Ingång till fastighetsforskning

Fotograf Rolf Boström/Riksarkivet i Härnösand, dörr på prästgården vid Friluftsmuseet Murberget i Härnösand.

Riksarkivet

Riksarkivet i Härnösand, 2021

Ingång till fastighetsforskning

Med ordet fastighet menas ett avgränsat markområde med de eventuella byggnader som finns på marken. I arkiv efter statliga myndigheter går det att hitta en mängd information om fastigheter, men inte lika mycket information om själva byggnaderna.

Fastighetsfrågor har hanterats av många olika myndigheter. Det som rör själva fastighetsbildandet finns i Lantmäteriets arkiv, i arkiven efter häradsskrivare och lokala skattemyndigheter kan man hitta fastighetens taxeringsvärde, i domstolsarkiv kan man hitta lagfarter och andra avtal som finns inregistrerade, kyrkoarkiven innehåller information om vem som bott på en viss fastighet och så vidare. I denna skrift kommer vi att koncentrera oss kring de fastighetshandlingar man kan finna i domstolsarkiven och i inskrivningsdomarnas- och inskrivningsmyndigheternas arkiv.

Fastighetsbeteckning

Varje fastighet har nu mera en unik identifikation, en fastighetsbeteckning. Den består av kommunens namn samt ett områdesnamn och en eller två siffor, exempelvis Kalmar Ekaryd 2:12. I städer består fastighetsbeteckningen ofta av kommun, kvartersnamn samt en siffra, exempelvis Kalmar Bokbindaren 8.

År 1909 ersatte jordregistret jordeboken som förteckning över fast egendom i Sverige och fastighetsbeteckningarna fick sin nuvarande form. Före det benämndes fastigheterna på ett annat sätt. På landsbygden benämndes fastigheterna vanligtvis med bynamnet och hemmantal, till exempel Elgerum nr. 4, 1/24 mantal i Mönsterås socken. Mantal var ett mått på gårdens, hemmanets, avkastningsförmåga. Fastighetens storlek hade ingen direkt betydelse, utan det handlade om brukbar jord. Detta låg även till grund för vilken skatt man skulle betala.

I städerna kallades fastigheterna som inte var en tomt för stadsäga och längre tillbaka användes detta som fastighetsbeteckning, exempelvis

Stadsäga nr 37 i Mönsterås köping. Stadsäga förkortades vanligtvis Stg. Dessa stadsägonummer användes även efter 1909. En äldre form av fastighetsbeteckning i städerna var kvartersnamn och en numrering, exempelvis Första kvarteret nr 126.

Vilken myndighet har skött vad?

Idag är det Lantmäteriet som ansvarar för många av frågorna som rör fastigheter. Det är dit man vänder sig om man vill förändra fastigheten, till exmpel göra en avstyckning, och det är också dit man vänder sig för att registrera servitut eller lagfarter. Historiskt sett har Lantmäteriet alltid varit ansvarig för fastighetsbildningen men det är inte förrän i och med omorganisationen 2008 som registreringen av bland annat lagfarter övertogs av Lantmäteriet från inskrivningsmyndigheterna.

Bilden föreställer bokryggar från Inskrivningsdomarens i Västerbergslags arkiv.

Från 2001 fram till den 1 juni 2008 fanns inskrivningsmyndigheter på sju platser i landet. Arkiven innehåller framför allt inregistrerade avtalsservitut och lagfarter. Mellan 1971 och 2001 var antalet inskrivningsmyndigheter fler till antalet och deras geografiska områden var således mindre.

År 1933 inrättades inskrivningsdomare vid domstolarna och det var dessa som skötte registreringsuppgiften av avtalsservitut och lagfarter till och med 1971. Inskrivningsdomarna var många till antalet och de var knutna till de ordinarie domstolarna i landet, det vill säga rådhusrätterna i städerna och häradsrätterna på landsbygden. I äldre tid, före 1933, hittar man in-skrivna avtalsservitut och lagfarter i de ordinarie domstolarnas arkiv.

Hos Riksarkivet i Härnösand förvaras arkiven efter häradsrätter och rådhusrätter från Gävleborgs, Västernorrlands, Västerbottens och Norrbottens län. Inskrivningsdomarnas och inskrivningsmyndigheternas arkiv för tiden 1933-2008 förvaras för hela landet hos Riksarkivet i Härnösand, med några få undantag. Modernare handlingar, det vill säga efter den 1 juni 2008, förvaras hos Lantmäteriet.

Arkivmaterialet

Här följer en introduktion till de olika analoga fastighetsregistren, en förklaring till hur man söker i dessa och en genomgång av några av de handlingar som finns i de aktuella arkiven.

