

»I være have« – et middelalderligt rettighedsbegreb

Af Bodil Møller Knudsen og Helle Reinholdt

1. Indledning

Det er forbundet med mange vanskeligheder at skulle beskrive eller fortolke det materiale, som er tilbage fra middelalderen. En af vanskelighederne består i at udskille, hvilke begreber og tanker, der er blevet til efter ophøret af det samfund, der skal beskrives og tolkes.

Når det gælder den materielle del af middelalderen er overvindelserne af denne vanskelighed rutine for arkæologen, fordi den som regel giver sig til kende i selve udgravningen. Det er derimod langt vanskeligere at udskille, hvilke dele af vores tankegods, vores vaner, vores moral og retsopfattelse, der er kommet til efter middelalderen, og som derfor ikke hører hjemme i en beskrivelse eller tolkning af denne periode. Et godt eksempel på denne vanskelighed har vi i den måde, man i tidens løb har beskæftiget sig med det middelalderlige rettighedsbegreb.

2. Det middelalderlige rettighedsbegreb

Den retshistoriske forskning har indtil for nylig set middelalderens retsliv i lyset af det sidste århundredes rettighedsbegreb. Et godt eksempel på dette er behandlingen af »den private ejendomsret«, hvor moderne retshistorikere har overført den nutidige forståelse heraf på middelalderens forhold. Dette gælder for eksempel retshistorikeren Poul Johs. Jørgensen, som i

sit hovedværk »Dansk Retshistorie« fra 1940 opfattede pligten til at udrede personlige afgifter til kongen som uforenelig med fuld personlig frihed, og grundafgifter som uforenelig med fuld ejendomsret til jorden. Han drager således klare slutninger ud fra et nutidigt ejendomsbegreb.

I undersøgelsen »I være have«, som vi i 1980-81 foretog sammen med retshistorikeren Ole Fenger, fremgår det, at begrebet »den private ejendomsret« i betydningen en absolut rettighed, er fremmed for middelalderen. Når det gælder retten til jord er »den private ejendomsret« et begreb, der ikke kan føres længere tilbage end til 1700-tallets slutning. Det har sin rod i liberalismen og kan som sådan ikke anvendes på tiden før. Den middelalderlige retsteori, både den kirkelige og den verdslige, opererede derimod med et *besiddelsesbegreb*, der som sit grundlag havde de materielle goders fordeling og beskyttelse under hensyntagen til det fælles bedste. Goderne var ikke fælles, da nogle havde mere end andre. Men med dette fulgte pligt til med gaver at støtte kirken og hjælpe de fattige, forbud mod profit udover »den retfærdige pris« (på latin *justum pretium*), samt forbud mod renter og anden åger.

Resultaterne af undersøgelsen »I være have« viser, at praksis i middelalderens danske byer i det store og hele passer med tidens retsteori, i hvert fald når det gælder den sene del af middelalderen.

3. Om ret til hus og jord i middelalderbyen

Den foran omtalte undersøgelse har sin baggrund i det i 1977 af Statens Humanistiske Forskningsråd iværksatte projekt Middelalderbyen, som omfatter ti af de nuværende danske byer: Roskilde, Køge, Næstved, Odense, Svendborg, Ribe, Horsens, Viborg, Århus og Aalborg. Projektets formål var at skaffe ny og mere præcis viden om disse byers alder og topografiske udvikling gennem middelalderen. Dette skete dels ved en registrering af samtlige kilder om middelalderlige forhold i de pågældende byer, dels ved nøje planlagte, små gravninger. Med dette sidste ønskede projektet at løse påtrængende topografiske problemer vedrørende byernes, husenes og de store anlægs alder og beliggenhed. På et tidligt tidspunkt viste det sig, at materialet rummede flere muligheder end først tænkt; blandt andet kunne det anvendes til undersøgelse af det retlige forhold til hus og jord, idet det retlige element viste sig at være til stede i stor målestok i det skriftlige kildemateriale: livet i byen var reguleret ved rettigheder og pligter, der var bundet til forskellige topografiske størrelser, for eksempel huse, jorde, gader, torve og landområderne lige udenfor byen (fig. 1). Her er ikke tale om samme art af kilder, som førhen har dannet grundlag for vores forståelse af rettighedsbegrebet i de middelalderlige byer, men om kilder, der belyser praksis mellem besiddere og besiddelser sådan som det ses af skøder, pantebreve og andre breve vedrørende overdragelse af rettigheder. Ialt består materialet af 5000 kilder, som i løbet af et år blev bearbejdet og fremlagt i en rapport, som udkom i 1982.

