

Arkivcentrums forskarblad

Nr 7. Forska om fastigheter

Att söka historien om en fastighet är inte så enkelt som många tror. Man måste räkna med en snårig sökning efter information på en rad olika ställen.

Domstolsarkiven

En fastighets ägarförhållanden kan sökas i de rättsliga arkiven. I de s.k. "Uppbuds- och lagfartsprotokollen" redovisas köp och försäljning av fast egendom. Av protokollen framgår köparens och säljarens namn, egendomens namn och omfattning samt köpesumman. Köpebrevet kan vara inskrivet i protokollet, ligga som en bilaga eller ingå i serien "Inneliggande handlingar". Före ca 1740 ingår oftast uppbuds- och lagfartsprotokollen i domböckerna. Det största problemet är att protokollen är kronologiskt förda, och vet man inte när en fastighet bytt ägare blir det komplicerat. I vissa fall finns förteckningar över uppbud eller utfärdade fastebrev (benämning på lagfart före 1875). Innan ett fastebrev utfärdades skulle fastigheten uppbudas tre gånger, vilket innebar att fastighetsaffärer drog ut på tiden. Lagfarts- och inteckningshandlingarna finns i regel hos Värmlandsarkiv fram till 1932. 1933-1971 hanterades fastighetsärenden av den s.k. inskrivningsdomaren. De arkiven finns till viss del hos Värmlandsarkiv när det gäller städerna, men i regel skall handlingar från den tiden finnas i Härnösand. En central arkivdepå har inrättats där för inskrivningsärenden för perioden 1933-2001. Det första steget att kartlägga ägarbildnen, är att ta kontakt med inskrivningsmyndigheten. För värmländsk del finns inskrivningsmyndigheten i Uddevalla. Med hjälp av fastighetsdataregistret kan de ge uppgifter om nuvarande ägare, samt i regel första lagfartsdatum. Därefter kan man vända sig till inskrivningsdepån i Härnösand. De har fastighetsvis uppställda lagfartsböcker (för landsbygden) och fastighetsböcker (för staden) som listar upp ägarförhållandet över tid. Böckerna började föras 1875, men kan också innehålla senaste kända ägarskifte före detta år. Bouppteckningar och konkurshandlingar kan också säga en hel del om en viss persons fasta egendom. I de flesta fall finner man de handlingarna hos Värmlandsarkiv.

Brandförsäkringar

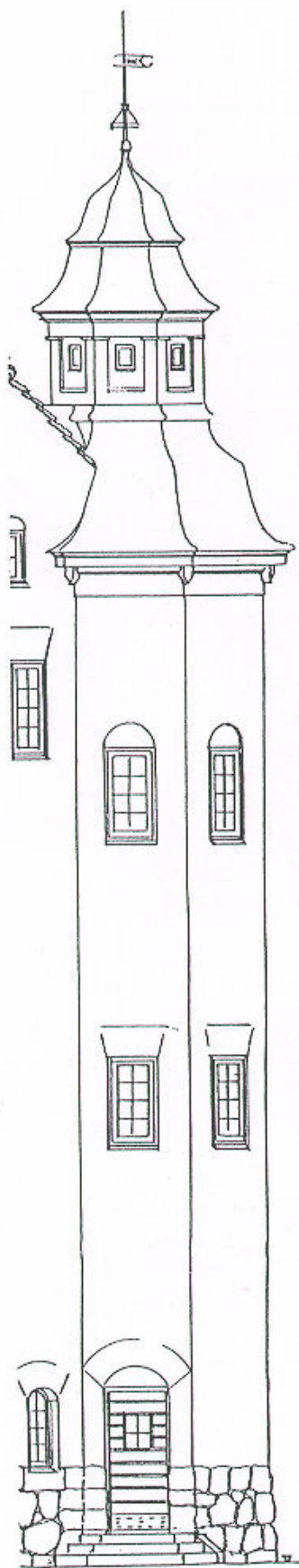
Fram till början av 1800-talet försäkrades fastigheter på landsbygden ofta i det s.k. "Brandförsäkringsverket för byggnader å landet". Detta material finns på Brandförsäkringsverket i Stockholm. För städerna gällde "Städernas allmänna brandstodsbolag". En del material finns dock tillgängligt på mikrokort från dessa arkiv. I mitten av 1800-talet bildades lokala och regionala brandförsäkringsbolag, av vilket Wermlands Brandstodsbolag är det viktigaste. Dessutom finns arkiven från olika lokala brandstodskommittéer. I brandförsäkringsarkiven kan uppgifter fås om bl.a. utseende och värdet av olika fastigheter. Ett topografiskt register har upprättats till en hel del av Wermlands Brandstodsbolags brandförsäkringsbrev. Skulle en fastighet ha eldhärjats vid något tillfälle finns naturligtvis ytterligare material att hämta i dessa arkiv. Det kan i sådana fall också vara värt att undersöka de polisiära arkiven eftersom det också gjordes polisutredningar kring sådana händelser.

Lantmäteriet

Det lokala lantmäterikontoret har många uppgifter om hur fastigheter har förändrats över tid genom skiften, hemmansklyvningar osv. Särskilt användbara är de s.k. förrättningsakterna. Ett topografiskt uppställt register på mikrokort finns till dessa akter i forskarsalen. Genom lantmäteriet kan man också få uppgifter om hur fastighetsbeteckningar har förändrat sig över tid. För att lösa de många tvister som uppstod till följd av bl.a. laga skiftet tillkom s.k. ägodelningsrätter från 1827 och framåt. Dessa arkiv finns hos Värmlandsarkiv, och har en nära koppling till häradsrätternas arkiv.