Fastighetsregister

Register över fastigheterna i landet har förts under en lång tidsperiod. Idag är fastighetsregistret ett digitalt register som sköts av Lantmäteriet. Registret innehåller uppgifter om hur Sveriges mark är är indelad i fastigheter, fastigheternas nuvarande och föregående ägare, hur fastigheterna förvärvats (exempelvis genom arv, köp eller gåva) och när de lagfarits, alltså när förvärven registrerats. Dessutom innehåller registret information om vilka rättigheter och skyldigheter (servitut) som är kopplade till fastigheten.

För att få ut uppgifter ur registret vänder man sig till Lantmäteriet och beställer ett utdrag. Vem som helst kan begära ut information om en fastighet, inte bara fastighetsägaren. När det gäller sin egen fastighet kan man med e-legitimation logga in på Lantmäteriets webbplats och själv se informationen.

Arbetet med det digitala fastighetsregistret påbörjades i mitten av 1970-talet och överföringar av information gjordes i omgångar under drygt 20 år. Den sista överföringen gjordes 1999 sedan dess så finns registret endast i digital form.

Föregångaren till det digitala fastighetsregistret kallas fastighetsböcker och fördes analogt hos inskrivningsdomarna och inskrivningsmyndigheterna från 1933 fram till digitaliseringen. Dessa är översiktliga och standardiserade, vilket gör att det är förhållandevis enkelt att söka i dem. Fastighetsböckerna förvaras i inskrivningsmyndigheternas arkiv, trots att de påbörjades innan dessa myndigheter startade. De är upplagda sockenvis och sedan i alfabetisk ordning efter fastighetsbeteckning. För varje fastighet finns tre delar; fastighetsspalten som innehåller information om hur fastigheten bildades och ibland uppgift om areal, lagfartsspalten som innehåller information om vem som hade lagfart, hur den fått lagfart och information om när och under vilket aktnummer lagfarten blivit registrerad. Den tredje delen är inteckningsspalten som innehåller information om inregistrerade avtalsservitut och inteckningar med inregistreringsdatum och aktnummer.

När en fastighet inte var aktuell längre (efter en ombildning av fastigheten) så plockade man ur de blad som rörde den inaktuella fastigheten och dessa handlingar sorterades separat. Bladen återfinns i arkivet i fastighetsböcker över avställda blad. Dessa sidor har ordnats på olika sätt; ibland finns det hänvisning till ett sidnummer på de aktuella fastighetsbladen, ibland finns hänvisningen i ett eget kortregister och ibland har de sorterats sockenvis och alfabetiskt efter fastighetsbeteckning.

På sidan här intill visas ett exempel ur fastighetsboken för fastigheten Ekaryd 2:12. Som första ägare i lagfartsspalten finns August Nilsson och hustrun Maria som fick lagfarten registrerad den 17 februari 1937.

Blad 1.

Kommun: Söderåkra. Ekaryd 2 12.

Fastighets-spalt. 67

Område om 1940 kvadratmeter, avstyckat från $\frac{23}{160}$ mantal av Ekaryd 2 4 eller littera BC om $\frac{7}{32}$ mantal av hemmanet Ekaryd No 2.

Avstyckningen fastställd den 4 Maj 1934 av överlandmätaren; lagfart sökt å omv. första gången den 17 Febr. 1937.

Uppläggets omfattning: Blad 1 och 2 upplagda av Nils Helling och justerade t. o. m. den 20 dec. 1938 av [illegible]

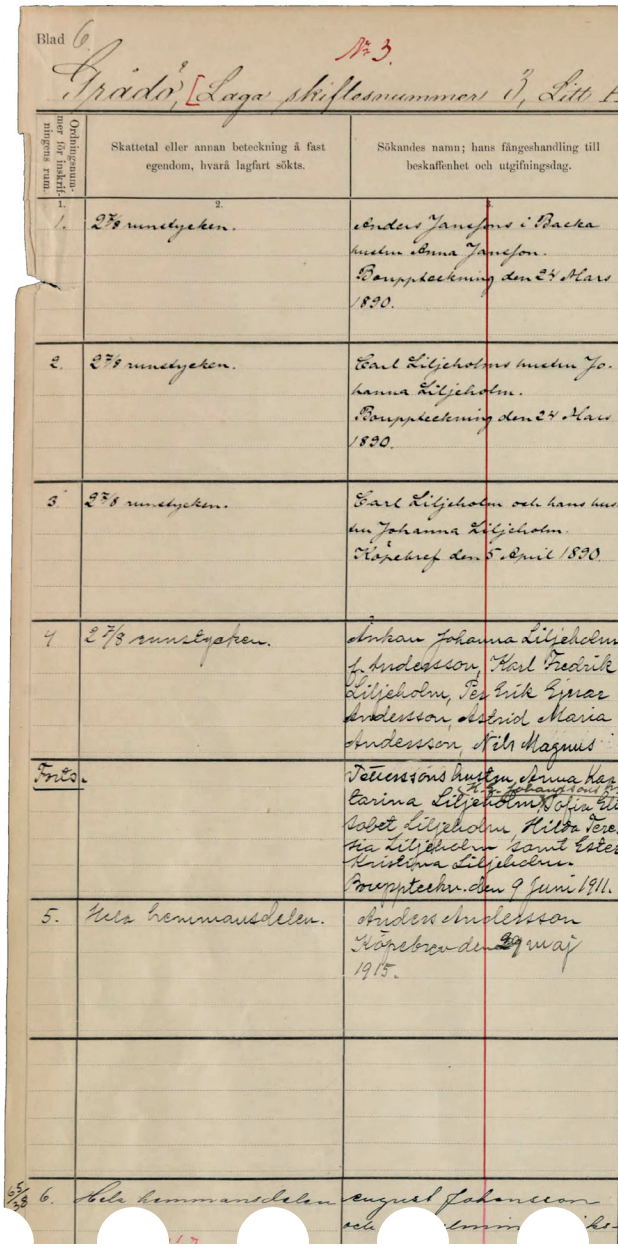
Lagfarts-spalt.

