



Jurisprudentie update Verjaring 1^e kwartaal 2026

Onze juristen hebben de uitspraken over verjaring die in het 1^e kwartaal van 2026 zijn gepubliceerd, verzameld en geanalyseerd. In deze update leest u de belangrijkste rechtsoverwegingen uit de door onze verjaringsspecialisten geselecteerde uitspraken.

Inhoud

Rechtbank Amsterdam 25 februari 2026, ECLI:NL:RBAMS:2026:2259 [Verkrijgende verjaring van een strook grond]	2
Rechtbank Gelderland 4 maart 2026, ECLI:NL:RBGEL:2026:2516 [Houderschap en ontbrekende bezitsdaden]	4
Rechtbank Overijssel 11 maart 2026, ECLI:NL:RBOVE:2026:1339 [Erfdienstbaarheid van overpad door verjaring]	5
Rechtbank Gelderland 18 maart 2026, ECLI:NL:RBGEL:2026:2056 [Bezitsdaden onvoldoende onderbouwd: bewijsopdracht volgt]	6
Rechtbank Rotterdam 25 maart 2026, ECLI:NL:RBROT:2026:4009 [verkrijgende verjaring gemeenteground, Heusden-vordering afgewezen]	8
Rechtbank Gelderland 25 maart 2026, ECLI:NL:RBGEL:2026:2491 [Gebruik en afrastering geen bezitsdaad]	10

Rechtbank Amsterdam 25 februari 2026, ECLI:NL:RBAMS:2026:2259 [Verkrijgende verjaring van een strook grond]

Deze zaak gaat over een geschil over de eigendom van een strook grond. De vorderingen van eiser zijn ingesteld ten behoeve van de gemeenschap als bedoeld in artikel 3:171 BW. Het beroep op verkrijgende verjaring slaagt, omdat eiser de strook grond meer dan tien jaar onafgebroken in bezit heeft gehad, hiermee wordt de tegenvordering tot teruglevering van de strook grond afgewezen, omdat eiser te goeder trouw was.

Eiser is bezitter van de strook grond

r.o. 5.12.

"De rechtbank oordeelt dat [eiser] voldoende heeft onderbouwd dat hij na de eigendomsverkrijging van perceel [sectie+nummer 1] in 2007 de strook grond in bezit heeft verkregen, omdat hij de grond heeft gebruikt alsof hij daarvan eigenaar was. Toen [eiser] eigenaar werd van perceel [sectie+nummer 1] was er **een hek, bestaande uit het prikkeldraad** van [gedaagde] senior, en de daartegen eerder al door [eiser] opgerichte **houtwal, als erfscheiding** tussen zijn perceel en dat van [gedaagde] senior, **waardoor de strook grond optisch een eenheid vormde met het perceel** van [eiser]. Daarnaast heeft [eiser] voldoende onderbouwd dat hij de strook grond steeds **exclusief** heeft **gebruikt**. Hij heeft toegelicht dat alleen hij de strook grond heeft onderhouden en de strook grond heeft gebruikt om bijvoorbeeld op te zitten, spelletjes te spelen en spullen op te stallen. [Gedaagde] (senior) maakte geen gebruik van de strook grond. Ook heeft [eiser] erop gewezen dat er bij aankoop van het perceel al een houten toilethokje op de strook grond stond, wat door [eiser] ook als zodanig gebruikt werd en wat hij omstreeks 2008/2009 heeft vernieuwd. [Eiser] heeft een en ander onderbouwd met foto's en verklaringen van derden. [Gedaagde] betwist dat [eiser] de strook grond heeft onderhouden, maar heeft dit niet verder onderbouwd, terwijl uit de foto's blijkt dat in de loop der jaren onderhoud is verricht. [Gedaagde] heeft niet weersproken dat hij niet op de strook grond kwam.

Ook speelt mee dat mede door de houtwal van [eiser] tegen het prikkeldraadhek van [gedaagde] (senior) de strook grond voor [gedaagde] (senior) niet eenvoudig toegankelijk was. [Gedaagde] heeft de stelling van [eiser] dat [gedaagde] (senior) zich nooit eerder dan 2023 heeft verzet tegen het gebruik door [eiser] of geprobeerd heeft om toegang tot de strook grond te krijgen, onvoldoende onderbouwd weersproken, terwijl dat wel op zijn weg had gelegen. Ook die omstandigheden weegt de rechtbank dus mee."

Te goeder trouw

r.o. 5.16.

