

CARL JOHAN HJÄLME

En katt bland hermelinerna

Carl Johan Hjalme, Jur.kand. 62 Uppsala Universitet

Jag hamnade av en slump i Lantmäteriet när jag 1964 efter drygt två år som notarie skulle avsluta min tjänstgöring vid Nedansiljans domaga i Leksand. Eftersom Lantmäteriet just hade fått en lagstiftning för att i Dalarna genomföra separata äganderättsutredningar som förrättning och behövde även jurister fick jag en förfrågan från överingenjören Linder-Aronsson på Lantmäteristyrelsen om jag ville prova på jobbet. Tillsammans med ett par kolleger tackade jag ja till erbjudandet. Det har jag inte ångrat.

En bakgrund

Som väl de flesta lantmätare vet har fastighetsförhållandena i Dalarna varit trassliga av ålder. Anledning är huvudsakligen den starkt rådande seden att vid arv fördela innehavet lika mellan barnen i stället för att låta ett av barnen ta över gården genom att lösa in de övriga syskonens andelar, kallade sämjedelningar. Delningarna har inte gällt enbart inägorna, fördelningen



Helavverkning på sämjelott

genomfördes som regel genom uppdelning i alla ägoslag, även i hemskog, utskog och fäbodeskog och i dessa alla olika skiften som hörde till hemfastigheten. Sämjedelningarna hade ingen officiell grund utan var som rent privata åtgärder. Med tiden måste man från det allmännas sida godta dem, eftersom de var en del av fastighetsmarknaden och fastighetsökonomi i samhället. Vid överlåtelse och lagfart betecknades därför områdena med ideella andelar av det mantal (i Dalarna benämnt jordtal) som fastigheten sedan gammalt hade.

Under 1900-talets första del började statsmakterna styra upp fastighetsindelningen med register och kartor och insåg att man inte längre kunde godta en privat delningsform som levde parallellt med den officiella. I synnerhet den ökande användningen av fastigheterna som pantobjekt gjorde det nödvändigt att kunna identifiera deras lägen och omfattning i terrängen. Därför förbjöd man privat jorddelning. Ny sämjedelning blev alltså ogiltig. En ny lagstiftning infördes 1962 och en särskild förrättningstyp inrättades för att komma tillrätta med sämjedelningarna (ÄULL). Det är här som min verksamhet inom Lantmäteriet börjar.

Tiden som notarie i Nedansiljans domsaga i Leksand

Som notarie i en domsagas häradsrätt (numera tingsrätt) fick man anställning som praktikant under maximalt 2,5 år, det första året som aspirant. Syftet med notarieutbildningen var att få en praktisk tillämpning av de juridiska studierna direkt efter Jur. kand.-examen. Tingsmeriter har länge varit och är fortfarande en normal språngbräda till annan juridisk verksamhet. Arbetet innehöll många delar, förberedelser till brottmål och tvistemål och medverkan som sekreterare vid dessa förhandlingar, efter något år uppdrag som ordförande i enklare mål, granskning av bouppteckningar och skattläggning av arv, inskrivning av lagfarter och inteckningar i de dåvarande lagfarts- och inteckningsböckerna samt utfärdande av bevis. Arbetet innebar många kontakter med rättssökande personer som lämnade in handlingar för lagfart eller inteckning. Handlingarna kom in från banker, advokater, lantmätare och de nämndemän i rätten, som åtog sig uppdrag hos allmänheten. Eftersom äganderätten till fast egendom generellt sett var dåligt dokumenterad i dessa bygder kom man som jurist på domsagan snart att bli duktig på att göra fastighetsutredningar redan på papperet.

Lantmäterikontoret i Leksand

Redan från början 1965 fick jag eget kontor (under en av Lantmäteriets specialenheter för skiften, Ws7) med egen sekreterare, men för hjälp med mätningar och dokumentation fick vi anlita min chef Erik Skommars lagskifteskontors resurser. Introduktionen blev litet nödtorftig eftersom chefen hade arbete över öronen med att slutföra sitt stora Siljansnässkifte. När arbetet efter några månader kommit igång med sammanträden, inmätningar av sämjedelningar och införing på kartor så utvidgades kontoret med egen personal bestående av flera karriterskor och mätningssingenjörer samt tekniska hjälpmedel.

Jag arbetade huvudsakligen inom socknarna Gagnef och Leksand. Självt fick jag börja med en liten by om tre hemman i Gagnef, men sedan fortsatte det med åtskilliga andra byar i Gagnefs och Leksands socknar. Redan från början i det praktiska arbetet lärde man sig förstå förrättningsinstitutets idé och funktion och det var intressant att se hur smidigt det fungerade när alla strävade mot samma mål. Villigheten att ställa upp på sammankomsterna var stor bland byborna och många uttryckte sin uppskattning över att denna verksamhet kommit till stånd.