Ordningsnummer för inskrivningens rum.	Sökandes namn, hans fångeshandling till beskaffenhet och utgivningsdag.	Dag, då lagfart blivit sökt; § i protokollet.	Dag, då lagfart beviljats; § i protokollet.	Anmärkningar.
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Angnet Nilsson och h. h. Maria Nilsson.	1937 den 17	Februari 111.	Fångesmän: Harald Nilsson och h. h. Ester Nilsson f II d; 1327; 41 f.
	Avhandling den 19 Juni 1933.			Ny ägare; se rum 2.
2.	Einar Nilsson	1947 den 26	mars 232	Ny äg. se 3.
	Avskifte den 29 januari 1947.			

Fastighetsbok ur Inskrivningsmyndighetens i Kalmar arkiv.

Föregångaren till fastighetsböckerna kallas lagfartsböcker för den del som rör registreringen av ägare och inteckningsböcker för den del som rör servitut och inteckningar. Dessa böcker är upplagda på ett annorlunda sätt än fastighetsböckerna. Den ungefärliga tidsperioden för dessa böcker är 1875-1933 och de förvaras i inskrivningsdomarnas arkiv och är ofta upplagda efter socken eller församling.

Från fastighetsboken får man vanligtvis en hänvisning till vilken lagfartsbok man ska titta i för att kunna söka vidare bakåt i ägarlängden. Hänvisningen kan stå på olika ställen, men oftast i den första anteckningen i lagfartsspalten, och kan se ut på följande sätt: XI:244:3. Den första romerska siffran hänvisar till vilken av lagfartsböckerna man ska titta i, den andra siffran är en hänvisning till vilken sida och den sista siffran är en hänvisning till raden/rummet.

