



# Ejendomshistorie

Frit tilgængeligt

Ejendomshistorie kan give et godt supplement til slægtsforskningen om ens aner. Det kan også være interessant at kende ejerrækken for det hus, eller den ejendom man bor i. Når man skal lave ejendomshistorie for det sønderjyske område, skal man dog være opmærksom på, at der op gennem tiden har været tre forskellige systemer: Pantebogssystemet, det tyske grundbogssystem og det danske tingbogssystem.

## Pantebogssystemet: Perioden indtil 1881

Indtil ca. 1881 findes oplysninger om retshandler på fast ejendom i retsbetjentarkivet i de såkaldte skyld- og panteprotokoller eller for de kongerigske enklavesogne<sup>1</sup> i skøde- og panteprotokollerne.

I 1734 blev det i det slesvigske område fastsat, at der i hver retskreds skulle føres to protokoller, skyld- og panteprotokollen og bibogen (*Nebenbuch*) vedr. ejendomshandler. Skyld- og panteprotokollerne findes imidlertid nogle steder helt tilbage til 1600-tallet. Indtil 1813 var det ikke lovpligtig, at lade ejendomshandler tinglyse, men ved at lade handlen indføre, opnåede kreditoren retsbeskyttelse. Først i 1813 blev det lovpligtig, at alle retshandler vedr. fast ejendom skulle indføres i skyld- og panteprotokollerne.

I skyld- og panteprotokollen havde hver ejendom sit folio, hvor en kort udskrift af alle dokumenter vedr. ejerskifter og behæftelser blev indført. Dokumenterne i deres helhed blev indført i bibogen (*Nebenbuch*), hvortil der findes en henvisning i skyld- og panteprotokollen. Til skyld- og panteprotokollen førtes alfabetiske navneregistre.

<sup>1</sup> De kongerigske enklaver er sognene: Abild, Ballum, Brede, Daler, Døstrup, Emmerlev, Højer, Mjolden. Møgeltønder, Randrup, Rømø, Skast, Skærbæk og Visby.

Skyld- og panteprotokollerne/skøde- og panteprotokollerne og bibøgerne indeholder oplysninger om:

- Ejer
- Obligationer
- Skøder
- Overdragelses- og aftægtskontrakter
- Skifter

For at finde en skyld- og panteprotokol skal man først vide, hvilken retskreds ejendommen var beliggende i. Hvis man ikke ved, hvilken jurisdiktion et bestemt område tilhørte, kan man benytte Landsarkivets guide: *En arkivoversigt* s. 342 ff. Heri er der ved hvert stednavn en henvisning til, hvilken retsbetjent stednavnet har hørt under.

Når man har fastslået, hvilken retsbetjent en ejendom har tilhørt, skal man slå op under navnet på ejeren i navneregistret til skyld- og panteprotokollen. Navneregistre står i fotokopi på læsesalen (grøn ryg) under vejledningsskranken. Enkelte navneregistre findes bag i skyld- og panteprotokollen, hvilket fremgår af registraturen: *Nordslesvigske retsbetjentarkiver*. I navneregistret finder man en henvisning til en bestemt skyld- og panteprotokol med angivelse af folioside. Herefter bestilles den pågældende skyld- og panteprotokol ved at udfylde en bestillingsseddel med oplysninger om: Arkivskaber (dvs. x retsbetjent), titel, år samt løbenummer på den relevante protokol. Fra skyld- og panteprotokollen kan man finde en henvisning til bibogen, som også skal bestilles ud fra registraturen: *Nordslesvigske retsbetjentarkiver*.

I 1683 blev det fastsat ved lov at de kongerigske skøde- og pantebreve efter tinglysning på tinge skulle indføres ordret i særlige skøde- og panteprotokoller. Dette blev indskærpet i 1738 og samtidig indførtes alfabetiske navneregi-

stre. I 1845 blev det ved lov bestemt, at der skulle føres realregistre for de enkelte skøde- og panteprotokoller. De fleste er påbegyndt omkring 1850. Realregistre er en slags indholdsfortegnelse over, hvor i skøde- og panteprotokollen, der står noget om en bestemt ejendom. Realregistre er ordnet efter ejerlav og matrikelnummer.

For at finde en skøde- og panteprotokol skal man først vide ud af, hvilken retskreds ejendommen var beliggende i. Hvis man ikke ved hvilken jurisdiktion et bestemt område tilhørte, kan man benytte Landsarkivets guide: *En arkivoversigt* s. 342 ff. Heri er der ved hvert stednavn en henvisning til, hvilken retskreds stednavnet har hørt under.

