

FASTIGHETSINDELNING

I 1734 års lag fanns inga bestämmelser om fastighetsbegreppet. Lagen använde sig av begreppet "orörligt gods" eller "fast gods" och beträffande lantfastighet "jord".

Fastigheterna på landet har av ålder i stor utsträckning utgjort andelar av bysamfälligheter. Detta har dock ej betytt sambruk av den odlade jorden. Varje fastighet i byn hade redan under landskapslagarnas tid sina lotter utlagda i inägojord. I 1734 års lag BB 1:1 beskrives hur fastigheterna i en by skola ha sina lotter i ägorna fördelade när bönder "bygga by av nyo". Fördelningen av tomterna i byn skulle vara mönstret för ägornas uppdelning, ett slags karta i smått på som överhuvud voro skiftade och ej hade karaktären av allmänning. För varje fastighet fanns ett mått uttryckande skatteförmågan, ett skattetal, vanligen hemmantal eller såsom den senare beteckningen: mantal.

Från skattetal bör skiljas jordatal, som är ett direkt mått på en fastighets delaktighet i bysamfälligheten, ett "byamål", som stundom ännu i vår tid använts såsom delningsgrund vid skifte av förut icke skiftad jord, t ex bysamfälligheter.

Skiftesförfarandet beskrives i BB 1:3. Skiftesformen kallas solskifte eller tegskifte.

Genom specialförfattningar på skiftesväsendets område ersattes tegskiftet med nya grundsatser för skifte av ägorna i en by, vilka skulle avhjälpa olägenheterna av ägosplittringen. Den första förordningen om storskifte tillkom den 1.3.1749.

Ett radikalare steg var införandet av enskiftet i Skåne genom en förordning av år 1803 och under de följande åren i hela landet. Denna nya metod, som skulle möjliggöra en koncentrerings av ägorna till ett skifte i åker, ett i äng och ett i avrösningsjord var utflyttningstvånget, d v s skyldighet för delägare i byn att flytta ut byggnaderna på de nya ägorna eller där uppföra nya byggnader. Enskiftet hade stora fördelar, företrädesvis på slättbygden.

Enskiftet ersattes sedermera med en skiftesform som fick namnet laga skifte och som ställde mindre stränga krav i fråga om ägornas koncentrerande. Denna kompromisslösning infördes genom 1827 års skiftesstadga. Samma regler återfinns också i 1926 års lag om delning av jord å landet. Begreppet laga skifte har i denna utsträckts till att även avse vad förut kallades hemmansklyvning.

Hemmansklyvning karaktäriseras därav att den utgjorde en utbrytning av ideella delar i en fastighet.

En annan delningsform är jordavsöndring, som blev legaliserad i samband med enskiftets införande i början av 1880-talet. Genom 1896 års lag om hemmansklyvning, ägostyckning och jordavsöndring blev ett nytt jorddelningsinstrument infört, nämligen ägostyckning. Institutet jordavsöndring och ägostyckning ersattes i 1926 års jorddelningslag med avstyckning.

Nya fastigheter kunde på landet bildas även genom sammanläggning av två eller flera fastigheter eller delar av olika fastigheter.

Till grund för indelning av fastigheterna i landet har tidigare legat jordboken, en koncentrerad förteckning å fastigheterna som förts allt ifrån nyare tidens början. Den första jordboken är 1543 års jordbok. Vid sidan härav har funnits indelningen i "skifteslag" - skifteslagstiftningens fastighetsbegrepp. Ett skifteslag bestod i regel av en eller flera jordboksenheter.

Jordboken har alltemellanåt gjorts till föremål för revision, men uppgifterna däri har ej grundats på sådan mätning av jorden som tillfredsställer nutida anspråk även om vid skattläggning av fastigheter skett en "jordrövning" och de senast fastställda jordböckerna rent av grundats på lantmåteriförrättningar. Senare har jordboken såsom grundval för den civilrättsliga fastighetsindelningen ersatts av jordregistret och senast enligt 1970 års fastighetsbildningslag av fastighetsregistret.