Fastighetstaxeringar- och deklarationer

I häradsskrivarnas arkiv finns fastighetstaxeringslängder bevarade från ca 1860-talet till 1966 och för perioden 1967-1990 återfinns längderna i de Lokala Skattemyndigheternas arkiv. I dessa längder, som är fastighetsvis uppställda, anges de olika taxeringsvärden som fastigheten har samt vem som är ägaren. En uppsättning av fastighetslängderna finns också i länsstyrelsens arkiv fram till 1980. Till grund för fastställande av taxeringsvärdet låg fastighetsdeklarationen som återfinns i landskontorets arkiv. Dessa deklarationer finns åren 1928, 1938, 1952, 1957, 1970 och 1981. I deklarationerna kan förekomma uppsattningar om en fastighets ålder, och där ges även en värdering och beskrivning av fastighetens skick vid deklarationstillfället. Deklarationerna är ordnade fögderivis, därefter i församlingsordning och slutligen i fastighetsbeteckningsordning.



Länsmuseet

Värmlands Museum har ett intressant arkiv gällande fastighetsforskning. Detta har främst med deras antikvariska arbetsuppgifter att göra. Konkret innebär detta att särskilda byggnadsminnesakter har upprättats kring intressanta objekt. De kan innehålla kopior av handlingar rörande fastigheten, vilka inhämtats från många arkiv. Museet kan också ha genomfört byggnadsinventeringar runtom i länet. Glöm inte att det också kan finnas ett omfattande fotografiskt material att hämta i museets bildarkiv.

Kommunerna

I städerna tillkom byggnadsnämnder tidigt, vars arkiv kan avslöja mycket om byggnader. I de minsta landskommunerna kunde det emellertid dröja ända fram till 1960 innan en särskild byggnadsnämnd inrättades. Dock fanns funktionen, även om inte separat nämnd inrättades, åtminstone från 1947. Bland byggnadsnämndernas material kan särskilt bygg-, rivnings- och marklovshandlingar (med ritningar, beslut och andra handlingar) och, åtminstone i tursamma fall, bebyggelseinventeringar nämnas. Vissa kommuner, bl.a. Karlstad, har inrättat kommunala lantmäterimyndigheter (se ovan), och det har då varit naturligt att låta byggnadsnämnden ansvara för dessa uppgifter.

Kommunerna förmedlade också lån till egnahemsbyggandet. Fram till 1948 ombesörjdes detta av särskilda egnahemsnämnder eller av frivilliga förmedlingsorgan under drätselkammaren eller kommunalnämnden. Därefter, fram till 1993, sköttes detta av obligatoriska kommunala förmedlingsorgan under kommunens styrelse eller någon lämplig facknämnd. Låneakterna från den här verksamheten kan vara mycket användbara för studier av 1900-talets byggnation, och innehåller, liksom motsvarande akter hos de statliga egnahemsnämnderna och länsbostadsnämnderna, bl.a. ritningar, beskrivningar och ansökningshandlingar. En omfattande dokumentation kring kommunernas egna fastigheter finns – förutom i byggnadsnämndens bygg-, rivnings- och marklovsakter – i olika kommunala arkiv beroende på var fastighetsfrågorna har sorterat (drätselkammaren, kommunalnämnden, kommunstyrelsen, fastighetsnämnden, centrala byggnadskommittén, tekniska nämnden eller tillfälliga byggnadskommittéer för olika projekt). Förutom fastighets- eller projektakter kan även protokollen vara av intresse. Arkiven kan också innehålla bebyggelseinventeringar.

I de kommunala hälsovårdsnämndernas uppdrag ingick att inspektera bostäder ur sanitär synpunkt, och i deras arkiv finner man uppgifter om bl.a. renhållning, djurhållning och skicket på olika faciliteter (avträden m.m.). Från brandstyrelsernas inspektionsverksamhet finns uppgifter om fastigheter ur brandsäkerhetssynpunkt i de s.k. brandsynprotokollen.

Till sist...

Fastighetshandlingar är vanligt förekommande handlingar i många av våra arkiv, vare sig det rör sig om bruk, föreningar eller andra verksamheter. Det är ofta värt att ta en extra titt i dessa arkiv. Ibland förekommer det att arkiven finns bevarade efter olika arkitekter eller byggmästare.

Litteraturtips

Arkivet tillhörande Lantmäterimyndigheten Värmlands län. Kompendium u.å
Cserhalmi, Niklas. Fårad mark. Handbok för tolkning av historiska kartor och landskap. 1998
Lantmäteriet i Värmland. Häfte u.å
Pauli, Ulf. Lantmäteri och kulturhistoria. Handbok i forskning i lantmäteriarxiv. U.å
Sockenböcker, gårds- och torpinventeringar
Svenska gods och gårdar. Två delar 1936, tre delar 1944
Sveriges bebyggelse, landsbygden. Del I-V, 1962-1964
Wermlands Brandstodsbolag 1843-1943. 1943
Värmlänningar bygger. Värmlands byggmästarförening 1916-1991. 1991
Lantmäteriets hemsida: www.lantmateriet.com

Thomas Kvarnbratt 2000-12-21, uppdaterat 2001-11-27, 2003-02-17, 2004-04-26 samt uppdaterat av Petra Berglund 2007-05-24 och av Jon Räftegård 2007-12-19.