Herefter bestilles ved hjælp af registraturen: *Nordslesvigske retsbetjentarkiver* den relevante skøde- og panteprotokol. Navnregistre til skøde- og panteprotokollene findes typisk bag i hver enkelt protokol. Realregistre skal ligeledes bestilles ud fra ovennævnte registratur.

#### **Grundbogssystemet: Perioden ca. 1881-1955**

Fra omkring 1881 gik man i Sønderjylland over til det preussiske grundbogssystem, og ejendomsregistreringen blev overdraget de otte nyoprettede amtsretter i henholdsvis: Haderslev, Rødding, Toftlund, Aabenraa, Gråsten, Sønderborg, Tønder og Løgumkloster. Skyld- og panteprotokollene/skøde- og panteprotokollene og bibøgerne blev erstattet af grundbøger og grundakter.

Ved hvert ejerlav anlagdes en eller flere grundbøger, og hver ejendom fik et blad i grundbogen. Til grundbøgerne blev der ført navnregistre over ejerne med henvisning til bind- og bladnummer i grundbogen.

Grundbogen består af tre afsnit. Første afsnit indeholder oplysninger om:

- Artikelnummer
- Størrelse og ændringer af jorden
- Beliggenhed
- Beskatningsgrundlag
- Ejer
- Adkomster/skøder

Andet afsnit indeholder oplysninger om:

- Servitutter
- Hæftelser som fx aftægtsydelse

Tredje afsnit indeholder oplysninger om:

- Grundskyld
- Hypoteker
- Renteskyld tinglyst på ejendommen

Grundakten, som efter preussisk system er sammensyede dokumenter, indeholder afskrifter af samtlige dokumenter, der ligger til grund for grundbogsregistreringen fx skøder, attester, skifter, delinger, arveudlæg, aftægter samt evt. korrespondance om ejendommens omfang.

I grundakten kan man ofte finde henvisninger til skyld- og panteprotokollen og således finde en ejer før 1880.

For at finde en grundbog og/eller en grundakt for en bestemt ejendom skal man først vide, hvilket ejerlav en ejendom tilhører. Ved emnearkene på læsesalen finder man kort over ejerlavsinddelingen. Herefter skal man bestille navneregistret til grundbogen for det ejerlav, den pågældende gård er beliggende i. Når man kender ejerlavet, kan man bestille det navneregister, der hører til ejerlavet ved at udfylde en bestillingsseddel med oplysninger om: Arkivskaber (*dvs. x amtsret*) og titel (*dvs. navneregister til grundbog for x ejerlav*).

I navneregisteret finder man navnet på den person, som på et tidspunkt i perioden 1881-1955 har ejet ejendommen. Her er der en henvisning til bind og blad, hvorefter grundbogen og/eller grundakten bestilles ved at udfylde en bestillingsseddel med oplysninger om: Arkivskaber (*dvs. x amtsret*) og titel (*dvs. grundbog bd. x og bl. x for x ejerlav*). Hvis man ønsker at se grundakten bestilles denne ved at udfylde en særskilt bestillingsseddel. Grundakten har samme bind og blad nummer som ejendommens grundbog.

Hvis man ikke kender et navn på en person, der har ejet ejendommen i perioden ca. 1881-1955 men i stedet kender ejendommens nuværende matrikelnummer, findes oplysningen om bind og bladnummer ofte på de aflyste skøder jf. afsnittet *Tingsbogssystemet: Perioden ca. 1955 -*.

**Tingbogssystemet: Perioden ca. 1955 -**

I 1927 blev det danske tingbogssystem indført i Sønderjylland, ejendomsregistreringen overgik til tinglysningskontorerne under retterne i: Haderslev, Rødding, Toftlund, Aabenraa, Gråsten, Sønderborg, Tønder og Løgumkloster. Alle ejendomme blev matrikuleret og forsynet med et artikelnummer. Omlægningerne fra det indtil da fungerende preussiske system med grundbøger og grundakter krævede imidlertid et så stort arbejde, at omskrivningerne til de nye tingbogsblade først blev afsluttet omkring 1955. Fra 1971 begyndte man at bruge matrikelnumre i stedet for artikelnumre i Sønderjylland.

Landsarkivet får de aflyste skøder fra tinglysningskontorerne, når de har været aflyst i tre år. Hvis man skal bruge et aflyst skøde, skal man udfylde en bestillingsseddel med oplysninger om ejerlav og matrikelnummer på den ejendom, man undersøger. Ud fra adressen kan man få oplyst ejendommens matrikelnummer på tinglysningskontoret eller på hjemmesiden: [www.ois.dk](http://www.ois.dk) - 'Søg ejendom'. Desuden kan grundbogens såkaldte *grundsteuernummer* være identisk med det senere matrikelnummer.