»I være have«

At retsforholdet mellem personer og fast ejendom er et besiddelsesforhold udtrykker de latinske kilder ved

verbet possidere. I de kilder, der er skrevet på dansk, er standardudtrykket, at hus og jord »haves i være«; det vil sige, at man har besiddelsen i værg og ret til at værg den på tinge. En besiddelse kunne indebære en tidsbegrænsning i rettigheden eller en mangel på samme. Selv om der således i materialet ses både tidsbegrænsede og tidsubegrænsede rettigheder, så viser såvel den sproglige sammenhæng, hvori de anvendes, som det faktiske indhold af rettighederne, at der ikke nødvendigvis er en forskel mellem de to former for rettigheder. Det følgende skal give eksempler herpå.

»Hvad jeg ibor, ejer og i værg har«.

Ved skødning overdrages den fulde og stedsevarende ret til at have hus og jord »i være«, eller, som det også udtrykkes, »hvad jeg ibor, ejer og i værg har«. Den faste ejendom var i middelalderen ikke den faste, matrikulerede enhed, som den er i vore dage. Grundstykket kunne deles efter behov imellem flere, hvilket typisk skete efter et dødsbo, hvor hver arving kunne kræve sin part udskiftet og udloddet i forhold til omfanget af broder- og søsterlodder (fig. 2). Skødning af dele af gårde, oftest halvgårde, var almindeligt.

I de tilfælde, hvor især kirkelige institutioner var mere interesserede i faste afgifter, den såkaldte rente, fremfor den faktiske besiddelse, bevirkede det, at omtalen af den faste ejendom som genstand for skødning, helt kunne forsvinde og blive afløst af renten. Således kunne renten af gård og hus overdrages kirken mod afholdelse af messer. At en person havde hus og jord »i være« for sig og sine arvinger, at han kunne sælge og pantsætte besiddelsen, var for kirken underordnet, blot renten blev erlagt. Om vi kalder den, som således besidder fast ejendom imod betaling af årlig rente og jordskyld for en ejer eller for en lejer er en strid om ord.