En nödvändig del för arbetet var kartmaterial som hämtades från länskontoret i Falun där kartarkivet fanns. Det innehöll kartor och protokoll från alla förrättningar som genomförts i Dalarna. Kartan var den fasta punkten i tillvaron och det var sammanställningar av dessa kartor från storskiftet och andra förrättningar som var utgångspunkt för insamlandet av sämjedelningar vid träffar med markägarna.

CARL JOHAN HJÄLME

En annan nödvändig del var sammanställningar av gällande och vilande lagfarter som behövdes för att i möjligaste mån koppla ihop äganderätter till mark med lagfartsdokumentationen. De uppgifterna hämtades direkt från domsagens fastighetsböcker.

Inledningsvis var det viktigt att identifiera nuvarande ägare till de olika hemmanen och hemmanslotterna för att man skulle få underlag för att skicka ut kallelser till sakägarna inför det första sammanträdet. En stor hjälp i detta arbete var häradsskrivarens mantalslängder som användes i samband med fastighetstaxeringen. De var oftast bra ajourhållna. Om det var så att någon sakägare inte kunde påträffas kunde de så småningom hittas med hjälp av andra bybors hjälp.



Inför den första sammankomsten i en by skaffade vi så mycket information som möjligt i förväg. Det första sammanträdet var ganska spännande, både för oss funktionärer och för de många ägarna i byn. Intresset för att få delta och berätta om var ägor låg och var gränser gick var stort.

Kunskapen var skiftande och alla kände inte till sina egna marker utan fick veta av andra var de var belägna. Många vittnade om att den här typen av utredning av sämjedelningar verkligen var påkallad eftersom kännedomen var på väg att försvinna och att utredning och dokumentation var nödvändig.



Efter det första sammanträdet fortsatte utredningarna i mindre grupper. Oftast kallades ägarna till ett fåtal hemman i taget till sammankomst i bystugan för att inför lantmätteriingenjören berätta om sitt innehav och visa på kartan hur markerna delats upp. Tillsammans kunde delägarna i ett hemman klara ut hur delningarna gjorts utan att något dokumenterats i kartskisser eller liknande dokument. Många äldre hade svårt att förstå kartbilden och behövde vara på plats i terrängen för att visa hur det förhöll sig med

gränserna. Samtidigt blev man ibland klar över att vi var för sent ute när man inte fick alla frågor om indelningen klarlagda. Kunde man inte klara ut indelningen vid träffarna i lokalen fick mätningssingenjören ta med sig pretendenterna ut på markerna eller i skogen för att klara ut gränserna.



CARL JOHAN HJÄLME

Någon utmärkning på marken gjordes inte, det hörde inte till utredningens uppdrag. Däremot förekom det naturligtvis att sakägarna själva passade på att sätta ut markeringar för framtida säkerhet. Uppkom det någon enstaka gång en verklig tvist om hur en sämjedelning skulle tolkas fick jag som förrättningsman göra en särskild utredning. Träffarna med sakägarna ledde nästan undantagslöst till att alla marker utreddes, och detta i sämja.



Hemma på kontoret sammanställde kanslipersonalen efterhand resultaten från träffarna i bystugor eller på fältet. Kartorna renritades och försågs med beteckningar. För varje enskilt område beräknades arealen, till en början med planimeter, efterhand med datorkraft i form av hålkortskörningar.

När en by var färdigredovisad hölls ett avslutningssammanträde med sakägarna där de fick tillfälle kontrollera att redovisningen var korrekt på kartor och förteckningar. Vid det sammanträdet fick de också besked om vad förrättningen kostade dem. Vi använde oss av ett poängsystem som utgick från ett flertal parametrar, bl.a. antal redovisade områden, arealer, mm. Redovisningen resulterade i en Äganderättsförteckning, det beslut av förrättningsmannen som skulle ligga till grund för lagfart.

Det var inte förrättningens syfte att försöka genomföra byten mellan ägarna för att få en lämpligare fastighetsindelning, detta för att utredningarna inte skulle fördröjas. Den frågan fick tas upp senare om det fanns intresse av att få en rationellare indelning. Däremot skulle man i slutet av en förrättning verka för att slå ihop innehav som hade samma ägare för att minska antalet redovisningsenheter. Det förenklade även för ägaren att hantera så få fastighetsbeteckningar som möjligt vid exempelvis pantsättning och taxering. Någon förändring av innehavet på marken innebar inte denna sammanslagning.

