



Jurisprudentie update Verjaring 3^e kwartaal 2025

Onze juristen hebben de uitspraken over verjaring die in het 3e kwartaal van 2025 zijn gepubliceerd, verzameld en geanalyseerd. In deze update leest u de belangrijkste rechtsoverwegingen uit de door onze verjaringspecialisten geselecteerde uitspraken.

Inhoud

Rechtbank Limburg 2 september 2025, ECLI:NL:RBLIM:2025:8575 [Eigendomsverkrijging van een strook grond door bevrijdende verjaring]	2
Gerechtshof Den Haag 5 augustus 2025, ECLI:NL:GHDHA:2025:1601 [Geen erfdiensbaarheid ontstaan door verkrijgende verjaring]	4
Rechtbank Oost-Brabant 3 juli 2025, ECLI:NL:RBOBR:2025:4078 [Schadevergoeding op basis van het Heusden-arrest]	6

Rechtbank Limburg 2 september 2025, ECLI:NL:RBLIM:2025:8575 [Eigendomsverkrijging van een strook grond door bevrijdende verjaring]

Maasvallei vorderde in kort geding ontruiming van een strook grond die kadastraal tot haar perceel behoort, maar al ruim twintig jaar door gedaagden was afgesloten en gebruikt. In geschil was of gedaagden door verjaring eigenaar waren geworden. De voorzieningenrechter oordeelt dat gedaagden de strook sinds uiterlijk 2003 openbaar en ondubbelzinnig in bezit hadden, zodat bevrijdende verjaring in 2023 is voltooid. Het beroep op verjaring slaagt. De vorderingen tot ontruiming en schadevergoeding worden afgewezen en Maasvallei wordt in de proceskosten veroordeeld.

r.o. 4.7

*"(...) Op de verkrijger rust dus een onderzoeksplicht. Ter zitting hebben [gedaagden] toegelicht dat **zij de kadastrale kaarten nooit hebben geraadpleegd**. Indien zij dit wel hadden gedaan, dan hadden [gedaagden] kunnen zien tot welk perceel de strook behoort. **Niet gesteld of gebleken is dat dit onderzoek onmogelijk of ongebruikelijk was**. Bovendien geldt dat een bezitter van onroerend goed niet snel als te goeder trouw wordt aangemerkt wanneer aan het bezit geen notariële leveringsakte ten grondslag ligt die is ingeschreven in de openbare registers. Dat [gedaagden] zichzelf te goeder trouw achten, onder andere omdat de vorige eigenaren van hun perceel ook al gebruik maakten van de strook en [gedaagden] dachten dat ze de strook ook mochten gebruiken, doet niet af aan het voorgaande. Om die reden kan niet worden aangenomen dat [gedaagden] te goeder trouw waren en **slaagt het beroep op verkrijgende verjaring niet.**"*

r.o. 4.11

*"Maasvallei heeft het door [gedaagden] gestelde bezit betwist en voert aan dat de gestelde handelingen geen bezitshandelingen zijn. Omdat de strook vanwege de ligging lastig bereikbaar is en zicht op de strook wordt bemoeilijk door veel groen, was het daarnaast voor Maasvallei **niet kenbaar dat de strook door [gedaagden] in bezit was genomen en dat zij pretendeerden de rechthebbenden te zijn**. Daarmee is volgens Maasvallei niet voldaan aan de vereisten van bezit en **slaagt het beroep op verjaring niet.**"*

r.o. 4.12

*"Voor zover Maasvallei zich met dit verweer op één lijn heeft willen stellen met overheidsorganen, die dit argument vaak gebruiken, heeft te gelden dat er **geen aparte toetsingsgrond van toepassing is bij overheidsorganen**. Er geldt dus geen strengere norm. Wat betreft de toegankelijkheid van de strook is het **niet aannemelijk dat de strook voor Maasvallei moeilijk bereikbaar/zichtbaar was** aangezien zij zelf foto's heeft gemaakt van de strook."*

Subsidiaire vordering onrechtmatige daad (Heusden-maatstaf)

