

DET SVENSKA INSKRIVNINGSVÄSENDET FÖRR OCH NU



FASTIGHETSKÖP OCH FASTIGHETSPANT UNDER ÄLDRE TID

ÄLDRE KÄLLOR

Våra kunskaper om den äldsta svenska rätten sträcker sig bakåt till 1100-talet och bygger under den första tiden mest på bevarade landskaps- och stadslagar. Från 1200-talets mitt ersattes de av en landslag (Magnus Erikssons allmänna landslag) och en stadslag (Magnus Erikssons allmänna stadslag).

Köpehandlingar från medeltiden finns bevarade, även om de är sällsynta. Det äldsta exemplet är ett intyg om planerad försäljning från 1227. Bland protokoll, som är av särskilt intresse här, är det s.k. tänkeböcker kvar från 1381 i Arboga. I Jönköping och Stockholm har böcker från 1400-talet bevarats.



Tänkebok

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR OMSÄTTNING AV FASTIGHETER

Medeltidens samhälle var statiskt, med en oföränderlig värld som ideal. Den svenska fastighetsrätten är ett utmärkt exempel på detta, utformad snarare med syftet att förhindra köp och pantsättning än att underlätta omsättningen. Vi kan här urskilja tre betydelsefulla faktorer, som alla bidrog till att dämpa intresset för köp och pantsättning:

1. Jorden betraktades som tillhörig *ätten* i minst lika hög grad som den var en ägodel för den enskilde. Före 1200-talet fick jord säljas endast när ägaren var i ekonomisk nöd och då först sedan han talat med sina släktingar. I Gotlandslagen gällde att den som på så sätt sålt sin mark blev arvlös.

Med landskapslagarnas poetiska uttryckssätt skildrar Dalalagen i sin byggningsbalk ett sådant trångmål:

*En man bodde i en by
och ägde där jord.
Mannen blev nödd till att sälja
och sålde en fjärdedel av byn
med fustar och laga former.
Åter tog skon till att klämma;
mannen satt på jorden sin hemma.*

Lagstadgandet fortsätter med att skildra hur mannen tvingas sälja undan sin jord bit för bit, till dess "den mannen sålt allt".

Ättens anspråk mildrades något med tiden, framför allt under inflytande av kyrkan och dess regler, byggda på den romerska rätten. För kyrkan var det viktigt att bryta släktens företrädare, eftersom detta företrädare begränsade möjligheterna för fromma människor att testamentera mark. Släktens *bördsrätt* vid köp och pantsättningar fixerades till en förköpsrätt som vi skall återkomma till nedan. Denna bördsrätt bevarades till 1800-talets mitt.

All jord var inte underkastad de stränga bestämmelserna om bördsrätt. Jord som inte ärvts (*avlingejord*) kunde köpas och säljas utan förköpsrätt för slakten. Fortsättningsvis behandlas inte sådan mark, utan det som sägs om köpet gäller bördsrättsbelastad *arvejord*.

2. Det mesta av jorden (och de flesta människor) fanns i byar som livnärde sig på ett jordbruk av närmast kollektiv art. Äganderätten uttrycktes som en andel i byn, och det var knappast synligt för någon var delägarnas skiften var belägna, även om gränserna i och för sig gick att fastställa. Vid varje nyodling lades skiften ut i proportion till andelarna i byn och på så sätt fick varje delägare nya remsor mark. Till denna åtminstone formellt sett privata del skall läggas rent ideella andelar i by och häradsallmänningar, där djuren betade och skogen gav jaktbyte och virke.



Fastighetsindelning efter storskiftet

Ett köp av mark betydde i praktiken att köparen blev medlem i en by, där han underkastades bylagets vilja. Först efter de stora skiftesreformerna på 1700- och 1800-talen (storskiftet 1749, enskiftet 1803, laga skiftet 1827) kan man tala om ett verkligt individuellt ägande till jordbruksmark, och först då blev sådan mark attraktiv för köpare och panthavare.

3. Det statiska samhället visade sig också i feodalismens strängt uppdelade klassamhälle. Frälset (adeln och kyrkan) ägde sin mark, frälsejorden, staten hade kronojord och bönderna skattejord. Försäljning av mark mellan dessa grupper var inte tillåten.

Adelns ställning byggde just på dess förhållande till jorden. I utbyte mot att en adelsman i krig ställde upp som riddare till häst befriades han från skatt. Eftersom skatten togs ut på jordinnehavet, innebar det att hans mark blev skattebefriad. Med tiden stärktes adelns ställning och skattebefrielsen kunde åtnjutas utan större motprestationer. För 1600-talets människor stod adelsmännen på alla sätt över de enkla bönderna och att de senare skulle kunna tänkas få köpa frälsejord var uteslutet. Först 1810 undanröjdes de sista hindren i detta avseende.

