelijkheid kan oplopen indien de niet nakoming, de niet tijdige of de niet behoorlijke nakoming van een contractuele verbintenis het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend.¹⁵² De debiteur zal dan geen schadevergoeding verschuldigd zijn en kan geen contractuele sanctie oplopen. In ruimer verband wordt ook verwezen naar de billijkheid en rechtvaardigheid als grondslag voor de overmachtsleer.¹⁵³ De overmachtsleer wordt nader ingevuld aan de hand van de theorie van de ontoerekenbare onmogelijkheid. Samengevat komt dit erop neer dat een schuldenaar zich naar het Belgisch recht op overmacht kan beroepen, indien hij zich in de onmogelijkheid bevindt om zijn verbintenis uit te voeren door een wijziging van omstandigheden die hem niet toe te rekenen is. Deze theorie wordt verder uitgediept door een geheel van toepassingsvoorwaarden, die verder besproken worden onder paragraaf twee van dit hoofdstuk.¹⁵⁴

¹⁵⁰ S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 1*, Brugge, Die Keure, 2016, 160-165; M. DE POTTER DE TEN BROECK, *Gewijzigde omstandigheden in het contractenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 15.

¹⁵¹ S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 1*, Brugge, Die Keure, 2016, 160-165; I. CLAEYS en T. THANGE, *Algemeen contractenrecht: Handboek voor nu en straks*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 458-459; A. VAN OEVELEN, S. RUTTEN en J. ROZIE, *Overmacht*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 1-2; ; M. DE POTTER DE TEN BROECK, *Gewijzigde omstandigheden in het contractenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 15 en I. SAMOY, S. STIJNS, S. DECLERQ, C. BORUCKI, T. HICK, F. AUVRAY, P. GILLAERTS en O. VANDEN BERGHE, "Gevolgen van de COVID-19-pandemie en de coronamaatregelen voor contracten: pleidooi voor solidariteit", *Nota Instituut voor Verbintenissenrecht KU Leuven* 2020, <https://www.law.kuleuven.be/home/paginas/2019-2020/rechtsleer-covid-19>.

¹⁵² Artikel 1147 en 1148 oud BW.

¹⁵³ I. CLAEYS en T. THANGE, *Algemeen contractenrecht: Handboek voor nu en straks*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 459 en M. DE POTTER DE TEN BROECK, *Gewijzigde omstandigheden in het contractenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 22-23.

¹⁵⁴ S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 1*, Brugge, Die Keure, 2016, 162; I. CLAEYS en T. THANGE, *Algemeen contractenrecht: Handboek voor nu en straks*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 458; A. VAN OEVELEN, S. RUTTEN en J. ROZIE, *Overmacht*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 1-2 en M. DE POTTER DE TEN BROECK, *Gewijzigde omstandigheden in het contractenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 16.

67. Verder dient er nog op gewezen te worden dat de gemeenrechtelijke regels inzake vreemde oorzaak van suppletieve aard zijn. Partijen kunnen in principe op basis van hun contractsvrijheid zelf de overmachtsregeling contractueel invullen, tenzij een bijzondere wettelijke regeling afwijkt.¹⁵⁵ Voornamelijk in internationale (handels)contracten maakt men vaak gebruik van overmachtsclausules. Met een overmachtsclausule kunnen verschillende aspecten geregeld worden. Men kan hetzij het overmachtsbegrip uitbreiden en precies definiëren, hetzij het overmachtsbegrip verder beperken of zelfs uitsluiten waardoor de partijen een ruimere contractuele verbintenis en aansprakelijkheid op zich nemen.¹⁵⁶

§2. Toepassingsvoorwaarden

68. In essentie worden er naar Belgisch recht twee toepassingsvoorwaarden voor overmacht onderscheiden, op basis van de theorie van de ontoerekenbare onmogelijkheid: I) de gebeurtenis of omstandigheid die de nakoming van de verbintenis onmogelijk maakt voor de schuldenaar moet ontoerekenbaar aan de debiteur zijn; II) de gebeurtenis die ingeroepen wordt als overmacht moet leiden tot een volstreekte onmogelijkheid tot nakoming.¹⁵⁷

69. Vooreerst dient het voorval dat als overmacht ingeroepen wordt, ontoerekenbaar te zijn aan de debiteur. Dit houdt in dat de schuldenaar moet aantonen dat het voorval niet te wijten is aan zijn fout (zelfs een lichte fout) of aan een fout van een persoon waarvoor hij instaat. Dit vereist dat het voorval onvoorzienbaar was bij de contractsluiting. De omstandigheid die als overmacht ingeroepen wordt, dient na het sluiten van de overeenkomst te zijn ontstaan. Hierbij gaat de rechter na of een normaal vooruitziend en zorgvuldig persoon in dezelfde omstandigheden geplaagd het voorval had kunnen voorzien. Deze gebeurtenis moet ook onvermijdbaar zijn, wat betekent dat de schuldenaar het voorval redelijkerwijze niet kon voorkomen noch kon vermijden. Ten slotte vereist de toepassingsvoorwaarde van ontoerekenbaarheid dat de schuldenaar op het ogenblik van het voorval nog niet in gebreke gesteld mag zijn om zijn verbintenis na te komen. Dit volgt uit artikel 1302 oud Burgerlijk Wetboek.¹⁵⁸ Indien de in gebreke gestelde schuldenaar zou kunnen aantonen dat, indien het goed wel geleverd zou zijn, dat goed ook bij de schuldeiser zou tenietgaan, dan kan de schuldenaar zich wel op overmacht beroepen. Dit geldt voor elke soort verbintenis.¹⁵⁹

¹⁵⁵ S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 1*, Brugge, Die Keure, 2016, 162; zie bijvoorbeeld artikel VI.83, 12° WER.

¹⁵⁶ S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 1*, Brugge, Die Keure, 2016, 162 en I. CLAEYS en T. THANGE, *Algemeen contractenrecht: Handboek voor nu en straks*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 469.

¹⁵⁷ S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 1*, Brugge, Die Keure, 2016, 162-163; I. CLAEYS en T. THANGE, *Algemeen contractenrecht: Handboek voor nu en straks*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 459 en A. VAN OEVELEN, S. RUTTEN en J. ROZIE, *Overmacht*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 4.

¹⁵⁸ Artikel 1302 oud BW.

¹⁵⁹ S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 1*, Brugge, Die Keure, 2016, 162-163; I. CLAEYS en T. THANGE, *Algemeen contractenrecht: Handboek voor nu en straks*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 466-468 en A. VAN OEVELEN, S. RUTTEN en J. ROZIE, *Overmacht*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 8-9; M. DE POTTER DE TEN BROECK, *Gewijzigde omstandigheden in het contractenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 16-17 en I. SAMOY, S. STIJNS, S. DECLERQ, C. BORUCKI, T. HICK, F. AUVRAY, P. GILLAERTS en O. VANDEN BERGHE, "Gevolgen van de COVID-19-pandemie en de coronamaatregelen voor contracten: pleidooi voor solidariteit", *Nota Instituut voor Verbintenissenrecht KU Leuven 2020*, <https://www.law.kuleuven.be/home/paginas/2019-2020/rechtsleer-covid-19>.

70. Als tweede voorwaarde moet het niet toerekenbare voorval leiden tot een volstreekte onmogelijkheid tot nakoming. Binnen de traditionele visie wordt deze vereiste absoluut opgevat. Indien de uitvoering van de contractuele verbintenis door het voorval enkel moeilijker of duurder wordt, maar niet absoluut of volstrekt onmogelijk, is er geen overmacht voor handen. Naast deze absolute opvatting, is er de laatste jaren wel een tendens merkbaar waarbij de vereiste van onmogelijkheid tot nakoming relatiever of menselijker ingevuld wordt. Volgens deze opvatting zou het kunnen volstaan dat de nakoming praktisch of menselijkerwijze onmogelijk geworden is, maar dit is nog geen veralgemeende invulling van de tweede voorwaarde.¹⁶⁰ De onmogelijkheid tot uitvoering kan materieel, juridisch of moreel van aard zijn. In de klassieke leer kan er enkel sprake zijn van overmacht indien de onmogelijkheid van materiële of juridische aard is. De modernere visie aanvaardt evenwel ook de morele onmogelijkheid tot uitvoering van een contract. Bij de materiële onmogelijkheid kan de schuldenaar doorgaans daadwerkelijk fysiek zijn verbintenis niet uitvoeren. Te denken valt bijvoorbeeld aan de levering van een uniek schilderij dat in een brand vernietigd is.¹⁶¹ Als de schuldenaar om juridische redenen zijn verbintenis niet kan uitvoeren spreekt men van een juridische onmogelijkheid. Dit is bijvoorbeeld het geval indien de uitvoering van de verbintenis door een overheid verboden wordt. Er is sprake van een morele onmogelijkheid indien de schuldenaar psychologisch of moreel beperkt is om een verbintenis uit te voeren. De schuldenaar kan hierbij aanvoeren dat met de uitvoering van de verbintenis er een ernstig en reëel gevaar bestaat voor zijn leven, gezondheid of eerbaarheid.¹⁶² Dit geldt ook indien het voorval de gehele maatschappij en het algemeen belang zou treffen.¹⁶³ Indien men deze modernere visie aanhoudt, dient men er ook rekening mee te houden dat de rechtsspreuk "*Genera non pereunt*" in gedrang zou kunnen komen, maar ook hierover is er geen eensgezindheid.¹⁶⁴ Deze spreuk houdt in dat bij een verbintenis tot levering van een soortgoed, overmacht uitgesloten is omdat soortgoederen niet verloren kunnen gaan, gezien de schuldenaar zich nog steeds ergens anders zou kunnen bevoorraden.¹⁶⁵

71. Het is aan de partij, de schuldenaar, die zich op overmacht wilt beroepen om te bewijzen dat voldaan is aan deze voorwaarden. De schuldenaar draagt de bewijslast en ook het bewijsrisico van overmacht.¹⁶⁶

¹⁶⁰ S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 1*, Brugge, Die Keure, 2016, 163 en I. CLAEYS en T. THANGE, *Algemeen contractenrecht: Handboek voor nu en straks*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 461-466.

¹⁶¹ M. DE POTTER DE TEN BROECK, *Gewijzigde omstandigheden in het contractenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 52-55 en I. CLAEYS en T. THANGE, *Algemeen contractenrecht: Handboek voor nu en straks*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 462.

¹⁶² M. DE POTTER DE TEN BROECK, *Gewijzigde omstandigheden in het contractenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 52-55 en I. CLAEYS en T. THANGE, *Algemeen contractenrecht: Handboek voor nu en straks*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 462-463.

¹⁶³ I. SAMOY, S. STIJNS, S. DECLERQ, C. BORUCKI, T. HICK, F. AUVRAY, P. GILLAERTS en O. VANDEN BERGHE, "Gevolgen van de COVID-19-pandemie en de coronamaatregelen voor contracten: pleidooi voor solidariteit", *Nota Instituut voor Verbintenissenrecht KU Leuven* 2020, <https://www.law.kuleuven.be/home/paginas/2019-2020/rechtsleer-covid-19>.

¹⁶⁴ S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 1*, Brugge, Die Keure, 2016, 163 en I. CLAEYS; T. THANGE, *Algemeen contractenrecht: Handboek voor nu en straks*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 463; A. VAN OEVELEN, S. RUTTEN en J. ROZIE, *Overmacht*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 5.

¹⁶⁵ I. CLAEYS en T. THANGE, *Algemeen contractenrecht: Handboek voor nu en straks*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 463; Soortgoederen zijn goederen die volgens hun aard enkel naar gewicht, maat en getal bepaald kunnen worden en niet volgens hun individuele kenmerken. Voorbeelden hiervan zijn granen en groenten, S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 1*, Brugge, Die Keure, 2016, 163.

¹⁶⁶ I. CLAEYS en T. THANGE, *Algemeen contractenrecht: Handboek voor nu en straks*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 460.

§3. Rechtgevolgen

72. Bij de gevolgen van overmacht wordt een onderscheid gemaakt tussen een tijdelijke onmogelijkheid tot nakoming en een blijvende onmogelijkheid tot nakoming van de verbintenis. Indien de ontoerekenbare onmogelijkheid tijdelijk van aard is, wordt de verbintenis van de schuldenaar van rechtswege opgeschort vanaf het moment dat de overmachtssituatie intreedt. Deze opschorting duurt tot dat de uitvoering van de verbintenis wel terug mogelijk is (en voor zover nog nuttig voor de schuldeiser) of tot de uitvoering intussen definitief onmogelijk geworden is. Vanaf het moment dat uitvoering terug mogelijk wordt, moet er door de schuldenaar gepresteerd worden.¹⁶⁷

73. Is de onmogelijkheid tot nakoming definitief of blijvend van aard, dan is de schuldenaar van rechtswege bevrijd van zijn prestatie. De partij zal haar beloofde prestatie niet meer moeten nakomen. Vervolgens rijst de vraag wie het risico draagt van het teniet gaan van de verbintenis wegens overmacht. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt naargelang de overeenkomst wederkerig of eenzijdig was en naargelang het eigendomsoverdragende karakter van de overeenkomst. Indien er sprake is van een eenzijdig contract, ligt het risico van overmacht bij de schuldeiser, overeenkomstig het adagium *res perit creditori*. De schuldenaar van de verbintenis is namelijk bevrijd omwille van de vreemde oorzaak. Bij een wederkerig contract (een contract waarbij beide partijen over en weer verbintenissen aangaan), dat geen eigendomsoverdragende overeenkomst is, ligt het risico van overmacht op de schuldenaar omdat de wederkerige verbintenis eveneens uitdooft (*res perit debitori*). Indien de wederkerige overeenkomst wel de eigendomsoverdracht van een *species* (een geïndividualiseerd goed) tot voorwerp heeft, gaat het risico, omwille van het consensualisme, onmiddellijk over bij de contractsluiting of de loutere wilsovereenstemming van de partijen, ook al is het goed niet mee geleverd. Gaat de zaak door overmacht of vreemde oorzaak voor de levering teniet, wordt de schuldenaar bevrijd van zijn leveringsplicht, maar wordt de schuldeiser niet bevrijd van de tegenprestatie omdat het risico reeds overgegaan is. Zo zal bijvoorbeeld na contractsluiting waarbij een tweedehandswagen verkocht wordt, de koper (die eigenaar geworden is van de wagen en het risico draagt omwille van de contractsluiting) de koopprijs nog steeds moeten betalen, ook al gaat de tweedehandswagen teniet voor de levering aan de koper. Een belangrijke uitzondering hierbij is dat de schuldenaar van de leveringsverbintenis nog niet in gebreke gesteld mag zijn vooraleer de zaak door een vreemde oorzaak teniet gegaan is.¹⁶⁸

¹⁶⁷ S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 1*, Brugge, Die Keure, 2016, 163-165 en I. CLAEYS en T. THANGE, *Algemeen contractenrecht: Handboek voor nu en straks*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 744-755.

¹⁶⁸ S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 1*, Brugge, Die Keure, 2016, 163-165; I. CLAEYS en T. THANGE, *Algemeen contractenrecht: Handboek voor nu en straks*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 745-749; A. VAN OEVELEN, S. RUTTEN en J. ROZIE, *Overmacht*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 10-14 en I. SAMOY, S. STIJNS, S. DECLERQ, C. BORUCKI, T. HICK, F. AUVRAY, P. GILLAERTS en O. VANDEN BERGHE, "Gevolgen van de COVID-19-pandemie en de coronamaatregelen voor contracten: pleidooi voor solidariteit", *Nota Instituut voor Verbintenissenrecht KU Leuven* 2020, <https://www.law.kuleuven.be/home/paginas/2019-2020/rechtsleer-covid-19>.

Hoofdstuk 5. De imprevisieleer

§1. Omschrijving rechtsfiguur

74. De imprevisieleer wenst, net zoals de leer van de vreemde oorzaak, tegemoet te komen aan de situatie waarbij partijen geconfronteerd worden met problemen doordat een onvoorziene omstandigheid zich na contractsluiting voordoet. Het essentiële verschil met overmacht is dat bij de overmachtsleer de gewijzigde omstandigheden tot gevolg hebben dat de nakoming van de verbintenis volstrekt onmogelijk geworden is, terwijl bij imprevisie de nakoming van de verbintenis niet onmogelijk geworden is, maar aanzienlijk moeilijker, zwaarder of duurder. Volgens de imprevisieleer is het de rechter in deze omstandigheden toegestaan om het contract aan te passen of te ontbinden wanneer de omstandigheden die zich voordoen, na de contractsluiting, het evenwicht of de structuur van het contract ernstig verstoren.

75. In tegenstelling tot de overmachtsleer heeft de imprevisieleer tot op heden geen wettelijke grondslag in het oud Burgerlijk Wetboek. De imprevisieleer wordt dan ook niet algemeen aanvaard in het Belgische contractenrecht, anders dan bijvoorbeeld in Nederland, Duitsland of Denemarken. Dit blijkt uit twee arresten van het Hof van Cassatie van 1994, waarin besloten werd dat de imprevisieleer niet aanvaard kan worden als grond voor de wijzigingsbevoegdheid van de rechter. Aan de basis van deze verwerping ligt het *pacta sunt servanda*-beginsel.¹⁶⁹ Op grond van dit beginsel behoort het niet tot het takenpakket van de rechter om een overeenkomst te wijzigen, gezien de overeenkomst de partijen tot wet strekt. Een aanvaarding van de imprevisieleer zou er dan toe leiden dat de rechter kan raken aan de bindende kracht van de overeenkomst en bijgevolg aan de rechtszekerheid van de partijen. Het is enkel aan de wetgever om in te spelen op situaties die hij onbillijk acht en om de bindende kracht van de overeenkomst te temperen.¹⁷⁰

76. Om toch tegemoet te komen aan de verschillende onbillijke situaties die het gevolg kunnen zijn van onvoorziene omstandigheden tijdens de uitvoering van een overeenkomst heeft de rechtsleer alternatieve oplossingen gezocht. In eerste instantie kan hierbij gekeken worden naar de verruimde interpretatie van de overmachtsleer. Hierbij kan men de voorwaarde van de onmogelijkheid van uitvoering bij overmacht soepeler opvatten, waardoor ook situaties van imprevisie onder het begrip overmacht vallen (*supra*). Het gevolg hiervan is wel dat er geen sprake kan zijn van enige aanpassings- of wijzigingsbevoegdheid van de rechter, maar dat de rechtsgevolgen voor overmacht in principe van toepassing zijn (de opschorting of beëindiging van het contract).¹⁷¹ Vervolgens kan men eventueel een vergelijkbaar resultaat halen op basis van de matigende werking van de goede trouw of het verbod op rechtsmisbruik (*supra*). Uit de reeds vermelde arresten van 1994 en met het arrest van 20 april 2006, maakte het Hof van Cassatie zelf

¹⁶⁹ Cass. 7 februari 1994, *Arr. Cass.* 1994, 146 en Cass. 14 april 1994, *RW* 1994-95, 434.

¹⁷⁰ S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 1*, Brugge, Die Keure, 2016, 165-169; G. DEMARE en S. STIJNS (ed.), *Onvoorziene omstandigheden*, Brugge, Die Keure, 2019, 18-19 en I. CLAEYS en T. THANGE, *Algemeen contractenrecht: Handboek voor nu en straks*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 472-473; zie hiervoor artikel 5.74. Veranderingen van omstandigheden in Wetsvoorstel 24 februari 2021 houdende boek 5 "Verbintenissen" van het nieuwe Burgerlijk Wetboek, *Parl. St.*, 2020-2021 nr. 1806/001.

