

RVR 2026/24

## Waardeloosverklaring hypotheekrecht. Wanneer is een oud hypotheekrecht juridisch écht waardeloos?

Rb. Den Haag 18-12-2025, ECLI:NL:RBDHA:2025:24795

Instantie	Rechtbank Den Haag
Datum	18 december 2025
Magistraten	Mr. D.R. Glass
Zaaknummer	C/09/694471 KGZA 25-1115
JCDI	JCDI:BSD53532:1
Vakgebied(en)	Goederenrecht / Algemeen Burgerlijk procesrecht / Algemeen Goederenrecht / Zekerheidsrechten
Brondocumenten	ECLI:NL:RBDHA:2025:24795, Uitspraak, Rechtbank Den Haag, 18-12-2025
Wetingang	Art. 3:28, 3:29, 3:307, 3:274 BW

### Essentie

Onmiddellijk belanghebbende. Waardeloosverklaring hypotheekrecht. Niet-ontvankelijkheid.

Wanneer is een oud hypotheekrecht juridisch écht waardeloos?

### Samenvatting

In deze kortgedingprocedure vordert eiser, als gevolmachtigde van de erfgenamen van de in 2022 en 2024 overleden eigenaren van een woning, waardeloos verklaring van een in 1958 gevestigd hypotheekrecht. Het hypotheekrecht is destijds verleend aan de verkoper van de woning, ter zekerheid van een geldlening van Hfl 6.000. Uit de stukken blijkt dat “[het] hypotheekrecht anno 2025 nog ingeschreven [staat] in de openbare registers.”

De schuldeiser en diens echtgenote zijn echter reeds in 1959 respectievelijk 1960 overleden.

Vzr.: Omdat overleden personen geen procespartij kunnen zijn, verklaart de voorzieningenrechter eiser niet-ontvankelijk voor zover de vordering tegen hen is ingesteld.

Vervolgens beoordeelt de rechter of eiser als onmiddellijk belanghebbende op grond van art. 3:29 BW een zelfstandige vordering tot waardeloosverklaring kan instellen. Dat wordt bevestigd. Art. 3:274 BW verplicht de schuldeiser een verklaring van verval van hypotheek af te geven wanneer de onderliggende vordering is tenietgegaan. Indien die verklaring uitblijft, kan de belanghebbende de rechtbank verzoeken de inschrijving waardeloos te verklaren.

Eiser heeft uitvoerig onderzoek verricht naar mogelijke erfgenamen van de oorspronkelijke hypotheekhouder, waaronder buurtonderzoek, raadpleging van het boedelregister, het Centraal Testamentenregister en de

opvolgend notaris. Dit heeft geen resultaat opgeleverd. De rechter acht deze inspanningen voldoende.

Ten aanzien van het bestaan van de onderliggende vordering stelt de rechter vast dat het zeer aannemelijk is dat de lening is afgelost, mede op basis van verklaringen van familieleden van de oorspronkelijke schuldenaar. Zo staat in het vonnis dat “[erflater 1] in 1973 heeft verklaard dat hij geen schulden had en in 2013 heeft verklaard dat hij de hypotheek binnen een paar jaar had afbetaald.” Daarnaast zou een eventuele vordering, gelet op art. 3:307 lid 2 BW, al meer dan veertig jaar zijn verjaard.

De voorzieningenrechter concludeert dat het hypotheekrecht is tenietgegaan en dat de inschrijving waardeloos is. De verklaring wordt afgegeven op grond van art. 3:29 BW. Omdat eiser in de dagvaarding afstand heeft gedaan van hoger beroep, heeft het vonnis onmiddellijk kracht van gewijsde.

## Verwant oordeel

### Zie ook:

- Hof Arnhem-Leeuwarden 4 november 2025, ECLI:NL:GHARL:2025:6987: niet kan worden gezegd dat de overledene enig belang heeft bij voortzetting van het hoger beroep;
- Rb. Gelderland 26 mei 2023, ECLI:NL:RBGEL:2023:3026: rechter kan bepalen dat zijn uitspraak in de plaats treedt van de ontbrekende verklaring, mits hij zorgvuldig de belangen van wederpartij en derden afweegt;
- Rb. Noord-Holland 30 september 2025, ECLI:NL:RBNHO:2025:11079: uit stakingsbalans blijkt dat geen sprake meer is van een openstaande vordering.