"[Gedaagde] voert aan dat [eiser] niet te goeder trouw was en [eiser] daarom geen succesvol beroep kan doen op verkrijgende verjaring."

r.o. 5.18.

"[Gedaagde] vindt dat [eiser] had kunnen begrijpen dat het in 1984 geplaatste hek geen erfafscheiding was en dus ook niet de erfgrens aangaf. **De percelen werden oorspronkelijk gescheiden door een sloot.** [Eiser] was in 1984 al huurder van perceel [sectie+nummer 1]. **De sloot diende dus als natuurlijke grens tussen de percelen, waardoor [eiser] had kunnen begrijpen dat het hek voor de koeien geen erfafscheiding was.** Het midden van die sloot wordt volgens artikel 5:36 BW vermoedt de erfgrens te zijn, zo zegt [gedaagde]. Verder volgt uit de akte van levering dat [eiser] het eigendom heeft verkregen van "een terrein met schuur". De sloot maakt dus geen onderdeel uit van het eigendom van [eiser]. In het verlengde hiervan wijst [gedaagde] erop dat bij de akte van levering een kadastrale kaart is gevoegd, waarop duidelijk te zien zou zijn dat de sloot de erfgrens aangeeft."

r.o. 5.19.

"De rechtbank begrijpt [gedaagde] zo dat hij bedoelt dat de strook grond zich op de plek bevindt waar voorheen een sloot was, [eiser] dat wist en hij daaruit had kunnen begrijpen dat de strook grond niet tot zijn eigendom behoort. De rechtbank volgt [gedaagde] hierin niet. Hoewel [eiser] tijdens de mondelinge behandeling heeft gezegd dat hij vóór het plaatsen van het hek door [gedaagde] senior in 1984 de sloot als erfafscheiding van de percelen zag, **staat vast dat [eiser] daarna de strook grond (destijds als huurder) heeft gebruikt en dat [gedaagde] (senior) nooit aanspraak heeft gemaakt op die grond of hiertegen bezwaar heeft gemaakt. Bij die stand van zaken ligt het voor de hand dat [eiser] ten tijde van de verkrijging van zijn perceel in 2007 ervan uit is gegaan dat de betreffende strook grond tot zijn perceel behoort.**

De rechtbank oordeelt, in lijn met het standpunt van [eiser], dat de kadastrale kaart bij de akte van levering onvoldoende gedetailleerd is om daar iets uit te kunnen afleiden over het eigendom van de strook grond. De strook grond van circa 20 m² is daarvoor te klein in verhouding tot de percelen op die kaart. Ook de omstandigheden dat voorheen een sloot op de plek van de strook grond was en de sloot niet in de leveringsakte wordt genoemd, zijn in het licht van wat [eiser] heeft aangevoerd over het gebruik van de strook grond zowel voor als na de eigendomsverkrijging van het perceel onvoldoende om te concluderen dat het [eiser] duidelijk had moeten zijn dat hij niet de rechthebbende van de strook grond was."

Rechtbank Gelderland 4 maart 2026, ECLI:NL:RBGEL:2026:2516 [Houderschap en ontbrekende bezitsdaden]

Bewoners beroepen zich op verjaring van gemeentegrond en subsidiair op verjaring van een erfdienstbaarheid/opstalrecht. Het beroep faalt omdat sinds 1997 huurovereenkomsten bestaan en de gemeente expliciet toestemming heeft gegeven voor het gebruik van de grond en aanwezige hekwerken. Door die erkenning van het gemeentelijke eigendomsrecht waren bewoners geen bezitter maar houder.

r.o. 4.5.

*"... Zoals Gemeente Elburg terecht heeft aangevoerd, kan het gebruik van het Perceelsgedeelte door [vader gedaagde in conventie 1] voor 1987 niet worden aangemerkt als ondubbelzinnig bezit. [Vader gedaagde in conventie 1] was immers **huurder van de woning** en gebruikte [perceel gedaagde 1] in die hoedanigheid. **Het gebruik door [vader gedaagde in conventie 1] van het Perceelsgedeelte – zijnde een naastgelegen openbaar stukje bos aan het water – kon daarom evenzeer duiden op gebruik in zijn hoedanigheid van huurder** (Hof Amsterdam 18 december 2012, ECLI:NL:GHAMS:2012:BY7734)."*

r.o. 4.6.