Ten aanzien van de subsidiaire vordering

r.o. 4.14

"Maasvallei stelt zich subsidiair, als het beroep op verjaring slaagt, op het standpunt dat [gedaagden] **onrechtmatig hebben gehandeld** door inbreuk te maken op haar eigendomsrecht onder verwijzing naar de uitspraak van de Hoge Raad van 24 februari 2017 (hierna: het Heusden-arrest). In dat kader vordert Maasvallei dat [gedaagden] **bij wijze van schadevergoeding de strook aan haar terugleveren.**"

r.o. 4.15

"Voor een geslaagde vordering op grond van onrechtmatige daad is vereist dat de bezitter te kwader trouw heeft gehandeld. Dat hiervoor in r.o. 4.7. is geoordeeld dat [gedaagden] goederenrechtelijk als niet te goeder trouw kwalificeren in het kader van de verjaringsdiscussie, betekent niet dat zij per definitie onrechtmatig handelen jegens Maasvallei. **De maatstaf die volgt uit dit arrest voor een bezitter te kwader trouw is dat de bezitter 'weet' dat een ander rechthebbende is.** Dit is een belangrijk verschil met de situatie dat een bezitter 'niet weet' dat een ander rechthebbende is, maar dit wel 'behoort te weten'. Het laatste geval is niet zonder meer onzorgvuldig in de zin van onrechtmatig handelen..."

r.o. 4.17

"Aldus moet komen vast te staan dat [gedaagden] daadwerkelijk wisten dat de strook eigendom van Maasvallei was. **De stelplicht en bewijslast hiervan rusten op Maasvallei.** Maasvallei heeft betoogd dat het duidelijk was dat de strook niet in eigendom aan [gedaagden] toebehoorde en dat [gedaagden] willens en wetens over de strook hebben beschikt met uitsluiting van Maasvallei. Door Maasvallei zijn **argumenten aangevoerd op basis waarvan zou blijken dat [gedaagden] hadden 'behoren te weten' dat de strook aan Maasvallei toebehoorde.** Zo heeft Maasvallei onder andere gesteld dat [gedaagden] hadden kunnen weten dat de strook niet tot het perceel van de woning van [gedaagde sub 1] behoorde, gelet op de omvang van het gekochte perceel en de diepte van de strook van 10 meter. Dit had volgens Maasvallei vragen moeten oproepen en [gedaagden] hadden onderzoek moeten doen naar de kadastrale eigendom. Dat is echter **onvoldoende om kwade trouw aan te kunnen nemen**, aangezien hiervoor dient komen vast te staan dat [gedaagden] **actief 'wisten' dat de strook niet hun eigendom was.** Nu Maasvallei onvoldoende feiten en stellingen heeft aangedragen, is binnen het bestek van dit kort geding **niet komen vast te staan dat [gedaagden] te kwader trouw waren** en strandt de subsidiaire vordering van Maasvallei."

Gerechtshof Den Haag 5 augustus 2025, ECLI:NL:GHDHA:2025:1601 [Geen erfdiensbaarheid ontstaan door verkrijgende verjaring]

Het geschil betreft de vraag of [appellant] door verkrijgende verjaring een erfdiensbaarheid van weg heeft verkregen over de oprit van zijn burens. Het hof oordeelt dat niet is voldaan aan de vereisten van art. 3:99 BW, omdat geen sprake is van goede trouw: uit de openbare registers en leveringsakten blijkt niet van een gevestigde erfdiensbaarheid en [appellant] had dit bij zijn aankoop in 2015 kunnen en moeten onderzoeken. Anders dan in de door [appellant] aangehaalde HR-jurisprudentie is niet gebleken dat eerdere partijen beoogden een erfdiensbaarheid te vestigen die per abuis niet in de akte is opgenomen. Daarnaast ontbreekt onafgebroken bezit: het gedogen van gebruik en het verstrekken van een code en afstandsbediening wijzen op een persoonlijk gebruiksrecht, niet op bezit van een erfdiensbaarheid. Het hof bekrachtigt daarom het vonnis: geen erfdiensbaarheid door verjaring.