### Zie anders:

- Hof 's-Hertogenbosch 5 februari 2019, ECLI:NL:GHSHE:2019:409: bij overlijden procespartij is geen sprake van een schorsing van rechtswege.

## Wenk

Deze uitspraak van de voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag laat zien hoe moet worden omgegaan met zeer oude hypothecaire inschrijvingen waarvan de achterliggende vordering vermoedelijk al lang is verdwenen.

### *Ontvankelijkheid bij overleden partijen*

Eiser had zijn vordering mede ingesteld tegen de oorspronkelijke hypotheekhouder en diens echtgenote. De rechter stelt vast dat beiden al in 1959 respectievelijk 1960 zijn overleden en benadrukt: “Overleden personen kunnen echter geen partij meer zijn in een procedure.” Een procedure kan uitsluitend worden gevoerd tegen

bestaande (rechts)personen. Als een schuldeiser is overleden, moet worden geprocedeerd tegen diens erfgenamen. Zijn die erfgenamen onbekend of onvindbaar, dan kan de vordering niet tegen de overledene zelf worden ingesteld. Daarom wordt eiser niet-ontvankelijk verklaard voor zover de vordering tegen de overleden personen was gericht.

Het hof Arnhem--Leeuwarden (zie onder "Zie ook") bevestigt deze lijn in een bestuursrechtelijke context en licht toe dat een overledene geen belang meer heeft bij voortzetting van een procedure. Het hof zag daarom af van een openbare aankondiging van de zaak.

Het hof 's-Hertogenbosch (zie onder "Zie anders") laat echter zien dat overlijden niet automatisch leidt tot schorsing van het geding. Schorsing ontstaat pas na betekening van de schorsingsgrond of door een akte ter rolle. Bij het ontbreken daarvan wordt het geding op naam van de oorspronkelijke partij voortgezet. De civielrechtelijke ontvankelijkheidsvraag blijft echter onverkort gelden: een overleden persoon kan geen procespartij zijn.

### *Onmiddellijk belanghebbende*

Hoewel eiser niet-ontvankelijk is jegens de overleden schuldeisers, kan hij wél zelfstandig een verklaring van waardeloosheid vragen. De rechter kwalificeert hem als onmiddellijk belanghebbende omdat hij optreedt namens de huidige eigenaren en het hypotheekrecht een belemmering vormt bij verkoop van de woning.

De voorzieningenrechter benadrukt dat het niet relevant is waarom de schuldeiser of diens erfgenamen geen verklaring van verval afgeven. Het ontbreken van de verklaring is voldoende om de weg naar een gerechtelijke waardeloosverklaring te openen. Dit biedt belangrijke rechtsbescherming aan eigenaren die anders vastlopen op administratieve of feitelijke onmogelijkheden.

De rechtbank Gelderland (zie onder "Zie ook") geeft aanvullende toelichting op de achtergrond van de regeling. Uit de parlementaire geschiedenis blijkt dat de bepaling is toegevoegd om duidelijk te maken dat de procedure voor waardeloosverklaring kan worden gebruikt wanneer een noodzakelijke verklaring uitblijft (MvA II, *Parl. Gesch. BW Boek 3* 1981, p. 840). Daaruit volgt echter niet dat deze route verplicht is. De rechter kan in een voorlopige voorziening bepalen dat zijn uitspraak in de plaats treedt van de ontbrekende verklaring, mits hij zorgvuldig de belangen van wederpartij en derden afweegt.

### *Onderzoeksplicht naar erfgenamen*

Een belangrijk onderdeel van de beoordeling is of eiser voldoende heeft gedaan om mogelijke erfgenamen op te sporen. De voorzieningenrechter stelt vast dat uitgebreid onderzoek is verricht: buurtonderzoek, raadpleging van het boedelregister en het Centraal Testamentenregister, en contact met de opvolgend notaris. De rechter concludeert dat dit voldoende is: "Dit heeft er niet toe geleid dat eventuele erfgenamen bekend zijn geworden."