¹⁷¹ S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 1*, Brugge, Die Keure, 2016, 165-169; G. DEMARE en S. STIJNS (ed.), *Onvoorziene omstandigheden*, Brugge, Die Keure, 2019, 57-58 en I. CLAEYS en T. THANGE, *Algemeen contractenrecht: Handboek voor nu en straks*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 475.

een voorbehoud voor het geval van rechtsmisbruik.¹⁷² Het is door deze arresten niet uitgesloten dat een rechter oordeelt dat een schuldeiser misbruik maakt van zijn recht door de gedwongen uitvoering van een verbintenis te eisen, terwijl de prestatie voor de schuldenaar door de omstandigheid van improvisie onredelijk en dermate zwaarder geworden is. Het gevolg hiervan is dat de rechter de uitvoering van de verbintenis door de eiser zou matigen tot de normale uitoefening.¹⁷³ Een andere oplossing is eventueel terug te vinden in de aanvullende werking van de goede trouw (*supra*). Deze rechtsfiguur biedt aan de rechter de mogelijkheid om leemtes in het contract op te vullen door in hoofde van de partijen nieuwe contractuele verplichtingen te creëren, gebaseerd op de beginselen van billijkheid en redelijkheid. De aanvullende werking van de goede trouw verplicht de partijen om samen op zoek te gaan naar een redelijke oplossing en indien nodig het contract te heronderhandelen.¹⁷⁴ Recenter laat het Hof van Cassatie ook enige openheid blijken naar de improvisieeler in kader van het Weens Koopverdrag (CISG) met een arrest van 19 juni 2009.¹⁷⁵ Dit deed het Hof van Cassatie via de invulling van het begrip "verhinderings" in artikel 79 Weens Koopverdrag, waarbij overwogen werd dat: "*Gewijzigde omstandigheden die niet redelijkerwijze voorzienbaar waren bij de contractsluiting en die onmiskenbaar van aard zijn om de last van de uitvoering van de overeenkomst op onevenredige wijze te verzwaren, kunnen, onder omstandigheden, een verhindering uitmaken in de zin van deze verdragsbepaling*".¹⁷⁶ Dit arrest heeft evenwel enkel betrekking op het Weens Koopverdrag en heeft dus een beperkte draagwijdte.¹⁷⁷

77. Indien contractspartijen wensen de improvisieeler toepassing te laten vinden binnen hun contractuele verhouding is de meest aangewezen oplossing het nauwkeurig stipuleren van improvisie- of *hardship*-clausules in de overeenkomst. Net zoals bij een overmachtsclausule kunnen verschillende aspecten geregeld worden in een improvisieclausule. Partijen kunnen zelf een invulling geven aan de improvisieeler aan de hand van een definitie van improvisie of een opsomming van gebeurtenissen die onder de improvisieclausule vallen. De partijen kunnen eventueel ook de gevolgen van de situatie van improvisie regelen, waarbij bijvoorbeeld een heronderhandelingsplicht opgenomen wordt of andere verplichtingen in het beding opnemen, zoals een meldingsplicht.¹⁷⁸

¹⁷² Cass. 14 april 1994, *Arr.Cass.* 1994, 369 en Cass. 20 april 2006, AR C.03.0084.N.

¹⁷³ S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 1*, Brugge, Die Keure, 2016, 165-169; G. DEMARE en S. STIJNS (ed.), *Onvoorzene omstandigheden*, Brugge, Die Keure, 2019, 59-71 en I. CLAEYS en T. THANGE, *Algemeen contractenrecht: Handboek voor nu en straks*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 474-475.

¹⁷⁴ S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 1*, Brugge, Die Keure, 2016, 165-169; I. CLAEYS en T. THANGE, *Algemeen contractenrecht: Handboek voor nu en straks*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 474-475 en I. SAMOY, S. STIJNS, S. DECLERQ, C. BORUCKI, T. HICK, F. AUVRAY, P. GILLAERTS en O. VANDEN BERGHE, "Gevolgen van de COVID-19-pandemie en de coronamaatregelen voor contracten: pleidooi voor solidariteit", *Nota Instituut voor Verbintenissenrecht KU Leuven* 2020, <https://www.law.kuleuven.be/home/paginas/2019-2020/rechtsleer-covid-19>.

¹⁷⁵ Cass. 19 juni 2009, AR C.07.0289.N.

¹⁷⁶ Cass. 19 juni 2009, AR C.07.0289.N; artikel 79 CISG.

¹⁷⁷ S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 1*, Brugge, Die Keure, 2016, 165-169; I. CLAEYS en T. THANGE, *Algemeen contractenrecht: Handboek voor nu en straks*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 473-474 en A. VAN OEVELEN, S. RUTTEN en J. ROZIE, *Overmacht*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 25-26.

¹⁷⁸ S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 1*, Brugge, Die Keure, 2016, 165-169; I. CLAEYS en T. THANGE, *Algemeen contractenrecht: Handboek voor nu en straks*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 476-477.

§2. Toepassingsvoorwaarden

78. Klassiek zijn er voor de toepassingen van de imprevisieleer zeven voorwaarden te onderscheiden. De eerste zes voorwaarden handelen over de wijziging van de omstandigheden, terwijl de laatste voorwaarde betrekking heeft op de uitvoering van de verbintenis, waarbij de nakoming van de schuldenaar in aanzienlijke mate verzwaard of bemoeilijk dient te zijn. Deze voorwaarden worden hierna kort samengevat. De eerste voorwaarde houdt in dat de wijziging van omstandigheden zich voorgedaan dient te hebben nadat de contractpartijen de overeenkomst hadden gesloten. Een tweede vereiste houdt in dat de partijen deze wijziging van omstandigheden niet hebben kunnen voorzien, noch hebben kunnen vermijden. Vervolgens mag deze wijziging van omstandigheden niet toerekenbaar zijn aan één van de partijen en had deze wijziging van omstandigheden niet vermeden kunnen worden. Een fout of nalatigheid sluit bijgevolg de toepassing van de imprevisieleer meteen uit. De volgende voorwaarde houdt in dat de schuldenaar niet het risico van de verbintenis op zich genomen heeft. Verder moet de nakoming van de verbintenis door de schuldenaar omwille van de wijziging van omstandigheden in aanzienlijke mate verzwaard of bemoeilijkt worden. Met deze voorwaarde onderscheidt de imprevisieleer zich van de leer van de vreemde oorzaak waarbij de volstreckte onmogelijkheid tot nakoming van de verbintenis vereist is.¹⁷⁹

§3. Rechtgevolgen

79. Doorgaans worden bij de imprevisieleer twee rechtsgevolgen onderscheiden. Enerzijds kunnen de contractpartijen zelf hun overeenkomst heronderhandelen en indien mogelijk aanpassen aan de gewijzigde omstandigheden. Anderzijds kan de rechter de inhoud van het contract aanpassen aan de wijziging van omstandigheden en zelfs de overeenkomst beëindigen wanneer het voortbestaan van het contract niet meer zinvol zou zijn. De imprevisieleer vereist evenwel geen onmogelijkheid van uitvoering en geeft daarmee de voorkeur aan de aanpassing van het contract.¹⁸⁰

¹⁷⁹ G. DEMARE en S. STIJNS (ed.), *Onvoorziene omstandigheden*, Brugge, Die Keure, 2019, 26-43 en M. DE POTTER DE TEN BROECK, *Gewijzigde omstandigheden in het contractenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 26-27.

¹⁸⁰ S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 1*, Brugge, Die Keure, 2016, 165-169; M. DE POTTER DE TEN BROECK, *Gewijzigde omstandigheden in het contractenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 27-28; G. DEMARE en S. STIJNS (ed.), *Onvoorziene omstandigheden*, Brugge, Die Keure, 2019, 17. en I. SAMOY, S. STIJNS, S. DECLERQ, C. BORUCKI, T. HICK, F. AUVRAY, P. GILLAERTS en O. VANDEN BERGHE, "Gevolgen van de COVID-19-pandemie en de coronamaatregelen voor contracten: pleidooi voor solidariteit", *Nota Instituut voor Verbintenissenrecht KU Leuven* 2020, <https://www.law.kuleuven.be/home/paginas/2019-2020/rechtsleer-covid-19>.

Hoofdstuk 6. Het verval

§1. Omschrijving rechtsfiguur

80. Indien een rechter moet oordelen over de geldigheid van een overeenkomst, dient hij of zij zich te plaatsen op het ogenblik van de totstandkoming van de overeenkomst. De vraag rijst naar wat er gebeurt met de verbintenis indien na de totstandkoming van het contract, het voorwerp of de oorzaak van de verbintenis verdwijnt. Dit is de problematiek die vervat ligt in de leer van het verval. Tot op heden bevat het oude Burgerlijk Wetboek geen algemene regeling inzake het verval. De contouren van deze rechtsfiguur werden grotendeels uitgewerkt in de rechtspraak van het Hof van Cassatie en de rechtsleer.¹⁸¹

81. Samengevat houdt de rechtsfiguur van het verval in dat de verbintenis teniet gaat doordat een geldig tot stand gekomen rechtshandeling één van haar essentiële bestanddelen, namelijk het voorwerp of de oorzaak, verliest door een omstandigheid die zich voortdoet na de totstandkoming van deze rechtshandeling en waardoor de uitvoering van de overeenkomst in natura onmogelijk wordt. Het teniet gaan van de verbintenis is bijgevolg dus afhankelijk van deze feitelijke onmogelijkheid van de uitvoering.¹⁸² Er wordt evenwel een onderscheid gemaakt tussen het verval wegens het verdwijnen van de oorzaak en het verval wegens het verdwijnen van het voorwerp. Het verval wegens verdwijnen van het voorwerp, werd inmiddels wel al op algemene wijze aanvaard door het Hof van Cassatie, sinds een arrest van 28 november 1980.¹⁸³ Het verval wegens het verdwijnen van de oorzaak wordt evenwel niet aanvaard.¹⁸⁴

Verval wegens verdwijnen van het voorwerp

82. Het voorwerp van een verbintenis houdt het concrete rechtsgevolg in dat de handelende partijen beogen. Indien dit voorwerp van de overeenkomst teniet gaat en de overeenkomst hierdoor haar bestaansreden verliest, leidt dit tot het verval van de overeenkomst, op voorwaarde dat deze niet meer uitgevoerd kan worden. Sinds een arrest van 28 november 1980 van het Hof van Cassatie wordt het verval van wederkerige contracten wegens het verdwijnen van het voorwerp op algemene wijze aanvaard en sinds een arrest van 14 oktober 2004 van het Hof van Cassatie werd het verval wegens het verdwijnen van het voorwerp ook als algemeen rechtsbeginsel erkend.¹⁸⁵

Verval wegens het verdwijnen van de oorzaak

83. De oorzaak van een overeenkomst wordt omschreven als de reden waarom iemand zich verbindt of anders geschreven de grondslag voor de gebondenheid van partijen. Dit begrip omvat zowel de objectieve bestaansreden als de subjectieve bestaansreden. In de rechtsleer bestaan echter

¹⁸¹ S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 1*, Brugge, Die Keure, 2016, 108; S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 2*, Brugge, Die Keure, 2016, 149 en I. CLAEYS en T. THANGE, *Algemeen contractenrecht: Handboek voor nu en straks*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 553.

¹⁸² S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 2*, Brugge, Die Keure, 2016, 149.

¹⁸³ Cass. 28 november 1980, *Arr.Cass.* 1980-81, 352.

¹⁸⁴ S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 1*, Brugge, Die Keure, 2016, 108 en I. CLAEYS en T. THANGE, *Algemeen contractenrecht: Handboek voor nu en straks*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 553.

¹⁸⁵ Cass. 28 november 1980, *Arr.Cass.* 1980-81, 352; Cass. 14 oktober 2004, AR C.03.0454.F en I. CLAEYS en T. THANGE, *Algemeen contractenrecht: Handboek voor nu en straks*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 553-555.

verschillende opvattingen, een dualistische en een monistische, over de concrete invulling van het oorzaakbegrip. Binnen de dualistische opvatting kan de oorzaak van de verbintenis zowel objectief (dit houdt de inwendige rechtvaardiging of het nut voor de partijen in) als subjectief (de determinerende of beslissende beweegredenen van partijen) worden getoetst. De monistische leer gaat enkel uit van een uniform subjectief begrip.¹⁸⁶ Het verval wegens het verdwijnen van de oorzaak wordt volgens de huidige stand van de cassatierechtspraak niet aanvaard. De oorzaak is een geldigheidsvereiste die steeds beoordeeld dient te worden op het ogenblik van de vorming van de rechtshandeling. Verdwijnt de oorzaak toch na de totstandkoming van de rechtshandeling, dan heeft dit geen gevolgen.¹⁸⁷

§2. Toepassingsvoorwaarden

Verval wegens verdwijnen van het voorwerp

84. Doorgaans worden voor het verval wegens het verdwijnen van het voorwerp twee toepassingsvoorwaarden erkend. In eerste instantie dient de verdwijning van de oorzaak veroorzaakt te zijn door een voorval dat zich voordeed na het sluiten van de overeenkomst. In tweede instantie moet de nakoming van de verbintenis in natura blijvend of definitief onmogelijk geworden zijn. Het verval treedt van rechtswege in, waardoor een rechterlijke tussenkomst of een buitengerechtelijke vervallenverklaring door de partijen niet vereist is.¹⁸⁸

Verval wegens verdwijnen van de oorzaak

85. Gezien het verval wegens het verdwijnen van de oorzaak niet algemeen aanvaard wordt, worden de toepassingsvoorwaarden binnen deze bijdrage niet verder besproken.

§3. Rechtgevolgen

86. Het verval van de verbintenis is een uitdovingsgrond die ertoe leidt dat de verbintenis van rechtswege tenietgaat voor de toekomst. Dit vanaf het moment dat de oorzaak van deze verbintenis verdwenen is.¹⁸⁹

¹⁸⁶ S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 1*, Brugge, Die Keure, 2016, 110-111; S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 2*, Brugge, Die Keure, 2016, 149; I. CLAEYS en T. THANGE, *Algemeen contractenrecht: Handboek voor nu en straks*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 563 en G. DEMARE en S. STIJNS (ed.), *Onvoorziene omstandigheden*, Brugge, Die Keure, 2019, 72-84.

¹⁸⁷ S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 1*, Brugge, Die Keure, 2016, 114-118 en G. DEMARE en S. STIJNS (ed.), *Onvoorziene omstandigheden*, Brugge, Die Keure, 2019, 85-86.

¹⁸⁸ I. CLAEYS en T. THANGE, *Algemeen contractenrecht: Handboek voor nu en straks*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 555-558.

¹⁸⁹ G. DEMARE en S. STIJNS (ed.), *Onvoorziene omstandigheden*, Brugge, Die Keure, 2019, 85.

Hoofdstuk 7. Tussenbesluit

87. Het huidige verbintenissenrecht biedt zodoende verschillende instrumenten aan om de gevolgen van de COVID-19-pandemie en de getroffen overheidsmaatregelen voor contracten op te vangen. Elk van deze rechtsfiguren vereisen uiteenlopende voorwaarden die voldaan dienen te zijn alvorens toepassing gemaakt kan worden van deze rechtsfiguur. Bijgevolg kunnen deze rechtsfiguren niet zomaar in elke situatie toegepast worden. Opvallend is eveneens dat er telkens zeer diverse gevolgen gekoppeld zijn aan de uitoefening van elkeen van deze rechtsfiguren.

In eerste instantie werd de uitvoering van het contract te goeder trouw bekeken. Op partijen rust steeds de verplichting dat zij hun contract te goeder trouw uitoefenen. Hierbij werd gekeken naar de aanvullende werking en naar de matigende werking van de goede trouw. Op basis van de aanvullende werking zijn de partijen elkaar tot solidariteit gehouden en dienen zij loyaal samen te werken om het contract tot een goed einde te brengen. Op basis van de matigende werking van de goede trouw, is het de rechter toegestaan om de uitoefening die een contractspartij wenst te maken van zijn contractueel recht te ontzeggen of terug te voeren naar een redelijke en billijke rechtsuitoefening. Zoals reeds gezien werd de matigende werking van de goede trouw eveneens in verband gebracht met de figuur van rechtsmisbruik.

Vervolgens werd ingaan op de mogelijkheid van het uitstel van betaling. Middels deze rechtsfiguur kan een schuldenaar aan de rechter vragen, indien voldaan is aan alle toepassingsvoorwaarden, om hem een termijn van respijt toe te kennen. Hierdoor wordt de uitvoering van de verbintenis voor een bepaalde duurtijd opgeschort.

Verder werd er gekeken naar de mogelijkheden die het leerstuk van overmacht kan bieden. Het leerstuk van de vreemde oorzaak kan pas zijn toepassing vinden in de contractuele relatie van partijen indien voldaan is aan strikte voorwaarden op basis van de theorie van de ontoerekenbare onmogelijkheid. Vooreerst mag de onvoorziene omstandigheid niet toerekenbaar zijn aan de schuldenaar. Ten tweede moet deze onvoorziene omstandigheid leiden tot een volstrekte onmogelijkheid tot nakoming. Pas indien aan deze voorwaarden voldaan is, kan als de ontoerekenbare onmogelijkheid tijdelijk van aard is, de verbintenis opgeschort worden en als de ontoerekenbare onmogelijkheid van definitieve aard is, de schuldenaar bevrijd worden van zijn prestatie.

Nadien werd er ingegaan op de mogelijke toepassing van de imprevisieleer. Overeenkomstig deze rechtsfiguur kan de inhoud van het contract, indien er onvoorziene omstandigheden zijn tijdens de uitvoering van het contract waardoor de nakoming van de verbintenis aanzienlijk zwaarder of moeilijker geworden is, heronderhandeld worden door de partijen of gewijzigd worden door de rechter. De rechter heeft zelfs de mogelijkheid om het contract te beëindigen. De imprevisieleer kan echter nog geen erkenning genieten in het Belgische recht, maar op basis van andere rechtsfiguren kan deze rechtsfiguur echter wel doorwerking vinden in de contractuele relatie tussen partijen.

Als laatste werd er gekeken naar de mogelijkheid van het verval. In het Belgische recht wordt het verval wegens het verdwijnen van de oorzaak niet aanvaard. Het verval wegens het verdwijnen van het voorwerp werd wel op algemene wijze aanvaard door het Hof van Cassatie. Verval van het

voorwerp leidt ertoe dat de verbintenis van rechtswege teniet zou gaan voor de toekomst door het verlies van één van haar essentiële bestanddelen.

Deel III: toepassing huidige verbintenisrechtelijke figuren

88. In deel II van deze bijdrage werden de verschillende huidige verbintenisrechtelijke figuren, die eventueel toegepast kunnen worden indien er contractuele problemen gerezen zijn naar aanleiding van de COVID-19-pandemie en de getroffen overheidsmaatregelen, uiteengezet. In het bijzonder werd gekeken naar de uitvoering van het contract te goeder trouw, de matigende werking van de goede trouw, het uitstel van betaling, de vreemde oorzaak met in het bijzonder overmacht, de imprevisie en het verval van de overeenkomst wegens verdwijnen van de oorzaak en/of het voorwerp. Hierbij werd telkens ingegaan op de omschrijving van deze rechtsfiguren, de toepassingsvoorwaarden en de rechtsgevolgen. Uit het vorige deel is gebleken dat bepaalde rechtsfiguren maar in beperkte omstandigheden toegepast kunnen worden en dat er zeer uiteenlopende rechtsgevolgen kunnen zijn voor de partijen. In het deel dat hierna volgt zullen deze verschillende verbintenisrechtelijke figuren toegepast worden op de problemen waarmee contractspartijen te maken kregen (en krijgen) naar aanleiding van de COVID-19-pandemie. Deze toepassing zal besproken worden per rechtsfiguur en vervolgens zal er dieper ingegaan worden op de toepassing bij de problematiek omtrent de verhuring van studentenwoningen die geschetst werd onder deel I van deze bijdrage.