r.o. 6.6

"Het hof is van oordeel dat aan vereisten uit artikel 3:99 BW niet is voldaan. Het beroep op verkrijgende verjaring door [appellant] slaagt daarom niet. Het hof licht dit als volgt toe en gaat daarbij eerst in op de vraag of [appellant] een beroep kan doen op de goede trouw."

r.o. 6.7

"Tussen partijen staat vast dat uit de registers niet blijkt dat een erfdiensbaarheid is gevestigd op de oprit en dat uit de aktes van levering evenmin blijkt dat een erfdiensbaarheid is gevestigd."

r.o. 6.8

*"De stelling **dat hij te goeder trouw is baseert [appellant] op de mededeling die hem zou zijn gedaan bij de verkoop** van de [adres 1] door JPM aan Youngstreet. Volgens [appellant] is hem toen te kennen gegeven dat een gebruiksrecht zou worden vastgelegd in de vorm van een erfdiensbaarheid in de akte van levering aan Youngstreet. **In de akte van levering van 14 februari 2007 is echter geen erfdiensbaarheid gevestigd.** [appellant] stelt dat dit niet aan hem kan worden tegenworpen en voert onder verwijzing naar jurisprudentie van de Hoge Raad aan **dat het bepaalde in artikel 3:23 BW niet in de weg staat aan het aannemen van goede trouw** van [appellant] dat de erfdiensbaarheid ook daadwerkelijk was gevestigd. Het hof volgt [appellant] hierin niet. De arresten waar [appellant] naar verwijst zijn, in tegenstelling tot wat hij aanvoert, niet van toepassing op deze situatie. **In die arresten was door beide bij de levering betrokken partijen beoogd een erfdiensbaarheid te vestigen maar was dit, zonder dat partijen dit wisten, niet gebeurd** doordat de notaris had verzuimd de erfdiensbaarheid in de akte op te nemen en was dit door partijen ook niet opgemerkt. **In die gevallen***

stond artikel 3:23 BW niet in de weg aan het aannemen van goede trouw van de verkrijger van de erfdienstbaarheid en had de verkrijger van de erfdienstbaarheid dus geen onderzoeksplicht. [Appellant] heeft niets aangevoerd waaruit kan worden afgeleid dat JPM en Youngstreet beoogden een erfdienstbaarheid te vestigen en dat dit ten onrechte (en zonder dat zij dit merkten) niet is gebeurd. Toen [appellant] in 2015 de bedrijfsruimte en de kelder kocht **had hij op grond van artikel 3:23 BW wel een onderzoeksplicht en door raadpleging van de registers had hij kunnen weten dat er geen erfdienstbaarheid was gevestigd.**"

r.o. 6.9

"Overigens is naar het oordeel van het hof ook niet voldaan aan de voorwaarde van (onafgebroken) bezit (artikel 3:108 BW). **Het enkel toestaan of gedogen dat gebruik werd gemaakt van de oprit leidt niet tot bezitsverkrijging.** [Appellant] heeft, zoals hij zelf aanvoert, de toegangscode en een afstandsbediening van het hek naar de oprit gekregen van eerdere eigenaren toen deze de oprit afsloten met een hek. Dit duidt naar het oordeel van het hof op een **persoonlijk gebruiksrecht**, zoals [geïntimeerden] terecht aanvoeren, **en niet op het bezit van een erfdienstbaarheid.**"

r.o. 6.10

"Ook de verklaring van [naam] zegt, anders dan [appellant] meent, niets over de aard van het gebruiksrecht. **Over een (al dan niet beoogde) erfdienstbaarheid rept de verklaring niet.** Uit deze verklaring volgt alleen dat de binnenplaats mede diende om te komen van en te gaan naar de kelder:

"Bij verkoop van zowel de [adres 1] als de garage [adres 2] is aan de kopers kenbaar gemaakt dat de voormalige binnenplaats diende om te komen en gaan naar het gecreëerde parkeerterrein in de tuin van [adres 1] en de kelder en zijingang van de garage [adres 2]. Bij mijn weten zijn beide objecten in de opvolgende jaren ook altijd als zodanig in gebruik geweest."