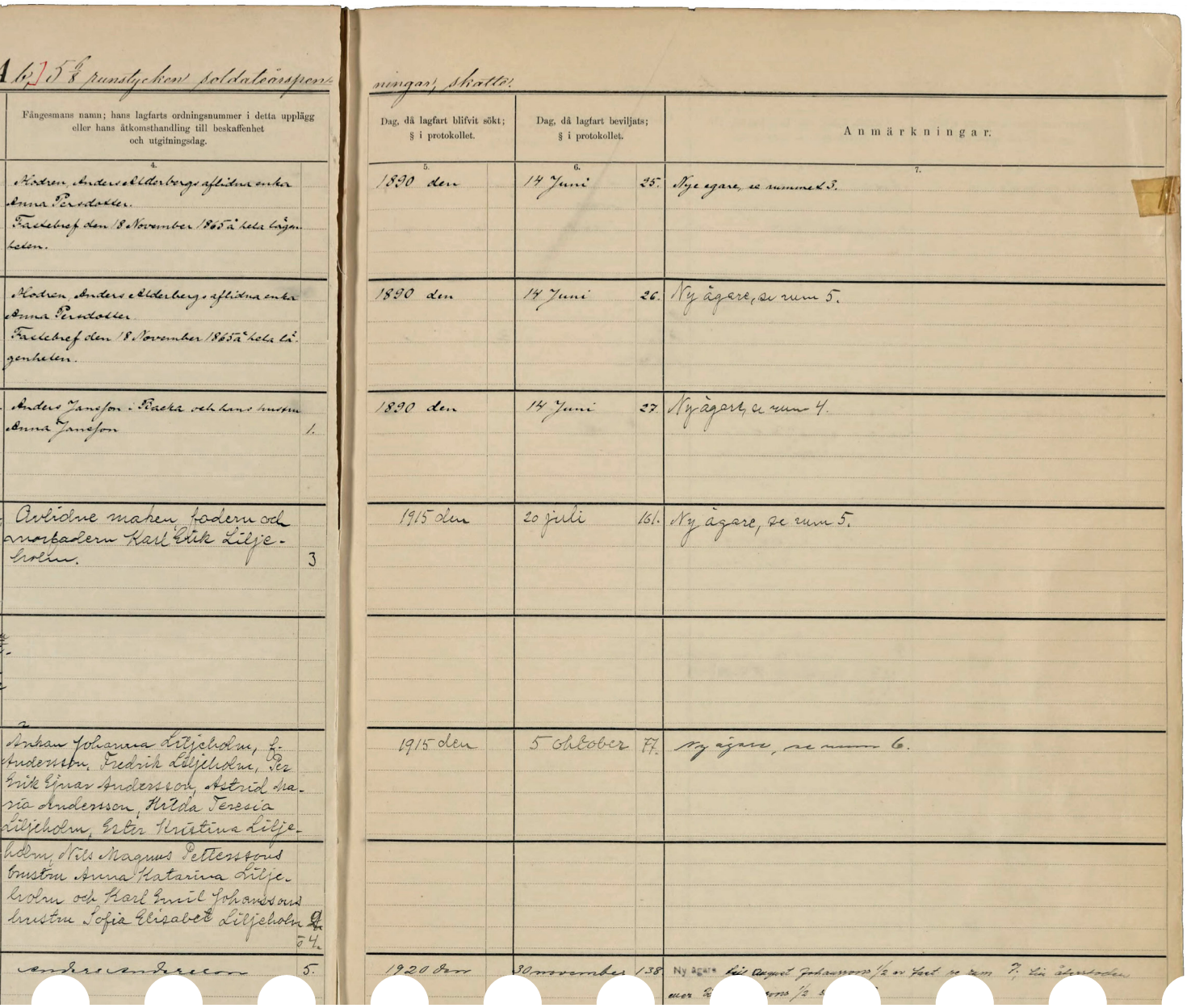

Blad 6.

№ 3.

Grådö, [Laga skiftesnummer 3, Litt

Ordningsnummer för inskrifningens rum.	Skattetal eller annan beteckning å fast egendom, hvarå lagfart sökts.	Sökandes namn; hans fångeshandling till beskaffenhet och utgifningsdag.
1.	2.	3.
1.	2⅞ mnetjyken.	Anders Jansons i Backa hustru Anna Jansson. Bouppteckning den 24 Mars 1890.
2.	2⅞ mnetjyken.	Carl Liljeholms hustru Johanna Liljeholm. Bouppteckning den 24 Mars 1890.
3.	2⅞ mnetjyken.	Carl Liljeholm och hans hustru Johanna Liljeholm. Köpebrev den 5 April 1890.
4	2⅞ mnetjyken.	Änkan Johanna Liljeholm f. Andersson, Karl Fredrik Liljeholm, Petrik Ignatz Andersson, Astrid Maria Andersson, Nils Magnus
Forts.		Tattenssons hustru Anna Katarina Liljeholm, Johan Isabet Liljeholm, Hilda Serafia Liljeholm samt Ester Kristina Liljeholm. Bouppteckn. den 9 Juni 1911.
5.	Hela hemmansdelen.	Anders Andersson Köpebrev den 29 maj 1915.
5/28 6.	Hela hemmansdelen	August Johansson och

Här till höger finns en del av ett uppslag ur en lagfartsbok från Inskrivningsdomarens i Hedemora arkiv som gäller fastigheten Grådö nr 3. Fastighetens namn står överst på uppslaget. Den första ägaren som är inskriven på fastigheten är Anders Alderbergs avlidna änka Anna Persdotter och fastebrevet som man hänvisar till är daterat den 18 november 1865. Fastebrevet gällde hela lägenheten står det sedan, och med lägenhet menas hela fastigheten.