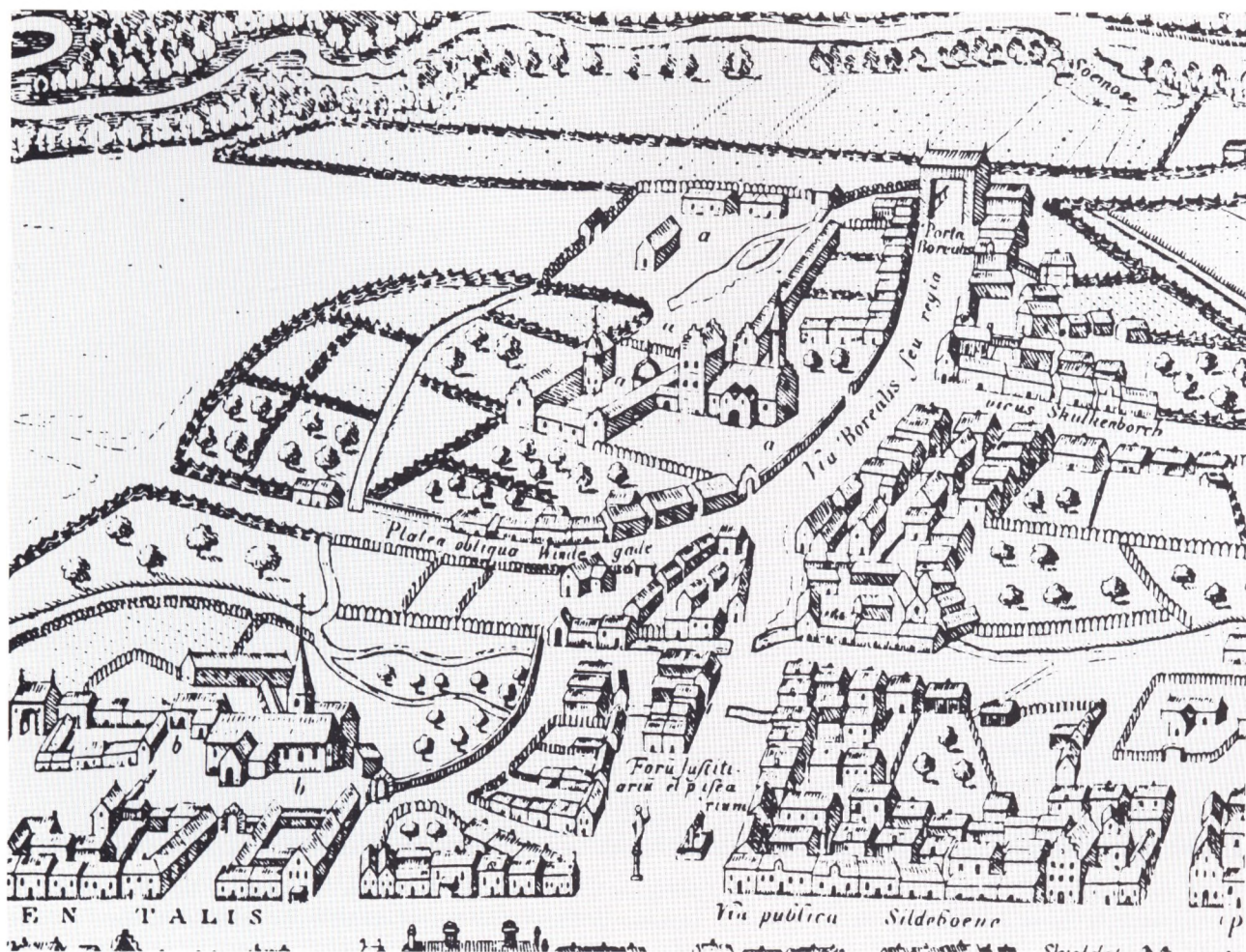


Fig. 1. Livet i byen var reguleret ved rettigheder og pligter bundet til forskellige topografiske størrelser, som for eksempel huse, jorde, gader, torve og landområderne lige udenfor byen.

Udsnit af Georg Braun og Frans Hogenbergs kort over Odense, fra 1593, trykt i »Civitates orbis terrarum« 5. del, blad 30, Köln 1597. Her reproduceret efter faksimileudgaven af beskrivelsen og kortet med oversættelse til dansk, med indledning og kommentarer af Ove Jørgensen, 1981.

»Fri indgang og udgang så bred som en tønde kan trille«

I forbindelse med overdragelser og adkomster indgår ofte en *servitutbestemmelse* i aftalen. I takt med udbygningen af byerne blev det nødvendigt med forpligtelser og krav i forbindelse med bygninger og gader samt i

