



Danskernes Historie Online

Danske Slægtsforskeres Bibliotek

Dette værk er downloadet fra Danskernes Historie Online

Danskernes Historie Online er Danmarks største digitaliseringsprojekt af litteratur inden for emner som personalhistorie, lokalhistorie og slægtsforskning. Biblioteket hører under den almennyttige forening Danske Slægtsforskere. Vi bevarer vores fælles kulturarv, digitaliserer den og stiller den til rådighed for alle interesserede.

Støt vores arbejde – Bliv sponsor

Som sponsor i biblioteket opnår du en række fordele. Læs mere om fordele og sponsorat her: <https://slaegtsbibliotek.dk/sponsorat>

Ophavsret

Biblioteket indeholder værker både med og uden ophavsret. For værker, som er omfattet af ophavsret, må PDF-filen kun benyttes til personligt brug.

Links

Slægtsforskerens Bibliotek: <https://slaegtsbibliotek.dk>

Danske Slægtsforskere: <https://slaegt.dk>

INDUSTRIALISMENS BYGNINGER OG BOLIGER

Jens Erik Frits Hansen

Københavns
forstadsbebyggelse
i 1850'erne

AKADEMISK FORLAG

København 1977

Kortene side 94, 95 og 96 er alle Thor Branth's kort fra 1854 rettet til 1858 af dessinateur Senne.

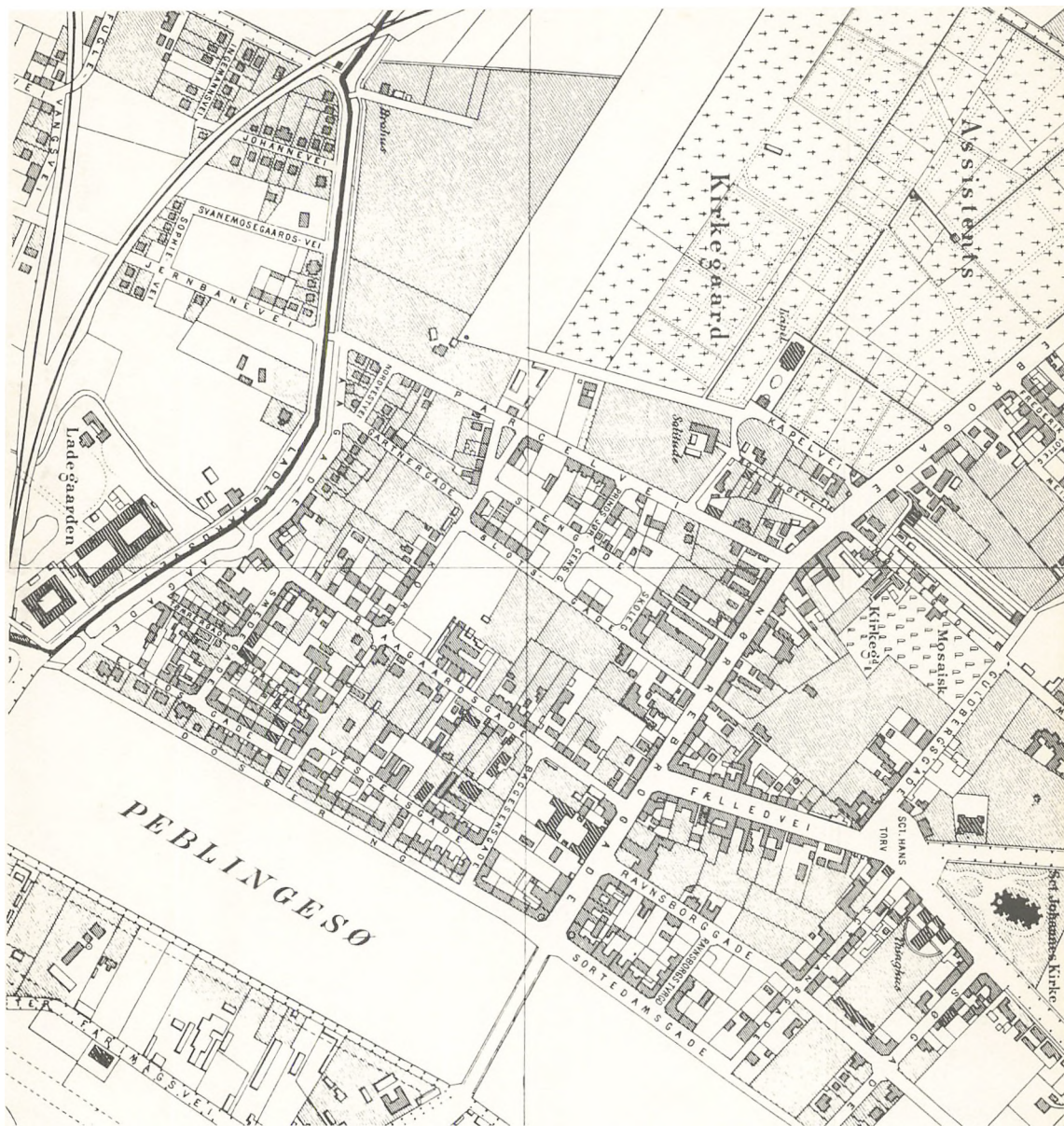


Fig. 7. Endnu i 1869 er Blågårdskvarteret ikke fuldt udbygget.
 Kilde: H. E. G. Saabys kort over København fra 1869. Stadsarkivet.

**Københavns
forstadsbebyggelse
i 1850'erne**

Statens humanistiske Forskningsråd
INDUSTRIALISMENS BYGNINGER OG BOLIGER
Institut for økonomisk historie ved Københavns Universitet
Publikation nr. 12

Jens Erik Frits Hansen

Københavns
forstadsbebyggelse
i 1850'erne

AKADEMISK FORLAG
KØBENHAVN 1977

Skrifter fra Industrialismens Bygninger og Boliger

Redaktion:

Vagn Dybdahl Kristof Glamann Hans Chr. Johansen

Redaktionssekretær:

Anders V. Kaare Frederiksen

Copyright by the author and the Institute of Economic History

ISBN 87-500-1705-5

Special-Trykkeriet Viborg a-s

Forord

Den foreliggende bog bygger på et speciale fra 1968. Den forøgede interesse, der i de senere år er blevet emnet til del, har resulteret i mange nye forskningsresultater, hvilket har nødvendiggjort en omfattende revision og udvidelse af mit oprindelige manuskript. I arbejdet hermed har jeg modtaget stor støtte fra mange sider. Min tak gælder i første række projektets styringsgruppe, hvis medlemmer hver især har bidraget med gode råd og kritiske kommentarer, der har reddet mig fra at begå adskillige fejl. Stor støtte har jeg endvidere fået fra Københavns bymusæum, Billedarkivet i det Kongelige Bibliotek, Landsarkivet for Sjælland, Lolland-Falster og Bornholm samt Nationalmuseets samlinger i Brede. Sluttelig vil jeg gerne rette en forsinket tak til arkivar Egil Skall, der i årene 1967-68 gav mig en uvurderlig hjælp i Københavns Stadsarkiv under udarbejdelsen af mit speciale.

Jens Erik Frits Hansen

Indholdsfortegnelse

FORORD	5
INDHOLDSFORTEGNELSE	7
INDLEDNING	9
BOLIGBEHOVET O. 1850	12
1. Demografiske faktorer	12
2. Pris- og lønfaktorer	13
3. Opsparing og husleje som faktorer i boligefterspørgselen	14
UDBUDET	19
1. Demarkationsbestemmelserne	19
2. Udviklingen i grundpriserne	20
3. Arbejdskraften i byggeriet	24
4. Arbejdskraftens pris	28
5. Priser på byggematerialer	31
6. Byggeriets finansiering	34
7. Det offentliges krav til byggeriet	42
8. Sammenfatning	43
BYGGERIETS ORGANISATION	46
BYGGERIETS OMFANG	49
KVALITET OG MILJØ I NYBYGGERIET	58
1. Kloak- og vejforhold	58
2. Husenes konstruktion og materialekvaliteter	59
3. Sanitære installationer, vandforsyning og opvarmning	64
4. Lejlighedsstørrelse og rumfordeling	65
5. Udnyttelsesgrader	70
6. Nørrebro's miljø i 1850-erne	75
7. Boligkvalitet og husleje	77
BEBOERNE I NYBYGGERIET	79
HØJKONJUNKTURENS SLUTNING. BYGGERIET SOM ØKONOMISK FAKTOR	85

APPENDIKS 1	88
APPENDIKS 2	93
KORT OVER FORSTÆDERNE	94
NOTER	97
LITTERATURLISTE	102
REGISTER	104

Indledning

Formålet med det foreliggende skrift er at give en økonomisk og socialhistorisk belysning af boligbyggeriet i København ved midten af forrige århundrede.

Geografisk er undersøgelsen begrænset til selve København inden for voldene især og dens opvoksende forstæder i brokvartererne samt Frederiksberg. Tidsmæssigt er fremstillingen i hovedsagen indskrænket til perioden fra ca. 1850 til ca. 1857, inden for hvilken en kraftig mængdeekspansion finder sted i byggeriet. En generel økonomisk opgang var ganske vist i gang allerede fra ca. 1840. Men først fra ca. 1851 giver opgangen sig udslag i en væsentlig forøgelse af byggeriet.

I periodens begyndelse 6. januar 1852 ophævedes demarkationsbestemmelserne for byggeriet i et bredt bælte uden for Søerne, og nybyggeriet var derfor hovedsageligt knyttet topografisk til brokvartererne, dog ikke Amagerbro, hvor demarkationsbestemmelserne fortsat var i kraft. Inden for voldene var der bortset fra et areal frilagt ved sanering af en del af Nyboder ikke tale om nogen sammenhængende nybebyggelse. Det øvrige boligbyggeri inden for voldene fandt næsten udelukkende sted ved isolerede tilfælde af om- og tilbygning af eksisterende huse. Da kildematerialet gør det uhyre svært at bestemme, i hvilket tilfælde en sådan aktivitet har ændret på det forud værende antal lejligheder samt disses kvantitative og kvalitative data, kan det måske ikke undre, at byggeriet uden for voldene får langt den største omtale. På mange punkter er undersøgelsen indskrænket til byggeriet på det indre Nørrebro, Blågårdsterrænet, i vore dage kendt som Den Sorte Firkant, og en detaljeret undersøgelse er faktisk kun sket for parcellen 36 w af Blågårdsterrænet, d.v.s. arealet begrænset af nuværende Åboulevarden, Blågårdsgade og Smedegade.

Set fra et bebyggelseshistorisk synspunkt er det valgte afslutningstidspunkt for perioden måske ikke velmotiveret. Bebyggelsen af Brokvartererne og Frederiksberg fortsatte århundredet ud, og 1857 markerer blot en enkelt af flere kortvarige afmatninger i byggetempoet.

I økonomisk forstand er året 1857 imidlertid mere skelsættende. I dette år vendte konjunkturerne, en kraftig krise udløstes og en ny økonomisk cyklus begyndte. I de nærmest følgende år efter 1857 skete der desuden flere nydan-
nelser i den danske økonomi, som medførte betydelige ændringer i byggeriets vilkår. Kapitalmarkedet moderniseredes ved udbygningen af banksystemet, arbejdsmarkedet reformeredes ved næringslovgivningen, og i byggeriet skabtes fra ca. 1865 nye organisationsformer med byggeforeningerne. Sammenlagt indebærer disse ændringer i forening med den almindelige tekniske og økonomiske udvikling, at byggeriet fra ca. 1860 i stigende grad bliver karakteriseret af stordrift, et begreb som næppe kan anvendes om byggeriet i 1850-erne.

Topografiske, arkitekturhistoriske og lokal- samt personalhistoriske data er kun medtaget i undersøgelsen i det omfang, hvor de kan belyse mere almene økonomiske og sociale forhold. Visse politisk-historiske træk er medtaget, men kun for at bidrage til forståelse af hvilken økonomisk og social ramme der var grundlag for byggeriet. Således er eksempelvis motiverne for de politiske beslutninger vedrørende byggeriet ikke blevet undersøgt.

Som arbejdsskema er valgt en forholdsvis enkel model. Først behandles boligefterspørgselen, boligbehovet og de faktorer, der er bestemmende herfor. Dernæst gennemgås successivt de faktorer, der var bestemmende for byggeriets evne til at imødegå efterspørgselen. Ved denne gennemgang vil der flere gange blive omtalt forhold, der var fælles for erhvervs- og boligbyggeri, og visse resultater vedrørende erhvervsbyggeriet er derfor medtaget. Sluttelig betragtes resultaterne af den udfoldede byggeaktivitet, idet boligbyggeriet behandles som et forbrugsgode. Dets kvalitet, samt de sociale forhold, det medvirkede til at skabe, omtales.

Dispositionen har på forhånd sat grænser for udformningen, som til tider har virket snærende, og af den skematiske opbygning kan en vis årsagssammenhæng måske synes at fremgå, uden at den derfor er rigtig eller udtømmende. I enkelte tilfælde er dispositionen derfor fraveget, således at en del praktiske resultater har kunnet tilpasses fremstillingen. Man må ikke forvente, at det eksisterende kildemateriale på alle punkter kan give den ønskelige fyldestgørende beskrivelse af arbejdsskemaets enkelte led. Eksempelvis er kilderne til udviklingen i priser på byggematerialer meget fåtallige og usikre, medens man på den anden side kan give et detaljeret billede af udviklingen i grundpriserne. Medens enkelte kilder, eksempelvis folktetællingslisterne, er udarbejdet netop med henblik på en statistisk benyttelse af materialet, er langt de fleste utrykte kilder blevet til uden tanke herpå. Et gennemgående træk er, at adskillige kilder er fremkommet som følge af myndigheders eller

institutioners ønske om at skaffe data om enkeltpersoner til veje. Derimod har de generelle udsagn kilderne giver mulighed for at fremsætte tilsyneladende ikke interesseret datiden.

Som hovedkilder er anvendt brandtaksationsprotokollerne for Udenbys Vester og Udenbys Klædebo Kvarter, d.v.s forstæderne fra Søerne til Jagtvej-Falkonéallé linien (se kort s. 94-96), samt skøde og panteprotokoller dækkende samme område. Brandtaksationsprotokollerne er kronologisk førte beskrivelser af de huse, der af taksationsmændene - branddirektøren, en murermester og en tømrermester - vurderes som grundlag for den lovpligtige brandforsikring. Taksationsforretningerne fandt altid sted umiddelbart ved byggeriets afslutning, og som regel et par gange undervejs, hvor bygherren ønskede at sikre huset mod brand under opførelse. Beskrivelsen af husene er særdeles detaljeret; bebygget areal, etageareal, værelsesantal, antal indrettede køkkener m.v. opregnes. Også raffinementer i udsmykningen og anvendte materialer omtales jævnlgt. Brandtaksationsprotokollerne er ført med en omhyggelighed og en detaljerigdom i beregningerne af vurderingssummerne, der hurtigt klargør deres værdi som kilde til det foreliggende arbejde.

Skøde- og panteprotokollerne er selvfølgelig også omhyggeligt ført, men er vanskelige at arbejde med, da registrene til dem, de såkaldte Realregistre, kan være uhyre besværlige at benytte. Realregistrene er ført topografisk, men skønt den oprindelige nedskrivning er sket med anvendelse af et helt folieark pr. matrikel og med tydelig og stor skrift, har den komplicerede udstykningsproces og de talrige handeler og pantsættelser gennem tiderne medført, at tinglysningskontorets skrivere har været nødsaget til at tilføje oplysninger mellem linier og i margen under udstrakt anvendelse af private forkortelser, således at resultatet er næsten ulæseligt. Derfor kan en eller anden økonomisk transaktion have undgået min opmærksomhed.

Boligbehovet o. 1850

Flere forskellige faktorer spiller en rolle for bolig efterspørgslen. For det første demografiske forhold, befolkningens størrelse, aldersfordeling og ægteskabshyppighed. Dernæst befolkningens økonomiske evne og forbrugsmønstret. Og endelig er der mere ubestemmelige faktorer af kulturel og social art, som vanskeligt lader sig belægge med tal, men hvis indflydelse kan tænkes at modificere det billede, som de mere målelige faktorer udviser. I det følgende vil såvel de målelige som de mere flygtige faktorer blive omtalt.

1. Demografiske faktorer

Hovedstadens - Københavns og Frederiksbergs, befolkning var i stærk vækst fra ca. 1840. Folketællingerne viser en stigning fra ca. 123.100 indbyggere i 1840 over 129.300 i 1845 og 132.600 i 1850 til 147.600 i 1855.

Der knytter sig en vis usikkerhed til disse tal, da man ved de forskellige tællinger ikke har gjort brug af samme kriterier ved definitionen af, hvorvidt et menneske var bosat i byen eller ej. Det var i hovedsagen de militæres status, der rejste problemer. Det statistiske bureau anslog selv i 1856, at hvis man havde foretaget 1850-tællingen efter samme principper som 1855-tællingen ville man i 1850 have fået ca. 4.000 flere indbyggere som resultat.¹ På lignende vis kunne man tænke sig 1840- og 1845-tællingerne revideret, dog næppe så stærkt som tællingen i 1850, hvor byens garnison var øget betydeligt på grund af Treårskrigen.

Ser man dernæst på udviklingen i befolkningens aldersfordeling, fremgår det, at aldersgruppen 25-40 år i 1840 udgjorde 31.071 personer, medens samme gruppe i 1850 talte 36.920 individer.² Omtrent halvdelen af byens befolkningstilvækst i 10-året faldt således på aldersklassen 25-40 år, d.v.s. den gruppe, hvor ægteskabshyppigheden og dermed ønsket om en selvstændig bolig er stærkest. En lille del af væksten kan måske forklares som en ekstraordinær tilstrømning af civile unge og yngre under krigen, men også disse må jo have haft et boligbehov.

Medens tallene for befolkningens vækst giver et klart indtryk af et stærkt stigende behov for boliger, er det straks sværere at vurdere, i hvor høj grad udviklingen i aldersfordelingen har øget dette behov. Årsagen hertil er først og fremmest, at det publicerede materiale om aldersfordeling og ægteskabs-hyppighed i de enkelte aldersklasser ikke er tilstrækkelig detaljeret.

Det samlede antal vielser i København i tiden 1845-1859 fremgår af tabel 1.

Tabel 1. Vielser i København 1845-59

År	Antal vielser	År	Antal vielser	År	Antal vielser
1845	1282	1850	1250	1855	1459
1846	1196	1851	1309	1856	1499
1847	1105	1852	1330	1857	1561
1848	1144	1853	1440	1858	1459
1849	1286	1854	1602	1859	1394

Kilde: For årene 1845-54: Statistisk Tabelværk, Ny rk., bd. 17.

For årene 1855-59: Statistisk Tabelværk, 3. rk., bd. 2, s. 2.

Tabelkommentar: Antallet af vielser ses at stige i årene op mod 1853.

Også disse tal tyder på en forøgelse i boligbehovet i årene omkring 1850. Som man måske kunne vente, afspejler bevægelserne i vielsestillene de økonomiske konjunkturer.

2. Pris- og lønfaktorer

Den demografiske udvikling kan ikke alene bestemme boligefterspørgselen. Også befolkningens økonomiske evne må tages i betragtning.

Et omfattende pris- og lønmateriale er publiceret af Svend Aage Hansen, og på basis heraf har denne forfatter beregnet indeks for pris- og lønudviklingen, hvoraf tallene for perioden 1847-1857 er gengivet i tabel 2.

Værdien af disse tal for nærværende formål afhænger selvfølgelig af, om ændringerne i detailpriserne har været af samme procentuelle størrelsesorden som ændringerne i engros- og torvepriser, der er benyttet i indeksberegningerne. Det er her svært at sammenligne datidens prisdannelse med nutidens. Marginalerne mellem engros- og detailpriser synes at have varieret stærkt fra vare til vare, i al fald i tiden efter 1865, hvor forholdet er belyst. Eksempelvis kunne soda i detail koste 70-100% mere engros o. 1865, og hvedemel blot ca. 20% mere.³ Endvidere har man i datiden kendt langt stærkere spredning i detailpriserne på samme standardvare, end tilfældet er i vore dage.

Tabel 2. Indeks for konsumpriser, fødevarepriser og byarbejderes løn 1847 - 57 (1847 = 100).

	1847	1848	1849	1850	1851	1852	1853	1854	1855	1856	1857
Samlet konsumprisindeks	100	89	85	84	86	86	95	105	107	112	110
Indeks for fødevarepriser	100	83	74	74	77	83	94	102	110	112	107
Indeks for byarbejderløn	100	98	98	102	102	102	103	105	106	144	144

Kilde: Svend Aage Hansen: Økonomisk vækst i Danmark bd. II, s. 190 og s. 298.

Tabelkommentar: Reallønnen lå relativt højt i tiden 1848-53, gik ned i 1854-55 og steg påny i 1856.

En veritabel forbrugeroplysning foretaget af Berlingske Tidende under dyrtiden i vinteren 1855-56, efter påstand af hofbager Albech om, at hans brød var byens billigste, viste, at prisen på hvedebrød i 9 bagerier varierede fra 11½ sk. til 21 sk. pr. pund,⁴ hvor hofbagerens pris var 16½ sk.

De nævnte forhold gør det selvfølgelig vanskeligt at nå til repræsentative vurderinger af forbrugsudgifterne i datiden, men man må vel antage, at afvigelserne fra gennemsnittene i ovenstående indeksberegninger nogenlunde ophæver hinanden, sådan som det som regel er tilfældet ved statistiske beregninger af denne art.

I datiden kunne en arbejderfamilie påregne at måtte anvende op mod 70% af sine indtægter til køb af fødevarer,⁵ og det stærke fald i indekset for fødevarer mellem 1847 og 1850, sammenholdt med lønningernes konstans, tyder altså på, at normalfamilien har haft en væsentlig større sum disponibel i 1850 end i 1847 til at ændre sit fødevareforbrug i retning af dyrere kalorier, at forøge forbruget af klæder eller at bedre sin boligstandard. Alt dette selvfølgelig forudsat, at normalfamilien ikke har været ramt af arbejdsløshed.

3. Opsparing og husleje som faktorer i boligefterspørgselen

Den vigtigste institution, hvor arbejderne i København anbragte deres små opsparede kapitaler, var Sparekassen for København og Omegn. Betragter man nedenstående tabel over sparekassens indskud i årene 1847-57, fremgår det, at den store nedgang fra 1847 til 1848 (dyrtiden) kun meget langsomt blev genoprettet.

Tabel 3. Indskud i Sparekassen for København og Omegn 1847-1857 (1000 rdl.).

1847	2027	1851	1739	1855	2149
1848	1451	1852	1804	1856	2153
1849	1480	1853	1864	1857	2025
1850	1657	1854	2002		

Kilde: Svend Aage Hansen: Pengevæsen og kredit, s. 234.

