

# INNHALDSLISTE

<b>1. INNLEIING .....</b>	<b>3</b>
PROBLEMSTILLING .....	5
KJELDEMATERIALE .....	5
METODE .....	7
FORSKINGSTRADISJON .....	9
BEGREPSAVKLARING.....	10
<i>Eige- og leigetilhøve tilknytta eigedom .....</i>	<i>10</i>
<i>Kjeldene sitt manglande skilje mellom grunneigar og huseigar.....</i>	<i>11</i>
<i>Tydingsinnhaldet til nemninga grunnleigar.....</i>	<i>12</i>
<i>Tydingsinnhaldet til nemninga husutleige .....</i>	<i>12</i>
<b>2. MANFAKTURHUSETS GRUNNBOK SOM UTGANGSPUNKT FOR EI VURDERING AV HUSLEIGEOMFANGET PÅ SLUTTEN AV 1600-TALET .....</b>	<b>13</b>
GRUNNBOKA SIN STRUKTUR .....	13
REGISTRERINGSARBEIDET TILKNYTТА GRUNNBOKA.....	15
BEGREPSBRUKEN I GRUNNBOKA.....	17
GRUNNBOKA OG TO SAMTIDIGE KJELDER - EIN KOMPARASJON FOR Å KARTLEGGJE OMFANGET AV HUSLEIGE I BYEN.....	19
<i>Metode for komparasjonen .....</i>	<i>19</i>
<i>Komparasjonen.....</i>	<i>22</i>
RESULTATET AV KOMPARASJONEN VURDERT OPP MOT ANDRE KJELDER.....	25
LOVER OG HUSLEIGE .....	29
ANDRE HISTORIKARAR OM UTBREIING AV HUSLEIGE .....	31
SAMANFATNING .....	32
<b>3. KVEN DISPONERTE GRUNNEN I BERGEN ? .....</b>	<b>33</b>
GRUNNRÅDERETTEN I TIDA FRAM TIL SLUTTEN AV 1600-TALET .....	33
GRUNNLEIGESTRUKTUREN PÅ SLUTTEN AV 1600-TALET.....	36
SAMANFATNING .....	39
<b>4. LØNTE DET SEG Å DRIVE MED HUSUTLEIGE ? .....</b>	<b>41</b>
STORLEIKEN PÅ LEIGA I HØVE TIL VERDIEN PÅ HUSA.....	41
<i>Husleiga i høve til verdien på bustadhus.....</i>	<i>42</i>
<i>Husleiga i høve til verdien på boder og loft .....</i>	<i>47</i>
FANST DET UTGIFTSSIDER FOR UTEIGAR ? .....	49
INNTEKTA AV HUSUTLEIGE SAMANLIKNA MED DIVERSE ÅRSLØNER .....	53
HUSUTLEIGEVEKSEMД SOM EIT KAPITALPLASSERINGSALTERNATIV .....	54
<i>Kapitalinvestering og kapitalplassering.....</i>	<i>54</i>
<i>Faren ved å setje alt kapitaloverskotet inn i kjøpmannskapet.....</i>	<i>55</i>
<i>Utlåns- og husutleigeverksemd som kapitaliseringsalternativ .....</i>	<i>56</i>
<i>Jordegods som kapitalplasseringsalternativ.....</i>	<i>57</i>
SAMANFATNING .....	60

<b>5. KVEN LEIGDE UT HUS ?</b> .....	<b>61</b>
FIRE HUSUTLEIGARAR FRÅ SKIFTEPROTOKOLLANE OG DEIRA POSISJON I GRUNNBOKA.....	61
VAR STORE GRUNNLEIGARAR OGSÅ STORE UMLEIGARAR ?.....	64
<i>Dei største grunnleigarane i 1686-1696</i> .....	64
<i>Store grunnleigarar frå tida før 1686</i> .....	68
KAN EIN SNAKKE OM EIN KONSENTRASJON AV HUSUTLEIGARAR ?.....	70
SAMANFATNING .....	71
<b>6. RÅDMANN IVER CHRISTENSEN OG HANS DOMINERANDE POSISJON PÅ EIGEDOMSMARKNADEN I BERGEN</b> .....	<b>73</b>
PRESENTASJON AV IVER CHRISTENSEN.....	73
GRUNNLEIGAREN IVER CHRISTENSEN .....	77
<i>Kven arva grunnane etter Iver Christensen ?</i> .....	79
IVER CHRISTENSEN SOM HUSUTLEIGAR .....	82
IVER CHRISTENSEN SI LÅNEVERKSEMD.....	84
<i>Christensen slik han opererer som utlånar i kjeldene</i> .....	85
<i>Kva type pant opererte Christensen med ?</i> .....	88
<i>Dei pantsette grunnane og grunnane i grunnboka</i> .....	92
<i>Utlånsverksemda som indirekte årsak til Christensen sin posisjon på eigedomsmarknaden</i> .....	96
GRUNNEIGAREN IVER CHRISTENSEN .....	97
<i>Grunnar Christensen eig</i> .....	98
<i>Grunnar Christensen har i pant</i> .....	99
<i>Den samla inntekta frå grunnane</i> .....	99
SAMANFATNING .....	100
<b>7. SAMANFATNING OG KONKLUSJON</b> .....	<b>102</b>

## 1. Innleiing

1600-talet vert ofte omtalt som den perioden då borgarskapet for alvor vaks fram som den dominerande samfunnsgruppa i byane. Med dei nye kjøpstadsprivelegia av 30. juli 1662 vart det slått fast at all handel skulle samlast i byane. I «Norge i dansketiden» står det følgjande om situasjonen utover 1600-talet:

I Norge kom storborgerskapet til å innta plassen etter det gamle adelige godsaristokratiet som den økonomisk sett herskende samfunnsgruppen i landet. En illustrasjon på dette finner man i det store skifte i jordeiendomsforhold som foregikk i tiden omkring 1700.<sup>1</sup>

Dette set fingeren på eit viktig skilje i historia. Storborgarskapet heldt til i byane. Slik kan ein seie at byane styrka si stilling i høve til landsbygda i denne perioden. Rett nok heldt òg mykje av det adelege godsaristokratiet til i byane, men forskjellen er at medan dei hadde dei økonomiske interessene sine knytt til områda utanfor byen, hadde storborgarskapet interessene sine knytt til aktivitetar innanfor bygrensene.

Ser ein på kva som er skrive om eigedomstilhøve i denne perioden, vil ein oppdage at det i det alt vesentlege dreier seg om eigedomstilhøve på landsbygda. Historiebøkene er fulle av skildringar om tilhøvet mellom jordeigar og leiglending. Når ein så veit at det store jordeigande aristokrati på 1600-talet var på vikande front i høve til handelsborgarskapet i byane, og at byane i heile Europa var i ekspansjon, verkar det rart at tyngdepunktet i norsk 1600-talshistorie ikkje i større grad har dreidd interessa si mot eigedomstilhøva i byane. For i same grad som bøndene og aristokratiet kan seiast å vere tilknytt landsbygda, var handelsborgarskapet tilknytt byen.

I *Norges historie bind 6* i frå 1977 har Rolf Fladby to avsnitt han har kalla «Bonde og bygd» og «Borger og by».<sup>2</sup> Under «Bonde og bygd» avsnittet har han ei underoverskrift han har kalla «Bonde og jordeiendom». Ein skulle då kanskje forvente seg å finne ei underoverskrift «Borger og byeiendom» i «Borger og by» avsnittet, men det er ikkje tilfelle. Dei gongane borgarane vert knytt til eigedom, er det i samband med byborgarskapet sin kontroll over jordeigdommen i områda utanfor byen. Dette ser ut til å vere det vanlege mønsteret for dei fleste historiebøkene ein har i dag. Mykje av norske historikarar si interesse for jordegods framfor bygrunn kan nok skuldast kjeldetilfanget. Det finst likevel nok

---

<sup>1</sup> Bagge og Mykland, 1987, s. 179

kjeldemateriale til å tileigne seg meir kunnskap om borgarane si tilknytning til bygrunnen enn det som er gjort i norsk historieforsking fram til i dag.

Utover på 1600-talet får vi ein situasjon der den som eig grunnen i Bergen, svekkjer si stilling i høve til den som leiger grunnen. Dette skuldast i hovudsak kombinasjonen av to faktorar. Den eine er leigekontraktane si bindande form, som verken gjev rom for justering av leiga eller særleg høve for grunneigar til å avslutte eit leigetilhøve. Ein fastsette ein grunnleigesum som vart den gjeldande nominelt ut kontraktstida, og som ofte gjekk i slektledd, uavhengig av den reelle pengeverdien. Når ein så veit at den reelle pengeverdien utover 1600-talet vart svekka, er det klart at dette gjekk i grunnleigar sin favør.<sup>3</sup> På slutten av 1600-talet var ein difor i den situasjon at det var grunnleigar som disponerte grunnen i Bergen og ikkje grunneigar. Denne overgangen er eit av tema i Geir Atle Ersland si doktoravhandling *Kven eigde grunnen ?*<sup>4</sup> Nå var ikkje delt eigedomsrett, det vil seie forskjellig grunneigar og huseigar, noko nytt fenomen. Hanseatane leigde grunn hos norske grunneigarar så langt attende som på slutten av 1300-talet.<sup>5</sup> I følgje Helle var heller ikkje delt eigedomsrett uvanleg i byområda utanfor Bryggen.<sup>6</sup> Situasjonen var likevel ein annan enn på 1600-talet då grunneigar vart klart svekkja i høve til grunnleigar, nettopp av di den nominelle verdien på grunnleiga sank. Opningen vart dermed større for at det kunne komme inn ein tredjepart i leigetilhøvet som husleigar. Sjølv om husleige også førekom i mellomalderen, så var leigde ein då direkte frå grunneigar. Nå kunne ein kome i den situasjonen at ein fekk ein grunneigar som leigde ut grunnen til ein grunnleigar. Grunnleigaren bygde så hus på grunnen og leigde ut husa til ein husleigar.

Då arbeidet mitt vil fokusere på bybuarane si tilknytning til bygrunnen i Bergen på slutten av 1600-talet, vil såleis grunnleigar og hans disposisjonar kome til å stå i fokus, og då i hovudsak hans disposisjonar kring vidareutleige av hus på grunnen.

---

<sup>2</sup> Fladby, 1987, s. 244 og 312

<sup>3</sup> Ersland, 1994, s.182

<sup>4</sup> Ersland, 1994, s. 117-183

<sup>5</sup> Helle, 1982, s. 723

<sup>6</sup> Helle, 1982, s. 728

## ***Problemstilling***

Eg vil starte med å finne ut noko om omfanget av husleige. Det vil eg gjere i kapittel 2. Dette kapitlet vil skilje seg frå dei andre ved at fokus vil verte lagt på husleigar og ikkje grunnleigar. Etter å ha fått kartlagt omfanget av husleige og på den måten funne ut noko om marknaden for å drive med husutleige, vil eg i kapittel 3 sjå på kven som disponerte bygrunnen. Her vert føremålet å avdekkje korleis grunnane var fordelt mellom innbyggjarane i byen. Dette vert gjort hovudsakleg for å sjå om det fannst enkeltpersonar som leigde meir grunn enn andre. Etter dei to første kapitla håpar eg såleis å ha fått klarlagt ein del om husleige- og grunnleigestrukturen i Bergen på slutten av 1600-talet. Dei gjenstående kapitla vil i hovudsak dreie seg om husleiga og den som krev inn leiga, utleigaren. Kapittel 4 vil mykje ta føre seg storleiken på husleiga. Her vil dei økonomiske aspekta ved husutleige verte diskutert, både isolert sett som ei inntektskjelde, og i ein kontekst der eg jamfører inntektene ved husutleige med alternative måtar å få avkastning av kapital på. I kapittel 5 vil eg så komme inn på kven det var som dreiv med husutleige. Her vil det bli undersøkt i kva grad det eksisterte noko samband mellom det å drive med husutleige i stort omfang og det å disponere mange grunnar, og i kva grad det kan seiast å ha vore ein konsentrasjon av husutleigarar. I det siste kapitlet, kapittel 6, vil eg ta for meg ein rådmann som var usedvanleg aktiv på eigedomsmarknaden i Bergen i samtida. I samband med det vil eg mellom anna sjå nærare på slektskapen mellom det å drive som utlånar og det å drive med husutleige.

## ***Kjeldemateriale***

Kjeldene vil ha ein svært sentral rolle i denne framstillinga då det ikkje er gjort noko grunnforskning på husutleige tidlegare for Bergen. Husleige ser heller ikkje ut til å ha interessert utanlandske historikarar.

Det er ei kjelde som kjem til å stå svært sentralt i dette arbeidet og det er ei grunnbok som gjaldt for Bergen i tidsrommet 1686 til 1696. Formålet med denne grunnboka var å registrere samtlige bygrunnar. Christian V ba i 1686 om at det vart sett opp ei bok over alle grunnane i

Bergen. Jacob von Wida, som på denne tida var forstandar for Manufakturhuset<sup>7</sup> i byen, fekk i oppdrag å halde bok over grunnane og registrere alle nye grunnar som vart utleigde. Årsaka til at von Wida fekk dette oppdraget, skriv seg frå eit ynskje kongen imøtekom i 1660. Då ba borgarmeistrane i byen om å få alle dei grunnleigene i Bergen som låg til Bergenhus, Munkeliv kloster, Apostelgodset, Allehelgenkyrkja og Lysekloster.<sup>8</sup>

Dette var grunnleiger som tidlegare hadde tilkome krona. Nå skulle desse leigene skape eit nytt fundament for Manufakturhuset sin økonomi. Drifta av Manufakturhuset hadde heilt sidan det vart oppretta i 1647 vore byen sitt ansvar. I tillegg til grunnleigarar som frå før av betalte grunnleige til Manufakturhuset, skulle nå også alle som ikkje kunne dokumentere andre grunneigarar, påleggjast å betale grunnleige til Manufakturhuset. Resultatet av dette arbeidet vart *Grundebog for Bergen 1686-96*,<sup>9</sup> frå nå av nemnt som GBB.

Det eksisterer to eksemplar av denne grunnboka. Det eksemplaret eg nyttar er eit brukseksemplar og ligg på Statsarkivet i Bergen. Det ligg òg eit ubrukt eksemplar på Byarkivet i Bergen. Den protokollen går under namnet *Manufakturhusets Grunnleiebok 1687*. Det kom òg grunnleigebøker utover 1700-talet. Desse bøkene er imidlertid berre kopiar av desse første. Dei einaste endringane som er gjort i desse, er påførsler av datoar for betaling av grunnleige. Då kjeldene som ligg på byarkivet ikkje tilfører noko nytt av informasjon, har eg berre nytta dei som jamføringskjelder til eksemplaret frå statsarkivet. Denne grunnboka vil eg kome nærare inn på i det neste kapitlet.

Andre kjelder som vil vere sentrale, er skifte- og arveprotokollar frå Bergen. Dette av di dei faktisk er dei einaste kjeldene som gjev ein indikasjon på kva som var vanleg husleigetakst i perioden. Desse protokollane går attende til 1675 for arvebøkene og til 1695 for skifteprotokollane. I desse kjeldene kan ein finne om avdøde resta eller fordra husleigegjeld. I tillegg til desse protokollane finn ein òg husleige nemnt i bytingsprotokollane. Av di ein berre har tre bytingsprotokollar frå før 1695, og av di opplysningane frå desse protokollane er såpass varierende, har eg valt å nytte informasjonen frå desse kjeldene mest for å støtte opp kring resultat oppnådd ved gjennomgang av skiftematerialet.

---

<sup>7</sup> Manufakturhuset vart i 1646 oppretta som eit «barnehus» der barn kunne få oppdraging til eit handverk. Seinare på 1600-talet utvikla det seg til å verte ein arbeidsanstalt for vaksne; m.a. fekk dei kontrakt for leveranse av manufaktur til hæren.

<sup>8</sup> Ersland, 1989, s. 28

<sup>9</sup> Ersland, 1989, s. 28

Pantebøkene vil vere av stor verdi av di dei hadde ein sentral plass i samband med eigedomstransaksjonar. I tillegg er pant viktig av di det kunne vere ein måte å tileigne seg disposisjonsretten til ein grunn på. Desse bøkene vil òg kunne seie noko om i kva grad store grunnleigarar/huseigarar også var sentrale i pantebøkene.

Kjelder som eg stadig vil måtte støtte meg til, er dei forskjellige manntala frå 1600-talet. Eg tenkjer då særleg på koppskattmanntalet og eigedomsskattmanntalet frå 1645, samt formuetakseringa av 1657. I kapittel 2 vil koppskattmanntalet frå 1689 verte nytta saman med kommunikantprotokollen frå same året. Den siste kjelda eg vil trekkje fram, er brannvesens protokollen frå 1767/78. Den vil verte nytta i kapittel 4 av di det er den tidlegaste kjelda som seier noko om verdiane på kvar enkelt bygning i Bergen.

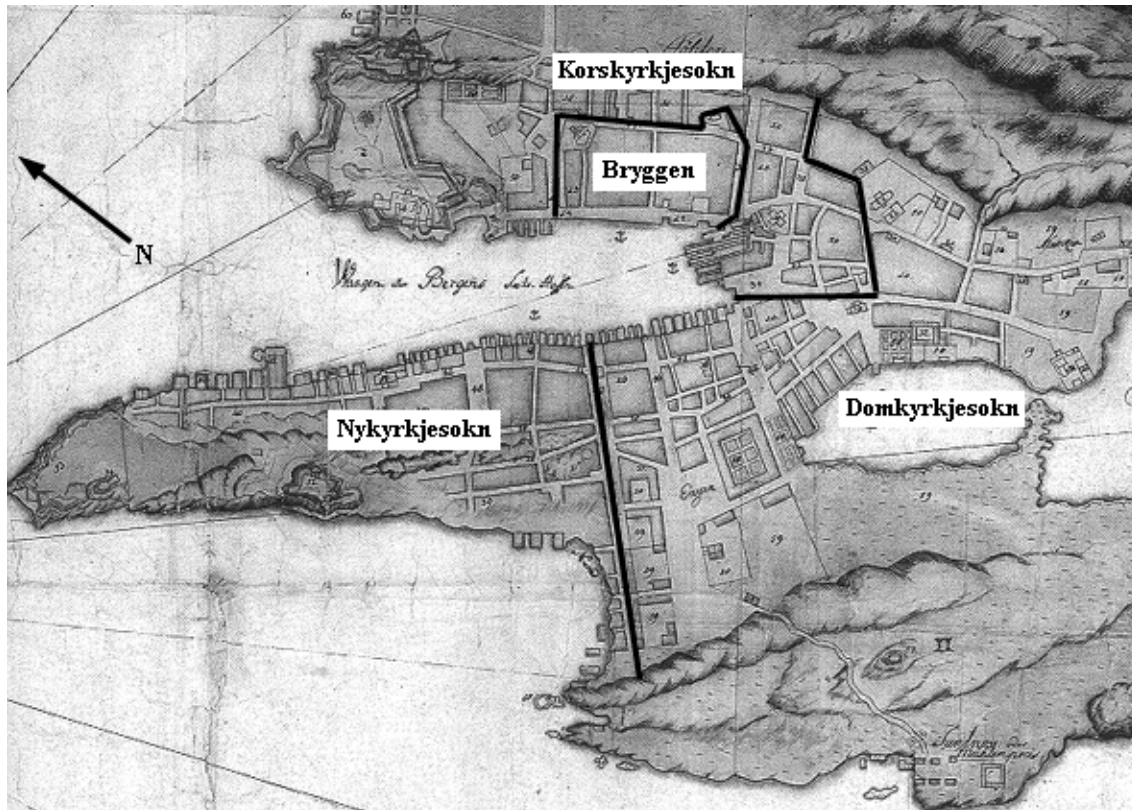
## **Metode**

Metoden vil stort sett vere å granske kjelder og setje dei opp mot kvarandre, for på den måten å få eit best mogeleg inntrykk av tilhøva på eigedomsmarknaden i Bergen på 1600-talet.

Det hadde sjølv sagt vore ynskjeleg å jamføre resultata av denne granskinga med forskning gjort på andre byar. Det har eg då òg gjort i delar av arbeidet mitt. Når det gjeld husleige, så har eg diverre, som tidlegare nemnt, berre i liten grad kome over litteratur som tek for seg dette. Ei slik jamføring har eg difor ikkje fått gjort. Dette arbeidet er difor i det alt vesentlege lagt opp som ein studie av tilhøva i Bergen by isolert sett.

Denne framstillinga vil avgrense seg geografisk til dei tre «norske» sokna: Nykyrkje-, Korskyrkje- og Domkyrkjesoknet.

Utanom desse tre sokna har ein òg det hansakontrollerte Bryggen. Årsaka til at Bryggen er utelate, er at den på så mange måtar skil seg ut ved at dei som heldt til der, hanseatane, var nærare knytt til Hansaforbundet enn Bergen by, både økonomisk og administrativt. Den låg òg i mange høve i forkant av resten av byen når det gjaldt eigedomsrelasjonar. Figur 1.1 på neste side viser inndelinga av sokna, slik den var i den perioden eg tek for meg i dette arbeidet.

**Figur 1.1 Kart over Bergen 1686 - 1702<sup>10</sup>**

Tidsmessig kjem eg til å avgrense meg til andre halvdel av 1600-talet, og då i det alt vesentlege til slutten av denne perioden. Dei reint metodiske årsakene til det skriv seg frå at vi, som vi var innepå, på den tida får ein del viktig kjeldemateriale som gjer oss betre i stand til å seie noko om emnet. Viktig her er først og fremst den forannemnde *Grundebog for Bergen 1686-96* som i hovudsak viser kven som eigde og leigde bygrunnen. Denne kjelda fungerer på mange måtar som ryggrad for heile framstillinga, av di ho gjev eit så godt bilete av kven som disponerte grunnane i Bergen på den tida ho vart skriven. Dei fleste problemstillingane mine tek utgangspunkt i trekk som kjem fram gjennom analyse av denne kjelda.

<sup>10</sup> «Situasjonskart over Bergens Bye med Befestninger» av Peter Jacob von Wilster. Kartet er henta frå omslaget til Christopher John Harris bok *Bergen i kart*. Nøyaktig datering har ein ikkje, men kartet viser korleis Bergen såg ut mellom dei to bybrannane i 1686 og 1702. Sokneinndelinga er gjort av meg på grunnlag av Geir-Atle Ersland si inndeling i hovudfagsoppgåva si side 27.



## ***Forskingstradisjon***

Som eg allereie har nemnt, eksisterer det ingen forskingstradisjon på husleige og husutleige i byane i tida fram til slutten av 1600-talet. Ein finn at det er skrive mykje om tilhøve kring grunneigedom og bygningar i byane. Det er òg skrive ein del om dei som eig desse grunnane og bygningane. Det er imidlertid nesten ingenting om dei som budde der som leigebuarar og verken eigde hus eller grunn. Det kan nok i stor grad skuldast at ein i andre byar ikkje har kjeldemateriale som gjer det mogeleg å kartleggje fordelinga av grunnleigarar og grunneigarar i den grad som ein kan i Bergen på grunn av GBB. Historikaren Finn-Einar Eliassen arbeider for tida med ei doktorgradsavhandling om norske småbyar i perioden 1650 til 1800. Der handsamar han relasjonane mellom grunneigarar, huseigarar og husleigarar. Han er den einaste eg kjenner til her i landet som arbeider med same type problemstillingar som det eg kjem til å gjere i denne framstillinga. Utanom han, har eg også, i kapittel 2, gjort nytte av eit arbeid Josef Ehmer ved universitetet i Salzburg, har gjort på kor stor del av befolkningen i europeiske byar som ikkje budde i sitt eige hus.

Når det gjeld bruk av den kjelda eg har bygd mange av problemstillingane rundt, GBB, så er historikaren Geir Atle Ersland den einaste som har analysert den kjelda tidlegare.

Det gjorde han i samband med hovudoppgåva si då han nytta kjelda til å rekonstruere grunneigefordelinga i Bergen ved utgangen av seinmellomalderen. Han har altså nytta den same kjelda som eg, men har ein annan innfallsvinkel. Han har teke føre seg grunneigarane og fordelinga av grunnane, vidare har han sett på relasjonane mellom grunneigar og grunnleigar. Det arbeidet Ersland har gjort, ikkje berre gjennom hovudoppgåva si, men også gjennom doktoravhandlinga si «Kven eigde byen?», vil naturleg nok vere til stor hjelp for meg i arbeidet med denne framstillinga. Ersland sitt arbeid er det næraste ein kjem litteratur på det feltet eg tek føre meg, og det vil difor vere naturleg å jamføre mange av dei spørsmål og svar eg kjem fram til i framstillinga mi med arbeidet til Ersland.

Av di grunnleigarane på 1600-talet tok over den rolla som grunneigarane hadde i mellomalderen, er det interessant å sjå på kva som er skrive om grunneige i Bergen.

Dette har både Christian Koren Wiberg og Bernt Lorentzen skrive om. Knut Helle er likevel den personen eg kjem til å halde meg til i dei tilfella det er aktuelt å gje eit bilete av kontinuiteten på eigedomsmarknaden frå mellomalderen og fram til slutten av 1600-talet.

## Begrepsavklaring

Det er særleg to årsaker til at det er naudsynt med ei begrepsavklaring. Den første grunnen går på det metodiske. For at denne oppgåva ikkje skal verte for kompleks og fragmentarisk, vil det i denne framstillinga i ein del høve vere naudsynt å operere med ein del rommelege nemningar. Desse nemningane treng difor forklaring. Den andre grunnen går på det kjeldemessige. Nemningar har ofte ulik tyding frå kjelde til kjelde. Det er difor viktig å klarleggje både kva nemningar det gjeld og kva tolking eg opererer med.

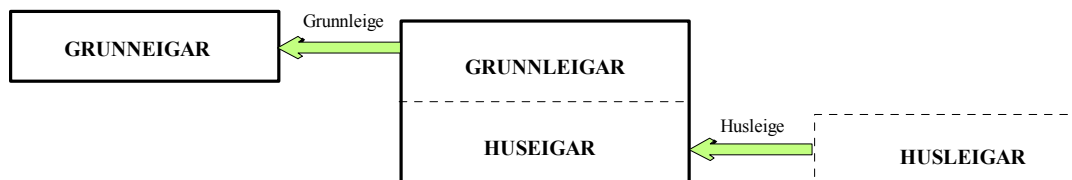
Eg vil imidlertid først seie noko om dei generelle eigedomstilhøva tilknytta grunnane.

## Eige- og leigetilhøve tilknytta eigedom

Då heile denne framstillinga dreier seg om tilhøva kring bygrunnen, vil det vere nyttig å innleiingsvis klarleggje dei ulike eige- og leigetilhøva som er knytta til éin og same grunn.

Figur 1.2

### Eige- og leigetilhøve grafisk framstilt



Som ein ser ut frå denne figuren, kunne eige- og leigetilhøva tilknytta ein enkelt eigedom vere temmeleg komplekse, der ein hadde ein grunneigar, ein grunnleigar og ein husleigar tilknytta

éin og same grunn. I desse tilfella eksisterer det to leigesamband. Eitt mellom grunneigar og grunnleigar og eitt mellom grunnleigar og huseigar. Grunnleigar var den som disponerte grunnen og eigde husa som sto på den. Eg kjem i oppgåva mi til å fokusere på det sistnemnde sambandet.

Som vi ser av figur 1.2, så har eg delt den midterste boksen i to. Dette har eg gjort for å markere dualiteten i leigetilhøvet, slik at det er klart at huseigar og grunnleigar er same person når eg i dette arbeidet refererer dei til huseigar.

Årsaka til at eg har brukt heil ramme kring grunneigar og grunnleigar og stipla ramme kring huseigar, kjem av at medan det for omtrent samtlege grunnar finst ein grunneigar og ein grunnleigar, så er det meir uklart med omfanget av huseigarar. Dette vil eg imidlertid freiste å finne svar på i kapittel 2.

### **Kjeldene sitt manglande skilje mellom grunneigar og huseigar**

Figur 1.2 viser tilhøvet mellom grunneigar og grunnleigar slik det står oppført i GBB, for 96 % av grunnane. Figuren gjev eit rett bilete av tilhøvet for grunnane i perioden. Ein bør imidlertid vere klar over at dette leigetilhøve i dei fleste tilfelle forsvinn i kjelder frå 1600-talet. Grunnleigar vert som regel framstilt som om han var grunneigar. Såleis vert ordparet *hus* og *grunn* nytta samla som om dei skulle ha felles eigar. I pantebøkene er til dømes formuleringar som desse dei vanlegaste: «Pantsetter grund med bygning»<sup>11</sup> eller «Pantsetter sitt tilkjøpte huus og grund».<sup>12</sup> Ser ein i skifteprotokollane, finn ein alltid hus og grunn taksert saman som om dei skulle ha felles eigar. I begge desse kjeldene vert det altså framstilt som om huseigar eig den grunnen han bur på. I *Taksering over Bergen Bys Eiendommer 1645* ser vi at det er grunnleigar og ikkje grunneigar som betalar eigedomsskatt. Her vert det konsekvent oppført at skatten er pålagt lokalitetane på grunnen. Ein finn altså ikkje ordparet *hus* og *grunn* nytta saman som i så mange av dei kjeldene som kjem etter. 12 år seinare, i eigedomstakseringa av 1657, finn ein ordparet nytta i 94 % av takseringane, medan det i berre 6 % av tilfella er nytta nemninga *hus* aleine, som heilt klart ville vore meir dekkjande for kva som vart taksert.

Forklaringa til denne tilsynelatande inkonsekvensen skriv seg frå det eg var inne på innleiingsvis i kapitlet, om at ein på 1600-talet var inne i ein overgangsfase der grunnleigar

---

<sup>11</sup> BPB, I nr. 1, s. 119a

<sup>12</sup> BPB, I nr. 1, s. 119b

stadig styrkte si stilling ovanfor grunneigar. I siste halvdel av 1600-talet har tydelegvis dette kome så langt at grunnleigar i stadig større grad vart rekna som eigar av grunnen.

Sidan GBB er mi hovudkjelde, kjem *grunneigar* i denne framstillinga heile tida til å vere den som krev inn grunnleiga. Av di ordparet *hus* og *grunn* heng så nært saman i alle dei andre kjeldene eg nyttar, vert eg likevel mange stader nøydd å nytte dei samla, sjølv om det i desse tilfella berre er snakk om bygningane oppå grunnen og ikkje sjølve grunnen. Eg vil enkelte stader nytte nemninga *eigedom* på desse plassane. Dei plassane eg i framstillinga nyttar nemninga *eigedom* isolert, vil det vere synonymt med det grunnleigar råder over i GBB. Denne distinksjonen vil særleg vere viktig når eg drøftar bruk av pant, for klart å kunne skilje ut kva som faktisk blir pantsett. Dei tilfella eg meiner grunnen, vil det verte spesifisert ved at eg nyttar nemninga *grunneigedom*. Nemninga *eigedomsmarknaden* vil såleis tyde både grunn og bygningar.

### **Tydingsinnhaldet til nemninga *grunnleigar***

For at denne framstillinga skal verte oversiktleg, vil eg definere tydingsinnhaldet for nemninga *grunnleigar* som *den som disponerer grunnen*. Som nemnt, gjeld det for omtrent samtlege av grunnane er det er ein grunnleigar og ein grunneigar. For eit lite mindretal av grunnane på 4 % har imidlertid grunneigar behalde disposisjonsretten til grunnen av di han ikkje har leigd den ut.

Då grunneigar i dette mindretalet av grunnane har dei same rettane som grunnleigar, har eg funne det mest praktisk å handsame desse eigarane saman med grunnleigarane.

### **Tydingsinnhaldet til nemninga *husutleige*<sup>13</sup>**

Nemninga *husutleige* vil romme utleige av alt frå heile hus ned til rom. Mykje av årsaka til den vide definisjonen skuldast at storleiken på det som er utleigd ofte ikkje står oppført i kjeldematerialet.

---

<sup>13</sup> Det som går for nemninga *husutleige* vil òg gå for nemninga *husleige*.

## 2. Manufakturhusets grunnbok som utgangspunkt for ei vurdering av husleigeomfanget på slutten av 1600-talet

Det overordna målet med dette kapitlet er å undersøkje i kva grad Manufakturhuset si grunnbok (GBB) og enkelte andre samtidige kjelder seier noko om omfanget av husleige i Bergen i andre halvdel av 1600-talet.

Av di GBB har ein så sentral plass både i dette og i seinare kapittel, vil eg først ta for meg kjelda isolert. Først vil eg presentere strukturen, deretter vil eg gå litt inn på korleis eg har registrert opplysningane frå ho. Ei drøfting av kjelda sin begrepsbruk vil òg vere naudsynt.

I arbeidet mitt med å vurdere husleigeomfanget i Bergen vil eg jamføre tal frå GBB med tal frå to kjelder frå 1689, koppeskattmanntalet og kommunikantprotokollen. Eg vil så jamføre resultatet av denne undersøkinga med andre kjelder og drøfte resultatet si truverd. Heilt til slutt trekkjer eg husleigeproblemstillinga inn i ein lovgivningskontekst.

### ***Grunnboka sin struktur***

GBB er inndelt i åtte kapittel. Av desse kapitla utgjer dei tre første, som omfattar Nykyrkjesoknet, Domkyrkjesoknet og Korskyrkjesoknet, størsteparten av boka. Dei fem siste kapitla som tek for seg Skuteviken, Sandviken, Kontoret, Stavanger by og ei liste over jordegods tilhøyrande Manufakturhuset, utgjer berre 16 av totalt 204 sider på A-3 storleik. Om GBB sitt topografiske prinsipp seier Ersland følgjande:

Den første grunnparten ligg lengst ute på Nordnes, deretter følgjer alle grunnane sørover på begge sider av Nordnes, i Marken, rundt Vågsbotn, utover langs Øvregata, i Dreggen, Skuteviken, og boka ender med den nordlegaste sjøboda i Sandviken.<sup>14</sup>

Når ein kjem på nivå med kvar enkelt grunn, er systematikken derimot vanskelegare å få auge på. Grunnane er referert i høve til kvarandre, noko som gjer ei presis plassering vanskeleg.