Den tidigare använda metoden för hemmanens beteckning - enligt KK den 14/9 1875 huru lagfarts- och inteckningsböcker skola inrättas och föras - har varit angivande av skatttalet (vanligen mantal) å hemman eller hemmansdel jämte namnet å byn och nummer å hemmanet enligt jordboken. De nya registren, jordregistret och fastighetsregistret, använder ett mera rationellt beteckningssätt. Varje fastighet har åsatts ett registernummer. Om ett hemman genom laga delning blivit delat i flera nummer som bestå i dels fastighetens nummer enligt fastighetsregistret och dels en siffra stigen i aritmetisk sifferföljd.

ÄGOGRÄNSER

I jordabalken i 1734 års lag anges åtskilliga föreskrifter om ägogränser. Alltsedan landskapslagarna har funnits stadganden om gränsbestämning mellan byarna genom rå och rör, d v s särskilt anordnade stenrösen, vilka beskrivs närmare i sagda lag. Rågång är beteckning å gränslinjen kring en by eller annat ursprungligt skifteslag. Rågångar kallas också primära gränser. Gränser mellan fastigheter inom en by eller skifteslag kallas sekundära gränser. Till dessa sekundära gränser höra i första rummet de s k skifteslinjerna, som tillkommit vid skifte.

LAGFART

I fråga om rättigheter som även skyldigheter som avse fast egendom har i Sverige liksom i många andra länder skapats ett noggrant utformat inskrivningsväsende. Dessa inskrives i offentliga urkunder och inskrivningen har mer eller mindre vittgående rättsverkningar. Genom inskrivningen bringas ändringar avseende sakrätter till fastigheter till allmän kännedom. Utan dylik publikation skulle all trygghet i rättsinnehavet försvinna och all ekonomisk samfärdsel på förevarande område råka i upplösningstillstånd. Det moderna inskrivningsväsendet är en följdriktig utveckling av de rättsregler rörande fastigheter, som varit rådande redan på relativt primitiva utvecklingsstadier. I första rummet bör nämnas önskemålet att trygga bevisningen av viktiga rättshandlingar. Offentligheten har betytt en viss garanti för rättsförvärvens giltighet. Slutligen blev tredje man, i äldre

tid framför allt en lösningsberättigad släkting, varskodd om rättshandlingen och kunde göra sin bördsrätt gällande.

Redan i den svenska medeltidsrätten urskildes lagfarten från fastighetsköpet såsom ett fristående moment, ett offentliggörande å tinget av det enskilt avslutade köpet. Det ena momentet, det s k utbudet (lakihudatus) var en kungörelse av köpet, närmast avsedd att varsko lösningsberättigade släktingar. Det andra momentet, meddelandet om laga fasta, var ett beslut av häradshövdingen där uppbudstidens slut markerades och fastebrev utfärdades till köparen.

ÄGANDERÄTT

När 1734 års lag tillkom, hade kamerala indelningen av de enskilda fastigheterna å landet i frälse- och skattejord den största betydelse. Vål avsåg denna indelning i främsta rummet jordegendomens ställning i skattehänseende, men jordens kamerala natur hade även privaträttslig betydelse i det att ägare av frälsejord var privilegierad i olika avseenden i förhållande till skattebonde. Skljaktigheterna i rättsläget var vid lagens tillkomst så betydande att det var omtvistat huruvida skattebondes rätt överhuvud borde karaktäriseras såsom äganderätt och icke snarare såsom en ärftlig besittningsrätt (nyttjanderätt) till jord som ägdes av kronan.

Välbekant är den skarpa strid om skattebondens äganderätt, som uppblussade mellan bonde- och frälseståndet vid 1731 och 1734 års riksdagar i anledning av ett förslag att i kapitlet om jakträtt i byggningsbalken förbjuda skattebonde att jaga ädlare villebråd på sin mark.

Skattebondens rätt till jorden benämndes ofta med andra ord än äganderätt, t ex bördsrätt, skatterätt, skattmansrätt. För kronans rätt i avseende å skattejord begagnades ofta ordet ränterätt eller ränteäganderätt, med hänsyftning på kronans tillkommande rätt till grundskatt eller "ränta". Att förvärva och besitta frälse jord gav en friare dispositionsrätt över jorden i olika avseenden - så betydande att skattebondes rättsläge i förhållande till ägare av frälsejord med fog kunde uppfattas såsom varande av lägre kvalitet.