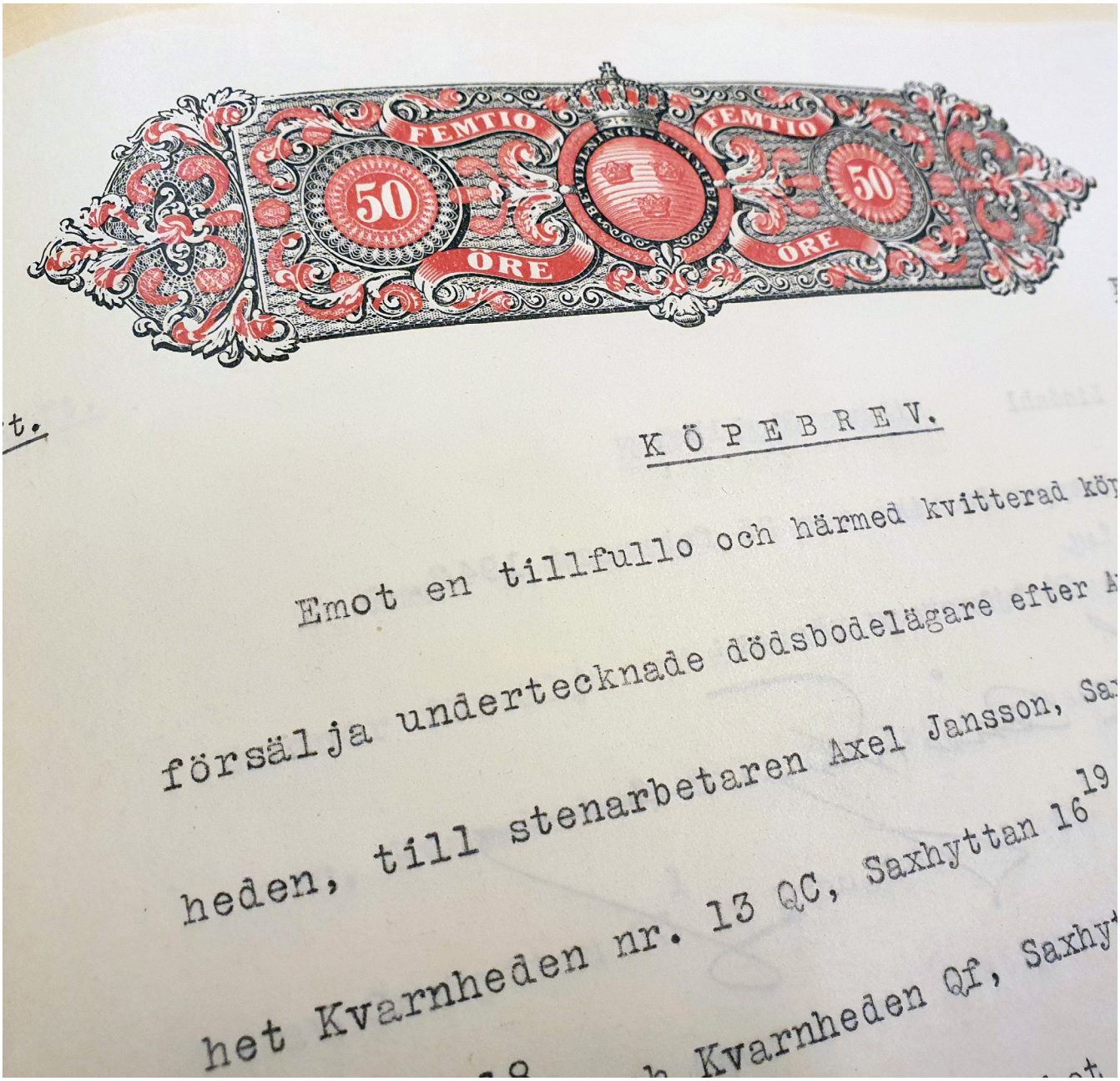
Fångesmans namn; hans lagfarts ordningsnummer i detta upplägg eller hans åtkomsthandling till beskaffenhet och utgifningsdag.		Dag, då lagfart blifvit sökt; § i protokollet.	Dag, då lagfart beviljats; § i protokollet.		Anmärkningar.
4.		5.	6.		7.
Hedren Anders Ekberg afliden enka Anna Persdotter. Fackebref den 18 November 1865 å hela lägenheten.		1890 den	14 Juni	25.	Ny ägare, se nummer 3.
Hedren Anders Ekberg afliden enka Anna Persdotter. Fackebref den 18 November 1865 å hela lägenheten.		1890 den	14 Juni	26.	Ny ägare, se rum 5.
Anders Jansson i Backa och hans hustru Anna Jansson	1.	1890 den	14 Juni	27.	Ny ägare, se rum 4.
Avlidne maken fadern och arvfadern Karl Erik Liljeholm.	3	1915 den	20 juli	161.	Ny ägare, se rum 5.
Enkan Johanna Liljeholm, f. Andersson, Fredrik Liljeholm, Ester Erik Ejnar Andersson, Astrid Maria Andersson, Hilda Teresia Liljeholm, Ester Kristina Liljeholm, Nils Magnus Pettersson hustru Anna Katarina Liljeholm och Karl Emil Johansson hustru Sofia Elisabet Liljeholm	4.	1915 den	5 Oktober	77.	Ny ägare, se rum 6.
Anders Andersson	5.	1920 den	30 november	138	Ny ägare till August Johansson 1/2 av fast. se rum 7. Lia återstoden med [illegible] 1/2 [illegible]

Förklaring av lagfartsbokens kolumner, från vänster:

1. Första kolumnen innehåller numret för de så kallade rummen, raderna.
2. Hemmantal eller annan beteckning för den fastighet som rummet gäller. Om fastigheten har kallats något annat finns den uppgiften också här.
3. Här finns namnet på den som söker lagfarten och uppgift om fånget, alltså hur fastigheten har förvärvats och när.
4. Här finns information om fångesmannen, alltså den eller de som överlåter fastigheten. I den smala spalten längt ut till höger i kolumnen (intill bokens mitt) finns hänvisning bakåt till förra ägarbytet. Siffran i spalten hänvisar till ett tidigare rum.
5. Den femte kolumnen innehåller information om årtal och aktnummer/paragrafnummer då lagfarten söktes och beviljades, det vill säga där man kan hitta själva handlingen som ligger till grund för lagfarten.
6. I den sista kolumnen finns anmärkningar som bland annat hänvisar till det rum där den nya ägaren finns antecknad.

Lagfart och fastebrev

En lagfart är en officiell registrering av en ny lagfaren ägare. Det som ligger till grund för lagfarten är ett förvärv av något slag, exempelvis ett köp, ett arv eller en gåva. I fastighetsregistren finns hänvisning till inskrivningsdatumet och aktnumret där man kan återfinna själva handlingen som lagfarten utgår ifrån och det är denna handling som finns arkiverad i inskrivningsmyndigheternas- och inskrivningsdomarnas arkiv.

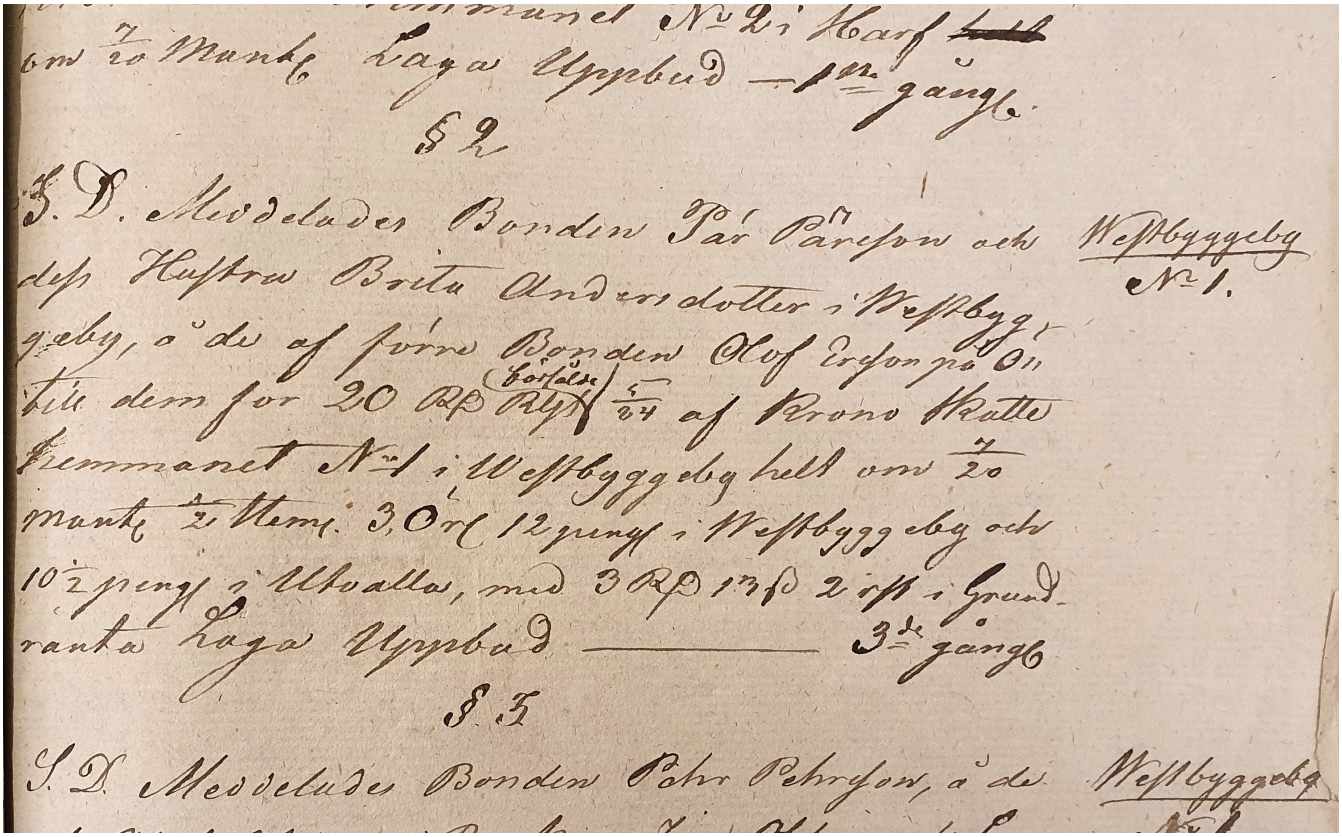


Detalj av ett köpebrev ur Inskrivningsdomaren i Västerbergslags arkiv.

