

Huse forgår, grunde består...

Resumé af foredrag holdt i Slægtshistorisk Forening for Storkøbenhavn, den 9. april 2003.

Opgaven til dette foredrag lød på at fortælle om **ejendoms historie** i forskellige kildegrupper.

Jeg har valgt at splitte emnet op i 3 hovedgrupper:

- Tinglysning – *handler om personer*
- Brandforsikring – *handler om bygninger*
- Matrikulering – *handler om grunde*

Når der som overskrift er valgt titlen om huse, der forgår, og grunde der består, så kan jeg bedst belyse det med, at da jeg var dreng boede jeg i Havnegade nr. 11 A. Grunden består såmænd endnu, men i dag er der ikke længere nogen beboelse – i dag er det Danmarks Nationalbank, der har domicil her. Derfor kan man ikke bruge huse eller husnumre til at fortælle nogen særlig ejendoms historie med – arkivalierne interesserer sig først og fremmest for grunde, *matrikelnumre*.

Allerede Jyske Lov af 1241 siger: ”man skal skøde jord på tinge og ej andetsteds: på det herredsting, som jorden ligger under”.

Kravet om, at skødning skal ske på tinge, udspringer bl.a. af den større sikkerhed, som en overdragelse i mange menneskers nærvær, sikrer.

Skøde- og pantevæsen omhandler ejendomsforhold – matrikulering interesserer sig *ikke* for personlige ejendomsforhold, men for ejendommens størrelse og afgrænsning – og hvad der var vigtigst i ældre tid – jordens landbrugsmæssige værdi, frugtbarhed. Denne frugtbarhed, der blev kaldt for *bonitet* blev opgjort i tønder hartkorn.

Indtil 1903 bruges dette som udgangspunkt for beskatning af landbrugsejendomme, men opgives så pga. landbrugenes stadig større satsning på dyrehold fremfor jordbrug.

I *matrikelprotokoller* (Matrikelarkivet) kan man finde oplysninger om matrikelnumre, ejer/brugers navne, hartkorn, gl. skat. Et fuldstændigt eksemplar af 1844-matriklen findes i Matrikelarkivet. Men der kan også i Landsarkivernes amtstuer og retsbetjente findes samtidige afskrifter. Baggrunden for at lave disse matrikler var bl.a. at der med udgangspunkt i disse kunne laves en retfærdig jordbeskatning!!

Den allerførste matrikel var således i 1688; i denne er gårdene i hver landsby opført med nummer, ejer/brugers navn samt 1664 hartkorns-angivelse. Den næste matrikel, som er den, der ligger til grund for vore dages matrikel er 1844 matriklen (Bornholm blev først matrikuleret i 1844). København er matrikuleret 2 gange 1689 (revideret i 1756) og 1806.

Allermest detaljeret er *sgneprotokollerne*, hvor hver parcells beliggenhed, areal og bonitet m.m. er angivet. Til grund for disse protokoller er *arbejdsjournaler*, hvor matrikelnr. samt stedregister findes.

Oprindelig interesserede man sig ikke særligt for matrikuleringen af bygrunde – de havde jo ikke jords ydeevne, og var derfor ikke særlig interessante. Derfor blev der kun foretaget en opmåling af by-grunde. Først omkring 1870 var en matrikulering af by-grunde almindelig.

I 1844 matriklen kan man læse om ”nye” matrikler. Det er fordi, at der allerede i Chr. V’s matrikel fra 1688 bliver anvendt matrikelnumre. Men disse kom aldrig i almindelig brug. Chr. V – matriklen

består af *markbøger* (Rigsarkivet) med opmålinger samt *modelbøger* (Rigsarkivet), hvor enkelte gårde beregnes og vurderes samt bliver angivet med ”gl.” og ”nyt” hartkorn.

Også *udskiftningskort* (Matrikelarkivet) fra 1780'erne fortæller om ejendomsforhold. I forbindelse med udskiftningen blev utallige jordstrimler i landsbyerne samlet til det, som vi kender i dag, hvor ens gård som hovedregel ligger på den jord, man ejer. På udskiftningskortene er der af og til brugernavne.

Jordebøger (amtstuer, Landsarkivet) er fortegnelser over det til kronen hørende jordegods med angivelse af de årlige ydelser (landgilder), som brugerne af jorden skulle svare.

Hartkornsspecifikationer (Rigsarkivet) er en slags oversigter over jordegods, der blev indsendt til Rentekammeret i 1778 og 1788. Heri findes brugers navn, hartkorn samt ofte matrikelnr. fra 1688.

Endnu en kilde, der kan være med til at fortælle om ejendomshistorie er godsarkivernes *fæsteprotokoller* (Landsarkivet), hvor man kan læse beskrivelser af fæsteejendommene. Ejendommens tilstand beskrives ligesom der gives oplysning om, hvor meget, der betales i landgilde; hvilken besætning, der er på ejendommen og af og til også, hvilke redskaber, der er tilstede. Disse protokoller føres fra 1719.