*"Het stallen van boten en het opslaan van hout, ijzer en stenen kwalificeert bovendien niet als een bezitsdaad waaruit een eigendomspretentie blijkt. De Staat hoefde hieruit als eigenaar van de grond niet af te leiden dat [vader gedaagde in conventie 1] bezitter pretendeerde te zijn van het Perceelsgedeelte. [Vader gedaagde in conventie 1] is derhalve voor 1987 geen bezitter geworden van het Perceelsgedeelte. **Dat de weg op het Perceelsgedeelte was afgesloten met een slagboom voorzien van een bord met daarop de tekst 'verboden toegang' maakt het voorgaande niet anders.** Gesteld noch gebleken is immers dat deze slagboom en borden waren aangebracht door [vader gedaagde in conventie 1], zodat hieruit geen bezitsdaad van hem kan worden afgeleid. **Evenmin is gebleken dat het Perceelsgedeelte door het plaatsen van de slagboom niet langer toegankelijk was voor de Staat als eigenaar**, zodat het bezit van de Staat hierdoor niet teniet is gedaan."*

Rechtbank Overijssel 11 maart 2026, ECLI:NL:RBOVE:2026:1339 [Erfdienstbaarheid van overpad door verjaring]

Partijen zijn eigenaren van aangrenzende percelen. Op de perceelgrens bevindt zich een oprit die gedeeltelijk op het perceel van [partij A] en gedeeltelijk op het perceel van [partij B 1] en [partij B 2] ligt. Beide partijen maken gebruik van deze oprit. In deze uitspraak staat de vraag centraal wanneer het feitelijke gebruik van andermans grond niet langer als enkel gebruik kan worden aangemerkt, maar kwalificeert als bezit van een erfdienstbaarheid.

r.o. 5.8.

*“Uit de overgelegde stukken is gebleken dat tot 2011 langs de zijkant van de woning van [partij B 1] en [partij B 2] met witte strepen parkeervakken waren aangeduid waar regelmatig auto’s werden geparkeerd. Deze parkeervakken waren door de rechtsvoorganger van [partij B 1] en [partij B 2], vóór 2004, aangelegd. **Auto’s konden niet in deze parkeervakken parkeren, zonder over het erf van [partij A] te rijden. Naar het oordeel van de rechtbank is dit aan te merken als een bezitshandeling.** [Partij B 1] en [partij B 2] en hun rechtsvoorganger hebben zich namelijk gedragen als bezitter van een **recht van overpad** en [partij A] en zijn rechtsvoorganger moesten de permanente aanwezigheid van deze parkeervakken, die via hun erf werden bereikt, dulden (vgl. ECLI:NL:HR:1996:ZC2147). In 2011 is de oprit opnieuw geasfalteerd en zijn de voorste parkeervakken verdwenen. [Partij B 1] en [partij B 2] hebben op dat gedeelte **plantenbakken** langs de oprit geplaatst, waardoor zij niet meer over de oprit kunnen rijden zonder over het erf van [partij A] te rijden. Achterin zijn nieuwe parkeervakken aangelegd (aangeduid met donkere tegels), waar regelmatig auto’s worden geparkeerd en die alleen kunnen worden gebruikt door over het erf van [partij A] te rijden. Naar het oordeel van de rechtbank is dit ook aan te merken als een bezitshandeling. Deze bezitshandeling duurt sindsdien voort.”*

r.o. 5.9.

*“Op het moment dat [partij A] [partij B 1] en [partij B 2] heeft aangeschreven om het gebruik van zijn grond te stoppen, was al sprake van een onafgebroken bezit van meer dan twintig jaar. Hierdoor is een **erfdienstbaarheid ontstaan** en hebben [partij B 1] en [partij B 2] het recht van overpad.”*

Rechtbank Gelderland 18 maart 2026, ECLI:NL:RBGEL:2026:2056 [Bezitsdaden onvoldoende onderbouwd: bewijsopdracht volgt]

Partijen twisten over de eigendom van een strook grond tussen de kadastrale grens en een bestaand hekwerk. De gebruiker van de strook beroept zich op bevrijdende verjaring. De rechtbank oordeelt dat op basis van de overgelegde verklaringen en stukken nog niet kan worden vastgesteld dat sprake is geweest van ondubbelzinnig bezit gedurende twintig jaar. Daarom krijgt de gebruiker een bewijsopdracht om aan te tonen dat deze omstandigheden gezamenlijk een onafgebroken bezitssituatie opleveren.

r.o. 4.8.