Adelns befrielse från skatt betydde emellertid också att kronan, som behövde sina skatteinkomster, inte kunde acceptera att bondejord övergick i adelshänder. Följden blev alltså strikta gränser för vem som kunde äga viss mark.

Sammanfattningsvis kan vi alltså säga att fastighetsmarknaden fram till 1700-talets slut måste ha varit mycket liten. Det är väl egentligen bara i städerna som det går att finna exempel som mer liknar vår egen tid och det var också där som många av våra dagars regler inom fastighetsrätten först visade sig.

FASTIGHETSKÖPETS FORMER UNDER ÄLDRE TID

Respekt för rättshandlingens ödesdiga betydelse, små behov av snabb omsättning och ett starkt intresse av att skydda släktens intressen präglade formerna för det svenska fastighetsköpet. Det medeltida köpet gick till på ungefär följande sätt:

Hembud, dvs ett erbjudande om förköpsrätt (även kallat uppbud), skulle göras till säljarens släktingar vid tre på varandra följande ting. Eftersom ting endast hölls två gånger varje år, på våren och på hösten, betyder det att hembudstiden varade i ett år. När det sista hembudet gjorts, bekräftades köpet genom särskilda ritualer. Tolv vittnen från tingsmenigheten, s.k. *fastar*, medverkade genom att samtidigt hålla kring skafet på ett spjut. Efter skafthållningen gick parterna och fastarna runt den köpta egendomen för att markera dess gränser. Slutligen höll köparen upp ett veck av sin mantel och där lades jord från den mark han nu vara ägare till. Det kallades skötning.

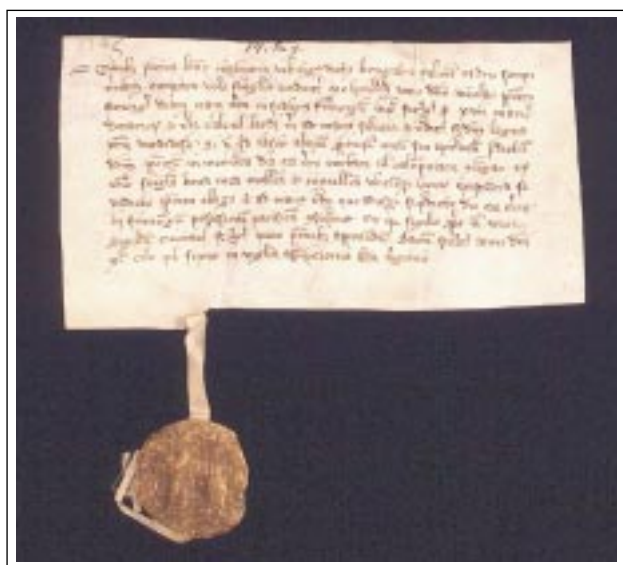
Häradshövdingen utfärdade också ett fastebrev, vars uppgift var att bevisa att släktens rätt respekterats genom hembuden. Köparen var inte helt fri från släktens anspråk genom skötningen och fastebrevet. Säljarens ätt hade ännu ett år på sig att förköpa, den s.k. *lagaståndstiden*.



Häradshövding

Efter köpet följde en tre år lång tid, när köpet ännu kunde utsättas från klander från utomstående, t.ex. därför att säljaren inte var rätt ägare till den mark han sålt. Sådana tredjemansanspråk avskars sedan genom att *häv*d inträdde. Då, fem år efter det första hembudet, var köparen slutgiltigt trygg i sin äganderätt.

Lagaståndstiden och hävdetiden gav köparen skydd mot utomstående. Mellan parterna uppkom bundenhet redan innan hembuden gjorts.



Köpebrev för Viking Bryggare

Det vanliga förfarandet var att köpare och säljare först slöt avtal, och sedan gick till tinget med detta. Formaliteterna inför tinget kom att ge offentlighet åt köpet, med nu nämnda verkningar för släktens och tredje mans ställning, men parterna själva kunde inte dra sig ur när väl avtalet ingåtts. I takt med ökad läs och skrivkunnighet blev det vanliga med skrivna avtal köpebrev och helt dominerande efter medeltidens slut. I 1734 års lag markerades avtalets betydelse ytterligare genom att det där krävdes att köpehandlingen skulle bevitnas.

SNABBARE I STÄDERNA

Förfarandet var enklare och snabbare i städerna. Uppbud skulle där göras i rådstugan tre måndagar i följd. Köpet, med betalning, skedde därefter inför rådet, som sedan utfärdade ett fastebrev som bevis på köpets giltighet. I stället för bevis kunde inskrivning göras i *tänkeboken*, stadens allmänna protokoll.