Innan 1875 gällde så kallat uppbudsförfarande när en fastighet bytte ägare. Detta innebar att domstolarna inte bara registrerade överlåtelsen utan även var delaktiga under själva försäljningsprocessen. Överlåtelsen skulle tillkännages vid domstolen tre gånger, tre så kallade uppbud, som skedde vid tre tingtillfällen efter varandra. Därefter, vid det fjärde tinget, kunde den nya ägaren få köpet godkänt.

Under uppbudstiden hade släktingar till den som avyttrade fastigheten möjlighet att ifrågasätta överlåtelsen och kunde kräva att utnyttja sin bördsrätt, om det fanns någon sådan. Bördsrätt innebar att man kunde ha förtur till en fastighet på grund av släktskap. Handlingen som låg till grund för överlåtelsen kallades fastebrev.

Fastebreven återfinns i häradsrätternas arkiv för landsbygden och rådhusrättens arkiv för staden vid datumet för det första uppbudet. Själva handlingen är den handlingen som låg till grund för ägobytet, ett köpebrev eller en bouppteckning om det rörde sig om ett arv. Det ska även finnas



Detalj av ett lagfartsprotokoll ur Hedesunda och Österfärnebo tingslags häradsrätts arkiv.

information om hur den som avyttrade fastigheten en gång förvärvade den och det är med hjälp av den informationen man söker vidare bakåt i tiden efter tidigare ägare. Före 1875 får man därför leta ägare så här.

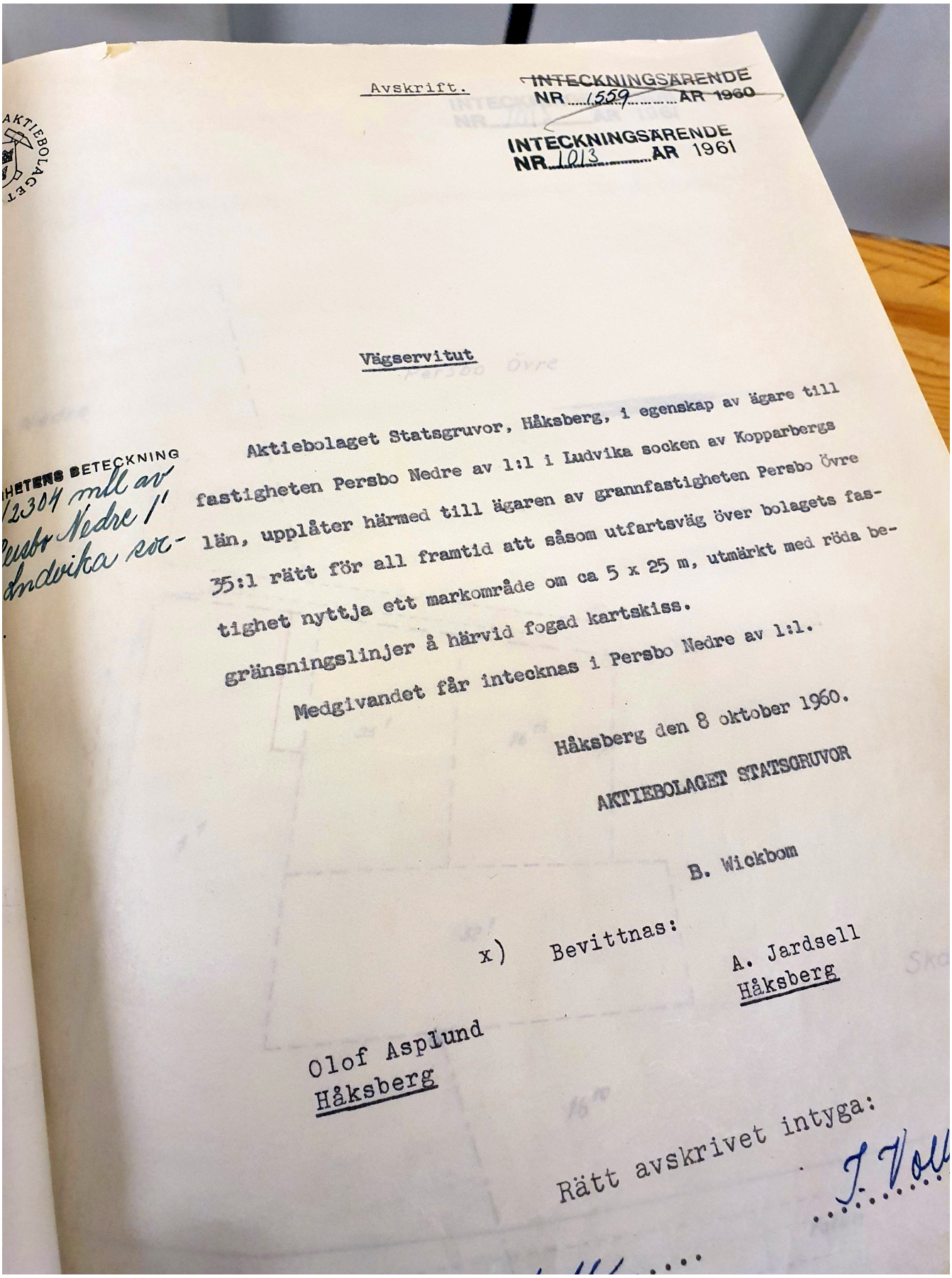
Bördsrätten, det vill säga att någon närstående släkting till förre ägaren hade förtur vid en försäljning, avskaffades 1857 i städerna och 1863 på landsbygden.