Tabelkommentar: Opsparingslysten i København var ikke stor i perioden.

I samme tidsrum blev sparekasseindskuddene i det øvrige land næsten 3-doblet.

Den relativt ringe opsparingslyst i hovedstaden tyder på et større forbrug, men af de udgiftsposter dette forbrug omfattede, kan der her kun tages stilling til huslejen.

Med Adresseavisens annoncespalter som kilde er der blevet foretaget en statistisk undersøgelse af huslejeudviklingen 1847-1857, hvis resultater er gengivet i tabellerne 4 og 5.

Tabel 4. Gennemsnitshusleje pr. halvår i København inden for voldene (Rdl. og hundrededele af rdl.).

	1-vær. lejl.	Antal obs.	2½-3½-vær. lejl.	Antal obs.	2½-3½-vær. lejl.	Antal obs.
1847	21,25	32	30,16	72	55,59	45
1848	18,04	39	28,29	55	48,00	42
1849*	19,92	40	30,61	67	50,09	31
1850	19,20	35	35,48	50	56,58	44
1851	21,10	34	36,50	38	65,23	46
1852	20,88	29	38,12	51	62,13	42
1853	19,58	32	34,68	54	57,88	65
1854	22,43	54	34,34	46	59,76	41
1855	22,67	48	35,82	50	58,85	48
1856	21,09	29	36,10	49	60,14	36
1857	22,25	32	38,94	41	64,12	34

* Dette års observationer er påvirket af krigsskatten, jfr. teksten.

Kilde: Adresseavisen 1847-1857.

Tabel 5. Gennemsnitshusleje pr. halvår uden for voldene.*
(Rdl. og hundrededele af rdl.).

	1-vær. lejl.	Antal obs.	1½-2-vær. lejl.	Antal obs.	2½-3½-vær. lejl.	Antal obs.
1850	14,25	4	25,00	8	39,83	12
1851	15,50	2	27,22	9	46,44	9
1852		0	29,62	13	49,89	9
1853	18,40	5	26,77	13	48,46	13
1854	20,00	1	29,36	14	50,18	15
1855	15,00	2	32,23	21	54,26	31
1856	21,00	4	36,80	28	54,18	27
1857	19,00	5	36,28	24	58,25	30

* Kun boliger inden for en afstand af ca. 2 km fra portene er medtaget.

Kilde: Adresseavisen 1847-1857.

Kommentar til tabellerne 4 og 5: Huslejen er stigende i perioden.

Store lejligheder og lejligheder i forstæderne stiger mest.

Tabellerne omfatter 3 klasser lejligheder: 1-værelses, 1½-2-værelses og 2½-3½-værelses. Inddelingen i klasser er foretaget efter en prøvelse af, hvilke klassegrænser der medførte den mindst mulige spredning af huslejen inden for hver klasse.⁶ Lejligheder på 4 værelser og derover er ikke medtaget i beregningerne, dels fordi erfaringen viser, at kvalitetsforskellene, og dermed huslejerne, mellem disse indbyrdes, er stor, og dels fordi annonceringen af store lejligheder meget sjældent indeholder prisoplysninger i begyndelsen af den undersøgte årrække. Lejlighederne er opdelt i to kategorier, alt efter om de er beliggende uden for eller inden for voldene, da huslejen i begyndelsen af perioden tydeligt er langt lavere i de lejligheder, der udbydes i forstæderne. Observationerne stammer alle fra månederne umiddelbart før flyttedagene, med stort set lige mange fra forår og efterår. En undersøgelse af spredningen i grupperne viser, at de udregnede gennemsnit er mest repræsentative i gruppen af 1½-2-værelses lejligheder, hvor spredningen kun beløb sig til 3-4 rdl., medens gennemsnittene er mindst repræsentative i gruppen af 1-værelses lejligheder, hvor spredningen var relativt større, nemlig 2½-3½ rdl.

Tallene for 1849 er ikke sammenlignelige med de øvrige. I løbet af 1849 måtte der som krigsskat udredes ekstraordinært et års bygningsafgift til staten.⁷ Denne skat må antages i stor udstrækning at være blevet overvæltet på huslejerne.⁸ Afgiften udgjorde 4½ sk. pr. kvadratalen etageareal i for-huse.⁹ Af en lejlighed på 100 kvadratalen (ca. 1½-2 vær.) måtte der altså

ekstra svares over $4\frac{1}{2}$ rdl. i skat i 1849. Krigsskatten blev ikke fornyet de følgende år.

De gennemførte udregninger viser, at der er tilstrækkelig statistisk dækning for følgende resultater: Fra 1847 til 1848 fandt der et huslejefald sted på ca. 10-15%. Fra 1848 til 1851 skete der derimod en kraftig huslejestigning for grupperne $1\frac{1}{2}$ -2 vær. og $2\frac{1}{2}$ - $3\frac{1}{2}$ vær. på hhv. 25% og 35%. For de 1-vær. lejligheds vedkommende tyder gennemsnittene på en stigning i samme periode på kun ca. 15-18%.

Nu viser det sig imidlertid, at ufaglærte, som det vil fremgå senere i bogen, sjældent beboede større lejligheder end $1\frac{1}{2}$ -vær., medens bedre stillede håndværkere gerne levede i $2\frac{1}{2}$ -3 vær. lejligheder.¹⁰ Det forekommer derfor ikke sandsynligt, at den stærke huslejestigning på de større lejligheder skyldes, at ufaglærte beboere af små lejligheder begynder at efterspørge større.

Man kan af tabellerne 4 og 5 sammen med de tidligere anførte lønoplysninger beregne, at udgiftsforøgelsen for en ufaglært familie ved at flytte fra en 1-værelses lejlighed til en 2-værelses må have andraget noget i retning af 30-40 daglønninger. En så stor forøgelse af huslejudgiften må have været svær at acceptere for de fleste ufaglærte. Langt snarere er der derfor tale om, at det er arbejderklassens bedrestillede lag, der i årene frem mod 1850 presser huslejerne i vejret ved at efterspørge større boliger.

Til støtte for holdbarheden heraf tjener det andragende, som Foreningen af Oldgeseller og Ladesvende 30. oktober 1850 tilstillede Borgerrepræsentationen.¹¹ Det hedder heri bl.a.: »I de sidste åringer har der været en bestandig mangel på sådanne beboelseslejligheder, der egner sig for den arbejdende klasse, og den naturlige følge heraf har været, at grundejerne har forhøjet huslejen i den grad, at det er en umulighed at erholde en beboelseslejlighed til en sådan pris, som en håndværkersvend (!) kan indse at betale... Uden at tale om en forhøjelse af lejen med 30-50%, så forlanger en del lejere en forudbetaling af et halvt års leje... Vi nære ingenlunde den tanke at lægge bånd på ejendomsretten, men vi tro, at der burde fremkaldes en lempelse ved at begunstige sådanne grundejere der ville bygge boliger for den arbejdende klasse«. Andragendet er betegnende nok indsendt allerede en uge før foreningens officielle stiftelse 7. november 1850, hvilket vidner om, hvor stærkt sagen optog håndværkerne. Tilsvarende ytringer kendes mig bekendt ikke fra den laveste underklasse af ufaglærte.

De samtidige beretninger om underklassens boligforhold har personer uden for underklassen som forfattere og har enten et sanitært motiv¹² eller et mere idealistisk-humanistisk.¹³ Et andragende, indsendt til kommunalbestyrelsen i februar 1857, indeholdende en bøn om, at kommunen ville hjælpe

beboerne af barakkerne ved Farimagssvejen til at bevare deres bolig vinteren over,¹⁴ er ganske vist forfattet af beboerne selv. Det har dog karakter af et isoleret nødråd og kan på ingen måde sammenlignes med ovenstående pressionsforsøg fra Foreningen af Oldgeseller og Ladesvende.

Man kan kun gisne om, hvorledes de ufaglærte og andre dårligt stillede har anvendt det stigende overskud, som de også, ifald de var beskæftigede, i årene op mod 1850 har kunnet råde over, efter det elementære fødebehov var dækket. Det sandsynlige er, at der er sket en prioritering af andre forbrugsgoder på bekostning af boligen.

Hermed være ikke sagt, at de ufaglærte og fattigste lag af befolkningen ikke havde behov for flere og bedre boliger. Både før og efter 1850 levede der flere hundrede mennesker konstant som husvilde på kaserneløfter, på Vartov og andre steder på det offentliges bekostning, og et stort antal familier fik huslejhjælp op til 7 rdl. pr. halvår af fattigvæsenet til at betale leje i 1-2 værelses lejligheder.¹⁵

Til slut en opsummering af situationen i 1850. København havde siden 1840 øget sin befolkning med over 9.000 mennesker. En tilsvarende forøgelse af byens bebyggede areal var ikke sket. Det herved skabte næsten fysiske tryk kombineret med en voksende økonomisk evne i de sidste år før 1850 må have forårsaget et betydeligt efterspørgselspres på boligmarkedet.

Udbudet

Betragtes herefter situationen set fra boligmarkedets udbydere - grundejernes og bygherrernes - synspunkt, står det klart, at efterpørgselsudviklingen, alt andet lige, måtte give en stærk tilskyndelse til at udstykke og bebygge. Nu var udbydernes reaktion imidlertid også bestemt af en række udbudsfaktorer. Grundpriserne, den til rådighed værende arbejdskraft, dennes pris, materialepriserne, mulighederne for finansiering og endelig det offentliges skattekrav og bygningsvedtægter var dengang som nu bestemmende hovedfaktorer for byggeriets størrelse. Endelig spillede den almindelige økonomiske udvikling ind, således at udnyttelsen af kapital og arbejdskraft i byggeriet naturligvis måtte ske i konkurrence med andre økonomiske sektors efterspørgsel efter ressourcerne. Især landbruget og transportsektoren var i en stærk kapitalkrævende udvikling i perioden, men også handelen krævede stigende investeringer.¹⁶

1. Demarkationsbestemmelserne

Før udbyderne i tilstrækkelig grad kunne blive i stand til at imødekomme efterspørgselen, måtte der ske en drastisk ændring i de gældende demarkationsbestemmelser. København betragtedes stadig som en fæstning, og med henblik på bevarelse af et frit skudfelt fra fæstningen og fratagelse af dækning for eventuelle fjender, var byggeriet uden for voldene i et bredt bælte, der strakte sig ud til Jagtvejen, Falkonéalléen og Pilealléen, belagt med strenge servitutter.¹⁷

Hovedbestemmelsen for bygningernes konstruktion på demarkationsterrænet sigtede på, at disse skulle være lette at jævne med jorden, d.v.s. bygget på bindingsværk eller træ og højst én etage høj.¹⁸ I krigstilfælde stod ejendomsbesidderne i fare for, at deres huse blev nedrevet uden erstatning, og dette forhold gjorde det næsten umuligt at opnå lån i bygningerne på det private lånemarked; udlån af offentlige midler i bygninger på demarkationsterrænet var direkte forbudt.¹⁹

Nye tanker fra militærets side førte imidlertid til, at man opgav det hidtidige forsvarssystem for Hovedstaden. Ved lov af 6. januar 1852 flyttedes demarkationslinien tilbage til søerne, og byggeriet mellem disse og den tidligere demarkationslinie frigaves helt.

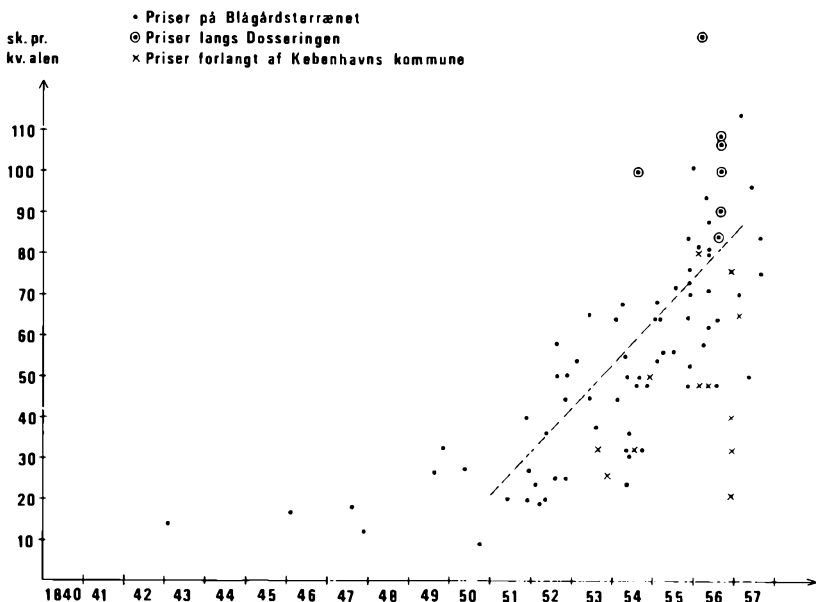
Det er indlysende, at en pludselig ophævelse af restriktioner, som gennem lang tid har holdt grundpriserne i et område langt under disses niveau under frie forhold, vil bevirke en hektisk spekulation, indtil den kunstige prisdifference er udlignet. Ved en vurdering af i hvor høj grad ophævelsen af demarkationsforpligtelserne i sig selv opmuntrede byggeri, må man imidlertid tage i betragtning, at der gennem 1840'erne og op til 1852 var givet dispensationer herfra. Beboerne udenbys havde adskillige gange i løbet af 1840'erne andraget om lempelser eller direkte ophævelse af demarkationsbestemmelserne, og i 1850 anbefalede kommunalbestyrelsen kraftigt et sådant andragende.²⁰ Sammenholdes dette med, at der allerede i 1851 befandt sig 10 murstenshuse på 3 eller 4 etager under opførelse uden for voldene,²¹ og at desuden Staten selv var gået i spidsen med opførelsen af Dødstummeinstituttet på Citadelvej, er det klart, at man på forhånd kan påregne, at forventninger om indskrænkninger i demarkationsforpligtelserne spillede en rolle for prisdannelsen på jord før 1852.²²

2. Udviklingen i grundpriserne

Som udgangspunkt for analysen af grundpriserne, er der foretaget en indsamling af oplysninger om priser opnået ved salg af ubebyggede arealer i det sydvestlige område af Blågårdsterrænet. Dette område var et hovedareal for etagebyggeriet i 1850'erne. Prismaterialet er indsamlet ved benyttelse af realregistrene for Udenbys Klædebo kvarter, samt skødeprotokollerne for København.²³ Til sikring af, at de undersøgte priser gjaldt ubebyggede grunde, blev en hovedkontrol foretaget ved hjælp af de nøjagtigste af de i den undersøgte periode tegnede kort over Københavns forstæder,²⁴ og i visse tilfælde blev taksationsprotokollerne for Københavns Udenbys Kvarterer benyttet. Et par tilfælde, hvor der herefter stadig bestod tvivl, blev kasseret (hvilket kan have givet resultatet en lille skævhed).

Blågårdsjorderne, matrikel nr. 36 i Udenbys Klædebo kvarter, blev, efter at flere forsøg var endt som fiaskoer, afhændet endeligt af staten ved auktioner i tiden 1825-28. Den endelige udformning af hovedparcellerne 36a-36y skete ved transaktioner i perioden 1828-33.²⁵ Den foretagne undersøgelse er begrænset til parcellerne 36s, 36u, 36w, 36x og 36y. På disse parceller fandtes der i 1825 overhovedet ikke nogen bebyggelse, og ved de følgende auktioner opnåedes der her priser på 7-8 sk. pr. kvadratalen.

DIAGRAM 1. GRUNDPRISE I FORSTÆDERNE 1840 - 1857



Kilde: Realregistre for Udenbys Klædebo Kvarter. Skødeprotokollerne for København. Arkivet over Tinglysningskontorets 2. afdeling. Landsarkivet.

I diagram 1 er de observerede jordpriser opnået ved salg i perioden 1840-1857 anført. I 1843 finder det første frasalg af ubebygget jord fra en af hovedparcellerne sted. Prisen pr. kvadratalen er, som det fremgår, beregnet til 14 sk. Betragtes nu de efterfølgende værdier op mod 1852, spores der på trods af observationernes fåtallighed en betragtelig prisstigning, og man bemærker, at der allerede i 1849-50 kan noteres priser på niveau med gennemsnitspriserne i året umiddelbart efter demarkationsbestemmelsernes ophør. I perioden 1852-57 sætter en voldsom prisstigning ind. Der er en stor absolut spredning blandt de observerede værdier inden for samme tidsinterval, men observationsantallet er tilstrækkeligt stort til at berettiggende den skete indtegnelse af den for prisudviklingen symbolske kurve. Den store spredning har selvfølgelig årsager. Grundens størrelse, form og beliggenhed i forhold til vejanlæg havde betydning for kvadratalen-prisen. Specielt bemærkes de med særlig signatur angivne forekomster af høje priser på jord langs Søerne.

Endelig spiller det en rolle, at datoen for tinglæsning af skøde, som ofte er benyttet ved udarbejdelsen af diagram 1, ikke altid ligger tæt på datoen for handelens indgåelse. Hvor det er muligt, er købekontraktens datering benyttet i stedet for, men desværre kendes denne ikke altid. Dels er flere handelsforretninger afsluttet uden særskilt købekontrakt, men direkte ved skødeoverdragelse, og

dels fremgår det i en del tilfælde af skødeprotokollerne, at den forudgående købekontrakt ikke har været tinglyst.

For parcellen 36w af Blågårdsterrænets vedkommende er en mere detaljeret undersøgelse af udstykningen foretaget, hvis resultater er gengivet i appendiks 1. Denne undersøgelse viser, at udstykningen var en kompliceret og temmelig planløs affære. Det var ikke ualmindeligt, at en parcel gennemgik 3-4 ejerskifter, inden den fik sin endelige udformning og blev bebygget.

De to andre områder, hvor der i 1850'erne foregik et betydeligt byggeri, Vesterbro og det indre Frederiksberg, har ikke været genstand for en lignende undersøgelse. For Vesterbros vedkommende skyldes dette, at udbygningen skete gradvis og sammenhængende med den forud eksisterende bebyggelse. Det har derfor været vanskeligere at konstatere, hvornår en bestemt parcel blev bebygget. I øvrigt var parcellerne langs Vesterbro smalle og meget dybe, således at salg af dem næsten altid indbefattede en del bebyggelse langs Vesterbro. For Frederiksbergs vedkommende er en undersøgelse undladt, fordi der fra anden side findes materiale, der på tilfredsstillende måde belyser emnet.

En anden vigtig kilde til beskrivelsen af udviklingen i grundpriser i perioden er oplysningerne om de af kommunen forlangte priser ved salg af fæsteland. Ved en gennemgang af Københavns borgerrepræsentanternes forhandlinger og ved anvendelse af oplysninger om grundarealer i protokollen, Forklaring over Københavns Fæstegårde 31. januar 1851,²⁶ har det i en række tilfælde været muligt at få oplyst, hvilken pris kommunen vurderede sine jorder til og for det meste solgte dem for.²⁷ Resultaterne er indtegnet i diagram 1. En direkte sammenligning med de øvrige observationer i diagrammet er ikke mulig. De kommunale grunde var næsten alle bebygget i forvejen, og derfor »byggemodnede«, d.v.s. med adgang til offentlig vej og med afløb til grøft. Grundene lå næsten alle mere centralt, enten nærmere byportene end Blågårdsparcellerne, eller også langs selve Nørrebro eller Vesterbro. Desuden var kommunens prispolitik sikkert bestemt af andet end motiver om størst mulig gevinst. I praksis skete prisfastsættelsen oftest på den måde, at man lod fæsteafgiften svare til 4% af jordens værdi. Men med de igangværende stigninger i jordpriserne blev den herved udregnede kapitaliserede værdi på grund af fæsteafgiftens relativt lave niveau lille i forhold til priserne på det »frie« marked.²⁸ I en vis udstrækning bestemtes priserne af »ret og billighed« over for de siddende fæstere, men desuden havde kommunens salgspolitik sikkert et andet formål end de private - eller i al fald en anden virkning.²⁹ Når kommunen solgte en absolut velbeliggende grund langs selve Nørrebro for 2 rdl. pr. kvadratalen trods viden om, at der kunne opnås op til 6 rdl.,³⁰ og når

kommunen under henvisning til »indeklemthed og dårlig adgang« solgte et stort jordstykke i 1856 for blot 20 sk. pr. kvadratalen,³¹ havde salgene givetvis en ikke ubetydelig virkning på den samlede prisdannelse på byggegrunde.

Fra ca. 1850 påbegyndtes det indre Frederiksbergs udbygning med villaer. Allerede i 1846, d.v.s. 6 år før demarkationsbestemmelserne ophævedes, var dog den første villa, »Tårnborghus«, blevet bygget.³² Fra 1851 tager udstykningerne for alvor fart.³³ Da man i 1847 foretog ekspropriationer til den Sjællandske Jernbane, betales jord foran på Vesterbro med 27 sk. pr. kvadratalen.³⁴ Da Carl Brosbøll (Carit Etlar) i 1848 erhvervede 1 td. land fra en af de frederiksbergske udstykkere, grosserer Jens Hansen Lund, skete det til en pris af 24 sk. pr. kvadratalen.³⁵ Og endelig opnåede C. V. Bruun i 1854 1000 rdl. for ½ td. land, d.v.s. 19 sk. kvadratalen.³⁶ Disse priseksempler ligger på niveau med priserne på Blågårdsjorderne fra samme periode.

Lidt længere frem i tiden er der grund til nøjere at undersøge de af inspektør ved Ladegården, F. C. Bülow, foretagne udstykninger. Bülow havde i juni 1852 opkøbt 35 td. land på Frederiksberg, et skridt som samtiden efter sigende skulle have bedømt som lidt af et vovestykke.³⁷ I foråret 1853 begynder Bülow at udbyde parceller dels af sine jorder på Frederiksberg dels af tidligere erhvervede grunde på Blågårdsarealet.³⁸ På Frederiksberg forlangtes en pris på 24-36 sk. og i Blågårdskvarteret 48-96 sk. pr. kvadratalen. De fleste af grundene på Frederiksberg var beliggende inden for et område, som i dag begrænses af Bülowvej, Ørstedvej og Kastanievej. Et blik på et kort afslører, at adgangen til byen fra dette område ikke var stort vanskeligere end adgangen fra de sydvestlige dele af Blågårdsjorderne, og man må derfor søge en anden forklaring på de store forskelle i de forlangte priser i de to distrikter.

Undersøges det bevarede materiale vedrørende Bülows transaktioner,³⁹ fremgår det af de mange eksisterende udkast til og genparter af købekontrakter, at Bülow stillede meget strenge krav til det byggeri, som skulle opføres på de af ham solgte grunde på Frederiksberg. Køberne måtte uden undtagelse forpligte sig til ikke at bygge for nær de planlagte veje og til ikke at opføre mere end et enkelt, højst 2-etagers hus (med tilhørende udhuse) på deres grund. Servitutterne gjaldt århundredet ud.