SENARE UTVECKLING

PUBLICITET

Fastighetsinskrivningens uppgift är att ge *publicitet* åt gjorda köp, pantsättningar och andra rätts handlingar. Därigenom kan intresserade, t.ex. spekulanter eller blivande panthavare, få tillgång till uppgifter om vem som äger fastigheten och om den är belånad. Av skildringen hittills framgår att publicitetsbehovet uppmärksammades redan på

medeltiden, men att man åtminstone på landsbygden använde sig av rent muntliga former. Den som misstänkte att ett köp inte gått rätt till, och som inte litade på att köparens fastebrev var korrekt, var hänvisad till att kontrollera saken med de fastar som bevittnat köpet. I städerna förekom som nämnts inskrivning, men långt ifrån alltid.

KRAV PÅ BÄTTRE ORDNING

Med tiden blev naturligtvis en sådan primitiv ordning besvärande, allrahelst som statsmakten behövde tillförlitliga fastighetsuppgifter för sin uppbörd av skatt. Redan Gustav Wasa lät upprätta register (*jordböcker*) i det syftet. För civilrättsligt bruk dröjde den egentliga registreringen längre. På 1700-talet bestämdes att domstolen i sina protokoll skulle notera när fastebrev utfärdats och 1776 föreskrevs att sådana uppgifter skulle skrivas in under särskilda rubriker. Kraven på domstolarna skärptes ytterligare genom en förordning 1818, där det stadgades om särskilda lagfartsprotokoll.

PANTRÄTTEN

Fastigheter är med sina stora och för det mesta stabila värden en utmärkt säkerhet, och de har också så långt tillbaka i tiden som vi vet kunna lämnas som pant vid lån. Panträttens utformning har alltid varit *beroende av förhållandena inom andra fastighetsrättsliga områden*. I äldre tid var det reglerna för *köp* som färgade av sig, men släktskapet uttunnades med tiden och panträtten blev en självständig juridisk form.



Kunglig förordning

Fastighetsregistreringens utveckling har också påverkat panträtten och satt gränser, såväl ifråga om specialisering av den belånade fastigheten som beträffande publicitet kring pantsättningen.

PRAXIS

Något som är slående och förvånande med tanke på de stora värden som står på spel är i hur hög grad panträtten *utvecklats i praxis*. I de flesta viktiga hänseenden har lagstiftarens roll begränsats till kodifiering av redan praktiserade regler, i den mån skriven lag alls förekommit. Än idag återfinns en stor del av fastighetspanträttens detaljer utanför den skrivna lagen.

HYPOTEKARISK PANTRÄTT

Inom lösörerätten krävs tradition till panthavaren för att en pantsättning skall vara giltig. Det är lätt att motivera denna ordning med att hänsyn till pantsättarens övriga borgenärer kräver en verklig uppoffring från hans sida och med att det annars skulle finnas stora risker för dubbeldispositioner. Å andra sidan kan den förlorade besittningen försvåra gäldenärens chanser att tjäna in tillräckligt med pengar för att återbetala lånet. Tänk t.ex på en fattig musiker som pantsätter sitt instrument för att få bröd för dagen hur skall han någonsin återlösa det?

Den sistnämnda synpunkten gör sig särskilt starkt gällande i fråga om fastigheter, som ofta utgör för ägarna nödvändiga produktionsfaktorer. I den mån så inte är fallet, är de istället bostäder och ett besittningsavstående där är knappast heller lämpligt. Vi betraktar det väl som självklart att den, som lånar pengar för att bygga sig ett hus, också får bo kvar där. Vi räknar alltså med att panträtten i fråga om fastigheter skall vara *hypotekarisk*, dvs gälla med bibehållen besittning för pantsättaren.

FÖRFALLPANT

Den äldsta kända typen av fastighetspant beskrivs i landskapslagarna. Där förutsattes inte att pantsättaren lämnade ifrån sig fastigheten. Senare tiders historiker kom att kalla denna form *förfallpant*. Panthavaren övertog fastigheten med äganderätt, om inte pantsättaren kunde betala sin skuld. Till formen liknade förfallpantavtalet en försäljning med rätt till återköp inom viss tid, inte olik våra dagars säkerhetsöverlåtelse.

BRUKSPANT

Under medeltiden rådde i Sverige det av den katolska kyrkan givna förbudet mot att ta ränta. En kreditgivare kunde därför inte tjäna något på att låna ut pengar mot förfallpant, i synnerhet som mottagen avkastning från fastigheten även vid pantens förfall skulle gottskrivas gäldenären.

Utanför den i lagen beskrivna förfallpanten uppstod därför under senare hälften av 1300-talet en annan form: *brukspanten*. Den utövades genom att borgenären tillträdde och brukade fastigheten under den tid försträkningsavtalet löpte, för att sedan återlämna den efter betalning. Som ersättning för lånet uppbar borgenären fastighetens avkastning. Brukspanten var vanligast på landsbygden. Eftersom borgenären skulle bruka jorden passade den illa för mer avancerad kreditgivning. När reformationen kom och förbudet mot ränta försvann, minskade också brukspanten i betydelse. Vid 1600-talets mitt fick den hypotekariska formen för pantsättning definitivt övertaget.