Strukturen til GBB er lagt opp etter eit fast mønster, som vist av utsnittet frå kjelda i figur 2.1.

---

<sup>14</sup> Ersland, 1989, s. 31



I venstremargen finn ein grunneigar påført. Som ein ser av figur 2.1, står det her ofte berre oppført nokre tal. Det gjeld for grunnar som tilhøyrer Manufakturhuset. Tala viser her tidlegare betalingsår for grunnleiga.

I midtkolonna finn ein den som disponerer grunnen og eventuelle opplysningar om grunnen. Det er, som eg var inne på i innleiingskapitlet, i 96 % av tilfella den som leiger grunnen. For dei resterande 4% har eg tolka det slik at det er eigar som står i midtkolonna, då det ikkje står oppført nokon grunneigar i venstremargen. Er grunneigaren ein annan enn Manufakturhuset, vil grunnleigeavgifta, dersom ho vert teken med, stå oppført i midtkolonna.

I høgre margen finn ein grunnleigar si leige til Manufakturhuset.

Denne strukturen er fast i dei tre første kapitla av GBB, og det er dei kapitla som vil verte handsama i dette arbeidet.

### ***Registreringsarbeidet tilknytta grunnboka***

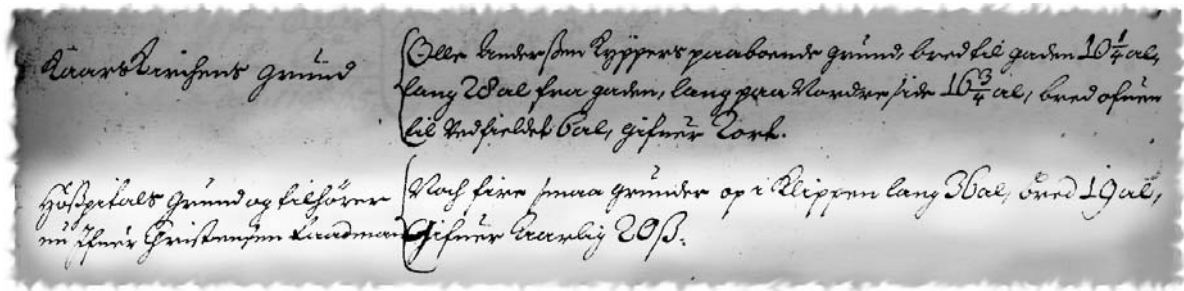
Eg har samla registrert 2.383 grunnar fordelt på byens tre sokn. 855 i Nykyrkjesoknet, 848 i Domkyrkjesoknet og 680 i Korskyrkjesoknet. Til dette registreringsarbeidet har eg nytta eit dataprogram ved namn Censsys, utvikla av Jan Oldervoll ved universitetet i Bergen.

Geir Atle Ersland har tidlegare nummerert desse grunnane i samband med hovudfagsoppgåva si. Han opererer her med 2.298 grunnar for dei tre sokna.<sup>15</sup> Årsaka til at tala varierer noko skuldast tolking av kva som er ein eller fleire grunnar. Av di kjelda i fleire tilfelle er tvetydig, vert ein nøydd til å ta ei avgjersle. Eit døme på at eg og Ersland har valt ulikt, ser vi av den grunnen som er vist til i figur 2.2. Figuren er eit utsnitt frå folio 148 i GBB.

---

<sup>15</sup> Ersland, 1989, s. 42-45

Figur 2.2 Utsnitt frå Manufakturhusets grunnbok



Kjelde: SAB; Grundebog for Bergen 1686-1696

Vi ser her at grunnen i venstremargen står nemnt i eintalsform på følgjande måte: «Hospitalets grund og tilhører nu ...». I midtkolonna ser ein imidlertid at den same grunnen er nemnt i fleirtalsform i følgjande vending: «Noch fire smaa grunder op i Klippen ...»<sup>16</sup> Ersland har her valt å tolke dette som ein grunn, medan eg har tolka det som fire grunnar. Ingen av tolkingane kan er etter mi meining seiast å vere meir riktig enn den andre.

Eg har i registreringa teke med følgjande variablar: *Førenamn* og *etternamn* til grunnleigarane, eventuell *yrkestilknytning*, eventuell dato for utskrivning av *grunnbrev*, vidare har eg òg teke med *kjønn* til grunnleigar. Når det gjeld *grunneigar*, har eg følgd Ersland sin inndeling i offentlege-, private- og kyrkjelege eigarar. I dei tilfella skiljet mellom offentleg og kyrkjeleg eige er diffust, har eg teke atterhald. Eg har i alle høve teke med namnet på institusjonane i parentes, der det er oppgjeve. Under variabelen *spesifika* har er teke med eventuelle opplysningar om kva som finst/ikkje finst av bygningar på grunnane. Under variabelen *plassering* er medteke alt frå vage til meir eksakte topografiske lokaliseringar av grunnane. Vidare har eg ein variabel eg har kalla *merknader*. Denne variabelen fungerer nærast som ein samlesekk for eigne merknader og opplysningar frå kjelda som ikkje let seg plassere i nokon av dei andre kategoriane. Det kan til dømes vere opplysningar om tidlegare eigarar, eller eigarar som mellombels har pantsett grunnen sin. Den siste variabelen eg opererer, med har eg kalla *referansar*. Her har eg teke med andre kjelder eller annan litteratur, der eg har funne namn oppgjeve som kan koplast til den aktuelle grunnen. I all hovudsak gjeld dette referansar til *Bergen Borgerbog*.

<sup>16</sup> GBB, fol. 148



## **Begrepsbruken i grunnboka**

Når ein skal ta stilling til begrepsbruken i ei kjelde, må ein ha klart føre seg kva intensjonen med kjelda var då ho vart ført. På den måten får ein vite kva i kjelda ein kan feste tiltru til og kva som er meir usikkert. Eg siktar her særleg til konsekvensen i registreringa.

Som eg var inne på innleiingsvis i framstillinga, var det primære føremålet med GBB å registrere byen sine grunnleigarar, slik at ein ved Manufakturhuset fekk oversikt over kven som skulle betale til dei. Dermed vart det i hovudregelen knytt eitt namn til kvar grunn. Av di Manufakturhuset fungerte som grunneigar, vil ein dermed kunne feste stor lit til konsekvensen i oppføringa av informasjon vedrørande grunneigar og grunnleigar. Vidare vil ein av same årsak kunne rekne med at årstal for innbetaling av leige til Manufakturhuset er oppført konsekvent. Alt anna som står oppført om kvar grunn, er informasjon som Manufakturhuset ikkje treng for å krevje inn leiga. Denne informasjonen må ein dermed gå ut frå er langt mindre konsekvent registrert. Med det meiner eg at det både er ein meir vilkårleg bruk av begrep og at det vert meir vilkårleg kva som er nedskrive av informasjon. Når det kjem til begrepsbruk, kan det til dømes stå «waanig» på ein grunn og «huus» på den neste utan at det tyder at det bur folk på den første og ikkje på den andre. Det er i desse tilfella berre tale om grad av spesifisering. For mange grunnar står det ikkje oppført at det står hus på grunnen i det heile. Som vi skal kome attende til nedanfor, tyder ikkje dette at grunnen låg aude, men at den som førte boka, valte å ikkje spesifisere at det låg hus på grunnen i desse tilfella av di det låg utanfor Manufakturhuset sitt interessefelt. Dersom fleire personar deltok i registreringsarbeidet, kan kvar enkelt ha hatt sin idé om kva informasjon vedkomande ville ha med om kvar enkelt grunn. Eg vil difor i det følgjande gå litt nærare inn på korleis eg har tolka kjelda sin begrepsbruk. Av di eg nedanfor kjem til å avgrense meg til data frå Korskyrkjesoknet, kan det vere interessant å sjå litt nærare på begrepsbruken for akkurat det soknet.

**Tabell 2.1 Lokaltetane på grunnane i Korskyrkjesokn**

	Uspes.	Påbu.*	Hus	Kjellar	Sjøbod	Hage	Bod	Øvrige	Totalt
Antal	371	193	16	15	22	20	5	38	680

For dei 680 grunnane eg har identifisert i soknet, står det berre for 193 oppført eksplisitt at det bur folk på grunnen. Allereie her skjønar ein at føringa av kjelda er inkonsekvent. Ein må rekne med at langt dei fleste av innbyggjarane i Bergen på den tida budde innanfor byens takmark. At berre 28,2 % av grunnane i Korskyrkjesoknet var busett, kan ein sjølv sagt med ein gong slå frå seg.

For heile 371 av grunnane står det korkje spesifisert kva som ligg på grunnen eller kva dei vart nytta til. At desse grunnane sto ubygde er utenkjeleg då ingen bybrann hadde råka soknet på ei tid. Dessutan er det spesifisert i GBB dersom grunnane låg aude. Det er rimeleg å tru at det budde folk på omtrent alle desse grunnane. Slik eg ser det, er det meir sannsynleg at grunnar som skil seg frå det vanlege vart spesifisert, enn omvendt. Busette grunnar vert difor sannsynlegvis ikkje spesifisert. Dette gjeld nok òg for dei 16 grunnane der det står at det ligg hus på grunnen. Nemninga «huus» er ei vag formulering og det er grunn til å tru at det i desse tilfella i det alt vesentlege er tale om bustadhus. Ein finn til dømes fleire grunnar der det står formulert som følgjer: «Huus og grunn iboed af...». Sjølv om ein for nokre få grunnar finn den meir spesifiserte nemninga «vaaningshuus», som tyder bustadhus, er det imidlertid så sjeldan at ein må tru at det mindre spesifiserte «huus» i regelen kan tolkast som bustadhus.

Av dei resterande 100 grunnane er det 15 kjellargrunnar, 22 sjøbodgrunnar, 20 hagegrunnar og 5 bodgrunnar. Dette er grunnar som ein i utgangspunktet ikkje kan rekne med at det budde folk på. Ein kan imidlertid ikkje utelukke at ein del av desse grunnane også inkluderte busetnad. På ein av grunnane i Domkyrkjesoknet budde det til dømes ein person i ein kjellar.<sup>17</sup> I same soknet står det også at det bur ein båtsmann i eit eldhus.<sup>18</sup>

Eg har til nå teke for meg begrepsbruken for 642 av dei 680 grunnane. Dei resterande 38 er grunnar med ulike nemningar enten på lokaliteten til grunnen eller på nytteområdet for grunnen. Det ville føre for langt å gå inn på kvar einskild av desse grunnane, men då grunnboka ikkje nemner noko eksplisitt om busetnad på desse grunnane, får ein ta dei same atterhald som er gjort med dei andre.

Konklusjonen ein må trekkje etter dette, er at begrepsbruken i kjelda er svært inkonsekvent når det kjem til kva som er oppført på kvar enkelt grunn, men at ein må rekne med at omtrent alle grunnane med uspesifisert bruk, var grunnar det budde folk på. Også på grunnar der det står

---

<sup>17</sup> GBB, fol. 97

<sup>18</sup> GBB, fol. 130

spesifisert ein annan bruk enn til bustadhus, kan det bu folk. Dette vil nok imidlertid høyre meir til unnataka.

## ***Grunnboka og to samtidige kjelder - ein komparasjon for å kartleggje omfanget av husleige i byen***

### **Metode for komparasjonen**

Føremålet med denne komparasjonen er å finne omfanget av husleige i byen. Måten eg vil gå fram på, er først å undersøkje kor stor andel av grunnleigarane i GBB som står oppført anten i kommunikantprotokollen eller koppskattmanntalet i 1689. Slik vil ein få klarlagt kor mange av grunnleigarane som bur på grunnen dei leiger, samstundes som ein vil få klarlagt kor stor fråflytting det har vore på denne tida. Omfanget av flyttinga vil vere viktig for den andre delen av undersøkinga. I den delen vil eg undersøkje kor stor del av dei som står oppført i dei to sistnemnde kjeldene, som ikkje står oppført som grunnleigarar i GBB. Ved å trekkje i frå andelen fråflytta som vi fann ved den første jamføringa, vil ein på denne måten kome fram til kven som budde i soknet utan å leige grunn sjølv.

For at jamføringa skal verte overkomeleg, har eg valt å avgrense meg til data frå dei 680 grunnane som låg i Korskyrkjesoknet. Det er inga spesifikk historisk årsak til at Korskyrkjesoknet er føretrukke framfor dei andre sokna. Av di Statsarkivet i Bergen har registrert talet på kommunikantar berre for dette soknet, passar det imidlertid bra å ta utgangspunkt her.

Årsaka til at eg har valt å jamføre GBB med to kjelder i stadenfor éin, skriv seg frå to krav som må stillast til kjelda for at denne komparasjonen skal kunne gje det ynskjelege utbytte. Det eine kravet er at kjelda bør innehalde namna til flest mogeleg av dei manlege innbyggjarane i soknet. Det andre kravet er at kjelda berre skal innehalde personar innanfor det aktuelle soknet. Verken koppskattmanntalet eller kommunikantprotokollen oppfyller begge desse krava kvar for seg.

Lat oss sjå litt nærare på dei to kjeldene eg har valt, koppskattmanntalet og kommunikantprotokollen frå 1689. Først litt om kven som er registrert i dei to kjeldene.

Koppskattmanntalet er eit register over dei som betalte koppskatt. Dette var ein ekstraordinær personskatt som vart kravd av alle utanom den «den menige almue» på landet.<sup>19</sup>

Å kommunisere tyder å gå til nattverd, og ein kommunikantprotokoll er såleis ein protokoll over nattverdsgjester. Denne registreringa vart gjort av prestane i dei tre soknekyrkjene i byen.<sup>20</sup>

Statsarkivar i Bergen, Yngve Nedrebø, har gjort ei samanlikning mellom desse to kjeldene og funne at samsvaret mellom dei er svært dårleg. Han finn at langt fleire av soknet sine ibuarar står oppført i kommunikantprotokollen enn i koppskattmanntalet. Medan det i koppskattmanntalet står oppført 1000 personar for Korskyrkjesoknet, står det i kommunikantprotokollen for same året oppført mellom 2700 og 2800 personar.<sup>21</sup> Det er altså ikkje tvil om at ein finn langt fleire av soknet sine ibuarar i kommunikantprotokollen enn i koppskattmanntalet.

Kvifor så ikkje nøye seg med å jamføre GBB med kommunikantprotokollen ?

Det er to årsaker til det. Den eine går på at sjølv om langt dei fleste av soknet sine ibuarar står oppført i protokollen, så har eg òg funne namn i skattemanntalet som eg ikkje har funne i kommunikantprotokollen. Ein kan seie dei utfyller kvarandre på dette området. Den andre årsaka går på eit av dei to krava eg stilte til kjeldene, nemleg det om at kjeldene berre skulle innehalde namna på det aktuelle soknet sine ibuarar. Her har skattemanntalet sin definitive styrke. Ein må rekne med at alle som skatta til soknet også budde der. Det er ikkje like sikkert at kommunikantane budde i det soknet dei kommuniserte i. Erling Knutzen, som har skrivne hovudoppgåve om nattverdsøkinga i Johanneskyrkja og Domkyrkja, hevdar her at det eksisterte døme på at folk gjekk til nattverd i andre sokn enn kor dei sjølv var heimehøyrande.<sup>22</sup> Sjølv om dette berre gjaldt ein svært liten del av soknet sine innbyggjarar, kan ein altså ikkje vere heilt sikker på at nattverdsgjestene høyrde heime i det soknet dei kommuniserte i. Ein skal hugse på at mange tilreisande heldt seg i byen i over eit år, og dei nytta nok høve til å gå til alters i ei av soknekyrkjene. Rett nok var soknekyrkjene for soknet sine ibuarar, men samstundes var alle pålagd ved lov å gå til alters minst ein gong i året.<sup>23</sup> Mykje kan tale for at det sistnemnde må ha voge tyngst i denne samanhengen.

---

<sup>19</sup> Norsk historisk leksikon, 1990, s. 167

<sup>20</sup> Nedrebø, 1990/91, s. 46

<sup>21</sup> Nedrebø, 1990/91, s. 43

<sup>22</sup> Knutzen, 1994, s. 6 og 37

<sup>23</sup> Knutzen, 1994, s. 16

På grunn av dei ulike kjeldene sine svake og sterke sider har eg difor valt å nytte kjeldene samla i undersøkinga av kor mange av GBB sine grunnleigarar som budde i soknet i 1689. Når eg derimot går den andre vegen og vil undersøkje kor mange av dei som budde i soknet i 1689, som ikkje står oppført som grunnleigar i GBB, vil eg av dei årsaker eg nett var inne på, berre halde meg til skattemanntalet. Av di det mest interessante for meg i sistnemnde tilfelle er å finne ut kor stor del av soknet sine ibuarar som ikkje let seg fange opp av GBB, vil dei namna som står oppført i skattemanntalet vere meir enn nok til å gje ein god indikasjon.<sup>24</sup>

Dei tala eg kjem til å operere med i samanlikninga, skil seg litt ut frå dei som eg opererte med i avsnittet om begrepsbruken i kjelda. Årsaka til det er at mange av namna som er knytta til grunnane, ikkje kan nyttast i ei jamføring mellom to kjelder. Eg vil difor spesifisere litt nærare kva type namn eg har nytta i komparasjonen.

Det vil berre bli nytta mannsnamn. Årsaka til det er at det mannlege kjønn er klart overrepresentert i GBB. Eg har totalt identifisert 458 mannsnamn i Korskyrkjesoknet, og av desse betaler 442 grunnleige. Dei andre anten bur på ein grunn som er leigd av ein annan, eller har pantsett grunnen sin. Ein del mannsnamn er utelatne då dei ville vere umogeleg å identifisere i andre kjelder ved kryssjekking. Det dreier seg om førenamn utan etternamn. I GBB er det 21 personar som ikkje har påført etternamn. For -sen-namna oppstår det same problemet. Her er imidlertid problemet marginalt. Det same gjeld namn som er ubestemmelege med tanke på kjønn. Eg har heller ikkje teke med dei 27 «salige» personane som står oppført då dei, naturleg nok, ikkje står i skattemanntalet to år seinare. Det er viktig å understreke at personane eg har registrert som grunnleigarar i GBB, ikkje alltid budde i soknet i året 1686. Av di kjelda eg nyttar er eit brukseksemplar, vil enkelte av grunnleigarane som eg har registrert, ha kome til i løpet av dei tre-fire første åra kjelda vart nytta. Eg har imidlertid ikkje teke med personar som har kome til soknet etter 1690. Det er òg fleire døme på at avdøde personar står oppførte som grunnleigarar utan merknader, sjølv om dei vitterleg var avlidne. Det ville blitt eit alt for omfattande arbeid dersom eg skulle ha undersøkt dette nøye. Det er i begge desse tilfella berre snakk om eit lite mindretal av grunnane, men eg finn det likevel meir rett å seie at kjelda gjev eit bilete av eigeomsstrukturen på 80-talet, enn å tidfeste den til årstalet 1686.

---

<sup>24</sup> Av årsaker som eg kjem inn på nedanfor, er det berre den mannlege delen av desse tusen som er interessant i denne samanhengen.

## Komparasjonen

Eg vil ta til med å sjå på kor mange av grunnleigarane i GBB som står oppført i dei to andre kjeldene. Først, dei personane der det står spesifisert i GBB at dei bur på den grunnen dei leiger, dei *spesifiserte* grunnane. Deretter, dei grunnane der det ikkje står spesifisert noko om kva grunnen er nytta til, dei *uspesifiserte* grunnane. Som nemnt tidlegare i kapitlet, er dette grunnar som høgst sannsynleg var busett av folk, og då primært av den som leigde grunnen.

**Tabell 2.2** Antal grunnleigarar i GBB som skatta eller kommuniserte i 1689

	Spesifiserte grunnar	Uspesifiserte grunnar	Totalt
Grunnleigarane i GBB	158	252	410
Dei av grunnleigarane i GBB som skatta eller kommuniserte i 1689	111	161	272
Avvik i prosent	29,7	36,1	33,7

Kjelder: SAB; *Grundebog for Bergen 1686-1696, Kommunikantprotokoll nr. 1, 1688-1693* (database),  
*Koppskattmannntalet for 1689* (database)

Som ein kan lese av tabellen, har eg funne 158 mannspersonar på dei spesifiserte grunnane. 111 av desse grunnleigarane er funne igjen i minst ei av dei to kjeldene frå 1689. Det vil igjen seie at omlag 30 % av dei grunnleigarane som ein veit sikkert budde i soknet i 1686, vantar i kjeldene frå 1689.

Av dei uspesifiserte grunnane ser vi av tabellen at berre 161 av dei 252 mannspersonane som er registrert som grunnleigarar i GBB, er å finne i dei to kjeldene frå 1689. For grunnleigarane av dei uspesifiserte grunnane vantar dermed omlag 36 % i desse kjeldene. Samla for dei 410 grunnane får vi dermed eit avvik på omlag 34 %.

Korleis kan ein forklare dette avviket ?

Lat oss først sjå på den sistnemnde kategorien som gjaldt grunnleigarane for dei uspesifiserte grunnane. Her var avviket på 36 %, det vil seie 91 personar. 10 av desse personane har eg funne busett på andre stader enn den aktuelle grunnen. For yttarlegare 22 personar går det

klart fram av kjelda at dei anten har flytta frå soknet før 1689, eller at dei er komne til soknet året etter at skattemanntalet og kommunikantprotokollen vart ført, nemleg i 1690.

Vi har dermed funne forklaringa på 13 av dei 36 prosentane, og står attende med 23 %, det vil seie 59 grunnleigarar. Truleg er mange av desse grunnleigarane òg personar som av ulike grunnar ikkje har budd i soknet i 1689. Eg skal i det følgjande forklare kvifor eg trur det.

21 av dei 59 grunnleigarane betalte grunnleige til Manufakturhuset, og som eg var inne på ovanfor, fekk alle som betalte leige til Manufakturhuset påført årstal i venstremargen på kjelda for det året dei betalte leige for. For 11 av desse 21 grunnane manglar betaling av grunnleige for året 1689 eller 1690. Det har for desse grunnane heilt klart skjedd eit grunnleigarskifte i desse åra, sjølv om det ikkje står påført nye grunnleigarar i kjelda. Då grunnleiga vart betalt på forskot, må ein tru at skiftet av grunnleigar for desse grunnane, må ha førekome i 1688 eller 1689. Dette gjer det forståeleg at grunnleigarane for desse grunnane ikkje står oppført i dei to kjeldene frå 1689.

For dei resterande 48 grunnleigarane som utgjer 19 % av det totale antal, er det uråd å finne noko eksplisitt forklaring ved hjelp av kjeldene. Men av di så mange som halvparten av leigarane av Manufakturhuset sine grunnar har skifta eigar utan at det er blitt påført i kjelda, meiner eg det er det liten grunn til å tru at dette ikkje òg gjeld for dei private og kyrkjelege grunnane. Går vi ut frå at forklaringa av avviket for halvparten av dei grunnane òg skuldast flytting, er vi nede i 12 % avvik.

Lat oss så sjå på leigarane av dei spesifiserte grunnane. Her hadde vi eit avvik på omlag 30 %.

For 4 av grunnane skuldast avviket at grunnleigar anten har kome til eller reist frå soknet i perioden 1686-1689. Dette går fram av overstrykingar og påførsler i brukseksemplaret.

Vi er dermed nede i eit avvik på omlag 27 %. Gjer vi imidlertid det same her som vi gjorde for dei uspesifiserte grunnane, og ser på årstala for betaling av grunnleigene til Manufakturhuset, ser vi her at heile 11 av 14 grunnar ikkje har oppført betalingsåra 1689 eller 1690. Det er dermed klart at det også for desse grunnane har førekome eit grunnleigarskifte i 1688 eller 1689. Vi er dermed nede i eit avvik på 20 % som det er uråd å finne ei eksplisitt forklaring på berre ut frå kjeldene. Dette avviket er det same som vi fann for dei uspesifiserte grunnane. Er vi forsiktige og berre antek at avviket for halvparten av dei 19 kyrkjelege og private grunnane har si forklaring i flytting, står vi attende med eit avvik på rundt 10 %, som òg er temmeleg likt det resultatet vi fekk for dei uspesifiserte grunnane.

Korleis skal vi så forklare dette avviket på rundt 10 % ?

Det er rimeleg å tru at størsteparten av dette avviket skuldast at grunnleigar ikkje budde på den grunnen han leigde. For dei spesifiserte grunnane har nok grunnleigar budd på grunnen då GBB vart nedskriven, men flytta frå grunnen før 1689. Han har likevel valt å behalde grunnen endå han sjølv ikkje lenger budde på den. I desse tilfella kan grunnleigar ha leigd bort lokalitetane på grunnen til ein annan. Når det kjem til dei uspesifiserte grunnane, kan grunnleigar ha leigd ut til andre allereie på den tid GBB vart nedskriven. Som vi skal sjå i kapittel 4, var det å disponere ein grunn i byen lite kostnadskrevjande i høve til bruksverdien. Det er difor liten grunn til å tru at grunnleigar gav frå seg denne retten dersom han ikkje var nøydd.

Lat oss så gå den andre vegen og sjå kor mange av dei som budde i soknet i 1689 som ikkje står oppført som grunnleigarar i GBB. Eg har her altså valt å avgrense meg til tal frå skattemanntalet.

I kopskattmanntalet for 1689 står det registrert 288 menn blant skattebetalarane for Korskyrkjesoknet. Berre 125 av desse er å finne som grunnleigarar i Korskyrkjesoknet i GBB. Det utgjer 43 % av grunnleigarane. 15 av desse personane er funne som grunnleigarar i dei to andre sokna i byen medan 4 namn er påført som leigetakarar seinare i GBB. Dermed har vi 144 personar, og 50,0 % av skattebetalarane er funne igjen i GBB.

Kvar finn vi så den andre halvparten som skatta til soknet ?

Slik eg ser det, er det to alternativ. Anten har dei kome til soknet etter at GBB vart ført, eller så har dei budd i Bergen utan å leige grunn.

I den jamføringa vi nettopp foretok med utgangspunkt i GBB, fann vi at rundt 20 % av avviket mellom kjeldene skuldast skifte av grunnleigar.<sup>25</sup>

Dersom vi ut i frå dette antek at 20 % av skattebetalarane i manntalet var personar som var komne til Bergen etter at GBB vart skriven, står vi framleis attende med 30 %. Det er sannsynleg at dette var personar som budde i Bergen utan å leige grunn sjølv. 29 av dei personane eg ikkje har funne igjen som grunnleigarar i GBB, går i kopskattmanntalet under nemninga *dreng* eller *svenn*. Dersom vi reknar at desse budde kostnadsfritt hos den dei tente

---

<sup>25</sup> Riktignok var flyttinga her òg inkludert personar som hadde kome til soknet etter 1689, men det talet er så lite at det ikkje vil gjere særleg utslag på prosentandelen, som er eit estimat.



hos, noko som var vanleg,<sup>26</sup> står vi attende med 20 %. Denne delen av skattebetalarane i 1689 må ein tru budde i byen som husleigarar.

Hadde vi hatt eit innbyggjartal for Bergen, kunne det ha vore interessant å jamført dette talet med talet på grunnleigarar, for på den måten å få eit forholdstal som ein kunne setje opp mot desse 20 %. Det herskar imidlertid usemje om folketalet i byen på 1600-talet. Det har vore vanleg blant historikarane den siste tida å anslå eit innbyggjartal for perioden på rundt 8.000. Statsarkivaren i Bergen, Yngve Nedrebø, reknar dette talet som mykje for lågt. Nedrebø meiner å kunne påvise at innbyggjartalet i Bergen ved slutten av 1600-talet låg på rundt 16.000 personar. Dette talet har han kome fram til ved å ta utgangspunkt i kyrkjebøker frå perioden. Han har mellom anna sett på samanhengen mellom vigseltal og folketal og hevdar at den indikerer eit så høgt innbyggjartal i Bergen på slutten av 1600-talet. Dette har han òg kome fram til ved å telje antal nattverdsgjester som står oppført i kommunikantprotokollen frå 1689.<sup>27</sup> Av di spriket er så stort, og av di det ikkje har vore nokon debatt på Nedrebø sitt estimat, har eg valt å ikkje ta noko standpunkt til folketalet i perioden. Uansett om innbyggjartalet er på 8.000 eller 16.000, må det ha budd fleire personar enn berre grunnleigar på mange av grunnane. Spørsmålet vert berre i kor stor omfang husutleige har blitt drive. Av di eg av kjeldemessige årsaker ikkje kan få med samtlege av byens innbyggjarar, vil eg verte nøydd til å halde meg til forholdstal og så får det bli opp til andre å vurdere mine tal opp mot den samla folkemengda.

Eg vil i det følgjande jamføre resultatet av denne komparasjonen med andre kjelder og sjå på i kva grad dei støttar opp under utfallet av komparasjonen.

### ***Resultatet av komparasjonen vurdert opp mot andre kjelder***

Det er særleg to kjelder som gjev oss høve til å vurdere resultatet av den komparasjonen vi har føreteke, og det er manntalet for betaling av eigedomskatt i 1645 og formuetakseringa frå 1657. Ein tredje kjeldetype, skifteprotokollane, vil imidlertid òg verte drøfta i denne samanhengen.

I skattemanntalet frå 1645 finn ein 312 postar der det bur andre personar på grunnen enn grunnleigar. Set ein dette talet opp mot dei 1744 grunnane det vart betalt skatt for, får ein at

---

<sup>26</sup> Fossen, 1979, s. 250

det budde leigebuarar på 18 % av grunnane. Dette er eit tal som nesten er identisk med det eg kom fram til ovanfor.

Går ein gjennom formuetakseringa frå 1657, finn ein innanfor dei tre sokna 798 personar oppført med formue i hus og grunn, og 263 personar som ikkje har formue i hus og grunn. Dette gir at 25 % av dei innbyggjarane i Bergen som fekk formuen sin taksert, ikkje eigde hus og grunn. Det er rimeleg å gå ut i frå at dei aller fleste av desse leigde bustad. Dette talet samsvarar òg bra med den prosentdelen vi kom fram til gjennom komparasjonen.

I GBB, finn ein derimot berre for 48 av grunnane oppgjeve at det bur andre enn grunnleigar på grunnen. Av eit samla tal grunnar på 2.383, gjev det ein prosentdel på 2 %. Dette illustrerer heilt klart den inkonsekvensen som eg var inne på tidlegare i kapitlet, når det gjeld føringa av denne kjelda.

Ersland stiller seg spørsmålet om ein skal tolke materialet slik at husleige var mindre vanleg enn grunnleige i seinmellomalderen, sidan vi finn husleige så lite representert i kjeldematerialet i motsetning til grunnleige.<sup>28</sup> Han hevdar at det etter 1541 er vanskeleg å finne dokumentasjon for husleige, men at ein ikkje må freistast til den tolking at husleige var uvanleg i siste halvdel av 1500-talet, eller i perioden etter.<sup>29</sup>

Resultata av undersøkinga mi fram til nå støttar langt på veg tolkinga til Ersland om at husleige ikkje kan ha vore uvanleg, sjølv om husleige, ut frå det materialet eg har gjennomgått, på langt nær har vore så vanleg som grunnleige. Som Ersland er inne på, kan det imidlertid verke påfallande at husleige er så lite omtalt i kjeldene dersom det skulle vere så vanleg. Ein ting er at mange av husleigekontraktane nok var muntlege eller har forsvunne i alle brannane som har herja byen. Det underlege er at husleige i så liten grad er nemnt i andre samtidige kjelder.

Noko materiale finst likevel som dokumenterer at utleige av bygningar fann stad. Eg vil i det følgjande sjå nærare på kjelder som omtalar husleige.

I berre to kjeldetypar finn ein referansar til husleige og storleiken på leiga. Det er i skifteprotokollane og i bytingsprotokollane. I store deler av arbeidet mitt vil eg halde meg til informasjon som er henta frå den eine kjeldetypen, nemleg skifteprotokollane. Dette fordi det

---

<sup>27</sup> Nedrebø, 1990/91, s. 35-48

<sup>28</sup> Ersland, 1994, s. 198

<sup>29</sup> Ersland, 1994, s. 201

er her ein finn flest referansar til husleige. Med så mange referansar vil ein kunne seie noko om omfanget av husleige, og eg vil difor i denne samanhengen setje informasjonen frå skifteprotokollane opp mot dei tala vi har kome fram til ovanfor.

Eg har gått igjennom fem skifteprotokollar frå 1695 til 1699. Av desse 489 skifta fanst 83 tilfelle av resterande bygningsleige i buet, både som «bortskyldig» og «tilstående» gjeld. Det vil seie at ein finn bygningsleige nemnt i 17 % av skifta. Her skal ein imidlertid vere klar over to tilhøve. For det første at det i enkelte bu resta fleire bygningsleiger, slik at 17 % er snittbasert. For det andre inkluderer dei 17 % også utleige av andre lokalitetar enn bustadhus. Skal ein jamføre med dei tala vi kom fram til ovanfor, må ein sjå på talet av husleiger i skifteprotokollane. Av dei 83 bygningsleigene er 61 utleige av bustadhus. Dette gjev ein prosentdel for husleige på 12,5 %, ein prosentdel noko lågare enn det vi kom fram til i kjeldene ovanfor. Korleis skal ein tolke det ? Kan ein stole på at skifteprotokollane gjev eit riktig bilete av røynda ?

Det er all grunn til å stole på at dersom buet fordra eller skulda husleige, så vil det stå oppført spesifisert i buet. Ser ein på dei skifta som skuldar husleige, finn ein at den hadde høg prioritet i buet. Den er konsekvent oppført tidleg og svært ofte aller først av gjelda i buet. Den som hadde husleige krav til buet vart dermed den første til å få dekkra kravet. Av di husleiga hadde så høg prioritet, må ein gå ut frå at ho både vart spesifisert og konsekvent oppgjeve der ho fanst. Det er difor liten grunn til å tru at husleiger skjuler seg under det uspesifiserte omgrepet «resterende gjeld».