Fram till 1876 behövde inte en ny fastighetsägare registrera sig som ägare av fastigheten om det var så att fastigheten förvärvats genom arv. Det betyder att det inte är möjligt att spåra alla förändringar i fastighetens ägarhistorik via domstolarna om den har ärvts. Istället får man använda andra källor, exempelvis boupptecknigar eller folkbokföringshandlingar för att få fram information om vem som ägde fastigheten.

Servitut

Ett servitut är en avtalad rättighet som en fastighet har gentemot en annan fastighet, exempelvis rätt till en väg, rätt att använda en båtplats eller rätt till en brunn. Det finns två typer av servitut, avtalsservitut och officialservitut, och skillnaden dem emellan är hur servitutet är upprättat. Ett avtalsservitut upprättas mellan fastigheternas ägare direkt och om det har registrerats, alltså skrivits in i något av fastighetsregistren, så går avtalen att hitta i inskrivningsdomarens eller inskrivningsmyndighetens arkiv. För tiden efter 1 juni 2008 finns handlingarna hos Lantmäteriet.

Ett officialservitut är ett myndighetsbeslut som skapats genom att den kommunala förrättningslantmätaren gjort en lantmäteriförrättning av något slag. Officialservituten återfinns hos Lantmäteriet.



Avskrift.

~~INTECKNINGSÄRENDE~~
~~NR 1559 ÅR 1960~~

INTECKNINGSÄRENDE
NR 1013 ÅR 1961

AKTIEBOLAGET

HETENS BETECKNING
/2304 mll av
Persbo Nedre 1'
Ludvika soc-

Vägservitut

Aktiebolaget Statsgruvor, Håksberg, i egenskap av ägare till fastigheten Persbo Nedre av 1:1 i Ludvika socken av Kopparbergs län, upplåter härmed till ägaren av grannfastigheten Persbo Övre 35:1 rätt för all framtid att såsom utfartsväg över bolagets fastighet nyttja ett markområde om ca 5 x 25 m, utmärkt med röda begränsningslinjer å härvid fogad kartskiss.

Medgivandet får intecknas i Persbo Nedre av 1:1.

Håksberg den 8 oktober 1960.

AKTIEBOLAGET STATSGRUVOR

B. Wickbom

x) Bevittnas:

A. Jardsell
Håksberg

Olof Asplund
Håksberg

Rätt avskrivet intyga:

I. Voll

Detalj av ett servitut gällande en väg ur Inskrivningsdomaren i Västerbergslags arkiv.

Övriga tips

En fastighet kan ha förändrats många gånger genom åren, den kan ha delats, en bit kan ha avstyckats och den kan ha fått en ny fastighetsbeteckning. För att vara mer säker på att det är rätt fastighet man forskar om är det enklast att utgå ifrån nutid och forska bakåt i tiden.

De lagfarts- och inteckningsakter som finns i arkiven är avskrifter eller kopior. Det var inte alltid tekniskt möjligt att kopiera tillhörande kartor, så därför kan det ibland hänvisas till kartor som inte finns bevarade i arkiven. Originalhandlingen lämnades tillbaka till ägaren och så fungerar det även idag.

Fastighetsböcker för hela landet finns digitaliserade. Dessa nås genom besök vid någon av Riksarkivets läsesalar runt om i landet. Just nu pågår ett flerårigt projekt med vårdinsatser och digitalisering av lagfartsböckerna som förhoppningsvis ska vara slutfört år 2023. En del av lagfartsböckerna finns redan att läsa digitalt och dessa nås via Riksarkivets digitala forskarsal.