Hoofdstuk 1. Toepassing huidige verbintenissenrechtelijke figuren

§1. Contractuele bepalingen

89. Inleidend is het eerst van belang, vooraleer toepassing te maken van de gemeenrechtelijke verbintenissenrechtelijke figuren, om in te gaan op de mogelijkheid van contractuele bepalingen of bedingen die situaties zoals de COVID-19-pandemie voorafgaand contractueel kunnen regelen. Indien er contractuele problemen of tekortkomingen optreden, is het dus steeds relevant om eerst na te gaan wat het contract zelf bepaalt. Overeenkomstig het principe van de contractsvrijheid kunnen partijen vrij de inhoud van hun overeenkomst regelen, evenwel zonder afbreuk te doen aan de wetten die de openbare orde en goede zeden betreffen.¹⁹⁰ Contractspartijen kunnen verschillende soorten bedingen opnemen, afwijkend van de wettelijke regels, die hun contractuele relatie bepalen. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk dat partijen een opzegbeding, een ontbindend beding, een schadebeding, de mogelijkheid tot heronderhandelen, bedingen die het risico regelen of die hierboven al besproken overmachts- en imprevisiebeding (*supra* randnummers 67 en 77) opnemen in hun overeenkomst. Indien deze contractuele bepalingen geldig zijn, zullen zij voorrang hebben op het gemeen verbintenissenrecht en dus op hetgeen wat hierna zal volgen.¹⁹¹

§2. De aanvullende werking van de uitvoering van het contract te goeder trouw

90. De COVID-19-pandemie is een crisis die iedereen in meer of mindere mate zwaar treft. Aangezien, in beginsel, geen enkele partij schuld heeft aan de aanzienlijke gevolgen van deze crisis is het zeker terecht dat in eerste instantie gekeken wordt naar de mogelijkheid dat partijen het contract te goeder trouw uitoefenen.¹⁹² Contractpartijen dienen bij de uitoefening van hun contract niet enkel rekening te houden met hun eigen belangen, maar ook met de gerechtvaardigde belangen van de wederpartij. De partijen zijn elkaar eveneens tot loyaliteit en samenwerking verplicht. Hierdoor kan het risico van de gevolgen van de COVID-19-pandemie verdeeld worden tussen de partijen, in tegenstelling tot de rechtsfiguur van overmacht (*infra* randnummer) waar het risico op één van de partijen rust. De toepassing van de uitvoering van het contract te goeder trouw kan bijgevolg zorgen voor een redelijke en solidaire oplossing, die gezien de zeer uitzonderlijke omstandigheden van de coronacrisis evenwel in vele situaties wenselijk kan zijn. De aanvullende werking van de goede trouw verleent ook aan de rechter de mogelijkheid om bijkomende verplichtingen op te leggen aan de contractpartijen en de overeenkomst aan te vullen met objectieve gedragsnormen, rekening houdende met de concrete omstandigheden van de zaak. Zo is het niet ondenkbaar dat de rechter omwille van de COVID-19-pandemie een verplichting tot heronderhandeling oplegt aan één der partijen bij de uitvoering van contracten van lange duur of

¹⁹⁰ S. STIJNS, *Verbintenissenrecht Boek 1*, Brugge, Die Keure, 2016, 39.

¹⁹¹ I. SAMOY, S. STIJNS, S. DECLERQ, C. BORUCKI, T. HICK, F. AUVRAY, P. GILLAERTS en O. VANDEN BERGHE, "Gevolgen van de COVID-19-pandemie en de coronamaatregelen voor contracten: pleidooi voor solidariteit", *Nota Instituut voor Verbintenissenrecht KU Leuven* 2020, <https://www.law.kuleuven.be/home/paginas/2019-2020/rechtsleer-covid-19>.

¹⁹² Voor een uitgebreide uiteenzetting van deze rechtsfiguur, zie *supra* randnummer 48 e.v.

een miskening van de redelijke schadebeperkingsplicht vaststelt, waarbij partijen redelijke maatregelen dienen te nemen met het oog op beperking van de schade.¹⁹³

91. In de lagere rechtspraak werd naar aanleiding van de COVID-19-pandemie evenwel al enkele keren verwezen naar de rechtsfiguur van de aanvullende werking van de uitvoering van het contract te goeder trouw, voornamelijk in de geschillen bij handelshuurzaken, met gemengde resultaten. In een arrest van het vreedegerecht Sint-Pieters-Woluwe werd expliciet verwezen naar de solidariteitsverplichting die op de contractpartijen rust.¹⁹⁴ Van een algemene toepassing van de aanvullende werking van de goede trouw is evenwel geen sprake, wel werd de rechtsfiguur van de uitvoering van het contract te goeder trouw enkele keren aangehaald in de rechtspraak met verwijzing naar de matigende werking van de goede trouw en het verbod op rechtsmisbruik.

92. Belangrijk is wel om er mee rekening te houden dat er enige discussie bestaat over de rol die de goede trouw dient in te nemen in de contractuele relatie. De rechtsfiguur van de goede trouw is een norm met een zeer open karakter, wat als gevolg heeft dat er ruimte is om meer de nadruk te leggen op de autonomie van partijen of op de solidariteitsverplichting. De rechter heeft hierbij een zeer grote vrijheid bij zijn uitspraken om invulling te geven aan deze rechtsfiguur op basis van persoonlijk opvattingen en waardeoordelen. Dit kan een gebrek aan rechtszekerheid tot gevolg hebben. Aan deze bezorgdheid kan tegemoet gekomen worden door een zorgvuldige rechterlijke motivering en een afdoende controle door het hoogste rechtscollege.¹⁹⁵ Desondanks lijkt de toepassing van de aanvullende werking van de goede trouw om een bijkomende solidariteit op te leggen aan de contractspartijen, gezien de bijzondere situatie van de COVID-19-pandemie, dermate wenselijk.

Toepassing verhuring studentenwoningen

93. Gezien de korte duurtijd, vaak 10 of 12 maanden, van de huurcontracten voor studentenwoningen zal de rechtsfiguur van de aanvullende werking van de goede trouw, zoals bijvoorbeeld een toepassing van de heronderhandelingsverplichting, moeilijk afdwingbaar zijn bij de contractuele problemen naar aanleiding van de COVID-19-pandemie en de getroffen overheidsmaatregelen. Toch lijkt het mijns inziens, gezien de zeer uitzonderlijke situatie van de coronacrisis, steeds belangrijk dat partijen in eerste instantie op zoek gaan naar een redelijke oplossing en solidair zijn met elkaar. Zo namen enkele verhuurders van studentenwoningen zelf het initiatief om een vermindering van de huurprijs gedurende deze maanden toe te staan of om de extra kosten van water en elektriciteit te laten vallen. Deze solidariteit tussen de contractspartijen werd

¹⁹³ I. SAMOY, S. STIJNS, S. DECLERQ, C. BORUCKI, T. HICK, F. AUVRAY, P. GILLAERTS en O. VANDEN BERGHE, "Gevolgen van de COVID-19-pandemie en de coronamaatregelen voor contracten: pleidooi voor solidariteit", *Nota Instituut voor Verbintenissenrecht KU Leuven* 2020, <https://www.law.kuleuven.be/home/paginas/2019-2020/rechtsleer-covid-19>; E. DIRIX, "Crisis en privaatrecht", *NJW* 2021, 2-10 en *Vred. Roeselare* 24 november 2020, *TBBR* 2021, 109.

¹⁹⁴ E. DIRIX, "Crisis en privaatrecht", *NJW* 2021, 2-10; M. HIGNY en H. VYNCKE, *Juridische panoplie bij pandemie ? Eerste rechtspraak m.b.t. COVID-19 becommentarieerd*, Brugge, Die Keure, 2020, 105-107 en *Vred. Sint-Pieters-Woluwe* 2 juli 2020 in M. HIGNY en H. VYNCKE, *Juridische panoplie bij pandemie ? Eerste rechtspraak m.b.t. COVID-19 becommentarieerd*, Brugge, Die Keure, 2020, 34-38.

¹⁹⁵ I. CLAEYS en T. THANGE, *Algemeen contractenrecht: Handboek voor nu en straks*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 321-322.

eveneens in het beperkt empirisch onderzoek, uitgevoerd onder Deel I, hoofdstuk 2, afdeling 3 van deze bijdrage, verschillende keren aangehaald door student-huurders (*supra* randnummer 44), die geen compensatie of een kleine compensatie verkregen hadden, maar meeleeften met de situatie van de verhuurders, voor wie de kosten van de woning steeds bleven verder lopen.

§3. De matigende werking van de uitvoering van het contract te goeder trouw en de link met het verbod op rechtsmisbruik

94. Aan de matigende werking van de goede trouw wordt toegeschreven dat het voor contractspartijen verboden is om rechten die voortvloeien uit de overeenkomst uit te oefenen op een wijze die strijdig is met wat men van een redelijke contractpartij kan verwachten.¹⁹⁶ De rechter kan de uitoefening van een bepaald recht door een contractpartij matigen naar een redelijke en billijke rechtsuitoefening. De toepassing van deze rechtsfiguur werd onlosmakelijk verbonden aan de voorwaarden voor rechtsmisbruik, waarbij minstens één van de criteria van rechtsmisbruik voldaan dient te zijn.¹⁹⁷ Bij de uitoefening van contractuele rechten zal men veelal gebruik maken van enerzijds het criterium dat bepaalt dat er sprake is van rechtsmisbruik indien de schuldeiser, wanneer hij de keuze heeft tussen twee rechtsuitoefeningen, kiest voor die rechtsuitoefening die het meest schadelijk is voor de andere, terwijl beide evenveel voordeel opleveren voor de titularis en anderzijds indien men kiest voor de rechtsuitoefening die disproportioneel schade of nadeel toebrengt in verhouding tot het voordeel van de titularis. In de praktijk en de rechtspraak is naar aanleiding van de COVID-19-pandemie herhaaldelijk gebruik gemaakt van deze rechtsfiguur, evenwel met afwisselende resultaten. Zo kan de partij die, ondanks de crisismoments, toch blijft vasthouden aan de uitvoering in natura van de overeenkomst rechtsmisbruik plegen. Te verwijzen valt naar enkele arresten, eveneens in verband met handelshuur. In een recenter arrest van de vrederechter van Brussel van 19 november 2020 werd deze bovenstaande redenering aanvaard. Doordat de verhuurder blijft staan op de tenuitvoerlegging van de overeenkomst, terwijl de handelshuurder zwaar getroffen was en aanzienlijke nadelen ondervond door de COVID-19-pandemie en de overheidsmaatregelen, met name de sluiting van het pand door het ministerieel besluit van 18 maart 2020, pleegt de verhuurder rechtsmisbruik.¹⁹⁸ De rechter besloot hierop om de uitvoering van het contract te matigen door de huurprijs te verlagen met 50 procent.¹⁹⁹ In het hierboven reeds vermelde arrest van het vredegerecht Sint-Pieters-Woluwe van 2 juli 2020 werd in dezelfde zin besloten. De vordering van de volledige huurprijs gedurende de periode waarin de onderneming verplicht diende te sluiten naar aanleiding van de overheidsmaatregelen zou een onevenwicht scheppen in de contractuele relatie en bijgevolg rechtsmisbruik uitmaken. Ook hier besloot de rechter de huurprijs te verlagen met 50 procent. De toepassing van de matigende werking van de goede

¹⁹⁶ Voor een uitgebreide uiteenzetting van deze rechtsfiguur, zie *supra* randnummer 54 e.v.

¹⁹⁷ S. STIJNS, *Verbindenissenrecht Boek 1*, Brugge, Die Keure, 2016, 67-79 en I. SAMOY, S. STIJNS, S. DECLERQ, C. BORUCKI, T. HICK, F. AUVRAY, P. GILLAERTS en O. VANDEN BERGHE, "Gevolgen van de COVID-19-pandemie en de coronamaatregelen voor contracten: pleidooi voor solidariteit", *Nota Instituut voor Verbindenissenrecht KU Leuven* 2020, <https://www.law.kuleuven.be/home/paginas/2019-2020/rechtsleer-covid-19>.

¹⁹⁸ MB 18 maart 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken, *BS* 18 maart 2020, 16037.

¹⁹⁹ Vred. Brussel (1) 19 november 2020, *JLMB* 2021, afl. 1, 35, noot N. BERNARD.

trouw werd ook in verschillende arresten afgewezen. In een arrest van 21 januari 2021, eveneens omtrent de betaling van huurgelden bij handelshuur, van de vrederechter van Luxemburg, werd besloten dat de verhuurder geen misbruik maakte van zijn recht door de achterstallige huur te vorderen voor de periode waarin de uitoefening van de huurder zijn commerciële activiteit bemoeilijkt werd door de COVID-19-pandemie en de overheidsmaatregelen, wat leidde tot een verlies van omzet, maar waarvoor geen verlies van het genot van het goed bestond.²⁰⁰ Verscheidene andere arresten besloten eveneens in dezelfde zin dat er geen onevenwicht is tussen het voordeel voor de verhuurder en het nadeel dat de huurder ondervindt, gezien de concrete omstandigheden van de zaak.²⁰¹ Uit deze arresten valt af te leiden dat de toepassing van de matigende werking van de goede trouw niet in elke zaak evident is en zeer afhankelijk is van de concrete omstandigheden.

Toepassing verhuring studentenwoningen

95. Zoals uiteengezet onder randnummer 27 (*supra*), bepalen vele overeenkomsten voor de verhuring van studentenwoningen dat er maandelijks een forfait of een vaste kost betaald dient te worden voor de extra gebruikskosten zoals elektriciteit en water. Naar aanleiding van de COVID-19-pandemie en de getroffen overheidsmaatregelen, zoals de overschakeling naar het afstandsonderwijs, besloot een groot aantal van de studenten om het resterende deel van het academiejaar 2019-2020 thuis of op een andere plaats dan de studentenwoning door te brengen. Evenwel dienden deze gebruikskosten maandelijks doorbetaald te worden in de vorm van deze vaste kost of een forfait, hoewel zaken zoals water en elektriciteit gedurende die maanden niet meer verbruikt werden. In deze situatie zou de rechtsfiguur van de matigende werking van de goede trouw of het rechtsmisbruik wel enige soelaas kunnen bieden. Hierbij dient men na te gaan of een verhuurder die, gezien de situatie van de COVID-19-pandemie en de getroffen overheidsmaatregelen, de betaling van de volledige huurprijs eist, kennelijk en onredelijk handelt. De rechter moet hierbij steeds een marginale toetsing uitoefenen en kan hiervoor gebruik maken van de bijzondere criteria van rechtsmisbruik. De vraag die hierbij beantwoord dient te worden is of de verhuurder, die de volledige betaling van de huurprijs voor de studentenkamer eist, kiest voor de rechtsuitoefening die disproportioneel schade of nadeel toebrengt aan de huurder, in verhouding tot het voordeel dat de verhuurder zou hebben (proportionaliteitstoets). De student-huurder heeft naar aanleiding van de COVID-19-pandemie geen genot of weinig nut meer van zijn studentenkamer. Daartegenover staan de kosten van de verhuurder, zoals investeringskosten, doorlopende rekeningen en mogelijke afbetalingen van leningen. Vasthouden aan de betaling van deze extra gebruikskosten, zal bij toepassing van de hierboven vermelde voorwaarden wel rechtsmisbruik kunnen uitmaken, gezien in vele gevallen deze kosten niet meer aangerekend worden aan de verhuurder, waardoor deze een voordeel oploopt, naar aanleiding van de gevolgen van de COVID-19-pandemie, dat niet in verhouding is tot het nadeel van de student-huurder. Het kwijtschelden van deze vaste kosten werd eveneens als redelijke oplossing naar voor geschoven door de Vlaamse regering en de universiteiten (*supra* randnummers: 20, 21 en 39). Ook uit het beperkt empirisch

²⁰⁰ Vred. Luxemburg (LU) nr.204/2021, 21 januari 2021, *DAOR* 2021, afl. 138, 131.

²⁰¹ Vred. Elsene 29 oktober 2020, *T.Vred.* 2021, afl. 1-2, 80 en Vred. Hoei 19 oktober 2020, *T.Vred.* 2021, afl. 1-2, 83.

onderzoek, uitgevoerd in Deel I, hoofdstuk 2, bleek dat deze tegemoetkoming het meeste gebruikt werd. 32,36 procent van de respondenten had deze compensatie aangeduid (*supra* randnummer 42). Vervolgens kan er, gezien de omstandigheden van COVID-19-pandemie, ook sprake zijn van rechtsmisbruik indien de verhuurder blijft aandringen op de uitvoering in natura van de huurovereenkomst, hoewel de student-huurder een nieuwe huurder gevonden zou hebben en er dus een mogelijkheid bestaat tot overdracht van huur of onderverhuring. Eventuele andere redelijke tegemoetkomingen zouden een verlaging van een deel van de huurgelden zijn of dat de student-huurder bijvoorbeeld gedurende de zomermaanden, kosteloos, over de kamer kan beschikken.²⁰²

§4. Uitstel van betaling

96. Indien het onmogelijk blijkt om aan de hand van de voorgaande rechtsfiguren (op basis van de goede trouw) tot een oplossing te komen, kan er onder bepaalde voorwaarden, overeenkomstig artikel 1244, tweede lid oud Burgerlijk Wetboek, beroep gedaan worden op de rechtsfiguur van het uitstel van betaling.²⁰³ Het toekennen van een respijttermijn kan evenwel enkel in zeer uitzonderlijke situaties toegepast worden. De rechter dient steeds zeer nauwkeurig de voorwaarden van artikel 1244, tweede lid oud Burgerlijk Wetboek toe te passen. De negatieve gevolgen die de COVID-19-pandemie met zich meebrengen lijken wel in vele situaties te voldoen aan deze voorwaarden. Vervolgens dient de rechter er op toe te zien dat de schuldenaar te goeder trouw is en moet de rechter steeds rekening houden met de concrete omstandigheden van de zaak. Ook van deze rechtsfiguur werd in het kader van de handelshuur toepassing gemaakt naar aanleiding van de COVID-19-pandemie. Te verwijzen valt, bijvoorbeeld, naar een arrest van de vrederechter van Brugge van 9 oktober 2020, waarbij de rechter besloot dat het toekennen van betalingsuitstel inderdaad leidt tot een billijke oplossing.²⁰⁴

Toepassing verhuring studentenwoningen

97. Vervolgens stelt de vraag zich of ook bij de verhuring van studentenwoningen het uitstel van betaling voldoende genoegdoening kan geven. Het is niet uitgesloten dat ook voor de contracten tot verhuring van studentenwoningen een uitstel van betaling toegestaan kan worden.²⁰⁵ Hierbij kan verwezen worden naar de situatie dat, naar aanleiding van de COVID-19-pandemie, vele personen werkloos werden (*supra* randnummer 20). Dit had een aanzienlijke invloed op studenten die zelf hun werk verloren of de studenten waarvan de ouders of de opvoedverantwoordelijken inkomstenverlies

²⁰² I. SAMOY, S. STIJNS, S. DECLERQ, C. BORUCKI, T. HICK, F. AUVRAY, P. GILLAERTS en O. VANDEN BERGHE, "Gevolgen van de COVID-19-pandemie en de coronamaatregelen voor contracten: pleidooi voor solidariteit", *Nota Instituut voor Verbintenissenrecht KU Leuven* 2020, <https://www.law.kuleuven.be/home/paginas/2019-2020/rechtsleer-covid-19> en H. VYNCKE, "Woninghuur en studentenhuur ten tijde van het coronavirus. Covid-19: verplichtingen van partijen en het einde van de overeenkomst", *TBBR* 2020, 325-337.

