

BLUFFEN IS OOK EEN KUNST

“Als is de leugen nog zo snel, de waarheid achterhaalt haar wel!” aldus een bekend spreekwoord. De in het westen van het land bekende – en beruchte – vastgoedhandelaar Snuit kende dat spreekwoord wel maar hij meende dat hij te slim was om zich aan dergelijke zaken te hoeven storen. Met bluffen had hij al de halve wereld aan zijn voeten gekregen. Met bluffen zou hij ook zijn huurster Bredero klein krijgen.

Bredero huurde sedert 10 jaar een winkelpand van Snuit. Het was een mooi klassiek pand op een voortreffelijke locatie in het centrum van de hofstad. Bredero huurde de begane grond. De twee bovengelegen etages stonden al gedurende een groot aantal jaren leeg. De laatste maanden was er echter koortsachtige activiteit boven het hoofd van Bredero merkbaar. De etagewoningen werden gerenoveerd en kosten noch moeite werden daarbij bespaard. Kennelijk in het kader van deze renovatiewoede ontving Bredero een brief van de advocaat van Snuit. Deze advocaat zegde namens Snuit de huurovereenkomst op omdat Snuit het pand dringend voor eigen gebruik nodig had. Snuit zou namelijk van plan zijn om de twee gerenoveerde woonetages met zijn vrouw te gaan bewonen. De begane grond zou dan gebruikt worden als kantooruimte voor zijn vastgoedconcern.

DRINGEND EIGEN GEBRUIK

Bredero was onaangenaam verrast met die opzegging. Zij exploiteerde een winstgevende onderneming en had het bijzonder naar haar zin op deze locatie. Als zij zou moeten verhuizen dan zou dat leiden tot de nodige kosten om een andere bedrijfsruimte weer op orde te krijgen. Haar antwoord was dan ook kort en resoluut: van een beëindiging van de huurovereenkomst kon geen sprake zijn. Slechts als er een behoorlijke afkoopsom betaald zou worden dan zou zij bereid zijn om welwillend met Snuit mee te denken.

Snuit liet het er niet bij zitten. Hij startte een procedure tegen Bredero. Hij stelde daarbij dat hij besloten had om de woonetages zelf te gaan bewonen met zijn vrouw. Zijn kinderen waren immers het huis uit. Op de begane grond wilde bij het kantoor van zijn bedrijf vestigen. De kantonrechter moet, indien hij het dringend eigen gebruik aannemelijk achtte, de vordering toewijzen. In dat geval zou slechts nog de hoogte van de door Snuit te betalen vergoeding in de verhuis- en herinrichtingskosten ter sprake komen. Volgens Snuit zou die vergoeding niet hoog kunnen zijn. Bredero zat immers al 10 jaar in haar bedrijfsruimte en inmiddels zou zij toch de indertijd gedane investeringen hebben afgeschreven. Het behoeft geen toelichting dat Bredero een dergelijke actie als hoogst bedreigend ervoer.

TIJDELIJKE VERHUUR

Nu had Breedero in haar verweer nogal wat munitie gevonden. Allereerst stelde Breedero vast dat Snuit zijn bedrijf exploiteerde vanuit een kantoorruimte die op loopafstand van het betrokken bedrijfspand lag. Het ontging Breedero daarom ook volledig waarom Snuit zonodig zou moeten verhuizen met zijn bedrijf. Bovendien was het Breedero bekend dat Snuit woonachtig is in een kapitale villa net buiten de stad. Wou Snuit nu werkelijk volhouden dat hij deze kapitale villa zou inruilen voor een stadswoning, ook al had die stadswoning een monumentaal karakter? En waar zou Snuit zijn vele auto's gaan parkeren? In de buurt mocht je al blij zijn als je je fiets op een behoorlijke manier kwijt kon. Tot slot wees Breedero op het feit dat de bovenetages, onmiddellijk nadat de renovatie was voltooid, waren verhuurd.

De kantonrechter had kennis genomen van het verweer van Breedero en wou partijen horen in een zitting. Tijdens deze zitting vertelde Snuit dat hij de bovenetages slechts tijdelijk had verhuurd, namelijk tot mei 2007. Daarna zouden de huurders vertrekken en zou hijzelf de etages gaan betrekken. De kantonrechter meende dat, gelet op het betoog van Snuit, er sprake was van dringend eigen gebruik. Vervolgens zou nog slechts de vraag moeten worden beantwoord welk bedrag Snuit zou behoren te betalen aan Breedero. Gelet op het feit dat een groot deel van de investeringen inmiddels afgeschreven zou zijn zou dat bedrag niet zo bijzonder spectaculair kunnen zijn. Snuit glunderde bij dat voorlopig oordeel van oor tot oor.