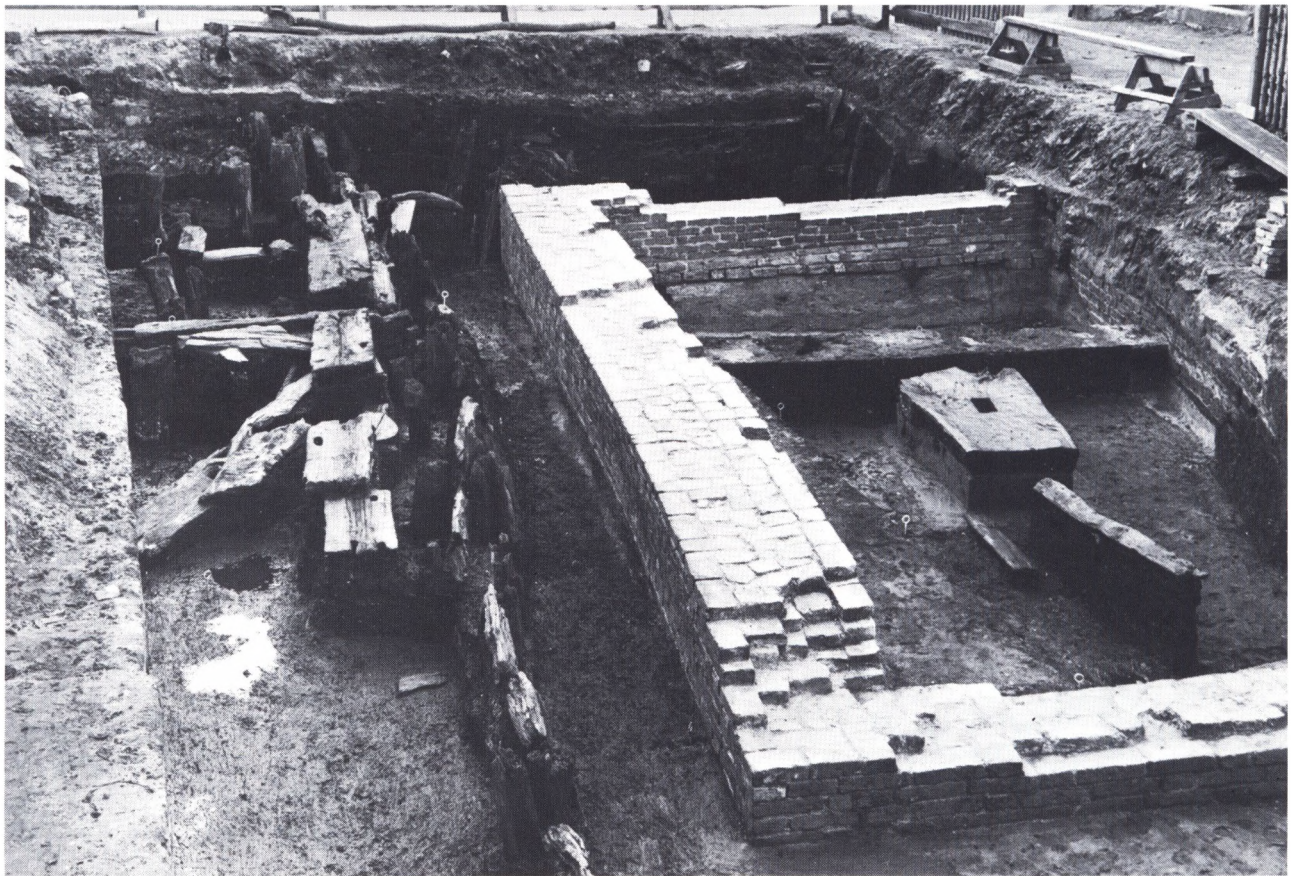


Fig. 2. Oversigtsbillede fra udgravning i Grønnegade i Ribe. På billedet ses rester af såvel træ- som stenhuse. I området, der bød på usædvanlig gode bevaringsforhold for organisk materiale, fandtes desuden hegn. Det skal bemærkes, at forløbet af disse hegn ikke svarer til de nuværende matrikelskel. Foto: Hans Stiesdal 1955.

benyttelsen af dem. Forpligtelserne, der altså oftest havde karakter af servitutter, blev påført af hensyn til såvel almenvellet som naboerne.