²⁰³ Voor een uitgebreide uiteenzetting van deze rechtsfiguur, zie *supra* randnummer 61 e.v. en Artikel 1244, tweede lid oud BW.

²⁰⁴ Vred. Brugge 9 oktober 2020, *T.B.O.* 2020, nr. 6, 551-555.

²⁰⁵ AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN, *Het Vlaams Woninghuurdecreet voor studentenhuurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019*, Brussel, Helmer Rooze, 2021, 25, <https://www.woninghuur.vlaanderen/downloads> (consultatie 11 mei 2021).

leden. Zij werden door de coronacrisis geconfronteerd met betalingsmoeilijkheden. De betaling van de maandelijkse huurprijs voor een kot, dat gezien de omstandigheden niet meer gebruikt werd, is een grote hap uit het budget. Deze problematiek werd eveneens aangehaald door enkele respondenten in de elektronische enquête (*supra* randnummer 44). Het toekennen van een respijttermijn zou in deze situatie een oplossing kunnen zijn. Evenwel blijft het principe dat de huurgelden gewoon overeenkomstig het huurcontract betaald moeten worden, bestaan.

§5. De vreemde oorzaak (of overmacht)

98. In de literatuur werd naar aanleiding van de COVID-19-pandemie en de getroffen overheidsmaatregelen reeds uitgebreid ingegaan op de mogelijke toepassing van de overmachtsleer op de gerezen contractuele problemen.²⁰⁶ Vaak grijpt men bij soortgelijke crisissen als de coronacrisis in eerste instantie naar het leerstuk van de overmacht of vreemde oorzaak. De toepassing van deze rechtsfiguur is evenwel verbonden aan zeer strenge voorwaarden. Vooreerst dient de gebeurtenis of omstandigheid die de nakoming van de verbintenis onmogelijk maakt ontoerekenbaar zijn aan de debiteur. Ten tweede moet de onvoorziene gebeurtenis die ingeroepen wordt als overmacht leiden tot een volstreekte onmogelijkheid tot nakoming. Deze voorwaarden worden eveneens vaak zeer streng ingevuld. Dit leidt er toe dat de coronacrisis niet per definitie steeds overmacht zal uitmaken.²⁰⁷

De eerste voorwaarde van ontoerekenbaarheid, houdt in dat de gebeurtenis niet te wijten mag zijn aan een fout van de schuldenaar. Dit vereist dat de gebeurtenis onvoorzienbaar moet zijn. De rechter gaat hierbij na of een normaal vooruitziend en zorgvuldig persoon in dezelfde omstandigheden geplaatst, het voorval had kunnen voorzien op het moment van de contractsluiting. Dit doet vragen rijzen naar wanneer de gevolgen van de COVID-19-pandemie en de getroffen overheidsmaatregelen voorzienbaar waren. Voor contracten gesloten vóór de uitbraak van het coronavirus zal hieromtrent weinig discussie zijn. Het is evenwel bij de contracten die begin of midden maart gesloten zijn en de contracten die na de uitbraak van het coronavirus gesloten zijn, dat het moeilijk vast te stellen is of dit voorzienbaar was. Te verwijzen valt naar de uiteenzetting van de chronologie van de getroffen overheidsmaatregelen onder Deel I, hoofdstuk 1 van deze bijdrage (*supra* randnummer 9). Zo werden er op 10 maart 2020 door de overheid verschillende aanbevelingen geformuleerd waaruit de ernst van de situatie eventueel wel al af te leiden viel. Op 13 maart 2020 nam de overheid dwingende maatregelen en op 18 maart 2020 werd er overgegaan tot een quasi volledige *lockdown*. Elkeen van deze tijdstippen kunnen eventueel aangehaald worden als het moment waarop de gevolgen van het coronavirus voorzienbaar waren. De rechter zal voor elke concrete casus moeten nagaan op welk tijdstip de overmachtssituatie voorzienbaar was. Zo kan het tijdstip voor een onderneming die voor

²⁰⁶ Voor een uitgebreide uiteenzetting van deze rechtsfiguur, zie *supra* randnummer 65 e.v.; M. DE POTTER DE TEN BROECK, "Een pandemie als overmacht, overmacht als een pandemie?", *TBH* 2020, 246-278; A. HOET, "Overmacht door corona in contractuele relaties", *RW* 2020-2021, 203-214; J. VAN ZUYLEN, "Coronavirus et force majeure : questions choisies", *TBBR* 2020, 382-400; B. WEYTS, "Het klassieke leerstuk van overmacht in het verbintenissenrecht, actueler dan ooit", *TBBR* 2020, 442-450; D. PHILIPPE, "Coronavirus en Force majeure ? Hardship? Deferral of obligations? Some practical elements advice for the analysis and redaction of clauses" *DAOR* 2020, 12-20.

²⁰⁷ A. HOET, "Overmacht door corona in contractuele relaties", *RW* 2020-2021, 203-214.

zijn uitvoering bijvoorbeeld afhankelijk was van een Chinese leverancier, al begin februari vastgesteld worden, gezien de onzekere situatie in dat land.²⁰⁸ Hierbij kan verwezen worden naar enkele arresten waarbij de toepassing van overmacht en de voorwaarde van onvoorzienbaarheid gemaakt werd. In een arrest van de vrederechter van Antwerpen van 3 september 2020 werd dusdanig gesteld dat de verplichte sluiting van de handelszaak van de huurder tijdelijk overmacht uitmaakte voor de verhuurder, die niet meer in het rustig genot van het goed kon voorzien en dit als gevolg had dat de huurder vrijgesteld werd van zijn verbintenissen. Hier werd geoordeeld dat de verplichte sluiting naar aanleiding van de COVID-19-pandemie, onvoorzienbaar was bij het sluiten van de handelshuurovereenkomst.²⁰⁹ Vervolgens stelt de eerste voorwaarde van overmacht ook dat het voorval niet redelijker wijze kon voorkomen, noch vermeden worden door de schuldenaar (onvermijdbaar) en dat de niet reeds in gebreke gesteld was voor het onvoorziene voorval zich voordeed.²¹⁰

De tweede voorwaarde, namelijk de volstrekte onmogelijkheid tot nakoming, zorgt eveneens voor enkele toepassingsproblemen in de praktijk. Traditioneel werd deze vereiste zeer strikt opgevat, maar de laatste jaren is er een tendens waarbij deze vereiste relatiever ingevuld wordt. Zo kan er binnen deze modernere opvatting ook sprake zijn van een morele onmogelijkheid, wat bijvoorbeeld het geval kan zijn naar aanleiding van de COVID-19-pandemie, wanneer de uitvoering van het contract fysiek wel mogelijk is, maar de maatschappij in haar geheel zou treffen. Vervolgens moet er steeds in concreto, geval per geval, nagegaan worden of de gevolgen van de COVID-19-pandemie en de getroffen overheidsmaatregelen er toe leidden dat de verbintenis volledig onmogelijk geworden is of enkel bemoeilijkt wordt. Hierbij kan gedacht worden aan de organisatie van grote evenementen, toneelvoorstellingen of de organisatie van een feest in een restaurant, die sinds maart 2020 voor lange tijd niet meer mogelijk waren. In vele gevallen zal de verbintenis desondanks toch uitgevoerd kunnen worden. Zo kan er verwezen worden naar enkele recente arresten. In het arrest van de vrederechter van Hoei van 19 oktober 2020 werd niet aangenomen dat er sprake was van overmacht.²¹¹ De commerciële activiteit (fastfoodrestaurant) was niet volledig verboden door de getroffen overheidsmaatregelen, meer bepaald was de verkoop door afhaling wel toegestaan. De nakoming van de verbintenis was niet volstrekt onmogelijk geworden.²¹²

Verder dient er op gewezen te worden dat financiële overmacht, met betrekking tot een verbintenis tot betaling, vreemd is aan het Belgische recht.²¹³ Het financieel onvermogen van een partij wordt

²⁰⁸ A. HOET, "Overmacht door corona in contractuele relaties", *RW* 2020-2021, 203-214.

²⁰⁹ Vred. Antwerpen (2^{de} kanton) 3 september 2020 in M. HIGNY en H. VYNCKE, *Juridische panoplie bij pandemie ? Eerste rechtspraak m.b.t. COVID-19 becommentarieerd*, Brugge, Die Keure, 2020, 75-78; zie eveneens: Vred. Brussel (1) 19 november 2020, *JLMB* 2021, afl. 1, 35, noot BERNARD, N.; Vred. Brugge (3^{de} kanton) 10 juli 2020 in M. HIGNY en H. VYNCKE, *Juridische panoplie bij pandemie ? Eerste rechtspraak m.b.t. COVID-19 becommentarieerd*, Brugge, Die Keure, 2020, 20-24; Vred. Brugge (4^{de} kanton) 28 mei 2020 in M. HIGNY en H. VYNCKE, *Juridische panoplie bij pandemie ? Eerste rechtspraak m.b.t. COVID-19 becommentarieerd*, Brugge, Die Keure, 2020, 24-30 en Vred. Namen (2^{de} kanton) 2 juni 2020 in M. HIGNY en H. VYNCKE, *Juridische panoplie bij pandemie ? Eerste rechtspraak m.b.t. COVID-19 becommentarieerd*, Brugge, Die Keure, 2020, 7-10.

²¹⁰ A. HOET, "Overmacht door corona in contractuele relaties", *RW* 2020-2021, 203-214 en I. SAMOY, S. STIJNS, S. DECLERQ, C. BORUCKI, T. HICK, F. AUVRAY, P. GILLAERTS en O. VANDEN BERGHE, "Gevolgen van de COVID-19-pandemie en de coronamaatregelen voor contracten: pleidooi voor solidariteit", *Nota Instituut voor Verbintenissenrecht KU Leuven* 2020, <https://www.law.kuleuven.be/home/paginas/2019-2020/rechtsleer-covid-19>.

²¹¹ Vred. Hoei 19 oktober 2020, *T.Vred.* 2021, afl. 1-2, 83.

²¹² Zie eveneens: Vred. Brussel (1) 19 november 2020, *JLMB* 2021, afl. 1, 35, noot BERNARD, N;

²¹³ Cass. 13 maart 1947, *Arr.Cass.* 1947, 80, *J.T.* 1947, 261 en Cass. 28 juni 2018, *Not.Fisc.M.* 2019, afl. 7, 239, noot De Potter De Ten Broeck; M. DE POTTER DE TEN BROECK, "Een pandemie als overmacht, overmacht als

dus niet aanvaard als overmacht. Zo zal een huurder bijvoorbeeld zijn bepalingenverplichting niet kunnen opschorten door te stellen dat er sprake is van financiële overmacht. Het Hof van Cassatie aanvaardt wel dat de verplichting tot betaling van de huur opgeschort wordt indien de verhuurdersverplichting van het garanderen van de overeengekomen bestemming van het huurogoed onmogelijk geworden is.²¹⁴

Voor de gevolgen van overmacht dient men een onderscheid te maken tussen een tijdelijke of definitieve situatie van overmacht. Indien de nakoming van de verbintenis tijdelijk van aard is zal de verplichting om te presteren opgeschort worden vanaf het moment dat de overmachtssituatie intreedt, indien de onmogelijkheid definitief is, is de schuldenaar in principe van rechtswege bevrijd. Bij overmacht wegens de coronacrisis zal er vaak sprake zijn van een tijdelijke onmogelijkheid. De uitvoering van de verbintenis zal dan hervat worden, van zodra dit weer mogelijk is.²¹⁵

Toepassing verhuring studentenwoningen

99. Bij de verhuring van studentenwoningen zal het leerstuk van de vreemde oorzaak of overmacht enkel in zeer uitzonderlijke omstandigheden toepassing vinden. Hierbij kan verwezen worden naar de sluiting van enkele studentenhomes van bepaalde Vlaamse universiteiten, gezien de veiligheidsmaatregelen, zoals *social distancing*, in de gedeelde lokalen, niet gegarandeerd kon worden. Voor de universiteit-verhuurders maakte deze verplichte sluiting dus overmacht uit. Het ging immers om een overheidsmaatregel waardoor de verbintenis tot het verschaffen van het rustig genot niet meer nagekomen kon worden door de universiteit-verhuurders. De afsluiting van deze gemeenschappelijke ruimtes, om te voldoen aan de overheidsmaatregelen, zou er toe leiden dat de toegang tot een aantal basisvoorzieningen, zoals sanitair en keukens, ontzegd zou worden. Deze situatie kan gekwalificeerd worden als onvoorzienbaar op het moment van contractsluiting. Bij toepassing van de rechtsgevolgen (zowel voor de tijdelijke als voor de definitieve onmogelijkheid) van overmacht leidt dit ertoe dat de verplichtingen voor de verhuurder en de verplichtingen voor de huurder, gezien er sprake is van een wederkerig overeenkomst, wegvallen. Er kan geen verdere uitvoering of vergoeding van de verhuurder geëist worden en ook de verplichting tot betaling voor de huurder zal in deze situatie wegvallen.²¹⁶

een pandemie?", *TBH* 2020, 246-278; I. SAMOY, S. STIJNS, S. DECLERQ, C. BORUCKI, T. HICK, F. AUVRAY, P. GILLAERTS en O. VANDEN BERGHE, "Gevolgen van de COVID-19-pandemie en de coronamaatregelen voor contracten: pleidooi voor solidariteit", *Nota Instituut voor Verbintenissenrecht KU Leuven* 2020, <https://www.law.kuleuven.be/home/paginas/2019-2020/rechtsleer-covid-19> en H. VYNCKE, "Woninghuur en studentenhuur ten tijde van het coronavirus. Covid-19: verplichtingen van partijen en het einde van de overeenkomst", *TBBR* 2020, 325-337.

²¹⁴ M. HIGNY en H. VYNCKE, *Juridische panoplie bij pandemie ? Eerste rechtspraak m.b.t. COVID-19 becommentarieerd*, Brugge, Die Keure, 2020, 120-123.

²¹⁵ I. SAMOY, S. STIJNS, S. DECLERQ, C. BORUCKI, T. HICK, F. AUVRAY, P. GILLAERTS en O. VANDEN BERGHE, "Gevolgen van de COVID-19-pandemie en de coronamaatregelen voor contracten: pleidooi voor solidariteit", *Nota Instituut voor Verbintenissenrecht KU Leuven* 2020, <https://www.law.kuleuven.be/home/paginas/2019-2020/rechtsleer-covid-19> en A. HOET, "Overmacht door corona in contractuele relaties", *RW* 2020-2021, 203-214.

²¹⁶ H. VYNCKE, "Woninghuur en studentenhuur ten tijde van het coronavirus. Covid-19: verplichtingen van partijen en het einde van de overeenkomst", *TBBR* 2020, 325-337; zie hiervoor eveneens vergelijking met het arrest in kader van handelshuurovereenkomst: Vred. Antwerpen (2^{de} kanton) 3 september 2020 in M. HIGNY en H. VYNCKE, *Juridische panoplie bij pandemie ? Eerste rechtspraak m.b.t. COVID-19 becommentarieerd*, Brugge, Die Keure, 2020, 75-78.

In de overgrote meerderheid van de contractuele problemen die rijzen naar aanleiding van de COVID-19-pandemie zal overmacht bij de verhuring van studentenwoningen nochtans geen toepassing vinden. Bij de verhuring van studentenkamers op de private markt zal het rustig genot van de kamer niet in gedrang komen. Het zal voor de student-huurder in de meeste gevallen wel mogelijk blijven om gebruik te maken van de kamer. De verplichtingen zullen bijgevolg nog steeds dienen nagekomen te worden.²¹⁷

§6. De imprevisieleer

100. Tot nader order kan de imprevisieleer nog geen erkenning genieten in het Belgische recht, hoewel gezien de uitzonderlijke omstandigheden de gevolgen van de imprevisieleer in vele gevallen wel wenselijk zullen zijn, zal momenteel weinig gebruik gemaakt worden van deze rechtsfiguur.²¹⁸ Het uitgangspunt van de imprevisieleer is dat men tegemoet wil komen aan onvoorziene omstandigheden die zich na de contractsluiting voordoen, waardoor de nakoming van de verbintenis dermate zwaarder, moeilijker of duurder geworden is. Toepassing van deze rechtsfiguur zou de rechter toestaan om de overeenkomst aan te passen aan deze onvoorziene omstandigheden en indien nodig zelfs om de overeenkomst te beëindigen.²¹⁹ Gelet op de aanzienlijke impact van de COVID-19-pandemie en de getroffen overheidsmaatregelen op contracten werd terecht de vraag opgeworpen of een eerdere introductie van Boek 5: "Verbintenissen" van het nieuwe Burgerlijk Wetboek het verbintenissenrecht beter in staat had gesteld om met deze ongeziene crisis om te gaan.²²⁰

101. In het nieuwe wetsvoorstel verbintenissen werd zodoende al een regeling voorzien voor de invoeging van de imprevisieleer in het nieuwe Burgerlijk Wetboek.²²¹ Er kan eventueel bepleit worden dat naar aanleiding van de COVID-19-crisis een anticipatieve toepassing van de imprevisieleer aangewezen is. Rekening houdende met de rechtszekerheid, gezien het wetsvoorstel momenteel nog niet aanvaard is, dient men hiermee zeer voorzichtig om te gaan.²²²

102. In de rechtspraak omtrent de contractuele problemen naar aanleiding van de COVID-19-pandemie werd evenwel al verscheidene keren verwezen naar een mogelijke toepassing van de imprevisieleer en werd er eveneens gebruik gemaakt van de imprevisieleer als inspiratiebron voor

²¹⁷ I. SAMOY, S. STIJNS, S. DECLERQ, C. BORUCKI, T. HICK, F. AUVRAY, P. GILLAERTS en O. VANDEN BERGHE, "Gevolgen van de COVID-19-pandemie en de coronamaatregelen voor contracten: pleidooi voor solidariteit", *Nota Instituut voor Verbintenissenrecht KU Leuven* 2020, <https://www.law.kuleuven.be/home/paginas/2019-2020/rechtsleer-covid-19>.

²¹⁸ Voor een uitgebreide uiteenzetting van deze rechtsfiguur, zie *supra* randnummer 74 e.v.

²¹⁹ I. SAMOY, S. STIJNS, S. DECLERQ, C. BORUCKI, T. HICK, F. AUVRAY, P. GILLAERTS en O. VANDEN BERGHE, "Gevolgen van de COVID-19-pandemie en de coronamaatregelen voor contracten: pleidooi voor solidariteit", *Nota Instituut voor Verbintenissenrecht KU Leuven* 2020, <https://www.law.kuleuven.be/home/paginas/2019-2020/rechtsleer-covid-19>.