r.o. 6.11

"Het overleg ten slotte dat [appellant] heeft gehad met Woonholland over het gebruiksrecht en **de mogelijkheid om een erfdienstbaarheid te vestigen wijst er eveneens op dat dit gebruiksrecht persoonlijk was** en dat ook [appellant] er niet vanuit ging dat hij al een erfdienstbaarheid in bezit had. De mededeling van de bestuurder van Woonholland "dat hij dat oppakt met zijn partners" in reactie op de vraag van [appellant] of hij nog opvolging wil geven aan de afspraak voor het vestigen van een recht van overpad **betekent niet dat [appellant] bezit heeft gekregen** maar hooguit dat [appellant] **de belofte heeft gekregen van toekomstig bezit.**"

Rechtbank Oost-Brabant 3 juli 2025, ECLI:NL:RBOBR:2025:4078 [Schadevergoeding op basis van het Heusden-arrest]

De kern van het geschil is dat de bewoner door bevrijdende verjaring eigenaar is geworden van een driehoekig deel gemeentegrond in zijn achtertuin, waarna de gemeente op basis van het Heusden-arrest schadevergoeding vordert. De kantonrechter oordeelt dat deze Heusdense vordering niet is verjaard, omdat de gemeente pas in 2022/2023 bekend raakte met het eigendomsverlies en de aansprakelijke persoon. De bewoner heeft onrechtmatig gehandeld, omdat hij behoorde te weten dat de grond van de gemeente was en hij zonder voldoende onderzoek de grond in bezit heeft genomen. Teruglevering wordt afgewezen wegens onvoldoende onderbouwing van het gemeentelijk belang. Wel wordt de bewoner veroordeeld tot betaling van € 300 schadevergoeding (met wettelijke rente), conform het Heusden-arrest.

r.o. 5.24

*"In de tweede plaats vordert de gemeente **schadevergoeding in de vorm van overdracht van de grond (teruglevering) of betaling van een geldbedrag**. Dit geldt alleen voor het gedeelte achter in de achtertuin (de driehoek), omdat [eiser] slechts van dit deel eigenaar is geworden door bevrijdende verjaring. De gemeente baseert deze vordering op het hiervoor genoemde Heusden-arrest. In dit arrest overwoog de Hoge Raad onder meer dat een partij die door verjaring eigenaar wordt van een stuk grond "bloot kan staan aan een vordering uit onrechtmatige daad van de (voormalige) rechthebbende die zijn eigendom aan die partij heeft verloren door de werking van art. 3:105 BW". Dat oordeel is gebaseerd op de gedachte dat **een persoon die een zaak in bezit neemt en houdt, wetende dat een ander daarvan eigenaar is, tegenover die eigenaar onrechtmatig handelt**. Indien de voormalig eigenaar dat vordert en degene die de zaak in bezit heeft genomen nog steeds eigenaar is, kan de bezitter worden veroordeeld om bij wijze van schadevergoeding de wederrechtelijk in bezitgenomen zaak aan de benadeelde in eigendom over te dragen."*

r.o. 5.25

*"Het verweer van [eiser] komt erop neer dat **de gemeente de Heusdense vordering te laat heeft ingesteld**, omdat hij al langer dan 40 jaar op het adres verblijft. Anders gezegd: volgens [eiser] kan een Heusdense vordering niet meer aan de orde zijn, omdat deze is verjaard."*

r.o. 5.26

*"**De gemeente spreekt dit tegen**. Er is geen sprake van verjaring van de Heusdense vordering van de gemeente, omdat [eiser] de grond niet in 1984 in bezit heeft genomen en de verjaringstermijn toen ook niet is aangevangen."*

r.o. 5.27

"De kantonrechter volgt het verweer van [eiser] tegen Heusdense vordering niet. Hiervoor is al beslist dat de verjaring van de rechtsvordering tot revindicatie van het deel in de achtertuin is voltooid in 2010 (20 jaar na de inbezitneming in 1990). Het moment van eigendomsverlies is dus (uiterlijk) in 2010 geweest. Dit moment is dan de schadeveroorzakende gebeurtenis. **De verjaringstermijn voor de rechtsvordering tot schadevergoeding loopt vijf jaar vanaf het moment waarop daadwerkelijk bekendheid is ontstaan met schade** (dus het eigendomsverlies) en de aansprakelijke persoon."