Finn-Einar Eliassen er inne på eit par vesentlege faktorar kring husleige som gjer at ein må rekne prosentdelen 12,5 som for lågt. I doktoravhandlinga si skriv han følgjande: «Det viser seg også at mange av de enslige losjerende i 1801 var enten unge eller svært gamle, en klar indikasjon på at deres rolle som leieboere ikke var permanent, men snarere ulike stadier i en livs- og karriere-syklus».<sup>30</sup> Ein annan stad trekkjer Eliassen fram at folk gjerne leigde på eit tidleg stadium i sin karriere, gjerne kort etter at dei hadde kome til byen.<sup>31</sup>

Ein må tru at det også var slik i 16/1700-tals-Bergen. Skifteprotokollane vil dermed få ei overvekt av den eldre delen av husleigarane, medan dei yngre ikkje vil kome med i desse kjeldene. For å kome i skifteprotokollen som husleigar må ein ha døydd som leigebuar.

---

<sup>30</sup> Eliassen, 1995, kap. VI, s. 19

<sup>31</sup> Eliassen, 1995, kap. VI, s. 18

Det er ikkje urimeleg å tru at enkelte av dei eldre vart tekne hand om av andre den siste tida, slik at avdøde var à jour med husleiga på dødsdagen.

Nokre husutleigarar kan ha budd utanfor byen. Eit døme på det er soknepresten i Førde prestegjeld, Peder Finde, som fungerte der frå 1637 til 1691.<sup>32</sup> Han står oppført som grunnleigar for ein grunn i Domkyrkjesoknet.<sup>33</sup> Dersom han til dømes leigde ut på den grunnen, ville ikkje den vise seg i Bergen skifteprotokoll. At han leigde ut til personar i byen samtidig som han budde i Førde, vert stadfesta ved at han i bytingsprotokollen for Bergen frå 1663 gjentekne gonger innstemmer ein person som skuldar han 14 rdlr i husleige i byen.<sup>34</sup>

Ein må òg take metodiske reservasjonar. Var til dømes husleigemarknaden i Bergen dominert av enkelte personar, kan det ha ein innverknad kor mange av desse som døydde innanfor den perioden eg har teke føre meg. I mange tilfelle har nok desse personane fått andre til å overta geskjeften før dei vart gamle og skrøpelege.

Det at husleigekontraktane hadde så høg prioritet, er interessant når det samstundes er så vanskeleg å finne dokumentasjon for husleige i kjeldematerialet. Dei aller fleste husleigeavtalane var nok muntlege. Dette går òg fram av dei fleste stemningane frå bytingsprotokollane. Av dei 25 stemningane som går på husleige i bytingsprotokollen frå 1663, er det berre i eitt tilfelle framlagt ei skriftleg kontrakt mellom partane.<sup>35</sup> Sjølv om dei fleste husleigekontraktane nok var muntlege, var dei imidlertid vel så bindande som grunnleigekontraktane. Det kjem fram ved at resterande grunnleige er prioritert etter resterande husleige i skifteprotokollane. Dette fører meg naturleg over på den siste kjeldetypen eg skal handsame her, lovverket. Lovverket regulerte nemleg ikkje husleige i det heile, verken på 1600-talet eller i tida før.

---

<sup>32</sup> Reksten, 1985, appendiks 2, s. 174

<sup>33</sup> GBB, fol. 82

<sup>34</sup> BBP, nr. 1, s. 15a og 17b

<sup>35</sup> BBP, nr. 1, s. 54a

## ***Lover og husleige***

Ersland hevdar i doktoravhandlinga si at sidan Bylova så ofte refererer til husleige men ikkje regulerer den, må husleige ha vore svært vanleg og regulert etter eit godt innarbeidd system.<sup>36</sup> Dette er naturleg når ein tenkjer på den stillinga «husfaste menn» hadde i Bergen i mellomalderen. Husfast vart ein ved å eige eller leige minst ein kvart bygård for minst eit halvt år.<sup>37</sup>

I mellomalderen vart det øvre sjikt i byen definert etter sitt tilhøve til fast eigedom, og husfaste menn fekk ei rekkje føremoner særskilt i høve til handelsverksemd. Bylova som vart utforma i 1278, søkte bevisst å verne og styrkje dei husfaste menn sine interesser. Når vareomsetjinga ikkje føregjekk på torg eller gate, skulle den prinsipielt vere knytt til hus i bygårdane.<sup>38</sup> Resultatet av dette vart naturleg nok eit temmeleg omfattande leigesystem. Husmennene kunne både leige ut til andre husfaste menn, som igjen kunne leige ut på framleige, samstundes som dei kunne leige ut til tilreisande handelsmenn. Då dei tilreisande ikkje kunne selje frå skipa, vart den mest praktiske løysinga å følgje påbodet om å skipe opp i hus, det vil seie leige lagerplass til sal derifrå. Helle hevdar i Bergens byhistorie at «.. den bryggeplassen sjøgårdene disponerte var så dyrebar at den måtte gi husbønder og andre husfaste menn i disse gårdene store fordeler som utleiere».<sup>39</sup> Helle legg òg vekt på dei husfaste menn sine fordelar som mellomhandlarar. «Gjennom sin utleie av lagerrom hadde husbønder og andre husfaste menn særlig lett for å komme i kontakt med utenlandske gjester og skaffe importvarer fra dem i bytte med egne varer».<sup>40</sup>

I og med at det ser ut til å ha eksistert eit såpass utstrakt leigesystem, og av di husmennene ser ut til å ha vore mykje involvert i dette, skulle ein forvente at ein fann denne aktiviteten regulert i nokre av lovverka som gjaldt i denne perioden. Dette er ikkje tilfelle. I Magnus Lagabøter si bylov står det ingenting om korleis ei husleigekontrakt skal inngåast. Det står heller ingenting som regulerer husleigetaksten. Det som står i Bylova er kva som skjer dersom ein unnlet å betale leiga, og litt om kven som får lov til å leige. Leigetakar er imidlertid stadig referert til i bisetningar slik at ein skjønner at husleige må ha vore vanleg.

---

<sup>36</sup> Ersland, 1994, s. 202

<sup>37</sup> BL. VII, s. 16

<sup>38</sup> Helle, 1982, s. 412

<sup>39</sup> Helle, 1982, s. 274

<sup>40</sup> Helle, 1982, s. 416

Lovregulering av husleigetilhøve er eit relativt nytt fenomen. Dei fleste europeiske land fekk husleigelover i byrjinga av dette århundret. Land som Tyskland og Danmark fekk til dømes lov om leige i 1922 og 1937.<sup>41</sup> Før 1900-talet ser hovudregelen ut til å ha vore at ein sto temmeleg fritt til å utforme husleigeavtalen som ein sjølv ville. I Norge hadde ein det ein kallar *avtalefridom*, det vil seie at ein innan ei rimeleg grense kunne forme husleigeavtalane slik dei involverte partane vart samde om. «I mangel av perceptive (ufravikelige) lovbestemmelser, blir det således selve leieavtalens innhold som blir bestemmende for utleierens og leierens rettigheter og plikter.»<sup>42</sup> Dette forklarar fråværet av lover som regulerer husleige i dei tidlegare lovbøkene.

Kvifor vart så husleige først regulert ved lov i 1939 ?

I førearbeidet til husleigelova vert det lagt vekt på dei negative konsekvensane av denne avtalefridomen som hadde rådd fram til då. Det vart sagt at den rådande tilstanden på bustadmarknaden ikkje var avgjerande for spørsmålet om trongen for offentleg kontroll med husleiga. Årsaka bunnar meir i ei auka interesse for individet sine rettar. «Den nuværende avtalefrihet har som påpekt tidligere ledet til ytterst uheldige og samfunnsskadelige følger og savner i virkeligheten prinsipiell berettigelse, fordi partene i dette kontraktsforholdet ikke er økonomisk likestilte.»<sup>43</sup> Komiteen meinte at årsaka til at leigebuaren regelmessig måtte innta stillinga som den svake part, bunna i fleire årsaker som til dømes bustadmangel og i manglande organisering.

Dette er ein omtale som like godt kunne vore brukt på 1600-tals Bergen, sjølv om den jamne leigebuar nok var meir ressurssterk då enn på 1900-talet. Hovudårsaka til at ein likevel ikkje finn det i lovverker skuldast nok eit anna skjønn blant lovgjevarane om kven lova er meint å verne. I Bergen på 1600-talet søkte lovene å ivareta borgarane sine interesser. Då det å vere borgar i tradisjonen hadde vore nært knytta til disposisjonsrett av eigedom, vart konsekvensen av dette at bylova verna huseigarar og husutleigarar. Det var ingen grunn til å formulere ein lovtekst som verna leigebuaren, då leigebuar i mange høve ikkje høyrde til blant byens borgarar, dersom han då ikkje leigde i ein bygård. Det var borgarane som betalte skatt, og dermed dei som i hovudsak la fundamentet for byen sin økonomi. I Norge var ein på 1930-talet i startfasen på ein lang sosialdemokratisk periode, innleiinga til ein periode der individet kom i sentrum. Det var ikkje lenger snakk om å verne ei sterk gruppe for å sikre det økonomiske

---

<sup>41</sup> Forarbeid til lovene b. 2, 1939, nr. 71, s. 10-12

<sup>42</sup> Forarbeid til lovene b. 2, 1939, nr. 71, s. 6

<sup>43</sup> Forarbeid til lovene b. 2, 1939, nr. 71, s. 18

fundament. Av den grunn er det naturleg at husleigelova kom på den tida ho kom, og ikkje tidlegare.

Konklusjonen må bli at husleige nok var utbreidd i atskilleg større grad enn det ein får inntrykk av ved å sjå på den tidas lovgivning, og at det for ein stor del kan skuldast mentalitet. Husleigekontraktar var i endå større grad då enn nå ei privatsak mellom eigar og leigar. Dette kan òg forklare kvifor vi i så liten grad finn husleigetilhøve referert i kjeldematerialet i frå perioden.

### ***Andre historikarar om utbreiing av husleige***

Som nemnt i innleiingskapitlet, finst det omtrent ikkje forskning på utbreiing av husleige i denne perioden. For dei norske byane er Finn-Einar Eliassen sitt anslag for utbreiing av husleige for større norske småbyar på slutten av 1700-talet dei einaste tala ein kan jamføre med. Han anslår her ein prosentdel av leigebuarar på mellom 20- og 30 %.<sup>44</sup> At Bergen hadde ein prosentandel leigebuarar på 20 for Bergen på slutten av 1600-talet, verkar i denne samanheng ikkje urimeleg.

Når det gjeld utanlandske byar, er historikaren Josef Ehmer ved universitetet i Salzburg den einaste eg har funne som har gjort nokre undersøkingar kring utbreiinga av husleige for den perioden eg held meg til.

Han meiner at andelen av personar utan eigen bustad for fleire europeiske byar ligg på rundt 20 % av den samla bybefolkning.<sup>45</sup> I dei største byane var denne andelen endå større. I enkelte bydelar i Roma meiner han andelen låg ein stad mellom 35 og 40 %, medan den i London sentrum i 1695 låg på omkring 50 %.<sup>46</sup> For dei førstnemnde byane meiner Ehmer at størstedelen av dei som ikkje budde i eige hus var arbeidsfolk som budde hos arbeidsgjevar. Han anslår her tilhøvet som to til ein.<sup>47</sup> For Roma og London meiner han imidlertid at leigebuarar utgjer fleirtalet av prosentdelen.<sup>48</sup>

---

<sup>44</sup> Eliassen, 1995, kap. VI, s. 17

<sup>45</sup> Byar som er med under denne nemninga er Southampton, Shrewsbury, Leiden, Delft, Zürich, Gent og Konstanz, samt stikkprøver frå England og Midt- og Søreuropa.

<sup>46</sup> Ehmer, 1994, s. 57

<sup>47</sup> Årsaka til at dette tilhøvet ser ut til å stemme svært dårleg med det eg har kome fram til for Bergen, skuldast for det meste at eg berre har teke for meg menn i undersøkinga. Ut frå dei tala Fossen opererer med i *Bergen bys historie II* går det på side 883 fram at delen som ein må tru budde hos arbeidsgjevar (*piker* og

Andelen husleigarar av den totale befolkning ser i høve til Josef Ehmer sine undersøkingar ut til å ligge høgare i Bergen enn i europeiske byar av liknande storleik. Andelen av bybuarane som budde som leigebuarar, ser meir ut til å vere i samsvar med den for Roma og London. Kva årsaka til det er, har eg diverre ikkje høve til å undersøkje då det ikkje er drøfta hos Ehmer og då eg kjenner for lite til tilhøva i desse byane til å kunne gjere ei slik undersøking sjølv. Utbreiinga av husleige kan òg ha variert frå by til by. I følgje professor Vera Bácskai ved universitetet i Budapest, var det til dømes svært uvanleg at folk budde til leige hos andre i byane Buda og Pest i denne perioden.<sup>49</sup> Andelen av folk som budde til leige, ser altså ut til å ha variert frå by til by.

### **Samanfatning**

Eg har i dette kapitlet sannsynleggjort at rundt 20 % av byen sine innbyggjarar i siste halvdel av 1600-talet leigde bustad. Resultatet av komparasjonen har blitt styrka ved at tal frå andre samtidige kjelder indikerer ein liknande prosentdel. Eit særleg meir nøyaktig tal vil ein nok aldri kome fram til, til det er nok kjeldene for usikre. Det kan sjølvsagt diskuteras i kva grad kjeldene fangar opp alle som budde i byen. Eg vil tru at dei rommar flesteparten av dei som oppheldt seg i byen nokolunde fast. Forskingsresultata til Eliassen og Ehmer styrkjer òg etter mi meining denne prosentdelen, sjølv om prosentdelen ligg noko høgt i høve til byar av same storleik nede i Europa.

Vi har òg vore inne på kvifor husleige er så lite referert til, både i samtida sine kjelder og i lovverket dersom det var såpass vanleg. At det eksisterer så få husleigekontraktar skuldast nok at dei for det meste var muntlege eller teke vare på privat og dermed har gått tapt i ein av dei mange brannane som herja Bergen. At husleige ikkje er regulert i lovverket, skuldast at det heilt fram til 1939 rådde avtalefridom ved inngåing av husleigekontraktar. Årsaka til at det ikkje vart regulert tidlegare, kan som nemnt i stor grad ha skuldast mentaliteten i samfunnet.

Kort sagt har vi i dette kapitlet fått vist både at husleige var relativt vanleg og forklart kvifor husleige ikkje vert lovregulert og berre sjeldan opptrer i kjeldene.

---

*ammer*)er omtrent dobbel så høg som for den mannlege delen.

<sup>48</sup> Ehmer, 1994, s. 57

<sup>49</sup> Fråsegn frå Vera Bácskai i fordragert «Housing in Hungarian cities» på seminaret *The History of everydaylife - Housing in early modern Towns*, halde ved universitetet i Oslo 16.- 18. februar 1995.



### 3. Kven disponerte grunnen i Bergen ?

Etter at vi i det føregående kapitlet fann at rundt 20 % av byen sine innbyggjarar må ha budd i leigde lokale, har vi på ein måte føregripe litt korleis enkelte personar har disponert grunnane sine. Synsvinkelen i dette kapitlet vil i motsetnad til det føregående kapitlet, ligge hos huseigaren, det vil seie han som leigde grunnen. Aller først vil eg sjå litt på korleis grunnraderetten var fordelt i tidsrommet fram til slutten av 1600-talet.

#### ***Grunnraderetten i tida fram til slutten av 1600-talet***

Geir Atle Ersland har med utgangspunkt i grunnleiga skildra utviklinga på grunneigedomsmarknaden frå utgangen av mellomalderen fram til 1686. Til forskjell frå meg reknar imidlertid Ersland òg med grunneiga på Bryggen. Hovudtrekka i denne utviklinga syner tilbakegang for den kyrkjelege og private grunneiga, medan krona og byrådet si eige syner stor framgang.<sup>50</sup>

**Tabell 3.1**    **Utviklinga på grunneigedomsmarknaden i prosent, frå utgangen av seinmellomalderen til 1686-1696**

	Utgangen av seinmellomalderen	1686-1696	Endring
Privat eige	51,3	26,9	-24,4
Kyrkjeleg eige	43,8	17,6	-26,2
Offentleg eige	4,9	55,5	+50,6
Sum	100,0	100,0	0,0

Kjelde: Geir Atle Erslands hovudfagsoppgåve 1989.

Denne tabellen er sett opp med utgangspunkt i Ersland sine undersøkingar, og viser stor kyrkjeleg og privat dominans på grunneigedomsmarknaden ved utgangen av seinmellomalderen. Då utgjorde den private eiga 51 % av bygrunnane, den kyrkjelege eiga 44 %, medan krona og byrådet si eige berre utgjorde 5 %.

<sup>50</sup> Ersland, 1989, s. 252

I 1686-1696 ser vi at biletet er endra totalt. Då var den private eiga på 27 %, den kyrkjelege eiga på 18 % og den offentlege eiga<sup>51</sup> på 56 %<sup>52</sup> Altså ein kraftig tilbakegang for den kyrkjelege og den private eiga, med tilsvarande stor framgang for den offentlege eiga.

Årsaka til denne auken i den offentlege eiga, skuldast i hovudsak to faktorar. For det første at all grunnleige frå nyoppretta grunnar, vart tillagt den offentlege grunneiga. Det totale grunneigevolumet auka, i følgje Ersland, med 70 % i perioden.<sup>53</sup> For det andre kom mykje av auken som ein følgje av reformasjonen. I 1536 vart store delar av det kyrkjelege godset konfiskert av krona, og som vi allereie veit, vart dette godset overført til byen i 1660.

Desse to faktorane forklarar òg kyrkja sin tilbakegang som grunneigar. For den private grunneiga er tilhøva meir nyanserte. Årsakene varierer litt frå sokn til sokn, men alt i alt er dei ein kombinasjon av overføringar frå privat til offentleg eige og at byekspansjonen ikkje kom den private eiga til gode.<sup>54</sup>

Det som samtidig skjer i denne perioden, er at grunneigar stadig får mindre å seie i samband med forvaltinga av grunnane. Grunnleigar får etterkvart tilnæringsvis total råderett over grunnen, og dette fører til ei maktforskyvning frå dei store institusjonane som var dei dominerande grunneigarar, mot store delar av byens borgarar. Kor stor del av byens borgarar dette gjeld, er vanskeleg å seie då det som nemnt tidlegare, er usemje om folketalet i perioden. Totalt sett kan ein altså seie at den private dominansen på eigedomsmarknaden aukar stort i perioden, trass i nedgangen på grunneigarsida.

For byen sin del representerer inntektene av grunnleigene ein viktig inntektspost av di mengda av grunnleiger er så stor, og av di inntekta hovudsakleg går til eitt formål. Av totalt 800 rdlr går 750 rdlr til drifta av Manufakturhuset.<sup>55</sup> Den eigentlege taparen vart kyrkja som ikkje berre eigde færre grunnar enn byen, men som også var meir samansett slik at inntekta på dryge 250 rdlr<sup>56</sup> vart fordelt på fleire kyrkjelege institusjonar. Dei store private grunneigedomane vart utover 1600-talet i stor grad splitta opp gjennom arv. Skulle ein ha ei viss økonomisk inntekt av grunnane, måtte ein helst eige fleire. I 1686 var det få store private grunneigarar. Unnataka var Oberst von Hatten (11 grunnar), Iver Christensen (22 grunnar),

---

<sup>51</sup> I 1686 hadde Krona sin grunn tilfalle byen, difor nemninga «offentleg».

<sup>52</sup> Ersland, 1989, s. 39 og 252

<sup>53</sup> Ersland, 1989, s. 277

<sup>54</sup> Ersland, 1989, s. 251-257

<sup>55</sup> Ersland, 1989, s. 39

<sup>56</sup> Ersland, 1989, s. 39

Peder Hanssen (27 grunnar) og Petter Troiel (17 grunnar). Desse personane eigde så mange grunnar at den samla grunnleiga byrja utgjere litt økonomisk. Av dei 42 grunneigarane som er oppført i grunnboka, eig langt dei fleste berre éin grunn kvar.<sup>57</sup> Iver Christensen hadde forutan dei grunnane han står oppført som grunneigar for, også 23 grunnar i pant.<sup>58</sup> Eg kjem attende til Christensen sine grunnar i kapittel 6.

Ersland opererer i doktoravhandlinga si med noko han kallar «Eit enkelt og storlina skjema for fasar i grunneigedomfordelinga:

- Fase 0: Heile grunnen er på ein eigars hender, inga bydanning, kan ha landsby og/eller borganlegg.
- Fase 1: Den opphavlege grunneiga utstykkja i like og etter måten store grunnar. Mottakaren får råderett over grunnane mot ei leige.
- Fase 2: Grunnane frå fase 1 er oppdelte og utleigde. Det opphavlege eigartilhøve frå fase 0 kan ha falle bort.
- Fase 3: Grunnleigepartane frå fase 2 går over frå leige til eige for brukaren.<sup>59</sup>

Bergen ligg i siste halvdel av 1600-talet i byrjinga av fase 3.

Grunneigaren forsvann meir og meir utover sidelinja proporsjonalt med at inflasjonen stadig svekte grunnleiga sin reelle økonomiske verdi. Ersland hevdar at dei bergenske grunnleigene nok i utgangspunktet var leiger av økonomisk karakter og ikkje eit symbol på anerkjenning, men sidan den økonomiske verdien etterkvart vart redusert gjennom inflasjon, meiner han at leigene tiltok ein meir symbolsk karakter.<sup>60</sup> Sjølv om grunnleiga var låg, hadde ikkje grunnleigar høve til å gløyme å betale denne leiga då det kunne kome til å straffe seg hardt. Vart leiga ikkje betalt tre dagar etter forfall, vart grunnbrevet heva. Gjekk det imidlertid tre år utan at leiga vart betalt, skulle alt leigaren eigde på grunnen tilfalle grunneigaren.<sup>61</sup> Grunnleiga minte slik stadig grunnleigar på kven som er grunneigar. Grunnleiga sitt symbolske verd var såleis i aller høgaste grad til stades på 1600-talet, sjølv om den økonomiske verdien stadig vart svekka.

Nettopp fordi grunnleigar styrkte sin posisjon såpass kraftig på 1600-talet, og fordi det er grunnleigar som i det alt vesentlege forvaltar bygrunnen, er det naturleg å sjå litt nærare på

---

<sup>57</sup> Ersland, 1989, s. 203

<sup>58</sup> Avdi eg i enkelte høve har delt inn grunnane noko annaleis enn Ersland, og avdi eg ikkje har teke med Kontoret i denne oppgåva, opererer eg med litt andre tal enn han. Eg har Christensen som grunneigar for 22 grunnar og som panthavar for 23 grunnar.

<sup>59</sup> Ersland, 1994, s. 80

<sup>60</sup> Ersland, 1994, s. 187

kven som leigde grunnen og korleis grunnane vart fordelt mellom byen sine grunnleigarar.

### **Grunnleigestrukturen på slutten av 1600-talet**

Då GBB gjev eit fullstendig bilete over grunnleigarane i Bergen ved utgangen av 1600-talet, kan ein ved hjelp av opplysningar frå kjelda, finne ut i kva grad grunnen i Bergen var dominert av store grunnleigarar eller fordelt likeleg mellom byens borgarar.

**Tabell 3.2 Grunn- og grunnleigarfordelinga i Bergen 1686-1696**

Grunnar pr. person	Talet på personar	Antal personar i prosent	Talet på grunnar	Antal grunnar i prosent
1	1286	81,5	1286	58,0
2	169	10,7	338	15,2
3	50	3,2	150	6,8
4	31	2,0	124	5,6
5	11	0,7	55	2,5
6	18	1,1	114	5,1
7	2	0,1	14	0,6
8	0	0,0	0	0,0
9	3	0,2	27	1,2
10	2	0,1	20	0,9
11	2	0,1	22	0,9
12	1	0,1	12	0,5
13	0	0,0	0	0,0
14	0	0,0	0	0,0
15	0	0,0	0	0,0
16	1	0,1	16	0,7
43	1	0,1	43	1,9
<b>Totalt</b>	<b>1578</b>	<b>100,0</b>	<b>2221</b>	<b>99,9</b>

Kjelde: SAB; *Grundeboek for Bergen 1686-1696*

Tabell 3.2 på den føregåande sida, syner fordelinga av personar som leigde éin eller fleire grunnar, og kor stor del av byen sitt totale grunnareal dei utgjorde kvar for seg. Av dei 2.386

<sup>61</sup> Ersland, 1994, s. 140

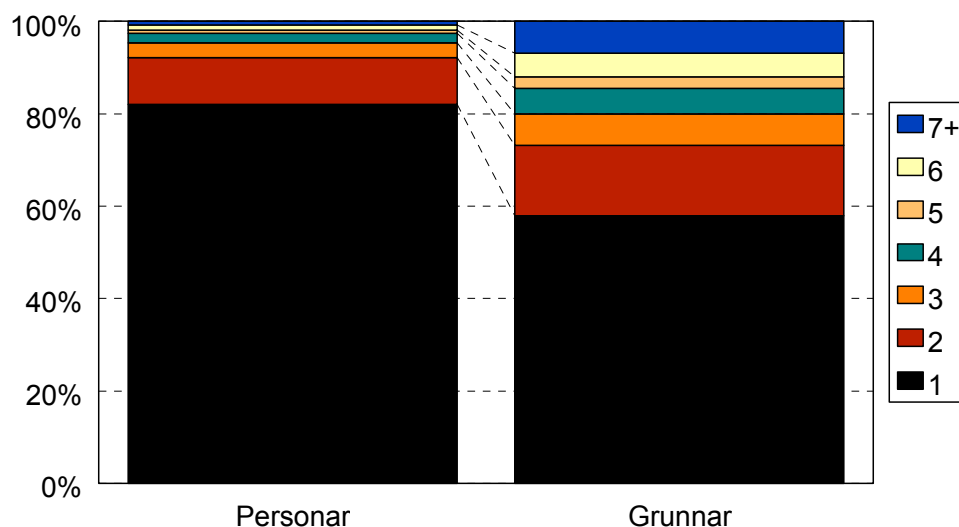
grunnane eg har registrert i Bergen, er det mogleg å knytte personnamn til 2.221 av grunnane. På desse 2.221 grunnane fordeler det seg 1.578 grunnleigarar.

Figur 3.1 gjev ei grafisk framstilling av denne fordelinga. Av di det er så få som leiger meir enn 6 grunnar, har eg valt å slå dei saman til ei gruppe.

**Figur 3.1**

**Fordelinga av grunnane og grunnleigarane**

i Bergen 1686-1696.



Kjelde: SAB; *Grundebog for Bergen 1686-1696*

Ein ser her at langt dei fleste grunnleigarane, 82 %, berre leigde éin grunn. Som ein ser disponerte desse likevel berre 58 % av det totale antal grunnar. Det tyder altså at 42 % av det samla antal grunnar var leigde av personar som leigde meir enn ein grunn.

169 personar leigde 2 grunnar, det vil seie 15 % av det totale antal grunnar. Ser ein på kor stor del av byen sine grunnleigarar som leigde frå 3 grunnar og oppover, finn ein at 8 % av dei disponerte 27 % av grunnane. Ein ser av dei to framstillingane at talet på grunnleigarar stort sett går gradvis nedover etterkvart som grunnleigesamlingane vert større. Ein ser imidlertid eit markert skilje mellom talet på personar som leigde frå 6 grunnar og nedover, og dei som leigde 7 grunnar eller meir. Av den årsak har eg valt å kalle den sistnemnde gruppa for dei store grunnleigarane. Denne gruppa på 12 personar, som utgjer i underkant av 1 % av det

samla tal grunnleigarar, disponerte omlag 7 % av det samla tal grunnar. Dersom ein igjen freistar å dele opp denne gruppa, finn ein at 10 personar leiger mellom 7 og 12 grunnar, det vil seie 4,1 % av grunnane, éin person leiger 16 grunnar, 0,7 % av grunnane, og éin person leiger heile 43 grunnar, 1,9 % av grunnane. Denne personen var rådmann Iver Christensen som eg kjem attende til i kapittel 6.

Det ein skal vere klar over når ein les denne tabellen, er at det ikkje umiddelbart er noko samband mellom byen sine innbyggjarar og grunnleigarane. På same måte som ein person ikkje trong leige grunn i byen for å bu der, trong heller ikkje den som leigde grunn i byen, bu der sjølv. Av di det som nemnt i det føregåande kapitlet, er uklart kva folketalet i Bergen var på denne tida, vil ein av den årsak, heller ikkje kunne fastslå prosentvis kor stor del av byen sine innbyggjarar grunnleigarane utgjorde, og kor mange som budde i byen utan å leige grunn.

Ein annan ting som ein må vere klar over, er at talet på grunnar ein person leigde, ofte vert eit tolkingsspørsmål då kjelda i fleire høve er uklar på dette området. Det er i mange tilfelle heller ikkje nokon praktisk skilnad på om ein til dømes leigde 2 og 3 grunnar, eller om ein leigde 1 grunn. Dette av di grunnane var av ulik storleik. I GBB finn ein stadig døme på grunnar som anten er slegne saman til éin grunn eller delt opp frå å vere éin grunn til å verte fleire grunnar. Grunnane til dei som leiger 2 og 3 grunnar ligg ofte i lag. Dersom grunnane er små, treng til dømes ikkje det samla areal vere større enn for ein person som leiger ein stor grunn. Forskjellen vert dermed i mange tilfelle berre kor mange grunnleiger vedkommande må betale årleg for eigedomen sin. Slik kan det sjølvstund òg vere for dei som leiger fleire grunnar. Ein som leiger 6 store grunnar, kan til dømes disponere meir grunn enn ein som leiger 7 små. Poenget er her at di fleire grunnar ein leiger, di sjeldnare ligg samtlege grunnar samla, og når grunnane ikkje ligg samla, er det større grunnlag for å tru at dei har tent til eit anna føremål enn berre å utvide si eiga tomt rundt bustadhuset. Leigde ein fleire grunnar, var det ikkje uvanleg å ha grunnane fordelt slik som ein gullsmed ved namn Johan Reimers. Han leigde to grunnar av Manufakturhuset til bustadhus og kjellar. Desse grunnane låg samla. I tillegg leigde han endå ein grunn opp til desse to, «..norden for hans paaboende grund». Her var imidlertid Korskyrkja grunneigar.<sup>62</sup> Ein annan stad i soknet betalte han leige for to andre grunnar som låg samla. Den eine av desse ser det ut til at han hadde i pant av ein Johan Blybomb.<sup>63</sup> Av di Reimers betalte

---

<sup>62</sup> GBB, fol. 145

<sup>63</sup> GBB, fol. 141

grunnleiga, må ein gå ut frå at det var han som mellombels hadde råderetten over grunnen. Den andre grunnen var «en part av Heilche Echhofs grund».<sup>64</sup> Den siste grunnen til Reimers låg i Domkyrkjesoknet og på den låg det ein hage med «der i staaende huus».<sup>65</sup>

### **Samanfatning**

Vi er på 1600-talet i den situasjon at den private eiga av bygrunnen var på kraftig retur i høve til den offentlege eiga. Likevel kan ein seie at privatpersonane styrkte sin posisjon på eigedomsmarknaden gjennom at grunnleigaren i same periode styrkte sin posisjon i høve til grunneigar. Dette var hovudsakleg forårsaka av dei bindande grunnleigekontraktane med takstar som ikkje vart regulert i takt med synkande pengeverdi. Den som disponerte grunnen var grunnleigar og ikkje grunneigar. Av undersøkinga basert på GBB, fann vi at 81,5 % av grunnleigarane berre leigde ein grunn. Ut frå det kunne det synast som om bygrunnen var relativt jamt fordelt mellom byen sine grunnleigarar. Dette fann vi ikkje stemte, då desse 81,5 % berre disponerte 58 % av det samla antal grunnar. Resten var disponert av personar som leigde meir enn ein grunn. Som eg òg har vore inne på, trong det ikkje ha nokon praktisk tyding om ein leigde ein eller to grunnar då grunnane varierte i storleik. Det viktigast i denne samanhengen har vore å få tak i dei store linene. Det er forskjellen mellom små og store grunnleigarar som er interessant, meir enn forskjellen mellom dei som eig éin eller fleire grunnar.

Slik har det mest interessante i denne samanhengen vore å slå fast at langt dei fleste leiger berre ein eller to grunnar, at ein har ei relativt stor gruppe mellomstore grunnleigarar som leiger frå 3 til 6 grunnar, og at ein har ei lita gruppe på toppen som leiger frå 7 grunnar og oppover.

I dette arbeidet er den overordna problemstillinga å kartleggje tilhøva kring husutleige i Bergen på slutten av 1600-talet, og eg finn det i utgangspunktet meir sannsynleg at dei som leigde mange grunnar, leigde ut hus, enn at dei som leigde få grunnar, gjorde det. Dette vil eg imidlertid drøfte i kapittel 5.

Før eg går vidare inn på dette, vil eg i det følgjande kapittel sjå på i kva grad tilhøva låg til rette for å drive med husutleige.

---

<sup>64</sup> GBB, fol. 141

---

<sup>65</sup> GBB, fol. 105



## 4. Lønte det seg å drive med husutleige ?

Dette kapitlet vil i hovudsak ta for seg to aspekt ved det å drive med husutleige.

Eg vil først sjå på husutleige isolert. Det vil seie at eg vil freiste finne ut kva som var vanleg takst ved husutleige, og setje det opp mot utgiftene. Først og fremst vil eg sjå på prosentvis avkastning i høve til eigedomsverdi.

I den andre delen vil eg jamføre utleigeaktiviteten med andre måtar å investere/plassere pengane på.

Av di inntektene frå husutleige sto i samband med verdien på dei husa som vart leigd ut, som igjen i dei fleste tilfella sto i samband med den sosiale status til huseigar, meiner eg det er viktig å sjå på kor stor del av den totale husverdien husleiga utgjorde.

### ***Storleiken på leiga i høve til verdien på husa***

Kor attraktivt var det å leige ut hus ? Ein måte å finne dette ut på er å jamføre husleiga med den utleigde lokalitet sin verdi. Det ideelle i denne samband ville vore om ein kunne jamføre kvar enkelt av dei husleigene vi har funne i skifteprotokollane, med deira respektive husverdi i buet for å finne ut kor stor prosentdel av huset sin verdi leiga utgjorde. Dette byr i dei fleste tilfelle på problem. Av di fleire bygningar ofte vart taksert saman, vert det vanskeleg å kople leigesummen til det hus den er betalt for. Eit liknande problem får ein dersom leigebuar berre bur i ein del av eit hus, då berre heile hus vert taksert. I andre høve kan huset stå taksert med spesifisert referanse til den som leiger huset. Problemet i desse tilfella er då ofte at leigeperioden det restar leige for, ikkje står oppført.