Deze lijn bevestigt dat de lat hoog ligt, maar niet onredelijk. De eigenaar moet aantonen dat hij serieus heeft geprobeerd de rechthebbenden te vinden. Pas wanneer dat zonder resultaat blijft, kan de rechter ingrijpen.

### *Aannemelijkheid van aflossing van de lening*

De voorzieningenrechter beoordeelt vervolgens of aannemelijk is dat de onderliggende lening is afgelost. De rechter baseert zich op verklaringen van familieleden en kennissen van de oorspronkelijke schuldenaar. Zo verklaarde deze in 1973 dat hij geen schulden meer had en dat hij de hypotheek "binnen een paar jaar had afbetaald."

In combinatie met het geringe bedrag van de lening (Hfl 6.000), het zeer lange tijdsverloop (ruim 65 jaar) en het ontbreken van aanwijzingen dat de vordering ooit is opgeëist, hanteert de rechter een praktische benadering: absolute zekerheid is niet vereist, maar voldoende aannemelijkheid dat het hypotheekrecht geen functie meer heeft.

De rechtbank Noord-Holland (zie onder "Zie ook") volgt een vergelijkbare lijn door een stakingsbalans te accepteren als aanwijzing dat de vordering was afgelost.

## *Verjaring*

Daarnaast wijst de rechter erop dat, zelfs als de lening niet zou zijn afgelost, de vordering al vele decennia verjaard moet zijn. De afwezigheid van erfgenamen maakt stuiting onmogelijk. Verjaring vormt daarmee een aanvullende grond om het hypotheekrecht als feitelijk betekenisloos te beschouwen.

## *Praktijk*

Voor de praktijk is het essentieel dat bij oude hypotheeken of andere langdurig ingeschreven zekerheidsrechten een volledig en zorgvuldig gedocumenteerd onderzoek wordt uitgevoerd naar de rechthebbenden. Dit omvat het raadplegen van relevante registers, het benaderen van de opvolgend notaris en het vastleggen van verklaringen van personen die bekend zijn met de financiële situatie van de oorspronkelijke schuldenaar. Een goed opgebouwd dossier stelt de rechter in staat om zonder terughoudendheid een waardeloosverklaring te geven wanneer rechthebbenden niet meer te achterhalen zijn. Dit voorkomt vertraging bij verkoop of levering van onroerend goed en zorgt voor een correcte opschoning van het register.

B. de Smit

## **Partij(en)**

Vonnis in kort geding in de zaak van

[Eiser], in zijn hoedanigheid van gevolmachtigde van de erfgenamen van [erflater 1] en [erflater 2], advocaat: mr. C.E. de Vette te Den Haag,

tegen

1. [Gedaagde 1],
2. [Gedaagde 2],

gedaagden, niet verschenen.

Eiser wordt hierna aangeduid als '[eisers] c.s.' en gedaagden als '[gedaagden] c.s.'

## **Uitspraak**

### **Voorzieningenrechter:**

#### **1. De procedure**

##### **1.1.**

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 13 november 2025, met producties 1 tot en met 11;
- de op 4 december 2025 gehouden mondelinge behandeling.

##### **1.2.**

Bij de mondelinge behandeling was aanwezig de heer [eisers] en zijn voornoemde advocaat. Voor gedaagden

is niemand verschenen.

Ten slotte is een datum voor vonnis bepaald.

## 2. De feiten

### 2.1.

[Eisers] treedt op voor de erfgenamen van [erflater 1] en [erflater 2], overleden in 2022 respectievelijk 2024, die gezamenlijk de eigendom hebben verkregen van de woning aan de [adres] te [plaats], met als Kadastrale aanduiding gemeente [kadastrale aanduiding] (hierna: de woning).

### 2.2.

[Erflater 1] heeft de woning in 1958 voor Hfl 11.000,- gekocht van [gedaagde 1].

[Erflater 1] heeft in dat kader Hfl 6.000 geleend van [gedaagde 1], voor welke lening zekerheid is gesteld door verlening van een hypotheekrecht op de woning. Een en ander is vastgelegd bij notariële akte van 27 augustus 1958.

Het hypotheekrecht blijkt anno 2025 nog ingeschreven te staan in de openbare registers.

### 2.3.

[Gedaagde 1] is volgens een in kopie overgelegde overlijdensakte op 2 mei 1959 overleden.