²²⁰ E. DIRIX, "Het recht is niet op zulke ontwrichtende crises berekend", *Juristenkrant* 2020, 4-5; I. SAMOY, S. STIJNS, S. DECLERQ, C. BORUCKI, T. HICK, F. AUVRAY, P. GILLAERTS en O. VANDEN BERGHE, "Gevolgen van de COVID-19-pandemie en de coronamaatregelen voor contracten: pleidooi voor solidariteit", *Nota Instituut voor Verbintenissenrecht KU Leuven* 2020, <https://www.law.kuleuven.be/home/paginas/2019-2020/rechtsleer-covid-19>.

²²¹ Art 5.74 Wetsvoorstel 24 februari 2021 houdende boek 5 "Verbintenissen" van het nieuwe Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.*, 2020-2021 nr. 1806/001.

²²² I. CLAEYS en T. THANGE, *Algemeen contractenrecht: Handboek voor nu en straks*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 475-476.

enkele pleidooien. Van een effectieve toepassing was desalniettemin, gezien de imprevisieleer geen wettelijke grondslag kent in het huidige Belgische recht, geen sprake.²²³

Toepassing verhuring studentenwoningen

103. Gezien de imprevisieleer in het huidige Belgische recht niet aanvaard is, zal deze rechtsfiguur momenteel voor de problematiek bij de verhuring van studentenwoningen geen soelaas kunnen bieden.

§7. Verval

104. Als laatste werd in Deel II van deze bijdrage de figuur van het verval besproken.²²⁴ Hierbij werd het onderscheid gemaakt tussen het verval wegens het verdwijnen van het voorwerp en wegens het verdwijnen van de oorzaak. Het verdwijnen van het voorwerp (het concrete rechtsgevolg dat de handelende partijen beogen) en dat dit de uitvoering van de overeenkomst blijvend onmogelijk maakt, is naar aanleiding van de COVID-19-pandemie en de getroffen overheidsmaatregelen zeer onwaarschijnlijk. Indien toch aan bovenstaande voorwaarden voldaan is leidt dit ertoe dat de verbintenis van rechtswege teniet gaat voor de toekomst. Het verval wegens het verdwijnen van de oorzaak (dit is de reden waarom een contract gesloten is) leidt, in het huidige Belgische recht, niet tot het van rechtswege tenietgaan van het contract.²²⁵

Toepassing verhuring studentenwoningen

105. Voor huurovereenkomsten kent het verdwijnen van het voorwerp van de overeenkomst een specifieke regeling in artikel 1722 oud Burgerlijk Wetboek.²²⁶ Deze regeling blijft ook van toepassing tijdens de COVID-19-pandemie. Ook het juridisch vergaan van het goed valt onder deze bepaling. Indien de huurder niet meer kan beschikken over de noodzakelijke elementen van het goed, kan deze regeling eveneens ook toegepast worden. In zeer specifieke situaties van handelshuur, woninghuur en studentenhuur zou deze bepaling dus toegepast kunnen worden.²²⁷ Bij de verhuring van studentenwoning kan er alsnog op gewezen worden dat de reden waarom zij een kot huren,

²²³ Vred. Roeselare 24 november 2020, *TBBR* 2021, nr. 2, 109-114; Vred. Brugge 9 oktober 2020, *T.B.O.* 2020, nr. 6, 551-555; Vred. Brussel (I) 19 november 2020, *JLMB* 2021, nr.1, 35-39; ; Vred. Gent (I) 6 juli 2020, in M. HIGNY en H. VYNCKE, *Juridische panoplie bij pandemie? Eerste rechtspraak m.b.t. COVID-19 becommentarieerd*, Brugge, Die Keure, 2020, 39-49; Vred. Sint-Pieters-Woluwe 4 september 2020 in M. HIGNY en H. VYNCKE, *Juridische panoplie bij pandemie? Eerste rechtspraak m.b.t. COVID-19 becommentarieerd*, Brugge, Die Keure, 2020, 3-6.

²²⁴ Voor een uitgebreide uiteenzetting van deze rechtsfiguur, zie *supra* randnummer 80 e.v.

²²⁵ I. SAMOY, S. STIJNS, S. DECLERQ, C. BORUCKI, T. HICK, F. AUVRAY, P. GILLAERTS en O. VANDEN BERGHE, "Gevolgen van de COVID-19-pandemie en de coronamaatregelen voor contracten: pleidooi voor solidariteit", *Nota Instituut voor Verbintenissenrecht KU Leuven* 2020, <https://www.law.kuleuven.be/home/paginas/2019-2020/rechtsleer-covid-19> en H. VYNCKE, "Woninghuur en studentenhuur ten tijde van het coronavirus. Covid-19: verplichtingen van partijen en het einde van de overeenkomst", *TBBR* 2020, 325-337.

²²⁶ Artikel 1722 oud BW.

²²⁷ H. VYNCKE, "Woninghuur en studentenhuur ten tijde van het coronavirus. Covid-19: verplichtingen van partijen en het einde van de overeenkomst", *TBBR* 2020, 325-337 en B. Tilleman, T. Gladinze, K. Devillé en R. Stokx, (eds.) (*Ver)huur van studentenhuisvesting*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 146.

namelijk het onderwijs volgen in de studentenstad, wegvalt naar aanleiding van de COVID-19-pandemie en de overschakeling naar het afstandsonderwijs. Dit is een toepassing van de verdwijning van de oorzaak van verbintenis, maar zoals hierboven gemeld, leidt dit niet tot het verval van het contract.

Hoofdstuk 2. Tussenbesluit

106. In Deel III van deze bijdrage werd onderzocht hoe de onder Deel II van deze bijdrage besproken rechtsfiguren, toegepast kunnen worden in de praktijk bij contractuele problemen die rijzen naar aanleiding van de COVID-19-pandemie en de getroffen overheidsmaatregelen. Inleidend werd ingegaan op het belang om, voor er toepassing gemaakt kan worden van de verschillende rechtsfiguren, men steeds dient na te gaan of het contract enkele relevante bepalingen bevat die de probleemsituatie behelst. Indien dit niet het geval is, kan er toepassing gemaakt worden van het gemeen verbintenissen recht.

Eerst werd ingegaan op de rechtsfiguur van de aanvullende werking van de goede trouw. Partijen dienen steeds hun overeenkomst te goeder trouw uit te voeren. Gezien de aanzienlijke gevolgen van deze crisis, is het van belang om steeds eerst te wijzen op de loyaliteits- en samenwerkingsplicht, wat in vele gevallen tot een solidaire oplossing kan leiden. Vervolgens werd gekeken naar de mogelijkheden die een toepassing van de matigende werking van de uitvoering van het contract te goeder trouw met zich mee kunnen brengen. De contractspartij die, ondanks de crisissomstandigheden, toch blijft vasthouden aan een uitvoering in natura van de verbintenis kan rechtsmisbruik plegen. In een aantal arresten werd deze toepassing eveneens gemaakt, maar in verschillende arresten werd een toepassing van rechtsmisbruik toch ook afgewezen. Af te leiden viel dat de toepassing van de matigende werking van de goede trouw niet in elke zaak evident is en zeer afhankelijk is van de concrete omstandigheden van de zaak. Ook de rechtsfiguur van het uitstel van betaling werd naar aanleiding van de COVID-19-pandemie toegepast in de praktijk om tot een oplossing te komen. Indien de voorgaande rechtsfiguren geen oplossing konden bieden, kan als laatste redmiddel teruggегреpen worden naar de figuur van de vreemde oorzaak. De toepassing van deze rechtsfiguur is evenwel onderworpen aan zeer strenge voorwaarden, waardoor overmacht niet steeds in alle gevallen soelaas kan bieden. Een andere mogelijke oplossing kon evenwel gezocht worden in de imprevisie, maar deze rechtsfiguur kan tot op heden nog geen erkenning genieten in het Belgische recht. Als laatste werd ingegaan op de toepassing van de rechtsfiguur van het verval wegens het verdwijnen van de oorzaak of het verdwijnen van het voorwerp. Ook hier kan er eveneens terug op gewezen worden dat het verval wegens het verdwijnen van de oorzaak, in het huidige Belgische recht, niet aanvaard is. Een toepassing van het verval wegens het verdwijnen van het voorwerp, naar aanleiding van de COVID-19-pandemie, zal maar zeer uitzonderlijk toegepast kunnen worden.

Voor de toepassing van de rechtsfiguren op de overeenkomsten voor de verhuring van studentenwoningen kan voornamelijk verwezen worden naar de matigende werking van de uitvoering van het contract te goeder trouw. Gezien de omstandigheden zou een verplichte doorbetaling van de gebruikskosten, zoals water en elektriciteit, in vele gevallen rechtsmisbruik kunnen uitmaken, gezien de student-huurder die niet meer aanwezig was in de studentenwoning deze kosten niet meer maakte. In de praktijk besloot een groot aantal van de verhuurders om deze kosten kwijt te schelden. Eventuele andere redelijke tegemoetkomingen zouden een verlaging van een deel van de huurgelden zijn of dat de student-huurder bijvoorbeeld gedurende de zomermaanden, kosteloos, over de kamer kan beschikken.

Deel IV: Welke andere rechtsfiguren om de gevolgen van de COVID-19-pandemie en de overheidsmaatregelen op te vangen?

107. Het laatste deel van deze bijdrage onderzoekt welke mogelijke alternatieve rechtsfiguren er zijn om de gevolgen van de COVID-19-pandemie en de getroffen overheidsmaatregelen eventueel beter op te vangen. Uit het vorige deel bleek dat de huidige verbintenisrechtelijke figuren niet steeds tot een genoegdoening zullen leiden. Om de mogelijke andere rechtsfiguren te bestuderen die eveneens een oplossing aanrijken voor de contractuele problemen die rijzen naar aanleiding van de COVID-19-pandemie zal eerst over de grenzen heen gekeken worden naar Nederland. Deze keuze is gelegen in het feit dat Nederland besloot om, zeker in de eerste maanden van de COVID-19-pandemie, een zeer andere aanpak te volgen dan België. Verder is de imprevisieleer in Nederland wel algemeen aanvaard. Vervolgens wordt ook gekeken naar de nieuwe mogelijkheden die het ontwerp van Boek 5 "Verbintenissen" van het nieuwe Burgerlijk Wetboek met zich meebrengen. Ook hier kan gewag gemaakt worden van de introductie van de imprevisieleer in artikel 5.74 wetsontwerp nieuw Burgerlijk Wetboek. De vraag rijst dan ook of een vroegere intrede van Boek 5 "verbintenissen" het recht beter in staat gesteld zou hebben om de aanzienlijke contractuele gevolgen van ongeziene crisis op te vangen.

Hoofdstuk 1. Externe rechtsvergelijking met Nederland

§1. Inleidend: aanpak COVID-19-pandemie in Nederland

108. De aanpak van de coronacrisis verschilde zeer sterk binnen de landen in Europa. Landen zoals Frankrijk, België en Italië kozen voor een zeer harde *lockdown*, terwijl in Nederland, Duitsland en Zweden een minder strenge aanpak toegepast werd. Uiteraard is dit onderscheid deels te verklaren door een meer of mindere verspreiding van het virus in deze landen. Wel kozen zowel Nederland als België, bij hun aanpak voor een variatie op een *lockdown* in combinatie met *social distancing*.²²⁸ Hoewel de aanpak verschilde, was eveneens in Nederland de impact op contractuele relaties aanzienlijk. Ook in Nederland rezen er vele vragen naar de mogelijke genoegdoening die het verbintenissenrecht aanreikt, voor contractuele problemen die ontstaan waren naar aanleiding van de coronapandemie en de overheidsmaatregelen. Hierbij werpt men in Nederland al vlug de schijnwerpers op een mogelijke toepassing van de imprevisieer.²²⁹

§2. Nederlandse verbintenisrechtelijke figuren: de imprevisieer

109. In 1992 werd in Nederland het Nieuwe Burgerlijk wetboek geïntroduceerd. Hierin werd voor de eerste keer de imprevisieer gecodificeerd, in het nieuwe artikel 6:258 NBW. Dit artikel lag in lijn met de toen heersende rechtspraak omtrent de leer van de onvoorziene omstandigheden. Artikel 6:258 NBW luidt: "*De rechter kan op verlangen van een der partijen de gevolgen van een overeenkomst wijzigen of deze geheel of gedeeltelijk 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. Aan de wijziging of ontbinding kan terugwerkende kracht worden verleend.*"²³⁰ Dit artikel komt tegemoet aan de situatie waarbij een contractspartij, na de sluiting van de overeenkomst, te maken krijgt met een ingrijpende wijziging van omstandigheden. Deze bepaling biedt aan de contractspartij de mogelijkheid om aan de rechter te vragen om het contract (gedeeltelijk) te ontbinden en/of te wijzigen naar aanleiding van deze onvoorziene omstandigheden. Voor de toepassing van dit artikel dienen enkele voorwaarden voldaan te zijn. Vooreerst dient er op gewezen te worden dat deze gemeenrechtelijke regeling enkel van toepassing kan zijn indien er geen bijzondere wettelijke regeling voor handen is. Het begrip 'onvoorziene omstandigheden' dient omschreven te worden als een omstandigheid, die intreedt na het sluiten van de overeenkomst, waarin partijen niet voorzien hebben met hun overeenkomst. Dit dient telkens geïnterpreteerd te worden aan de hand van de concrete omstandigheden van de contractuele relatie. Het artikel beoogt als het ware hetgeen partijen in hun overeenkomst als stilzwijgend of uitdrukkelijk hebben verdisconteerd. Enkel omstandigheden die werkelijk exceptioneel zijn, zullen als 'onvoorzien' aangemerkt kunnen worden. De tweede vereiste houdt in dat deze onvoorziene omstandigheid van deze aard is dat, naar de

²²⁸ F. HENDRIKS, *De coronacrisis en het institutionele filter: naar een verklaring van West-Europese variaties op een thema*, 2020, <https://www.tilburguniversity.edu/nl/over/schools/law/over/verschillen-corona-aanpak-tussen-landen-verklaard>.

²²⁹ M. SNEL, "Coronacrisis als onvoorziene omstandigheid in het overeenkomstenrecht", *WPNR* 2020, 763-772.

²³⁰ Artikel 6:258 Nederlands Burgerlijk Wetboek.

maatstaven van redelijkheid en billijkheid, een ongewijzigde instandhouding van het contract niet verwacht mag worden. Deze voorwaarden worden in de Nederlandse rechtspraak zeer streng ingevuld, waardoor in praktijk zelden hieraan voldaan is.²³¹

Voor de toepassing van deze rechtsfiguur op de COVID-19-pandemie en de getroffen overheidsmaatregelen dient dus eerst nagegaan te worden of de COVID-19-pandemie en de daarmee verband houdende omstandigheden een "onvoorziene omstandigheid" kan uitmaken. Hierbij moet men een onderscheid maken naar het moment waarop de overeenkomst tot stand gekomen is. Voor de contracten die vóór de uitbraak van het coronavirus werd opgesteld, is hieromtrent weinig discussie. Deze gevolgen zijn als toekomstig aan te merken. Voor de contracten die nadien ontstaan zijn, dient men dit moment steeds in concreto te bepalen, op basis van de precieze omstandigheden die door een contractspartij als onvoorzien aangemerkt worden. In de literatuur in Nederland werd hiervoor bijvoorbeeld het moment van de eerste besmetting in Nederland aangehaald. De volgende vraag die beantwoord dient te worden is in welke mate de COVID-19-pandemie en de daarmee verband houdende omstandigheden in het contract zijn verdisconteerd. Zo kan er gesteld worden dat voor contracten die gesloten zijn vóór de uitbraak van het coronavirus, waarin geen enkele voorziening omtrent onvoorziene omstandigheden opgenomen is, de COVID-19-pandemie en de hiermee verband houdende gevolgen ook niet stilzwijgend in de overeenkomst verdisconteerd zullen zijn. Dit is evenwel afhankelijk van hoe de overeenkomst uitgelegd zal worden. De rechter kan hierbij de mondelinge verklaring van de partijen jegens elkaar in acht nemen. Indien evenwel in de overeenkomst rekening gehouden is met onvoorziene omstandigheden in het algemeen, zal wel aanvaard worden dat de COVID-19-pandemie verdisconteerd is in deze overeenkomst. Van een toepassing van artikel 6:258 NBW is dan geen sprake. Werd de overeenkomst gesloten na de intrede van het COVID-19-virus, zal de toepassing van artikel 6:258 NBW, afhangen van de voorzienbaarheid van de gevolgen van de COVID-19-pandemie op het moment van de contractsluiting en of partijen dit tijdens de onderhandelingen besproken hebben.²³²

Voor de tweede voorwaarde dient nagegaan te worden of de coronacrisis met zich meebrengt dat de ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Over de invulling van deze voorwaarde bestaat evenwel discussie. Gesteld kan worden dat de gevolgen die de COVID-19-pandemie met zich meebrengen van een zware aard dienen te zijn om te stellen dat de instandhouding van de overeenkomst naar redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een situatie waarin een contractspartij zijn verplichting omwille van de COVID-19-pandemie niet kan nakomen op het moment dat deze prestatie nodig was voor de wederpartij of bijvoorbeeld aan een situatie dat er sprake is van aanzienlijk waardeverlies. Evenwel kan er geopteerd worden voor een iets ruimere

²³¹ M. SNEL, "Coronacrisis als onvoorziene omstandigheid in het overeenkomstenrecht", *WPNR* 2020, 763-772 en G. DEMARE en S. STIJNS (ed.), *Onvoorziene omstandigheden*, Brugge, Die Keure, 2019, 23 en 26-37.

²³² M. SNEL, "Coronacrisis als onvoorziene omstandigheid in het overeenkomstenrecht", *WPNR* 2020, 763-772 en G. DEMARE en S. STIJNS (ed.), *Onvoorziene omstandigheden*, Brugge, Die Keure, 2019, 23 en 26-37.

invulling van deze voorwaarde onder de noemer van de solidariteitsgedachte naar aanleiding van deze uitzonderlijke crisis.²³³

Indien er aan de voorwaarden van artikel 6:258 NBW voldaan is, heeft dit tot gevolg dat de rechter, een grote vrijheid heeft om het contract eventueel te wijzigen of zelfs te ontbinden, binnen de grenzen van wat gevraagd wordt door de contractspartij. De rechter herstelt dus het verstoorde contractuele evenwicht. Zo kan bijvoorbeeld het nadeel dat opgelopen wordt naar aanleiding van de COVID-19-pandemie, indien mogelijk, gelijk verdeeld (50/50) worden over de partijen.²³⁴

110. De toepassing van artikel 6:258 NBW, zal ook naar aanleiding van de gevolgen van de COVID-19-pandemie en de getroffen overheidsmaatregelen in Nederland niet evident zijn. Dit wordt ook bevestigd door de eerste uitspraken van rechters. Een beroep op artikel 6:258 NBW liep vaak vast op de eerste voorwaarde door het feit dat de COVID-19-pandemie en daarmee gerelateerde omstandigheden dikwijls als verdisconteerd in het contract beschouwd worden.²³⁵

²³³ M. SNEL, "Coronacrisis als onvoorziene omstandigheid in het overeenkomstenrecht", *WPNR* 2020, 763-772 en G. DEMARE en S. STIJNS (ed.), *Onvoorziene omstandigheden*, Brugge, Die Keure, 2019, 23 en 26-37.