“Het verrichten van onderhoud aan een strook grond kan onder omstandigheden als bezitsdaad worden aangemerkt, indien dat onderhoud wordt verricht in een mate waaruit bezit als bedoeld onder 4.3. kan worden afgeleid. [Gedaagde in conventie] wijst ter onderbouwing van zijn stelling dat de strook grond uitsluitend is onderhouden door hem en zijn rechtsvoorgangers op de verklaringen van [eigenaar 2], [eigenaar 3] en [eigenaar 4]. De rechtbank kan echter enkel op basis van deze verklaringen niet vaststellen waaruit het onderhoud van de strook grond vanaf 1996 precies heeft bestaan en in welke mate en frequentie er onderhoud aan de strook grond is verricht. Daarbij acht de rechtbank ook van belang dat uit de door partijen overgelegde foto’s van de strook grond een beeld naar voren komt dat delen inmiddels sterk zijn overwoekerd door beplanting, wat de betwisting van [eisers in conventie] ondersteunt dat de strook grond langere tijd niet is onderhouden. Ook is onduidelijk welk onderhoud precies is uitgevoerd aan de sloot, in welke frequentie en mate dat heeft plaatsgevonden en tot welk moment. Uit de overgelegde foto’s volgt immers wel duidelijk dat de sloot de laatste jaren niet of nauwelijks is onderhouden. Daarmee kan de rechtbank niet vaststellen of er onderhoud heeft plaatsgevonden aan de strook grond in een mate waaruit bezit als bedoeld onder 4.3. kan worden afgeleid.”

r.o. 4.9.

“De aanwezigheid van enkele stutpalen op de strook grond is op zichzelf beschouwd niet voldoende voor bezit als bedoeld onder 4.3., maar kan in combinatie met andere bezitsdaden wel een relevant gezichtspunt zijn. [Gedaagde in conventie] wijst in het kader van de aanwezige stutpalen op een verklaring van [eigenaar 2] die aangeeft dat in 2002 de stutpalen met de schutting in eigen beheer zijn geplaatst. De rechtbank kan echter enkel op basis van die verklaring niet vaststellen of de stutpalen sinds 2002 op de strook grond aanwezig waren. De gemotiveerde betwisting van [eisers in conventie] dat de schutting pas op een later moment is gaan hellen door de aanwezige beplanting, waarna de stutpalen pas zijn geplaatst, acht de rechtbank in dit kader van voldoende tegenwicht.”

r.o. 4.10.

"Het opslaan van enkele dakpannen en/of bakstenen hoeft niet te betekenen dat sprake is van bezit als bedoeld onder 4.3. Die beoordeling is onder meer afhankelijk van de hoeveelheid dakpannen en/of bakstenen, de zichtbaarheid daarvan en de oppervlakte van de strook grond waarop de dakpannen en bakstenen zijn opgeslagen ten opzichte van de oppervlakte van de gehele strook grond. [Gedaagde in conventie] wijst in dit kader naar de verklaring van [eigenaar 2] en op door hem overgelegde foto's. De rechtbank kan op basis van deze verklaring en de foto's niet vaststellen of de dakpannen en de bakstenen zich sinds 1997 daadwerkelijk op de strook grond bevinden en, als dat het geval is, hoelang die bakstenen en dakpannen daar aanwezig zijn en welk oppervlakte ten opzichte van de gehele strook grond het betreft. Ook wordt uit de overgelegde foto van de bakstenen onvoldoende duidelijk of daadwerkelijk sprake is van opslag van bakstenen die afkomstig zijn van de garage van (de rechtsvoorganger) van [gedaagde in conventie]."

r.o. 4.11.

"Het ontoegankelijk maken van een strook grond voor de oorspronkelijk eigenaar is niet beslissend voor de beoordeling of sprake is van bezit als bedoeld onder 4.3., maar kan in combinatie met daadwerkelijke bezitsdaden van de strook grond wel een relevant gezichtspunt zijn..."

Rechtbank Rotterdam 25 maart 2026, ECLI:NL:RBROT:2026:4009 [verkrijgende verjaring gemeentegrond, Heusden-vordering afgewezen]

De rechtbank oordeelt in deze zaak dat gedaagden eigenaar zijn geworden van een strook gemeentegrond door verkrijgende verjaring. De "Heusden-vordering" wordt afgewezen, omdat de gemeente haar eigendomsrecht op de strook grond al heeft verloren voordat zij een vordering op onrechtmatige daad instelde en gedaagden niet onrechtmatig hebben gehandeld jegens de gemeente.

r.o. 5.3.