Brandtaksationer

Brandtaksationer (Landsarkivet) føres herredsvis og er før 1872 en del af den offentlige brandforsikring. Efter 1872 overgår brandtaksationer til den private brandforsikring. Købstædernes brandforsikring kom først og som en konsekvens af, at man tog landbygningerne ind under sine vinger (større risiko, større præmier) blev Alm. Brandforsikring for Landbygninger oprettet senere.

Indgangen til brandtaksationer er *brandforsikringsprotokollen*. Disse er ordnet efter sogn/landsby. Der gives oplysninger om ejeres navne, gårnavne, forsikringsbeløb samt henvisning til *brandtaksationsprotokollen*, hvor man kan finde egentlige bygningsbeskrivelser. Formålet med taksationerne var/er at fastslå brandrisiko og genopbygningsværdien.

Hvor der er tale om fæstere følger brandforsikringerne typisk godset, hovedgården og det kan gøre det svært, i nogle tilfælde umuligt at lokalisere netop den ejendom, man leder efter.

Efter 1872, hvor brandforsikringen overgår til den private brandforsikring, er der ikke længere en opdeling i brandforsikringsprotokoller og –taksationsprotokoller. Der findes kun en kronologisk ført protokolrække ved navn *sognevurderingsprotokoller*.

Brandtaksationer i købstæderne skal findes i *rådstuearkiverne* (Landsarkivet). København er helt for sig selv – her skal man ”bare” kende matrikelnr. og kvarter, så får man alle de brandtaksationer, der er samlet for hele perioden.

Skøde- og pantevæsen

Arkivalier efter tinglysning af skøder og panter er en af hovedkilderne til ejendomsundersøgelser.

Allerede fra ældste tid kender man begrebet tinglysning fra dengang, hvor byens kloge mænd sad på tinge, heraf navnet tinglysning (læse på tinge). Da det på et tidspunkt blev nødvendigt at nedskrive de afgørelser, der var truffet på tinge, indførte man tingbogen, hvori handlingerne blev nedskrevet.

Først omkring 1630 begyndte man at føre selvstændige skødeprotokoller ved Sjællands Landsting. Ved en forordning i 1738 blev det pålagt landstingene og bytingene at føre selvstændige skøde- og panteprotokoller.

Skøde- og panteprotokoller (Landsarkivet) indeholder i datoorden, altså kronologisk samtlige skøder, behæftelser og servitutter, der er tinglyst inden for det pågældende område.

Indgangen til skøde- og panteprotokollerne er *realregistrene*, hvor ejendommene er indført i matrikelnummerorden med hver sit blad. Her er anført alle skøder, pante og servitutter med henvisning til skøde- og panteprotokollen. Der kan være flere realregistre inden for hvert område, der så dækker hver deres tidsperiode.

Det er almindeligt at skøde- og panteprotokollerne rækker længere bagud i tid end realregistrene gør. Det kan gøre det svært at foretage undersøgelser dér hvor realregistret ikke længere rækker. I mange tilfælde vil den eneste mulighed så være, at man i det ældst kendte skøde har en henvisning til sælgerens tidligere skøde, men dette er dog langt fra altid tilfældet.

Førnævnte forordning fra 1738 foreskrev, at skøde- og panteprotokollerne skulle forsynes med alfabetiske navneregistre. Disse navneregistre går som regel længere tilbage end realregistrene, men de forudsætter jo, at man har kendskab til ejerens navn.

Dette ”system” fortsætter uændret frem til 1927, hvor der indføres et nyt skøde- og pantesystem. Realregistrene fortsætter for så vidt med hver sit tingbogsblad – de opbevares hos dommerembedernes tinglysningskontorer. Det nye er *skødegenparterne*, der afløser skøde- og panteprotokollerne. Disse genparter gemmes som bilag til tingbogen og afleveres efterhånden som nye skøder og dermed skødegenparter kommer til. Alle skødegenparter efter 1927 er samlet under et for hvert enkelt matrikelnummer. Hvis man vil bestille en ejendoms skødegenparter er forudsætningen, at man kender ejendommens matrikelnummer, ejerlav, kommune og retskreds.

Som tidligere nævnt føres bl.a. retsgyldige servitutter ind i skøderne. Og selv om ”systemet” er vel-fungerende, så vidner disse afsluttende servitutter om, at der er smuttere ind imellem:

På en ejendom på hjørnet af Ørstedsvej og Åboulevarden hviler der en servitut, der forbeholder en person jagtret på ejendommens grund mod en årlig afgift på 16 skilling pr. td. land.

En anden servitut forbyder svinehold på et areal, hvor nu Vesterbros mest befolkede og befærdede gader ligger, og hvor enhver anelse af landlig idyl med udsigt til svinehold hører til forgangne skønne minder.

April, 2003

Jan Pedersen