KRITISCH

De advocaat van Breedero zag de kwestie echter anders. Hij meende dat het verhaal van Snuit allerm minst geloofwaardig is. Waarom zou Snuit zijn kapitale villa inruilen tegen een stadswoning? En waarom zou Snuit, indien hij inderdaad serieus dat plan zou hebben gehad, de bovenetages hebben verhuurd, ook al zou dat beweerdelijk voor korte duur zijn? Bovendien: waaruit bleek dat het huurcontract van die woning slechts voor één jaar zou zijn aangegaan? De advocaat van Breedero vertelde de kantonrechter dat hij het verhaal en de blufpoker wel zal ontmaskeren en daartoe zonodig getuigen wil laten horen. In ieder geval moest Snuit eerst maar eens het huurcontract in het geding brengen. Het resultaat was opmerkelijk: Snuit vond die suggestie maar niets. Wat hem betreft moest die zaak onmiddellijk worden geregeld. Hij bood ter plekke een iets hogere vergoeding aan voor de verhuiskosten. Ook die vergoeding was echter nog volstrekt onvoldoende om de echte kosten te dekken. De advocaat van Breedero handhaafde zijn eis dat, alvorens er verder gepraat zou worden, Snuit eerst maar eens het huurcontract moest afgeven. Nu werd Snuit toch werkelijk ongeduldig. Hij vond het verlangen van de advocaat maar gezever. Waarom spijkers op laag water zoeken nu iedereen toch aanwezig is bij de terechtzitting? Het is beter om de zaak hier en nu op te lossen, een datum af te spreken waarop de huurovereenkomst eindigt en dan was Snuit zelfs bereid om een kleine € 10.000,00 als vergoeding te betalen. De kantonrechter meende ook dat er toch nog eens op de gang een poging moest worden ondernomen om tot een minnelijke regeling te komen. Wederom verdwenen de partijen met hun advocaten uit de zaal.

EERST ZIEN

De advocaat van Snuit kwam aanzetten met het verhaal dat de rechter toch werkelijk de dringende reden aanwezig achtte en dan hoeft er alleen nog maar te worden vastgesteld wat de door de verhuurder te betalen vergoeding zal zijn. In dat kader zou het bedrag van € 10.000,00 een riant aanbod zijn. De advocaat van Snuit wou nog meer vertellen maar werd abrupt onderbroken. Er zou niet verder onderhandeld worden zonder dat eerst het huurcontract betreffende de woonruimte is getoond. Als daaruit zou volgen dat Snuit naar waarheid heeft gezegd dat de woning per mei 2007 vrijkomt dan zou er nog eens over de vergoeding onderhandeld kunnen worden. Dat Snuit het huurcontract niet bij zich had was geen probleem: dan reed een medewerker van Snuit maar snel op en neer van het Paleis van Justitie naar zijn kantoor en anders is de griffier altijd wel bereid om zijn fax ter beschikking te stellen. Snuit verloor zijn geduld maar het korte antwoord was en bleef: "eerst zien, dan geloven".

Snuit trok zich met zijn gevolg terug voor overleg. Tien minuten later kwam een nieuw voorstel: € 20.000,00 en dan ook meteen voor accoord tekenen. Het antwoord had Snuit zelf ook wel kunnen bedenken: "aardig begin, maar eerst dat huurcontract dat voor bepaalde tijd zou zijn afgesloten laten zien". Ter plekke werd het bod verhoogd naar €25.000,00 maar dat veranderde niets aan het antwoord.

Vervolgens werd weer een kwartier niets gehoord van Snuit c.s. Toen kwam het huurcontract alsnog boven water. De inhoud was voor Snuit nog desastreuzer dan Bredero en haar advocaat hadden kunnen dromen. De huurovereenkomst was namelijk aangegaan voor de bepaalde tijd van twee jaar en de huurder had een optie van nog eens twee jaar daarna. Kortom: De verhuisplannen van Snuit waren allerm minst realistisch te noemen; pas in het voorjaar van 2010 zou Snuit zijn intrek kunnen nemen in de woonetages, als hij dat al van plan was geweest! Voor Snuit was de zaak verloren. Hij had er op gegokt dat hij met pure bluf zijn doel zou bereiken. Normaliter lukte hem dat ook wel. Deze ene keer kwam Snuit iemand tegen die wist dat een type als Snuit heus niet de kwaadste is. Je moet ze alleen goed in de gaten houden en bij ieder verhaal de vraag stellen of die uit de bekende dikke duim is gezogen danwel (een kern van) waarheid bevat.

(de namen zijn, zoals altijd, gefingeerd)

mr J.A.M. van de Sande, advocaat te Rotterdam

Telnr.: 010 - 436 51 51

Faxnr.: 010 - 436 02 72