*"De rechtbank is van oordeel dat de rechtsvoorgangers van [gedaagden] de strook in bezit hebben genomen door de feitelijke macht over de strook uit te oefenen, in ieder geval vanaf het moment dat de **coniferenhaag** geplant werd rond 1995–1996. De coniferenhaag is geplaatst op de grens tussen de strook en het aangrenzende vakantiepark waarvan de grond ook in eigendom is van de gemeente. **Daardoor en door de inrichting daarvan werd de strook optisch een geheel met de tuin.** [Gedaagden] hebben gesteld en de gemeente heeft niet betwist dat [gedaagden] en de vorige eigenaren sinds in ieder geval 1995–1996 de tuin inclusief de strook altijd als één geheel hebben onderhouden. Dit was voor derden kenbaar door de bezitsdaden die de vorige eigenaren en [gedaagden] hebben gepleegd, namelijk door het aanbrengen van **doorlopende beplanting**, door het aanbrengen van een **bewateringssysteem** dat ook in de strook lag en boven de strook zichtbaar was, door het **egaliseren van de grond van zowel de tuin als de strook**, door het plaatsen van een **schuurtje** dat deels op de strook stond en door het aanleggen van de bij een robotgrasmaaier behorende **infrastructuur** in de tuin en de strook. Deze stelling wordt ondersteund door verschillende (lucht)foto's en verklaringen van (oud-)buurtbewoners. **Bovendien heeft de gemeente na het planten van de coniferenhaag een hekwerk direct achter de haag aan de zijde van het vakantiepark geplaatst.** Dit hek loopt door langs het einde van de Duinroosweg en is daar ook zichtbaar. Volgens de gemeente is dit hek geplaatst om het vakantiepark af te scheiden van de percelen aan o.a. de Duinroosweg en is toen niet gekeken naar de kadastrale grenzen. Dat moge zo zijn, maar **het plaatsen van dit hek door de gemeente draagt eraan bij dat de strook optisch een geheel met de tuin is gaan vormen. Dat de gemeente tot de bouw van het muurtje aan de straatkant rond 2010–2013 feitelijk toegang had tot de strook via het aan de Duinrooswegweg grenzende uiterste puntje daarvan, staat niet in de weg aan inbezitneming daarvan (ECLI:NL:HR:2023:784).**"*

r.o. 5.4.

"Uit het voorgaande volgt dat de rechtsvoorgangers van [gedaagden] rond 2015–2016 door verkrijgende verjaring eigenaar zijn geworden van de strook. De vorige eigenaren hebben die eigendom in 2020 aan [gedaagden] overgedragen toen zij de woning kochten."

De 'Heusden-vordering' wordt afgewezen

r.o. 5.6.

"De gemeente vordert, indien bevrijdende verjaring wordt aangenomen, op basis van onrechtmatige daad teruggave en ontruiming van de strook, dan wel een schadevergoeding, omdat de rechtsvoorgangers van [gedaagden] de strook onrechtmatig in gebruik hebben genomen. Deze vordering is gebaseerd op het **"Heusden-arrest"** (ECLI:NL:HR:2017:309). In dit arrest overwoog de Hoge Raad 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 erop gebaseerd 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 bezit genomen zaak aan de benadeelde in eigendom over te dragen. Daar is in deze zaak echter geen sprake van, omdat **de gemeente haar eigendomsrecht op de strook al heeft verloren aan de rechtsvoorgangers van [gedaagden] hebben dus niet onrechtmatig gehandeld jegens de gemeente.**"

Rechtbank Gelderland 25 maart 2026, ECLI:NL:RBGEL:2026:2491 [Gebruik en afrastering geen bezitsdaad]

Deze zaak ging over een strook grond die feitelijk al sinds 1994 door de eigenaren van het naastgelegen perceel werd gebruikt. Er stond een afrastering en de strook werd onder meer gebruikt als looppad langs een paardenbak. De gebruikers deden een beroep op verkrijgende en bevrijdende verjaring.

r.o. 3.4.

*"[Gedaagden in conventie] hebben als daden van inbezitneming gewezen op het aanwezig zijn van de **afrastering en het dagelijks gebruik van de betwiste strook grond als looppad langs de manegebak**. Deze afrastering staat er in elk geval al sinds 1994 en hebben [gedaagden in conventie] samen met de rechtsvoorganger van [eiser in conventie], [naam], in 2021 vernieuwd en op dezelfde plaats herplaatst, aldus [gedaagden in conventie]"*

r.o. 3.5.

*"Deze omstandigheden duiden weliswaar op langdurig gebruik van de betwiste strook grond door [gedaagden in conventie] en hun rechtsvoorganger(s), maar **kunnen naar het oordeel van de rechtbank niet als bezitsdaad worden aangemerkt.**"*