Til almindelige servitutter, der pålagdes bygninger, hører bl.a. retten til den frie færd ud og ind ad sit eget hus, til færdsel til brønden og til det rindende vand. En

præcisering af sådanne rettigheder ses for eksempel i formuleringerne: »salg af gård og jord med fri indgang og udgang ad porten« eller »salg af hus og jord og grund med bro, fri til gang og fra« eller »at de, der bor norden på gården skulle have fri indgang ad porten så bred én kan trille en tønne eller bære en tønne«.

Af hensyn til færdslen på de fælles gader, indgik det ofte i overdragelserne, at man skulle holde »stengaden færdig til midt på gaden«. Ofte nævnes husenes tagdryp i overdragelserne i en sådan sammenhæng, at det kan betegnes som en servitut. Således omtales i et skifte fra Svendborg fra 1488, at gården skal være »med sit tagdryp fri«.

I mange tilfælde fulgte der vedligeholdelsespligter med, når man havde en bygning »i være«. En af de største offentlige interesser i byen var uden tvivl at hindre brandfaren, og det er på den baggrund, man skal se de mange senmiddelalderlige forbud mod stråtage og halmtage samt påbudene om, at lerklinede vægge skal nedtages og erstattes med teglstensvægge. Disse forbud og pålæg ses ofte i købstadsprivilegier. Desuden nævnes de nogle gange udtrykkeligt i forbindelse med rettigheden til en bygning – eksempelvis i et brev fra Århus, hvor byen udlejer murermester Peder Pedersen en jord, hvis bygning skal have »tækning med tegl og i ler efter byens vilkår«

»Sælge i pant«

Når man »sælger i pant« i middelalderen, er det typiske panteforhold det brugelige pant. Herved forstås, at panthaveren havde fortrinsret over pantet, indtil indløsningen. Det brugelige bestod i retten til at oppebære afgifter, de såkaldte frugter, af pantet, til at sætte »tjenere i og af pantet« samt endelig til konkret brug af pantet ved for eksempel at flytte ind på pantet, hvis det var et hus. Alt dette skulle finde sted, mens skyldforholdet bestod. I de tilfælde, hvor pantsætteren blev boende på pantet, betalte vedkommende »husleje«, nemlig »skyld og rente« til panthaver. En stor del af pantsætningerne vedrørte huse, som i forvejen var udlejet af pantsætteren. I sådanne tilfælde betalte lejeren sin leje til panthaver i stedet for til pantsætter. Endelig

kunne der være tale om, at den, som boede til leje selv var panthaver i det hus, hvor vedkommende boede. I sådanne tilfælde sad vedkommende i pantet »frit for leje«. Panthaver oppebar således indtægterne af pantet. At disse »frugter« trådte i stedet for det, vi i dag ville kalde rente, ses af flere ting. For eksempel skulle »frugterne« nydes, uden nedskæring med et tilsvarende beløb i den hovedstol, der skulle tilbagebetales. Denne pantsætning kaldes i Kanonisk ret for *vadium mortuum*, det vil sige dødt pant.

Det modsatte kaldes *vadium vivum*, det vil sige levende pant, hvilket indebar, at »frugterne« skulle skrives af på gælden. *Vadium mortuum* var forbudt efter Kanonisk ret. Når man alligevel finder mange eksempler på det brugelige pant, kan det skyldes, at renteoppebørslen har været så minimal eller så velmotiveret, at ingen har villet forhindre den. Muligvis har den været på de 6¼ %, som anerkendtes i senmiddelalderen, også af den katolske kirke. Men i de få tilfælde, hvor der oplyses om både hovedstol og årlig rente ligger sidstnævnte på mellem 11 % og 16 %. Blandt såvel pantsætterne som panthaverne var der en klar overvægt af borgere, men også gejstlige institutioner og personer, oftest sognepræster, er repræsenterede. Der kan ikke være tvivl om, at Kanonisk rets forbud således blev overtrådt også af kirkens egne folk og institutioner.