OVANLIGT MED PANTSÄTTNING

Pantsättning kan inte ha varit särskilt vanlig under äldre tid, i synnerhet inte utanför de små och fåtaliga städerna. Jordbruks och hantverkssproduktionen krävde inte några större kapitalmängder. Brukspanten tillät inte lån för investeringar i den pantsatta fastigheten. De tidsödande formerna för pantsättning och pantens infriande torde ha varit en ytterligare orsak till ovanligheten, men kanske också en verkan därav; först när pantsättning blev vanlig, uppstod ett tryck mot enklare hantering. Slutligen bör vi åter notera, att jordbruksfastigheterna inte alls såg ut som dagens självständiga enheter. En fastighetsägare hade före storskiften en andel i sin by med äganderätt till en mängd små tegar och del i samfälligheter och få borgenärer kan ha varit intresserade av att överta en andel i vad som i realiteten nästan var ett kollektivjordbruk. Brukspanten försvann slutgiltigt 1875.

PANTRÄTTENS UTVECKLING

En förutsättning för hypotekarisk panträtt är att borgenären vid pantavtalet har möjlighet att ta reda på om fastigheten eventuellt redan blivit pantsatt till någon annan. Utvecklingen mot ökad *publicitet* kring fastighetspantsättningen skedde i långsam takt i Sverige.

Den medeltida rätten gjorde i fråga om fastigheter inte någon större åtskillnad mellan pantsättning och försäljning. Fastighetsköpens former slog därför igenom också på panträttens område. Panthavaren fick vid förfall inte överta panten utan att först pantsättaren och sedan dennes släktingar givits en möjlighet att lösa den. Med tiden började man emellertid betrakta köpe- och pantavtalen som bindande mellan *parterna* och ceremonierna och hembuden krävdes endast för det sakrättsliga fullbordandet.

Under 1400-talet gick praxis ännu längre:

De muntliga former som skulle säkra publiciteten kring pantsättningen ersattes först i Stockholm med *inskrivning i protokoll* (tänkeböcker). Parterna började också dokumentera sina avtal skriftligt genom pantbrev. Sådana pantbrev var av rent obligationsrättslig karaktär, eftersom deras uppgift var att beskriva överenskommelsen mellan pantsättare och panthavare. Våra dagars pantbrev, som är bevis om att in-teckning skett, är någonting helt annat.

BRUKSPANTEN var inte lika beroende av publicitet, eftersom panthavarens besittning till fastigheten var synbar för alla. På landsbygden, där inskrivning var mindre vanlig än i städerna, kunde brukspanten behålla sin dominans långt in i nyare tid.

TÄNKEBÖCKERNA påminner endast svagt om våra dagars fastighetsböcker, där uppgifterna finns samlade kring varje fastighet. De var kronologiskt upplagda och tvingade den som sökte besked att gå igenom protokoll långt bakåt i tiden. Den protokollförande domsmyndigheten kunde inte heller garantera att inskrivningarna var fullständiga.

Ökad skrivkunnighet befäste så småningom in-teckningarnas och protokollens roll för pantavtalet. Vid mitten av 1600-talet hade rättsläget i städerna nått dithän, att in-teckning blivit nödvändig för att pantsättningen skulle ha verkan mot tredje man.

FÖRMÅNSRÄTTSORDNINGEN

RANGORDNING

För de primitiva formerna av panträtt utgjorde inte frågan om konkurrens mellan borgenärerna något större problem, eftersom det endast fanns en panthavare. Inskrivningsväsendets utveckling ändrade emellertid på den saken och det blev nödvändigt att *rangordna* borgenärerna efter deras rätt till betalning. Vi talar idag om en förmånsrättsordning.

TIDPUNKTEN

Bestämmande för vem av två panthavare, som först skulle ha rätt till betalning, blev tidpunkten för in-teckningen. Helt utvecklad finner man denna regel från 1600-talets mitt och den hängde naturligtvis samman med den hypotekariska formens utveckling och med kravet på inskrivning för sakrättslig giltighet.

PANTRÄTTEN MISSGYNNAD SOM REALKREDIT

Vid denna tid uppträdde emellertid företeelser, som kom att missgynna panträttens ställning som realkredit. Det blev möjligt att in-teckna för snart sagt vilka fordringar som helst, också utan medgivande från gäldenären. Skillnaden mellan frivillig och tvångsvis in-teckning blev därmed mycket liten, vilket i motsvarande grad måste ha reducerat värdet för borgenären av att alls ingå något pantavtal med gäldenären. Stor skada för publiciteten medförde den mängd av legala (oinskrivna) förmånsrätter som nu godkändes, t.ex. lönefordringar och vissa krav från kronan. Sådana belastningar var omöjliga att förutse för panthavaren.