²³⁴ M. SNEL, "Coronacrisis als onvoorziene omstandigheid in het overeenkomstenrecht", *WPNR* 2020, 763-772 en G. DEMARE en S. STIJNS (ed.), *Onvoorziene omstandigheden*, Brugge, Die Keure, 2019, 23 en 26-37.

²³⁵ M. SNEL, "Coronacrisis als onvoorziene omstandigheid in het overeenkomstenrecht", *WPNR* 2020, 763-772.

Hoofdstuk 2. Vergelijking met de rechtsfiguren beschikbaar in boek 5 van het 'nieuwe' Burgerlijk Wetboek

111. Eerder binnen deze bijdrage werd al kort verwezen naar het recente hervormingsproject van het Burgerlijk Wetboek. Het wetsontwerp van Boek 5 "Verbintenissen" nieuw Burgerlijk Wetboek werd op 24 februari 2021 opnieuw ingediend bij de Kamer van volksvertegenwoordigers. Het voorstel trachtte in eerste instantie een nieuw evenwicht te vinden tussen de wilsautonomie van partijen en de rol die de rechter behelst als bewaker van de belangen van de zwakke partijen, evenals het algemeen belang. De rechter krijgt binnen dit wetsvoorstel nieuwe bevoegdheden toegekend, waardoor hij in staat gesteld wordt om situaties van contractueel onevenwicht bij te sturen. Te verwijzen valt naar introductie van de reeds vermelde imprevisieer in artikel 5.74 Burgerlijk Wetboek.²³⁶ In tweede instantie werden ook de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake het verbintenis herschikt.²³⁷

112. Artikel 5.74. Veranderingen van omstandigheden nieuw Burgerlijk Wetboek bepaalt het volgende:

"Elke partij moet haar verbintenissen nakomen, ook al zou de uitvoering ervan meer bezwarend geworden zijn ofwel doordat de kostprijs van de uitvoering is gestegen, ofwel doordat de waarde van de tegenprestatie is verminderd.

De schuldenaar kan evenwel, aan de schuldeiser vragen om het contract opnieuw te onderhandelen met het oog op de aanpassing of beëindiging ervan indien aan de volgende vereisten is voldaan:

1° een verandering van omstandigheden maakt de uitvoering van het contract buitensporig bezwarend, dermate dat de uitvoering ervan redelijkerwijze niet langer kan worden geëist;

2° die verandering onvoorzienbaar was bij de contractsluiting;

3° die verandering ontoerekenbaar is aan de schuldenaar;

4° de schuldenaar dit risico niet voor zijn rekening heeft genomen; en

5° de wet noch het contract die mogelijkheid uitsluiten.

De partijen blijven hun verbintenissen nakomen in de loop van de heronderhandelingen. Bij afwijzing of mislukking van de heronderhandelingen binnen een redelijke termijn, kan de rechter, op verzoek van één van de partijen, ofwel het contract aanpassen om het in overeenstemming te brengen met hetgeen de partijen redelijkerwijze zouden zijn overeengekomen op het tijdstip van de contractsluiting indien zij rekening hadden gehouden met de verandering van omstandigheden, ofwel het contract geheel of gedeeltelijk beëindigen op een datum die niet mag voorafgaan aan de verandering van omstandigheden

²³⁶ Voor een uitgebreidere uiteenzetting van de voorwaarden voor de imprevisieer kan verwezen worden naar randnummer 74 e.v. van deze bijdrage.

²³⁷ Wetsvoorstel 24 februari 2021 houdende boek 5 "Verbintenissen" van het nieuwe Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.*, 2020-2021 nr. 1806/001.

*en volgens modaliteiten die de rechter vaststelt. De vordering wordt ingesteld en behandeld zoals in kort geding.”*²³⁸

Het eerste lid van dit artikel herhaalt het belang van het beginsel dat de overeenkomst de partijen tot wet strekt. Vervolgens wordt er ingegaan op de uitzondering die dit artikel vormt op dit algemeen beginsel. Er dient bijgevolg voldaan te zijn aan zeer strikte voorwaarden alvorens een uitzondering gemaakt kan worden op het beginsel dat de overeenkomst de partijen tot wet strekt. Deze voorwaarden worden uiteengezet in het tweede lid van dit artikel. Vervolgens is het belangrijk om er op te wijzen dat het enkel mogelijk is om zich tot de rechter te wenden indien voorafgaande onderhandelingen tussen de contractspartijen zouden mislukken. Op grond van artikel 5.74 nieuw Burgerlijk Wetboek kan de rechter, rekening houdende met de verandering van omstandigheden, ofwel, op verzoek van één van de partijen, het contract wijzigen om het in overeenstemming te brengen met hetgeen partijen redelijker wijze zouden overeengekomen zijn, indien zij rekening hadden gehouden met deze omstandigheden, ofwel de overeenkomst geheel of gedeeltelijk beëindigen. Verder is deze bepaling van aanvullend recht, zodat bijzondere wettelijke bepalingen en partijen kunnen afwijken van deze bepaling.²³⁹

113. Uit de voorgaande delen binnen deze masterscriptie werd evenwel duidelijk dat de gevolgen van de COVID-19-pandemie en de getroffen overheidsmaatregelen voor contractuele relaties aanzienlijk waren. De oplossingen die aangereikt worden binnen het huidige verbintenissenrecht zijn niet steeds in staat om alle contractuele problemen te verhelpen. De hierboven uiteengezette erkenning van de imprevisieel in het nieuwe Burgerlijk Wetboek zou, mijns inziens, aan deze lacune eventueel wel tegemoet kunnen komen. Het nieuwe artikel 5.74 Burgerlijk Wetboek legt eveneens de nadruk op een plicht tot heronderhandeling, wat gezien de uitzonderlijke omstandigheden van de COVID-19-crisis, naar mijn mening, ook een voorkeur kan genieten. Een snellere intreden van Boek 5 'Verbintenissen' werd evenwel al veelvuldig bepleit in de rechtsleer naar aanleiding van de COVID-19-pandemie.²⁴⁰ Deze zienswijze wordt door mij zeker bijgetreden. Wel kan hierbij melding gemaakt worden van het Nederlandse artikel 6:258 NBW. Uit het voorgaande deel was bij bespreking van dit artikel gebleken dat de toepassing van deze rechtsfiguur niet steeds een zaligmakende oplossing zal bieden. Ook voor de toepassing in het Belgische recht kan hiermee rekening gehouden worden. De inspiratie voor het Belgische artikel 5.74 van het wetsvoorstel voor het nieuwe Burgerlijk Wetboek, was evenwel gevonden in het Franse equivalent (artikel 1196 Code Civil) van deze bepaling. Een volledige gelijkstelling tussen het Nederlandse artikel en het Belgische artikel is hierdoor niet aan de orde.²⁴¹

²³⁸ Artikel 5.74 Wetsvoorstel 24 februari 2021 houdende boek 5 "Verbintenissen" van het nieuwe Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.*, 2020-2021 nr. 1806/001.

²³⁹ S.STIJNS, P.WERY, E.DIRIX, R. JAFFERALI, B.KOHL, I.SAMOY, F. AUVRY, S. JANSEN, S. VAN LOOCK, J-C. BOULET, *De hervorming van het verbintenissenrecht*, Brugge, Die Keure, 2019, 140-141.

²⁴⁰ I. SAMOY, S. STIJNS, S. DECLERQ, C. BORUCKI, T. HICK, F. AUVRAY, P. GILLAERTS en O. VANDEN BERGHE, "Gevolgen van de COVID-19-pandemie en de coronamaatregelen voor contracten: pleidooi voor solidariteit", *Nota Instituut voor Verbintenissenrecht KU Leuven* 2020, <https://www.law.kuleuven.be/home/paginas/2019-2020/rechtsleer-covid-19> en E. DIRIX, "Het recht is niet op zulke ontwrichtende crises berekend", *Juristenkrant* 2020, 4-5.

²⁴¹ S.STIJNS, P.WERY, E.DIRIX, R. JAFFERALI, B.KOHL, I.SAMOY, F. AUVRY, S. JANSEN, S. VAN LOOCK, J-C. BOULET, *De hervorming van het verbintenissenrecht*, Brugge, Die Keure, 2019, 140-141.

114. De bepaling omtrent overmacht is ook licht gewijzigd in het wetsvoorstel van Boek 5. ‘Verbintenissen’. Het nieuwe artikel 5.226 introduceert een verplichting om binnen een redelijke termijn de medecontractant te verwittigen indien men geconfronteerd wordt met een situatie van overmacht. De schuldeiser wordt hierdoor in de mogelijkheid gesteld om de nodige schikkingen te treffen om de schadelijke gevolgen zo nodig te beperken. De invoering van deze verplichting zou ook bij toepassing van de COVID-19-pandemie en de getroffen overheidsmaatregelen, tegemoet kunnen komen aan verschillende contractuele problemen.²⁴²

²⁴² E. DIRIX, “Het recht is niet op zulke ontwrichtende crises berekend”, *Juristenkrant* 2020, 4-5 en Artikel 5.226 Wetsvoorstel 24 februari 2021 houdende boek 5 “Verbintenissen” van het nieuwe Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.*, 2020-2021 nr. 1806/001.

Deel V: Besluit

115. De COVID-19-pandemie en de drastische overheidsmaatregelen hadden aanzienlijke gevolgen voor de uitvoering van contracten. Partijen bevonden zich hierdoor vaak in een situatie waarbij de nakoming van hun verbintenissen en verplichtingen bemoeilijkt werd of zelfs onmogelijk werd. De COVID-19-pandemie en de getroffen overheidsmaatregelen zorgde om deze reden voor een groot aantal contractuele conflicten, waarop het verbintenissenrecht niet meteen een antwoord had. De vraag rees dan ook hoe deze gevolgen opgevangen dienden te worden door het verbintenissenrecht. Deze masterscriptie wenst een antwoord te bieden op de volgende centrale onderzoeksvraag:

"Wat is de impact van de COVID-19-pandemie en de overheidsmaatregelen op contracten, meer specifiek op de huurcontracten van studentenkamers, en hoe zouden de gevolgen opgevangen moeten worden door het verbintenissenrecht, bekeken vanuit rechtsvergelijkend perspectief met Nederland en het ontwerp van Boek 5 van het 'Nieuwe' Burgerlijk Wetboek?"

Binnen Deel I van deze scriptie werd, om deze centrale onderzoeksvraag te beantwoorden, vooreerst een overzicht gegeven van het wettelijk kader van de getroffen overheidsmaatregelen en werden deze maatregelen uitvoerig in chronologische volgorde besproken. Het werd al snel duidelijk dat de gevolgen en impact van de coronacrisis, naar aanleiding van deze drastische maatregelen, ongezien waren. Om deze impact verder te illustreren werd er vervolgens ingegaan op één specifiek contract, namelijk de huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten. De overheid nam verschillende maatregelen die vragen deden rijzen naar de uitvoering van de studentenhuurovereenkomst en de plichten van zowel de verhuurder als de student-huurder. Zo kan er verwezen worden naar de overschakeling op het afstandsonderwijs, de verplichting om gedurende een beperkte periode één verblijfplaats te kiezen en het verbod om zich op de openbare weg te begeven. Naar aanleiding van deze maatregelen besloten vele studenten om het resterende deel van het academiejaar thuis door te brengen, de noodzaak om de studentenwoning te gebruiken viel bijgevolg weg. De vraag rees of er een mogelijkheid was voor de student-huurder om de huurovereenkomst te beëindigen of om eventueel een tegemoetkoming te verkrijgen. Om deze problematiek beter te kaderen werd eerst ingegaan op het Vlaams Woninghuurdecreet, dat het wettelijk kader bevat voor de huisvesting van studentenwoningen. Om een verregaandere blik te werpen op de impact op de huurovereenkomsten van studentenkamers werd eveneens een beperkt empirisch onderzoek uitgevoerd, dat trachtte een antwoord te bieden op de vraag hoe de gevolgen en de impact van de COVID-19-pandemie en de overheidsmaatregelen bij de verhuring van studentkamers in de praktijk opgevangen werd. Uit deze bevraging kwam onder meer naar voren dat een aanzienlijk aantal van de respondenten wel een tegemoetkoming had verkregen van de verhuurders, zoals een kwijtschelding van de extra kosten van water en elektriciteit of een vermindering van de huurprijs, evenwel bleef de ontevredenheid bij de student-huurders zeer hoog.

Deel II van deze bijdrage onderzocht de verschillende instrumenten die in het huidige verbintenissenrecht beschikbaar zijn om de impact en de gevolgen van de COVID-19-pandemie en de drastische overheidsmaatregelen, op te vangen. In het bijzonder werden de uitvoering van het contract te goeder trouw, de matigende werking van de goede trouw, het uitstel van betaling, de vreemde oorzaak met in het bijzonder overmacht, de imprevisieer en het verval van de overeenkomst wegens verdwijnen van de oorzaak en het voorwerp bestudeerd. Elk van deze rechtsfiguren vereisen uiteenlopende voorwaarden die voldaan dienen te zijn alvorens toepassing gemaakt kan worden van deze rechtsfiguur. Uit dit deel kwam naar voren dat niet alle rechtsfiguren zomaar in elke situatie toegepast kunnen worden en dat er zeer diverse gevolgen gekoppeld zijn aan de uitoefening van elkeen van deze figuren.

In Deel III van deze bijdrage werd onderzocht hoe de onder Deel II van deze bijdrage besproken rechtsfiguren, toegepast kunnen worden in de praktijk bij contractuele problemen die rijzen naar aanleiding van de COVID-19-pandemie en de getroffen overheidsmaatregelen. Uit dit deel kwam naar voren dat de huidige verbintenisrechtelijke figuren niet steeds tot een genoegdoening zullen leiden. Voor de verhuring van studentenwoningen kon er besloten worden dat voornamelijk een toepassing van de figuur van de matigende werking van de uitvoering van het contract te goeder trouw tot een redelijke oplossing kon leiden. Deze toepassing werd door een groot aantal van de verhuurders reeds aangewend.

Het laatste deel van deze bijdrage onderzocht de mogelijke andere rechtsfiguren die eventueel beschikbaar zijn om de gevolgen van de COVID-19-pandemie en de overheidsmaatregelen beter op te vangen. Hiervoor werd over de grenzen heen een vergelijking gemaakt met de imprevisieer in Nederland. Vervolgens werd ook het wetsvoorstel van Boek 5 'Verbintenissen' van het nieuwe Burgerlijk Wetboek bestudeerd. De vraag rees of een eerdere intrede van de imprevisieer in het recht ons beter in staat zou stellen om de aanzienlijke gevolgen van deze ongeziene crisis op te vangen. Na rechtsvergelijking met het Nederlandse artikel dat de imprevisieer regelt, kon evenwel een kritische blik geworpen worden op een mogelijke toepassing van de imprevisieer in België, desondanks kon er besloten worden dat een vroegere intrede van het nieuwe artikel 5.74 wetsvoorstel het verbintenissenrecht beter in staat gesteld had om de gevolgen en de impact van deze crisis te dragen.

Bibliografie

Wetgeving

Internationale normen

- Verdrag der Verenigde Naties inzake koopovereenkomsten betreffende roerende zaken, gesloten te wenen op 11 april 1980, *BS* 1 juli 1997, 17472.

België

- Burgerlijk Wetboek (BW).
 - Gerechtelijk Wetboek (Ger.W.).
 - Wetboek economisch recht (WER).
 - Decr.VI. 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *BS* 7 december 2018, 96253.
 - Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.
-
- MB 13 maart 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken, *BS* 13 maart 2020, 15580.
 - MB 13 maart 2020 houdende de afkondiging van de federale fase betreffende de coördinatie en het beheer van de crisis coronavirus COVID-19, *BS* 13 maart 2020, 15579.
 - MB 18 maart 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken, *BS* 18 maart 2020, 16037.
 - MB 8 mei 2020 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 23 maart 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus 'COVID-19' te beperken, *BS* 8 mei 2020, 33333.
 - MB 15 mei 2020 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 23 maart 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus 'COVID-19' te beperken, *BS* 15 mei 2020, 35727.
 - MB 5 juni 2020 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 23 maart 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus 'COVID-19' te beperken, *BS* 5 juni 2020, 41544.
 - MB 30 juni 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus 'COVID-19' te beperken, *BS* 30 juni 2020, 48715.
 - MB 28 juli 2020 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 30 juni 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus 'COVID-19' te beperken, *BS* 28 juli 2020, 56016.
 - MB 18 oktober 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken, *BS* 18 oktober 2020, 75339.
 - MB 28 oktober 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus 'COVID-19' te beperken, *BS* 28 oktober 2020, 78132.

- MB 1 november 2020 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 28 oktober 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus 'COVID-19' te beperken, *BS* 1 november 2020, 78132.
 - MB 18 november 2020 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 28 oktober 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus 'COVID-19' te beperken, *BS* 29 november 2020, 83924.
 - MB 6 februari 2021 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 28 oktober 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus 'COVID-19' te beperken, *BS* 7 februari 2020, 10316.
 - MB 6 maart 2021 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 28 oktober 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus 'COVID-19' te beperken, *BS* 7 maart 2020, 19638.
 - MB 20 maart 2021 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 28 oktober 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken, *BS* 21 maart 2021, 23014.
 - MB 26 maart 2021 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 28 oktober 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken, *BS* 26 maart 2021, 29296.
 - MB 24 april 2021 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 28 oktober 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken, *BS* 25 april 2021, 37770.
 - MB 27 april 2021 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 28 oktober 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken, *BS* 28 april 2021, 40880.
 - MB 7 mei 2021 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 28 oktober 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken, *BS* 7 mei 2021, 47138.
-
- B. VI.Reg. 19 juni 2020 houdende maatregelen voor de bijzondere sociale leningen, de huurwaarborgleningen, de studentenhuurcontracten en de sociale verhuurkantoren ten gevolge van de beperkende coronavirusmaatregelen, *BS* 29 juni 2020, 48492.
 - Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-18, nr. 1612-1, 64.

Nederland

- Nederlands Burgerlijk Wetboek (NBW).

Voorstellen tot wetgeving

- Wetsvoorstel 24 februari 2021 houdende boek 5 "Verbintenissen" van het nieuwe Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* , 2020-2021 nr. 1806/001.