Kungl. Lantmäteristyrelsen i Stockholm och Lantmäteriverket i Gävle

När jag arbetat med äganderättsutredningar i Leksand och Gagnef i närmare åtta år fick jag en tjänst på Lantmäteristyrelsen i Stockholm i slutet av 1972. Det passade mig bra, eftersom utredningarna i Dalarna förr eller senare skulle bli slutförda. Min första uppgift i Stockholm blev att utarbeta anvisningar för tillämpningen av lagen om äganderättsutredning och legalisering (ÄULL), en lag som jag nu blivit nära bekant med. Min chef där var egentligen Olle Millgård, men han var helt upptagen av departementsjobb, så jag fick lägga upp jobbet efter eget huvud i stort sett. Under den tiden veckopendlade jag mellan Leksand och Stockholm. Efter något år fick jag en tjänst som avdelningsdirektör på Registerenheten. Där blev min chef byråchefen Ralf Magnusson med (sedermera hovrättsrådet) Ulla Maiander som närmaste kontakt. Den innebar huvudsakligen yttranden till domstolar i besvärliga fastighetsmål.

Efter Lantmäteriverkets flytt till Gävle 1 juli 1975 (och vår egen kaosartade nattflytt från Leksand kvällen före) fick jag ansvar för sektionen Fastighetsbestämning. Även om sektionsnamnet pekar på själva förrättningsformen Fastighetsbestämning innebar arbetet i praktiken frågor i gränslandet mellan Jordabalken och fastighetsbildningslagstiftningen, äganderätt och andra rättighetsfrågor och uppföljning av rättspraxis genom att ajourhålla Lantmäteriets rättsfallsregister. Sedan gammalt hade Högsta domstolen och hovrätterna skickat över avgjorda fastighetsmål till Lantmäteriverket vilket utgjorde underlag för detta arbete. Arbetet innebar i övrigt att förebereda yttranden till domstolar i pågående mål. Jag ansvarade för en hel del kurser i fastighetsrättsliga och processrättsliga frågor för lantmätare och andra anställda i Lantmäteriet och kommunerna. De senare åren kom jag att ägna mig även åt andra rättsliga sektorer, bl.a. utlandskurser i fastighetsrätt för lantmäterifolk i de Baltiska staterna efter Sovjetunionens fall 1991-92, europarätt inför Sveriges medlemskap i EU och som utvecklare och marknadsförare av tredimensionell fastighetsbildning med föredrag hos kommuner och bostadsföretag samt föredragning i justitiedepartementet och därefter expert i den statliga utredningen som tillsattes 1994.

En stor del av arbetet bestod i att vara rådgivare och bollplank åt lantmätare ute i landet. Att på telefon diskutera juridiska problem har givit mig värdefull kännedom om lantmätarnas förrättningsituationer och deras vardag. Därigenom har jag också kommit att känna en stor del av lantmätarkåren.

Pensionering och egen firma

Jag pensionerades 1998 och då startade jag Hjälme Fastighetsjuridik. Mitt första egna stora uppdrag bestod i att fusionera två samfällighetsföreningar i Norrtäljetrakten med olika fastighetstransaktioner och med nöjda delägare som resultat, vilket stärkte självförtroendet. 2003 när min fru Anita gått i pension från sin lektorstjänst på Högskolan i Gävle flyttade vi tillbaka till vår hemstad Uppsala. Under åren som pensionär fick jag förordnades som biträdande sekreterare i statliga Statskogsutredningen under 2001. Jag har varit av läns-



styrelse förordnad syssloman vid fem tillfällen. Mellan 2002 och 2012 var jag ledamot av redaktionskommittén för Lantmäritidskriften i dess olika skepnader (Nya Lantmätaren, Aspect). I konsultfirman har jag under åren hjälpt en mängd fastighetsägare och rättighetshavare efter rekommendation från gamla lantmätarkolleger. Mitt arbete med uppdrag fortgår faktiskt fortfarande (efter 22 år), mycket tack vare gamla kunder, men nu i mycket liten omfattning. Arbetet har inneburit utredningar och förhandlingar i tvister, som ombud i rättegångar, men också enbart rådgivning, även till advokater.

CARL JOHAN HJÄLME

Mina kunskaper och lärdomar som jag fått under mina yrkesaktiva år har jag haft stor nytta av.

Jag har under hela min verksamhet inom Lantmäteriet trivts väl, både med arbetsinnehåll och arbetsgemenskap. Trots att jag inte var utbildad lantmätare har jag alltid accepterats i lantmätarkåren som jämbördig, vilket jag är tacksam för och många lantmätare är fortfarande mina vänner.

Uppsala den 5 maj 2020