Det har likevel lukkast meg å kople saman nokre husleiger med husverdien. Eg vil i første omgang konsentrere meg om bustadhus, for så å sjå nærare på utleige av boder og loft. I det påfølgjande avsnittet er det difor viktig å vere klar over at eg med husutleige meiner utleige av bustad.

## Husleiga i høve til verdien på bustadhus

Av dei i alt 91 døma på husleigegjeld som ein finn i skifteprotokollane frå perioden 1695 t.o.m. 1701<sup>66</sup>, er det berre i dei 29 tilfella der buet fordrar husleigegjeld at ei slik jamføring kan late seg gjennomføre. Dette, av di det berre i desse bua er oppført husverdi til den utleigde lokaliteten. I buet etter Else Messing er dette mogeleg. Her skulda ei Mari Zars 3 rdlr for eit halvt års husleige.<sup>67</sup> Under takseringa av buet sine hus og grunnar, står huset Zars bur i taksert til 40 rdlr.<sup>68</sup> Ei anna kvinne, Ingeborg N., skulda òg husleige for eit halvt år. Summen ho resterte, var 1 rdlr og 2 mark. Huset hennar vart imidlertid berre taksert til 20 rdlr.<sup>69</sup> I begge tilfella tilsvarte leiga 15 % årleg av huset sin verdi. Det tok med andre ord 6 ½ år å få dekkja huset sin verdi gjennom husleiga.

Ein arbeidsmann ved namn Anders Knudsen skulda husleige til buet etter Anders Christensen for eit halvt år, 1 rdlr og 3 mark,<sup>70</sup> det vil seie ei husleige på 3 rdlr årleg. I dette buet er det berre taksert eitt hus, og det er taksert til 46 rdlr. Dette gjer at ein må tru at Anders Christensen leigde ut delar av dette huset til Anders Knudsen. Dersom vi går utifrå at dei budde i to like store delar av huset, og reknar leiga i høve til huset sin halve verdi, finn vi at leiga utgjorde 13 % av den utleigde part sin verdi.

I buet etter ein Jan Torgersen i 1701 finn vi Peder Torstensen som skulda 2 rdlr for ½ års husleige.<sup>71</sup> Ved sida av enka sitt ibuande hus er det berre taksert eit hus til 40 rdlr. Går vi ut frå at dette var det huset Peder Torstensen betalte leige for, kan vi rekne ei husleige på 10 % av huset sin verdi. Desse fire døma er dei einaste tilfella eg har kome over, der det er mogeleg å samanlikne husleiga direkte med huset sin verdi.

Det er vanskeleg å seie noko sikkert om husverdi med utgangspunkt i skifteprotokollane. Det ein kan seie, er at husa sjeldan er taksert til over 100 rdlr, dersom det ikkje var det hus avdøde sjølv budde i. Dette er interessant av di det er desse husa som må ha blitt leigd ut. For å få vite noko meir om tilhøvet mellom husverdi og utleigetakst lyt ein jamføre dei husleigene ein har frå skifteprotokollane med den generelle verdien på hus i Bergen.

---

<sup>66</sup> Her unnteke år 1700, då denne protokollen ikkje lenger eksisterer.

<sup>67</sup> BSP, nr. 2, fol. 598b

<sup>68</sup> BSP, nr. 2, fol. 598b

<sup>69</sup> BSP, nr. 2, fol. 598b

<sup>70</sup> BSP, nr. 5, s. 177a

<sup>71</sup> BSP, nr. 6, s. 345b

Diverre får vi inga taksering av byen sine bygningar frå før år 1767, då vi får den første brannvesensprotokollen (figur 4.1). Riktignok har vi ei taksering av hus og formue i Bergen frå 1657 (figur 4.2), men den er ikkje relatert til sjølve eigedommen, men til den som eig den. Ein får difor ei taksering av samla eigedom pr. person, og ikkje ei taksering av kvart enkelt hus, som vi får i brannvesensprotokollen. Av di eg i det følgjande vil freiste å knytte husverdien frå 1767 til husleigetakstar frå slutten av 1600-talet, vil likevel takseringa frå 1657 vere viktig for å finne ut noko om den nominelle verdistigninga på bygningane i tidsrommet frå 1657 fram til 1767. Årsaka til at ein kan jamføre desse kjeldene, er at området som vert taksert, er det same. Ein vil difor òg kunne jamføre dei totale eigedomsverdiene. Sjølv om det herskar ein del usemje om folketalsutviklinga utover 1700-talet,<sup>73</sup>

er det lite truleg at desse tre sokna eg tek for meg, har hatt noko vesentleg tilvekst av bygningar, då området var temmeleg maksimalt utnytta allereie i 1657. I alle høve vil det ikkje ha kome til så mange bygningar at det vil influere på resultatet av samanlikninga i nemneverdig grad.

Yngve Nedrebø har rekna ut snittverdien av bygningane i brannvesensprotokollen og kome fram til eit snitt på 341 rdlr pr. bygning.<sup>74</sup> Ved å leggje saman samtlege hus- og grunnsummar i

Figur 4.A Bergen Brannvesens protokoll, 1767 - 1768<sup>72</sup>

No.	Owner/Location	Description	Value
66	Anders Bjarne Fossen	1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75.	3180
67	Anders Bjarne Fossen	1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75.	100
68	Anders Bjarne Fossen	1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75.	100
69	Anders Bjarne Fossen	1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75.	100
70	Anders Bjarne Fossen	1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75.	100
71	Anders Bjarne Fossen	1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75.	100
72	Anders Bjarne Fossen	1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75.	100
73	Anders Bjarne Fossen	1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75.	100
74	Anders Bjarne Fossen	1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75.	100
75	Anders Bjarne Fossen	1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75.	100

Kjelde: SAB; Bergen Brannvesens protokoll 1767 - 1768.

<sup>72</sup> Utsnittet er henta frå side 242 i protokollen.

<sup>73</sup> Medan Anders Bjarne Fossen i Bergen bys historie (side 761-762) reknar ein vekst i perioden frå rundt 10.000 ved byrjinga av 1600-talet til 13.700 i 1769, så hevdar Yngve Nedrebø i ein artikkel i *Frå Fjon til Fusa - 1990/91* at innbyggjartalet har halde seg stabilt på rundt 16.000 til lenge etter 1800.

<sup>74</sup> Nedrebø, manuskript, 1994

takseringa frå 1657 og dele dei på antal personar, kjem ein fram til eit snitt på 423 sdrlr pr. person, som vert 282 rdrlr.<sup>75</sup>

Dette gjev ei nominell gjennom-  
snittleg verdistingning for eigedomane i byen  
på 21 % over ein periode på 110 år.

Lat oss førebels halde oss til tala frå  
branntakstprotokollen når vi nå tek kjelda i litt  
nærare augesyn.

Tek ein utgangspunkt i snittet 341 rdrlr pr.  
bygning, skjønar ein at det skal ei svært høg  
husleige til for at det skal løne seg noko særleg å  
leige ut. Ei leige som få vil ha hatt råd til å  
betale. Går ein desse tala litt nærare i saumane,  
finn ein imidlertid at dette snittet nok lyg ein del,  
og at få og verdifulle herskaphus trekk snittet  
uforholdsmessig høgt opp. Dette er hus som vil  
vere uinteressante i denne samanhengen, då det  
neppe var vanleg at slike hus vart leigde ut. I  
alle høve er ikkje dei leigene eg har funne i  
skifteprotokollen knytta til slike hus. At desse  
husa trekk snittverdien uforholdsmessig høgt  
opp, ser ein når ein tel talet på hus taksert til 100 rdrlr og nedover. Av totalt 2.725 hus er heile  
1.189 taksert til imellom 10 og 100 rdrlr.

**Figur 4.B Formuetakseringa av  
1657<sup>76</sup>**

Den 7 Røde	
Luning Christenborgs huse og glemme - 343 59	503 59
Hans Anden glemme - 1600 3	
Herman Klosthus mand byggeskj - 740 3	740 3
Hans glemme - 740 3	740 3
Svend Olsen bygmand glemme - 120 3	120 3
Hansen Hansens huse og glemme - 750 3	750 3
Christen Hansens huse og glemme - 160 3	160 3
Christen Hansens bygmand huse og glemme - 80 3	740 3
Hans Anden glemme - 160 3	740 3
Niels Westens huse og glemme - 200 3	200 3
P. Herman Christens huse og glemme - 190 3	190 3
Hans Westens huse og glemme - 50 3	50 3
Anders Westens huse og glemme - 430 3	430 3
Hans Westens huse og glemme - 330 3	600 3
Hans Anden glemme - 270 3	600 3
Hans Westens bygmand huse og glemme - 90 3	740 3
Hans Anden glemme - 150 3	740 3
8255 3/4	

Kjelde: SAB; *Bergen Byes Hus och formue skatt, sampt Rentepenge och Børnepenge* (database)

Skal ein få noko utbytte av ei jamføringa, lyt ein difor sjå på variasjonane i husverdiane og leigene. Dette har eg gjort ved å nytte diagram. Ein får ved hjelp av dei tre underståande diagramma på neste side ein god illustrasjon på korleis husleiga ligg i høve til husverdien.

<sup>75</sup> Nedrebø, manuskript, 1994

<sup>76</sup> Utsnittet frå takseringa er henta i frå side 6.

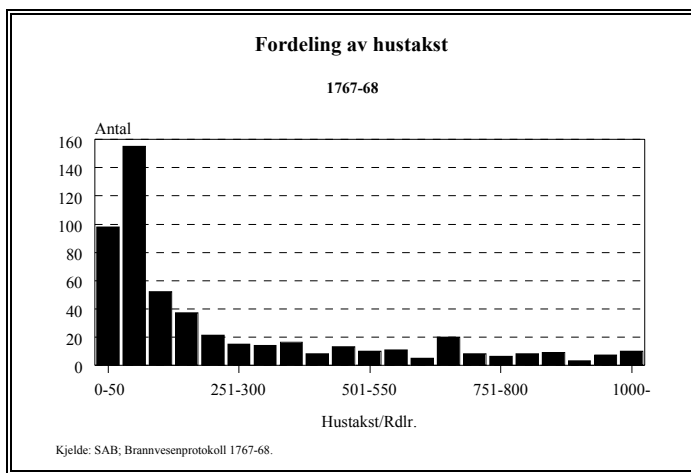
Figur 4.3 syner korleis fordelinga av verdien på hus var i 1767, og er gjort på grunnlag av eit utval av 526 hustakstar i brannvesensprotokollen.

Utvalet er eg komen fram til ved å registrere kvar femte hustakst som er ført i protokollen. Dette skulle gje eit rimeleg bilete av fordelinga då den er registrert etter eit topografisk mønster som byrjar med rode 1 og sluttar med rode 24. Ved å gjere utvalet på denne måten, risikerer ein ikkje å få noko overvekt av hus frå fattigare eller rikare strøk som kan influere på utvalet sin representativitet.

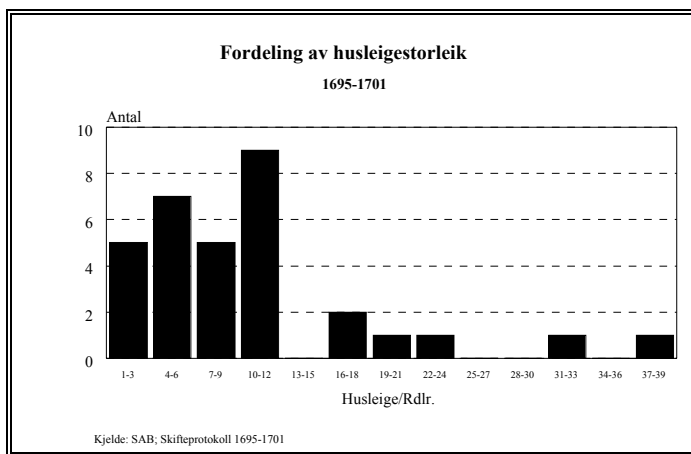
Kvar stolpe i figuren utgjer eit intervall på 50 rdlr.

Ein ser av figur 4.3 at ein har ein konsentrasjon av hus taksert frå 100 rdlr og nedover til 10 rdlr. 97 hus er taksert frå 50 rdlr og nedover, medan toppen på diagrammet ligg på hus taksert mellom 50 og 100 rdlr. Heile 153 hus ligg i denne kategorien. Ein ser eit markant skilje mellom intervallet 50 til 100 rdlr og det påfølgjande intervall på 100 til 150 rdlr. I sistnemnde kategori høyrer berre 52 hus til, heile 101 hus mindre enn den føregåande. I intervallet frå 150 til 200 rdlr finn ein 37 hus, og etter denne kategorien jamnar talet på hus pr. intervall seg ut. Hus taksert mellom 200- og 1.000 rdlr ligg på mellom 20 og 5 hus pr. kategori. 10 hus er taksert til ein verdi over 1.000 rdlr.

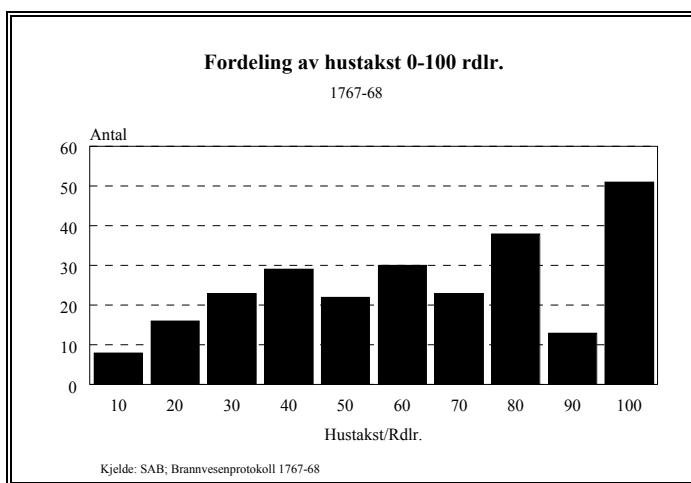
Figur 4.3



Figur 4.4



Figur 4.5



Dersom dei fire døma frå side 41 gjev eit riktig bilete av tilhøvet mellom husverdi og utleigetakst, er det ut frå figur 4.3 rimeleg å tru at hovudvekta av husleigene ligg frå 15 rdlr og nedover.

Figur 4.4 viser den årlege taksten på 33 husleiger henta i frå skifteprotokollane i tidsrommet 1695 til 1701. Hovudvekta av leigene ligg på frå 12 rdlr og nedover med eit toppunkt på 10 til 12 rdlr. Vi kom ovanfor fram til at den nominelle verdistigning på hus frå 1657 til 1767 var på 21 %. Det vil seie at husverdien var 17 % lågare i 1657 enn i 1767, dersom ein tek utgangspunkt i den gjennomsnittlege verdien i år 1767. Reknar vi dermed at den nominelle verdien på hus ved overgangen mellom 16- og 1700-talet var rundt 10 % lågare enn i 1767, og forskyv toppunktet til hustaksten frå 100 rdlr til 90 rdlr, vil 12 rdlr utgjere i overkant av 13 % av den totale husverdi. Sjølv om verdistigninga skulle vere nokre prosent høgare eller lågare enn anslaget, vil det maksimalt kunne innebere 1 % variasjon. Prosentdelen samsvarar i alle høve bra både med husverdien i figur 4.3 og dei fire døma frå vi tok for oss ovanfor.

Figur 4.4 viser òg eitt og anna døme på årleg husleige frå 16 rdlr og opp til 39 rdlr, noko som òg samsvarar bra med fordelinga av hus taksert til over 200 rdlr i figur 4.3. Her må ein imidlertid ta litt fleire atterhald då det er snakk om så få leiger.

Det som er særleg interessant når vi jamfører figur 4.3 og 4.4, er dei markante skilja vi finn i begge figurane. I figur 4.3 går skiljet mellom hus taksert over og under 100 rdlr. I figur 4.4 går skiljet mellom talet på husleiger over og under 12 rdlr. Det er difor rimeleg å tru at husleigene på 12 rdlr og nedover var leiger av hus taksert til 100 rdlr og nedover. Dei markante skilja gjer at ein kan feste lit til denne jamføringa, sjølv om eg berre har 33 husleiger å ta utgangspunkt i.

Etter at jamføringa av desse to figurane har synt at den årlege husleiga som regel tilsvarte 10- og 15 % av huset sin verdi, kan det vere interessant å jamføre husleigene frå 12 rdlr og nedover med hustaksten frå 100 rdlr og nedover. Figur 4.5 gjev ein meir detaljert oversikt over hus taksert til 100 rdlr og nedover. Då figur 4.4 syner ein topp på husleiger i intervallet 10 til 12 rdlr, bør ein forvente ein topp på hus taksert frå 80 til 100 rdlr. Som ein ser, stemmer dette bra, med ein topp på hus taksert til 100 rdlr ( 51 stk.). Vidare ligg det jamt på mellom 20 og 30 hus pr. kategori. Rett nok svingar det litt mellom talet på hus taksert til 90 rdlr, som berre er 13, og talet på hus taksert til 80 rdlr, som er 38. Det er imidlertid stor grunn til å tru at dette avviket er tilfeldig.

Den relativt jamne fordelinga av hus taksert frå 90 rdlr og nedover i figur 4.5 stemmer ellers forbløffande bra med den jamne fordelinga av husleiger frå 9 rdlr og nedover, dersom ein heile tida reknar med verdistigning, og ei husleige som utgjer mellom 10 og 15 % av huset sin verdi. Ein kan òg sjå på snittverdien for hus taksert frå 100 rdlr og nedover. Den er på 63,5 rdlr. Jamfører ein den med snittverdien på leigene frå 12 rdlr og nedover, som er på 7,1 rdlr, indikerer også dette ei leige på mellom 10- og 15 % av den totale husverdi.

### **Husleiga i høve til verdien på boder og loft**

I det følgjande vil eg sjå litt nærare på utleige av boder og loft.

Diverre oppstår dei same problema her som ved jamføringa av husleiga for bustadhus.

For skifteprotokollane før 1702, har vi berre 6 tilfelle der det går fram kva den årlege husleiga har vore. Det er snakk om bodleiger, og dei fordeler seg til mellom 2 og 6 rdlr pr. år. Det er diverre ikkje mogeleg å jamføre nokre av desse leigene med den utleigde bygning sin verdi.

Berre i buet etter Christen Henningsen Smit har det lukkast meg å finne informasjon som gjer det mogeleg å anslå leiga si verdi i høve til bygningen sin verdi. I det buet står det oppført 8 boder med loft. Desse vert auksjonert bort, og verdien dei vert selt for, står oppført i buet.<sup>77</sup> I same bu står det oppført resterande leige for 8 boder samt nokre loft,<sup>78</sup> og det er all grunn til å tru at dette er leige som restar for dei bodene som vert auksjonert bort.

Ved å jamføre desse takstane skulle ein dermed få ein indikasjon på korleis leiga sto i høve til bygningsverdien. Tabellane øvst på neste side viser auksjonssum og årleg leige.

**Tabell 4.1 Salssum for Henningsen Smit sine boder og loft**

Auksjonert lokalitet	Salssum
1 bod med loft	81 rdlr 3 mark

<sup>77</sup> BSP, nr. 8 1703-1704, s. 160a/b

<sup>78</sup> BSP, nr. 8 1703-1704, s. 89a

2 boder med loft	142 rdlr
1 bod med loft	66 rdlr
1 bod med loft	76 rdlr
1 bod med loft	66 rdlr
2 boder med loft	194 rdlr

Kjelde: SAB; *Bergen skifteregistreringsprotokoll, nr. 8b*

**Tabell 4.2** Årleg leige for Henningsen Smit sine boder og loft

Utleigd lokalitet	Årleg leige
1 bod med loft	18 rdlr
1 bod med loft	18 rdlr
3 boder med loft	24 rdlr
1 bod	6 rdlr
1 sjøbod	6 rdlr
1 bod	?
1 loft	6 rdlr

Kjelde; SAB; *Bergen skifteregistreringsprotokoll, nr. 8b*

Jamfører ein desse tabellane, ser ein at her berre manglar to loft av dei utleigde lokalitetane, for at dei leigde lokalitetane er identisk med dei bortauksjonerte bygningane.

Ser ein nærare på summane som desse bodene med tilhøyrande loft er auksjonert bort for, finn ein at dei 4 som er selde individuelt ligg på mellom 66 rdlr og 81,5 rdlr. Reknar ein snittet på dei bodene som er selde parvis, får vi to boder til 71 rdlr og to til 94 rdlr.

Den prosentvise skilnaden på den dyraste og billegaste sjøboda kan vi slik anslå til i underkant av 30. Den årlege leiga for bodene spriker noko meir. For dei to dyraste bodene med loft er leiga 18 rdlr. Dersom ein reknar at bodene og lofta har like stor verdi, kan ein anta ut frå leigetaksten for bod utan loft og frå leigetaksten på loft, at den totale leiga for bod og loft i dei andre tilfella er på 12 rdlr. Den billigaste leiga vert då på 8 rdlr, for kvar av dei tre bodene med loft som er leigd ut i lag. Den prosentvise skilnaden på lågaste og høgaste leigesum vert dermed i overkant av 50 %. Det er rimeleg å tru at bodene med høgast verdi også hadde dei høgaste leigene. Dersom vi dermed går ut frå at bodene som er leigd ut for 18 rdlr i året, er identiske med dei som vert auksjonert bort til 194 rdlr og som gjev eit snitt på 97 rdlr pr. bod, utgjer den årlege leiga heile 18,6 % av bygningen sin verdi. Gjer ein på same måten med dei billegaste bodene og dei lågaste leigene og reknar 8 rdlr i høve til 66 rdlr, får ein at leiga i dette



tilfellet utgjør 12,1 % av bygningen sin verdi. Dette gjør det sannsynlig at den samlede leiga i Christen Henningsen Smit sitt tilfelle låg på mellom 12 og 19 % av bodene sin verdi.

Slår vi saman verdien på bodene, får vi ein samla sum på 625 rdlr. Går vi ut frå at leigeverdien på loft og bod er den same, samt at den ukjente leigesummen ligg omtrent på snittet, la oss seie 12 rdlr, får vi ein samla årleg leigesum på 96 rdlr. Dette utgjør 15,4 % av den summen husa er bortauksjonerte for, og ligg midt imellom dei to ytterverdiane eg kom fram til ovanfor, noko som igjen indikerer eit riktig estimat.

Henningsen Smit har altså hatt større leigeinntekter på bodene sine enn kva som var vanleg forteneste for utleige av bustadhus. Ein skal sjølvstund vere forsiktig med å generalisere berre ut frå desse tala, men det er ikkje urimeleg å tru at leigetaksten for boder og loft låg høgare enn for bustadhus, særleg dersom det er tale om sjøboder. Ein må rekne med at alle bodene til Henningsen Smit var sjøboder, sjølv om det ikkje vert spesifisert for alle. Det som først og fremst taler for det, er at dei låg i Sandviken og at mange av dei som leigde var kjøpmenn. Det var viktig for kjøpmennene at bodene dei nytta låg sentralt. Av di dei fleste kjøpmennene var meir pengesterke enn den jamne bergensar, var dei òg i stand til å betale ei høgare leige for sentral plassering. Ein må difor sjå dømet med bodene til Henningsen Smit meir som eit døme på kor høg avkastning det var mogeleg å oppnå, enn som eit døme på kva som var vanleg avkastning. Dei bodleigene eg nemnde på side 47, hadde ei årleg leige på mellom 2- til 6 rdlr. Ingen av desse bodene var sjøboder, og som ein ser, var den årlege leiga også mindre. Kor stor del av husverdien denne leiga utgjorde veit eg ikkje, men det er tvilsamt om denne leiga gav like stor avkastning som utleiga av sjøboder.

### ***Fanst det utgiftssider for utleigar ?***

Eg har til nå vist at husleiga truleg har variert mellom 10- og 15 % av huset sin verdi. For utleige av boder har avkastninga kanskje vore endå høgare.

Kva så med utgiftssidene ? Lat oss først sjå litt nærare på grunnleiga.

Ersland gjorde i samband med hovudfagsoppgåva eit estimat over storleiken på grunnleigene i Bergen. Han fann her store variasjonar alt etter om grunnen var i privat, kyrkjeleg eller offentleg eige. I snitt fann han at den årlege grunnleiga for dei private grunnpartane var på 1,37 rdlr, for dei kyrkjelege var snittet på 0,97 rdlr, og for dei offentlege

var snittet på 0,44 rdlr pr. grunnleigepart. Ersland finn òg variasjonar ut frå kor i byen grunnen låg. Her ser grunnleiga ut til å ha vore større i dei eldre delane av byen enn i dei yngre.<sup>79</sup>

Kor stor denne utgiftsposten var i prosent for husutleigar, varierer sjølvsagt med verdien av det som sto på grunnen og storleiken på husleiga. Noko stor innverknad på den prosentuelle avkastninga utgjer ho ikkje. Sjølv om vi tek utgangspunkt i snittet for dei private grunnane som låg høgast, ser ein ved samanlikning med figur 4.3 at grunnleiga maksimalt kan ha utgjort mellom 1 til 2 % av verdien på bygningane.

Som vi såg av tabell 3.1 i kapittel 3, var dei fleste grunnane i 1686 offentlege grunnar med låg grunnleige.

Ein kan med dette slå fast at grunnleiga var svært lita samanlikna med vanleg verdi av det som låg oppå grunnen. Ho var òg lita samanlikna med husleiga.

Var det så andre utgiftspostar for husutleigaren ? Kva med utgifter til vedlikehald ?

Det står ingenting i bylova om kven som hadde vedlikehaldsplikta i husleigetilhøva i byane. Ein finn imidlertid i landslova at leiglendingen hadde plikt til å halde vedlike bygningane på garden slik at dei ikkje forfall.<sup>80</sup>

Av di eg ikkje har funne husleigekontraktar for Bergen på 1600-talet, er det vanskeleg å seie noko sikkert om kven som hadde ansvar for vedlikehald. I bytingsprotokollen frå 1663 er det ved tre stemningar nemnt at husleigar hadde plikt til å «rydderlig gjøre» husa.<sup>81</sup> Slik eg tolkar forklaringa som er gjeve på dette omgrepet i *Ordbog over det danske sprog* og i *Holberg ordbog* tyder dette å rydde vekk alt av møblar i huset, slik at nye bebuarar kunne flytte inn i det.<sup>82</sup> Å tolke omgrepet til å tyde vedlikehald, vil etter mi meining vere feil.

Ein del kan likevel tyde på at det var leigar som hadde vedlikehaldsplikta i byane òg. I Danmark viser kjeldene at det i mellomalderbyane var vanleg at vedlikehald, reparasjonar og forbetringar vart framsett som krav, heilt og haldent for leigar si rekning, utan at det vart motrekna i leigeavgifta.<sup>83</sup> Mykje tyder på at det same var tilfelle i Norge.

Den 28. september, 1444 leigde Halsnøy kloster ut gården sin, Kringen, til skreddarane i byen. Her vart det presisert at vedlikehaldet av gården var skreddarane sitt ansvar, men at dersom dei

---

<sup>79</sup> Ersland, 1989, s. 37-41

<sup>80</sup> LL, VII, kap. 3

<sup>81</sup> BBP, nr. 1, s. 29a, 50a og 54a

<sup>82</sup> Ordbog over det danske sprog XVIII, 1939, s. 8 og Holberg ordbog IV, 1986, s. 893.

<sup>83</sup> Fenger m.fl., 1982, s. 130

kjøpte noko til gården si nytte, så skulle klosteret leggje ut.<sup>84</sup> Når byrådet i Bergen leiger ut byen sin vinkjellar til dei tyske kjøpmennene, vert det gjort klart at kjøpmennene sjølv, ved eventuell brann eller ved forfall som gjer at husa ikkje lenger kan stå, må byggje nytt for same leige.<sup>85</sup> Eit siste døme er henta frå eit leigebrev der Erik Rosenkrantz i 1568 leiger ut sitt steinhus ved Mariakyrkja. I det brevet står det følgjande om vedlikehaldet: «...og skulde de self holde det fuldferdigt paa deris egen omkostning, og det ey forfalde lade saafremt de icke will staa mig til Rette og oprette mig dend skade Jeg hafve kunde i nogen maade.»<sup>86</sup>

Ut frå desse breva ser det altså ut som om utleigar ikkje sto til ansvar for vedlikehaldsutgiftene i samband med husutleige.

Ser ein på grunnbrev som regulerte tilhøvet mellom grunneigar og grunnleigar, har ein eit langt breiare kjeldeomfang å ta av. Grunnbrev vert grundig gjennomgått av Ersland i hans doktoravhandling. Han hevdar der at ei rekkje brev frå Bergen viser at det var grunnleigar si plikt å halde grunnen i god hevd.<sup>87</sup> Det er freistande her å trekkje parallellen til tilhøvet huseigar-husleigar. Det er, slik eg ser det, ikkje urimeleg å tru at husleigar hadde dei same pliktene ovanfor huseigar som grunnleigar hadde ovanfor grunneigar kva vedlikehald gjaldt. I og med at vedlikehaldet verkar å ha vore leigar sitt ansvar, ser det altså ut til at den frå 10- til 19 % avkastninga utleigar kunne få på husa sine, omtrent var netto fortjeneste.

Isolert sett var altså dei økonomiske fordelane av å drive med husleige svært høge.

Der var likevel éin risiko med det, og den var forbunde med dei hyppige bybrannane i perioden. For sjølv om det i eit av dei ovanfor nemnde døma står at husleigar hadde ansvaret for å bygge opp ny bygning dersom det brann ned, var dette neppe vanleg. I alle dei andre døma er husleigar sine plikter berre knytt til ord som går på vedlikehald, og det kan umogeleg ha dekkja brannutgifter. Frå perioden 1561 til 1686 vart byen ramma av heile 8 bybrannar som kvar øydela store delar av byens bygningar. Det gjev i snitt ein bybrann kvart sekstende år. Det er klart at dette er mykje, men ein skal hugse på at omfanget av desse brannane varierte, samstundes som det òg varierte kor i byen dei herja. Den første og einaste brannen som råka heile byen, kom ikkje før i 1702. Dreiv ein med omfattande utleigeverksemd, kunne ein difor avgrense tapet ved ein brann dersom ein spreidde husa ein leigde ut over heile byen.

---

<sup>84</sup> NGL 2R 1:2, nr. 394

<sup>85</sup> NGL 2R 1:2, nr. 386

<sup>86</sup> UBB dipl. saml. 10.07, 1568

<sup>87</sup> Ersland, 1994, s. 193

Nå fekk ein rett nok ofte litt hjelp frå konge og magistrat, anten ved direkte pengestøtte eller ved fritak frå skattar og avgifter nokre år etter brannen.<sup>88</sup> Ein ser likevel i kongebreva folk som søkjer økonomisk støtte av di dei har tapt heile sin formue på grunn av ein bybrann.<sup>89</sup> I frå bybrannen i 1686 har vi høve til å fastslå nøyaktig korleis erstatninga føregjekk. I eit kongebrev datert 26.5 1687 vart det bevilga 17.000 dlr til dei branntlidte for å byggje opp murhus på branntomtene. Storleiken på utbetalinga varierte alt etter i kva grad tomtene var totalskadd eller ikkje. For 50 huseigarar som fekk huset sitt totalskadd, skulle det bevilgast 11.000 dlr som skulle utbetalast etter at husa var bygd. Desse tomtene var taksert til 17.125 dlr.<sup>90</sup> 64 % av tapet vart altså dekka dersom ein bygd murhus. Dette kunne imidlertid vere harde nok vilkår for lite kapitalsterke personar. Særleg fordi pengane først vart utbetalte etter at huset var bygd. På den måten kan ein seie at denne erstatninga i mange høve var meir verdt for den velståande delen av innbyggjarane. Denne erstatninga kan likevel ikkje målast opp mot verdien av å eige mange bygningar spreidde på ulike plassar i byen.

Alt i alt må ein likevel kunne seie at risikoen på det jamne var svært låg. Særleg når ein tek omsyn til at det som regel berre tok 5 til 10 år før husleiga hadde betalt ned verdien på huset. Det er sjølv sagt lettare i ettertid å sjå at risikoen ikkje var så høg. Det er viktig her å leggje til at risikoen sjølv sagt verka større for dei som levde på den tida. Dei hadde ingen garanti for når neste brann kom.

---

<sup>88</sup> Fossen, 1979, s.271 og 280 samt NKB, 1660, nr. 15, 1663, nr. 79, 1668, nr. 190 c og 1687, nr. 181

<sup>89</sup> NKB, 1661 nr. 35 og 84

<sup>90</sup> NKB, 1687, nr. 181

### ***Inntekta av husutleige samanlikna med diverse årsløner***

For å få ein viss indikasjon på kor mykje inntektene av husutleige kunne utgjere for ein person, kan det vere nyttig å sjå litt nærare på enkelte yrkesgrupper sine årsinntekter. Ei inntekt på til dømes 20 rdlr årleg må seiast å vere mykje for ein som tener 50 rdlr på det yrket han utfører. Samstundes vil det ikkje vere så mykje for ein som tener 400 rdlr årleg, og kanskje leiger ut hus for ein langt større verdi enn førstnemnde.

Ut frå Bergens budsjett over utgifter året 1662, ser ein at ein borgarmeister skulle ha 400 rdlr årleg i løn, ein rådmann skulle ha 200 rdlr, byfogden det same, 200 rdlr, og byskrivaren 150 rdlr. Vidare nedover ser ein at byen budsjetterte med ein vaktmeister til 50 rdlr årleg, 2 rådstuetenarar til 25 rdlr årleg kvar, og ein mann i vektartårnet til 20 rdlr årleg.<sup>91</sup>

I 1566/67 vart det utbetalt arbeidsløner på slottet, og her fekk dei best betalte handverkarane, som var murmeistrane, 8 skilling for dagen. Tømmermennene og snikkarane fekk 6 skilling for dagen.<sup>92</sup> Dersom vi reknar at dei jobba 6 dagar i veka året igjennom, gjev dette ei årsinntekt på ca. 40 og 30 rdlr. Dersom ein reknar ei nominell auke i pengeverdien på rundt 20 % på desse åra, er det ikkje urimeleg å tru at årsinntekta for desse handverkarane i siste halvdel av 1600-talet dermed låg på rundt 50 til 60 rdlr. Når det gjeld embetsmannsstillingane skal ein imidlertid vere klar over at løna i riksdalar berre var ein del av den totale godtgjersla, i tillegg kom alle privilegia som høyrde til embetet. Mange innan embetsstanden arbeidde i tillegg som kjøpmenn.