I øvrigt blev de af Bülow afstukne retningslinier fulgt op, da Bygningsloven for Københavns forstæder 12. januar 1858 udvidedes til at gælde det indre Frederiksberg ud til Falkonerallé. I loven fastlagdes, at en grunds ubebyggede areal for et eller to-etagers huse skulle være mindst 50% af det samlede areal, for tre-etagers huse mindst 62½%, for fire-etagers huse mindst 75% og for femetagers huse mindst 87½%. Herved umuliggjordes i praksis byggeri af huse over tre etager.

Eftertiden har rost Bülow, fordi hans salgsbetingelser sikrede store dele af Frederiksberg dets smukke åbne villapræg.⁴⁰

Hans handlemåde var dog næppe alene dikteret af æstetiske hensyn, i al fald gjorde han intet for at sikre noget åbent villapræg i Blågårdskvarteret. Tvært om har mange af Bülows salg i dette område betingelser om, at bygherrerne skal forpligte sig til at opføre mindst 3-etagers huse med mindst 2 lejligheder pr. etage.

Bülows salgspolitik medvirkede til en langt mere effektiv adskillelse mellem overklassens og de mindre formuende befolkningsgruppers boligområde end det havde været muligt at gennemføre inden for voldene. Og mon ikke dette gjorde hans villagrunde mere attraktive i datiden?

Ved bedømmelsen af virkningerne af Bülows salgspolitik må også bemærkes, at inspektøren var sælger af mellem $\frac{1}{4}$ og $\frac{1}{3}$ af de parceller på Blågårdsterrænet, der blev bebygget i perioden. Og måske var Bülows indflydelse på udstykningerne endnu større end disse tal lader ane, i al fald stod han på så god fod med mange af de øvrige udstykkere, at han gang på gang optræder som vittetlighedsvidne i disses købekontrakter og skøder. Bevidst eller ubevidst har Bülow medvirket til, at udbudet af byggegrunde beregnet til etagebyggeriet blev mindsket.

Endnu et forhold virkede i samme restriktive retning som det lige nævnte. Nord for Blågårdsjorderne lå den langstrakte ejendom »Solitude«, hvis ejer var kaptajn Bangert. Ved køb af tilgrænsende jord forøgede denne i årene 1848-52, sin ejendom indtil den strakte sig fra Ladegårdsåen til Nørrebro.⁴¹ Den kendsgerning, at Bangert i tillid til de stigende jordpriser holdt sig tilbage og først fra 1856-57 for alvor begyndte at udstykke, medførte, at bebyggelsens ekspansion fra Blågårdskvarteret mod nord blev hæmmet.⁴²

I lyset af de her skildrede private udbudshæmmende foranstaltninger og de kommunale udbudsforøgende og prismoderende jordsalg skal diagram I betragtes. Den foretagne undersøgelse viser, at der i årene mellem 1852 og 1857 skete en udvikling i grundpriserne på det tidligere demarkationsterræn, som indebar en dannelse af to prisniveauer, ét gældende for grunde udnyttet til etagebyggeri og ét gældende for grunde bestemt til villabyggeri. Medens de førstnævnte grunde steg 150-250%, steg villagrundene kun 50-100%.⁴³

3. Arbejdskraften i byggeriet

Den officielle kilde til omfanget af byggeriets arbejdskraft er de allerede fra ca. 1710 og fremefter af Københavns Politikammer årligt udgivne »General-tabeller over laugenes og korporationernes interessenter og mestre, samt

svende og drenge i København.⁴⁴ Disse tabeller eksisterer ikke i nogen samling dækkende hele perioden. Både Universitetsbiblioteket, Rigsarkivet og Det kongelige Bibliotek har enkelte årgange. Sammenfattes disse, kan de supplere de af C. Nyrop fundne årgange,⁴⁵ og som resultat fås tallene i tabel 6. Denne er, som det fremgår, heller ikke komplet.

Tabel 6. Arbejdskraften i byggeriet 1845-1857

Tømrerfaget				Murerfaget			
Mestre	Svende	Drenge		Mestre	Svende	Drenge	
1845	25	387	94	1845	34	673	28
1846	26	490	88	1846	35	793	20
1847	27	660	90	1847	33	835	22
1848	28	423	47	1848	32	638	20
1851	32	595	78	1851	33	696	20
1852	32	820	151	1852	34	728	22
1853	34	916	126	1853	34	778	22
1854	33	882	120	1854	34	760	20
1855	31	780	78	1855	36	820	20
1856	30	801	50	1856	34	765	20
1857	35	801	50	1857	37	984	22

Kilde: Udg. Københavns Politikammer: Generaltabeller over laugenes og korporationernes interessenter og mestre, samt svende og drenge i København.

Tabelkommentar: Arbejdskraften forøges stærkt i tømrerfaget, men murerfaget får ikke væsentligt flere svende. De årlige ændringer af tallene er kraftige og tyder på stor mobilitet.

Der er en mulighed for, at også mestre bosat uden for byen i et vist omfang har kunnet deltage i det københavnske byggeri. Murerlauget havde i 1848 17 landmestre indskrevet fra steder, hvor intet murerlaug fandtes.⁴⁶ 7 af disse var bosat i byens nære omegn (ud til Tåstrup i vest og Nærum i nord). Nogen større betydning for hovedstadsbyggeriet har landmestrene dog næppe haft, thi byggeriet i hele Sokkelund herred var stærkt i vor periode og må have absorberet hovedparten af de lokale mestres indsats.⁴⁷

Tre træk fremgår umiddelbart af tabel 6. For det første, at forholdet mellem antallet af murer- og tømrersvende i 1845-48 var et ganske andet end i årene 1851-57. For det andet, at der i årene 1851-57, der var år med stærkt byggeri, gennemgående ikke var væsentlig flere murersvende i laugene end i årene 1846-48, hvor byggeriet var relativt svagt. For det tredje forekommer der overraskende kraftige ændringer i talrækkerne fra år til år.

At der i årene med svagt byggeri var forholdsvis få tømrersvende i lauget må delvis hænge sammen med, at der i sådanne år, hvor reparationsarbejdet indtager en stor rolle i byggeriet, vil være relativt mindre arbejde for tømrere end for murere, hvorimod år med stærkt nybyggeri vil øge tømrerfagets arbejds mængde. At der ikke i det omhandlede tidsrum skete en større vækst i antallet af de i lauget indskrevne murersvende kan have flere årsager. Dels kan det tænkes, at der har været væsentlige reserver af arbejdskraft at hente blandt svende, som i årene med svagt byggeri var arbejdsløse, dels kan der være sket en omflytning af arbejdskraft fra reparationsarbejde til nybyggeri, og endelig består den mulighed, at der har været stærke sæsonsvingninger i arbejdskraften, som generaltabellerne ikke oplyser. Generaltabellerne udkom ved nytårstid hvert år, og de til grund liggende tællinger er sandsynligvis foretaget i november-december. Det er derfor en nærliggende mulighed, at byens faste arbejdsstyrke, som tællingerne opgør, blev væsentlig forøget ved tilkomst udefra i byggesæsonen i årene med stærkt byggeri. At der endelig er så store ændringer fra år til år i laugenes medlemstal, ændringer som ikke kan forklares ud fra naturlig lokal afgang og tilgang af svende, bestyrker yderligere den tanke, at arbejdskraften i byggehåndværkene var meget mobil i datiden.

Tabel 7. Månedlige opgørelser over til København tilrejsende tømrersvende

	1849	1850	1851	1852	1853	1854	1855	1856	1857
Januar	0	1	5	2	13	3	7	7	9
Februar	2	0	1	14	13	5	14	9	7
Marts	5	2	8	16	4	10	10	26	2
April	7	10	9	41	61	11	18	53	4
Maj	4	6	4	43	53	27	36	82	4
Juni	1	2	3	52	83	48	79	53	13
Juli	2	8	80	54	27	73	30	56	10
August	2	2	33	29	52	33	50	40	55
September	0	15	11	30	38	17	22	13	17
Oktober	0	3	1	8	9	8	9	15	40
November	4	0	0	0	1	27	10	15	34
December	0	0	0	0	10	19	19	9	55

Kilde: Tømrerlaugets arkiv, Rejsebogen. Landsarkivet.

Dette bekræftes af den i tømmerlaugets arkiv bevarede »Rejsebog«. Denne protokol er en kronologisk ført fortegnelse over vandrende svende, der i årene mellem 1849 og 1861 blev beskæftiget i tømmerfaget i København. For hver enkelt svend er anført ankomsttidspunkt, navn, sidste arbejdssted, navnet på den mester, der har antaget ham, og i mange tilfælde svendens nationalitet og især det første år hans afrejsedato. På basis af »Rejsebogen« er tabel 7 udarbejdet. Eksistensen af Rejsebogen kan ikke forklares ud fra de gældende lovbestemmelser om kontrollen med de vandrende svende, da ingen af disse påbyder en sådan protokol ført. Derimod er det sandsynligt, at Rejsebogens oprettelse er et resultat af de københavnske tømmer Svenskes nedenfor omtalte krav (jfr. s. 28).

I årene efter 1854 er protokollen ikke ført med samme omhu som i de første år. Som oftest er der i disse år ikke anført afrejsedatoer, men blot en summarisk notits: »Rejst igen«. Endvidere hænder det ikke sjældent efter 1854, at svendenes nationalitet ikke er angivet. Som det fremgår, er det altså ikke muligt i alle tilfælde at afgøre, hvor lang tid den enkelte svend har arbejdet i København.

Imidlertid er der ingen grund til at betvivle, at Rejsebogen opgiver det rigtige antal tilrejste svende.⁴⁸

Efter Rejsebogen at dømme er ca. 60% af de tilrejsende svende tyskere, resten på nær ca. 20-30 er danske. De tyske svende stammer naturligvis overvejende fra Hertugdømmerne, men mange kommer også fra Mecklenburg, Pommern og det øvrige Nordtyskland.

For årene 1851-53 gælder det, at der ved næsten alle svende er anført afrejsedatoer. På grundlag af disse er det muligt at beregne den typiske længde af svendenes opholdstid i København. Med fradrag af de svende, som er forblevet i byen i længere tid, og som derfor må være indeholdt i generaltabellernes opgørelser, kan man herefter anslå størrelsesordenen af det arbejdskrafttilskud, de »løse« vandrende svende repræsenterer. Den gennemsnitlige opholdstid i årene 1851-53 var 2½-3 måneder. Med en anslået byggesæson på 10 måneder modsvares de vandrende svende i 1851 40-50, i 1852 75-90, i 1853 90-120, i 1854 75-90, i 1855 80-100 og i 1856 90-120 fastboende svende. Tallet for 1856 må tages med forbehold. De få angivne afrejsedatoer i dette år tyder på en gennemsnitlig opholdstid på kun 1½ måned. Når man til den betragtelige arbejdsstyrke, som de »løse« vandrende svende udgør, endvidere lægger den store gruppe på 100-120 svende, som ifølge Rejsebogen bosatte sig mere permanent under ekspansionstiden, forstår man, hvor stor betydning vandretraditionerne må tillægges. Sammenlignes de på basis af Rejsebogen fundne resultater med generaltabellernes opgørelser, kan man konkludere, at

de vandrende svende må tegne sig for størsteparten af den udvidelse i den disponible arbejdskraft i tømrerfaget, der sker efter 1851. I 1857 anfører Rejsebogen for praktisk taget alle svende, at de er afrejst samme dag, som de er ankommet, eller dagen efter. Ved denne tid havde byggeaktiviteten passeret sit toppunkt, og det ser ud til, at den mindske efterspørgsel efter arbejdskraft først og fremmest ramte de vandrende svende.

For murersvendenes vedkommende har det desværre ikke været muligt at opnå tilsvarende resultater,⁴⁹ men den omstændighed at disses antal under Treårskrigen formindskedes i lige så høj grad som tømrersvendenes, tyder på, at de vandrende svende spillede en lignende rolle for murerfaget som for tømrerfaget. Det er forståeligt, at de fastboende svende til tider måtte se med skepsis på den stærke tilvandring af lødere beskæftigede svende. Efter Treårskrigen udbrud blev de tyske svende forjaget i maj 1848, og de kunne først vende tilbage i 1851.⁵⁰ Den stærke nedgang i generaltabellernes tal har altså hovedsagelig sin forklaring heri. Derimod spillede militærindkaldelserne ingen større rolle. Således blev der i 1849 kun indkaldt 20 tømrersvende og 19 murersvende i København.⁵¹

I håb om, at forjagelsen af tyskerne skulle blive mere varig, og de danske svende dermed blive en konkurrent kvit, udtrykker tømrersvendene sig i 1848 som følger: »Angående forholdet mellem de indfødte svende og udlændingene, da tror vi ... at den indfødte arbejdsløse svend, der er flittig og ordentlig, erholder arbejde før udlændingen, for hvem hele Verden står åben, hvilket ikke er tilfældet med den her hjemmehørende«. ⁵² Så længe krigen stod på, kunne svendene støtte deres faglige krav på den nationale følelsesbølge, og da byggeaktiviteten fra 1850 forøgedes, kunne forholdet udnyttes til fremsættelse af lønkrav. Efter resultatløse forhandlinger med mestrenes repræsentanter indledte svendene 18. januar 1851 en veritabel strejke. Dette var strafbart,⁵³ men med den begrundelse, at de til foråret ville få brug for alle til rådighed værende svende, lykkedes det tømrermestrene at opnå, at retsforfølgelsen blev stoppet. Ved et efterfølgende forlig opnåede tømrersvendene en forøgelse af daglønnen med 8 sk. og fik for første gang trykte priskuranter over akkordarbejdet.⁵⁴

Fra sommeren 1851 begyndte de tyske svende imidlertid atter at vende tilbage, som det fremgår af »Rejsedagbogen«, og kunne herefter give deres vigtige bidrag til byggeriet i resten af perioden.

4. Arbejdskraftens pris

Grundlaget for lønfastsættelse i datiden i byggeerhvervene var de mellem

mestre og svende indgåede priskuranter. Priskuranternes sommerdaglønninger er anført i tabel 8 (kolonne 1 og 2). Efter disse kilder skulle begge fag have haft en lønstigning på ca. 25% i perioden 1847-57.

Tabel 8. Lønninger i byggeerhvervene 1847-1857

	Sommerdagløn i skilling				Årsløn i skilling	
	1 Murer- svende	2 Tømrer- svende	3 Tømrer- svende	4 Murer- svende	5 Tømrer- svende	6 Tømrer- svende
1847	96	96				
1848	96	96				
1848	96	96			25248	
1850	96	96			24960	
1851	104	104			25152	
1852	104	104			26976	
1853	104	104			26688	
1854	104	104	112		28032	
1855	120	104	136	144	27936	33264
1856	120	120	136		32064	
1857	120	120	136		32064	

Kilder:

1. C. Nyrop: Københavns murer- og stenhuggerlaug.
2. C. Nyrop: Københavns tømmerlaug.
3. J. Pedersen: Arbejdslønnen i Danmark (løn i den kgl. grønlandske handel).
4. 2. sekr. 3075/1855. Stadsarkivet.
5. J. Pedersen: Arbejdslønnen i Danmark (gennemsnit af udbetalte lønninger i Roskilde).
6. 2. sekr. 3075/1855. Stadsarkivet (gennemsnit af 20 svendes årsløn udbetalt af tømtermester Meyer).

Den fundne stigning i disse kollektivt fastsatte daglønninger er dog næppe egnet som målestok for udviklingen i den del af byggeomkostningerne, der udgøres af de lønninger, som reelt måtte udbetales. Oplysningerne om faktisk udbetalt løn i byggehåndværket er imidlertid meget sparsomme. De af Jørgen Pedersen beregnede gennemsnit af udbetalte årslønninger i Roskilde, som er gengivet i tabel 8, udviser mellem 1849 og 1857 en stigningstakt, der kun er en ubetydelighed stærkere end tempoet for stigningen i de københavnske daglønninger.

Nu er det imidlertid vanskeligt at operere med sammenligninger af gennemsnitsværdier af lønninger, idet ændringerne jo udmærket kan skyldes, at

arbejderstabens kvalitet ændres, og yderligere kan man næppe tillade sig at overføre viden om forholdene i Roskilde til København.

Mere oplysende er de udsagn, som er indeholdt i det af Magistraten og Københavns politidirektør i november-december 1855 indsamlede lønningsmateriale.⁵⁵ Især fortjener en liste over 20 fuldt beskæftigede tømrersvendes årsløn opmærksomhed. Den bilagte liste er blot en udateret kopi, hvor den eneste kommentar til tallene er, at de er, meddelt af Tømrerlaugets oldermand, tømrermester Meyer. Meyer beskæftigede i årene 1854 og 1855 ca. 35 svende,⁵⁶ og det er rimeligt at tro, at han har hentet sine oplysninger i sin egen virksomhed. De tyve svende har på et år (velsagtens kalenderåret 1855) tjent fra 300 til 420 rdl. Den typiske løn ligger på 330-360 rdl., og gennemsnittet er 346½ rdl. De udbetalte lønninger ligger alle betydeligt over, hvad en tømrersvend maksimalt kan have tjent ved at arbejde til de overenskomstfastsatte daglønninger i faget.

En anden kilde stammende fra samme materiale nævner, at murersvendene i sommeren 1855 ved opførelse af en bygning på Bodenhoff Plads i akkord tjente 9 mark daglig,⁵⁷ hvilket er to mark over den fastsatte dagløn. Da oplysningen indgår i en sammenligning mellem faglærtes og ufaglærtes løn, som har til erklæret formål at vise, at svendene i forhold til håndlangerne fik for lidt, kan vi vel gå ud fra, at svendenes akkordløn i 1855 udmærket kan have været højere end 9 mark. Antager man nu, at svendene i de dårlige byggeår fra 1848 til 1850 ikke har kunnet opnå lønninger, der lå væsentlig over de i den dengang gældende priskurant fastsatte daglønninger, må man formentlig ud fra de her gjorte bemærkninger regne med, at en tømrer- eller murersvend fra ca. 1849 til 1855 forøgede sin daglige indtjening med 40-50%, nemlig fra ca. 1 rdl. til henved 1½ rdl. Denne stigning må samtidig være et mere realistisk mål for lønnen opfattet som en byggeomkostning end alle beregninger foretaget ud fra de forskellige priskuranter.

Betydelig færre kilder er tjenlige til at belyse den ufaglærte arbejdskrafts pris og størrelse i byggeriet. De såkaldte »Laugs- og Corporationslister«⁵⁸ rummer oplysninger om, hvor mange ufaglærte de enkelte murerestre beskæftigede på opgørelsestidspunkterne november-december og maj-juni. Det fremgår af listerne, at der om sommeren normalt blev beskæftiget relativt flest ufaglærte, og desuden kan der spores en forøgelse af de ufaglærtes andel efterhånden som byggeaktiviteten stiger i løbet af 1850-erne. Denne tendens til øget anvendelse af ufaglært arbejdskraft under en ekspansion er et almindelig kendt fænomen. Antallet af beskæftigede ufaglærte murerhåndlangere i perioden gik fra 110 i maj 1850 til 205 i maj 1854, hvorefter tallet stabiliseredes på ca. 175.

De ufaglærtes lønudvikling udviser et broget billede, men de mere pålidelige kilder tyder på, at daglønninger 1847 på 56 sk. var almindelige, og at ufaglærte i 1856 kunne opnå 72-80 sk.⁵⁹ De ovenfor nævnte indberetninger til Magistraten og Københavns politidirektør nævner endda akkordlønninger fra 112 til 176 sk. for ufaglærte murerhåndlangere. Selv om man må antage, at der er blevet betalt meget høje akkordlønninger, er de anførte eksempler herpå i nogen grad at betragte som undtagelser, thi tonen er i alle kilderne udpræget negativ over for de ufaglærte, og disses indtjeningsmuligheder fremstilles overalt i et rosenrødt skær. Dog har de ufaglærte rimeligvis haft mindst lige så store relative lønstigninger som de faglærte. Sammenfattende tyder tallene på en betydelig forøgelse i byggeriets lønomkostninger, sikkert over 40%, i tiden mellem 1847 og 1855.

5. Priser på byggematerialer

De to hovedkilder til prisudviklingen o. 1850 er den af Københavns politikammer udgivne »Pris-Courant« og de af Stadens Mæglere ugentlig udgivne lister over »Priiser på varer i partier til udførsel«. Ingen af disse publikationer rummer imidlertid oplysninger om priserne på de vigtigste byggematerialer.

Danmark var i 1850'erne henvist til at importere praktisk taget hele sit forbrug af bygningstømmer, og denne import udgjorde en betydelig andel af den samlede import. Af en import på 47,16 mio. rdl. i 1852 udgjorde tømmer 3,65 mio.⁶⁰ I 1856 nåede tømmerimporten et højdepunkt, som først på ny blev overgået i 1860'erne: 5,09 mio. rdl. af en samlet import på 68,32 mio. rdl.⁶¹ Disse tal er selvfølgelig at betragte som mængdeopgørelser, da de benyttede officielle priser var konstante og kun havde betydning for fastsættelsen af tolden.

Da den store tømmerimport i nogen grad må være sket til priser, der var bestemt af situationen på verdensmarkedet, er det rimeligt at søge oplysninger om tømmerpriserne i andre importerende lande. I London var tømmerpriserne faldende i tiden 1847-1850, holdt sig på et relativt lavt niveau frem til 1852 og steg derefter 30% i tiden 1853-1855, d.v.s. til samme niveau som i 1846.⁶²

For Danmarks vedkommende kan der skaffes en kontinuerlig række af priser på forskellige specificerede tømmerprodukter ved en gennemgang af den Grønlandske Handels regnskaber.⁶³ Den Grønlandske Handel afholdt ved udgangen af hvert år licitationer, hvor de forskellige leverandører forpligtede sig til at levere varer til det følgende års udrustninger, til de priser der blev licitationens resultat. Som nævnt af Jørgen Pedersen, der også har

Tabel 9. Akkordpriser på tømmervarer indgået mellem den kgl. Grønlandske Handel og firmaet Colstrup & Maag. (Rdl. og sk.).

	jan. 1849	jan. 1850	feb. 1851	dec. 1851	
Ordinære granstager					
12-14 fod pr. stk.	18	18	18	18	
16 fod pr. stk.	22	22	22	22	
18-20 fod pr. stk.	26	26	26	26	
22-24 fod pr. stk.	32	32	32	32	
Dramske 12 fods ord.					
brædder pr. tylt	4.48	4.48	4.48	4.48	
Egeplanker 10-12 to.					
½ to. tykke	16	16	16	16	
1 to. tykke	24	24	24	24	
2 to. tykke	44	44	44	44	
Handelsbrædder (fyr)					
3/4 to. pr. alen	13	12	12	12	
1 to. pr. alen	16	16	16	16	
1½ to. pr. alen	19	18	18	18	
2 to. pr. alen	24	22	22	22	
dec. 1852	dec. 1853	ult. 1854 udat.	ult. 1855 udat.	ult. 1856 udat.	ult. 1857 udat.
18	20	28	28	28	28
22	24	32	32	32	32
26	28	40	40	40	40
32	36	48	48	48	48
4.48	5.00	6.48	7.00	7.00	7.00
16	16	16	16	16	16
24	24	24	24	24	28
44	44	44	44	44	48
12	12	13	14	14	14
16	16	17	18	18	18
18	20	24	26	26	26
22	24	28	28	28	28

Kilde: Den kgl. Grønlandske Handels arkiv, Accordprotokol G. Rigsarkivet.