Rechtspraak

België

- Cass. 13 maart 1947, *Arr.Cass.* 1947, 80, *J.T.* 1947, 261.
 - Cass. 10 september 1971, *Arr.Cass.* 1972, 31, concl. Proc.-Gen. GANSHOF VAN DER MEERSCH, *Pas.* 1972, 28, noot W.G. en *RCJB* 1976, 300, noot P. VAN OMMESLAGHE.
 - Cass. 13 september 1977, *Arr.Cass.* 1978, 45.
 - Cass. 22 juni 1978, *RW* 1978-79, (1443), 1446, *RCJB* 1980, noot P.H. DELVAUX.
 - Cass. 28 november 1980, *Arr.Cass.* 1980-81, 352.
 - Cass. 16 december 1982, *Arr.Cass.* 1982-83, 518 en *Pas.* 1983, I, 472.
 - Cass. 19 september 1983, *Arr.Cass.* 1983-84, 52, *Pas.* 1984, 55, *JT* 1985, 56, noot S. DUFRENE, *RCJB* 1986, 282, noot J.L. FAGNART, *RGAR* 1985, nr. 10945, *RW* 1983-84, 1480 en *TBH* 1984, 244, noot W. RAUWS.
 - Cass. 16 januari 1986, *Arr.Cass.* 1985-86, 683, *Pas.* 1986, 602, *JT* 1986, 404, *RCJB* 1991, 4, noot M. FONTAINE, *RW* 1987-88, 1470, noot A. VAN OEVELEN en *TBBR* 1987, 130.
 - Cass. 19 juni 1986, *Arr.Cass.* 1985-1986, 1438.
 - Cass. 18 februari 1988, *Arr.Cass.* 1987-88, 790, *Pas.* 1988, 728, *RW* 1988-89, 1226 en *TBH* 1988, 696, noot E. DIRIX.
 - Cass. 9 maart 1989, *Arr.Cass.* 1988-89, 790 en *Pas.* 1989, 707.
 - Cass. 17 mei 1990, *Arr.Cass.* 1989-90, 1188, *Pas.* 1990, 1061, *JT* 1990, 442, *RCJB* 1990, 595, noot J. HEENEN, *RW* 1990-91, 1085, noot, *TBH* 1991, 207, noot S. CNUUDE en *Ann.dr.Liège* 1990, 283, noot I. MOREAU-MARGEVE.
 - Cass. 7 februari 1994, *Arr.Cass.* 1994, 146.
 - Cass. 14 april 1994, *RW* 1994-95, 434.
 - Cass. 8 februari 2001, *Arr.Cass.* 2001, 245, *Pas.* 2001, I, 244, *RW* 2001-02, 778, noot A. VANOEVELEN, *TBBR* 2004, 396, en *T.Not.* 2001, 473, noot C. DEWULF.
 - Cass. 14 oktober 2004, AR C.03.0454.F.
 - Cass. 20 april 2006, AR C.03.0084.N.
 - Cass. 19 juni 2009, AR C.07.0289.N.
 - Cass. 1 oktober 2010, *Pas.* 2010, 2470, *RW* 2011-12, 142-143, noot S. JANSEN en S. STIJNS, *TBBR* 2012, 387, noot P. BAZIER, *TBH* 2011, 77.
 - Cass. 7 oktober 2011, AR C. 10.0227.F.
 - Cass. 28 juni 2018, *Not.Fisc.M.* 2019, afl. 7, 239, noot De Potter De Ten Broeck.
-
- Vred. Brugge (III) 8 mei 2020, *huur* 2020, 117-118.
 - Vred. Brugge (4^{de} kanton) 28 mei 2020 in M. HIGNY en H. VYNCKE, *Juridische panoplie bij pandemie ? Eerste rechtspraak m.b.t. COVID-19 becommentarieerd*, Brugge, Die Keure, 2020, 24-30.
 - Vred. Namen (2^{de} kanton) 2 juni 2020 in M. HIGNY en H. VYNCKE, *Juridische panoplie bij pandemie ? Eerste rechtspraak m.b.t. COVID-19 becommentarieerd*, Brugge, Die Keure, 2020, 7-10.

- Vred. Sint-Pieters-Woluwe 2 juli 2020 in M. HIGNY en H. VYNCKE, *Juridische panoplie bij pandemie ? Eerste rechtspraak m.b.t. COVID-19 becommentarieerd*, Brugge, Die Keure, 2020, 34-38.
- Vred. Gent (I) 6 juli 2020 in M. HIGNY en H. VYNCKE, *Juridische panoplie bij pandemie ? Eerste rechtspraak m.b.t. COVID-19 becommentarieerd*, Brugge, Die Keure, 2020, 39-49.
- Vred. Brugge (3^{de} kanton) 10 juli 2020 in M. HIGNY en H. VYNCKE, *Juridische panoplie bij pandemie ? Eerste rechtspraak m.b.t. COVID-19 becommentarieerd*, Brugge, Die Keure, 2020, 20-24.
- Vred. Antwerpen (2^{de} kanton) 3 september 2020 in M. HIGNY en H. VYNCKE, *Juridische panoplie bij pandemie ? Eerste rechtspraak m.b.t. COVID-19 becommentarieerd*, Brugge, Die Keure, 2020, 75-78.
- Vred. Sint-Pieters-Woluwe 4 september 2020 in M. HIGNY en H. VYNCKE, *Juridische panoplie bij pandemie ? Eerste rechtspraak m.b.t. COVID-19 becommentarieerd*, Brugge, Die Keure, 2020, 3-6.
- Vred. Brugge 9 oktober 2020, *T.B.O.* 2020, nr. 6, 551-555.
- Vred. Hoei 19 oktober 2020, *T.Vred.* 2021, afl. 1-2, 83.
- Vred. Elsene 29 oktober 2020, *T.Vred.* 2021, afl. 1-2, 80.
- Vred. Brussel (1) 19 november 2020, *JLMB* 2021, afl. 1, 35-39, noot BERNARD, N.
- Vred. Roeselare 24 november 2020, *TBBR* 2021, nr. 2, 109-114.
- Vred. Luxemburg (LU) nr.204/2021, 21 januari 2021, *DAOR* 2021, afl. 138, 131.

Rechtsleer

Boeken

- AUVRAY, F., BERLINGIN, M., BIQUET-MATHIEU, C., DE DUVE, E., FORIERS, P.A., GERMAIN, J.-F., JAFFERALI, R., JANSEN, S., LAMBERT, C.-E., STIJNS, S. en VAN DEN HAUTE, E., *Les obligations contractuelle*, Brussel, Larcier, 2016, 424 p.
- BILLIET, J. en WAEGE, H., *Een samenleving onderzocht. Methoden van sociaal-wetenschappelijk onderzoek*, Antwerpen, De Boeck, 2003, 390 p.
- CLAEYS, I., en THANGE, T., *Algemeen contractenrecht: Handboek voor nu en straks*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 872 p.
- DEMARE, G., en STIJNS, S. (ed.), *Onvoorziene omstandigheden*, Brugge, Die Keure, 2019, 145 p.
- DEMOGUE, R., *Traité des obligations en général*, VI, Parijs, Rousseau, 1931, 772 p.
- DE POTTER DE TEN BROECK, M., *Gewijzigde omstandigheden in het contractenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2017, XVIII + 438 p.
- GEUDENS, L., SAMOY, I. en STIJNS, S. (eds.), *Het verbod op rechtsmisbruik in contracten: Evaluatie van een algemeen rechtsbeginsel*, Brugge, Die Keure, 2014, 156 p.
- HIGNY, M. en VYNCKE, H., *Juridische panoplie bij pandemie ? Eerste rechtspraak m.b.t. COVID-19 becommentarieerd*, Brugge, Die Keure, 2020, 145 p.
- SAGAERT, V., TILLEMANN, B. en VERBEKE, A.L., *Vermogensrecht in kort bestek (zesde editie)*, Antwerpen, Intersentia, 2020, 506 p.
- SAMOY, I., STIJNS, S., DECLERQ, S., BORUCKI, C., HICK, T., AUVRAY, F., GILLAERTS, P., en VANDEN BERGHE, O., "Gevolgen van de COVID-19-pandemie en de coronamaatregelen voor contracten: pleidooi voor solidariteit", *Nota Instituut voor Verbintenissenrecht KU Leuven* 2020, <https://www.law.kuleuven.be/home/paginas/2019-2020/rechtsleer-covid-19>.
- SNIJDERS, H., en DE TAVERNIER, P., *Onvoorziene omstandigheden, verstoring en herstel van contractueel evenwicht*, Antwerpen, Maklu, 2013, 190 p.
- STIJNS, S., *Verbintenissenrecht Boek 1*, Brugge, Die Keure, 2016, 280 p.
- STIJNS, S., *Verbintenissenrecht Boek 2*, Brugge, Die Keure, 2020, 416 p.
- STIJNS, S., WERY, P., DIRIX, E., JAFFERALI, F., KOHL, B., SAMOY, I., AUVRY, F., JANSEN, S., VAN LOOCK, S., BOULET, J.-C., *De hervorming van het verbintenissenrecht*, Brugge, Die Keure, 2019, 320 p.
- STOKX, R., TILLEMANN, B., DEVILLE, K. en GLADINEZ, T. (eds.), *(Ver)huur van studentenhuisvesting*, Antwerpen, Intersentia, 2019, XIII + 332 p.
- VAN OEVELEN, A., *Actualia huurrecht en het Vlaamse Woninghuurdecreet*, Antwerpen, Intersentia, 2018, 88 p.
- VAN OEVELEN, A., RUTTEN, S. en ROZIE, J., *Overmacht*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 170 p.
- VAN OEVELEN, A., RUTTEN, S. en ROZIE, J., *Rechtsmisbruik*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 202 p.
- VANSWEEVELT, T. en WEYTS, B. (eds.), *Handboek verbintenissenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 1214 p.

Bijdragen in tijdschriften

- BAERT, F., "De goede trouw bij de uitvoering van overeenkomsten", *RW* 1956-57, 489-516.
- BOCKEN, H., "De goede trouw bij de uitvoering van verbintenissen", *RW* 1989-1990, 1041-1049.
- BOONE, R., "Het recht is niet op zulke ontwrichtende crises berekend", *Juristenkrant* 2020, 4-5.
- DE BONDT, W., "Redelijkheid en billijkheid in het contractenrecht", *TPR* 1984, 95-126.
- DE POTTER DE TEN BROECK, M., "Een pandemie als overmacht, overmacht als een pandemie?", *TBH* 2020, 246-278.
- DIRIX, E., "Crisis en privaatrecht", *NJW* 2021, 2-10.
- DIRIX, E. "Het recht is niet op zulke ontwrichtende crises berekend", *Juristenkrant* 2020, 4-5.
- DIRIX, E., "Over de beperkende werking van de goede trouw" (onder Cass. 18 februari 1988), *TBH* 1988, 660-666.
- DIRIX, E., "Pauzeknop voor coronafaillissementen en beslagen", *Juristenkrant* 2020, 5.
- FAGNART, J. L., "L'exécution de bonne foi des conventions: un principe en expansion" (onder Cass. 19 september 1983)", *RCJB* 1986, 285-316.
- FONTAINE, M., "Portée et limites du principe de la convention-loi" in *Les obligations contractuelles*, 1984, 165.
- GILMAN, J., GUTMER, V., LAMBINET, F. en NEVEN J.-F., "Covid-19 et télétravail obligatoire: réflexions autour d'un paradoxe" *JTT* 2020, 215-226.
- GLANSDORFF, F., "La force majeure à l'heure du coronavirus", *JT* 2020, 326-329.
- HOET, A., "Overmacht door corona in contractuele relaties", *RW* 2020-2021, 203-214.
- JATENBERG, R. en VAN LEYNSEELE, P., "Corona: de nood moet vindingrijk maken", *Nederlands-Vlaams tijdschrift voor Mediation en conflictmanagement* 2020, 48-50.
- LANCKSWEEERDT, E., "Rechtvaardigheid in coronatijden", *Juristenkrant* 2020, 13.
- OOSTERLYNCK, O., "Kantoor gesloten door coronamaatregelen: laat redelijkheid primeren", *Juristenkrant* 2020, 12-13.
- PHILIPPE, D. "Coronavirus : Force majeure ? Hardship? Deferral of obligations? Some practical elements advice for the analysis and redaction of clauses" *DAOR* 2020, 12-20.
- RAUWS, W., "Misbruik van contractuele rechten: het cassatiearrest van 19 september 1983", *TBH* 1984, 244-265.
- SAGART, V., "Corona in het appartementsrecht: reculer pour mieux sauter?" *RW* 2019-2020, 1363.
- SNEL, M., "Coronacrisis als onvoorziene omstandigheid in het overeenkomstenrecht", *WPNR* 2020, 763-772.
- STIJNS, S. en JANSEN, S., "De basisbeginselen van het contractenrecht: kroniek van de recentste evoluties", *TBBR/RGDC* 2013/1, 2-30.
- TERRY, E., "Consumentenrechten in tijden van corona – een delicate evenwichtsoefening", *RW* 2019-2020, 1642.

- TIMMERMANS, R., "De impact van de uitbraak van COVID-19 op private huurrelaties en mogelijk passende remedies", *Huur* 2020, 75-87.
- VAN ACKER, L., "Afgelaste evenementen ten tijde van crisis – Een evenwicht vinden tussen de belangen van de consument en de onderneming", *DCCR* 2020, 169-171.
- VAN DAMME, N. en GLADINEZ, T., "Handel in tijden van corona: wat met woekeraars?", *Juristenkrant* 2020, 16.
- VANHEULE, D., "Reizen in tijden van Corona: een lockdown van en aan de grenzen?" *RW* 2019-2020, 1148.
- VAN HOE, A., "Uitzonderlijke tijden, uitzonderlijke maatregelen", *TBH* 2020, 241-245.
- VAN OMMESLAGHE, P., "L'exécution de bonne foi, principe général de droit?", *TBBR* 1987, 101-112.
- VYNCKE, H., "Woninghuur en studentenhuur ten tijde van het coronavirus. Covid-19: verplichtingen van partijen en het einde van de overeenkomst", *TBBR* 2020, 325-337.
- VAN ZUYLEN, J., "Coronavirus et force majeure : questions choisies", *TBBR* 2020, 382-400.
- WEYTS, B., "Het klassieke leerstuk van overmacht in het verbintenissenrecht, actueler dan ooit", *TBBR* 2020, 442-450.

(Bijdragen in) reeksen en verzamelwerken

- GUNDT, N. en VAN BEVER, A., "De evolutie van het basisbeginsel van goede trouw uit het contractenrecht in het Franse, Belgische en Nederlandse arbeidsovereenkomstenrecht. Toegespitst op de wijziging van arbeidsvoorwaarden" in I. SAMOY (ed.), *Evolutie van de basisbeginselen van het contractenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2010, XVII+269 p.
- VAN GERVEN, W. en DEWAELE, A., "Goede trouw en getrouw beeld" in J. RONSE, *Liber Amicorum Jan Ronse*, Brussel, Story-Scientia, 1986, XXVI+754 p.

Varia

Online bronnen

- AGENTSCHAP WONEN-VLAANDEREN, *Protocol woningmarkt*, 7 oktober 2020, https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wysiwyg/protocol_woningmarkt_19-02-2021.pdf, 36 p.
- AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN, *Het Vlaams Woninghuurdecreet voor studentenhurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019*, Brussel, Helmer Rooze, 2021, 56 p., <https://www.woninghuur.vlaanderen/downloads> (consultatie 11 mei 2021).
- BAERT, D., *Terrassen open op 8 mei en avondklok wordt afgeschaft: dit heeft het Overlegcomité beslist*, <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2021/04/14/kalender-overlegcomite/> (consultatie 23 april 2021).
- DECRE, H., BRUGGEMAN, F., TRUYTS, J., HUYGHEBAERT, P. en ARNOUDT, R., *Liveblog: cafés en restaurants nu officieel gesloten, Donald Trump kondigt noodtoestand af in VS (vrijdag*

- 13 maart), <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2020/03/13/liveblog-13-maart-corona/> (consultatie 22 april 2021).
- DE MAESENEER, W., PAELICNK, G., MAEREVOET, E., BRUGGEMAN, F. en WILLEMS, F., *LIVEBLOG: België applaudisseert massaal voor zorgmedewerkers, triest record van 475 doden op één dag in Italië*; <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2020/03/18/liveblog-18-maart/> (consultatie 24 april 2021).
 - DIRIX, E., "Contracten in tijden van corona", 2020, <https://www.jubel.be/contracten-in-tijden-van-corona/> (consultatie 10 mei 2021).
 - HENDRIKS, F., *De coronacrisis en het institutionele filter: naar een verklaring van West-Europese variaties op een thema*, 2020, <https://www.tilburguniversity.edu/nl/over/schools/law/over/verschillen-corona-aanpak-tussen-landen-verklaard>.
 - HEYLEN, K., GROMMEN, S., BAERT, D., en BELGA, *Liveblog – onderwijsoverleg: "stuur kleuters volgende week niet naar school (woensdag 24 maart 2021)"*, <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2021/03/24/liveblog-corona-24-maart-2021/> (consultatie 23 april 2021).
 - PAELINCK, G., GROMMEN, S., BRUGGEMAN, F. en ARNOUDT, R., *Coronacrisis leidt tot politieke doorbraak: regering-Wilmès krijgt volmachten, maar wordt niet uitgebreid (zondag 15 maart 2020)*, <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2020/03/15/liveblog-corona-15-maart/> (consultatie 22 april 2021).
 - VAN MEER, A. *Oost-Vlaamse organisatoren nemen maatregelen tegen coronavirus: van afgelasten tot gewoon doorgaan*, <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2020/03/11/oost-vlaamse-organisatoren-nemen-maatregelen-tegen-coronavirus/> (consultatie 22 april 2021).
 - VERBIST, S., *Strengere coronaregels in Antwerpen: extra controles op horeca, mondkemper op meer plaatsen verplicht*, <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2020/07/22/stad-antwerpen-neemt-drastische-maatregelen-om-lokale-coronahaar/> (consultatie 23 april 2021).
 - X, *Afbouw (fase 1B, 11 mei): Uitbreiding van de sociale contacten en opening van de winkels onder voorwaarden*; <https://www.info-coronavirus.be/nl/news/nvr-06-05/> (consultatie 23 april 2021).
 - X, *Afbouw: opstart fase 2 vanaf 18 mei*, <https://www.info-coronavirus.be/nl/news/nvr-13-05/> (consultatie 23 april 2021).
 - X, *Alleen nog lessen op afstand voor studenten U Hasselt vanaf 16 maart*, https://www.standaard.be/cnt/dmf20200313_04889151 (consultatie 22 april 2021).
 - X, *Beheersen van de gezondheidssituatie, iedereen terug naar school en perspectieven*, <https://www.info-coronavirus.be/nl/news/nvr-20-08/> (consultatie 23 april 2021).
 - X, *Coronavirus: versterkte maatregelen (datum 24 maart 2020)* https://www.belgium.be/nl/nieuws/2020/coronavirus_versterkte_maatregelen (consultatie 23 april 2021).
 - X, *COVID-19 alarmniveau 4 gaat in: strengere regels vanaf maandag 19 oktober*, <https://www.info-coronavirus.be/nl/news/occ1610/> (consultatie 23 april 2021).
 - X, *COVID-19: Overlegcomité gaat over tot verstrengde lockdown*, <https://www.info-coronavirus.be/nl/news/occ3010/> (consultatie 23 april 2021).