Även i ett annat avseende var publicitetens betydelse liten. När förmånsrätt kunde förekomma utan in-teckning, blev följderna att pantavtalet ensam kunde ge förmånsrätt. För att få god prioritet behövde dock borgenären fortfarande skaffa sig in-teckning. Ett underligt bruk vid denna tid utgjorde dock det s.k. *generallhypoteket*, som gav borgenärerna rätt att skaffa sig in-teckningar i all gäldenärens egendom, lös som fast.

FÖRORDNINGEN 1730

Mycket av olägenheterna rättas till i en förordning om in-teckning 1730. Tvångsin-teckningarna fanns visserligen kvar, men rätten till sådana förutsatte fordringar med exekutiv verkan, motsvarande våra dagars exekutionstitlar.

PANTENS UTKRÄVANDE

Vid ickehypotekarisk pantsättning ligger det alltid nära till hands att tänka sig att panten helt enkelt skall tillfalla borgenären, utan ytterligare krav åt något håll, om gäldenären inte förmår betala sin skuld. Förfarandet leder emellertid lätt till rättsförluster och är numera otillåtet också beträffande lösöre (AvtL 37 §). Inom fastighetspanträtten tycks förverkandeföljden redan på 1200-talet ha ersatts av krav på redovisning till gäldenären av eventuella överskott. Kort därefter började man också kunna kräva gäldenären på restskulden, om inte fastigheten var tillräcklig för att borgenären skulle få full betalning.

Vid uträkningen av överskott eller restskuld utgick man inte från fastighetens försäljningsvärde, därtill var de köprättsliga reglerna alltför stelbenta. Istället var grunden för uträkningen en värdering,

utförd av gode män. Från mitten av 1700-talet började offentlig auktion bli det vanliga sättet att utkräva panten.

Ulf Jensen

LITTERATUR

Almquist, Jan Eric, Fastighetsrättens historia, (kompendium Stockholm) 1964.

Hafström, Gerhard, Den svenska fastighetsrätten historia, 3 upplaga, Juridiska föreningen i Lund 1969.

Hillert, Sten, Introduktion till fastighetsrätten, Iustus förlag 1984.

Inger, Göran, svensk rättshistoria, 3 upplaga, Liber 1986. Lagberedningens förslag till jordabalk, 1908.

Malmström, Åke, Några anteckningar till fastighetsköpets historia, svensk Juristtidning 1941 (s. 231 f.f.)

Vahlén, Lennart, Formkravet vid fastighetsköp, Norstedts 1951.

Wernstedt, Monica, Fastighetsrättens historia, 3 upplaga, Juridiska föreningen i Stockholm 1975.

Westerlind, Peter, Kommentarer till Jordabalken 1-5 kap., Norstedts 1971 (särskilt s. 237-245).

KÖP OCH PANT AV FASTIGHET I NYARE TID

UTVECKLINGEN AV REGISTRERINGSSYSTEM

LAGFART "LAGA FASTA"

Lagfart innebär inskrivning av ett förvärv av äganderätt till fast egendom. Termen leder sitt ursprung tillbaka till det medeltida bruket att domstolen meddelade *laga fasta* dvs en sorts stadfästelse på jordaköp. Detta övergick sedermera till ett rent registreringsförfarande under användande av uttrycket att *lagfart beviljas* för den som förvärvat en fastighet. Utförligare regler härom gavs först i lagfartsförordningen år 1875.

ENKLA REGLER OM INTECKNINGAR

I 1734 års lag fanns det blott mycket enkla och kortfattade regler om *inteckningar*. Något mer utförliga regler gavs i en förordning från 1818. Men när kreditväsendets utveckling började ta fart i mitten av 1800-talet förslog inte längre det gamla systemet.

NY EPOK FRÅN 1875

Inteckningsförordningen och lagfartsförordningen tillkom år 1875 och detta markerar för såväl fastighetsköp som fastighetspant början på en ny epok. Registrering (inskrivning) i fastighetsbok

skulle komma att avlösa det tidigare förfarandet med protokollskrivning. Detta underlättade arbetet samtidigt som rättsförhållandena på ett bättre sätt kunde överblickas.



Fastighetsböcker

FRÅN "BUNDEN BOK" TILL "SKRUVLIGGARE"

De fastighetsböcker som lades upp på 1870-talet var av bunden typ och fördes helt för hand vid underrätten. Behovet av en modernisering ledde till 1932 års inskrivningsreform med uppläggande av nya fastighetsböcker, gemensamma för lagfarts och inteckningsärenden, för varje domsaga i landet. Dessa böcker, av typ *skruvliggare* och med lösbladssystem, fördes i allt väsentligt också för hand. En dylik manuell registerhållning pågår alltjämt i viss omfattning innan den pågående datoriseringen av inskrivningsväsendet helt har tagit över. Fastighetsböckerna kommer dock under en över-

skäddlig framtid att behövas som förmedlare av historisk information.