r.o. 5.28

"De kantonrechter is van oordeel dat deze bekendheid er in elk geval niet eerder was dan op 1 oktober 2022 (productie 3 bij dagvaarding). Dit is het moment waarop [eiser] voor het eerst contact heeft opgenomen met de gemeente en heeft gevraagd om stukken grond te kopen. **Niet gesteld of gebleken is dat de gemeente op een eerder moment al bekend zou kunnen zijn met het (dreigende) verlies van de eigendom.** Betoogd kan worden dat de gemeente zelfs later dan 1 oktober 2022 bekend is geworden met de schade en de aansprakelijke persoon. [Eiser] heeft namelijk pas in zijn brief van 8 maart 2023 voor het eerst een beroep gedaan op verjaring. In het midden kan blijven of de bekendheid bij de gemeente er per 1 oktober 2022 of per 8 maart 2023 was. Zelfs als wordt uitgegaan van 1 oktober 2022 als aanvangsdatum van de verjaringstermijn, dan betekent dit dat de verjaringstermijn van vijf jaar niet is voltooid, zodat het beroep van [eiser] op verjaring van **de rechtsvordering tot schadevergoeding moet worden verworpen.** De door [eiser] genoemde termijn van 40 jaar kan de kantonrechter niet plaatsen, temeer niet omdat dit verder niet door [eiser] is toegelicht of onderbouwd en dat had wel op zijn weg gelegen."

r.o. 5.29

"De volgende vraag is dan of [eiser] inderdaad **onrechtmatig tegen de gemeente heeft gehandeld.**"

r.o. 5.30

"[Eiser] heeft aangevoerd dat toen hij het perceel met de woning kocht, er geen omheining was om het perceel, maar dat er wel (lage) paaltjes in de voor- en achtertuin stonden. **Hij ging er van uit dat die paaltjes de kadastrale grens aangaven.** Daarom heeft [eiser] op de plek van de paaltjes in de achtertuin het hoge hekwerk geplaatst. De kantonrechter begrijpt dat [eiser] hiermee weerspreekt dat hij onrechtmatig jegens de gemeente heeft gehandeld, maar daarin volgt de kantonrechter [eiser] niet. **De maatstaf voor de door de gemeente gestelde onrechtmatige daad is (naast 'weten'): 'behoren te weten'.** Naar het oordeel van de kantonrechter behoorde [eiser] te weten dat de gemeente eigenaar was van de driehoek die [eiser] in bezit nam en hield. Het moge zo zijn dat **de vorige eigenaar paaltjes heeft geplaatst, maar dat ontheft [eiser] als huis- en perceeleigenaar niet van de plicht om zelf onderzoek te doen.** Daarvoor bestond voor [eiser] ook aanleiding. Het perceel was niet omheind en een voldoende duidelijke feitelijke erfafscheiding ontbrak. Zo heeft de gemeente erop gewezen dat