Tabelkommentar: Prisstigningerne på tømmerprodukter er varierende.

Brædder, der finder anvendelse i byggeriet, stiger ca. 30-35%.

hentet materiale i handelens arkiv, taler det til de oplyste prisers fordel, at man i handelen var meget omhyggelig med at indkøbe samme kvaliteter år efter år.⁶⁴

For de tømmervarer, der gennem perioden 1849-58 er anført med uændrede kvalitetsangivelser, fremgår prisudviklingen af tabel 9. Det fremgår, at der ud fra prisniveauet i 1850-52 skete en stigning i de følgende år. Der kan noteres prisstigninger fra 9% til 56%, og man ser, at de største prisforøgelser faldt på de mindst forarbejdede tømmervarer og de dårligste kvaliteter. På de materialer, fyr og gran, der spiller størst rolle i husbyggeriet, var prisstigningerne gennemgående af en størrelsesorden, der tåler sammenligning med stigningen i England på tømmer af fyr. Det vil derfor sikkert ikke være urealistisk at benytte den internationale prisstigning på fyr på ca. $\frac{1}{3}$ som et mål for omkostningsforøgelsen i løbet af vor periode ved anvendelse af tømmerprodukter i byggeriet.

Oplysninger om priserne på mursten gennem perioden er få. Jørgen Pedersen giver følgende murstenspriser for årene 1855, 1856 og 1857 betalt af den Grønlandske Handel: 1855 10½ rdl. pr. 1000, 1856 15 rdl. pr. 1000, 1857 17 rdl. pr. 1000.⁶⁵

Det har ikke været muligt at afgøre, hvilken kilde Jørgen Pedersens tal stammer fra. I sit afsnit om kilderne synes forfatteren at give udtryk for, at tallene stammer fra Accordprotokollen, selv om han betegner sin kilde som »Handelens Regnskabsbilag«, men Accordprotokollen rummer ikke murstenspriser i de pågældende år eller årene forud. Heller ikke en pakke fra Handelens arkiv mærket »Handelens Regnskabsbilag« indeholder murstenspriser.

I brandtaksationsprotokollerne for Københavns udenbys kvarterer findes der imidlertid en række murstenspriser anført under beskrivelser af taksationsforretninger foretaget i september 1853.⁶⁶ Der forekommer 4 priser: 11 rdl. 4 mark pr. 1000 sten, 12 rdl. pr. 1000, 13 rdl. pr. 1000 og 14 rdl. pr. 1000. Hver pris er noteret flere gange. Hyppigst optræder prisen 12 rdl. pr. 1000 sten. Det drejer sig åbenbart om fire kvaliteter.⁶⁷ Man kan ikke direkte sammenligne priserne i taksationsprotokollen med Jørgen Pedersens tal, da stenes kvalitet i begge tilfælde ikke fremgår. Fra anden side kan der imidlertid kastes lys over kvalitetsproblemet. G. Hoffmann opgiver i sine overslag over byggeomkostningerne i 1865 priser på fire murstenskvaliteter.⁶⁸ Den billigste kvalitet, gule upressede mursten, opgives at koste 12 rdl. pr. 1000 stk. Den dyreste, pressede røde sten, koster 18 rdl. pr. 1000 stk. W. Scharling anfører med byskriveren i Roskilde som kilde, at 2"x9" gule mursten leveret på byggepladsen i Roskilde i 1866 kostede 11 rdl. 48 sk. pr. 1000 stk.⁶⁹ En

sammenligning med Jørgen Pedersens opgivelser af de af Grønlandske Handel betalte murstenspriser i årene 1865 og 1866 sandsynliggør, at denne forfatters prisrække refererer til mursten af en ringe kvalitet. Da man sikkert kan antage, at Handelen har betalt sine murstensindkøb med en pris, der ikke er større end den for markedet gældende engros pris, ses det, at der nu fremkommer en bedre overensstemmelse mellem Handelens pris i 1855 og den i taksationsprotokollen opgivne pris på den billigste murstenssort. Den foretagne undersøgelse synes altså at vise, at murstenspriserne fra 1853 til 1855 ikke steg væsentligt, men at en stigning på ca. 60% fandt sted i årene 1855-57.

Sammenlignes nu prisudviklingen på tømmervarer med prisudviklingen på mursten, fremgår det, at hverken tidsforløbet eller styrken af prisstigningerne er ens for de to varer. Disse afvigelser kan imidlertid forklares ud fra de faktorer, der betinger prisdannelsen for hver især. Tømmer var (og er) i langt højere grad en verdensartikel, og varens pris bestemtes primært af den internationale efterspørgsel. Det kan derfor ikke undre, at tømmerpriserne steg i 1852, det år hvor rustningerne til Krimkrigen tager fart. At prisstigningen ikke blev kraftigere og ret hurtigt blev dæmpet, må skyldes at tømmer er en af de råvarer, for hvilken en produktionsudvidelse kunne ske hurtigst og med mindst omkostningsstigning pr. enhed. På mursten derimod skete prisdannelsen på et mere lokalt marked på grund af de store transportomkostninger på varen, og prisen blev i langt højere grad afhængig af den lokale efterspørgsel. Det viser sig da også, at de ovenfor fremførte resultater udviser en god overensstemmelse med den kendsgerning, at en stærk udvidelse af byggeriet fandt sted i København fra 1855.

6. Byggeriets finansiering

Næppe noget enkelt emne inden for det 19. århundredes økonomiske historie er så udførligt behandlet som pengemarkedet og dets institutionelle rammer. Foruden de mange monografier, som oftest udsendt i anledning af pengeinstitutionernes jubilæer, er der i nyere tid fremkommet væsentlige sammenfattende værker.⁷⁰

Det store byggeri i Danmark i perioden forgik i konkurrence med to andre stærkt kapitalkrævende projekter, frikøbet af fæstegods og udbygningen af transportsystemet. Det er anslået, at medens der på disse tre felter i 1840'erne investeredes 85 mio. rdl., blev der i 1850'erne investeret 260 mio. rdl.⁷¹ Udover de med disse tal demonstrerede forøgede kapitalbehov må yderligere nævnes den stærke forøgelse af erhvervslivets behov for mere kortfristede kreditter, et behov der i 1857 førte til Privatbankens oprettelse.

I sammenligning med disse faktorer kan Treårskrigenes belastning af økonomien ikke siges at have været særlig stærk, idet den kostede staten omtrent 43 mio. rdl. eller ca. 14 mio. pr. år, hvilket tal skal ses på baggrund af, at Kongerigets bruttonationalprodukt i disse år kan sættes til ca. 115 mio. rdl.⁷²

De vigtigste pengeinstitutioner, der i datiden ydede prioritetslån i fast ejendom, var Nationalbanken, Sparekassen for København og Omegn, Kreditkassen for Husejere i København samt Overformynderiet og Københavns Brandforsikringsselskab.

Nationalbanken havde fra o. 1838 udvidet sin kreditgivning i fast ejendom stærkt, hovedsagelig som følge af politisk pres fra grundejerne i Stænderforsamlingerne.⁷³ Fra 1845 slappedes imidlertid væksttempoet i prioritetslånene som følge af de nye seddeldækningsreglers ikrafttrædelse.⁷⁴ Udviklingen i Nationalbankens långivning fremgår af tabel 10.

Tabel 10. Nationalbankens udlån (mio. rdl.).

	Prioritetslån	Udlån ialt
1835	0,0	4,0
1840	3,4	11,7
1845	4,1	21,5
1850	4,6	23,2
1855	5,3	25,0
1860	6,1	24,2

Kilde: Sv. Aa. Hansen: Pengevæsen og kredit, s. 96.

Tabelkommentar: Væksten i prioritetslån mellem 1850 og 1860 er ringe. Nationalbankens betydning for byggeriets finansiering er ringe.

Forøgelsen i prioritetslånene andrager altså kun 1,5 mio. rdl. mellem 1850 og 1860, og følgelig kan byggeriet i vor periode ikke have hentet megen støtte fra denne institution.

Efterhånden som sparekassernes indlån voksede, var udlån mod pant i fast ejendom kommet til at spille en stigende rolle. Medens sparekassernes samlede indlån fra 1847 til 1858 voksede fra 8,7 mio. rdl. til 21,9 mio. rdl., skete der imidlertid ingen vækst i den indskudte kapital i Sparekassen for København og Omegn. Under krisen i 1847 havde sparekassen mistet over en fjerdedel af sit indskud, der var faldet fra 2,03 mio. rdl. til 1,45 mio. rdl. Denne nedgang blev kun langsomt genoprettet. I 1856 havde kassen et indskud på 2,15 mio. rdl., men i de følgende år indtrådte en ny nedgang som følge af krisen i 1857. Disse tal gør det klart, at Sparekassen for Køben-

havn og Omegn ikke havde større mulighed for at øge sine samlede udlån i 1850'erne. Hertil kan føjes, at medens de mindre sparekasser i 1854 havde hovedparten af deres midler anbragt i faste hypotekslån til private, udgjorde denne form for udlån kun 551.600 rdl. eller ca. 25% af den københavnske sparekasses udlån.⁷⁵ Selvom sparekassernes prioritetslån dengang som regel var langt kortere end nutidens,⁷⁶ er det dog klart, at heller ikke Sparekassen for København og Omegn kunne spille nogen stor rolle ved nybyggeriets finansiering.

Kreditkassen for Husejere i København havde spillet en væsentlig rolle i den første del af dens tilværelse, men forskellige forhold medførte, at kassens aktivitet var stagnerende. I fundatsen af 1797 havde Staten påtaget sig at garantere en del af udlånet og havde som betingelse herfor sat visse maksimumsgrænser for dets samlede størrelse. Sålænge udlånsrammerne ikke var udnyttet, var disse bestemmelser en fordel for kassen, men senere da maksimumsgrænserne blev nået, var betingelserne naturligvis hæmmende. Hidtil havde man klaret sig ved successivt at sætte maksimumsgrænserne i vejret, og udlånet var i 1850'erne oppe på det betragtelige beløb af 8 mio. rdl., men alligevel kunne kassen i kraft af sin struktur ikke tilnærmelsesvis opfylde de låneønsker, der blev rettet til den. Hertil kom, at fundatsen af 1797 kun tillod udstedelse af 4% opsigelige kasseobligationer, og da markedsrenten i løbet af 1850'erne steg til over 4%, blev det meget vanskeligt at afsætte kassens papirer.⁷⁷

Man kunne i nogen grad have rådet bod på ulemperne ved at modernisere udlånspolitikken, men kassens mangeårige administrator, C. J. Holm, fulgte i hele det tidsrum han fungerede, belært af visse tab kassen havde lidt i 1820'erne, en meget forsigtig konsolideringspolitik og var ikke lydhør over for forslag om ændringer i fundatsen.⁷⁸

Københavns Overformynderis midler androg i 1841 ca. 10 mio. rdl. Det er ukendt, hvorledes disse penge var anbragt, men kun en del var udlånt i fast ejendom.⁷⁹ Ifølge sagens natur må Overformynderiets midler have udgjort et meget langsomt voksende beløb, og det er derfor ikke troligt, at institutionen i 1850'erne har kunnet medvirke væsentligt til finansiering af ekspansionen.

Endelig havde Københavns Brandforsikringselskab betydning for kreditformidlingen til byggeriet. Københavns brand i 1795 havde påført selskabet så store tab, at det først i 1835 påny begyndte at give lån til nye debitorer, thi først da var gælden, som branden havde forårsaget, afviklet.⁸⁰ Den 30. september 1840 udgjorde prioritetsudlånene, som næsten udelukkende var ydet til selskabets egne forsikringstagere, d.v.s. grundejerne inden for voldene, 0,80 mio. rdl. Efter en langsom vækst i dette beløb bevirkede store brande i

Tabel 11. Status over Østifternes Kreditforenings samlede udlån (hovedstolene). (Mio. rdl.)

31/3 1852	0,58	31/3 1856	5,74
31/3 1853	2,52	31/3 1857	7,41
31/3 1854	3,68	31/3 1858	8,92
31/3 1855	4,43		

Kilde: Troels Glud: Kreditforeningen af Grundejere i de danske østifter, s. 114.

Tabelkommentar: Kreditforeningens udlån fik fra starten et stort omfang.

København i 1850'erne og 1860'erne, at udlånsvirksomheden påny blev standset, og i 1869 udgjorde prioritetsudlånet kun 0,67 mio. rdl.⁸¹ For nybyggeriet i København i 1850'erne har selskabets udlån altså kun haft ringe betydning, og for byggeriet uden for voldene slet ingen.

De i 1850 eksisterende pengeinstitutioner var altså ikke i stand til eller ønskede ikke at medvirke væsentligt til finansiering af det stærkt udvidede byggeri i de følgende år. Situationen krævede altså en ny finansieringskilde, og efter adskillige års debat om emnet blev det ved lov af 20. juni 1850 tilladt at oprette kreditforeninger og lånekasser for grundejere, d.v.s. foreninger af låntagere.

Allerede i december 1851 kunne statutterne for Østifternes Kreditforening stadfæstes,⁸² og udlånsvirksomheden fik fra starten et stort omfang. Væksten i løbet af de første 6 års virksomhed fremgår af tabel 11.

Skønt kun ca. $\frac{2}{3}$ af udlånet blev placeret i byerne og heraf kun en forholds-mæssig del i København,⁸³ viser disse tal klart, at den nye institution har været hovedkilden til nybyggeriets finansiering.

For bygherrerne spillede muligheden for at opnå kredit samt kredittens pris en rolle. Den normale nominelle rente for førsteprioritetslån var i perioden 4% p.a., og denne sats blev fulgt af alle de ovennævnte institutioner. Da kreditforeningen kom til, viste det sig snart, at befolkningen nærede en vis mistillid til dens obligationer. M. L. Nathanson kunne så sent som 1862 sætte kreditforeningsobligationer i klasse med risikable udenlandske papirer.⁸⁴ Mistilliden gav sig udslag i, at obligationerne blev noteret til en lavere kurs end andre 4% papirer. Da obligationernes emission påbegyndtes i februar 1852, var kursen 93. Ret hurtigt kom kursen dog op på niveauet 96-98, hvor den med et kortvarigt tilbageslag i foråret 1854 holdt sig frem til efteråret 1857, da pengekrisen satte ind. Omkring nytår 1856 var kursen sågar over pari.⁸⁵ Til disse tal må føjes, at obligationernes effektive rente var højere end

kursen angav, idet låntagernes provenu foruden kurstabet blev beskåret med de indskud eller forudbetalinger af rente, som afkrævedes.⁸⁶

Når man imidlertid sammenligner den omkostningsforøgelse, som er udtrykt ved den højere rente, med de omkostningsforøgelser, der i løbet af 1850'erne forårsagedes af stigningen i arbejds løn, grundpris og materialepriser, er det svært at tro, at hensyn til renten på kreditforeningslån har spillet nogen væsentlig rolle for bygherrernes dispositioner.

En noget større rolle har muligvis renten på 2., 3. o.s.v. prioritetslån spillet. Som det fremgår af det følgende, er det på grund af brist i kildematerialet vanskeligt at vurdere hvor høj den effektive rente af sådanne lån har været i datiden. Men selv om renten på disse lån steg efter 1855, har de samlede ydelser - renter plus afdrag - ikke ændret sig væsentligt. Løbetiden på langt de fleste pantebreve var nemlig særdeles kort, således at renten udgjorde en lille del af den samlede ydelse.

En langt større rolle må muligheden for overhovedet at opnå kredit have spillet. De få kilder, der berører emnet, peger da også i denne retning. Allerede så tidligt som i 1853 spores kreditmangelen i de angreb, kaptajn Bangert, en af Kreditforeningens store debitorer, rettede mod foreningens direktion.⁸⁷ Bangert, der selv var aktiv ved foreningens grundlæggelse, men ret tidligt havde afbrudt forbindelsen, ytrer her stor utilfredshed med direktionens tilbageholdenhed ved långivningen og anklager den for umotiveret at ned sætte de ydede lån til under halvdelen af den sum en ejendom var ansat til ved den forudgående taksation. Senere prøvede Bangert at oprette sin egen bank. Projektet, der blev betegnet »Folkekassen«, skulle være en »forenet livsfor sikrings-, spare- og låneindretning«, og som sådan ønskedes banken fritaget for skatter og stempelafgifter. Magistraten mente ikke, at der var behov for et nyt pengeinstitut og udtalte betegnende, at de tilstillede udkast ikke var affattet med tilstrækkeligt klarhed. I overensstemmelse hermed afslog Justitsministeriet og Indenrigsministeriet at give bevilling.⁸⁸

Endnu et tegn på byggeriets kreditmangel udviser de planer, der førte til »Bikubens« oprettelse i 1857. Under de forudgående drøftelser blev der hurtigt enighed om, at sparekassen burde anbringe praktisk taget alle sine udlån i prioriteter eller obligationer.⁸⁹ Bikubens udlånsvirksomhed blev imidlertid først indledt efter udløbet af den periode der her betragtes.

Imidlertid blev der bygget kraftigt, og for at belyse finansieringen af byggeriet er skøde- og ekstraktprotokollerne fra Københavns tinglysningskontor gennemgået.⁹⁰ Alt materiale vedrørende parcellen 36w på Blågårdsterrænet er registreret og behandlet, men alligevel har denne metode sine mangler. Skøder indeholder jo som regel intet om betalingsbetingelser, men anfører

blot den totale købesum. Det ideelle ville være at indsamle de relevante købekontrakter, men dels fremgår det af materialet, at adskillige købekontrakter i datiden ikke blev tinglyst, og dels kan man ikke længere få kendskab til den fulde ordlyd af de tinglyste købekontrakter. Det sidste skyldes, at panteprotokollerne vedrørende brokvartererne er gået tabt for hele periodens vedkommende, og de stadig eksisterende ekstraktprotokoller indeholder som navnet siger kun et resumé af panteprotokollerne. Således er der sjældent i ekstraktprotokollerne anført løbetid og rentefod på de tinglyste pantebreve, men kun pantets størrelse og prioritet i ejendommen.

Heller ikke oplysninger om en eventuel kurs på private pantebreve er tilgængelige. Indtil 6. april 1855 påbød loven, at pant i fast ejendom ikke måtte forrentes med mere end 4% p.a. Herefter blev der givet mulighed for dispensation, således at højere rente kunne opnås mod betaling af ½% rente p.a. til statskassen. I tiden frem til periodens slutning optræder herefter en del 5% lån med rentefod angivet i ekstraktprotokollerne, men flertallet af 2., 3. og 4. prioritetslån må stadig være ydet til 4% nominel rente. Da 1. prioritetslåne fra Østifternes Kreditforening gav en effektiv rente på over 4%, må det anses for usandsynligt, at 2., 3. og 4. prioritets pantehavere har nøjedes med 4% rente. I et enkelt tilfælde oplyser ekstraktprotokollerne, at et 5% lån på 5.000 rdl., der lå yderst i en anelig række prioriteter, blev ydet som 4.000 rdl. udbetalt, d.v.s. en direkte rente på 6¼%.⁹¹ Men dette ene eksempel tillader dog ikke nogen generalisering.

Ekstraktprotokollerne anfører dato for pantebrevs udslettelse og ved hjælp af disse kan man trods alt nå visse resultater vedrørende finansiering af byggelån, midlertidig og endelig prioritering af de opførte huse.

På parcellen 36w blev der mellem 1851 og 1857 opført og endelig prioriteret 21 huse på 19 forskellige parceller. Disse huse blev takseret til brandforsikring for tilsammen 185.100 rdl. Denne sum må, som senere omtalt, ligge tæt op under de faktiske udgifter i forbindelse med byggeriet. 1. prioriteterne udgjorde tilsammen 100.900 rdl., heraf 85.400 rdl. kreditforeningslån. Øvrige »endelige« prioriteter udgjorde 37.700 rdl. Bygherrernes egenkapital, som til dels kan være tilvejebragt gennem lån i andre af bygherrernes ejede ejendomme, udgjorde 46.500 rdl.

Finansieringen udviser et mønster, der på mange punkter er forskellig fra senere tiders. Først og fremmest betød manglen på banker og sparekasser, at »byggelån« (her defineret som korte lån ydet tidsmæssigt før endelig prioritering) måtte fremskaffes fra mange forskelligartede kilder. Det viser sig, at i 4 af de 21 tilfælde er der direkte indgået en såkaldt bygningskontrakt med én af entreprenørerne, hvorefter en væsentlig del af omkostningerne ved byggeriet

det første år er blevet finansieret af entreprenøren mod pant i hus og byggematerialer. Herudover forekommer håndværksmestre hyppigt som kreditorer i »byggelån«.

I to fallitboer på parcellen optræder der specificerede, ikke tinglyste gældsposter til de forskellige håndværksmestre, vel og mærke 1-2 år gamle fordringer. I yderligere 7 tilfælde af de 21 viser det sig, at kreditforeningslånet er det først ydede lån, og i disse tilfælde må antages, at entreprenørerne, efter vore dages målestok, har ydet særdeles lange kreditter.

De øvrige »byggelån« er ydet af private, i en del tilfælde af byggegrundenes udstykkere. En enkelt kapitalstærk långiver, proprietær C. M. Rosborg, udlånte i periodens løb 28.100 rdl. fordelt på 3 ejendomme, heraf hovedparten af lånene som korte »byggelån«. Alt i alt hæfter man sig ved, at det er almindeligt med 3-5, i et par tilfælde 8, forskellige »byggelån« i en ejendom. Løbetider på 2-5 mdr. er ikke ualmindelige, og man får et tydeligt indtryk af, at bygherrerne må have anvendt en del energi på at skaffe sig disse lån og på senere at indfri dem med nye.

Blandt de 21 huse er 3 villaer langs Peblingedosseringen. Bygherrerne af disse må tilsammen, at dømme efter brandtaksationsprotokollerne samt fra-vær af pantebreve i ekstraktprotokollerne, have lagt mindst 16.000 rdl. på bordet af egne midler. Beløbet er af størrelsesordenen 40 årslønninger for faglærte håndværkere,⁹² og antyder diskret, at der var forskel på folk i datiden.