»Sælge i leje«

I mange tilfælde er der ingen klar sondring mellem brugs- og lejeforhold. Den oprindelige betydning af »sælie« og »sal« er »overgivelse«, »overdragelse af besiddelse«. Det kan ses i formuleringer som »at sælge i årlig rente«, »at sælge i leje«, »at have i leje«, »fange i leje«, »at lade i leje«, »annamme i leje«, »at have i sin livstid«, »at nyde og beholde i sin livstid«

for blot at nævne nogle eksempler. Nogle af disse udtryk indebærer en tidsbegrænsning i brugen. Materialet fra de ti byer viser imidlertid et meget broget billede, når det gælder brugstiden for lejere. Dette viser de følgende eksempler.

»Leje til evig tid«

Det rummelige brugsbegreb ses tydeligt i oplysningerne om lejemåls varighed. Af nogle stadsretter fremgår, at lejemål plejer at være etårige. Materialet fra de ti byer viser dog kun nogle få eksempler på, at nøjagtige årsmål angives. Det er derimod en almindelig formulering, at retten til at leje gælder for brugerens livstid, »ad dies suos«. I 1400-årene ser det ud til at blive almindeligt, at lejemålet kan strække sig til også at indbefatte hustruens levetid, ja lejetiden strækker sig videre endnu, til at omfatte ægtefællernes arving eller arvinger: En borger i Køge »lejer i 1536 for sig, hustru og længstlevende barn«. En yderligere sikring af lejemålet for næste generation ses i Næstved 1443, hvor Peder Overskærer lejer en bolig »i hans livsdage og hans husfrues og et hans barn eller en af hans næste arvingers, om hans barn dør«. – Endnu et slægtled kan sikres leje, som det fremgår af et dokument fra Odense o. 1500. Her omfatter lejen manden, hustruen, deres barn og deres barnebarn i dennes livstid.

Også følgende eksempler taler deres tydelige sprog om lange lejemål, idet alle arvinger er omfattet: N.N. »lejer en jord for sig og arvinger til evig tid« og videre: »Sankt Knuds kloster i Odense lejer skræddernes hus og jord i eje for evig tid, arving efter arving«. I Næstved lejes en gård til Jeppe Andersen, hans hustru, børn og arvinger, den ene efter den anden til evig tid«.

Således må der ofte have været tale om meget lange lejemål, hvilket klart understreges af formuleringen »at leje til evig tid, arving efter arving«. Man kan faktisk tale om arvede lejemål. Desuden taler eksemplerne ved de glidende overgange mellem ejer- og brugsforhold deres tydelige sprog om de misforståelser, der ville opstå ved at overføre vor tids eje- og lejebegreber på middelalderlige forhold.

4. Afslutning

Kildematerialet til rettighederne til hus og jord i middelalderbyen viser, at man ikke kan opretholde en moderne sondring mellem tidsbegrænset og tidsubegrænset ret over fast ejendom. Lejemål kan være evige og gå i arv, og betales der afgifter, antydes dermed ikke leje fremfor eje. Samtlige rettigheder dækkes af udtrykket »i være have«. I begrebet »i være have« har vi nøglen til forståelsen af et rummeligt rettighedsbegreb, som man i middelalderen fyldte med mening efter ønske og behov, således som det ses af formuleringen: »Hvem hus og jord fanger i være, til arv, køb eller til leje«.

Litteratur

- Andersen, Aage: Middelalderbyen Næstved. Århus 1987.
Fenger, Ole, Bodil Møller Knudsen og Helle Reinholdt: »I være have«. Om ret til hus og jord i middelalderbyen. Århus 1982.
Johansen, Marianne: Middelalderbyen Køge. Århus 1986.
Jørgensen, Poul Johs: Dansk Retshistorie. København 1940.
Kroman, Erik (udg.): Danmarks gamle købstadslovgivning I-II. København 1951-52.
Nielsen, Ingrid: Middelalderbyen Ribe. Århus 1985.