Bestämmelserna i jordabalken i 1734 års lag om laga fång, lagfart, inteckning, klander, urminnes hävd, vore dock tillämpliga å rättsförhållanden avseende såväl frälsejord som skattebondes jordegendom. Genom 1789 års privilegieutjämning erkändes uttryckligen att skattebondes dispositionsrätt och äganderätt till skattejorden var lika fri och fullständig som frälsemannens till frälsejorden.

Krav på ökad frihet för bondejordens innehavare hade blivit allt starkare under senare delen av 1700-talet. Dessa krav gällde i första rummet utjämning av adelns jordprivilegier. Genom Gustav III:s uppgörelse med bondeståndet i samband med 1789 års statsvälvning avskaffades vissa av de företräden som ägare av frälsejord hade framför skattebonde. Skatteköpsförordningen den 21/2 1789 föreskrev att skattebönderna skulle över sina hemman, både in- och utågor samt skog och mark med därpå varande fiske,

jakt och djurfång uti allt ha lika orubblig ägande- och lika fri dispositionsrätt som frälseman över frälsehemman enligt privilegier, lag och författning, dock att därifrån undantages de för Kungl Maj:ts och kronans behov tjänliga eke-, bok- och mastetråd, varmed efter förra författningarna borde förfaras. Kronans lösningsrätt till skattejord och bestämmelserna om skattevrak upphävdes. Skatteköp av kronohemman medgavs ånyo och rätten att förvärva frälsejord upphävde att vara ståndsprivilegium. "Stadgad åborätt" innefattande ärftlig besittningsrätt tillfördes nya kategorier brukare av kronohemman.

ENSITTARLAGEN

Genom lag 28.6.1918 infördes lösningsrätt för vissa nyttjanderättsinnehavare. Lagen avsåg sådan innehavare av smärre lägenheter, som ägde besittningsrätt på den mark de med nyttjanderätt innehade.

Förutsättningarna för lösningsrätt äro i lagen bestämda med hänsyn till såväl lägenhetens användning och byggnadernas värde och beskaffenhet som upplåtelsens varaktighet. Värdet av byggnaderna skulle uppgå till minst en fjärdedel av markvärdet. Nyttjanderättsinnehavaren tillhörigt boningshus skall ha funnits på lägenheten den 1.1.1919.

Ur Svensk sakrätt, Östen Undén (Malmö 1960)

BÖRDSRÄTTEN

I landskapslagarna redan från 1200-talet möter vi i dessas jordabalk regler för fastighetsförvärv.

Det gamla ättesamhället står fast. Det är ätten som ytterst har en övervägande rätt till jorden, framför allt uttryckt i bördsrätten, rätten för anförvanter att lösa arvejord, som sålts till oskyld, d v s person utanför släkten.

I konung Magnus Erikssons landslag, som tillkom under dennes långa regering 1319-1364 (lagarbetet pågick ännu år 1347 men var utarbetad år 1532), infördes det skriftliga köpbrevet för laga fång av äganderätt till jord. Bördsrätten, släktingars förhandsrätt till köp vid försäljning av jord till icke släktingar, fastställdes till att gälla alla fränder - inte bara barn - men begränsades för fädernefränder till fädernejord och för modernefränder till modernejord.

Bördsrätten bibehölls oförändrad i Kristoffers av Bayern landslag - ett lagarbete som var avslutat år 1442. Lagen kallades den yngre landslagen.

Bördsrätt kunde göras gällande efter lång tid. Så har kunnat ske mer än 20 år efter det att borgenär genom tvångsauktion övertagit ett hemman.

Bördsrätt ansågs finnas på hemman, som ej resterar för tre eller flera års utskylder. Om så var fallet blev hemmanet krono i stället för skatte och hade innehavaren endast boenderätt på detta.

Lagfarter är antecknade i domböckerna sedan år 1660.