Da den endelige prioritering ofte løber en smule over brandtaksationsværdien, må vel kunne slutes, at man også kunne optræde som bygherre i datiden uden at råde over en større egenkapital. Disse bemærkninger gælder især de tilfælde, hvor tømrersvende er bygherrer. Ved den endelige prioritering indgår som nævnt Kreditforeningen som hovedyder af 1. prioritetslån. Kreditforeningen er med i 18 af de 21 tilfælde. De tre undtagelser er de ovenfor omtalte villaer. I det ene tilfælde har bygherren, søkaptajn H. H. S. Grove, formået sin arbejdsgiver, Marineministeriet, til at indskyde de 5.000 rdl., i de to andre tilfælde har det Kongelige Octrojerede Assurancekompagni skaffet pengene.

Kreditforeningen yder typisk lån på 55-60% af brandtaksationsværdien, i 4 tilfælde tidligt i perioden (1852-54) dog 70-74% af værdien. Hvis disse tal er normgivende for Kreditforeningens udlånspolitik, forstår man bedre, at foreningen kom i visse vanskeligheder efter 1857, da ejendomsværdierne sank under lavkonjunkturen.⁹³

2., 3. o.s.v. prioritetslåne kommer fra samme private kilder som ovenstående. En del af »byggelånene« fornyes simpelthen. Karakteristisk er det, at

hovedparten af disse lån har endog meget korte løbetider, 3 år er ikke ualmindeligt. Først ind i 1860'erne synes disse lån at være afløst af mere langfristede lån.

Sluttelig skal to af byggeforløbene, der i flere henseender repræsenterer yderpunkter i materialet, skildres i detaljer. Efter forudgående købekontrakt fik tømrersvend C. M. A. Dittmer den 24. juli 1854 skøde på parcellen 36 w2c4⁹⁴ af inspektør F. C. Bülow. Bülow fik 263 rdl. for den forholdsvis lille parcel på 526 kvadratalen, eller $\frac{1}{2}$ rdl. pr. kvadratalen, hvilket var en normalpris på denne tid.⁹⁵

Dittmer var allerede i gang med at bygge et tre etages hus med indrettet loftsetage og fem 2-værelses og tre 3-værelses lejligheder. Huset var færdigbygget ved årsskiftet 1854-55 og blev da takseret til 8.460 rdl. Dittmer havde under opførelsen fået et kreditforeningslån på 2.100 rdl. og fik den 8. januar 1855 et supplerende lån på 1.800 rdl. Den 9. juli 1855 fik han et 2. prioritetslån af betjent Hans Nielsen på 600 rdl., som imidlertid indfries ved optagelse af et nyt lån på 1.500 rdl. ydet af jernhandler Peder Olsen den 3. december 1855. Restgælden på sidstnævnte lån blev indfriet i 1868. Af det foregående ses, at Dittmer må have været i besiddelse af en betydelig egenkapital.

I det andet byggeforløb køber stadsfæstemand M. A. Schinkel i februar 1856 parcellen 36w2a & h, 1020 kvadratalen for 1 rdl. pr. kvadratalen. Schinkel starter straks et ambitiøst byggeri bestående af to 3-etages huse med ialt tolv $\frac{3}{2}$ -værelses lejligheder. Udnyttelsesgraden var rekord for Blågårdsterænet i perioden, nemlig 2,78. Schinkel var i starten handicappet af en gammel gæld til proprietær C. M. Rosborg og måtte give denne pant i byggeriet på 3.000 rdl. allerede den 18. februar 1856. Rosborg ydede derefter to lån i maj og august på i alt 13.700 rdl., men da byggeriet i færdig tilstand vurderedes til 25.870 rdl. var Schinkel stadig i bekneb for kontanter. I de følgende måneder optager han seks private lån på ialt 9.064 rdl., heraf hovedparten hos byggeriets entreprenører. Indtil den 23. februar 1856 har Schinkel altså skaffet 22.764 rdl., men den gamle gæld til Rosborg belaster jo budgettet og mindsker selvfølgelig muligheden for yderligere lån. Den 23. februar 1857 optages et kreditforeningslån på 16.000 rdl., der den 2. og 23. marts suppleres med lån henholdsvis i Nationalbanken (4.250 rdl.) og hos en privat långiver (4.000 rdl.). Med de herved skaffede 24.250 rdl. (+ kurstab på kreditforeningslånet, vel ca. 1.000-1.100 rdl.) kan Schinkel lige præcis udfri byggelånene, undtagen startgælden til Rosborg på 3.000 rdl. I løbet af året optager Schinkel yderligere to prioritetslån på ialt 8.000 rdl., men det oprindelige handicap og tidernes ugunst får ballonen til at revne i april 1858, hvor Schinkel må erklære sig konkurs.

Sammenfattende giver undersøgelsen af finansieringen af byggeriet på parcellen 36w altså et broget billede. Et væld af små, korte privatlån og 1. prioritetslån, der er ydet med temmelig varierende, relativ størrelse fra hus til hus, har gjort finansieringsproblemet til lidt af et puslespil for bygherrerne og viser vel først og fremmest, at finansieringen har udgjort et alvorligt problem for mange.

7. Det offentliges krav til byggeriet

To områder af lovgivningen kan tænkes at have øvet særlig indflydelse på bygherrenes dispositioner, bestemmelserne i byggevedtægterne og skatte-lovgivningen.

Det er på forhånd klart, at man ikke kan forvente, at de i datiden gældende bestemmelser gjorde store indgreb i udnyttelsen af byggegrunde. De gælden-de byggevedtægter stammede fra 1795 og 1810.⁹⁶ Disse vedtægter tog primært sigte på formindskelsen af brandfaren, og herudover gaves der blot et par bestemmelser, som var dikteret af andre motiver. Det blev således fastsat, at bygningers højde ikke måtte overstige 21 alen, hvis den foranliggende gade var mindre end 18 alen bred. Var gaden bredere, måtte der bygges op til en højde af 24 alen. Endvidere bestemtes det, at hjørneejendom skulle opføres med afstumpede hjørner, hvorved ejeren altså fratoges rådighed over en del af grunden.

Da det vilde og ukontrollerede byggeri i Blågårdskvarteret tog fart, opstod der hurtigt ønske om, at myndighederne skulle gribe ind, og den 19. marts 1854 udstedte indenrigsministeriet en midlertidig byggevedtægt for hovedstaden. Heri gaves en del bestemmelser af vigtighed. Ved opførelse af nybygninger måtte herefter ingen beboelsesetage gøres lavere end 4 alen, og det blev forbudt at indrette beboelseskældre i gader, der var under 10 alen brede. I gader under 12 alens bredde blev bygningernes højde begrænset til 15 alen, og det fastsattes, at loftslejligheder ikke måtte indrettes uden afskærmning med panel mod tagskråningen. For forstædernes vedkommende bestemtes det, at ingen bygning fremtidig måtte opføres, før magistraten havde givet attest for, at vandafløbet var forsvarligt og vej til bygningen anlagt.

Den 17. marts 1856 udkom dernæst den nye byggelov. Denne lov gentog, og i visse tilfælde skærpede, bestemmelserne i den midlertidige lov og opstillede en række nye krav. Det fastsattes, at fortove herefter skulle være mindst 2 alen brede, og det ubebyggede gårdsrum skulle omfatte mindst 25% af grundens areal. Endvidere bestemtes det, at alle nybygninger skulle have udvendige mure af grundmur, brandgavle skulle indrettes, når huse var sam-

menbygget og hver nyindrettet beboelseslejlighed skulle have adgang til to trapper.

De nye bestemmelser synes ved første øjekast mere indgribende end de i realiteten var, og de kunne desuden ikke få indflydelse på det store byggeri i f.eks. Blågårdskvarteret, der allerede var påbegyndt før 1854-loven. Loven rummede adskillige bestemmelser, som kun få drømte om at overtræde. Således tænkte næppe mange grundejere i forstæderne i 1850'erne på at bebygge mere end 75% af deres grund. På daværende tidspunkt var der endnu ikke økonomisk gevinst at hente ved opførelse af et system af side- og baghuse i forstæderne, måske fordi for få af udflytterne efterspurgte så ringe bolig. Den tætte bebyggelse af Nørrebro og Vesterbro hører 1870'erne og især 1880'erne til.

Omend visse bestemmelser i de nye byggevedtægter måske kunne hæmme byggelysten, så frembød til gengæld beskatningsreglerne i forstæderne visse fordele fremfor de inden for voldene gældende regler. Af de udenbys grunde udredtes ikke indkvarteringsafgift, borgervæbningsskat, renovationsskat⁹⁷ eller brolægningsskat.⁹⁸ Til en vis grad modsvarede dette af, at de udenbys grundejere ikke blev delagtige i den samme kommunale service som de indenbys. Først ved lov af 4. december 1857 blev der søgt opnået en ligestilling i beskattningen af alle grunde i kommunen.⁹⁹ Alt i alt må man således antage, at det offentliges indgreb ikke har kunnet påvirke udbudet af boliger væsentligt i 1850'erne.

8. Sammenfatning

Det er ikke muligt ud fra det foreliggende materiale at opstille repræsentative konkrete eksempler på alle de enkelte udgiftsposters absolutte størrelse og indbyrdes relative forhold ved opførelse af en »normal« etageejendom eller anden boligtype. Ud fra de før omtalte opgivelser i taksationsprotokollerne for Københavns udenbys kvarterer i september 1853, kombineret med arkitekten G. Hoffmanns prisoverslag fra 1865,¹⁰⁰ er det imidlertid muligt at udtale sig om de vigtigste håndværkerudgifters indbyrdes størrelsesorden. Da Hoffmanns bog udkom, var byggeaktiviteten jævnt stor i København og ikke ulig situationen i 1853.¹⁰¹ Dette tilader en sammenligning af de to kilders tal. En vanskelighed frembyder det forhold, at Hoffmanns overslag hovedsagelig refererer til, hvad han kalder en villa, hvorimod alle brandtaksationsprotokollernes eksempler gælder etagehuse.

Fra en taksationsforretning over et 4-etages hus på Vesterbro havde den mest detaljerede opstilling af udgiftsfordelingen. Denne beløb sig til:

Murerarbejdet:	240.000 sten	2800 rdl.
	5.600 tagsten	220 rdl.
	kalk og sand	600 rdl.
	arbejds løn	1080 rdl.
	i alt	4700 rdl.
Tømrerarbejdet:	1920 alen bjælker	1280 rdl.
	1800 alen skillerum	1150 rdl.
	800 alen spær og hanebånd	180 rdl.
	1200 alen forskalling	300 rdl.
	1300 alen lægter	60 rdl.
	opkalkning	60 rdl.
	2600 alen indskudsdække	550 rdl.
	i alt	2300 rdl.
Snedkerarbejdet:	86 vinduer	500 rdl.
Smedearbejdet:	ovne og komfurer	410 rdl.
Malerarbejdet:	netop påbegyndt	50 rdl.

Huset var på vurderingstidspunktet endnu ikke færdigbygget, det manglede endnu døre, en del malerarbejde samt glarmesterarbejdet. Desuden er lønninger til smede, malere og tømrere og snedkere ikke indregnet, men optræder blot som en samlet post på 1270 rdl. Sammenstilles imidlertid alle de relevante taksationer fra september 1853, skulle der sikkert være basis for at konkludere, at med en samlet håndværkerudgift på 100% ved opførelse af et etagehus, kan man realistisk anslå tømrerarbejdet og murerarbejdets andel til følgende:

Tømrerløn	6%
Tømrermaterialer	21%
Murerløn	10%
Murermaterialer	35%
Øvrige udgifter	28%

Under løn er her inkluderet mestersalær, stilladsopsætning o.s.v., og under materialer kalk, sand, søm o.s.v. Alt sammen poster der ikke kan belyses i detaljer.

Hoffmanns tal harmonerer nogenlunde godt hermed. Posten øvrige udgifter er hos Hoffmann 30-35%, men dette er forklarligt, da hans beregninger jo

gælder villaer for de velstillede, og her blev snedkerudgifter og f.eks. malerudgifter automatisk større på grund af den mere luksuøse indretning.

Hvis man nu sammenstiller disse størrelser med den ovenfor fundne udvikling i lønninger og materialepriser, kan et mere bestemt udsagn om udviklingen fra 1850 til 1857 i omkostningerne ved byggeri formuleres. Som nævnt må udgiften til tømrerlønninger mellem 1849 og 1857 være steget 40-50%. Antages at murerløn og mestersalær har tenderet mod samme stigning, og sammenholdes hermed at omkostningerne ved anvendelse af ufaglært arbejdskraft måske er steget endnu stærkere, kan det anslås med rimelighed, at de ovenfor nævnte lønningsposter på i alt 16% af byggeudgifterne er steget med 50%. I det samme tidsrum kan prisstigningen på tømmersmaterialer sættes til 33%. Prisstigningen på sand og kalk kendes ikke, men produktionsbetingelserne for kalk var ikke ulig betingelserne for murstensfremstilling, og det vil derfor være rimeligt at fastholde en samlet prisstigning på 60% på murermaterialer.

Foretages nu en simpel sammenvejning af udgiftsposternes størrelse og stigningstakterne, bliver resultatet en anslået udgiftsstigning fra 1850 til 1857 på 48-50% for de ca. 70% af håndværkerudgifterne, materialet dækker. Denne stigning må sammenholdes med grundprisernes vækst. Det relative størrelsesforhold mellem håndværkerudgifter og udgifter til grundkøb har selvfølgelig svinget meget, men det var i al fald normalt at betale ca. 250-300 rdl. i 1851-52 på Blågårdsterrænet for en grund, hvorpå en etagejendom af værdi ca. 8.000 rdl. kunne opføres. Eftersom grundpriserne tredobles inden 1857, ses det, at de samlede udgifter til håndværkere og byggegrund må være steget mindst 50% i dette kvarter.

Det her givne mål for udgiftsstigningen har været den faktor, som afgørende var bestemmende for de dispositioner, boligmarkedets bygherrer traf. Herudover må konkluderes, at også mulighederne for at opnå kredit, men næppe i så høj grad prisen for kreditten, har øvet indflydelse, medens den af myndighederne førte byggelovs- og skattepolitik ikke kan have påvirket byggeriet væsentligt.

Byggeriets organisation

Visse sociale og organisatoriske træk af byggeriet fortjener omtale. Det første led i byggeprocessen var udstykningen af et større areal til byggegrunde. Det er karakteristisk for udstykningerne i 1850'erne, at en meget stor del af jorden passerede gennem mange menneskers hænder, før der fremkom byggegrunde af den. Særlig i Blågårdskvarteret foregik udstykningsproceduren under kaotiske forhold. Man får en fornemmelse af forholdene, når man opdager, at der, før grunden med det indtil 1953 gældende matrikelnummer 36s1c2&d4 kunne bebygges, var foregået netop så mange transaktioner med jordstykket, som der i matrikelnummeret er tal og bogstaver. Resultatet af udparcelleringen på Blågårdsjorderne blev et antal byggegrunde af meget varieret størrelse, kilet ind i hinanden på en sådan måde, at fornuftige vejanlæg umuliggjordes i kvarteret.

På Frederiksberg er antallet af udstykkere af villagrunde begrænset til 10.¹⁰² Også her forekommer det, at jordstykkerne handles flere gange før den endelige fastlæggelse af villagrundene, eksempelvis den jord langs Gammel Kongevej, der oprindeligt tilhørte grosserer Jens Hansen Lund.

De få udstykkere, der spiller en nogenlunde stor rolle i udstykningsprocessens første år var alle på forhånd bosat i forstæderne. Bülow var inspektør på Ladegården, Bangert boede på ejendommen »Solitude« mellem Blågårdsterænnen og Assistenskirkegården. Skolelærer Ole Thorup, der foretog udstykninger på parcellerne 36x og 36y langs Peblingedosseringen og omkring nuværende Thorupsgade, boede i et beskedent hus ved Sortedamssøen. Enkefru Bianco Luno var bosat på sit landsted på Frederiksberg. Det er som om, at en daglig konfrontation med det åbne land udenfor Stadens porte var en vigtig betingelse for, at man i tide fattede fremtidens muligheder og indledte sine opkøb af jord, medens denne endnu var billig. Men sligt kan jo kun blive spekulationer.

Den stærke decentralisation, der prægede udstykningsprocessens senere faser, kan måske sættes i forbindelse med udstykkernes kapitalmangel. Det forekom ofte i Blågårdskvarteret, som skildret i appendiks 1, at den endelige

udstyknings foregår på den måde, at der foretages et jordopkøb, hvorefter den nye ejer hurtigt derefter videresælger størsteparten, men beholder en mindre part, som han straks selv bebygger. Man får af sådanne transaktioner det indtryk, at man i datiden erkendte, at grundopkøb med byggeri for øje var en god investering, som man dog desværre ikke havde midler til at følge op i den udstrækning der var ønskelig.

I alt blev der mellem 1850 og 1857 bygget 99 beboelsesejendomme på Blågårdsterrænet. En del blev bygget som side- og baghuse eller som dobbelthuse i hjørnegrunde, således at byggeriet skete på 81 parceller. Ved hjælp af brandtaksationsprotokoller og skødeprotokoller kan bygherrerne identificeres og erhverv fastslås i næsten alle tilfælde. For fire bygherrers vedkommende fremgår erhvervet dog ikke. Først bemærkes, at de 81 parceller har i alt 67 forskellige bygherrer. Hvor en bygherre bygger mere end ét hus, er det som regel et sidehus eller baghus på samme parcel. Den bygherre, der står som rekordhaver i antal af opførte huse, er snedkermester H. P. Mikkelsen, der i periodens løb opfører 5 huse på 4 parceller. Når hertil kommer, at de bygherrer, der opfører mere end ét hus, ofte bygger med årslange intervaller mellem de enkelte huse, kan man slå fast, at byggeriet på Blågårdsterrænet var særdeles decentraliseret uden spor af tendens i retning af stordrift.

Bygherrerne tilhører på få undtagelser nær hvad man må betegne som middelstanden. Enkelte repræsentanter fra overklassen (en justitsråd, en ingeniør, en orlogskaptajn, en grosserer samt inspektør F. C. Bülow) bygger villaer eller luksusetagehuse langs Nørrebro og Peblingedosseringen. 47 af husene, d.v.s. halvdelen, bygges af håndværkere fra byggeerhvervene. Dette er egentlig ikke overraskende. Det bemærkelsesværdige er, at det er håndværkersvende der er bygherre af mindst 29 af de 47 tilfælde. I 4 tilfælde kan det ikke afgøres, om bygherren er svend eller mester. Tømrersvendene alene bygger 25 af de 29 huse. Blandt de resterende bygherrer optræder høkere, værtshusholdere og andre småhandlende ofte, og endelig bygges 8 huse af repræsentanter for hvad vi i vore dage kalder serviceerhverv.

Det viser sig, at byggehåndværkerne i ca. halvdelen af tilfældene videresælger de nyopførte huse inden for et par år efter færdiggørelsen. Den typiske køber er her en håndværksmester, som oftest fra erhverv uden for byggeerhvervene. Først i slutningen af 1860'erne dukker mere passive kapitalister, såsom rentiers og particuliers, op som ejere. I al fald gælder dette for parcellen 36w, hvor undersøgelsen er ført længst frem.

Enkelte større bebyggelser finder sted i perioden inden for voldene. Grosserer H. P. Lorentzen opførte i årene op mod 1853 i Nikolajgade 17 huse, der i 1855 gav bolig til 988 mennesker.¹⁰³ Den samme entreprenør var også aktiv

deltager i det byggeri, der fandt sted på det o. 1850 sanerede areal af Nyboder. Byggeri i større målestok finder også sted i flere tilfælde i de udenbys kvarterer. Således opfører murermester M. Mortensen 6 huse med i alt 58 lejligheder i den nyanlagte St. Hansgade. Ole Thorup bygger adskillige ejendomme langs Dosseringen, og på Frederiksberg opfører professor Herholdt og tømrermester Wildau et større antal villaer. Alt i alt ændrer den isolerede forekomst af større projekter imidlertid ikke det decentraliserede billede af boligbyggeriet, der fremkommer ved betragtning af den samlede aktivitet.

Derimod er der en vis koncentration inden for byggeerhvervene. De københavnske laug talte i 1850'erne ca. 65-70 murer- og tømrermestre (tabel 6) svarende til det samme antal virksomheder. Udviklingen i disses samlede arbejdskraft er omtalt tidligere, men virksomhedernes indbyrdes størrelse er endnu ikke behandlet. Til oplysning af dette forhold kan man for tømrervirksomhedernes vedkommende benytte Laugs- og Corporationslisterne. Af disse fremgår det, at medens de 4 største virksomheder i 1849 beskæftigede 26% af de ca. 350 svende, beskæftigede de 4 største i sommeren 1856 46% af 635 svende og i oktober-november 1857 60% af 858 svende.

Tilsvarende fænomener kendes fra senere højkonjunkturer inden for alle grene af erhvervslivet. I 1850'erne har den ovenfor skildrede finansieringsproces måske bidraget til koncentrationen. De største tømrervirksomheder har sikkert haft de bedste muligheder for at yde bygherrerne de ofte anvendte lange kreditter og har hermed kunnet sikre sig en større andel af markedet.

Byggeriets omfang

Som målestok for byggeriets mængdemæssige størrelse har man opgørelserne af de samlede forsikringssummer. Det er troligt, at denne fremgangsmåde kan være tilstrækkelig nøjagtig, når man betragter udviklingen gennem en længere periode. Søger man imidlertid et detaljeret kendskab til nybyggeriets størrelse i en kort årrække inden for et afgrænset geografisk område, er det ikke muligt umiddelbart ved hjælp af subtraktioner af forsikringssummerne i hinanden påfølgende år at opnå en anvendelig målestok.

I et forsøg på at nå til et godt mål for byggeaktiviteten har Viggo Schou foretaget adskillige beregninger, hvor udviklingen i etagearealet er lagt til grund.¹⁰⁴ Viggo Schou gik ud fra, at forsikringssummerne på længere sigt indeholdt prissvingningerne. Da der alligevel forekom prissvingninger på kort sigt, som ikke påvirkede beregningsgrundlaget for forsikring, mente forfatteren, at man ikke kunne nå til et kvantitativt mål for byggeriet alene ved at korrigere for prissvingninger, og i stedet tog han sit udgangspunkt i de såkaldte arealskatter, hvis beløb han benyttede som et mål for etagearealet. Den herved fremkomne talrække blev divideret op i de samlede assurancesummer, hvorved en række kvotienter, der blev benævnt »assurancepris«, fremkom. Ved hjælp af disse blev en korrektion af forsikringssummerne foretaget.