Arbete med skruvliggare

SYSTEM FÖR LAND- OCH STADSEFASTIGHET

Grundvalen för fastighetsböckerna blev det särskilda system för registrering av fastigheter som skapades genom *jordregister* för fastigheter på landet år 1908 och *fastighetsregister* för stad år 1917.

INTECKNING

En utförlig reglering av inteckningsinstitutet kom, som redan nämnts, till stånd först genom in-teckningsförordningen 1875. Termen *inteckning* betydde här att ett skuldebrev inskrevs i under-rättens protokoll. Lagen var tänkt så, att en borge-när, som inneha-de ett skuldebrev, sökte in-teckning för detta. För att in-teckning skulle beviljas, förut-sattes att fastig-hetsägaren teck-



Inteckningsrevers från 1845

nat skriftligt medgivande härtill på skuldebrevet. Den rättsliga betydelsen av att in-teckning beviljats angavs så, att fastigheten häftade som pant för for-dringen. Innebörden härav bestämdes så, att for-dringsägaren fick rätt till utdelning efter in-teckningens plats i förmånsrättsordningen, när fastigheten blivit exekutivt försäld och köpeskil-lingen skulle fördelas.

Termen in-teckning användes även för att beteckna själva det in-tecknade skuldebrevet, in-tecknings-handlingen. Denna skulle tjäna som instrument för belånande av fastigheten genom att långivaren i fall av behov kunde framtvunga exekutiv försäljning samt därefter få ut det in-tecknade beloppet, om köpeskillingen förslog.

NYA REGLER I JORDABALKEN 1972

Nu gällande regler om fastighetsköp, fastighet-spant och inskrivningsväsende infördes genom jordabalken (JB) 1972. Denna lagstiftning har ersatt, bland annat, jordabalken enligt 1734 års lag, lagfarts och in-teckningsförordningarna 1875 och 1932 års lag med särskilda bestämmelser om handläggning av inskrivningsärenden. Den nya jordabalken innebär därmed i stora delar en syste-matisering av bestämmelser som tidigare var spridda på ett stort antal författningar. I viss ut-sträckning är det fråga om ett lagfästade av praxis men i betydande delar innebär lagen väsentliga nyheter. Detta gäller framförallt panträttsområdet.

INSKRIVNINGSÄRENDEN

Inskrivningsärenden är, enligt JB, ärenden om lag-fart, in-teckning eller annan inskrivning i fastig-hetsbok eller tomträttsbok samt ärenden om an-teckning i sådan bok på grund av föreskrift i lag eller annan författning. Inskrivningsärendena handläggs av *inskrivningsmyndighet* (IM). I regel finns det en IM vid varje underrätt, som alltsedan 1971 är tingsrätten, i stället för tidigare häradsrätt på landet och rådhusrätt i stad.

Inskrivningsmyndighetens område sammanfaller med få undantag med domsagan, som är tingsrät-tens jurisdiktionsområde.

PANTSÄTTNING

Jordabalkens regelsystem om pantsättning i fast egendom är uppbyggt på följande vis. På ansökan av den lagfarne ägaren till fastigheten beviljar IM inskrivning i fastigheten av ett visst penningbelopp. Sådan inskrivning kallas inteckning. Med inteckningen följer viss företrädesrätt till betalning ur fastigheten. Mot varje inteckning svarar ett pantbrev, som är ett myndighetsbevis.



Exempel på utskrift av pantbrev

Pantbrevet är ett dokument som inte kan infogas i någon förut etablerad juridisk kategori. Det är inte något värdepapper i juridisk mening och inte heller något förmögenhetsobjekt. Pantbrevets huvudsakliga funktion är att tjäna som instrument vid pantsättning av fastigheten. Genom pantsättningen förvärvar den borgenär, till vilken pantsättning sker, den företrädesrätt till betalning ur fastigheten som inteckningen ger. I den mån pantsättning inte har skett tillkommer företrädesrätten med vissa begränsningar fastighetsägaren själv, s.k. *ägarhypotek*.

Den totala volymen inteckningsreverser och pantbrev uppgår till cirka 8,5 miljarder. I denna mängd ingår äldre inteckningshandlingar före år 1972 som juridiskt anses som pantbrev på motsvarande belopp. Pantbreven utgör säkerhet för fastighetskrediter vars sammanlagda volym överstiger 1 750 miljarder kronor.

ADB-SYSTEM FÖR INSKRIVNING

Samhällsutvecklingen har kommit att ställa ökade krav på inskrivningsväsendet. Ändrade former för kreditgivning vid markexploatering och byggnadsverksamhet i stor skala kräver en snabbare och effektivare handläggning av inskrivningsärendena. Den ständigt ökande volymen av ärenden, cirka 1,5 miljoner per år under 1960- och 1970-talen, visade sig svår att möta inom ramen för ett fortsatt manuellt system. I detta perspektiv och mot denna bakgrund fattade statsmakterna år 1970 beslut om att utnyttja ADB inom inskrivningsväsendet.