[eiser] zelf bij de gemeente heeft aangegeven dat hij destijds geen behoorlijke erfafscheiding kon ontdekken (zie productie 9 bij de dagvaarding). [Eiser] heeft naar eigen zeggen aangenomen wat die grens was op basis wat volgens hem logisch was. Daarmee had [eiser] echter niet mogen volstaan. Van een eigenaar mag namelijk worden verlangd dat hij eenvoudig onderzoek doet naar de grenzen van zijn perceel, zeker indien deze grenzen – zoals hier het geval – (feitelijk) niet eenduidig zijn afgebakend. **Van [eiser] kon dus eenvoudig onderzoek worden verlangd naar de papieren en kadastrale gegevens** (die eenvoudig zijn te raadplegen via het kadaster) over zijn huis en perceel. De kantonrechter neemt, bij gebreke van informatie die in een andere richting wijst, aan dat [eiser] bij de aankoop en overdracht van het perceel met woning kon beschikken over documentatie waaruit bleek dat hij niet de eigenaar van de grond in kwestie was (maar de gemeente) en dat deze papieren en kadastrale gegevens duidelijk waren voor de gemiddelde lezer. Daarbij neemt de kantonrechter in overweging dat [eiser] zelf na eenvoudig onderzoek in 2022 de eigendom van de gemeente c.q. de kadastrale grens heeft kunnen vaststellen, mede aan de hand van de (oude) kadastrale kaart. Uit de kadastrale gegevens, die voor iedereen toegankelijk zijn en makkelijk zijn te raadplegen, blijkt immers dat de achtertuin geen rechthoekige vorm heeft zoals [eiser] beweert, maar dat er inderdaad als het ware een “driehoekje” uit is gehaald. **De slotsom is dat [eiser] behoorde te weten dat de gemeente eigenaar van de grond was die hij in bezit nam en hield.”**

r.o. 5.31

“Het voorgaande betekent dat [eiser] te kwader trouw is geweest. Hij heeft de grond in bezit genomen met uitsluiting van de daadwerkelijke eigenaar en waardoor de grond uiteindelijk is overgegaan. Het is onwenselijk dat het enkele feit dat de oorspronkelijke occupant de grond overdraagt aan een rechtsvolger zou betekenen dat de onrechtmatigheid van het bezit door die rechtsopvolger teniet zou worden gedaan. Een dergelijke uitleg van de wet en van het Heusden-arrest zou de bescherming van het eigendom – het meest verstrekkende recht dat een persoon op een zaak kan hebben (artikel 5:1 BW) – op onaanvaardbare manier doorkruisen. De kantonrechter is dus van oordeel dat [eiser] onrechtmatig jegens de gemeente heeft gehandeld. **De gemeente kan dan ook schadevordering van [eiser] vorderen.”**

r.o. 5.32

“Schadevergoeding kan in natura of geld geschieden. In een geval zoals dit kan worden gevorderd dat de partij die door bevrijdende verjaring eigenaar is geworden de eigendom (terug)levert aan de voormalige eigenaar. Ook dit blijkt uit het Heusden-arrest. De gemeente vordert in de eerste plaats teruglevering van de grond en als dat niet mogelijk is, vordert zij een geldbedrag. [Eiser] heeft aangevoerd nog steeds een bedrag te willen betalen voor de grond.”

r.o. 5.33

“De gemeente heeft niet onderbouwd waarom teruglevering haar voorkeur heeft. Zij heeft in algemene zin gesteld dat ze de grond bijvoorbeeld nodig heeft in het kader van onderhoud of de verkeersveiligheid. Daar staat tegenover dat het belang van [eiser] om de achtertuin, inclusief schutting, zo te houden zoals hij is evident is. Bovendien heeft de gemeente in een eerder



*stadium al aangegeven dat zij bereid is om de grond aan [eiser] te verkopen. [Eiser] is daar toen niet mee akkoord gegaan, omdat hij alleen tot koop over wilde gaan als hij een deel van de achtertuin én voortuin kon kopen en dat laatste (voortuin) was niet mogelijk. De kantonrechter heeft **onvoldoende aanknopingspunten om over te gaan tot een veroordeling tot teruglevering**. Wel dient [eiser] een geldbedrag aan de gemeente te betalen. Omdat [eiser] op zichzelf geen bezwaar heeft gemaakt tegen de hoogte van de vordering, namelijk € 300,00, zal dit bedrag worden toegewezen. De over dit bedrag gevorderde wettelijke rente zal worden toegewezen vanaf 1 juli 2010 (een datum medio 2010), omdat niet duidelijk is wanneer precies [eiser] in de periode 1984 tot en met 1990 in bezit heeft genomen en omdat dus ook niet helder is wanneer de verjaringstermijn uiterlijk in 2010 is voltooid."*