Den af Viggo Schou benyttede metode er imidlertid næppe forsvarlig. Arealsskatterne, der beregnedes på grundlag af bygningsafgiften, er af flere grunde ikke nogen velegnet målestok for udviklingen i bygningsmassen. For det første blev der i følge forordning af 1. oktober 1802 ikke udredet bygningsafgift og dermed arealskat af lejligheder på under 64 kvadratalen, hvilket betyder, at ændringer i antallet af nybyggede små lejligheder ikke afspejles i skatterne. For det andet blev arealskatten pålignet med samme beløb, uanset om et hus var solidt og af god kvalitet eller af ringe kvalitet, og den udvikling i retning af bedre kvalitet, der finder sted i tidens løb, undervurderedes altså af arealskatten. For det tredje er der stor sandsynlighed for, at rodemestrene ved påligning af bygningsafgift og arealskat ikke altid har ud-

vist den store nidkærhed. Et eksempel herpå udviser protokollen »Mandtal over Bygningsafgiften. Udenbys Klædebo Kvarter. 1850-51« (S.A.). I følge denne kilde blev der i 1851 opkrævet 90 rdl. mindre i bygningsafgift end i 1850, og dette fald kan umuligt skyldes, at der i det forløbne år var sket en reduktion af boligarealet i kvarteret.

Omend Viggo Schous metode ikke er anvendelig, kan man dog ad anden vej nå resultater. Hvis man som udgangspunkt undersøger, hvorledes grundlaget for takseringer til brandforsikring var i 1850'erne, fremgår det med stor sandsynlighed, at taksationsmændene i Hovedstaden og dens omegn med en vigtig undtagelse ikke tog hensyn til prisbevægelser på kort sigt.

I København udførtes taksationerne ved hjælp af et reglement, hvori huse-nes værdi pr. løbende alen var fastlagt ud fra deres dybde, højde og kvaliteten af de anvendte materialer.¹⁰⁵ Man benyttede samme reglement fra 1807 til 1868, og i hele perioden skete der kun ændringer i reglementets satser, når man fra tid til anden besluttede, at alle satser som følge af prisudviklingen skulle forhøjes med en fælles procent. Det er således oplagt, at taksationer i København ud over satsforhøjelserne ikke er påvirket af prisbevægelser.

I de udenbys kvarterer og på Frederiksberg var beboerne henvist til at lade deres ejendom forsikre som landhuse.¹⁰⁶ I taksationsprotokollerne for disse områder benyttes før 1853 følgende formular ved værdiansættelserne: »Denne bygning takseres i sin nuværende tilstand til X rdl. pr. løbende alen hvoraf murerarbejdet Y rdl., tømrerarbejdet Z rdl....« etc. Det viser sig nu, at medens der ved alle taksationsforretninger er anført en værdi for X, så sker det hyppigt, at vurderingen ikke er specificeret ud på de forskellige håndværk, således at formularen står med tomme rubrikker. Man får derfor det indtryk, at taksationsmændene har foretaget deres beregninger ud fra husets dimensioner, der udførligt er beskrevet i protokollerne. Da ydermere de i de udenbys kvarterer anvendte taksationsmænd også kan iagttages at have fungeret inden for voldene i perioden, synes løsningen at være, at der stort set er benyttet samme grundlag for taksationerne i byen og dens forstæder.

I september-oktober 1853 foretages taksationerne i forstæderne og på Frederiksberg pludselig efter helt andre kriterier. I yderst specificerede opgørelser anslås udgifterne til materialer og løn, posterne sammenregnes og resultatet bliver taksationsværdien. Fra 3. november 1853 forlades imidlertid de specificerede opgørelser i de udenbys kvarterer, og i den resterende del af perioden benyttes her ved taksationsværdiernes anførsel følgende formular: »Beregnet efter tabellen i reglementet for København«. På Frederiksberg fortsættes endnu nogle måneder den nye praksis, men efterhånden degenere-res systemet, opgørelserne bliver mere kortfattede, og fra foråret 1854 begyn-

der man påny ved nogle taksationer at anvende det gamle vurderingsgrundlag. I efteråret 1854 optræder de specificerede opgørelser for sidste gang på Frederiksberg.

Det er ikke muligt at sammenligne taksationerne fra september-oktober 1853 med taksationerne i de nærmest forudgående og efterfølgende måneder, men alligevel må man påregne, at når taksationsmændene eksempelvis anfører 5600 tagsten til en værdi af 220 rdl., så må denne ansættelse være baseret på de gældende priser.

Der kan desværre ikke gives nogen forklaring på, hvorfor man pludselig i 1853 foretog de nævnte ændringer i beregningsgrundlaget. Man er tilbøjelig til at antage, at en højere instans har interverneret, men hvis dette er tilfældet, har det ikke sat spor i de arkiver, der kan komme på tale.¹⁰⁷

Efter taksationerne 3. november 1853 er der i taksationsprotokollen for Københavns udenbys kvarterer anført følgende: »Branddirektøren bemærker, at de denne dag afholdte taksationsforretninger har taksationsmændene foretaget efter de for København foreskrevne regler og beregninger, idet de ikke ser sig i stand til at kunne udføre de i cirkulæret af 19. december 1851 fastsatte bestemmelser med hensyn til de nøjere angivelser og beregninger for taksationer til brandforsikring«. ¹⁰⁸ Ved en af dagens taksationer havde man måttet tage stilling til, i hvilken udstrækning installerede maskiner kunne forsikres. Det justitsministerielle cirkulære af 19. december 1851 indskærpede netop en hårdere kurs over for tilbøjeligheden til at lade inventar og maskiner forsikre sammen med bygningerne, men det indeholder ikke noget pålæg om ændringer i taksationsgrundlaget generelt.

Med disse oplysninger fremkommer der et mere nuanceret billede af ændringerne i taksationsgrundlaget i efteråret 1853. En eller anden myndighed må forud for 7. september 1853 have påbudt anvendelsen af de detaljerede vurderingsgrundlag. I september og oktober retter taksationsmændene sig herefter, men 3. november opgiver de i de udenbys kvarterer at følge deres instrukser og indfører på eget initiativ reglementet for København, som de i forvejen benyttede ved taksationer inden for portene. Deres dispositioner må åbenbart være blevet godkendt, da reglementet danner grundlag for taksationerne fremover.¹⁰⁹

En sammenfatning af ovenstående viser, at man desværre ikke kan tillade sig at benytte de i taksationsprotokollerne anførte tal som udgangspunkt for beregning af et mængdeindeks for byggeriet uden reservationer. Man kan for det første ikke vide, hvorledes de to beregningsgrundlag, det der anvendes i København perioden igennem og i de udenbys kvarterer efter 1853, og det der benyttes i de udenbys kvarterer før 1853 og på Frederiksberg før 1853 og efter

1854, forholder sig nøjagtigt til hinanden. Og for det andet er det umuligt at bedømme, i hvor høj grad den detaljerede, formentlig på dagspriser baserede taksationsmetode afviger fra de to andre. Imidlertid er det ikke sandsynligt at afvigelserne er store, og der er derfor trods alt sket en udnyttelse af taksationsprotokollernes tal.

Således er der foretaget en sammentælling af de takserede værdier af nyopførte bygninger i de udenbys kvarterer og på Frederiksberg. De herved fremkomne summer må imidlertid korrigeres for fire faktorer indflydelse, før de kan opfattes som et mængdeindeks. For det første skete der som følge af justitsministerielt cirkulære af 25. april 1855 i efteråret samme år en omtaksation i forstæderne og på Frederiksberg med det formål at skabe grundlag for en nedsættelse af forsikringen, i de tilfælde hvor huse var forsømt eller på anden måde havde tabt værdi. Det er klart, at man ved nærværende sammentælling ikke må medregne disse taksationer. For det andet må man være opmærksom på, at i de tilfælde hvor der foretages taksation af huse, der er genopført efter brand, må hele den nye taksationsværdi medregnes uden fradrag af det nedbrændte hus' værdi. For det tredje spiller det en rolle, at forsikring af landhuse ikke var tvungen.¹¹⁰ Man må derfor undersøge, i hvilke tilfælde der takseres bygninger, som i realiteten ikke er nyopførte, men blot siden deres opførelse har være uassurerede, og man må modsat søge oplyst, om der i vor periode skete nybyggeri, som ikke blev takseret. For det fjerde betyder det forhold, at en ejer kun kunne forlange en ny taksation, når han havde foretaget en væsentlig ombygning eller tilbygning, at den byggeaktivitet, som udfoldes ved reparationsarbejde og mindre tilbygning, ikke afspejles i taksationsprotokollerne.

Indflydelsen fra de to førstnævnte faktorer, omtaksationen i 1855 og genopførelser efter brand, kan man ud fra taksationsprotokollernes tekst umiddelbart eliminere under sammentællingen. Den tredje faktors betydning kan desværre kun klarlægges for de udenbys kvarterers vedkommende, da opgørelser over uassurerede bygninger kun findes for dette område og ikke for Frederiksberg. Anvendelsen af de eksisterende opgørelser og de på grundlag heraf opnåede resultater er beskrevet i appendiks 2. Det viste sig, at det drejer sig om en relativ ringe korrektion. Endelig er det indlysende, at man ikke kan opnå detaljeret viden om reparationsarbejdets omfang. Viggo Schou nævner flere eksempler, som overbeviser om, at man til reparation af en bygning måtte påregne at anvende omkring 1% af opførelsesomkostningerne årligt.¹¹¹ Noget forsøg på at bygge videre på denne oplysning er imidlertid ikke gjort.

Efter korrektion med hensyn til de tre førstnævnte faktorer af taksationsprotokollernes opgivelser, er en sammentælling foretaget i de enkelte år fra

1851 til 1857, idet byggeriet i hvert af områderne Vesterbro, Nørrebro, Østerbro og Frederiksberg er optalt særskilt.¹¹² Resultatet er gengivet i tabel 12.

Tabel 12. Byggeriet uden for Voldene. Rdl.

	Vesterbro	Nørrebro	Østerbro	Frederiks- berg	I alt
1851	86730	197060	24560	124290	477640
1852	222490	366790	29670	182190	768140
1853	237340	644840	48230	294470	1214880
1854	381840	320760	143770	204430	1044800
1855	180150	476750	127320	329950	1112170
1856	307090	567100	77810	337820	1289820
1857	698670	1116030	160350	1230350	3205400

Kilde: Brandtaksationsprotokollerne for udenbys kvarterer og Sokkelund herred. Landsarkivet.

Tabelkommentar: Tabellens tal er fremkommet ved en summering af taksationsprotokollernes værdiansættelser korrigeret for omtaksationer, genopførelse og uassurerede bygninger.

Det har vist sig, at det er betydeligt vanskeligere at anvende den her skitse-rede fremgangsmåde til på lignende vis at opnå et mængdeindeks for byggeriet inden for voldene. Årsagen hertil er, at der ikke for selve København findes protokoller med taksationerne opført i den tidsfølge, de har fundet sted. De i tidens løb foretagne taksationer af en ejendom er i stedet samlet i et læg sammen med kopier af forsikringskontrakter, og hele materialet er arkiveret efter matrikelnumre. Da en gennemgang af et så mægtigt materiale måtte opgives, blev det nødvendigt på anden måde at belyse byggeaktiviteten inden for voldene.

Man må antage, at opgørelserne af forsikringssummerne netop i bydelen inden for voldene er et velegnet mål for udviklingen i bygningsmassen. For det første var forsikring af bygninger inden for voldene tvungen.¹¹³ Ganske vist stod det enhver frit, om han ønskede at forsikre sin ejendom for hele det beløb, den var ansat til ved den forudgående taksation, men da forsikringssummens størrelse direkte bestemte, hvor store lån der i praksis kunne opnås i ejendommen, hændte det yderst sjældent, at en bygning ikke blev forsikret fuldt ud.¹¹⁴ Dernæst viser det sig, at omfanget af udbetalte erstatninger for brandskader er kendt,¹¹⁵ og det er derfor muligt at korrigere forsikringssummerne på samme måde, som taksationssummerne blev det.¹¹⁶ Til forskel fra situationen uden for voldene er det ikke muligt for Københavns vedkommen- de at korrigere forsikringssummerne for de omtaksationer, der har resulteret

i nedsættelser af forsikringer, men da det har vist sig, at der ved omtaksationerne i 1855 uden for voldene i alt skete nedsættelser på kun ca. 7000 rdl., kan man næppe antage, at omtaksationerne inden for voldene har haft en relativ større betydning. Endelig må man bemærke, at reparationsarbejdets omfang selvfølgelig heller ikke i København kan opgøres på det foreliggende grundlag.

I overensstemmelse med det her sagte, er de af Axel Nielsen meddelte opgørelser af forsikringssummen ved udgangen af hvert regnskabsår den 30. september¹¹⁷ blevet revideret ved hjælp af opgørelserne over udbetalte branderstatninger. Sluttelig er tallet for 1857 blevet korrigeret for følgerne af det ved resolution af 6. februar 1857 indførte tillæg på 10% ved nyvurdering.¹¹⁸ Resultatet af en udregning af differencerne mellem de således fremkomne tal for to på hinanden følgende år er gengivet i tabel 13. Denne tabel kan opfattes som et mængdeindeks for byggeriet inden for voldene mellem 1851 og 1857.

Tabel 13. Byggeriet inden for voldene

1848	874000 Rdl.
1849	512500 Rdl.
1850	478000 Rdl.
1851	694500 Rdl.
1852	1245500 Rdl.
1853	1232000 Rdl.
1854	1442500 Rdl.
1855	1033500 Rdl.
1856	1554500 Rdl.
1857	3815000 Rdl.
1858	1998500 Rdl.

Kilde: Axel Nielsen: Industriens historie i Danmark, bd. 3, s. 450. Kbh. 1948.

Tabelkommentar: Tabellens tal er fremkommet som differencer mellem de samlede forsikringssummer ved udgangen af hinanden påfølgende år korrigeret for udbetalte branderstatninger og nyvurderinger.

Af det foregående fremgår det, at tabellerne 12 og 13 ikke er umiddelbart sammenlignelige. Kun tallene for de udenbys kvarterer efter 1854 og tallene for København kan sammenlignes direkte. Man må dog antage, at følgerne af de foretagne ændringer i taksationsgrundlaget ikke forbyder en generel sammenligning af tallenes størrelsesorden.

Det er muligt at belyse, hvor stor en bygningsmasse de anførte tal i tabellerne repræsenterer. Der er foretaget en sammenligning af taksationerne af 22 3-

4 etages huse opført på forskellige tidspunkter i perioden 1851-57, som fremtrådte med nogenlunde samme kvalitetsbeskrivelse i protokollerne. Husene er udvalgt således, at de almindelige karakteristika: zinkrender, tegltag, grundmur, gipsede lofter o.s.v. er tilstede, medens de mere sjældne karakteristika så som »mahogniegælender«, »paneler på alle vægge« o.s.v. ikke forekommer i beskrivelserne. Alle huse havde fuld kælder og loft indrettet til beboelse. Husenes samlede etageareal blev udregnet, idet loftet skønsmæssigt medregnedes som $\frac{2}{3}$ af en etage. På basis heraf beregnedes taksationsansættelsen pr. kvadratalen etageareal. Mindste og største værdi blev 6,76 rdl. og 8,29 rdl., og gennemsnittet 7,48 rdl. pr. kvadratalen.¹¹⁹ Et gennemsnitshus med et par kælderlejligheder, 8 små 3-værelses lejligheder og en del loftsværelser, ialt ca. 1500-1600 kvadratalen, vil efter ovenstående få en taksationsværdi på 11.000-13.000 rdl.

På Frederiksberg viser det sig, at det ikke var ualmindeligt, at villaerne takseredes til 18.000-24.000 rdl. Sammenlignet med taksationer af etagehuse forekommer dette usandsynligt, indtil man ved selvsyn overbeviser sig om disse første villaers enorme dimensioner.

Med de her fremskaffede måleenheder er man bedre i stand til at bedømme den byggeekspansion, som tabellerne vidner om. Når man sluttelig gør sig klart, at den faktiske byggeperiode på et hus strækker sig en rum tid bagud fra taksationstidspunktet, hvilket vil sige, at tabellerne i realiteten er tidsfor-skudt, formentlig ca. $\frac{1}{2}$ - $\frac{3}{4}$ år, i forhold til den aktivitet de skal måle,¹²⁰ kan en del resultater formuleres.

For det første bemærker man den meget kraftige ekspansion, der foregik i det samlede byggeri. Man kan selvfølgelig ikke direkte sammenligne tallene for 1851 og 1857 og erklære, at byggeriet 6-dobles i perioden. De meget høje tal i 1857 må skyldes en ophobning af fuldførelser og taksationer, og den direkte sammenligning fører derfor til en overdrivelse af aktivitetsudvidelsen. En mere passende sammenligning vil man få ved at erstatte tabellernes tal med 3-års glidende gennemsnit dannet af årets egne tal, det foregående års og det efterfølgende års. I så fald bliver resultatet, at byggeriet fra periodens begyndelse til henimod slutningen ekspanderede 250-300%. Væksten er stærkest i periodens første og sidste år, medens en mild afmatning synes at finde sted i årene 1853 og 1854, hvilket vel til dels hænger sammen med koleraepidemien. Dette stemmer overens med flere af de tidligere fundne resultater. Svendedaglønnen hæves i 1851 og påny i slutningen af perioden. Rejsebogen udviser en lille nedgang i antallet af vandrende svende ved periodens midte, og endelig tyder materialet på, at murstenspriserne stagnerede i 1853-54.¹²¹

Man bemærker dernæst, hvorledes byggeriet er fordelt geografisk. Det

fremgår, at byggeriet inden for voldene stadig i 1850'erne var af samme størrelsesorden som byggeriet uden for voldene.

I perioden 1. februar 1850 til 1. februar 1855 blev der nyopført i alt 73 beboelseshuse i selve København.¹²² E. Hornemann hævder, at der alene i de udenbys kvarterer fra 1850 til 1857 opførtes 296 beboelseshuse.¹²³ Efter taksationsprotokollerne at dømme er antallet snarest ca. 350.

Imidlertid var husene inden for voldene givetvis højere i gennemsnit end uden for voldene. De større projekter i St. Paulsgade, Gernersgade og Nikolajgade bestod alle af 4-5 etages huse. Desuden er der vel stadig sket en del ombygninger med etageforøgelse i eksisterende huse. Til forskel herfra var husene på Blågårdsterrænet af en gennemsnitlig højde på 2½ etage.¹²⁴ Alligevel var nybyggeriet af boliger uden for voldene størst. Vel ca. dobbelt så stort som indenfor. At det samlede byggeri inden for voldene alligevel havde samme størrelsesorden som udenfor må skyldes et større erhvervsbyggeri samt offentligt byggeri.

Sammenlignes de udenbys kvarterer og Frederiksberg indbyrdes, må man fremhæve det relativt ringe byggeri på Østerbro og det stærke byggeri på Frederiksberg. Når man hertil føjer, at de høje tal for Østerbro i 1854 og 1855 alene skyldes opførelsen af Lægeforeningens Boliger, fremgår det endnu tydeligere, at området ikke havde den samme interesse for det private byggeri som de øvrige arealer uden for portene.

Dette forhold skyldes delvis, at de store grundejere forrest på Østerbro, det Classenske fideikommis¹²⁵ og Tutein¹²⁶, ikke udstykkede deres ejendomme. Fideicommiset fordi det igennem 1850'erne førte proces for at opnå en yderligere tilbageflytning af demarkationslinien, der ved fastlæggelsen i 1852 blev ført tværs over dets jorder.¹²⁷ Tutein fordi han formentlig i afventen af yderligere prisstigninger først i 1857 solgte sin ejendom til udstykning. Årsagen til det ringe byggeri på Østerbro må imidlertid også søges i det faktum, at området lå langt fra forretningskvartererne og arbejdspladserne i centrum af byen. Betragter man et kort over København, fremgår det eksempelvis, at afstanden fra det indre Nørrebro til byens vigtigste torvepladser kun er halvt så stor som afstanden fra Trianglen til de samme lokaliteter. Til belysning og uddybning af det her sagte kan endvidere fremføres, at da kommunen i 1853 søgte at udparcellere Slagtervangen (omkring nuværende Randersgade og Viborggade på Østerbro) viste det sig umuligt at finde købere ved den afholdte auktion.¹²⁸

I de øvrige områder uden for voldene foregik der imidlertid et kraftigt byggeri fra 1851 til 1857. Hovedparten af byggeriet på Nørrebro fandt sted i Blågårdskvarteret, hvor der straks fra 1850'ernes begyndelse skød etagehuse

op overalt. Endvidere var der et kraftigt byggeri omkring den Mosaiske Kirkegård, og de fleste af blegdammene blev bebygget langs Blegdamsvejen. Endelig foregik der fra ca. 1854 et ikke ubetydeligt byggeri længere ude på Nørrebro, efter Runddelen, hvor bl.a. Allersgade og Gormsgade anlagdes. Der sker et vist erhvervsbyggeri på Nørrebro. Anker Heegårds og P. F. Lundes fabriksanlæg i Blågårdskvarteret vokser, men langt størsteparten af byggeriet på Nørrebro er boligbyggeri - overvejende etagebyggeri.

Udbygningen af Vesterbro foregik i mere organisk forbindelse med den eksisterende bebyggelse langs selve broen, og grunden blev lagt til det »sildebensmønster«, som senere blev karakteristisk for kvarterets gadenet. På Vesterbro var en betydelig større del af byggeriet erhvervsbyggeri. Af taksationsprotokollerne fremgår det, at der foruden større anlæg som Messerschmidts fabrikker, opførtes talrige lager- og butikksbygninger af mindre handelsfirmaer og andre virksomheder.

Det vigtigste byggeri på Frederiksberg er villabyggeriet, der foregik inden for et bredt bælte fra Ladegårdsåen til Vesterbro. Den kraftige aktivitetsstigning mod periodens slutning skyldes imidlertid for en stor del erhvervsbyggeri og offentligt byggeri. Det sjællandske Jernbaneselskabs stationsbygninger, Landbohøjskolen og Carstensens etablissement »Alhambra« tegnede sig til sammen for et byggeri takseret til ca. 350.000 rdl. alene i 1856 og 1857.

Også længere borte fra byens porte foregik et betydeligt byggeri i 1850'erne, som nøje var tilknyttet Københavns økonomiske klima, og derfor må henregnes til byens samlede byggeaktivitet. Især tænkes her på fabriksanlæggene ved Strandmøllen, i Brede (klædefabrikken), i Lyngby (Ørholmfabrikkerne, hvor også et betydeligt antal arbejderboliger opførtes) og på I. P. Jacobsens bryggeri. Af taksationsprotokollerne fremgår det i øvrigt, at der overalt i Sokkelund herred skete en betydelig byggeekspansion i løbet af perioden, en ekspansion som næppe alene er baseret på lokale økonomiske faktorer.

Kvalitet og miljø i nybyggeriet

Med det formål at belyse byggeriets kvalitet er der foretaget en nærmere undersøgelse af nybyggeriet uden for voldene. Undersøgelsen er indskrænket til boligbyggeriet, hvor interessen hovedsagelig samler sig om etagebyggeriet.