## 3. Het geschil

### 3.1.

[Eisers] c.s. vordert dat de voorzieningenrechter bij vonnis voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:

- a) de hypothecaire inschrijvingen ten behoeve van [gedaagde 1] op de woning waardeloos verklaart in de zin van art. 3:29 BW;
- b) verklaart dat dit vonnis kracht van gewijsde heeft.

### 3.2.

[Eisers] c.s. legt aan de vorderingen het volgende ten grondslag. Het hypotheekrecht uit 1958 is ten onrechte nooit uitgeschreven. De lening waarvoor het hypotheekrecht is verstrekt is al lang geleden afgelost. Dat heeft [erflater 1] herhaaldelijk verklaard, zoals blijkt uit de overgelegde verklaringen van familieleden en bekenden van [erflater 1]. Bovendien zijn mogelijke vorderingen uit hoofde van de geldleningsovereenkomst al meer dan 40 jaar verjaard op grond van art. 3:307 lid 2 Burgerlijk Wetboek (hierna: BW).

[Eisers] c.s. kan [gedaagde 1] of zijn echtgenote [gedaagde 2] niet vragen om het hypotheekrecht door te halen, omdat zij beiden bijna 65 jaar geleden overleden zijn (in 1959 respectievelijk 1960). [Gedaagden] en [gedaagde 2] hadden geen kinderen en ook geen testament. [Eisers] c.s. is er niet in geslaagd mogelijke erfgenamen op te sporen, ondanks uitgebreid onderzoek (buurtonderzoek, Google, opvolgende notaris, boedelregister). [Eisers] c.s. heeft een spoedeisend belang bij zijn vorderingen omdat de erfgenamen op korte termijn de woning willen verkopen en die vrij van hypotheeken moeten kunnen leveren.

## 4. De beoordeling

### Wettelijk kader

#### 4.1.

Artikel 3:274 lid 1 BW bepaalt dat wanneer een hypotheek is tenietgegaan, de schuldeiser verplicht is om aan de rechthebbende op het bezwaarde goed, bij authentieke akte een verklaring af te geven dat de hypotheek is vervallen. In lid 3 van dit artikel is bepaald dat wanneer de vereiste verklaring niet wordt afgegeven artikel 3:29 BW van overeenkomstige toepassing is. Artikel 3:29 lid 1 BW bepaalt dat wanneer de vereiste verklaring niet wordt afgegeven, de rechtbank de inschrijving waardeloos verklaart op vordering van de onmiddellijk belanghebbende.

#### **[Eisers] c.s. is niet-ontvankelijk jegens [gedaagden] c.s.**

#### 4.2.

[Eisers] c.s. heeft gesteld dat de schuldeiser geen verklaring kan afgeven omdat hij is overleden. Dat [gedaagde 1] is overleden blijkt uit de overgelegde (kopie van) overlijdensakte. Ook zijn echtgenote [gedaagde 2] is volgens de overgelegde informatie uit het Centraal Testamentenregister overleden op 28 januari 1960. De voorzieningenrechter gaat er daarom vanuit dat [gedaagden] c.s. inderdaad zijn overleden.

Overleden personen kunnen echter geen partij meer zijn in een procedure. Voor zover zijn eis is gericht tegen [gedaagden] c.s. zal [eisers] c.s. daarom niet-ontvankelijk worden verklaard.

#### **[Eisers] c.s. is onmiddellijk belanghebbende**

#### 4.3.

[Eisers] c.s. is echter wel aan te merken als onmiddellijk belanghebbende in de zin van artikel 3:29 lid 1 BW, op grond waarvan hij een zelfstandig belang heeft om de inschrijving van het hypotheekrecht waardeloos te (laten) verklaren als degene die volgens artikel 3:28 BW de verklaring had behoren af te geven dat niet doet. De reden voor het niet afgeven van die verklaring is daarbij niet relevant. Dus ook in dit geval kan [eisers] c.s. de rechtbank (voorzieningenrechter) om die verklaring vragen.