FASTIGHETS DATASYSTEMET OCH CFD

Centralnämnden för fastighetsdata (CFD) i Gävle har haft huvudansvaret för inskrivningsreformen som genomfördes i samarbete med Domstolsverket (DV) och IM. Fastighetsböckerna har ersatts med ett ADB-baserat *inskrivningsregister* (IR) som ingår i *fastighetsdatasystemet* (FDS).

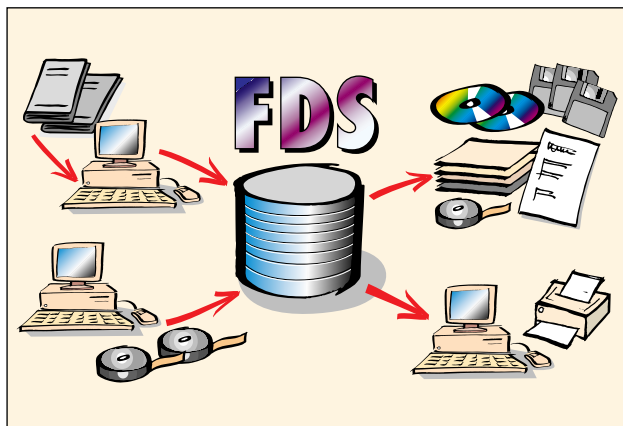
Systemet innehåller även fastighetsregister, som ersatt jord och stadsregister. I detta integrerade informationssystem finns också taxeringsuppgifter och annan fastighetsanknuten information t.ex. adresser, planer, rättigheter, koordinater och byggnader. IM har daglig onlineförbindelse med systemet och för inskrivningsregistret med det datorstödd som systemet kan tillhandahålla.

Fastighetsdatareformen har medfört stora rationaliseringseffekter i form av samlad informationstillgång, snabbare ärendebehandling, daglig inskrivning (i stället för veckovis), aktuellare uppgifter m m. Dessutom har betydande personalbesparingar kunnat göras.

Utskrift av pantbrev och andra dokument (lagfartsbevis, gravationsbevis m fl) sker automatiskt genom Lantmäteriverkets (ny organisation från 1 januari 1996) försorg och expedieras direkt till ingivaren. Dokumenten undertecknas inte. Likaså underlättas IM:s arbete med stämpelskatter och expeditionsavgifter där Lantmäteriverket svarar för uppbörderna. Effekterna har också kunnat tillgodogöras bland inskrivningsväsendets kunder, särskilt banker och kreditinstitut, som har egen terminallanslutning till registret.

RIKSTÄCKANDE SYSTEM KLART 1995

På inskrivningsrättens område har sålunda 1970- och 1980-talet präglats av den pågående datoriseringen av inskrivningsväsendet. Detta arbete fullbordades år 1995 då fastighetsdatasystemet blev infört i hela landet. Det innebär enhetliga, rikstäckande system och rutiner. Även lagstiftningen blir gemensam då den särskilda lagen om inskrivningsregister från år 1973 arbetas in i JB:s regelverk.



Indata – utdata

INDATA

Registren får sin information från lantmäterimyndigheter, länsstyrelser, kommuner och inskrivningsmyndigheter. Genom kopplingar till andra offentliga register, t.ex. fastighetstaxering, befolkningsregister, företagsintecknings- och näringslivsregistren erbjuder Lantmäteriverket information om både fastigheter och företag.

Under hela dialogen mellan myndigheten och datorn i Gävle utför systemet en mängd kontroller t.ex. att insända uppgifter är rimliga och stämmer med den information som finns lagrad i registren. Varje terminalanvändare har tillgång till alla uppgifter som finns i systemet.

UTDATA

Fastighetsdatasystemet lämnar uppgifter till offentliga dataregister, till myndigheter för inskrivnings- och fastighetsregisterärenden och till övriga terminalanvändare som är anslutna till systemet, t.ex. banker, mäklare, försäkringsbolag, kreditinstitut, kommuner, landsting m.fl. Andra system inom skatteförvaltningen och kommunerna förses med information ur fastighetsdatasystemet.

Större terminalanvändare får ett sexsiffrigt kundnummer, s.k. ingivarnummer, för att kunna bli identifierad och underlätta hanteringen hos Lantmäteriverket och kunden ifråga. Officiella registerutdrag i form av gravations- och fastighetsbevis beställs direkt från den egna terminalen, som sedan expedieras under natten från datorn i Gävle. Utskrifter som terminalanvändaren behöver i sitt dagliga arbete erhålls från den egna skrivaren.

OFFENTLIGA REGISTER

Uppgifterna i systemet är offentliga och är tillgängliga för alla som önskar uppgifter om en fastighet.