Som ein skjønar, vil ei årleg inntekt på mellom 10- til 12 rdlr pr. utleigd lokalitet, utgjere eit kraftig tilskot til økonomien for dei aller fleste yrkesgrupper. Var ein blant dei best løna embetsmennene, hadde ein sjølvsagt høve til å leige ut fleire lokalitetar, og på den måten setje storleiken av inntekta frå husleiga meir i høve til inntekta frå embetet.

Ein førebels konklusjon må bli at sjansane for bra økonomisk gevinst ved husutleige var stor og forbunden med svært liten risiko, særleg dersom ein dreiv stort og spreidde bygningane rundt om i byen.

---

<sup>91</sup> Fossen, 1979, s. 358

<sup>92</sup> Fossen, 1979, s. 98

### **Husutleigeverksemd som eit kapitalplasseringsalternativ**

Etter som vi nå for det meste har sett på den økonomiske gevinsten ved å drive med husutleige meir isolert, kan det i det følgjande vere interessant å sjå husutleigeverksemda i eit kapitalplasseringsperspektiv og vurdere ho opp mot andre måtar å plassere pengane på.

Då ein på 1600-talet ikkje hadde bankar som kunne ta vare på pengane, vart ein nøydd å finne andre måtar å oppbevare desse pengane på. Ein kunne sjølvsagt late pengane liggje heime, men det var eit dårleg alternativ både med tanke på avkastning, og med tanke på alle brannane som herja i perioden. Eit langt betre alternativ var det nok då å plassere pengane ein stad der ein fekk avkastning av dei, og her fanst det fleire alternativ. Eg vil i det følgjande sjå på husutleigeverksemda som eit av desse alternativa. Eg vil jamføre verksemda med tre andre måtar å plassere kapitalen på i forrentingsomsyn, det å plassere pengane i jordegods, å plassere dei i utlånsverksemd og å setje kapitalen inn i skipsfarten.

### **Kapitalinvestering og kapitalplassering**

Eg kjem i det følgjande til å nytte meg ein del av begrepsparet *kapitalisering - investering* for å skilje mellom to måtar å plassere pengar på. I *Norsk fremmedordbok* er det gjeve følgjande definisjon på dei to begrepa: *Investering* er å «..anbringe kapital i et forretningsmessig foretak el. i verdipapirer.»<sup>93</sup> *Kapitalisering* er å «..gjøre til kapital, gjøre rentebærende.»<sup>94</sup>

Slik eg ser det, var både utlåns- husutleige- og jordegodsverksemda av kapitaliseringskarakter, medan kjøpmannsverksemda var av investeringskarakter. For dei som dreiv med skipsfart, må det ha vore freistande å sikre seg mot konkurs ved å setje noko av overskotskapitalen inn i verksemdar som innebar lågare risiko. Det er difor naturleg å sjå nærare på det å setje kapitaloverskotet inn i igjen kjøpmannskapet.

<sup>93</sup> Norsk fremmedordbok, 15. utg., 3. opplag, s. 164

<sup>94</sup> Norsk fremmedordbok, 15. utg., 3. opplag, s. 174

## **Faren ved å setje alt kapitaloverskotet inn i kjøpmannskapet**

Fem av dei 12 største grunnleigarane i Bergen var handelsmenn som dreiv med reiarverksemd i varierende omfang. Dette var ei verksemd som kunne vere svært innbringande, og som gav eit stort kapitaloverskot. Mange reinvesterte dette kapitaloverskotet i nye handelsforetak. Dette kunne imidlertid vere risikofylt. Vel kunne ein minske risikoen for tap ved å dele på eigarskapet, noko som var vanleg, ein kunne likevel ikkje sikre seg mot inntektssvikt. Inntektssvikt trefte til dømes i Finnmarkshandelen i åra kring 1680 då fisket svikta. Dette førte til at svært mange av dei som handla på Finnmark, vart ruinerte.<sup>95</sup> Mange av desse var kjøpmenn som hadde reinvestert all overskotskapitalen frå tidlegare handel inn igjen i handelen. Pantebøkene viser døme på at tidlegare storkjøpmenn som Christopher Erhorn og Heldrich Serch, begge av mangel på likvide midlar, laut låne som ein siste utveg for å unngå konkurs.<sup>96</sup> Den dei lånte pengar av var òg finnmarkshandlar, nemleg rådmann Iver Christensen. Han gjekk ikkje konkurs, og mykje av årsaka til dette ligg nok i det at han ikkje sette alt kapitaloverskotet inn igjen i handelen, men sikra seg i det eg ovanfor har kalla kapitaliseringsverksemdar. Dette gav ikkje på langt nær den avkastning som handel med fisk kunne gjere i gode tider. Finnmarks-handlarane kunne gjere mellom 200 og 500 rdlr netto årleg i gode tider.<sup>97</sup> I dårlege tider fekk imidlertid Christensen betalt for å ha sikra seg. Lat oss difor i det følgjande sjå litt nærare på dei tre kapitaliseringsverksemdene.

Alle dei tre typane av verksemd som eg har kalla kapitaliseringverksemdar, hadde det til felles at dei innebar faste årlege eller halvårlege inntekstar. Dei var heller ikkje forbundne med like stor risiko som det å drive med skipsfart kunne innebere. Var omfanget av desse verksemdene store nok, kunne dei imidlertid utgjere ein bra inntektspost. Føremonen med kapitaliseringsverksemdene var, dersom ein dreiv i eit visst omfang, at ein stadig hadde likvide midlar om hende til å ta seg av uforutsette utgifter. Eg vil i det følgjande sjå på desse tre verksemdene og setje dei opp mot einannan.

Utlåns- og husutleigeverksemda har mange fellestrekk. Eg har difor valt å handsame desse verksemdene i lag som kapitaliseringsalternativ.

---

<sup>95</sup> Fossen, 1979, s. 391

<sup>96</sup> BPB I nr. 1, s. 151 a/b

<sup>97</sup> Tronstad, 1981, s. 107

## Utlåns- og husutleigeverksemd som kapitaliseringsalternativ

Eg vil i samband med kapittel 6 ha ei meir omfattande drøfting av utlånsverksemda.

Eg vil difor ikkje gå inn på utlånsverksemda i detalj i dette avsnittet, men avgrense meg til å sjå på den som eit alternativ til dei andre kapitaliseringsverksemdene.

Ser ein i panteboka, finn ein at kjøpmennene Iver Christensen og Daniel Wolpman var svært aktive utlånarar. Iver Christensen var den største av alle med 36 utlån i perioden 1680-86, medan Daniel Wolpman hadde 18 utlån i same periode. Desse dreiv handel samstundes med kjøpmenn som Heldrich Serch og Christopher Erhorn. Christensen og Wolpman vart i motsetnad til desse imidlertid aldri ruinert. Som nemnt ovanfor er likskapstrekk mellom det å drive med låneverksemd og det å drive med husutleige mange. Det er då òg påfallande at alle dei 12 største grunnleigarane er å finne som utlånarar i pantebøkene. Dei to største grunnleigarane, Iver Christensen og Daniel Wolpman, er også dei største utlånarane. Tilhøva dei imellom i omfang er omlag like stort på grunnleigemarknaden som på lånemarknaden.

Sjølv om det ikkje kan provast at alle dei største grunnleigarane dreiv med husutleige, er det oppsiktsvekkjande at det er så mange fellestrekk både i sjøve verksemda, og når det kjem til kven som lånte ut pengar og kven som leigde grunnar. Dersom ein investerte i hus og leigde ut, ville ein ha fått plassert pengane sine temmeleg sikkert, og samstundes kunne få ein avkastning både i form av ei eventuell verdistigning på huset og i form av ei årleg husleigeinntekt. Hovudforskjellen mellom husutleigeverksemda og utlånsverksemda er at husutleige gav ei vesentleg større prosentuell avkastning. Medan dei låna som sto oppført i panteboka hadde ein lovfesta rentefot på 6 %, kunne ein, som vi såg tidlegare i kapitlet, få mellom 10- og 20 % avkastning på kapitalen ved å drive med husutleige. Den innebar rett nok òg ein større risiko, men ikkje større enn at det umiddelbart verkar litt underleg at ikkje fleire ser ut til å ha drive med husutleige i større skala.

Noko av årsaka til det kan vere at det var lettare å byggje seg opp som utlånar enn som husutleigar. Alle byrjar som regel i det små og ekspanderer etterkvart. Poenget mitt er at lånte ein ut til éin person, var risikoen for tap minimal. Leigde ein imidlertid ut berre eitt hus var risikoen for tap temmeleg høg. Byrja det å brenne i det området huset sto i, tapte huseigar alt. Dersom omfanget av husutleige var større, vart faktisk risikoen mindre. Årsaka til det er, som tidlegare sett, at ein då kunne fordele bygningane utover byen. Med såpass høg kapitalavkastning som mellom 10 til 20 %, kunne ein dekkje inn tapet på dei husa som brann



ned, med avkastninga av husleige frå dei husa som ikkje brann ned. Sjølv om staten dekte ein del av tapet, ville det likevel få store økonomiske konsekvensar for ein som leigde ut i smått og ikkje hadde hus spreidd på fleire stader i byen. For ein som var kapitalsterk og leigde ut bygningar over heile byen, ville det sjølvsagt vere positivt for med økonomisk støtte til gjenreisning. Støtta vil likevel ikkje isolert sett ha så stor innverknad som det at dei utleigde bygningane låg spreidde utover heile byen.

### **Jordegods som kapitalplasseringsalternativ**

Den tredje forma for kapitalplassering som eg skal gå inn på, er plassering i jordegods.

Sidan eg held meg på siste halvdel av 1600-talet, høver det seg å sjå denne plasseringa i samband med krongodssalet i perioden.

Av di Krona i perioden stridde med høg utanlandsgjeld, vart det lagt ut ein stor del krongods for sal til rimeleg pris. I første omgang var det i det alt vesentlege danskar som fekk hand om godset. Av dei som kjøpte krongods i Bergen stiftamt, var det berre bergensarane Herman Garman og Hans Hansen som var norske. Dette var i første halvdel av 1660- åra. Allereie i same tiår og utover på 70-talet vart det meste av godset selt vidare til folk i Bergen stiftamt.<sup>98</sup> Den dominerande gruppa av kjøparar var embetsmenn, heile 71 %. 57 av desse prosentla fall på byembetsmenn og embetsmenn på lensnivå og høgare.<sup>99</sup> Dei største godseigarane sat i Bergen og tilhørde alle, i følgje Reksten, embetsstanden.

I doktoravhandlinga si går Reksten inn på motiva for å tileigne seg godset, og han spør seg her kvifor så mange embetsmenn og så få kjøpmenn kjøpte jordegods i perioden.

Han konkluderer med at plasseringa i jordegods ikkje ville ha nokon særleg innverknad på kjøpmannen sin omsetnad, og at den ville verke negativt fordi den batt kapital. I følgje Reksten var embetsmennene i ein heilt annan situasjon. Han meiner at det må ha vore freistande for embetsmennene å plassere eventuelt kapitaloverskot i jordegods som gav ei rimeleg rente av kapitalen.

Eg er her berre delvis samd med Reksten. Det er ikkje tvil om at plassering av kapitaloverskot har vore eit viktig motiv for å kjøpe jordegods, men eg er usamd med Reksten i at årsaka til at kjøpmenn ikkje investerte nemneverdig i jordegods, var at det batt kapital og ikkje gav særleg utbytte. Dette av di vi allereie har sett at mange av dei faktisk batt opp kapital,

---

<sup>98</sup> Reksten, 1985, b. 1, s. 108

og då i bygrunn og i låneverksemd. Desse verksemdene batt opp kapital i like stor grad som plassering i jordegods gjorde det. Som eg òg har vore inne på, var det risikabelt å setje alle pengane sine inn igjen i handel. Ved å plassere pengane i til dømes jordegods, kunne ein etablere ein buffer dersom det skulle gå gale med den meir risikofylte kjøpmannsverksemda.

Eg er heller ikkje samd i at det å investere i jordegods, nødvendigvis bind opp kapitalen. Poenget med å plassere pengane sine i jordegods for ein kjøpmann, måtte jo nettopp vere at det i motsetnad til kjøpmannsverksemda var lite risikofylt. Skulle det gå gale som kjøpmann, ville han, dersom han hadde plassert pengane sine i jordegods, vere kapabel til å reise naudsynt kapital for å rette opp skaden. Dette kunne han ved å selje godseigedomen, og det også med rimeleg bra avanse, som eg skal kome inn på nedanfor.

Erling Reksten skil i doktoravhandlinga si mellom to måtar å forhalde seg til jordegods på, nemleg som *brukar* og som *rentenist*.

*Brukaren* var bonden. Han som kjøpte jorda for å leve av avkastninga.

*Rentenisten* var han som fekk ein leigending til å drive jorda for seg og som skulle leve av renteinntektene av jordeigedommen. Renteinntektene vert då synonymt med leigendingen sine avgifter overfor jordeigar.<sup>100</sup> Interessant i denne samanhengen vert difor rentenisten sine inntekter av jordegodset samanlikna med avkastninga av dei nemnde alternativa for kapitalplassering.

Reksten tek utgangspunkt i kor mykje rentenisten måtte ta inn i form av leigeavgifter frå bonden for å oppnå den sedvanlege 6 % renta. I følgje Reksten opererte ein med eitt prisenivå for bønder og eitt for embetsmenn og borgarar. Den sistnemnde gruppa har fått jorda for ein langt lågare sum enn den førstnemnde. Reksten meiner at noko av forklaringa til dette ligg i at det var ein klar avstand mellom skuld og bruksverdi. Bruksverdien var som regel langt høgare. Skulle det difor løne seg for rentenisten å plassere pengane i jordegods, var han nøydd til å få jorda til ein lågare pris enn brukaren. Vanleg takst for embetsmenn og borgarar ser i perioden ut til å ha vore 72 rdlr pr. laup smør. Dette varierer imidlertid. Det var heller ikkje uvanleg at jorda vart seld billegare. Då bruksverdien var så mykje høgare, kunne faktisk ein bonde, i følgje Reksten, tillate seg å betale opptil over det dobbelte for jorda, utan at den samla

---

<sup>99</sup> Reksten, 1985, b. 1, s. 128

<sup>100</sup> Reksten, 1985, b. 1, s. 106

utgiftssida over ein periode på 20 år vart nemneverdig høgare enn om bonden hadde vore leiglending.<sup>101</sup>

Samla ser det såleis ut til at rentenisten ved å plassere pengane sine i jordegods, kunne oppnå 6 % avkastning i åra frå 1660 fram til 1687. Då vart det imidlertid lovfesta eit tak på førstebygsele på 10 rdlr pr. skippund tunge i landskuld.<sup>102</sup> Dette tilsvarte 1 laup smør som Reksten etter amtrekneskapen i åra etter 1661 har funne ut tilsvare 3 rdlr.<sup>103</sup> Dette førte til at avkastninga vart endå lågare, truleg ein stad mellom 4 - 5 %.

I Fana bygdebok har ein freista rekne ut ein leiglending utgift til jordeigar på siste halvdel av 1600-talet. Dette er gjort ved å ta utgangspunkt i ein konkret gard i Fana, og dividert utgiftene med antal år. På den måten kom ein fram til at den årlege jordleigeutgifta for bonden var på  $3 \frac{3}{4}$  rdlr over ein periode på rundt 40 år. Inkludert i denne utrekninga er landskulda, førstebygsele, tredjeårstaken og arbeidspengar.<sup>104</sup> Førstebygsele er på 43 rdlr, noko som er tilnærma identisk med det Reksten rekna ut rentenisten måtte ha for å få ei avkastning på 6 %.

Samanliknar ein avkastninga ein borgar eller ein embetsmann kunne få ved å drive jordutleige med den dei kunne få med å drive husutleige, ser det altså ut til at husutleigegeeskjeften må ha vore langt meir lukrativ. Jamfører ein inntekta for jordeigaren i det konkrete dømet frå Fana med figur 4.4, er det lite tvil om at husutleige i byane gav størst avkastning. Dette vert òg støtta av det danske mellomalderprosjektet *I være have*, der det vert påpeikt at leigeavgifta for jord gjennomgåande ser ut til å ha vore ein del mindre enn leigeavgifta for bygningar.<sup>105</sup> Ein må her òg ta omsyn til at verdien på jord var mindre på 1600-talet enn i mellomalderen.

Det ein kan fastslå ut frå dette, er at avkastninga på jordegods var omtrent den same som avkastninga på lån, kanskje noko i underkant. Ingenting var imidlertid sikrere kva risiko gjaldt. Nokon brantrussel hadde ein til dømes ikkje hengande over seg. Dette kan vere noko av forklaringa på at så mange av byen sine embetsmenn involverte seg på jordeigedomfronten i staden for på husutleigefronten, trass i at det siste må ha vore langt meir lukrativt. Eit stikkord

---

<sup>101</sup> Reksten, 1985, b. 1, s.101-103

<sup>102</sup> Myking, 1990, s. 77-78

<sup>103</sup> Reksten, 1985, b. 1, s. 29

<sup>104</sup> Larsen, 1980, s. 482-483

<sup>105</sup> Fenger m.fl., 1982, s. 123

som tilgang har nok òg spelt inn. På andre halvdel av 1600-talet var det vesentleg lettare å tileigne seg store mengder jordegods enn bygrunn.

### **Samanfatning**

Eg har i dette kapitlet stipulert kor mykje det var mogeleg å tene på å leige ut bygningar, og kome fram til at ein ved å leige ut bustadhus kunne oppnå ein avkastning på mellom 10 og 15 % . Når det gjeld utleige av boder og loft, indikerte dømet frå buet til Christen Henningsen Smit at ein kunne få endå betre avkastning, kanskje heilt opp til 19 %. Materialet er imidlertid for snevert til å seie noko om i kva grad prisnivået for utleige av boder og loft låg generelt høgare enn for utleige av bustadhus. Det viser likevel det potensialet som låg i bygningsutleige.

Plasserte ein pengane i jordegods eller dreiv med utlånsverksemd, var til dømes avkastninga berre halvparten så stor. Her var imidlertid risikoen mindre. Det er den låge risikoen som gjer at det må ha vore interessant å plassere pengane i desse verksemdene. På same måten som Reksten hevdar at kapitalplasseringstrongen var hovudgrunnen til at det var så mange embetsmenn blant krongodskjøparane, så har nok kapitalplassering også vore eit tungtvegande motiv for å setje pengar i bygrunn og låneverksemd. Kanskje først og fremst blant kjøpmenn som nok var mest knytt til byen, men sjølvsagt òg for andre personar med overskotskapital.

Når eg nå har drøfta inntekter og kostnader ved å drive husutleige og deretter sett dette i relasjon til andre verksemdar, høver det bra å sjå litt nærare på kven som dreiv med husutleige i byen på slutten av 1600-talet.

## 5. Kven leigde ut hus ?

Som eg var inne på i kapittel 2, er det mykje som tyder på at leige av hus må ha vore vanleg. Dei personane som ikkje sjølve disponerte grunn i Bergen, må ha leigd hus hos nokon som gjorde det. To spørsmål vil eg freiste å finne svar på i dette kapitlet. For det første, om det fanst personar som leigde ut hus i Bergen i stor skala, og for det andre, om det var vanleg at den jamne borgar leigde ut hus i mindre skala.

Ingen kjelder viser dette betre enn skifteprotokollane. Diverre har vi, som tidlegare nemnt, ikkje skifteprotokollar frå Bergen før 1695. Eg vil likevel byrje med å sjå i dei tidlegaste protokollane, for å finne ut om dei kan fortelje noko om kven som leigde ut hus.

### ***Fire husutleigarar frå skifteprotokollane og deira posisjon i grunnboka.***

Eg har tidlegare i framstillinga, i kapittel 2, nytta skifteprotokollane til å seie noko om omfanget av husutleige.<sup>106</sup> I samband med det, kom eg fram til at det er grunn til å tru at protokollane stort sett gjev eit riktig bilete av omfanget av husleige blant dei som står oppført der, men at utvalet er dårleg då yngre folk naturleg nok vil vere underrepresenterte i kjeldene. Av di eg i denne samanheng ikkje er ute etter strukturar, men etter å finne enkeltpersonar som leigde ut bygningar, skulle protokollane i dette tilfellet likevel vere føremålstenlege.

I det følgjande vil eg sjå på dei fire som hadde flest uteståande husleige krav i perioden 1695-1699, for å finne ut i kva grad dei dominerer som grunnleigarar i GBB. Då skifta er gjort så kort tid etter at GBB vart ført, er det all grunn til å tru at desse personane også må ha drive med husutleige på den tida.

Den første eg vil trekkje fram er Else Messing, ei dame som eg så vidt nemnde i kapittel 4. Ho døydde i 1696 og i buet hennar er det oppført husleige krav til 4 personar.<sup>107</sup> Samla uteståande husleige krav er på 62 rdlr og 2 mark.

I GBB står Else Messing oppført som grunnleigar etter hennar avdøde mann Rolf Middelstropp for 6 grunnar i Domkyrkjesoknet. Fem av dei ligg samla. Det gjeld grunnen ho

---

<sup>106</sup> Sjå side 21 og 22

sjølv budde på, to sjøbodgrunnar, ein hagegrunn og ein grunn med 2 våningshus.<sup>108</sup> Den grunnen som ligg separat består av 4 våningshus.<sup>109</sup> Sannsynlegvis var det på grunnane med våningshus det resta husleige.

Abraham Friel var ein annan person som hadde til gode ein del husleige i buet sitt.

Det vart halde skifte etter han i 1698. I buet er det to personar som skuldar husleige på til saman 34 rdlr.<sup>110</sup> Perioden skulda strekte seg over, er diverre ikkje nemnd i kjelda.

Friel må imidlertid ha leigd ut til fleire, for året etter vert det halde skifte for glasmakar Hans Jensen, og han resta husleige i buet etter enka til Abraham Friel, for til saman 22 rdlr, 5 mark og 13 skilling.<sup>111</sup> Då det står spesifisert at den årlege leiga var på 10 rdlr, skjønar ein at Jensen ikkje kan ha betalt husleige på over to år. I og med at dette berre var eitt år etter at det vart gjort skifte etter Abraham Friel, kan Jensen ikkje kan ha vore à jour med leiga då skiftet vart halde. Enka har altså overteke leigene utan at husleigegjelda har vorte oppført i skifteprotokollen. Dette viser at omfanget av utleige nok har vore større enn det som vert vist i protokollane. I tillegg til desse leigene, vart det i 1697 gjort opp skifte etter Jan Brynning, knappemakar, der han var skuldig Friel 5 rdlr for ½ års husleige.<sup>112</sup>

Samla viser dette at Friel må ha vore ein aktiv mann på utleigemarknaden.

Abraham Friel står i GBB oppført som grunnleigar for 4 grunnar som ligg separat i Domkyrkjesoknet. 1 grunn han bur på sjølv<sup>113</sup>, 1 grunn som er busett av Peter Brus<sup>114</sup>, 1 hagegrunn med to små hus<sup>115</sup> og ein audegrunn.<sup>116</sup> Denne audegrunnen har Friel tileigna seg etter at den vart lagt aude, mest sannsynleg etter ein brann. Kanskje kjøpte han leigeretten til grunnen for å kunne leige ut bygningar på den.

Ahle Coren står i eit skifte frå 1696 oppført med 3 personar som skuldar husleige. Til saman skulda dei 21 rdlr og 3 mark.<sup>117</sup> Coren hadde mykje eigedom. I tillegg til hennar eige bustadhus

---

<sup>107</sup> BSP, nr. 2, fol. 598b

<sup>108</sup> GBB, fol. 92

<sup>109</sup> GBB, fol. 112

<sup>110</sup> BSP, nr. 4, fol. 135a

<sup>111</sup> BSP, nr. 5, fol. 205a

<sup>112</sup> BSP, nr. 3, fol. 204b

<sup>113</sup> GBB, fol. 74

<sup>114</sup> GBB, fol. 75

<sup>115</sup> GBB, fol. 79

<sup>116</sup> GBB, fol. 75

<sup>117</sup> BSP, nr. 2, fol. 821a

eigde ho 7 hus og 2 boder med kvar sitt loft.<sup>118</sup> Husa er i buet taksert i frå 80 til 125 rdlr. Diverre er perioden det skuldast leige for heller ikkje her oppført, men at leiga var høg samanlikna med husa sin verdi, synast klart. Av di alle husa på føringsmåten ser ut til å vere bustadhus, må ein tru at Coren har hatt fleire husleigarar tidlegare. I GBB er imidlertid Coren berre oppført som leigar for ein grunn i Domkyrkjesoknet.<sup>119</sup> At grunnane hennar skjuler seg bak ektemannen sitt namn kan ein utelukke. Mannen hennar, Claus von Rechen, døydde i 1672 og står ikkje oppført i GBB.

Eva Frischesdatter var ei kvinne som hadde til gode husleige frå 3 personar då skifte hennar vart ført i 1695. Dei 3 personane skulda 6 rdlr, 8 rdlr og 6 rdlr og 2 mark.<sup>120</sup> Den samla eigedomsverdien var på 390 rdlr.<sup>121</sup> Det merkelege her er, at sjølv om ho hadde til gode husleige frå tre personar, så var berre hennar eige ibuande hus og eit lite forråtna hus i Marken medrekna i denne summen. Anten tyder dette at ikkje alle husa står spesifisert i buet, eller så tyder det at begrepet «huushyre» er svært tøyeleg og vert nytta sjølv om det berre er tale om leige av eit rom. Etter mi meining er det rimelegast å tru at det er det siste som er tilfelle. Eva Frischesdatter står ikkje oppført i GBB, og det har ikkje lukkast meg å finne namnet hennar i andre kjelder slik at ein kunne få tak i slektskapstilhøve, og på den måten knytta ho til ein person i GBB.

Desse fire personane framstår ikkje som storutleigarar i skifteprotokollane, men det er interessant å sjå kor ulikt dei framstår i GBB. Berre Else Messing framstår i grunnboka, gjennom hennar avdøde mann, som grunnleigar for relativt mange grunnar. Både Coren og Friel er gode døme på at antal leigde grunnar ikkje treng seie noko om omfang av husutleige. Når det kjem til Frischesdatter er det vanskeleg å seie noko sikkert av di ho ikkje er nemnd som grunnleigar i GBB. Ho er i alle høve ikkje blant dei aller fremste på grunnleigemarknaden.

Ein trong altså ikkje leige mange grunnar for å drive husutleige av eit visst omfang. Det er likevel rimeleg å tru at dei som disponerte flest grunnar, også var dei som dreiv med den mest omfattande utleiga av hus. Eg vil difor i det følgjande ta utgangspunkt i dei største

---

<sup>118</sup> BSP, nr. 2, fol. 820b

<sup>119</sup> GBB, fol. 69

<sup>120</sup> BSP, nr. 1, fol. 191b

<sup>121</sup> BSP, nr. 1, fol. 190b

grunnleigarane i GBB for å sjå om nokon av dei dreiv med utleige i større skala. Som nemnt i kapittel 3, har eg definert store grunnleigarar som dei som leigde 7 eller fleire grunnar.

Då det diverre ikkje, åleine ut frå GBB, er mogeleg å seie kva dei som leigde fleire grunnar i Bergen nytta grunnane sine til, må ein igjen ta skifteprotokollane til hjelp. Ut frå kva vi kjem fram til her, vil vi kunne seie om ein kan rekne det som sannsynleg at mange av dei andre større grunnleigarane også dreiv med husutleige. Føresetnadane låg, som vi såg i det føregåande kapitlet, i høgste grad til rette for at det skulle vere økonomisk gunstig.

### **Var store grunnleigarar også store utleigarar ?**

#### **Dei største grunnleigarane i 1686-1696**

Som vist i tabell 3.2 på side 36, går det eit markert skilje mellom tal på personar som disponerte 6 grunnar eller mindre, og talet på personar som disponerte meir enn 7 grunnar. Vi fann at berre 0,8 % av grunnleigarane disponerte 6,7 % av grunnane. Det er naturleg å sjå nærare på om nokon av desse dreiv med husutleige. Dei 0,8 % var dei 12 personane som er oppført i tabell 5.1.

**Tabell 5.1 Personar som disponerte 7 grunnar eller meir**

	Yrke	Antal grunnar
Iver Christensen	Rådmann/kjøpmann	43
Daniel Wolpman	Kjøpmann	16
Mette Rosenberg	(Bryggarenke)	12
Johan Carstensen (Wildenrath)	Res. kap. Nykyrkja	11
Hendrich Helberg	Kjøpmann	11
Hans Christophersen Hiort	Landkommisær	10
Laurits Sørensen	Borgarmeister	10
Hendrich Bladt	Apotekar/politimeister	9
Iver Busch		9
Samuel Hansen (Schreuder)	Res. kap. Domkyrkja	9
Petter Lüden	Kjøpmann	7
Job Jacobsen		7

Kjelde: SAB; *Grundeboek for Bergen 1686-1696*



Ikkje heilt uventa ser ein at lista er dominert av høgtståande geistlege og embetsmenn samt storkjøpmenn. Det har diverre ikkje lukkast meg å finne yrkesnemningane for samtlege. Mette Rosenberg var enka etter ein velståande bryggar ved namn Lauritz Rosenberg. Ingen av skifta etter dei 12 største grunnleigarane eksisterer lenger. Eg har difor gjort ein freistnad på å leite fram skifteoppgjjer etter dei næraste arvingane for å sjå om ein får noko ut av det. Faren her er sjølv sagt at arveoppgjjeret har fordelt husa og grunnane på fleire hender. Funna har diverre vore få, men dei eg har gjort, har til gjengjeld vore oppsiktsvekkjande.

Eg kjem i det følgjande til å nytte takseringa frå 1657 ein del. Her er mynteininga *slettdalar*. Då dei fleste andre kjeldene eg opererer med nyttar eininga *riksdalar*, har eg nedanfor valt å rekne om slettdalaren til riksdalar, for å gjere samanlikningane meir lettlesne. Slettdalaren vert rekna til 2/3 av verdien til riksdalaren.

Mette Rosenberg var som nemnt kona til Lauritz Rosenberg. Han eigde i 1657 eigedom til ein verdi av 2.290 rdlr.<sup>122</sup> Berre 13 personar eigde meir eigedom enn han. I GBB er grunnleigene oppført på enka Mette. Ho leigde 12 grunnar som alle låg i Nykyrkjesoknet. 7 av desse grunnane låg samla.<sup>123</sup> På berre éin av dei 12 grunnane står det at det budde nokon på grunnen.<sup>124</sup> Om ikkje anna viser det at Rosenberg ikkje var framand for å leige ut hus på grunnane sine. Spørsmålet er berre i kva omfang ho gjorde det. Her må vi ty til hjelp frå skifta etter dei som har arva henne.

Mette Rosenberg døydde i 1687 og etterlot seg to døtrer som må ha arva henne. Berre ei av døtrene, Wilmeche Lauritsdatter, budde i byen, og ho døydde i 1704. I skiftet etter henne er den samla hus- og grunnverdien taksert til 1.176 rdlr og 3 mark.<sup>125</sup> Dette er vesentleg mindre enn kva eigedomsverdien til faren var i 1657. Grunnane til Rosenberg har imidlertid sidan den tid vore utsett for fleire bybrannar, slik at det er sannsynleg at Wilmeche er den personen som har arva dei eigedomane Mette Rosenberg står oppført med i GBB. Det oppsiktsvekkjande i buet etter Wilmeche er den store mengda resterande husleige som buet fordrar. Det er heile 19 uteståande husleige krav i buet. I tillegg budde det ein person i eit av hennar hus som truleg var à jour med leiga, då det ikkje var noko krav til han i buet.<sup>126</sup>

---

<sup>122</sup> Taks.1657, rode 2, nr. 1

<sup>123</sup> GBB, fol. 9

<sup>124</sup> GBB, fol. 9

<sup>125</sup> BSP, nr. 8a, fol. 283a

<sup>126</sup> BSP, nr. 8a, fol. 283b og 284a/b

Ingen av dei skifta eg har gjennomgått frå tidsrommet 1695 til 1702 har vore i nærleiken av å ha så mange uteståande husleigefordringar i buet. Til saman hadde ho uteståande husleige for 134 rdlr og 2 mark. Det utgjer 11,4 % av eigedomsverdien hennar. I det alt vesentlege var det tale om «huushyre», men ho leigde òg ut bod, kjellar og loft. I tidlegare skifte finn ein fleire døme på personar som hadde uteståande husleige til Wilmeche Lauritzdatter, eller Wilmeche Rosenberg som ho òg vart kalla. I 1696 skuldar Jochum Foss 16 rdlr, 5 mark og 10 skilling for bodhyre<sup>127</sup>, og i eit seinare skifte same år skuldar Gotfrid Keiser 12 rdlr for 1 ½ års husleige.<sup>128</sup> I 1698 skuldar Rasmus Christensens kone heile 25 rdlr, 4 mark og 22 skilling i husleige.<sup>129</sup> Seinare på året finn vi at Hans Hellesen skuldar Wilmeche Rosenberg 6 rdlr i husleige.<sup>130</sup>

Det er umogeleg å seie eksakt ut frå skiftet i 1704 kor mykje ho har teke inn årleg i husleige, då perioden det restar betaling for ikkje er spesifisert for alle leigene. Ut frå dei leigene der perioden er spesifisert, kan ein imidlertid rekne seg til at den årlege leigeinntekta må ha vore på rundt 100 rdlr. Ein kan likevel ikkje sjå heilt bort frå at Wilmeche Lauritzdatter kan ha hatt fleire leigebuarar, slik at inntekta var høgare. Ho må i alle høve ha hatt ei bra forteneste på husleigegeeskjeften sin. Eg meiner dette indikerer at Mette Rosenberg òg må ha drive med omfattande utleige av hus den perioden ho disponerte grunnane.