Villabyggeriet er kun forbeholdt et fåtal af mennesker, og dets karakter, rummelige huse på store grunde,¹²⁹ kræver ikke mange kommentarer. De udflyttede liebhavere forbedrede oplagt deres boligstandard ved at forlægge deres domicil fra det overfyldte København til Frederiksberg, og nogen nærmere sammenligning af villaerne og de fraflyttede lejligheder er ikke foretaget.

1. Kloak- og vejforhold

De bedste oplysninger om etagehusenes kvalitet og andre faciliteter haves fra Nørrebro. Den debat, som udløstes i lægekredse af koleraepidemien, gav sig bl.a. udslag i fremkomsten af en række skrifter, hvori de sanitære forhold i det nye boligkvarter på Blågårdsjorderne blev sammenlignet med de fra selve København kendte forhold.¹³⁰

Lægerne klagede især over de elendige afløbsmuligheder for dagrenovationen på Nørrebro. Mange af de nyopførte huse havde slet ikke afløb, og vandet samledes derfor i gruber tæt ved boligerne.¹³¹ Blegdamsgrøften stank på grund af stillestående vand, og oprensninger af den havde ikke hjulpet.¹³² Vandforsyningen var ikke bedre i kvarteret, man var i de første år henvist til at benytte brønde, og disse hævdedes at være inficeret af grundvand fra Assistens-kirkegård.¹³³

Dette sidste kan man måske sætte et spørgsmålstegn ved. Det forekommer ikke sandsynligt, at begravelserne på Assistenskirkegården skulle kunne have indflydelse på den sanitære standard flere hundrede meter borte. Derimod var jorden på store dele af Blågårdsterrænet dårligt egnet for byggeri. Området er kun hævet minimalt over Søernes normale vandstand. Den sydlige del

var tidligere søbund, indvundet ved dæmninger i 1700-tallet, og helt op til 1830 eksisterede der et vidtløftigt system af kunstige søer og kanaler fra den tidligere slotspark. Problemets størrelse fremgår af det utal af servitutter, der er lyst på skøderne på parcellerne vedrørende forpligtelser til grøftning og afvanding. I øvrigt var problemerne med den høje grundvandstand generel i størstedelen af det gamle København.

Først i 1854 indlagdes provisoriske vandleddninger i kvarteret.¹³⁴ Det viste sig da også, at koleraen trods den spredte bebyggelse hærgede lige så slemt på Nørrebro som i byen som helhed, og selv i den ganske nye St. Hansgade var der 13 dødsfald.¹³⁵

I henseende til gadernes kvalitet og deres belysning var forholdene på Blågårdsterrænet på visse punkter dårligere end inden for voldene. Dette hang sammen med jordernes ringe tilknytning til kommunen, og en udligning af forskellene fandt sted efter 1857, da kvarterets grundejere mod tab af visse skattefordele indvilligede i, at kommunen overtog brolægning og belysning.¹³⁶

Den planløse udstykning medførte, at fastlæggelsen af gadenettet gav problemer. Men man klarede sig dog, selv om et par af gaderne fik umotiverede knæk. Især har man senere kritiseret, at der ikke kom en parallelgade til Blågårdsgade nærmere søerne. Set fra beboernes synspunkt såvel i datiden som nutiden var og er ulemperne ved gadeanlægget nok til at overskue. Et positivt træk var, at gaderne i forstæderne overalt fik en set med datidens øjne anselig bredde.

2. Husenes konstruktion og materialekvaliteter

Taksationsprotokollerne giver ret præcise oplysninger om nybyggeriets kvalitet. Herudover er der et spinkelt billedmateriale bevaret, men kilderne er svage, når det gælder lejlighedernes rumfordeling, samt værelsernes indbyrdes størrelse. Først fra 1858 blev det som et led i bygningslovgivningen indført, at bygherrerne skulle indlevere tegninger af husene til stadskonduktørens kontor. Før denne tid findes kun tegninger over husenes omrids, udført af kommunale embedsmænd som grundlag for beregning af arealskat m.v. Disse tegninger kan undtagelsesvis indeholde en opdeling i lejligheder og trappeopgang, men man har aldrig interesseret sig for inddelingen af de enkelte rum i lejlighederne. Isolerede opmålinger af lejligheder er blevet foretaget i tidens løb,¹³⁷ og i de seneste år har Københavns boligkommission gennemført opmålinger før nedrivning af saneringsmodne kvarterer i forstæderne. Men de eksisterende opmålinger må anvendes med varsomhed, da der

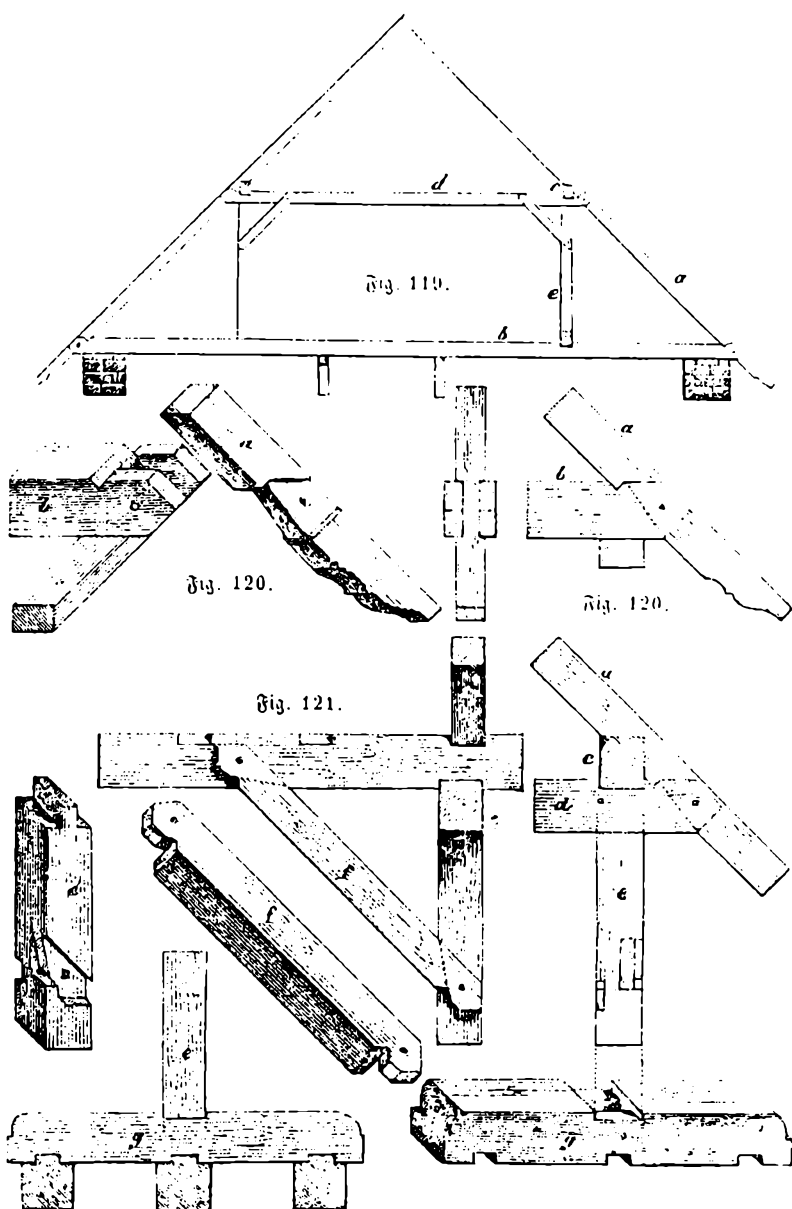


Fig. I. Datidens tømmerkonstruktioner var såvel tidskrævende som materia-
lekrævende. Figuren viser en kompliceret konstruktion af et spærfag med
hanebånd.

Kilde: B. Harres: Die Schule des Zimmermanns, s. 64. Leipzig 1855.

i hele tidsrummet siden opgørelsen er foregået ombygninger af lejlighederne, i visse tilfælde opspaltninger og sammenlægninger, der kan have fjernet ethvert spor af den oprindelige rumfordeling. En grundig undersøgelse af de sidste huse på Blågårdsterrænet fra 1850'erne, der endnu ikke er nedrevet, mangler og er heller ikke foretaget i forbindelse med udarbejdelsen af nærværende skrift.

Håndværksfagene, især tømrer- og murerfaget, var stærkt påvirket af tysk skik og brug, således som man endnu kan spore det i utallige tekniske termer. Rimeligvis har der end ikke eksisteret nogen dansksproget håndbog for bygningshåndværkere i 1850. Den ældste bog, der fortjener en sådan betegnelse, er vist nok I. D. Herholdts »Vejledning i husbygningskunst« fra 1875. Af samtidige tyske - og en enkelt norsk - håndbøger anvendt med varsomhed, kan man imidlertid få et godt indblik i husbygningsteknikken i perioden.¹³⁸

Det første man bemærker er, at trækonstruktionerne i datiden var meget materialekrævende. Spærdimensioner på 20-30 cm i kvadrat blev anbefalet til tagkonstruktioner med spændvidder på kun 6-8 meter.¹³⁹ Nok var man klar over, at spærenes bærekraft ikke blev væsentligt forringet, hvis de var spinklere i dimensionerne, sådan som man benytter det i dag. Men hvor vore dages spærfag hovedsagelig samles med beslag, bolte o.s.v., skete samlingen dengang under anvendelse af tidskrævende, men nødvendig træbearbejdning, som vist på konstruktionstegningerne gengivet på fig. 1. De mange dybe indsnit i træet svækkede bærekraften betragteligt, og derfor måtte dimensionerne gøres så store som tilfældet var. Til samme formål klarer man sig i dag med spærdimensioner på 3 x 6 tommer.¹⁴⁰ Dette skyldes også, at tagdækningsmaterialerne er blevet lettere i vore dage. I husenes indre var kunsten at isolere mod fugt, træk og kulde dårligt udviklet i datiden. Isoleringen skete simpelt hen med massivt murværk. Mindstemålet for en ydermurs tykkelse anbefaledes, dels for isoleringens skyld og også for at kunne bære taget, til 1½ sten.¹⁴¹ Men da ydermurene endvidere måtte have større tykkelse ned gennem etagerne for at kunne bære vægten af bygningen, blev resultatet en anbefaling af at bygge ydermurene i stueetagen 3 sten tykke i et 3 etages hus. Se i øvrigt fig. 2. Hvor man ønskede en besparelse, som Harres diplomatisk udtrykker sig, kunne dette ske, som det fremgår af figuren, men forfatteren gør det klart, at disse besparelser ville svække konstruktionen betænkeligt. Det viser sig da også, at Bygningsloven for København og Forstæderne fra 17. marts 1856 i § 11 krævede, at alle bygningers ydermure i øverste etage skulle have en mindstetykkelse af 1½ sten, i de to næste etager mindst 2 sten, i de påfølgende to mindst 2½ sten, og i en eventuelt yderligere påfølgende 3 sten. Alt i alt førte de ovenfor nævnte tekniske forhold til, at materialeudgif-

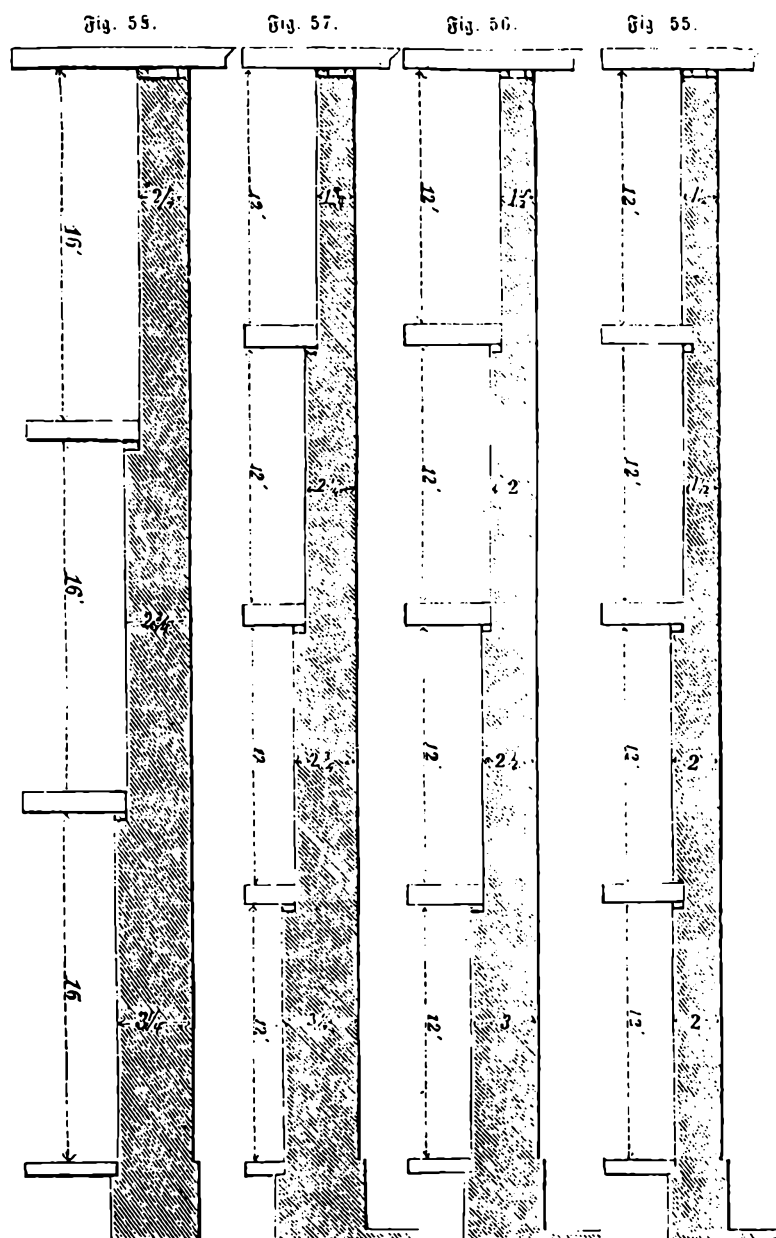


Fig. 2. For at kunne bære tagkonstruktionen og for at kunne isolere tilstrækkeligt blev ydermurene temmelig massive.

Kilde: B. Harres: Die Schule des Maurers, s. 105. Leipzig 1856.

terne blev store, set med vore dages øjne, og desuden medførte specielt murtykkelserne, at de indre arealer i husene blev relativt små. Således havde ejendommen 36w2c4 i Tømrergade et bebygget areal på 243 kvadratalen, men stueetagens to lejligheder var hver på kun 82 kvadratalen.¹⁴² Den ene trediedel af arealet er altså optaget af den forholdsvis smalle trappe og ydermurene, således at trappen optog ca. 20 kvadratalen og murene altså ca. 60 kvadratalen.

Byggeriets æstetiske og arkitektoniske præg er behandlet andetsteds.¹⁴³ Her skal blot gøres opmærksom på, at den almindelige velstandsstigning i 1850 havde medført, at selv det jævne byggeri for middelklassen og arbejderklassen ofte blev udstyret med en udsmykning, der i ikke helt ringe grad må have fordyret byggeriet. Især den såkaldte Schinkelske senklassicisme prægede byggeriet.¹⁴⁴ Denne er karakteriseret ved en betydelig rigere facadeudsmykning end tidligere, ofte med kvaderstenspudsning i stueetagen (se f.eks. vandret afstribede facader samt brystblændinger under vinduerne, fig. 3).

Af brandtaksationsprotokollerne og af de bevarede fotografier kan man få et overblik over nogle af de tekniske og konstruktive træk, der kendetegnede 1850'ernes boligbyggeri. Materialet er ikke egnet til en statistisk bearbejdelse, men det fremgår dog, at mange af de tekniske fornyelser, der skete i tiden, hurtigt har fundet anvendelse i byggeriet for middelstand og arbejderklasse. Regnvand afledes praktisk talt overalt med zinkrender, tagdækning skete med solide materialer, tegl og skifer.



Fig. 3. Tømrergade 10-2 set mod nord. Til venstre i billedet nr. 10. Eksempel på Schinkelske klassicisme i den lavere middelklasses boliger.

Kilde: Foto stud. mag. Jens Peter Dragsbo, vinteren 1970.

I husenes indre var der tale om en noget større spredning af kvaliteten af de anvendte materialer og konstruktioner. Især husene med lejligheder fra ca. 3 værelser og opefter havde, som man kunne forvente, de bedste kvaliteter. Her fandtes fyldingsdøre (i modsætning til plankedøre), ikke blot som indgangsdøre, men også mellem lejlighedens rum. Trappen var oliemalet, og ofte var gelænderet af finere træsorter som mahogni med drejede trappebalustre. Husene med de små lejligheder var på mange punkter dårligere udstyret i det indre. Oliemaling omtales sjældent. Fyldingsdøre anvendtes kun sporadisk, paneler langs gulve og omkring vinduer og døre omtales sjældent, men kan være undladt af taksationsmændene. I de mere rigt udstyrede lejligheder benyttedes skillevægge af tegl. I øvrigt må hovedskillevæggene i husene med større lejligheder ofte have indgået som et vigtigt bærende element, idet man herved kunne undgå alt for urimeligt tykke dimensioner i etageadskillelsernes bjælkelag.

3. Sanitære installationer, vandforsyning og opvarmning

Indlagt vand og toiletter i etagerne hørte endnu i 1850'erne til sjældenhederne. I 1852 opførte H. C. Kellermann på parcellen 36e3 af Blågårdsjorderne langs Nørrebro en ejendom, hvor der var »retirade i hver etage« samt indlagt vand »i køkkenerne med resoir på loftet«. Men dette var også et luksusbyggeri på 10 5½ værelses lejligheder bl.a. med »elegant trappe med messinggelænder«, takseret i brandtaksationsprotokollerne til 47.690 rdl. Man kan fundere over, hvor mange spande vand husets tjenestefolk hver dag må have slæbt de fem etager op til loftet. En anden nymodens metode til at forsyne et hus med vand kendes fra to af husene langs Peblinge Dosseringen. Her benyttedes et »pompeværk«, selvfølgelig hånddrevet, til at pumpe vandet op fra egen brønd til etagerne. Ellers fandtes de sanitære installationer i jordplanet, repræsenteret ved brønde og »locumsbygninger«. Disse sidste kan være mere eller mindre kostbare. Man møder alt fra »3-dobbelte« nødtørftshuse« af mursten med keramikumme vurderet til 1.200 rdl., til »et simpelt locum opført af planke«, vurderet til 30 rdl.

Praktisk talt alle lejligheder på 2 værelser eller mere bygget i tiden 1851-57 på Nørrebro havde eget køkken med »komfurindretning«. Desuden var alle større og også mange små lejligheder forsynet med jernstøbte såkaldte »Colonneovne«, eller især i de store lejligheder »Caminer«. Dog var det sjældent, at alle rum forsynedes med Colonneovn; prisen for disse må efter taksationerne at dømme have ligget på ca. 20-40 rdl. pr. stk.

4. Lejlighedsstørrelse og rumfordeling

På Blågårdsterrænet blev der i de 99 huse, der opførtes mellem 1850 og 1857, indrettet i alt 594 lejligheder. Fordelingen af disse efter antal af værelser fremgår af tabel 14. Tabellens tal kræver en del kommentarer. For det første

Tabel 14. Fordeling af lejligheder efter antal værelser i nybyggeriet 1850-57 på Nørrebro, matrikel nr. 36.

Værelsesantal	Antal lejligheder	% af samtlige
1	22	3,7
2	175	29,5
3	174	29,3
3½	55	9,3
4	56	9,4
4½	56	9,4
5	23	3,9
5½	30	5,1
6 og derover	3	0,5
I alt	594	100,0%

Kilde: Brandtaksationsprotokollerne for Udenbys Kvarterer. Landsarkivet.

Tabelkommentar: Hovedparten af lejlighederne har mere end 2 værelser og er beregnet på middelklassens anvendelse.

er totaltallet, 594 lejligheder, nok ikke helt præcist. I 19 tilfælde forekom der værelser, som regel på loft eller i kælderetage, der efter de ledsagende bemærkninger i brandtaksationsprotokollerne kunne være 1-værelses eller 2-værelses lejligheder uden køkken, men der er også sandsynlighed for, at visse af de 19 blot er viktualierum eller pultekamre for andre lejligheder i etagerne. For det andet stammer betegnelserne 3½, 4½ og 5½ værelses lejligheder ikke fra brandtaksationsprotokollerne. Her benyttes kun udtrykkene værelse, køkken, pigekammer, samt i enkelte tilfælde f.eks. »3 fags stue« og »kammer«. Til gengæld annonceredes lejligheder i Adresseavisen ofte som 3½, 4½ o.s.v. værelses lejligheder, og når man her ofte af teksten direkte kan se, at det halve værelse er et pigekammer, er det vel rimeligt at lade taksationsprotokollernes pigekamre og kamre gælde for ½ værelse, og denne metode er da også benyttet ved optællingen. I øvrigt dækker betegnelsen 2 værelser ofte over 1 værelse med kammer.

Fordelingen tyder på, at man i stor stil byggede med henblik på, at lejerne havde tjenestepiger eller logerende. 141 af de 594 lejligheder har $\frac{1}{2}$ værelse. Dette er selvfølgelig ikke ensbetydende med, at de halve værelser blev udnyttet som pigeværelser, men omvendt må mange af lejlighedsindehaverne i de 3, 4 og 5 værelses lejligheder have haft tjenestepige. Folketællingslisterne beviser, at tjenestepigernes antal var særdeles stort, og at endog håndværkssvende til tider holdt tjenestepige.

Man bemærker dernæst hvor relativt få 1-værelses lejligheder, der blev bygget. Den typiske 2-værelses lejlighed var på ca. 110 kvadratalen brutto, d.v.s. inklusiv andel i ydermure og trappeskakt. Dette skulle efter foranstående eksempel s. 63 tyde på en nettostørrelse på ca. 75 kvadratalen, altså over den af myndighederne fastsatte grænse på 64 kvadratalen for »lejligheder for ubemidlede«. I øvrigt viser det sig, at bruttoarealet af en lejlighed gennemsnitlig stiger med ca. 50 kvadratalen pr. værelse. Dog havde specielt de større lejligheder ofte større værelser. I ejendommen 36a8 ved Blågårdsgade er bruttoarealet i $5\frac{1}{2}$ værelses lejligheder på ca. 60 kvadratalen pr. værelse. I ejendommen 36y1b ved Dosseringen er bruttoarealet ca. 70 kvadratalen. Intervallet 60-70 kvadratalen er typisk for de store lejligheder. Sammenfattende kan man slutte, at »et værelse« i datiden betegnede et rum med indvendige mål på ca. 12-18 kvadratmeter.

Tabel 15. Fordeling af lejligheder efter antal værelser i nybyggeriet 1850-57 på Nørrebro, matrikel nr. 36u og 36w.