#### 4.4.

[Eisers] c.s. heeft zich blijkens de stukken tot het uiterste ingespannen om mogelijke erfgenamen van [gedaagden] c.s. op te sporen. Naast buurtonderzoek en onderzoek via Google, heeft hij onderzoek laten verrichten in het boedelregister en het testamentenregister. Ook heeft hij de opvolger van de notaris die destijds betrokken was bij het passeren van de hypotheekakte, de geldleningsovereenkomst en de overeenkomst inzake de koop van de woning geraadpleegd. Dit heeft er niet toe geleid dat eventuele erfgenamen bekend zijn geworden.

#### 4.5.

Uit de stukken volgt dat de geldlening waarvoor in 1958 het hypotheekrecht is verleend Hfl 6.000,- was. Ter onderbouwing van het standpunt dat de geldlening is afgelost heeft [eisers] c.s. verklaringen van familieleden en kennissen van [erflater 1] overgelegd. Daaruit komt naar voren dat [erflater 1] altijd zo snel mogelijk schulden afbetaalde, in 1973 heeft verklaard dat hij geen schulden had en in 2013 heeft verklaard dat hij de hypotheek binnen een paar jaar had afbetaald. Gelet op deze verklaringen, het beperkte bedrag van de geldlening en het tijdsverloop sinds 1958 is het zeer waarschijnlijk dat de geldlening is afgelost.

Daarnaast zijn er sterke aanwijzingen dat, mocht de lening niet afgelost zijn, de vordering van [gedaagde 1] al geruime tijd geleden is verjaard, gezien het tijdsverloop en de afwezigheid van (bekende) erfgenamen, waardoor stuiting van de verjaring niet in de rede ligt.

#### 4.6.

Gelet op het voorgaande is de voorzieningenrechter van oordeel dat voldoende aannemelijk is dat er geen vordering meer is waarvoor het hypotheekrecht als zekerheid kan dienen. Het hypotheekrecht van [gedaagde 1] is daarom tenietgegaan en de inschrijving daarvan is waardeloos. Nu duidelijk is dat de daartoe strekkende verklaring in de zin van artikel 3:28 lid 1 BW niet door [gedaagde 1] of zijn eventuele erfgenamen afgegeven

zal worden, zal de voorzieningenrechter die op de voet van artikel 3:29 BW geven.

[Eisers] c.s. heeft daar een spoedeisend belang bij, omdat de woning in de verkoop staat en onbezwaard aan de kopers moet kunnen worden geleverd.

### **Kracht van gewijsde**

#### **4.7.**

Op grond van artikel 3:29 lid 4 BW kan de verklaring van waardeloosheid die dit vonnis bevat, niet eerder worden ingeschreven dan nadat dit vonnis in kracht van gewijsde is gegaan. Dit vonnis gaat pas in kracht van gewijsde als er geen rechtsmiddel meer open staat. De hoger beroepstermijn voor dit vonnis bedraagt vier weken. Een manier om dit vonnis onmiddellijk in kracht van gewijsde te laten gaan, is dat [eisers] c.s. afziet van zijn recht op hoger beroep en berust in dit vonnis (artikel 334 Rv). [Eisers] c.s. hebben in de dagvaarding al verklaard van hun recht op hoger beroep af te zien. Dat betekent dat er geen rechtsmiddel tegen dit vonnis open staat en dat het per vandaag in kracht van gewijsde gaat.

### **Proceskosten**

#### **4.8.**

[Eisers] c.s. hebben geen proceskostenveroordeling gevorderd en de voorzieningenrechter ziet daar ook ambtshalve geen aanleiding voor aangezien [eisers] c.s. niet-ontvankelijk is in haar vorderingen jegens [gedaagden] c.s.

## **5. De beslissing**

De voorzieningenrechter:

#### **5.1.**

verklaart [eisers] c.s. niet-ontvankelijk in de vordering gericht tegen [gedaagden] c.s.;

#### **5.2.**

verklaart de hypothecaire inschrijving ten behoeve van [gedaagde 1] op de woning staande en gelegen aan de [adres] te [plaats] met als Kadastrale aanduiding gemeente [kadastrale aanduiding], waardeloos in de zin van artikel 3:29 BW;

#### **5.3.**

verklaart dat dit vonnis kracht van gewijsde heeft.

Dit vonnis is gewezen door mr. D.R. Glass, voorzieningenrechter, en in het openbaar uitgesproken op 18 december 2025.