Ein annan person som er oppført i lista over byens største grunnleigarar, er kjøpmannen Hendrich Helberg. Han står oppført som grunnleigar for 11 grunnar i byen, der 9 låg samla i Nykyrkjesoknet.<sup>131</sup> Av dei to andre grunnane låg 1 ein annan stad i Nykyrkjesoknet og 1 i Domkyrkjesoknet.<sup>132</sup> For Helberg går det klarare fram av GBB at han må ha drive ein del med husutleige, då det for 3 av desse grunnane står at det budde folk på grunnen.<sup>133</sup>

Som med Rosenberg, eksisterer det heller ikkje etter Helberg noko skifte. Det gjer det imidlertid etter kona hans. Ho døydde i 1702, og i skiftet hennar finn ein 6 tilfelle av resterande bygningsleige.<sup>134</sup> Det er for det meste tale om bod- og loftleige. I berre eitt av tilfella er det tale om utleige av bustadhus. Den årlege husleiga var på 12 rdlr, medan bod- og loftleigene låg på

---

<sup>127</sup> BSP, nr. 2, fol. 165a

<sup>128</sup> BSP, nr. 2, fol. 193a

<sup>129</sup> BSP, nr. 4, fol. 258b

<sup>130</sup> BSP, nr. 4, fol. 326a

<sup>131</sup> GBB, fol. 12

<sup>132</sup> GBB, fol. 10 og fol. 97

<sup>133</sup> GBB, fol. 12 og fol. 97

<sup>134</sup> BSP, nr. 7, fol. 331a

mellom 6 og 10 rdlr for året. For desse seks bygningane har såleis den samla årlege leigeinnkoma lege på i overkant av 50 rdlr.

Samla vart eigedomen i buet taksert til 2.350 rdlr. I 1657 vart Helberg sin eigedom taksert til 933 rdlr.<sup>135</sup> Det er med andre ord tale om meir enn fordobling av den nominelle eigedomsverdien på desse 45 åra. Den årlege leigeinnkoma i 1702 utgjorde 2,1 % av den samla eigedomsverdien. Samanlikna med det føregåande døme kan dette synast lite. Talet på uteståande leiger i buet, og den totale summen på uteståande husleigekrav er likevel klart meir enn kva som var vanleg. Av di Hendrich Helberg står oppført med leigetakarar på tre av grunnane i GBB, er det mykje som talar for at også Helberg dreiv med husutleige i den perioden grunnboka vart nedskriven.

Til slutt vil eg ta med ein person som ikkje er blant dei 12 stor grunnleigarane, men som ligg tett bak. Kjøpmannen Hendrich Jansen Forman står oppført som leigar av 6 grunnar i GBB, alle i Nykyrkjesoknet. Det kan vere at han leigde fleire då 3 grunnar også står oppført under namnet Hendrich Jansen. Eg har likevel berre teke med dei grunnane som det er sikkert at Jansen Forman leigde. 3 av desse grunnane ligg samla.<sup>136</sup> Om 1 av grunnane står det at den var busett.<sup>137</sup> I 1705 vart det halde skifte etter enka. I buet vart eigedomen taksert til 1440 rdlr.<sup>138</sup> Buet hadde uteståande husleige frå 6 personar på totalt i overkant av 80 rdlr. Leiga ser ut til å ha resta over varierende tid, slik at ei prosentuering av kor mykje den årlege leigeinnkoma var i høve til den totale eigedomsverdien, vanskeleg let seg gjere. Det er i alle høve nok eit døme på at ein person som leigde mange grunnar i GBB, må ha drive med relativt omfattande husutleige.

Den personen som i særklasse skilte seg ut på eigedomsmarknaden i GBB var rådmannen Iver Christensen. Han var ikkje berre den største grunnleigaren (40 grunnar), men også den største private grunneigaren (46 grunnar). I tillegg har han skrivne ut grunnbrev for ei mengd av Manufakturhuset sine grunnar (50 grunnar).

Mykje tyder på at svogeren hans, rådmannen Christen Henningsen Smit, arva ein god del av eigedomane til Christensen. Henningsen Smit står i skifteprotokollen frå 1703 oppført med 12 husleigekrav. Christensen er så suveren at eg har valt å handsame han i eit eige kapittel.

---

<sup>135</sup> Taks.1657, rode 3, nr. 7

<sup>136</sup> GBB, fol. 14

<sup>137</sup> GBB, fol. 29

<sup>138</sup> BSP, nr. 8a, fol. 639b

Difor vil det òg vere mest naturleg å drøfte tilhøvet mellom Christensen og Henningsen Smit der.

Eg peikte i kapittel 2 på at dersom vi ser på talet av husleigegjeld i skifteprotokollane og fordeler det på antal skifte, ender ein opp med at det i snitt finst husleige i 17 % av skifta. Dette er sjølvsagt ikkje heilt dekkjande, då det, som vi har vist, finst bu med fleire resterande husleigekrav. Arvingane etter dei fire personane eg har nemnt til nå, var dei som hadde flest husleigekrav av samtlege av dei eg har kome over i mi gransking av skifteprotokollane. 3 av dei som vart arva, var blant dei 12 største grunnleigarane, medan den fjerde låg tett opptil med sine 7 grunnar. Dette indikerer at dei som leigde mange grunnar i GBB, også var dei som var mest aktive på husutleigefronten.

### **Store grunnleigarar frå tida før 1686**

At det heller ikkje tidlegare var uvanleg at dei som leigde fleire grunnar, leigde ut hus på desse grunnane, ser ein av *Takseringa over Bergens Bys Eiendommer 1645*. Ein finn her særleg to personar som skil seg ut i høve til dei andre ved at dei disponerte mykje eigedom. Dei to er Anne Richersdatter og unge Jan Schröder som begge står oppført med 10 grunnar. Sjølv om dei ikkje disponerte like mykje grunn som Christensen, er det interessant å sjå at begge leigde ut lokalitetar på omtrent samtlege av grunnane.

Anne Richersdatter leigde ut hus på 9 av dei i alt 10 grunnane, medan Jan Schröder leigde ut på 8 av grunnane, inkludert den han sjølv budde på. Tilsaman eigde dei eigedom til ein verdi av 3.135 sdlr og 5.270 sdlr. I Richersdatters tilfelle var dei 9 grunnane ho leigde ut hus på, taksert til 635 sdlr, medan grunnen ho sjølv budde på var taksert til 2.500 sdlr. Verdien på dei utleigde husa varierte i verdi frå 15 sdlr opp til 200 sdlr. Jan Schröder leigde ut hus til ein samla verdi på 4.470 sdlr. Her er imidlertid hans eigen eigedom inkludert. Ser vi bort frå den grunnen han sjølv budde på saman med to andre, varierer verdien på dei utleigde husa frå 20 sdlr heilt opp til 1.600 sdlr. På dei to øvrige grunnane hadde han ståande 6 sjøboder til ein samla verdi på 800 sdlr.

Eg har ikkje funne noko slektskapsband mellom desse personane. At dei likevel må ha stått kvarandre temmeleg nær, skjønar ein ut frå det at Jan Schröder var oppført som formyndar til

barna som Anne Richersdatter hadde saman med avdøde Claus Ratken. Dersom vi går litt nærare inn på Anne Richersdatter, som sjølv må ha døydd rundt år 1650,<sup>139</sup> er det interessant å sjå at mange av etterkomarane hennar dominerte eigedomsmarknaden i byen i tida etter hennar død. I formuetakseringa frå år 1657 dominerer særleg etterkomarane frå det første ekteskapet med Cornelis Olsen. Den eine sonen, Richert Cornelisen, var sågar den som eigde mest eigedom av samtlege i byen. Han eigde hus og grunnar for tilsaman 7.230 sdlr.<sup>140</sup> Svingersonen til Richersdatter, Willads Madsen hadde òg mykje eigedom. Hans eigedom var taksert til 4.610 sdlr.<sup>141</sup> Den siste av etterkomarane frå det ekteskapet, Joris Cornelisen, hadde eigedom taksert til 1.000 sdlr.<sup>142</sup> Også eitt av borna frå ekteskapet med Ratken hadde mykje eigedom. Thomas Clausen Ratken står oppført med eigedom til ein verdi av 2.600 sdlr.<sup>143</sup>

Mykje tyder på at desse grunnane i 1686, for ein stor del var fordelt på fleire hender, og truleg i det alt vesentlege forsvunne ut av familien. Konsentrerer vi oss om dei to arvingane etter Richersdatter som eigde mest i 1657, finn vi ingen av sønene deira som framtreddande grunnleigarar i GBB. Sjølv om dei begge døydde på slutten av 1660 talet<sup>144</sup>, står namnet til Richert Cornelisen, i GBB, oppført på grunnleigarplass på 2 grunnar. På den eine av desse, som tilfell Cornelissen sine arvingar, står det at det på grunnen ligg «thj Waaninger».<sup>145</sup>

Ein av sønene til Richert Cornelisen, Cornelis Richardsen, står oppført med 1 grunn, og Richert Willadsen, ein av sønene til Madsen står oppført med 3 grunnar. Nokre av svigersønene var derimot relativt store på eigedomssida. Svingersønene til Madsen var Hendrich Jansen Formand, Christopher Erhorn og Hans Clausen. Dei to førstnemnde leigde 6 og 4 grunnar. Kor mange grunnar Hans Clausen leigde, er vanskeleg å seie. Namnet står oppført på 7 grunnar, men det er umogeleg å seie om det dreier seg om same mann. Svingersønene til Richert Cornelissen var Johan Carstensen, Herman Schultz og Cornelius Reutzer. Desse leiger i GBB, 11, 4 og 2 grunnar. Eigedommen til svigersønene kan sjølv sagt vere restar etter den eigedommen Madsen og Cornelisen eigde. Eg har imidlertid ikkje funne prov på det. I alle høve kan ein ikkje lenger seie at nokon av etterkommarane etter Richersdatter framstår som dominerande på eigedomsmarknaden.

---

<sup>139</sup> Sollied, 1930, s. 122

<sup>140</sup> Taks.1657, rode 6, nr. 1

<sup>141</sup> Taks.1657, rode 5, nr. 11

<sup>142</sup> Taks.1657, rode 6, nr. 3

<sup>143</sup> Taks.1657, rode 4, nr. 21

<sup>144</sup> Reksten, 1985, appendiks 2, s. 19 og 25

<sup>145</sup> GBB, fol. 66

Det ein kan seie etter dette, er at det i 1645 var samsvar mellom dei to største grunnleigarane og dei to største husutleigarane. Etterkomarane til den eine av dei, har òg i stor grad dominert på eigedomsmarknaden i tida etterpå. I 1657 kunne ein nesten tale om eit dynasti då 4 av dei 6 borna til Richersdatter i varierende grad må karakteriserast som store innan eigedom. Slik eg ser det, er det rimeleg å tenkje seg at dei har drive med utleige av hus på ein god del av desse eigedomane på same måte som Richersdatter.

I 1686 er det vanskelegare å få auge på både eigedommen og etterkomarane til slekta, men som nemnt skal ein ikkje utelukke at ein god del av eigedommen er plassert hos anten sonesøner eller inngifte sonesøner etter Richersdatter. Ein gong mellom år 1657 og 1686 har dei imidlertid tapt terreng til den store eigedomsmagnaten i GBB, Iver Christensen, som vi skal kome inn på i neste kapittel.

### ***Kan ein snakke om ein konsentrasjon av husutleigarar ?***

Det synest klart ut frå dei skifta vi seinast var inne på, at det må ha vore ein konsentrasjon av husutleigarar. Det vert imidlertid òg indikert gjennom det samla skiftematerialet frå dei fem åra frå 1695 til 1700. Det er interessant her å leggje merke til at det er mykje vanlegare at det står oppført kva buet skuldar i husleige, såkalla «bortskyldig gjeld», enn kva andre skuldar buet, såkalla «tilståande gjeld». Av dei 91 døma eg har funne på oppgjeven husleigegjeld, det vil seie dei stadene der storleiken på gjelda er oppført, er 62 av tilfella «bortskyldig gjeld» og 29 av tilfella «tilståande gjeld». Skiljet vert endå klarare dersom vi reknar talet på personar som er funnen med bortskuldig eller tilståande gjeld. 55 personar står oppført med bortskuldig gjeld, medan berre 17 personar står oppført med tilståande gjeld, altså ein klar konsentrasjon av utleigarar. Eg vil tru at den underrepresentasjonen av yngre personar som måtte vere i skifta, i større grad vil råke leigar enn utleigar. I så fall vil konsentrasjonen av husutleigarar vere større enn den vi får indikert i skifteprotokollane. Det er få som står oppført med fleire uteståande husleiger i buet, og dei som gjer det restar ofte for bodleige, som kjøpmannen Dennis Bosinot som leiger boder hos 4 forskjellige personar.

Det ser ut til å ha vore vanlegare å leige ut til fleire personar enn berre å leige ut til ein person. Dette kan tyde på ei forretningsmessig haldning til husutleige. Det kan sjå ut som om det å leige ut til berre éin leigebuar, nærast for å gjere bruk av ledig areal, ikkje har vore det vanlege. Når ein ser på desse tala, skal ein òg hugse på at bua til dei største utleigarane,

Christen Henningsen Smit, Wilmeche Lauritzdatter, Maren Helberg og enka etter Hendrich Jansen Forman ikkje er tekne med her av di skifta er haldne utanom den perioden eg har undersøkt skifta frå. I tillegg har det vore uråd å spore opp bua til dei fleste av dei største grunnleigarane i GBB, eller nokon av arvingane deira der det sannsynlegvis restar ein del uteståande husleige.

Inntrykket ein set att med etter å ha lese igjennom atskillege skifte, er at leigebuar i mange tilfelle var frå det same sosiale sjikt som utleigar. I enkelte høve òg i frå høgare sosiale sjikt, særleg i dei tilfella det er tale om bodutleige, som særleg tilreisande handelsmenn var interesserte i.

### **Samanfatning**

Resultatet av å jamføre dei personane som har uteståande husleigekrav i skifteprotokollane med grunnleigarane i GBB, har synt ein klar tendens i retning av at det var samsvar mellom dei som hadde mange leigebuarar og dei som leigde mange grunnar. Vi fann imidlertid også små grunnleigarar som leigde ut i eit visst omfang, slik at ein ikkje kan seie at det var ein føresetnad å leige mange grunnar for å drive med husutleige av eit visst omfang. Når ein likevel finn at arvingane til 4 av dei 12 største grunnleigarane i GBB, var dei som klart hadde mest uteståande husleigegjeld i buet, indikerer dette at dei som leigde grunnar i stort omfang, også ser ut til å ha drive med omfattande husutleige. Det kan kanskje verke drastisk å trekke slutningar så lenge vi berre har funne arvingar etter såpass få av dei største grunnleigarane. Eg meiner likevel at talet på resterande husleige i bua etter dei eg fann, skil seg så markant ut frå dei rundt 500 andre skifta eg har gjennomført, at det neppe er tilfeldig at desse 3 òg har arva nokon av dei største grunnleigarane i byen.

Det er difor ikkje usannsynleg at mange av dei 9 andre grunnleigarane også kan ha vore aktiv på utleigefronten, og at det dermed har vore ein liten del av byborgarane som leigde ut i større skala.

At så mange sto oppført med bortskuldig husleigegjeld, medan så få sto oppført med uteståande husleigekrav, og at dei som hadde uteståande krav gjerne hadde det til fleire personar, styrker teorien om at det må ha vore grupper av større utleigarar som har leigd ut til fleire personar. Ut av det vi kan tolke frå skiftematerialet, ser det ut til å ha vore heller sjeldan

at grunnleigarar i Bergen leigde ut i liten skala, det vil seie til éin person. Her skal ein likevel vere forsiktig med å konkludere berre grunnlag av opplysningar frå skifteprotokollane. Dette først og fremst fordi det har vist seg at avdøde kan ha hatt fleire leigebuarar enn det som står oppført i buet. Når dette er tilfelle, vil ofte dei som leiger ut til berre éin person ikkje synast i skifteprotokollane, medan dei som leiger ut til mange, alltid vil ha nokon som ikkje var å jour og som vil kome til syne i skifta.



## 6. Rådmann Iver Christensen og hans dominerande posisjon på eigedomsmarknaden i Bergen

Eg vil i det følgjande sjå nærare på rådmann Iver Christensen sine aktivitetar tilknytta grunnane i Bergen. I GBB står han oppført som grunnleigar for 40 grunnar, grunneigar for 22 grunnar og har 23 grunnar i pant. Han har òg utferda grunnbrev for 50 av byen sine grunnar.

Mykje av dette kapitlet vil vere sentrert rundt sambandet mellom Christensen si låneverksemd og dei grunnane han står oppført med i GBB. Dette av di eg trur noko av hovudforklaringa på at han er så dominerande i GBB ligg nettopp der.

### **Presentasjon av Iver Christensen**

Iver Christensen er ein anonym mann i historiebøkene. I *Bergen byhistorie* finn ein til dømes berre fem referansar til mannen, og i dei fleste andre historiebøkene om Bergen er han ikkje nemnt i det heile. Dette er merkeleg, for Christensen kan ikkje ha vore nokon anonym mann i bybiletet på den tid han levde.

Christensen vart født i Ålborg i Danmark ein gong i byrjinga av århundret<sup>146</sup> og døydde i Bergen i 1686.<sup>147</sup> Han var rådmann i heile 32 år i perioden 1652-84. I denne perioden var han òg kommersedirektør for ein kortare periode.<sup>148</sup> Då han gifta seg med Anne Henningsdatter Smidt, gifta han seg inn i ein familie som var sentral i byforvaltinga. Faren til Henningsdatter Smidt var rådmann Henning Hansen og mora var Margrete Rasmusdatter Stoud, dotter til borgarmeister Rasmus Lauritzøn Stoud.<sup>149</sup>

Christensen var aktiv på eigedomsmarknaden over ein lengre periode. Allereie i 1645 finn vi at han disponerte to eigedomar i Nykyrkjesoknet, eit gatehus og to sjøboder taksert til 600 rdlr,<sup>150</sup> i tillegg til eit hus taksert til 33 rdlr kor ein kippar budde.<sup>151</sup> I 1657 var hans formue

---

<sup>146</sup> Reksten, 1985, appendiks 2, s. 25

<sup>147</sup> Kirkebok for presten i korskirken, s. 172

<sup>148</sup> Reksten, 1985, appendiks 2, s. 25

<sup>149</sup> Reksten, 1985, appendiks 2, s. 29

<sup>150</sup> Wiesener, 1936, s. 22

<sup>151</sup> Wiesener, 1936, s. 10

i eigeidom kome opp i ein verdi av 1.293 rdlr.<sup>152</sup> På dette tidspunktet var det 51 personar i byen som hadde meir eigeidom i byen enn han. I 1670-åra har han tydelegvis tatt steget heilt til topps blant byens formuande. Då vart han av Corfitz Braem plassert saman med mellom anna Jørgen Thormøhlen blant dei fornemste handelsmenn i Bergen.<sup>153</sup> Ser ein på takseringa etter brannen i 1686, finn ein at eigeidomane til Christensen og Thormøhlen står i særklasse ved at dei er taksert høgast, og dette i byens mest fornemme strøk.<sup>154</sup> Christensen sitt bustadhus vart her taksert til 1.450 rdlr. Same året vart GBB ført, og her er han som nemnt, i særklasse den privatperson som disponerer flest grunnar.

Sjølv om ein diverre ikkje har kjelder som viser Christensen sin samla formue i eigeidom etter 1657, går det av dette klart fram at Christensen gjennom heile sin periode som rådmann har vore ein halden mann, men at han først i 1660- og 1670 åra framstod som ein av byens aller mest velstående.

Reksten nemner to hovudforankringar for plassering av embetsstanden i stiftamtets økonomiske- og sosiale struktur. Den eine er i godseigeidom og den andre er i handel. «Den viktigste gruppen er i denne sammenheng borgermestre og rådmenn».<sup>155</sup> Av desse forankringane var Christensen klart nærast knytt til handelsverksemd. Som eg var inne på i kapittel 4, var han blant dei reiarane som i fleire tiår handla med Finnmark. At han satsa mykje på denne handelen, vert illustrert ved at han i 1654 hadde «udborget nesten sin Formue» til allmugen i Finnmark.<sup>156</sup>

Christensen ser ikkje ut til å ha vore særleg knytt til den andre forankringa til Reksten, godseigeidom. Vi får ein god indikator på kven som var aktiv i handelen med jordegods ved å sjå på kven som deltok i krongodssalet på Vestlandet i annan halvdel av 1600 talet. Vi såg i kapittel 4 på side 57, at embetsmennene frå Bergen var svært aktive ved desse overføringane. Christensen, som i heile denne perioden sat som rådmann, må òg ha hatt høve til å tileigne seg krongods dersom han hadde vore interessert. Det ser han imidlertid ikkje ut til å ha vore. Han var svært passiv ved krongodssalet. Det einaste kjøpet han gjer er garden Tynnevik i Sotra skipreide, og for den har han truleg lagt ut rundt 50 Rdlr.<sup>157</sup> Andre embetsmenn var langt meir

---

<sup>152</sup> Taks.1657, rode 7, nr. 34

<sup>153</sup> Reksten, 1985, b.2, s. 64

<sup>154</sup> Wiesener, 1934, s. 135

<sup>155</sup> Reksten, 1985, b.2, s. 64

<sup>156</sup> Fossen, 1979, s. 174

<sup>157</sup> Anslaget er gjort på bakgrunn av Reksten sine tal i doktoravhandlinga si. På side 60 i hans appendiks nr. 1 står det at garden var skuldsatt til 2 våger fisk. På side 29 i del 1 av sjølve avhandlinga går det fram av

aktive, til dømes svigerfaren til Christensen og brørne til svigerfaren. Svigerfaren, rådmann Henning Hansen, tileigna seg 56 gardar/gardpartar, brørne hans, stiftskrivar Niels Hansen, 249 gardar/gardpartar, Peder Hansen, slottsskrivar på Bergenhus, 88 gardar/gardpartar og rådmann og borgarmeister Hans Hansen Lillenskiold, 265 gardar/gardpartar.<sup>158</sup> I tillegg skaffa rådmann Herman Garman og Hans Jensen Ørbech seg 155 gardar/gardpartar og 42 gardar/gardpartar.<sup>159</sup> Ein ser utanom desse, både handelsborgarar og andre embetsmenn som tileigna seg langt meir jordegods enn det Christensen gjorde. Rett nok skaffa han seg noko meir jordegods i den seinare tid, noko fordringar i Nordhordland tingbok ber bod om.<sup>160</sup> Det er likevel ikkje snakk om meir enn at han samanlikna med dei forannemnde rådmenn og borgarmeistrar, vert ubetydeleg som jordeigar.

Som nemnt, vart Christensen i 1670- åra formuemessig rangert saman med Thormøhlen. Av di bustadeigedomane deira etter brannen i 1686 vart taksert omtrent likt, tyder mykje på at det har halde seg slik heilt fram til Christensen døydde i hausten 1686. Det er likevel tvilsamt at han oppnådde denne formuen gjennom denne handelsverksemda aleine.

Samanliknar ein Christensen si handelsverksemd med Jørgen Thormøhlen si, vert han for ein smågut å rekne. Rett nok sto dei jamt kva skipsinteresser gjaldt i 1670/71, men allereie i 1672 var Thormøhlen større som medeigar i 7 skip og eineeigar av eitt skip.<sup>161</sup> Christensen var i 1672 medeigar i 5 skip.<sup>162</sup> Omkring 1680 var imidlertid Thormøhlen suveren. Han satt då med eigarinteresser i 23 fartøy, som til saman utgjorde 70 % av byen sin samla skipstonnasje. Utover i 1680- ekspanderer han til å verte den første skipsreiar i eigentleg forstand i heile Norge. I 1685-86 eigde han heile 6 skip aleine.<sup>163</sup>

Det ser altså ikkje ut til at formuen til Christensen aleine kan tilskrivast nokon av Reksten sine to hovudforankringar, handel og godseigedom. Han må ha hatt ei anna inntektskjelde, og det er kanskje den vi får indikert gjennom informasjonen frå GBB, der han er så suveren på eigedomsmarknaden. På side 56 i kapittel 4 såg vi at Christensen var den fremste utlånaren i

---

ein tabell at 2 våger fisk tilsvare 2/3 verdi av 1 laup smør. Når så Reksten i på sidene 101 til 103 argumenterer for at vanleg pris på jordegods for borgarar og embetsmenn var 72 rdlr. pr. laup smør, så kjem ein fram til denne summen.

<sup>158</sup> Reksten, 1985, 114 og 117

<sup>159</sup> Reksten, 1985, 113 og 125

<sup>160</sup> NHT, 1679:1 og 1b, 1680:21

<sup>161</sup> Fossen, 1978, s. 27

<sup>162</sup> Skipslister frå Bergen, 1671 og 1672

<sup>163</sup> Fossen, 1978, s. 67-68

pantebøkene frå Bergen på 1680-talet. Desse låna var tillagt ei rente på 6 % årleg, noko ein må tru har vore ei bra forrenting av di han driv med det i så stor skala. Vi såg i det same kapitlet at ein ved utleige av bygningar faktisk kunne få ei endå større avkastning, nemleg mellom 10-20 % årleg. Dersom Christensen utnytta høve for dei grunnane han står oppført med i GBB, må det ha gjeve han store inntekter.

Christensen ser ut til å ha prioritert ulikt resten av embetsstanden ved at han har hatt størstedelen av interessa si i bygrunn istadenfor jordegods. Etter GBB å døme, er han den einaste innanfor embetsstanden som har gjort dette i stor skala. Noko todeling innan embetsstanden kva interesse for eigedom gjaldt, der den eine gruppa interesserte seg for jordegods på landsbygda og den andre for bygrunn kan ein ikkje tale om. Til det er Christensen for suveren.

Det er ikkje unaturleg at akkurat rådmann Christensen har prioritert på denne måten. Hans rolle innanfor byrådet ser ut til å ha vore nær knytta til byen si eigedomsforvaltning.<sup>164</sup> I 1660 fekk han til dømes bevilling frå kongen til å føre rekneskap for grunnleiga som Bergen by hadde gjeve Manufakturhuset, då kalla barnehuset. I dette høve formidlar han òg eit ynskje om å oppgje sitt kjøpmannskap «..for bedre å kunne forstå Bergen barnehus».<sup>165</sup> Som vi allereie veit, gav han ikkje opp sitt kjøpmannskap. Det er likevel ikkje tvil om at Christensen må ha hatt mykje med Manufakturhuset å gjere, òg då kanskje særleg den økonomiske delen, som vi veit var nært knytta til byen sin eigedom. I GBB ser ein spor etter dette, då han har utferda grunnbrev for 50 av Manufakturhuset sine grunnar. At han òg må ha vore sentral i eigedomsspørsmål som ikkje direkte vedkom Manufakturhuset, vert indikert gjennom at han i 1663 var byen sin representant i København i samband med attreising av byen etter brannen i 1660. Han skulle såleis ha hatt dei beste føresetnader til å tileigne seg ekspertise gjennom sitt arbeid i byrådet.

---

<sup>164</sup> Fossen, 1979, s. 473

<sup>165</sup> NKB, 1660, 20

### **Grunnleigaren Iver Christensen**

Lat oss sjå litt nærare på dei grunnane Christensen disponerte då GBB vart ført. Som eg har vore inne på, var det grunnleigaren som i hovudsak disponerte grunnen i Bergen på 1600-talet. Unnataket var dei tilfella der grunneigar ikkje har leigd bort grunnen. Av dei totalt 302 privateigde grunnane i GBB, gjaldt dette berre for 104 av dei. For Christensen sin del gjaldt dette tre grunnar. Då desse grunnane vert disponert av han sjølv, ser eg meg best tent med å handsame desse saman med hans leigde grunnar framfor å handsame dei saman med dei han eig. To av desse grunnane ligg i Domkyrkjesoknet<sup>166</sup> og ein ligg i Korskyrkjesoknet.<sup>167</sup> Eg kjem av same årsak òg til å handsame 13 grunnar som han hadde i pant i dette avsnittet.

Christensen disponerer til saman 43 grunnar i GBB. 7 låg i Korskyrkjesoknet, 9 låg i Domkyrkjesoknet og 27 låg i Nykyrkjesoknet. Som vi såg av tabell 5.1 i det føregående kapitlet var han såleis den privatpersonen som i særklasse disponerte flest grunnar i Bergen på 1680- talet. Tabell 6.1 viser den informasjon grunnboka gjev om kva som ligg på dei enkelte grunnane.

**Tabell 6.1 Grunnane Christensen disponerte**

	Korskyrkjesoknet	Domkyrkjesoknet	Nykyrkjesoknet	Totalt
Uspesifisert	1	3	14	18
Sjøgrunn			4	4
Audegrunn	2		3	5
Hus og grunn	2	1	1	4
Busettt grunn	1	3	4	8
Sjøbodgrunn	1	1		2
Påbudd grunn			1	1
Delt		1		1
Totalt	7	9	27	43

Kjelde: SAB; *Grundebog for Bergen 1686-1696*

<sup>166</sup> GBB, fol. 93

<sup>167</sup> GBB, fol. 181

*Uspesifisert* gjeld for grunnar der det ikkje står noko om lokalitet på grunnen. I *Hus og grunn-* kategorien er òg teke med grunnar der det står spesifisert at det var våningshus på grunnen. *Bebudd* femner om dei grunnane der det står eksplisitt at det budde andre personar enn han sjølv på grunnen. *Påbu.* er den grunnen han sjølv budde på. *Delt* tek med ein grunn som både har eit våningshus og 1 ½ sjøbod. Dei øvrige variablane er uproblematisk.

Som ein ser av denne tabellen, varierte det mykje kva som låg på dei forskjellige grunnane han disponerte. Det ein må spørje seg om, er korleis han tileigna seg alle grunnane, og kva motivet har vore for det. Han kan umogeleg hatt trong for så mange grunnar til eige bruk.

Som eg kjem inn på i det etterfølgjande avsnittet, heng nok tileigninga for mange av grunnane saman med den utstrakte utlånsverksemda som han dreiv med. Det spørsmålet vil eg difor la ligge litt. Eg vil her heller sjå nærare på kva motivet for å disponere så mykje eigedom kan ha vore. Uansett om han kjøpte eigedomen eller om han tileigna seg den nærast som ein konsekvens av ei anna verksemd, må han ha hatt eit motiv for å halde på grunnane. Han kunne jo alltid ha kvitta seg med dei.

Slik eg ser det, må han ha leigt ut lokalitetar på desse grunnane. Kor omfattande denne utleiga var, er vanskeleg å seie heilt nøyaktig. Eg vil likevel i det etterfølgjande argumentere for at den må ha vore av stort omfang.

Til nå i denne framstillinga har eg vist at omfattande husutleige ikkje var ein ukjent gjøremål for personar som disponerte mange grunnar. I det føregåande kapitlet såg vi ein del døme på at arvingar etter personar som leigde mange grunnar i GBB, sto oppført med mange uteståande husleigekrav i dødsbua.<sup>168</sup> Eg valde der å kome attende til kven som arva Christensen. Finn ein ut kven som arva han, har ein høve til å undersøkje om nokre av dei grunnane Christensen står oppført med i GBB, er å finne i buet. I så tilfelle vil det kanskje stadfeste teorien om at Christensen kan ha drive med omfattande husutleige.

---

<sup>168</sup> Sjå side 65-67.

## **Kven arva grunnane etter Iver Christensen ?**

Kona til Christensen døydde før han, og barn hadde han ikkje, så arvingane er ikkje umiddelbart lette å spore opp. Det er imidlertid grunn til å tru at dei som arva eigedomane etter han, må ha hatt tilhaldstad i byen. Etter hans død er det særleg to personar som i kjeldene figurerer som representantar på vegner av Christensens arvingar. Det er svograne Hans og Christen Henningsen Smit. Dei var begge brør til Christensen si avdøde kone. Skifta etter desse vart registrert i 1698 og 1703. At desse må ha vore sentrale i den delen av arven som gjaldt eigedom, er temmeleg klart. I fleire eigedomsspørsmål ser ein dei som sentrale aktørar, der dei representerer Christensen sine arvingar. Eit døme på det er då handelsmannen Johan Wiris som den 6. oktober 1685 pantsette sitt ibuande hus av di han skulda Christensen 200 rdlr.

I året 1687, eitt år etter Christensens død, påfører Christen Henningsen Smit at rentene av pantet er betalt for to år fram til 6. oktober 1687.<sup>169</sup> Christen er nok den som opptre mest aleine på vegner av arvingane, men ein ser likevel ofte at dei opptre i lag. Eit døme på det er der dei i panteboka sel ein av Christensen sine grunnar etter hans død.<sup>170</sup> Dette er imidlertid det einaste dømet frå pantebøkene der ein Christensen-eigedom vert selt. Dette indikerer at Christensen sin eigedom ikkje er blitt spreidd på fleire hender gjennom sal og auksjon. Mest truleg er dei overtekne av éin eller to personar. Då verken Christen eller broren hans Hans Henningsen Smit var heilt ukjente med eigedomsmarknaden frå før, er det ikkje usannsynleg at det er dei som har teke hand om dei.