- X, *COVID-19: Overlegcomité geeft groen licht voor opening niet-essentiële winkels en verduidelijkt coronaregels kerstperiode*, <https://www.info-coronavirus.be/nl/news/occ-27-11/> (consultatie 23 april 2021).
- X, *De aula's zijn gesloten, maar wat met de koten?*, https://www.standaard.be/cnt/dmf20200323_04899852 (consultatie 22 april 2021).
- X, *Economische impact van het coronavirus*, FOD economie, 29 april 2021, <https://economie.fgov.be/nl/themas/ondernemingen/coronavirus/economische-impact-van-het#:~:text=Wat%20de%20arbeidsmarkt%20betreft%20tonen,in%202020%2C%20terwijl%20de%20werkloosheidsgraad> (consultatie 1 mei 2021).
- X, *Help jezelf en anderen te beschermen*, Help jezelf en anderen te beschermen | Coronavirus COVID-19 (info-coronavirus.be) (consultatie 22 april 2021).
- X, *Overlegcomité: heropening kappers vanaf zaterdag 13 februari*, <https://www.info-coronavirus.be/nl/news/occ-0502/> (consultatie 23 april 2021).
- X, *Overlegcomité beslist buitenplan – vanaf 8 maart met meer mensen buiten*, <https://www.info-coronavirus.be/nl/news/occ-0503/> (consultatie 23 april 2021).
- X, *Start van fase 3 van het afbouwplan vanaf 8 juni*, <https://www.info-coronavirus.be/nl/news/nvr-0306/> (consultatie 23 april 2021).
- X, *Update corona: 2^{de} en 3^{de} graad SO mag voltijds naar school – binnenlandse meerdaagse uitstappen in juni*, <https://onderwijs.vlaanderen.be/nl/update-corona-2de-en-3de-graad-so-mag-voltijds-naar-school-binnenlandse-meerdaagse-uitstappen-in>, (consultatie 4 mei 2021).
- X, *Vanaf 1 juli gaat fase 5 van de afbouw in*, <https://www.info-coronavirus.be/nl/news/nvr-24-06/> (consultatie 23 april 2021).
- X, *Van de uitbreiding van de mondkemperplicht tot opgevoerde controles en plaatselijke lockdowns: een tweeledige lokale en nationale aanpak om de heropflakking van het coronavirus af te remmen*, <https://www.info-coronavirus.be/nl/news/nvr-23-07/> (consultatie 23 april 2021).
- X, *Vlaanderen: Nieuwe maatregelen om verdere verspreiding van COVID-19 tegen te gaan*, <https://www.info-coronavirus.be/nl/news/vlaanderen-nieuwe-maatregelen/> (consultatie 23 april 2021).

Bijlagen

Bijlage 1

COVID-19-pandemie en verhuring studentenwoningen – Enquête

Deze korte survey van ongeveer 2 minuten kadert in het onderzoek voor mijn masterthesis. De informatie die voorkomt uit deze survey zal uitsluitend dienen voor dit onderzoek en wordt anoniem verwerkt.

Alvast bedankt voor uw medewerking.

Q1. Met welk geslacht identificeert u zich het meeste?

- Vrouw (1)
 - Man (2)
 - X (3)
 - Ik wens dit niet mee te delen (4)
-

Q2. Wat is uw leeftijd?

Variabelen van 17 tot 30 jaar oud konden aangeduid worden.

Q3. In welke studentenstad of omgeving bevindt uw kot zich?

- Antwerpen (1)
 - Gent (2)
 - Hasselt (3)
 - Leuven (4)
-

Q4. Gedurende de eerste maanden van de Covid-19-pandemie (maart, mei, april en juni) was het voor vele studenten niet mogelijk om op kot te verblijven, maar diende in principe de huurprijs van het kot doorbetaald te worden.

Werd er u als student die een kot huurt/huurde hiervoor één van de volgende oplossingen/tegemoetkomingen aangeboden?

- Vermindering van de huurprijs gedurende deze maanden (1)
 - Kwijtschelden extra kosten (bv. elektriciteit, water, ...) (2)
 - Uitstel betaling van de huurprijs (3)
 - Niet betalen van de huurprijs gedurende deze maanden waarin de kamer niet gebruikt werd omwille van corona (4)
 - Vroegtijdige beëindiging van het contract met verbrekingsvergoeding (5)
 - Vroegtijdige beëindiging van het contract zonder verbrekingsvergoeding (6)
 - Geen compensatie (7)
 - Andere tegemoetkoming (hierbij graag een omschrijving van de tegemoetkoming die u aangeboden werd) (8)
-

Q5. U gaf in de vorige vraag aan dat u een vermindering van de huurprijs kreeg van uw kotbaas. Hoeveel was deze vermindering? (Deze vraag werd enkel getoond aan de personen in de bovenvermelde vraag optie (1) aangeduid hadden.)

- Bedrag: (1) Zelf in te vullen. _____
- Ik wens dit liever niet te vermelden (2)

Q6. Duid aan hoe tevreden u was met deze geboden tegemoetkoming/oplossing. (Indien u geen tegemoetkoming kreeg, mag u nog steeds uw tevredenheid hierover aangeven)

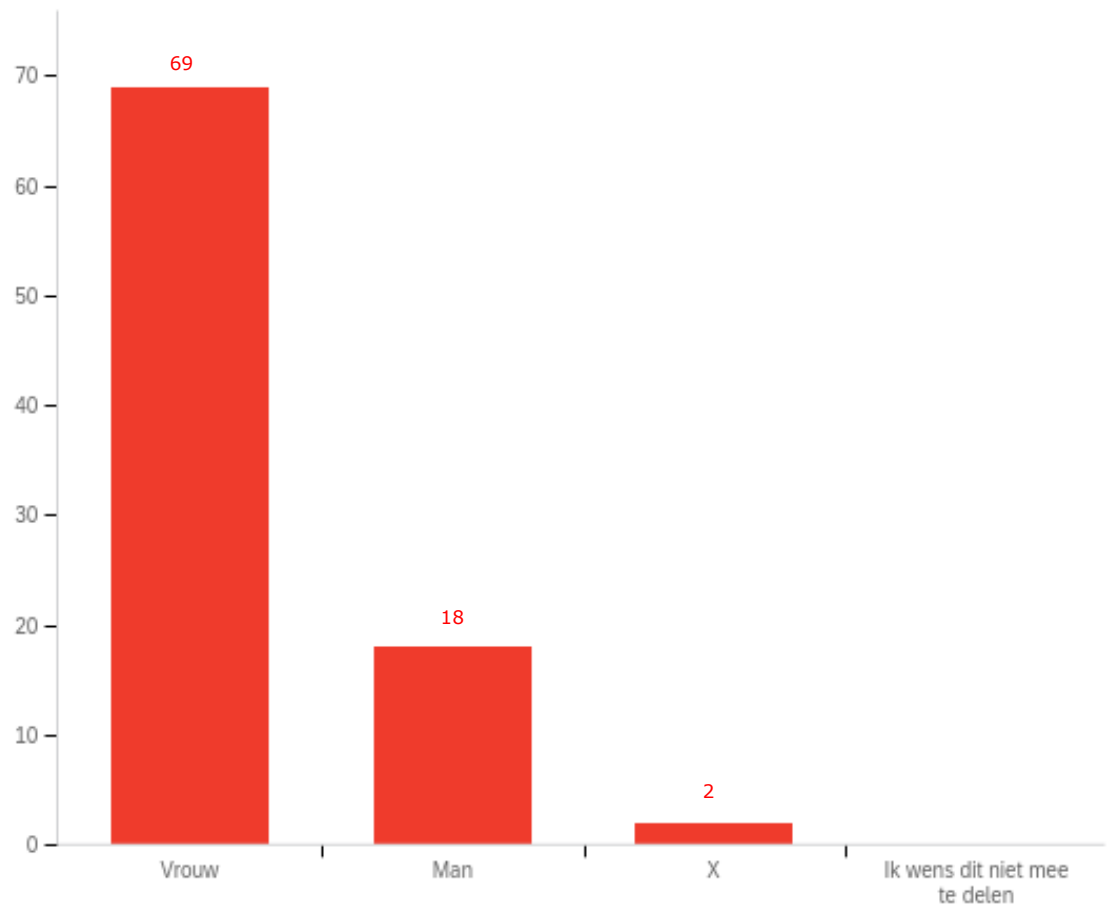
	Ze er ontevreden (1)	Ontevreden (2)	Neutraal (3)	Tevreden (4)	Ze er tevreden (5)
tevredenheid tegemeetkoming (1)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Q7. Kan u (kort) toelichten waarom u wel of niet tevreden bent?

Zelf in te vullen.

Bijlage 2

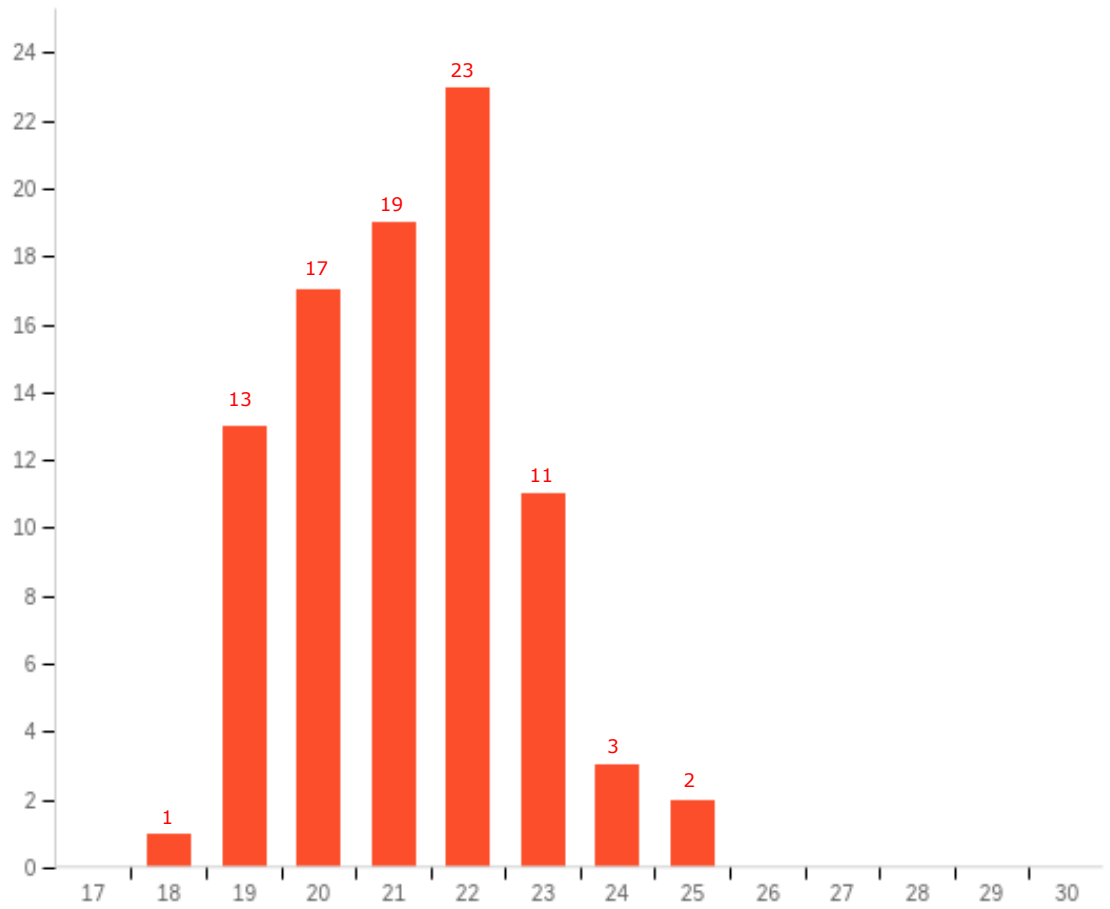
Q1. - Met welk geslacht identificeert u zich het meeste?



#	Answer	%	Count
1	Vrouw	77.53%	69
2	Man	20.22%	18
3	X	2.25%	2
4	Ik wens dit niet mee te delen	0.00%	0
	Total	100%	89

Bijlage 3

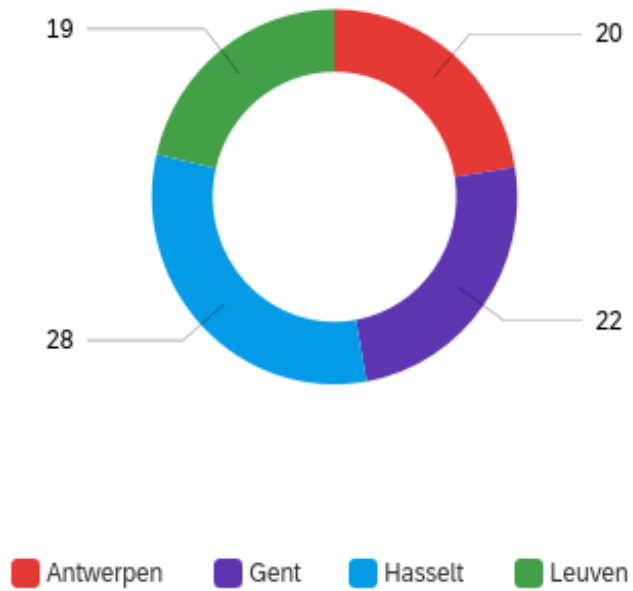
Q2. - Wat is uw leeftijd?



#	Answer	%	Count
2	18	1.12%	1
3	19	14.61%	13
4	20	19.10%	17
5	21	21.35%	19
6	22	25.84%	23
7	23	12.36%	11
8	24	3.37%	3
9	25	2.25%	2
	Total	100%	89

Bijlage 4

Q3. - In welke studentenstad of omgeving bevindt uw kot zich?



#	Answer	%	Count
1	Antwerpen	22.47%	20
2	Gent	24.72%	22
3	Hasselt	31.46%	28
4	Leuven	21.35%	19
	Total	100%	89

Bijlage 5

Q4. - Gedurende de eerste maanden van de Covid-19-pandemie (maart, mei, april en juni) was het voor vele studenten niet mogelijk om op kot te verblijven, maar diende in principe de huurprijs van het kot doorbetaald te worden.

Werd er u als student die een kot huurt/huurde hiervoor één van de volgende oplossingen/tegemoetkomingen aangeboden?



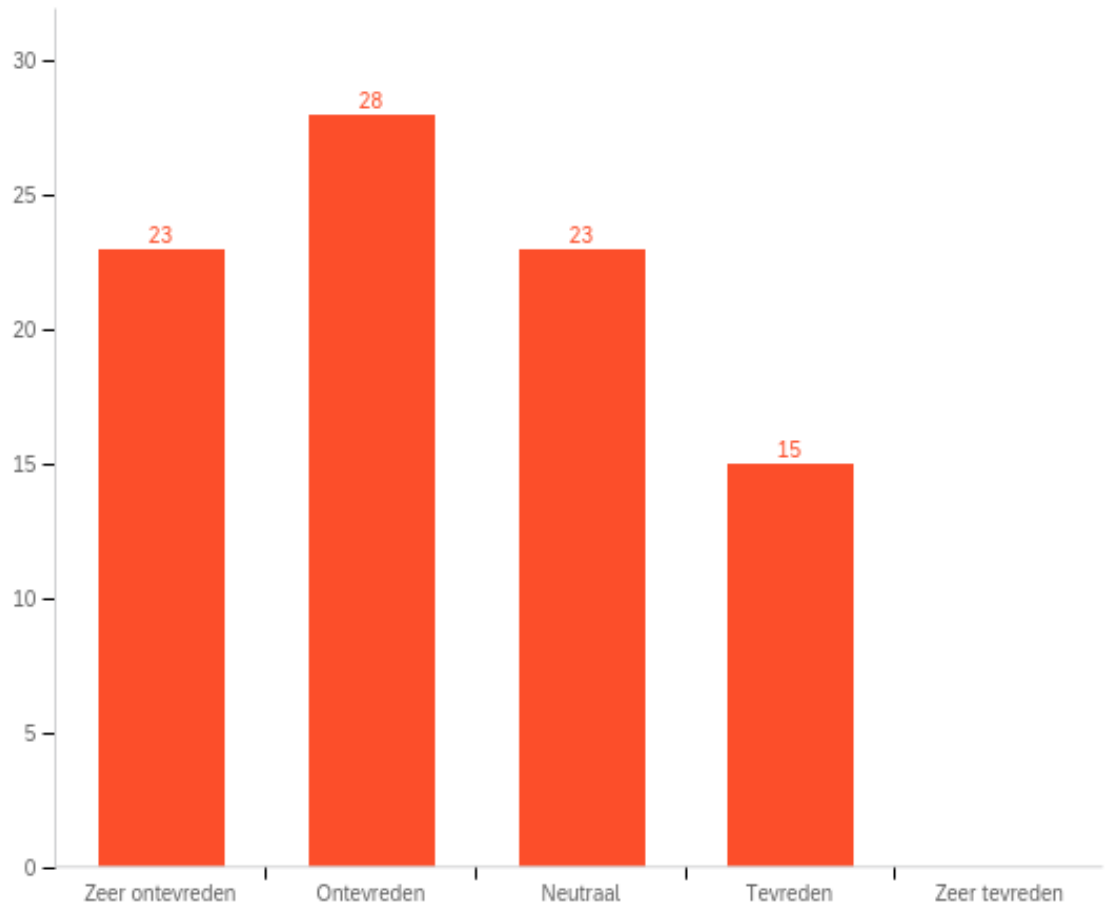
#	Answer	%	Count
1	Vermindering van de huurprijs gedurende deze maanden	16.13%	15
2	Kwijtschelden extra kosten (bv. elektriciteit, water, ...)	32.26%	30
3	Uitstel betaling van de huurprijs	2.15%	2
4	Niet betalen van de huurprijs gedurende deze maanden waarin de kamer niet gebruikt werd omwille van corona	0.00%	0
5	Vroegtijdige beëindiging van het contract met verbrekingsvergoeding	0.00%	0
6	Vroegtijdige beëindiging van het contract zonder verbrekingsvergoeding	2.15%	2
7	Geen compensatie	38.71%	36
8	Andere tegemoetkoming (hierbij graag een omschrijving van de tegemoetkoming die u aangeboden werd)	8.60%	8
	Total	100%	93

Tabel: verdeling tegemoetkoming per studentenstad

	Verminde ring huurprijs	Kwijtschelden extra kosten	Uitstel betaling	Niet betalen huurprijs	Vroegtijdige beëindiging van het contract met verbrekings vergoeding	Vroegtijdige beëindiging van het contract zonder verbrekingsv ergoeding	Geen compensatie	Andere tegemoetkoming (hierbij graag een omschrijving van de tegemoetkoming die u aangeboden werd)
Antwerpen	4	7	0	0	0	1	7	2
Gent	5	8	0	0	0	0	9	1
Hasselt	4	9	2	0	0	1	13	1
Leuven	2	6	0	0	0	0	8	4
Totaal	15	30	2	0	0	2	36	8

Bijlage 6

Q6. - Duid aan hoe tevreden u was met deze geboden tegemoetkoming/oplossing. (Indien u geen tegemoetkoming kreeg, mag u nog steeds uw tevredenheid hierover aangeven)



#	Answer	%	Count
1	Zeer ontevreden	25.84%	23
2	Ontevreden	31.46%	28
3	Neutraal	25.84%	23
4	Tevreden	16.85%	15
5	Zeer tevreden	0.00%	0
	Total	100%	89

In welke studentenstad of omgeving bevindt uw kot zich? * Duid aan hoe tevreden u was met deze geboden tegemoetkoming/oplossing. - tevredenheid tegemoetkoming - Cross-tabulation

Studentenstad	Antwerpen	Count	tevredenheid tegemoetkoming				Total
			Zeer ontevreden	Ontevreden	Neutraal	Tevreden	
		Count	3	5	7	20	
	% within	In welke studentenstad of omgeving bevindt uw kot zich?	15,0%	25,0%	35,0%	100,0%	
Gent	Count	Count	6	7	6	23	
	% within	In welke studentenstad of omgeving bevindt uw kot zich?	26,1%	30,4%	26,1%	100,0%	
Hasselt	Count	Count	9	11	5	28	
	% within	In welke studentenstad of omgeving bevindt uw kot zich?	32,1%	39,3%	17,9%	100,0%	
Leuven	Count	Count	5	5	6	19	
	% within	In welke studentenstad of omgeving bevindt uw kot zich?	26,3%	26,3%	31,6%	100,0%	
Total	Count	Count	23	28	24	90	
	% within	In welke studentenstad of omgeving bevindt uw kot zich?	25,6%	31,1%	26,7%	100,0%	