UTMÄRKELSE

CFD tilldelades år 1991 utmärkelsen *Exemplary System in Government Award in the International Category* av organisationen URISA (Urban and Regional Information System Association) för sitt lyckade arbete med att införa fastighetsdatasystemet.

UTVECKLINGEN GÅR VIDARE ...

Men därmed är reformarbetet inte avslutat. Utvecklingen går ständigt vidare och därmed vårt arbete. Början på den nya eran ser vi redan. Den kännetecknas framför allt av en vidare integrering mellan inskrivningsväsendet och det område den främst betjänar, nämligen fastighetskreditgivning. Detta möjliggörs genom den terminalanslutning som redan är etablerad och som i allt större omfattning handlar om sammankoppling av datorer och hela nätverk. En annan viktig komponent i denna utveckling är strävan att åstadkomma en mer papperslös hantering. Informationen finns ju eller kan göras tillgänglig via terminal. På detta sätt kan t.ex. pantbrevens avskaffas och ersättas med en registreringsåtgärd. I detta perspektiv måste den pappersorienterade lagstiftningen anpassas till den nya verklighet som redan skapats.

Pantbrevsreformen, som vi idag talar om, skapar i sin tur förutsättningar för en framtida och ännu större reform på panträttens område: ett papperslöst panträttssystem med registrerade panträtter som i största utsträckning kan hanteras av bankerna och kreditinstituten själva genom s.k. *ingivarchanterad inskrivning*.

PANTBREVEN BLIR ELEKTRONISKA

Reformarbetet går nu vidare i etapper. Genom den nya lagstiftningen från den 1 juli 1994 har en reform införts på fastighetspanträttens område, som innebär att pantbreven inte behöver utfärdas i skriftlig form. Utöver skriftliga pantbrev, som det tidigare enbart handlade om, kan det numera också utfärdas *datapantbrev*. Ett datapantbrev utfärdas genom att den in-teckning som svarar mot pantbrevet registreras i ett särskilt register, *pantbrevsregistret*, tillsammans med en uppgift om vem som har rätt att råda över registreringen, *pantbrevshavaren*. Denne är rättsligt likställd med innehavaren av ett skriftligt pantbrev.

Grundläggande bestämmelser om hanteringen av datapantbreven ges i *lagen om pantbrevsregister* (1994:448). I jordabalken har samtidigt en regel införts om att ett datapantbrev skall anses överlämnat till den som har blivit registrerad som pantbrevshavare. Det är därmed möjligt att använda datapantbrev som instrument för pantsättning.

Pantbrevsreformen medför betydande rationaliseringar för alla aktörer, speciellt för banker och kreditinstitut. Detta möjliggörs främst genom den papperslösa hanteringen, som även ger ökad snabbhet och säkerhet. Under de närmaste åren sker en övergång till det nya systemet dit också redan utfärdade pantbrev och äldre in-teckningshandlingar konverteras. Datapantbreven överförs elektroniskt mellan aktörerna på marknaden. Även inom inskrivnings- och exekutionsväsendet kan hanteringen av pantbrev ske papperslöst.



Skriftliga pantbrev blir datapantbrev

Pantbrevsregistret är både ett register över datapantbrev (ej skriftliga) och ett handläggningssystem för de kunder som är anslutna till pantbrevssystemet. Från och med våren 1998 finns möjlighet till konvertering och elektronisk förvaring för de kunder som har färre antal pantbrev och inte önskar egen anslutning. Arkivet administreras då av Lantmäteriverket.

För fastighetsägares obelånade pantbrev finns ett publikt arkiv som administreras av Lantmäteriverket. Efter avslutat lån flyttar banken eller kreditinstitutet datapantbrevet till publikt arkiv istället för att omvandla detta till ett skriftligt pantbrev. Fastighetsägaren får skriftligt meddelande om datapantbrevet har flyttats till publikt arkiv eller om det har tagits i anspråk för nya lån. Fastighetsägare kan sända in sina skriftliga pantbrev till Lantmäteriverket för kostnadsfri konvertering till datapantbrev och förvaring i publikt arkiv.

Bo Lindén

NY ORGANISATION

Den 1 januari 1996 fördes Centralnämnden för fastighetsdata (CFD) och Statens Lantmäteriverk (LMV) samman till en ny statlig organisation med namnet Lantmäteriverket. Ansvar för det fortsatta arbetet med utveckling av fastighetsdata-systemet och pantbrevssystemet har den nya organisationens verksamhetsområde *landskaps- och fastighetsdata*. Dess mål är att bredda användningen av fastighetsinformation genom att använda modern informationsteknologi för att försörja många organisationer i samhället med grundläggande information om mark, fastigheter och landskapet.

En statlig utredning tittar för närvarande på om inskrivningsmyndigheten ska separeras från tingsrätterna. Detta skulle betyda slutet på en 700-årig tradition.