Svogeren, Hans Henningsen Smit, står i GBB oppført som grunnleigar for 4 grunnar som ligg samla i Domkyrkjesoknet.<sup>171</sup> I skiftet etter han finn ein uteståande grunnleige frå heile 27 grunnleigarar.<sup>172</sup> Det er liten tvil om at mange av desse grunnleigene må ha kome frå grunnar han har arva etter svogeren Christensen. 6 av desse grunnleigarane, er det mogeleg å identifisere i GBB med Christensen som grunneigar istaden for Hans Henningsen Smit. Tilsaman utgjer dette 9 grunnar. Dette gjeld for partar i dei to bryggegårdane Solegården og Bratten,<sup>173</sup> for 5 grunnar i Korskyrkjesoknet,<sup>174</sup> og 2 grunnar i Domkyrkjesoknet.<sup>175</sup>

---

<sup>169</sup> BPB I nr. 2, s. 67b

<sup>170</sup> BPB I nr. 2, s. 119a

<sup>171</sup> GBB, fol. 114

<sup>172</sup> BSP, nr. 4, fol. 12a og 14a

<sup>173</sup> GBB, fol. 198 og 199

<sup>174</sup> GBB, fol. 139, 150 og 164

Umiddelbart kan det vere freistande å tru at dette er grunnar han har arva etter faren Henning Hansen. Det kan ein imidlertid avvise. Vel står Henning Hansen oppført med ein formue i hus og grunn på 3.000 sdlr i 1657,<sup>176</sup> men dersom mange av dei 27 grunnane hadde vore arv etter faren, ville anten Henning Hansen eller Hans Henningsen Smit ha stått oppført som store grunneigarar i GBB. Eg har imidlertid berre funne Henning Hansen oppført som grunnleigeinnkrevjar for ein grunn, og det er ved Kontoret. Her står han oppført som ein av grunnleigeinnkrevjarane for Bratten, under nemninga «salig». Denne grunnen finn ein då òg igjen i buet etter Hans Henningsen Smit.

Ut frå dette, meiner eg det er svært sannsynleg at langt dei fleste av grunnane som Hans Henningsen Smit står oppført med i buet, er grunnar han arva direkte etter Iver Christensen. Christensen var i særklasse den største private grunneigaren i GBB, på same måte som Hans Henningsen Smit er den som i skifteprotokollane har i særklasse mest uteståande grunnleige. Det ser derimot ikkje ut til at han har overteke dei grunnane Christensen står oppført som leigetakar for i GBB. Ein finn nemleg inga resterande bygningsleige i buet. Det gjer ein derimot hos broren Christen Henningsen Smit.

Christen Henningsen Smit har vi vore innom tidlegare i framstillinga på sidene 47 til 49, der vi såg nærare på verdi og leigetakst av nokre sjøboder han sto oppført med i buet.

Christen Henningsen Smit har tilsaman uteståande heile 12 husleige krav då skiftet vert gjort etter han i 1703.<sup>177</sup> Det samla kravet utgjorde tilsaman 81 rdlr. I tillegg til dette finn vi han i skiftet etter Johan Herman Brynings kone i 1696, der han fordrar for pakkbodhyre.<sup>178</sup>

Spørsmålet blir då om ein kan gå ut frå at husleiga restar frå bygningar Christen Henningsen Smit har arva frå Iver Christensen. Eg meiner mykje taler for at det er tilfelle, i alle høve for ein del av dei. Det er diverre vanskeleg å seie noko sikkert fordi mesteparten av den delen av byen eg handsamar, brann ned til grunnen i 1702. Eg vil likevel i det følgjande argumentere for at Christen Henningsen Smit kan ha overteke utleigeverksemda etter Christensen.

Av di Christen Henningsen Smit fordrar så mange husleiger, skulle ein tru at han sto oppført som grunnleigar på mange grunnar i GBB. Det gjer han ikkje. Han leigde berre to grunnar som låg samla i Nykyrkjesoknet.<sup>179</sup> Dette var truleg grunnar han sjølv budde på.

---

<sup>175</sup> GBB, fol. 116 og 119

<sup>176</sup> Taks.1657, rode 12, nr. 3

<sup>177</sup> BSP, nr. 8b, s. 89a



Han hadde i følgje GBB, heller ingen eigedom i Sandviken. Ut frå dette kan ein konkludere med at dei bygningane han fordrar husleige for i GBB, må han ha tileigna seg ein gong i tidsrommet mellom 1686, då GBB vart ført, og 1703, då han døydde. Lite tyder imidlertid på at han i det tidsrommet aktivt byrja å tileigne seg eigedom gjennom kjøp, då eg ikkje har funne han som kjøpar av eigedom verken i pantebøkene eller i auksjonsprotokollane, som vi har frå 1693 og utover. Ein finn då heller ikkje Christen Henningsen Smit oppført som ny grunnleigar for nokon av grunnane i GBB. Hadde Henningsen Smit gått aktivt ut og kjøpt eigedom, er det sannsynleg at det ville vist i GBB. Mykje tyder difor på ei passiv tileigning, og då gjennom arv. Er så arven frå Iver Christensen ?

Diverre har vi ikkje kjelder som fortel oss kor omfattande Christen Henningsen Smit sin utleige var før brannen i 1702. Hadde vi hatt det, ville det vore lettare å konstatere om bygningane og utleigeverksemda var arva frå Christensen. Alle leigene frå buet restar frå tida etter brannen. Innanfor dei tre sokna eg handsamar, var det berre distriktet mellom Nyalmenningen til Fredriksberg ved Nykyrkja, i tillegg til ein del bygningar ovanfor Mariakyrkja i Korskyrkjesoknet, som slapp unna brannen sine herjingar. Som vist i tabell 6.1, disponerte Christensen heile 27 grunnar i Nykyrkjesoknet og 7 grunnar i Korskyrkjesoknet. Av di GBB ikkje er ført rodevis, er det umogeleg å seie kor mykje av eigdommen i desse sokna som vart totalskadd av brannen, men det er lite truleg at det gjaldt samtlege av grunnane, då dei låg spreitt rundt i alle tre sokna. I buet etter Henningsen Smit står det for to av leigene, at dei er frå boder i Sandviken.<sup>180</sup> Christensen står i GBB oppført som leigar av ein sjøbodgrunn i Sandviken.<sup>181</sup> Kor dei andre bygningane det restar leige for i buet ligg, står det ingenting om. Dei kan difor godt vere av dei bygningane som Christensen hadde i det området av Korskyrkjesoknet eller Nykyrkjesoknet som ikkje vart brannskadd.

Det er ingen tvil om at den personen Christen Henningsen Smit arva dei utleigde bygningane frå, må ha vore sentral i GBB, og ingen er her meir sentral enn Christensen. Som nemnt ovanfor, opptre Christen Henningsen Smit ofte på vegner av Christensen sine arvingar i eigedomsspørsmål. Han overtok òg Christensen sin plass i Magistraten. Dermed har han sannsynlegvis òg overteke hans rolle i der, som ser ut til å ha vore nært tilknytt byen sin grunneigedom.

---

<sup>178</sup> BSP, nr. 2, s. 232a

<sup>179</sup> GBB, fol. 23

<sup>180</sup> BSP, nr. 8b, s. 89a

Det at det i buet etter Christen Henningsen Smit berre restar grunnleige for 7 grunnar, der minst ein av dei er arva etter broren,<sup>182</sup> kan tyde på at Hans Henningsen Smit har arva dei grunnane Christensen eigde, medan Christen Henningsen Smit har arva dei grunnane han leigde samt bygningane på dei.

Eg vil i det følgjande sjå på ein del anna materiale som syner at Christensen dreiv med husutleige.

### ***Iver Christensen som husutleigar***

Den einaste staden det har lukkast meg å finne eksplisitt i kjeldene at Christensen dreiv med husutleige, er i Bergen bytingsprotokoll frå 1669. Der finn ein to personar som begge skuldar 8 rdlr for eitt års husleige.<sup>183</sup> Dette viser at dei som budde på dei grunnane Christensen disponerte, måtte betale leige for det. Denne geskjeften har han etter alt å dømme drive lenge med, då ein alt i 1645 finn ein kippar busett på ein av dei grunnane han disponerer.<sup>184</sup> Ut frå informasjonen henta i frå GBB dreiv han altså på med dette heilt opptil sin død i 1686. I GBB står det for 8 av grunnane oppført eksplisitt at det budde andre personar på grunnen enn han sjølv. På 7 av desse grunnane står det berre oppført éin leigebuar. På den åttande grunnen står det følgjande: «Sexten boer ofuen for Toldboen som wil spørres etter adkombst til. Ifuer Christensen lod bethale til Michaelj 85 der for 1 ½ ort Men viste ingen grundbref eller anden etterretning.»<sup>185</sup> Ut i marginen står det påført at den årlege grunnleiga på 1 ½ ort er betalt fram til 1694. Kven som har betalt grunnleiga etter 1685 står ikkje oppført. Han har altså vore grunnleigar fram til 1685, og eg meiner det er all grunn til å tru at desse 16 personane har budd på grunnen den tida Christensen leigde den, og dermed har betalt husleige til han. Dette viser også at talet på grunnar ikkje treng fortelje alt om kor omfattande husutleigeverksemda har vore. Det viktige er kor mange hus/husrom grunnleigar greier å leige ut på éin enkelt grunn. Kva så med dei øvrige grunnane i GBB ?

---

<sup>181</sup> GBB, fol. 191

<sup>182</sup> BSP, nr. 8b, s. 89a

<sup>183</sup> BBP, nr. 3, s. 13a

<sup>184</sup> Wiesener, 1936, s. 10

<sup>185</sup> GBB, fol. 11

Som eg kom fram til i kapittel 2 på side 17, er det sannsynleg at omtrent alle dei uspesifiserte grunnane var busette. Det same gjeld for grunnar der det berre står spesifisert at det ligg eit hus på grunnen. Samla gjeld dette for 22 av Christensen sine grunnar. Av di det står oppført i GBB kva grunn Christensen budde på,<sup>186</sup> veit ein at han ikkje budde på nokon av dei andre grunnane. Ut frå dette, meiner eg det er sannsynleg at det der budde folk som betalte husleige til Christensen på dei fleste av desse 22 grunnane. Som eg kjem inn på nedanfor, der eg drøfter Christensen si låneverksemd, er 9 av desse uspesifiserte grunnane grunnar som han truleg har i brukeleg pant. I desse tilfella er det rimeleg å tru at det var pantsetjar som budde på grunnen og betalte husleige til Christensen. Dette var som vi skal sjå nedanfor, i tråd med det som var vanleg praksis for brukeleg pant i byeigedom på denne tida.

Christensen disponerte 2 sjøbodgrunnar. Ein som han truleg hadde i pant i Domkyrkjesoknet, der det sto fire sjøboder<sup>187</sup> og ein grunn i Korskyrkjesoknet som det sto to sjøboder på.<sup>188</sup> Samstundes disponerte han 4 sjøgrunnar i Nykyrkjesoknet. Det er lite truleg at ein forretningsmann som Christensen ikkje hadde bygningar på så sentralt plasserte grunnar. Den eine av sjøgrunnane ligg til Christensen sin eigen bustad, og var nok i bruk av han sjølv. Når det gjeld dei andre, så kan han umogeleg hatt trong for alle desse grunnane til eige bruk. Så lenge ein veit at det var stor etterspurnad etter lagerplass, er det naturleg at desse vart leigde ut til kjøpmenn som sjølv ikkje disponerte bygningar ved sjøen. Særleg har nok dette vore attraktivt for utlendingar som berre var i byen for kortare tid om gongen, og som trong ein oppbevaringsplass i byen for å kunne drive handel frå og med Bergen. Det er òg nærliggjande å tru at han leigde bort våningshuset og den halve sjøboda som han har liggjande på ein grunn. Christensen sine audegrunnar er uproblematiske. Det seier seg sjølv at det ikkje budde nokon på desse grunnane. Dette vil eg tru er grunnar han har tileigna seg med tanke på framtidig bruk.

Det er, slik eg ser det, rimeleg å tru at Christensen har hatt leigebuarar på brorparten av dei grunnane han står oppført med i GBB. Det er lite grunnlag for å tru noko anna når ein veit tilhøva låg så til dei grader til rette for det. Å vurdere kor mykje han kan ha tent på å leige ut på desse grunnane, er vanskeleg av di det er uråd å vite kor mange bygningar og leigebuarar

---

<sup>186</sup> GBB, fol. 47

<sup>187</sup> GBB, fol. 93

<sup>188</sup> GBB, fol. 169

han har hatt på kvar grunn. I kapittel 4 såg vi at svogeren Christen Henningsen Smit tente 72 rdlr årleg på 6 boder med loft i Sandviken. Når ein samstundes veit at Christensen på berre éin grunn hadde heile 4 sjøboder, skjønar ein potensialet for å tene pengar på husutleige.

I det føregåande kapitlet anslo vi at Wilmeche Lauritsdatter, dotter og arving til Mette Rosenberg som står oppført med 11 grunnar i GBB, tente rundt 100 rdlr årleg på husutleige. Alle bygningane i buet, inkludert det ho sjølv bur i, var taksert til 1.176 rdlr og 3 mark. Vi fann òg i same kapittel at enka etter Hendrich Helberg fekk inn årleg 50 rdlr på 6 bygningar. Hendrich Helberg står oppført med 11 grunnar i GBB.

Når ein veit kor suveren Christensen er i GBB, i høve til Helberg og Rosenberg, bør dette gje ein bra indikasjon på kor mykje Christensen kan ha tent på å leige ut bygningar på dei grunnane han disponerte i GBB. Samstundes illustrerer det kor vanskeleg det er å seie noko ut frå det materialet vi sit inne med om kor mykje han kan ha tent. Det einaste ein kan fastslå som nokolunde sikkert, er at det må dreie seg om ein del hundre riksdalar årleg i leigeinntekt, og at det sannsynlegvis utgjer ein avkastning på mellom 10 og 15 % av dei utleigde bygningane sin verdi, etter det vi kom fram til i det føregåande kapittel.

Som eg var inne på i kapittel 4 veit ein heilt sikkert at Christensen dreiv med omfattande låneverksemd til bergensborgarane, og det som regel med sikring i eigedom. Eg stilte tidlegare i kapitlet, på side 78, spørsmålet om korleis Christensen kan ha tileigna seg mange av dei grunnane han står oppført med i GBB. Eg vil i det følgjande vise at mykje av svaret kan ligge nettopp i hans omfattande utlånsverksemd.

### ***Iver Christensen si låneverksemd***

Ser ein på registeret for Bergen pantebøker 1-3 som omfattar perioden 1680 til 1699, finn ein at Christensen er den personen som opptrer oftast. Når ein veit at han døydde hausten 1686, vert dette endå meir interessant. Han har altså flest tilvisingar endå han levde berre i 6 av dei 19 åra registeret femner om, og det trass i at han dei siste leveåra må ha vore ein temmeleg gamal mann. I dette panteregisteret opptrer han heile 38 gonger, og i 32 av tilfella har han opptrådt som utlånar der han har teke pant i låntakar sine eigendela, som oftast i eigedom. Diverre eksisterer det ikkje pantebøker frå tidlegare år. Mykje kan tyde på at han ikkje var noko mindre aktiv då, i og med at han i kjeldene frå 80-talet vert omtalt som ein skrøpeleg mann. Ser ein på

når obligasjonane er innført i pantebøkene, finn ein at heile 27 er innført i dei to første åra, i frå 1680 til og med 1682. Ser ein i bytingsprotokollen frå 1669, finn ein at Christensen også på den tid dreiv med låneverksemd i eit visst omfang. Forutan denne protokollen, har ein frå tida før 1694, berre protokollane i frå 1663 og 1668. I desse to protokollane finn ein ikkje Christensen. Dette må ikkje tolkast på den måten at han ikkje kan ha drive med utlånsverksemd på den tida. Ein del av gjelda i bytingsprotokollen frå 1669 skriv seg frå så langt attende i tid som til 1660. Det må spesifiserast at det i bytingsprotokollen er tale om ubetalt gjeld, noko som gjer at ein ikkje kan vere heilt sikker på om det er tale om lån eller uoppgjort betaling for ei vare. Det interessante i denne samanheng er at det for fleire av tilfella er tale om pantsetjingar og renter på gjelda akkurat som i pantebøkene. Dette vil eg kome attende til.

Ein kan spørje seg om Christensen tileigna seg mange av dei grunnane han leigde gjennom lån som vart misleghaldne ? Som vi snart skal sjå, tyder ein del på det. Ein må imidlertid samstundes vere klar over at lån med sikring i eigedom var svært vanleg på denne tida. Christensen var nok den største utlånararen, men han var langtfrå den einaste. Dersom det var eit tungtvegande motiv for panthavarar å få kontroll over grunnane, skulle ein forvente at mange av dei «neststørste» utlånarane ville vere meir framtrédande som grunnleigarar i GBB. Av di dette ikkje er tilfelle, må ein tru at mange av dei andre føretrakk å selje eigdommen framfor å halde han sjølv. Når ein veit kor stor bruksverdi ein grunn i byen hadde i denne perioden, kan ein imidlertid skjønne kvifor Christensen valde å halde på grunnen framfor å selje han. Trong han kontantar, var det nok heller ikkje vanskeleg å få selt bygrunn i denne perioden. Som vi kom inn på i kapittel 4, må bygrunnen ha vore ein veileigna stad å plassere pengane sine.

For å få eit betre innsyn i Christensen si utlånsverksemd, må ein gå inn i sjølve teksten i kjeldene for å sjå korleis han opererer i desse høva. Deretter vil det vere interessant å sjå om det let seg gjere å jamføre nokre av grunnane i panteoppgjera med seinare Christensen-grunnar i GBB.

### **Christensen slik han opererer som utlånar i kjeldene**

Som eg har vore inne på, er det to kjelder som kan gje oss informasjon om utlånararen Christensen, det er pantebøkene og bytingsprotokollane. Som nemnt i innleiingskapitlet, er det

diverre ikkje mange av verken pantebøker eller bytingsprotokollar frå den tida han levde. Det er imidlertid nok til å få eit visst bilete av utlånaren Christensen.

Av di det er mest informasjon frå pantebøkene, vil informasjonen derifrå naturleg nok dominere i dette kapitlet. Frå bytingsprotokollen av 1669 finn ein fem stemningar som går på attendebetaling av gjeld. I dei fem tilfella er det tale om gjeld på 430 rdlr, 264 ½ rdlr, 56 rdlr, 20 rdlr og 42 rdlr.<sup>189</sup>

Storleiken på gjelda som står oppført i pantebøkene, varierer frå 50 rdlr til 420 rdlr, med hovudvekta liggjande på rundt 100 riksdaler. Det eksisterer to unnatak. I 1686 står Jørgen Thormøhlen oppført med to lån på 2.160 og 4.000 rdlr.<sup>190</sup> Eg vil kome litt attende til desse låna nedanfor.

Skuldene til Christensen var oftast reine lån, det vil seie at han reiste den nødvendige kapital til folk som var i akutt naud for kontantar. Det kan ha vore i samband med investeringar eller i samband med feilslått handel. Sidan vi var inne på Christopher Erhorn sitt lån i kapittel 4, kan det høve seg å sjå litt nærare på premissane for akkurat det lånet.

Han ba i 1682, Christensen om eit lån på 364 rdlr. Etter to års feilslått fiske på Finnmarkskysten hadde Erhorn kome i likviditetsproblem. Han trong pengar til varer som han kunne sende nordover i bytte mot fisken. Avbetalinga skulle gjerast i tørrfisk og tran, og Christensen skulle ha førsterett på handel med skipet når det la til kai i Bergen.<sup>191</sup> Som vi òg var inne på i kapittel 4, var ikkje dette det einaste døme på handelsmenn som måtte låne pengar frå han når inntektene svikta.

I andre samanhengar kan låna ha vore resultat av resterande betaling på eigedommar som var kjøpt frå Christensen. Det er òg nokre døme på at han overtok lån. Eit døme på det finn ein i ein obligasjon frå 16. juli 1670. Her skulda sal. Joridz Cornelisen 100 gylden til avdøde Antonj Henrichsen Mellemaer. Desse pengane vart nå kravd av Christensen frå Cornelisens svigerson Brandanus Wagener.<sup>192</sup> Her er det sannsynleg at familien til Mellemaer har rekna attendebetalinga som usikker, og gått med på å la Christensen overta lånet for ein sum under det opprinnelege lånet. Christensen har så gjort krav i buet etter Cornelisen. Det at han overtok lån, finn ein fleire døme på i panteboka.

---

<sup>189</sup> BBP, nr. 3, s. 12a/b, 13 a/b og 108b

<sup>190</sup> BPB I nr. 2, s. 79b og 80a

<sup>191</sup> BPB I nr. 1, s. 151b

<sup>192</sup> BPB I nr. 1, s. 124a

Som eg var inne på, lånte òg Jørgen Thormøhlen pengar av han. I dei tilfella bunna nok kapitaltrongen i investeringar. Denne låneavtalen vart inngått mellom dei to personane som på denne tida vert karakterisert som Bergens mest fornemme borgarar. Låna som var på 4.000 og 2.160 rdlr, vart innført i panteboka 4. februar og 29. april i 1686.<sup>193</sup> Dette skjedde berre månader før Christensen sin død. Han døydde hausten same året. I februar 1692 er begge låna attendebetalt med renter. Jørgen Thormøhlen pantsette i desse høva som sikring, alt han hadde av eigedom i byen og på Sydnes, samt hans interesser innanfor salt og salthandel. Vidare pantsette han skipa og skipspartane sine.<sup>194</sup> Dette viser forutan at Christensen må ha vore svært velhalden like til sin død, også at han må ha vore svært høg status som utlånar.

Ein ser at Christensen var involvert på lånemarknaden i svært ulike samanhengar. Det som kjenneteiknar fleirtalet av dei obligasjonane som vert inngått, er at det vart teke pant i eigedom. Dette gjeld i 21 av tilfella.

Når vi nå har fått eit visst bilete av hans allsidige utlånsverksemd, er det naturleg å kome nærare inn på det som knytte utlånsverksemda til alle grunnane han disponerer i GBB, nemleg garantien for desse låna, pantet.

---

<sup>193</sup> BPB I nr. 2, s. 79b og 80a

<sup>194</sup> BPB I nr. 2, s. 80a

## Kva type pant opererte Christensen med ?

Det første eg vil gjere her er å klargjere kva pantsetjing innebar på 1600-talet.

Det er viktig å skilje mellom det som vert kalla *brukeleg pant* og det som vert kalla *underpant*.

I ein rapport, *I være have*, som er henta frå eit dansk mellomalderprosjekt om rett til hus og jord i mellomalderbyane, står det mellom anna følgjande om kva som var vanleg praksis i Danmark i mellomalderen, dersom pantsetjar budde på grunnen han pantsatte:

I de tilfælde, hvor pantsætteren selv boede på pantet, betalte vedkommende «husleje» (eller renter) til pantehaver. En stor del av pantsætningene vedrørte imidlertid huse og boder, som i forvejen - af pantsætteren var lejede ud. I sådanne tilfelle betalte lejeren sin leje til pantehaver i stedet for til pantsætter.<sup>195</sup>

Når pantehavar som i dette tilfellet, nytta pantet til eige føremål, kalla ein det *brukeleg pant*.

Pantehavar vart då einerådig innehavar og styrar av pantet til fordringa var dekkja. Dette var særleg vanleg i katolsk tid då kanonisk rett forbaud kreditor å leggje renter på lån. Inntektene av pantet vart då ikkje trekt frå hovudsummen.<sup>196</sup>

Den andre formen for pant, *underpant*, vart vanleg først ei tid etter 1650, og breidde seg då utover frå byane. I «Norsk historisk leksikon» står følgjande om korleis «underpant» skilte seg frå «brukeleg pant»: «Istedenfor jordleie får p.haveren årlig rente etter en bestemt rentefot, p.setteren beholder eierens disposisjonsrett, og står fortsatt som eier i matrikler o.l., uten hensyn til gjeldsbyrden»<sup>197</sup>

Dreiv så Christensen med *brukeleg pant* eller *underpant* ?

Dei låna vi finn i pantebøkene er nok alle sikra ved underpant. Årsaka til det, finn vi i ei kongeleg norsk forordning frå 1632. Her vert underpant nemnt for første gong i lovgevingssamanheng. Denne forordninga finn ein igjen i Christian den fjerde sin recess av 1643. Her står det at det skal opprettast ei pantebok til kvart herreds- eller landsting som kan fortelje om det godset som er teke i underpant.<sup>198</sup> I samband med brukspant skulle det skrivast ut eit pantebrev som deretter skulle godkjennast av fogden og «tvende gode mænd». Pantebrevet vart så truleg anten oppbevart hos fogden eller hos dei involverte partane i

<sup>195</sup> Fenger m.fl., 1982, s. 135

<sup>196</sup> Salomonsens konversasjonsleksikon, b. IV, s.106 og 107.

<sup>197</sup> Norsk historisk leksikon, 1990, s. 250

<sup>198</sup> Chr.4. recess, 1643, II. 15. 11.



pantsetjinga.<sup>199</sup> *Brukeleg pant* har nok difor vore temmeleg utbreidd sjølv om ein ikkje finn det omtalt i panteboka.

Heilt fram til 1687 ser det i stor grad ut til at det var opp til panthavar å sjå kva han var best tent med, brukeleg pant eller underpant. I følgje jusprofessorane Fredrik Hagerup og Absalon Taranger skal då òg dei to panteformene ha fungert omkvarandre, side om side på 1600-talet.<sup>200</sup> I 1686, på den tid GBB vart nedskriven, og det året Christensen døydde, var det altså inga lov som regulerte inntektene av det brukelege pantet. Denne reguleringa kom imidlertid med Christian den femte si Norske lov i 1687. Her står det følgjande:

Tager nogen sit Pant til Brugelighed, og hand deraf mere aarligen opbærer, end som den billige Rente af hans Hovedstol og Tyngde, som paa Pantet hænger, og dets fornøden Vedligeholdelse beløber sig, da bør hand det øvrige at afskrive paa Hovedstolen, eller, om hannem synis, levere det til den Pantsættendis; Men hvis hand sin Rente og Bekostning af Godset ej aarligen kand bekomme, da bør den pantsættendis at gjøre hannem fyldist derfor, naar hand indløser Pantet, eller den Panthavendis tager det til Ejendom.<sup>201</sup>

Lovverket gjorde det altså atskilleg meir attraktivt å drive med brukeleg pant i tida før 1687 enn i tida etter. Det at kongen fann det naudsynt med ei lovregulering, gjer det òg sannsynleg at det var enkelte som såg seg betre tent med brukeleg pant enn med underpant. Det er ellers interessant å leggje merke til at det i denne lova, ikkje er lagt ned noko forbod mot brukeleg pant. Det var dermed ingenting i vegen for at begge typar pant framleis kunne nyttast. Brukspant vart berre mindre attraktivt, noko som forklarar kvifor underpant vart meir vanleg enn brukeleg pant i frå slutten av 1600-talet.

Vi skal sjå litt nærare på dei to måtane å pantsetje på.

I pantebøkene frå 1680 til 1699 er låna som regel tillagt ei årleg rente på 6 %, der eigedom vert pantsett som ei forsikring om at gjelda vert attendebetalt. I desse høva er det altså tale om underpant, og panthavar kunne dermed ikkje forlange husleige av dei som budde på pantet. Christensen har difor ikkje hatt høve til å gjere bruk av pantet, men berre hatt det som ei forsikring for attendebetalinga. Vart lånet misleghalde, kunne han imidlertid tileigne seg eigedomen. Av di han disponerer så mange grunnar i GBB, tyder mykje på at han nytta seg av dette. Dette kjem eg attende til nedanfor.

---

<sup>199</sup> Chr.4. recess, 1643, II. 15. 9. 1

<sup>200</sup> Hagerup, 1925, s. 18 og Taranger 290-293

<sup>201</sup> Chr. 5. lov, 1687, V. 7. 9

Når det gjeld fordringane i bytingsprotokollen, er biletet noko meir nyansert. For to av fordringane ser det ikkje ut til å ha blitt pantsett noko som sikring. Det gjeld to fordringar på 20 rdlr<sup>202</sup> og 42 rdlr.<sup>203</sup> I desse tilfella er det heller ikkje nemnt noko om renter på låna. Korleis ein skal tolke det er vanskeleg å seie.

For dei tre øvrige fordringane stiller det seg noko annleis. Ein Detloff Jacobsen skulda Christensen til saman 430 rdlr og 1 ort.<sup>204</sup> Det er i desse tilfella tale om pant, utan at det står noko om kva det var teke pant i. Den totale summen er imidlertid pålagt ei rente «Ehn Rdl. paa 20 Rdl»<sup>205</sup>, noko som tilsvarte ein rentefot på 5 %. Dette viser at pantet må ha vore av typen underpant.

Dette ser òg ut til å ha vore tilfelle for Anne Sl. Hans Willumsen sitt lån på 50 rdlr frå 1663. Her står det at Christensen har hennar kjøpebrev og grunnbrev i pant.<sup>206</sup> Lenger nede står det påført at ho er skuldig 50 rdlr «..med paaløbende rente effter obligationens lyedelse.»<sup>207</sup>

For den tredje fordringa er det òg tale om pant, men her er det ikkje nemnt noko om rente på gjelda. Ordlyden er som følgjer:

Axell Hansen Skindkremmer som iligemaade vaar Indsteffnet och effter affregning vedgick att være skyldig 264 och ½ Rdl. hurom forgedachte Iffver Christensen haffde hans huuse udj pandt hvilked Iffver Christensen udj Retten hendviste<sup>208</sup>

Lenger nede står det at «Axel Hansen hafde forpantid Iffver Christensen sine iboende huuse..»<sup>209</sup> På bakgrunn av ordlyden, og ut frå at det ikkje er nemnt noko om rente på lånet, meiner eg det er sannsynleg å trekke den konklusjon at det her er tale om brukeleg pant. Det er i så tilfelle interessant at det her tydelegvis er snakk om fleire bebudde hus. Etter det vi til nå veit om brukeleg pant må ein kunne tru at han krevde inn husleige for desse husa.

I «Norsk historisk leksikon» står det at panthavarane føretrekte underpant framfor brukeleg pant fordi det gav betre renteinntekter enn landskylda.<sup>210</sup> Når det gjaldt eigedom i byane, var nok situasjonen ein annan. Som eg viste i det føregåande kapitlet, var det nok gunstigare for

<sup>202</sup> BBP, nr. 3, s. 12b og 13b

<sup>203</sup> BBP, nr. 3, s. 108b

<sup>204</sup> BBP, nr. 3, s. 12a/b og 13a

<sup>205</sup> BBP, nr. 3, s. 13a

<sup>206</sup> BBP, nr. 3, s. 12b

<sup>207</sup> BBP, nr. 3, s. 13b

<sup>208</sup> BBP, nr. 3, s. 12b

<sup>209</sup> BBP, nr. 3, s. 13a

<sup>210</sup> Norsk historisk leksikon, 1990, s. 250

ein som levde av leigeinntektene å disponere bygrunn enn å disponere jordegods. Ein kunne, som vist i kapittel 4, få langt høgare avkastning på utleige av bygningar i byen enn på landsbygda. Dette går mellom anna klart fram av husleigetakstane ein finn i skifta frå samtida. Dersom lånet var stort, ville det gjerne svare seg med 6 % årleg rente. I Christensen sitt tilfelle varierte storleiken på låna mykje. I langt dei fleste tilfella er det imidlertid snakk om summer på under 100 rdlr. I desse tilfella ville det nok løne seg med brukeleg pant. Som vi kom fram til i kapittel 4, var det vanlege med ei husleige på mellom 6 og 12 rdlr årleg. Vi såg imidlertid òg døme på at leiga kunne vere nede i 1 rdlr og heilt oppe i 38 rdlr årleg. Ein skal her vere klar over at «husleige» kan femne om alt frå fleire hus til berre å gjelde utleige av eitt rom. Det kunne slik òg vere lønsamt med brukeleg pant i samband med større summer, alt etter kor mykje eigedom som vart pantsett, og som kunne gje panthavar leigeinntekter.

Brukeleg pant kan framleis ha vore relativt vanleg i Bergen på slutten av 1600-talet av di vi er i ein overgangsperiode. At det eksisterte brukeleg pant i Bergen så seint som i 1675, er følgjande tvist eit prov på. I ei avsiktsbok frå 1675 står følgjande om 1 ½ sjøbod samt eit våningshus som det er teke pant i av fleire personar:

Vdi den sag imellem Laurids Sand raadmand udj Bergen som citant paa den eene, och laugmanden Jens Toller samt Giertrud Michels sal. Teives Jansens paa den anden side, angaaende 1 ½ søeboed med derpaa staaende waanhuuse huorudj citanten som høyeste creditor effter forpandtning och handschrift schal were indwiist, huilche søeboeder och huuse Teives Jansen som derudj iligemaade hafde pant, schal hafue holt sig til, oc dem allene borthyret, samt boede leye til sig taget, och citanten ey det ringeste deraf bekommet.<sup>211</sup>

Panthavar hadde her tydelegvis full råderett over pantet for perioden og kunne nytte det på den måten han såg seg best tent med. I det ovanfornemnde dømet ser det altså ut til at den eine kreditoren såg utleige som det mest tenlege.

Sjølv om pantsetjingane i pantebøkene var av typen «underpant», tyder altså mykje på at Christensen òg har operert med «brukeleg pant».

For 20 av St. Jørgens hospital sine 21 grunnar i byen står det at dei nå tilhøyrrer Christensen. For to av desse grunnane står det eksplisitt at dei var utlagt i gjeld,<sup>212</sup> noko som gjer at ein må tru at han hadde desse grunnane som brukeleg pant. Han har då overteke

<sup>211</sup> OHR 1, 1675:6, s. 306 og 307

<sup>212</sup> GBB, fol. 123

grunnleigeinntektene for desse grunnane inntil lånet vart innfridd. I følge Geir Atle Ersland skriv Hospitalet si pantsetjing seg truleg frå eit krav på 200 rdlr som byfogd Hans Smit resta frå hospitalet, eit krav som det ser ut til at Christensen har overteke i 1686.<sup>213</sup> Han har rekna ut ei årleg innkome frå grunnleigene på 10 rdlr, noko som igjen tilseier ei attendebetalingsstid på minst 20 år.<sup>214</sup> For 3 av Lungegården sine grunnar er skrivemåten den same, slik at ein òg her må rekne med at det var grunnar som låg i gjeld til Christensen.

Som ein skjønar av dette, er det all grunn til å tru at Christensen dreiv både med underpant og brukeleg pant. Eg vil i det følgjande argumentere for at mange av dei grunnane Christensen disponerer i GBB er grunnar han har i brukeleg pant.

### **Dei pantsette grunnane og grunnane i grunnboka**

Kan ein trekkje parallellar mellom desse pantsette grunnane og dei grunnane Christensen leiger i GBB ? Kan det vere at dei fleste av dei grunnane han leiger i GBB, er grunnar han tileigna seg på bakgrunn av misleghaldne lån ?

Fleire av dei grunnane Christensen disponerer i GBB, har knytt til seg formuleringar som indikerer pant. For 13 grunnar går det temmeleg klart fram av føringsmåten. Dette er grunnar som i GBB har knytt til seg formuleringar som «.. har naa...», «..tilholder seg...», «tilhører...» og «..tilkommer naa...». Blant desse 13 grunnane har ein òg formuleringar som til dømes denne: «Ifuer Christensen Raadmand af Lyder Wefuers grund». Rett nedanfor står det «Ifuer Christensen Raadmand af Joen Smedz grund som Knud Olsen paaboer».<sup>215</sup> I alle desse 13 tilfella er det knytta to namn til grunnen, og for alle grunnane går det klart fram at dei for tida var disponert av Christensen. Spørsmålet er om det er tale om brukeleg pant eller underpant der lånet er misleghalde av pantsetjar og grunnen overteken av Christensen. Ta til dømes grunnen til Joen smed, som eg nemnte ovanfor. Det at ein mann som Joen smed har hatt ein person buande på grunnen sin, mest sannsynleg som leigebuar, gjer at han ikkje ville hatt problem med å betale leiga. I dette tilfelle har truleg Christensen teke Joen smeds hus i

---

<sup>213</sup> Ersland, 1989, s. 157

<sup>214</sup> Det at Ersland opererer med litt andre tal enn meg, skuldast ei noko anna inndeling av grunnane. Enkelte av grunnane som Ersland har rekna for éin grunn har eg splitta opp i fleire. Den totale storleiken på eigedommen er imidlertid den same.

<sup>215</sup> GBB, fol. 49

brukeleg pant mot eit lån som Christensen har løyvd han. Dermed vil husleiga frå Knud Olsen bli betalt til Christensen i stadenfor til Joen smed.

Eit døme som klart indikerer brukeleg pant, finn ein på folio 4 i GBB.

Her står følgjande «Berette Scholmester tilkommer Ifuer Christensens arfuinger gifuer grundleje....».<sup>216</sup> Den siste delen av denne setninga er ført på seinare. Det gjeld det av setninga som kjem etter namnet «Berette Scholmester». Dette kan vanskeleg tolkast på annan måte enn at Christensen har gjort bruk av Berette Scholmesters grunn, ved at ho har pantsett grunnen. Etter Christensen sin død overtok så arvingane brukspantet. Grunnleiga er betalt til Manufakturhuset, slik at det er klart at han ikkje tok pant i ein eigd grunn, men i ein leigd.

På side 91 var eg inne på dei av St. Jørgens Hospital sine grunnar som Christensen overtok grunneigedom retten til gjennom brukeleg pant. For samtlege av desse grunnane er nytta formuleringa: «Er af hospitalets grunder og tilhører Ifuer Christensen Raadmand». Samtlege av dei 13 grunnane har formuleringar som anten er heilt lik, eller temmeleg lik, denne. Når det i tillegg i det brukseksemplaret eg nyttar, er vanleg å stryke over namnet til den føregåande grunnleigaren dersom grunnen har fått ein ny grunnleigar, talar mykje for at det for dei fleste av dei ovanfornemnde 13 grunnane er snakk om mellombels disposisjonsrett for Christensen, det vil seie brukeleg pant. Ser ein det frå Manufakturhuset sin sjåstad, vil eg òg tru dei har sett det som viktigare å føre opp pantsetjar og panthavar sine namn i samband med grunnane, enn å føre opp namnet på den som tidlegare eigde grunnen. Dette fordi pantsetjar ein gong i framtida ville få attende disposisjonsretten og då igjen ville måtte betale grunnleige til Manufakturhuset.

Enka etter Asmus Høyer tok 21. juni 1682 opp eit lån på 50 rdlr.<sup>217</sup> I GBB står det å lese følgjande: «Ifuer Christensen har naa Asmus Høyers grund». Christensen har forøvrig seinare igjen overlata grunnen til ein Gabriel Pettersen.<sup>218</sup> Dette kan tolkast på to måtar. Enten har han overteke disposisjonsretten til grunnen etter at Asmus Høyer har misleghalde lånet, eller så har han mellombels disposisjonsrett til grunnen som eit resultat av eit lån Asmus Høyer har teke opp hos han. Etter konklusjonen vi har drege for dei andre grunnane med slik ordstilling, må ein tru grunnen i GBB var i brukeleg pant, altså mellombels disponert av Christensen. Eg meiner òg å kunne argumentere for det på bakgrunn av lånet til enka etter Høyer. Det interessante ved dette lånet er at Christensen ikkje tek pant i hus som sikring. Det

---

<sup>216</sup> GBB, fol. 4

<sup>217</sup> BPB I nr. 1, s. 161a

<sup>218</sup> GBB, fol. 54

kan tyde på at ho ikkje eigde hus, men leigde hos nokon andre på den tida ho tok opp lånet. Det er nærliggjande å tru at ho leigde hos Christensen, og då sannsynlegvis på ein grunn ho og mannen hadde pantsett til han ved eit tidlegare høve. Husleiga frå Høyer si enke vert såleis i tråd med det dei i det danske mellomalderprosjektet meinte var vanleg i samband med brukeleg pant for eigedom i byane.<sup>219</sup>

Vi har nå sett på brukeleg pant. Kva så med lån som var sikra ved underpant ? Er det noko som tyder på at Christensen har tileigna seg grunnar som følgje av misleghaldne lån ?

Det er ikkje lett å undersøkje dette. Mykje av den eigedomen som eventuelt kan ha tilkome han på denne måten, vil stå oppført i GBB som Christensen si eige, utan nærare spesifisering.

Mange av eigedomane kan òg ha vorte vidaresele. Eit døme på dette er eit lån bakaren Peder Joensen hadde hos han. Joensen skulda han attendebetaling av to terminar, kvar på 203 rdlr. Dette vert stadfest i ein obligasjon frå 19. juni 1680. Joensen pantsette eigdommen som han hadde kjøpt for pengane.<sup>220</sup> 29. oktober 1683 vert det stadfesta at Christensen på eigen og andre sine vegner sel eigedomen til høgstbydande på auksjon.<sup>221</sup> Slik ser ein at han også opptådde som mellommann i sal av eigedom.

Eg har funne eit par tilfelle der det tyder på at grunnane kan ha tilfalle Christensen gjennom misleghaldne lån.

Ein Aamund Hansen låner 2. mars 1680, 112 sdlr av Christensen for ein «meget lenge liggende ødegrund, samt til des en bebygning.»<sup>222</sup> I dette tilfellet pantset Hansen eigedomen. I GBB finn ein igjen Aamund Hansens kone som bur i Strangehagen på Christensen sin eigedom.<sup>223</sup> Eg meiner det her er rimeleg å tru at den eigedomen som Hansen si kone bur på i GBB, og den eigedomen som Hansen pantsette i 1680 er den same, og at Christensen har overteke pantet etter misleghald. Av di lånet står oppført i panteboka og er tillagd ei rente på 6 %, er det ingen tvil om at pantet i samband med lånet er av typen underpant. Dersom lånet ikkje hadde blitt misleghalde, ville ein nok funne enka etter Aamund Hansen som grunnleigar. Når ein så i GBB finn henne busett på ein grunn Christensen leiger, ein person som mannen hennar 6 år tidlegare pantsette eigedomen sin til, er dette neppe tilfeldig. Her er nok lånet

---

<sup>219</sup> Sjå side 88

<sup>220</sup> BPB I nr. 1, s. 176b

<sup>221</sup> BPB I nr. 1, s. 247b

<sup>222</sup> BPB I nr. 1, s. 119a

<sup>223</sup> GBB, fol. 38

misleghalde, og deretter har kona, truleg etter at Aamund Hansens sjølv var død, fått halde fram med å bu der mot ei årleg husleige til Christensen.

Skomakaren Peter Loerentz opptre i GBB både som leigetakar og leigebuar. Han budde på ein av Christensen sine grunnar<sup>224</sup> samstundes som han leigde ut på ein av nabogrunnane.<sup>225</sup>

12. mars 1680 er det utskrive ein obligasjon på 150 rdlr for eit hus han har kjøpt av Christensen.<sup>226</sup> Sikring vart teke i egedomen. Dersom ein skal freiste å trekkje parallellar mellom egedomen det er snakk om i panteboka og grunnane i GBB, oppstår eit problem. I panteboka ser det ut som om Loerentz har kjøpt hus og grunn samla. Det er likevel mest truleg at den grunnen det er tale om, er den som Christensen leiger og Loerentz bur på.<sup>227</sup> Min teori er at det same er tilfelle her som i det føregåande dømet. Loerentz har ikkje greidd attendebetalinga, og hus og grunn har dermed tilfalle Christensen igjen. Loerentz fekk imidlertid framleis bu der som leigebuar. Ein kan sjølv sagt stille spørsmål ved kvifor ikkje Christensen heller tok pant i den grunnen som Loerentz allereie disponerte. Til det er å seie, at den valde løysinga nok var den enklaste for begge partar. I og med at husleiga var såpass høg i høve til grunnleiga, må dette ha vore ei god løysing for Christensen som ville få ei god årleg avkastning på grunnen. For Loerentz ville det truleg gå for det same om han budde på sin eigen grunn, eller om han leigde ut sitt eige hus og sjølv budde hos Christensen. Ser ein på takseringa av byen sine egedomar i 1645, finn ein fleire døme på at personar som står oppført som leigebuarar på ein grunn, ein annan stad står oppført som huseigarar og utleigarar. I eit foredrag som den engelske byhistorikaren Derek Keene heldt i Bergen hausten 1994, kom det fram at dette også var vanleg i London på 1600-talet.<sup>228</sup>

Diverre har det ikkje lukkast meg å finne mange indikasjonar på at Christensen har tileigna seg egedom p.g.a misleghaldne lån. Dette er heller ikkje til å undrast over. For det første har eg gjentekne gonger tidlegare i framstillinga peika på kjelda si inkonsekvens når det gjeld å oppføre kven som bur på kvar einskild grunn. Dette gjer det naturleg nok vanskeleg å trekkje parallellar slik som vi ovanfor gjorde det i samband med Aamund Hansen si pantsetjing.

---

<sup>224</sup> GBB, fol. 77

<sup>225</sup> GBB, fol. 78

<sup>226</sup> BPB I nr. 1, s. 181a

<sup>227</sup> Sjå begrepsforklaring 11 og 12

<sup>228</sup> Foredraget «Landlords, the property market, and the urban development in medieval England» på seminaret *Urban landownership in medieval and early modern North Europe*, halde i regi av universitetet i Bergen og Bryggens Museum.

For det andre er det ikkje sikkert at den som mislegheldt lånet, heldt fram med å bu på pantet etter at det hadde tilfalle Christensen. Som vi òg har synt tidlegare, er det heller ikkje vanleg at kjelda fortel om tidlegare leigetakarar. Dermed vil ei jamføring med lån frå panteboka, for å sjå om Christensen har overteke eigedomar etter tidlegare låntakarar, også vere umogeleg. For det tredje går ein òg glipp av pant som Christensen tok før 1680, av di vi manglar pantebøker frå den tida.

Når ein ser på kor mange grunnar Christensen disponerer i GBB, ville det etter mi meining vere rart om han ikkje hadde tileigna seg ein god del av desse grunnane som resultat av misleghaldne lån.

### **Utlånsverksemda som indirekte årsak til Christensen sin posisjon på eigedomsmarknaden**

Om ikkje alle grunnane Christensen disponerte var eit resultat av pant som tilfall han direkte ved misleghald av lån, skal ein likevel ikkje sjå bort frå at det kan ha vore ein meir indirekte samanheng mellom utlånsgeskjeften og hans posisjon som grunnleigar. Eg tenkjer her på den ubundne kapitalen han til ein kvar tid må ha disponert som eit resultat av betaling av husleige og attendebetaling av lån.

Den danske historikaren Ole Degn peiker til dømes på kor vanskeleg det kunne vere å tileigne seg hus i Ribe på 1600-talet dersom ein ikkje var velhavande og kunne leggje fram heile kjøpesummen ved sjølvkjøpet:

Mangelen på pengeinstitutter og et realkreditsystem må ha gjort det overordentlig vanskelig for de fleste at erverve hus og ejendom. Der måtte ved huskøb ofte præsteres en stor udbetaling, og betalingen av restkøbesummen kunne være fastlagt i terminer over en kort årrække.<sup>229</sup>

Det Degn peiker på her ser ein òg tydeleg av Bergen pantebøker. Det var langt frå uvanleg at folk tok opp lån til huskjøp og ti år seinare framleis betalte rente på lånet. Dette gjaldt mellom anna for fleire av Christensen sine utlån. Mangelen på kontantar og det velutvikla kredittsystemet, vert òg framheva av Finn-Einar Eliassen i hans doktoravhandling.<sup>230</sup> Det at Christensen til ei kvar tid disponerte ubunden kapital må ha gjeve han klare føremoner framfor andre på eigedomsmarknaden. Dette må òg ha hatt ein akselererande effekt, på den måten at di

---

<sup>229</sup> Degn, 1981, s. 219

<sup>230</sup> Eliassen, 1995, kap.VI, s. 9 - 15



fleire lån Christensen gav, og di fleire hus Christensen leigde ut, di meir kontant kapital rådde han over til å utvide verksemda si med. Det er heller ikkje usannsynleg at han av di han hadde kontantar, òg spekulerte i å tileigne seg billege hus på auksjon som han seinare kunne selje med god fortjeneste. Dette har vi diverre på bakgrunn av det spinkle kjeldegrunnlaget ikkje høve til å undersøkje.

Før eg oppsummerer dette kapitlet vil eg sjå nærare Christensen sine aktivitetar som grunneigar.

### ***Grunneigaren Iver Christensen***

Som eg har vore inne på tidlegare i denne framstillinga, står grunneigar svært svakt i høve til grunnleigar på dei fleste område. Grunneigar sine rettar i eige/leige-tilhøvet avgrensa seg stort sett til å krevje inn leige for grunnen. Eg har av den årsak valt å ikkje bruke mykje plass på denne delen av Christensen si verksemd på eigedomsmarknaden. Ein bør likevel, for å få eit fullstendig bilete av Christensen si allsidige verksemd innanfor eigedomsmarknaden, også ta med litt om den sida. Han kravde faktisk inn grunnleige for så mange grunnar at den årlege inntekta frå dette ikkje vart heilt ubetydeleg.

Av dei grunnane han kravde inn leige for var 20 hans egne, medan 23 av dei var grunnar han hadde som brukeleg pant. To av dei grunnane han eigde, leigde han ikkje ut.

## Grunnar Christensen eig

**Tabell 6.2 Tidlegare eigarar av Christensen sine grunnar**

	Korskyrkjesoknet	Domkyrkjesoknet	Nykyrkjesoknet	Totalt
Adelege	9	5	0	14
Rosenkrantz		2	1	3
Bilde			2	2
Uspesifisert		2	1	3
Totalt	9	9	4	22

Kjelde: SAB; *Grundeboek for Bergen 1686-1696*

Ut frå denne tabellen kan ein lese at heile 19 av dei grunnane Christensen eigde, tidlegare var adelege grunnar. 14 av dei har ikkje spesifisert tidlegare eigarar, medan 3 har tilhøyrt Erik Rosenkrantz og 2 har tilhøyrt Eske Bilde. Begge desse personane var tidlegare slottsherrar og hovudlensmenn på Bergenhus. Dei uspesifiserte grunnane er grunnar som ikkje har spesifisert tidlegare grunneigarar. Ersland reknar det som sannsynleg at mange av dei uspesifiserte adelsgrunnane høyrde til Bilde- og Rosenkrantzigodset. Dette fordi dei i svært mange høve grensa til kvarandre.<sup>231</sup> Ersland skriv ingen stad korleis Christensen har tileigna seg desse grunnane, men han hevdar at det ikkje var uvanleg at byborgarar kjøpte opp adelsgrunnar til odel. Det er mest sannsynleg at det er det Christensen har gjort. Det er i alle høve det han har gjort i det einaste tilfelle der det står oppført korleis Christensen tileigna seg grunnen. Den grunnen, som er ein Bilde-grunn i Nykyrkjesoknet, vart selt til Christensen frå Ludvig Rosenkrantz.<sup>232</sup>

<sup>231</sup> Ersland, 1989, s. 214 og 217

<sup>232</sup> GBB, fol. 55

## Grunnar Christensen har i pant

Tabell 6.3 syner fordelinga av dei grunnane Christensen hadde i pant, og korleis dei ligg soknvis.

**Tabell 6.3 Eigarar av dei grunnane Christensen har i pant**

	Korskyrkjesoknet	Domkyrkjesoknet	Nykyrkjesoknet	Totalt
St.Jørgens hospital	14	6		20
Lungegaarden	3			3
Totalt	17	6		23

Kjelde: SAB; *Grundebog for Bergen 1686-1696*

Som vi har vore inne på tidlegare i kapitlet på side 92, var hospitalgrunnane, i følgje Ersland, pant for eit lån på 200 rdlr som Christensen hadde overteke etter byfogden Hans Smit.

Dei tre Lungegårdgrunnane ligg samla i Korskyrkjesoknet.<sup>233</sup> Lungegårdgrunnane er tidlegare adelsgrunnar. Kven som har pantsett dei grunnane har eg diverre ikkje funne i kjeldene. I høgremargen står berre oppført følgjande: «Er af Lunggaards grunder og tilkommer nu Ifuer Christensen Raadmann». <sup>234</sup> Denne formuleringa er den same som for dei grunnane St. Jørgens hospital har i pant. Eg tolkar det difor slik at desse grunnane berre var i Christensens mellombelse varetakt i form av brukeleg pant.

## Den samla inntekta frå grunnane

For 37 av dei 43 grunnane Christensen kravde inn grunnleige for, står det oppført kor stor den årlege leiga var. For berre ein av dei privateigde, og fem av dei grunnane Christensen hadde i pant frå St. Jørgens hospital, er det ikkje oppgjeve kva den årlege grunnleiga var. For dei 37 grunnane, fekk han tilsaman inn 19 rdlr, 3 ort og 4 skilling årleg. Av denne summen var

<sup>233</sup> Ersland, 1989, s. 157

<sup>234</sup> GBB, fol. 165

14 rdlr, 1 ort og 4 skilling frå grunnar han eigde, medan 5 rdlr og 2 ort var frå grunnar han hadde i pant. Medrekna dei seks grunnane der grunnleiga ikkje sto oppført, gav altså desse grunnane ei årleg inntekt på vel 20 rdlr, noko som må seiast å vere ei bra inntekt med omsyn til dei få pliktene Christensen hadde i samband med desse.

### **Samanfatning**

Vi har i dette kapitlet vist at Christensen sin velstand, nok ikkje aleine kan tilskrivast hans aktiva innanfor handel og jordegods, som det kunne med dei fleste andre innan embetsstanden på den tida. Han ser ut til å ha prioritert temmeleg ulikt sin eigen stand når han har lagt det meste av sine aktivitetar til verksemder som hadde nær tilknytning til bygrunnen.

Som ein kunne lese ut av GBB, var Christensen den som disponerte suverent mest eigedom i Bergen på 1680-talet. To av dei mest sentrale spørsmåla i dette kapitlet vart difor kva han nytta desse eigedomane til og korleis han tileigna seg dei.

Eg har argumentert for at hovudmotivet for å tileigne seg eigedomane nok har vore sterkt forbunde med at han kunne leige ut bygningar på desse grunnane. Vi såg i kapittel 4 kor lønsamt det var å drive med utleige av hus på den tida, og sjølv om vi ikkje har kjeldemateriale som klart viser omfanget av husutleiga, så indikerer summen av fleire kjelder at det må ha vore stort. Eg har funne konkrete prov på at Christensen dreiv med husutleige. Eg har òg argumentert for at det er sannsynleg at ein av svograne som står oppført med mykje uteståande husleige, må ha arva heile verksemda eller deler av den frå Christensen. Han opererte òg med ein del med brukeleg pant, og avkastninga på det var som regel synonymt med husleige frå dei som budde på pantet. Når ein så har fått meir eller mindre klare indikasjonar på at Christensen dreiv med husutleige, er det òg all grunn til å tru at den var omfattande når ein gjennom GBB ser på høvet Christensen hadde for å drive dette i stor skala. På ein del av desse grunnane såg vi òg at det sto oppført eksplisitt at det budde andre enn han sjølv på grunnen. Som eg har vore inne på ved ulike høve tidlegare, veit vi at GBB er svært inkonsekvent med å oppføre kven som budde på grunnane, slik at vi må rekne det som sikkert at det òg har budd folk på dei andre, sjølv om det ikkje sto oppført eksplisitt i GBB.

Når det gjaldt spørsmålet om korleis han tileigna seg desse eigedomane, fann vi at han nok har tileigna seg svært mange gjennom utlånsverksemda si. Han framstår i pantebøkene som like

suveren der som utlånar, som han står oppført i GBB som grunnleigar. Han var allsidig innanfor verksemda og må ha hatt høg status. Det siste vert støtta gjennom det store lånet Jørgen Thormøhlen tok opp hos han i 1686.

Det som i hovudsak knytter han til grunnane i GBB, er sikringa han tek for låna sine i form av pant i eigedom. Han har tydeleg drive både med det ein kalla brukeleg pant og det ein kalla underpant. Vi fann at fleire av dei grunnane Christensen betalar grunnleige for i GBB nok var i hans varetekt mellombels gjennom brukeleg pant. Nøyaktig kor mange det gjaldt av dei er vanskeleg å seie, men det gjaldt minst for 13 av grunnane. Truleg gjaldt det nok langt fleire, men her vert tolkinga så usikker at eg har valt å ikkje ta standpunkt i desse tilfella.

Vi fann færre samanhengar mellom grunnane i GBB og dei grunnane Christensen hadde som underpant i pantebøkene. Sambandet her går på i kva grad eigedomane hans i GBB har tilfalle han som resultat av misleghaldne lån. Dette er samband som er mykje vanskelegare å oppspore, då dette ikkje vil stå oppført i GBB. Det er likevel sannsynleg at ein god del av grunnane er resultat av dette. Vi såg på to døme som indikerte at noko slikt kan ha funne stad. Vidare ser ein av dei låna Christensen står oppført med i panteboka, at mange hadde problem med attendebetalinga. Det er sjølv sagt heller ingenting i vegen for at Christensen tileigna seg grunnar på denne måten ved brukeleg pant òg.

I tillegg til at pant og misleghald av pant, nok er mykje av forklaringa på Christensen sin suverene posisjon på eigedomsmarknaden, så gav nok all den ledige kapitalen han til ei kvar tid må ha rådd over, han klare føremoner dersom han ville tileigne seg grunnar gjennom vanleg kjøp. Særleg gjennom kjøp av billege eigedomar på auksjon.

Avslutningsvis har eg sett nærare på Christensen som suveren privat grunneigar i GBB. Dette gjorde eg mest for å understreke hans dominans på eigedomsmarknaden. Ein såg imidlertid også her sambandet med utlånsverksemda då halvparten av grunnane var grunnar som han hadde i brukeleg pant. Dei øvrige grunnane ser det imidlertid ut til at han har kjøpt.

## 7. Samanfating og konklusjon

Det har i denne framstillinga vore mi meining å gje eit bilete av eigedomstilhøva i Bergen på slutten av 1600-talet. I løpet av 1600-talet fekk grunnleigar ei stadig sterkare stilling i høve til grunneigar. På slutten av 1600-talet kan ein seie at det var grunnleigar som rådde bygrunnen, medan grunneigars tilknytning til grunnen avgrensa seg til å krevje inn ei grunnleige som opp igjennom åra stadig fall i verdi av di pengeverdien vart svekka. Ein fekk dermed eit relativt komplekst eige- og leigetilhøve på grunnane, med ein grunneigar, ein grunnleigar og ein husleigar, der grunnleigaren betalte leige til grunneigar og husleigar betalte leige til grunnleigar. Eg har i framstillinga mi i hovudsak fokusert på sistelekkjen i dette sambandet, nemleg tilhøvet mellom grunnleigar og husleigar. I dette tilhøvet har eg i det alt vesentlege lagt fokus på grunnleigar, og då hovudsakleg som husutleigar. Årsaka til at eg har lagt vekt på utleigar framfor leigar, skuldast for det meste at kjeldene i langt større grad dekkjer husutleigar enn leigebruar. Av di det ikkje tidlegare er gjort noko arbeid kring utleige av hus i Bergen, var det naturleg å byrje der det fanst mest å hente kjeldemessig. Særleg gunstig var det å fokusere på grunnleigar når ein har ei kjelde som GBB, som gjev ei oversikt over korleis grunnane fordelte seg på grunnleigarane, og som på den måten gav eit godt utgangspunkt for dei undersøkingane eg har gjort i denne framstillinga.

Eg byrja med å undersøkje befolkningsgrunnlaget for husleige ved å ta utgangspunkt i grunnleigarane i GBB og jamføre den med to andre kjelder for å finne ut kor mange som budde i byen utan å disponere grunn. På bakgrunn av denne komparasjonen og diverse andre samtidige kjelder kom vi fram til at det var rimeleg å tru at noko i overkant av 20 % av byen sine innbyggjarar må ha leigt bustad hos desse grunnleigarane.

Etter å ha fått stadfest det, gjekk eg over til å undersøkje korleis grunnane fordelte seg mellom grunnleigarane. Ikkje uventa viste det seg at det store fleirtalet berre leigde éin grunn, ein mindre del leigde mellom 2 og 6 grunnar, medan ei lita gruppe på 12 personar leigde frå 7 grunnar og oppover.

Spørsmålet var nå kva dei som leigde fleire grunnar, nytta grunnane sine til. Av di rundt 20 % av bybefolkninga må ha leigt bustad, fann eg det rimeleg å tru at mange av dei budde på nettopp desse grunnane. I kapittel 4 såg eg difor på i kva grad det økonomisk låg til rette for

desse grunnleigarane å leige ut hus på grunnane sine. Eg fann her at den økonomiske avkastninga av leiga i høve til den utleigde lokalitet sin verdi, var svært god. Den må ha vore på mellom 10 og 15 % for utleige av bustadhus, medan det ser ut til at ein kunne få opp til 20 % avkastning på utleige av sjøboder. Utanom det reint økonomiske ved å drive husutleige fann vi òg at risikoen ved å drive med husutleige var såpass låg, at det må ha vore ein gunstig måte å plassere pengane sine på. I den samanheng jamførte eg utleigeverksemda med andre måtar å plassere pengane på.

Etter å ha konstatert at tilhøva på fleire områder låg til rette for husutleigar, gjekk eg så i kapittel 5 inn og såg kven det var som leigde ut hus. Eg var her primært ute etter å undersøkje i kva grad det var ein samanheng mellom det å leige mange grunnar og det å leige ut hus. Det vil seie om husutleige kan ha vore eit motiv for å tileigne seg grunnleigerett. Ved å jamføre med skiftemateriale viste det seg at det ikkje umiddelbart var nokon slik samanheng. Ut frå skifteprotokollen kunne det imidlertid verke som om det var vanlegare at ein person leigde ut til fleire, enn at leigebuarane fordelte seg jamt omkring på fleire grunnleigarar. Det var etter mi meining eit temmeleg eintydig svar eg kom fram til ved å undersøkje i kva grad dei største grunnleigarane dreiv med husutleige. Arvingane etter 4 av dei største grunnleigarane i GBB viste seg å ha uvanleg mykje uteståande husleigegjeld i bua sine. Ut frå dette, er det mykje som tyder på at dei som leiger mange grunnar i GBB har nytta fleire av desse til å leige ut hus på.

Denne undersøkinga indikerte at ein i Bergen kan ha hatt ei lita gruppe personar som leigde ut i større stil. Ein person skilte seg klart ut, og det var rådmannen Iver Christensen. Han framstår i GBB ikkje berre som den suverent største grunnleigaren, men òg som den største private grunneigar. I kapittel 6 tok vi difor hans aktivitetar på eigedomsmarknaden i nærare augesyn. Her fann vi at Christensen òg skilte seg ut som utlånar, og fann at det eksisterte eit samband mellom hans dominerande posisjon som grunnleigar i GBB og hans utlånsverksemd. Vi fann at mange av dei grunnane han disponerer i GBB måtte vere eit direkte resultat av hans låneverksemd. Anten ved at han mellombels rådde over grunnen som resultat av lån med sikring i brukspant, eller at han hadde overteke grunnen som eit resultat av misleghalde lån. Forutan at hans dominerande posisjon på eigedomsmarknaden må ha hatt samband med utlånsverksemda, fann vi òg likskapar i sjølve verksemdene. Det å disponere eit brukspant og det å drive husutleige var i praksis omtrent det same.

Sjølv om eg ikkje fann klare prov på at Christensen dreiv med omfattande husutleige, må ein likevel rekne det som sikkert, basert på mangfaldet av faktorar som peikte i den retning.

Sannsynlegvis var han også den som dreiv med det i suverent størst omfang.

Kva har eg så oppnådd og kva kunne vore gjort annleis ?

Eg har med framstillinga freista å skildre tilhøva på eigedomsmarknaden i ein periode der ein får ei maktforskyvning frå grunneigar til grunnleigar. Av di det er gjort så lite på det området eg tek for meg, har arbeidet i stor grad sentrert seg rundt handsaming av primærkjelder, og då ofte av kvantitativ karakter. Mykje av framstillinga ber difor preg av å vere av strukturell karakter. Med det meiner eg at eg i regelen nyttar enkeltindivid for å støtte opp under dei strukturelle linene. Mykje av argumentasjonen vert difor meir tufta på indikasjonar enn kjeldebelagte prov. Når ein arbeider med kjelder av den type som eg har hatt for meg, er det då også umogeleg å kome med konkrete tal. For det første innbyr ikkje kjeldene til det, då dei som har gjort kjelda, ofte er inkonsekvente i føringsmåten. For det andre vil ein alltid måtte foreta eigne tolkingar av det materialet ein har føre seg. Ein kan difor alltid setje spørjeteikn ved enkeltstående tal og deira presisjon. Eg tvilar imidlertid på at ein vil finne store avvik. Av di det materialet eg har handsama er såpass stort, vil dei resultata eg har kome fram til, gje eit så tilnærma korrekt resultat som mogeleg ut frå kjeldesituasjonen.

Berre i eitt kapittel har eg sett enkeltindividet i sentrum. Det er i kapittelet om Iver Christensen. Det viktigaste i dette kapitlet var å gje eit bilete av enkeltpersonen Christensen og hans aktivitetar på eigedomsmarknaden. Eg meiner likevel at eg gjennom denne presentasjonen, har fått kasta lys over enkelte allmenne sider ved eigdomsverksemda på 1600-talet. Særleg sambandet utlånsverksemda hadde til eigedomsmarknaden gjennom at lån i regelen var sikra med pant i eigedom.

Ein del kunne nok ha vore gjort annleis. Mellom anna kunne det vore interessant å sett meir på forskjellane og likskapane mellom det å investere i bygrunn og det å investere i jordegods.

Det kunne òg vore interessant å undersøkt nærare om det eksisterte grupperingar av husutleigarar. Særleg tenkjer eg her på slektsskaps- og nasjonalitetsgrupperingar. Vedkomande slektsskapsgrupperingar, så såg vi at slike fanst for etterkomarane til Anne Richersdatter. Det kunne òg ha vore interessant å undersøkje andre slektsskapsamband, til dømes slekta til Iver Christensen. I så tilfelle måtte ein ha undersøkt i arkiv i Danmark då det ikkje ser ut til at han har hatt noko nær slekt i Norge. Det er ikkje vanskeleg å finne områder å arbeide vidare med.



Problemet for meg har vore at det praktisk talt ikkje har vore gjort noko arbeid på det området eg har teke for meg. Dette gjeld ikkje berre for Norge. Det ser ikkje ut til å ha interessert historikarar utanfor landegrensene i særleg grad heller.

Det har difor først og fremst vore viktig for meg å få kartlagt tilhøvet i byen.

Har så arbeidet mitt nokon verdi reint utanom det lokalthistoriske for byen Bergen ?

Ja, eg trur det.

I februar 1995 vart det halde eit internasjonalt seminar i Oslo som bar namnet *The History of everydaylife - Housing in early modern towns* . Som det går fram av tittelen sto kvardagshistorie sentralt på dette seminaret. I dette seminaret vart det mellom anna lagt stor vekt på korleis folk budde i denne perioden. Historikaren Knud Prange ved universitetet i København la stor vekt på at studiet av korleis folk budde, alltid vil ha ein svært sentral plass i ein studie av korleis vanlege folk levde i fortida. Dette fordi butilhøva har ein så sentral plass i alle menneske sitt liv.

Trass i at busetnad vart mykje diskutert på seminaret, kom ein i svært liten grad inn på det området eg har teke for meg, nemleg den delen som omhandla det å leige seg bustad. Den einaste som hadde det som eit av emna for foredraget sitt var Finn-Einar Eliassen. Årsaka til at det vart så lite diskutert, kan sjølvsagt skuldast at husleige var meir uvanleg i utlandet. Som vi nemnte på side 32, var det i følgje professor Vera Bácskai ved universitetet i Budapest, svært uvanleg i byane Buda og Pest at folk budde til leige hos andre. Eg trur imidlertid at årsaka til at det ikkje er blitt vigd større merksemd er ein kombinasjon av låg interesse for emnet og vanskar med å finne nok kjeldemateriale. Av di busetjing imidlertid er sett på som så sentralt for kvardagshistoria, vil forskning på husleige ha ein naturleg plass innanfor den delen av historieforskinga. Eg trur at framtidig forskning på husleige kanskje først og fremst vil bli gjort innanfor dette området av historieforskinga.

Set ein framstillinga mi i inn dette perspektivet, har nok arbeidet mitt i litt for stor grad konsentrert seg kring dei som leigde ut, og i mindre grad kring dei som levde i desse husa. Eg meiner likevel at ein del av det arbeidet eg har gjort kan knyttast til eit arbeid kring kvardagshistoria. Sjølv om eg for det meste har hatt fokus på utleigar, er det ingenting i vege for at mange av resultatata eg har kome fram til, kan nyttast i eit arbeid med fokus på leigar. I ei framtidig skildring av kvardagslivet i Bergen på 1600-talet, vil ein etter mi meining, kunne få bruk for dei resultatata eg har kome fram til omkring omfanget av husleige og kostnadene ved det å leige seg bustad.