Værelsesantal	Antal lejligheder	% af samtlige
1	20	7,0
2	131	46,3
3	90	31,8
$3\frac{1}{2}$	17	6,0
4	4	1,4
$4\frac{1}{2}$	16	5,7
5	3	1,1
$5\frac{1}{2}$	0	0,0
6 og derover	2	0,7
I alt	283	100,0%

Kilde: Brandtaksationsprotokollerne for Udenbys Kvarterer. Landsarkivet.

Tabelkommentar: På matrikel nr. 36u og w er den tætteste koncentration af små lejligheder på Nørrebro.

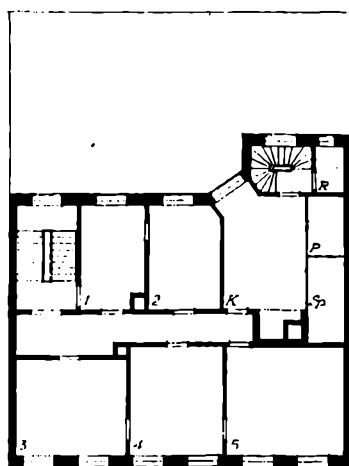
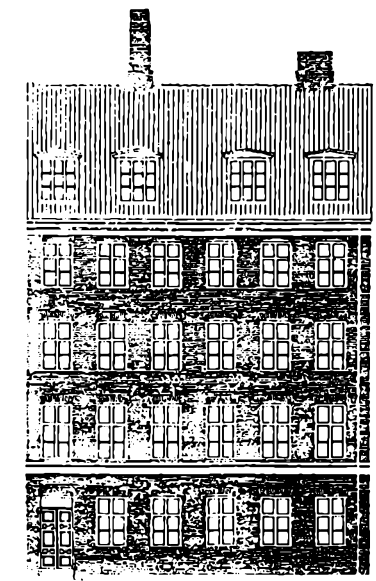


Fig. 4. Strandgade 48, færdigt 1852. Pige-kammer og spise-kammer er uden lys og luft. Klosettet, der ligger bag køkken-trappen, har derimod vindue til det fri. Opmåling, Kunstakademiet, 1:250.

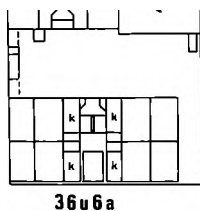
Kilde: K. Millech: Danske arkitekturstrømninger 1850-1950, s. 73.

En speciel optælling er sket for byggeriet på grundene matrikel nr. 36u og 36w. Her skete, som det fremgår af de samtidige kort, det tætteste byggeri. Fordelingen af lejligheder er vist i tabel 15.

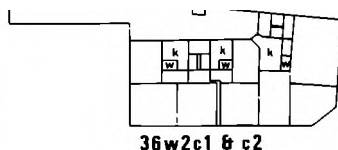
Det fremgår ved en sammenligning af tabellerne 14 og 15, at byggeriet af mindre lejligheder var stærkt koncentreret på parcellerne 36u og 36w. Endda inkluderer optællingen i tabel 15 3 rigmandsvillaer, som tegner sig for tilsammen alle de 5 og 6 værelses lejligheder. Som det vil fremgå af det følgende, hænger koncentrationen af små lejligheder på arealerne 36u og 36w sammen med, at byggeriet var beregnet på lejere fortrinsvis fra arbejderklassen.

Den ideelle plan over rumfordelingen i en overklasselejligheds indretning var endnu i 1850 at anbringe opholdsrummene og de mere repræsentative, som regel til daglig ubenyttede stuer, »en suite« med vinduer mod gaden, og soverummene med vinduer til gården, adskilt fra opholdsrummene med en korridor. Denne plan blev anvendt også for de større middelstandsboliger. Således typisk i Strandgade 48, fig. 4. Også nye ideer vedrørende rumfordelingen var o. 1850 ved at vinde indpas, og især inspirerede villabyggeriet til ændringer i den mere strenge klassicistiske idealplan. I øvrigt er overklasse- og middelklasseboligernes indretning belyst ved talrige planer i K. Millechs værk: *Danske arkitekturstrømninger 1850-1950*.

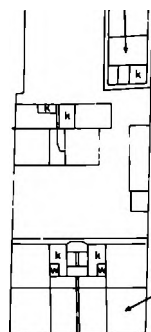
Når det gælder nybyggeriet for de mindrebemidlede klasser i 1850'erne er materialet spinkelt. Enkelte tegninger findes i brandkommissionens kopibøger på Stadsarkivet, men ellers stammer kildematerialet fra senere opmålinger. I forbindelse med saneringerne i de seneste år har boligkommissionen i København foretaget en del opmålinger i de saneringsmodne ejendomme,¹⁴⁵ men i mange tilfælde afslører en sammenligning med taksationsprotokollerne, at der siden opførelsen i 1850'erne er sket betydelige ombygninger af husene. For parcellerne 36u og 36w af Blågårdsterrænet er der i fig. 5 gengivet en samling planer over rumfordeling, hvor planerne ikke strider mod taksationsprotokollernes oplysninger. De på planen indtegnede toiletter er selvfølgelig alle fra en senere tid. Ofte er de placeret i de oprindelige spisekamre. Planerne er alle tegnet i 1. etages højde. Derved er et fællestræk, den fra gaden til gården gennemløbende gang, hvori trapperummet er anbragt, tilsløret. Ud over forsøgene på at lade flest mulige værelser have vindue til gaden, er der ikke iøjnespringende fællestræk ved byggeriet. De klassicistiske krav til symmetri og kvadratiske rum måtte vige for andre hensyn.



36u6a

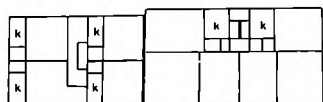


36w2c1 & c2



36w2b6

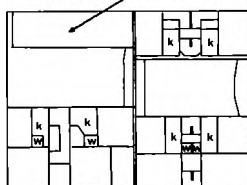
4.



36u4b1

36u4a

5. opført efter 1860



36u3c1

36u3c2

Fig. 5. Målestoksforhold 1:500.

Forhus og gade er nederst i hver plan.

Planerne er alle tegnet i 1. sals højde.

1. Københavns Boligkommissions årsberetning 1960, s. 7. Murergade 6 = 36u6a. Opført 1853-54. Forhus: takseret til 13.530 rdl. 4 etager med 16 2-værelses lejligheder, 4 3-værelses lejligheder i kælder og kvist, beboet areal 144 m². Baghus: takseret til 2.520 rdl. 2 etager + beboet kælder og kvist, ialt 8 1-værelses lejligheder, beboet areal 45 m².
2. Københavns Boligkommissions årsberetning 1958, s. 9. Tømrergade 2, Smedegade 11 = 36w2c1 & 2. Opført 1856-57. Takseret til 24.500 rdl. 4 etager med 13 3-værelses og 1 4-værelses lejligheder. Ingen beboelse i kvist og kælder. Restaurant i stueetage. Beboet areal 193 m². Udnyttelsesgrad 1,57 (se tabel 16).
3. Københavns Boligkommissions årsberetning 1958, s. 7. Tømrergade 7 = 36w2b6. Opført 1856. Takseret til 1.770 rdl. Beboet areal 71 m². Udnyttelsesgrad oprindelig 0,47.
4. Københavns Boligkommissions årsberetning 1970, s. 42. Korsgade 13-15 = 36u4b1 og 36u4a. 36u4b1 opført 1853. Takseret til 9.090 rdl. 4 etager med 16 1-værelses lejligheder. Beboet areal 119 m². 36u4a opført 1852-53. Takseret til 13.900 rdl. 3 etager og udnyttet kvist med i alt 8 3-værelses lejligheder. Beboet areal 174 m².
5. Københavns Boligkommissions årsberetning 1970, s. 42. Smedegade 16-18 = 36u3c1 og 36u3c2. 36u3c1 opført 1855. Takseret til 9.390 rdl. 3 etager med udnyttet kælder. 2 2-værelses lejligheder i kælder, 1 2-værelses og 1 3-værelses lejlighed i stueetage. 4 3-værelses i 2. og 3. etage. Bebygget areal 106 m². 36u3c2 opført 1855. Takseret til 4.000 rdl. 2 etager med udnyttet kvist. 5 2-værelses og 1 3-værelses lejlighed. Beboet areal 89 m².

5. Udnyttelsesgrader

I en vurdering af nybyggeriets kvalitet må også udnyttelsesgraderne på de bebyggede parceller spille en rolle. Udnyttelsesgraden defineres som en kvotient mellem antal etagekvadratmeter og antal grundarealkvadratmeter inklusive andel af vejareal. Beregning af udnyttelsesgrader er gennemført for byggeriet på parcellerne 36w1 og 36w2 i perioden. Af kildemæssige årsager er grundarealet beregnet uden andel af vej bortset fra tre tilfælde hvor andelen kunne oplyses. Ved beregning af etageareal er tagetagen medregnet med $\frac{2}{3}$

Tabel 16. Udnyttelsesgrader i byggeriet 1850-57 på parcel 36w af Blågårds-terrænet.

Matrikel nr.	Etage- antal	Udnyttel- sesgrad	Særlige bemærkninger
36w2b3	1	0,24	Villa ved Dosseringen
36w1a	2	0,45	Villa ved Dosseringen
36w1c	2	0,47	Yderligere byggeri på grunden 1860
36w2b6	1	0,47	
36w1b	2	0,57	Villa ved Dosseringen
36w2e	3	0,59	
36w2d	1 hus 1 etage og 1 hus 2 etager	0,68	
36w2c6	2	0,69	0,57 hvis andel af vej indregnes
36w2c3	1	0,73	
36w1o	5	0,74	
36w2b4	2	0,80	
36w2b2	2	1,05	
36w1f	4	1,07	
36w1g	4	1,07	
36w2c5	3	1,30	1,12 hvis andel af vej indregnes
36w2b5	2	1,31	
36w2c4	3	1,39	1,19 hvis andel af vej indregnes
36w2c1 & 2	4	1,57	Ejeren fallit i 1857
36w2h	3	2,78	Ejeren fallit i 1857

Kilde: Skødeprotokoller og brandtaksationsprotokollerne.

Tabelkommentar: Selv i det tættest bebyggede kvarter på Nørrebro var udnyttelsesgraderne op-
rindeligt meget lave.



Fig. 7. Endnu i 1869 er Blågårdskvarteret ikke fuldt udbygget.
Kilde: H. E. G. Saabys kort over København fra 1869. Stadsarkivet.

De ovenfor omtalte forhold giver et fingerpeg om, at det oprindelige byggeri i »Den sorte firkant« ikke var nær så tæt og spekulationspræget som eftertiden ofte har været tilbøjelig til at antage. »Resultatet (af 1850'ernes boligbyggeri på brokvartererne) var tæt bebyggelse, afspærrede karreer, indeklemte små og mørke gårde, høje bygninger, smalle gader«. ¹⁴⁷ »Store lejekaserner kan nu opføres i stedet for lystejeendomme« (efter demarkationsliniens flytning). ¹⁴⁸ Sådan lyder et par domme fra vore dage.

I virkeligheden havde 1850'ernes byggeri på Nørrebro, og for den sags skyld også på Østerbro og Vesterbro, en helt anden og mere menneskevenlig karakter. Ovenfor er omtalt de relativt lave udnyttelsesgrader i byggeriet på parcel 36w, og denne parcel er den tættest bebyggede på Blågårdsterrænet i 1850'erne. Endvidere var de opførte huse uden for voldene i perioden ikke særlig høje. En sammentælling på basis af taksationsprotokollerne viser, at af de på Blågårdsterrænet opførte 99 huse havde 28 én etage, 21 to etager, 28 tre etager, 20 fire etager og kun 2 fem etager. Gennemsnitlig 2½. Så sent som i 1869 fremtrådte »Den sorte firkant« endnu med store ubebyggede områder og med forholdsvis store friarealer mellem de opførte boligkarreer (se fig. 7).

Blågårdsterrænet beholdt længe efter 1850 sit grønne forstadspræg. Enkelte billeder fra 1850'erne viser dette. Fig. 8 gengiver hjørnet af Tømrergade og Smedegade i 1884. Huset er opført 1851 og ligger i en veritabel have. Også



Fig. 8. Endnu i 1880'erne har det indre Nørrebro et grønt forstadspræg. Billedet viser hjørnet af Smedegade og Tømrergade. I baggrunden et nyopført 5-etagers hus, karakteristisk for 1880'ernes spekulationsbyggeri i området.

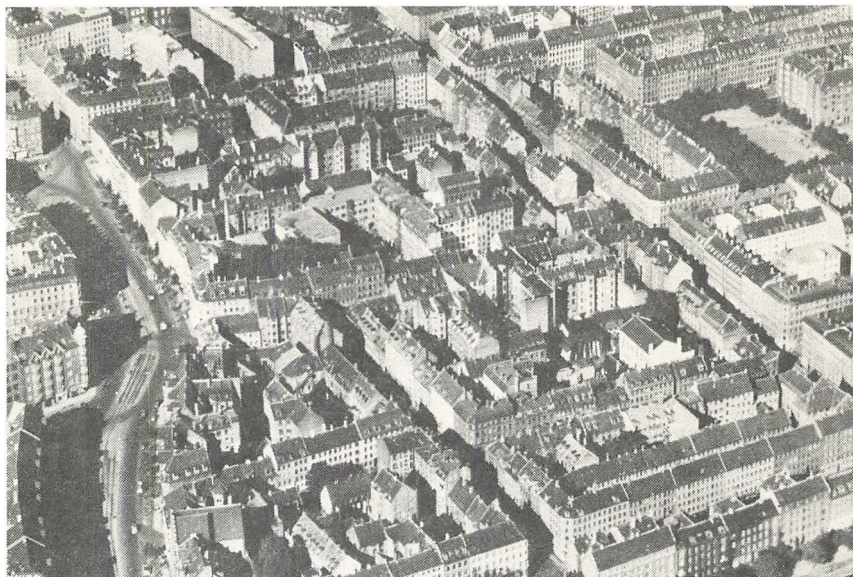


Fig. 9. Det indre Nørrebro ca. 1930. Nederst kvarteret omkring Tømrergade-Murgade-Smedegade. Øverst spekulationsbyggeriet omkring Blågårds Plads fra 1870'erne.

Kilde: Det kgl. Bibliotek, kort- og billedafdelingen, Foto nr. 115130.

overbevisende er et maleri, der opbevares på Københavns Bymuseum. Billedet viser udstrakte haver med høje træer på arealerne umiddelbart bag Nørrebrogade ned mod Peblingedosseringen. Kunstneren er ukendt, men at dømme efter et par huse, der kan identificeres i brandtaksationsprotokollerne, er billedet malet efter 1857. Betegnende nok viser det sig også, at skøderne fra 1850'ernes salg på parcellen 36w ofte har servitutter, der forpligter køberne til at vedligeholde levende hegn og hække i skel til nabogrundene. På et luftfoto fra ca. 1930 kan man endnu se en række store træer i gårdene omkring Tømrergade (fig. 9). Bemærk i øvrigt karréerne øverst i højre side af fig. 9. Disse karréer stammer hovedsagelig fra 1870'erne og viser en ganske anden spekulationspræget udnyttelse end tilfældet er nederst til venstre omkring Tømrergade.

Et andet forhold af interesse, lejlighedernes fordeling på for-, side- og baghuse, lader sig vanskeligt oplyse ved taksationsprotokollernes hjælp, men heldigvis eksisterer der officielle statistiske opgørelser over emnet. Man har på basis af folketællingen i 1855 for hvert kvarter i København udregnet beboernes (altså ikke lejlighedernes) fordeling på kælderlejligheder og side-

og baghuse.¹⁴⁹ Det fremgik heraf, at Udenbys Klædebo Kvarter af samtlige kvarterer i 1855 havde relativt færrest beboere af kældre, side- og baghuse. I de tættest bebyggede kvarterer inden for voldene levede op mod 50% af beboerne i lejligheder af de nævnte typer. For kommunen som helhed levede 8,5% af befolkningen i kælderlejligheder og 22,2% i bag- eller sidehuse. I Udenbys Vester Kvarter var tallene 8,7% og 23,6%. Men i Udenbys Klædebo Kvarter boede kun 5,9% af indbyggerne i kældre og kun 16,5% i sidehuse og baghuse. Til disse tal må endvidere bemærkes, at de nyindrettede kælderlejligheder på Nørrebro sandsynligvis var af bedre kvalitet end de fleste af de i 1840'erne improviserede fugtige kælderlejligheder inden for voldene, samt at mange huse på Nørrebro, der i folketællingslisterne defineres som baghuse, havde en betydelig friere beliggenhed end selv forhuse inden for voldene.¹⁵⁰

Den relative høje standard fra 1850'ernes byggeri uden for voldene holdt sig ikke senere i århundredet under brokvarterernes fortsatte udbygning. Byggeriet omkring nuværende Stengade, Prins Jørgensgade og Slotsgade på Blågårdsterrænet fra 1870'erne var præget af en grov spekulation, der udnyttede den mangelfulde boliglovgivning til det yderste. I 1870'erne og især i 1880'erne skete et kraftigt byggeri på parcellerne 36u og 36w. Først nu fyldtes karréerne omkring Smedegade, Murergade og Tømmergade med baghuse og erhvervsbyggeri i gårdene. Yderligere sløjfedes i 1880'erne og århundredet ud en del af den tidligste bebyggelse i kvarteret og erstattedes med nye 4-5 etages huse med udnyttelsesgrader over 2,0. I de tre nævnte gader (hjørnet af Åboulevarden og Tømmergade) er Tømmergade 1, 2, 9 og 11, Smedegade 9, 10, 11, 17 og 19 samt Murergade 12 og 14 bygget inden 1900 efter sløjfning af byggeri fra 1850'erne.

6. Nørrebros miljø i 1850'erne

Allerede før perioden eksisterede der en skole på Blegdamsvejen, og mellem 1850 og 1857 opførtes skolerne på St. Hans Torv og i Nørreallé.¹⁵¹ En kirke fik kvarteret derimod først ved indvielsen af St. Johannes Kirken i 1861.¹⁵² Også med hensyn til butikker blev kvarteret velforsynet i løbet af 1850'erne. Af taksationsprotokollerne fremgår det, at praktisk taget alle nyopførte huse i Blågårdsgade, Korsgade og på Fælledvejen fra begyndelsen indrettedes med butikker i kælderetagen.

Blågårdsterrænet havde i 1850'erne og i 1860'erne adskillige traktørsteder med have, f.eks. den legendariske »Danas Have« ved Peblingedosseringen. Til gengæld var det, bortset fra Anker Heegårds jernstøberi på nuværende Blågårdsplads, småt med erhvervsbyggeri i området endnu i vor periode.



Fig. 10. Tømrergade 5 o. 1920. Her boede i 1860 26 mennesker. Butikken var oprindelig slagterforretning. Til huset hørte baghave.

Kilde: Bymuseets billedarkiv.

Taksationsprotokollerne omtaler til tider indretning af håndværkerværksteder, et anlæg til fabrikation af nysølv nævnes, men ellers intet. Alt i alt bliver vurderingen af nybyggeriet på Blågårdsterrænet ikke mindre gunstig ved at inddrage ovenstående miljøbetragtninger, og det må være berettiget at hævde at »Den sorte firkant« først blev sort efter 1880.

7. Boligkvalitet og husleje

I efteråret 1856 annonceredes en 2-værelses lejlighed til leje i det 1854 opførte hus 36w2b2 i Tømrrergade.¹⁵³ Det drejede sig om halvdelen af mezzanineta- gen i huset Tømrrergade 5, fig. 10. Lejligheden var til leje for en familie uden børn og havde fælles køkken med den anden 2-værelses lejlighed på samme etage. Huslejen skulle være 36 rdl. pr. halvår. Lejeren blev måske den tømrrersvend V. L. Jørgensen, der beboede stedet i 1860 sammen med sin hustru og to små børn.¹⁵⁴ Huslejen har på årsbasis vel udgjort mellem 20 og 25% af V. L. Jørgensens årsløn, og for dette beløb har han fået rådighed over en lejlighed på 60 kvadratmeter inklusive andel af ydermur og trapperum. Til huset hørte en lille forhave og en større baghave. Hvorvidt familien Jørgensen har haft adgang til haven, sådan som annoncerne i Adresseavisen ofte lover i disse år, er uvist. I huset boede der i 1860 ud over familien Jørgensen på 4 yderligere 19 personer. I stueetagen boede slagtermester A. H. Frisch med hustru, 2 slagtersvende og 2 logerende samt 2 enlige kvinder, der ernærede sig ved håndarbejde. På første sal boede, foruden familien Jørgensen, som havde en logerende, også slagterens mor. Endelig var den ene kvistlejlighed beboet af en enke med 4 børn samt en ung tømrrersvend med hustru og 2 børn.

I visse henseender er huset Tømrrergade 5 typisk for forholdene på Blågårdsterrænet i perioden og i andre henseender mindre typisk.

Ved hjælp af Adresseavisen har det været muligt at oplyse den husleje, der i efteråret 1856 blev forlangt i 5 lejligheder, som fra anden side (brandtaksationsprotokollerne) er kendt. Ved hjælp af kilderne er tabel 17 udarbejdet.

Kolonnen, leje pr. m², er udregnet efter husenes ydre mål, idet alle de fem eksempler har enten 1 lejlighed på etagen eller et antal lejligheder med samme værelsesantal. I sidstnævnte tilfælde er det antaget, at disse lejligheder havde samme størrelse. For kvistlejlighedens vedkommende er der fratrullet 1/3 af stueetagens areal. Lejligheden i 36u4b1 var sikkert under de 64 kvadratalen, der sikrede fritagelse for bygningsafgiften. I så fald har manglen på denne afgift ikke just billiggjort huslejen, således som lovens fædre havde tænkt sig.

Det er vanskeligt at udtale sig præcist om huslejeniveauet pr. m² i perioden. Ud over bemærkningerne om gennemsnitsstørrelse s. 67 og gennemsnitshus-

Tabel 17. Husleje i 5 lejligheder på indre Nørrebro 1856.

Matrikel nr.	Leje pr. år (Rdl.)	Værelses- antal	Leje pr. m ² (Rdl. og 100 dele af Rdl.)	Supplerende bemærkninger
36w2b3	36	1	1,06	Kvistlejlighed
36w2b2	72	2	1,20	Fælles køkken l. sal
36u4b1	64	1½	2,13	l. sal
36f2d	100	4	0,93	l. sal
36r3b	150	4½	1,83	Med haveadgang

Kilde: Adresseavisen 1856 samt brandtaksationsprotokollerne for Udenbys Klædebo Kvarter.
 Tabelkommentar: De billigste lejligheder koster ca. en håndværkerdagløn pr. m² pr. år.

lejerne i tabel 5 s. 10, synes 2-værelses lejligheder uden for voldene på ca. 110 kvadratalen typisk at have kostet årligt ca. 30 rdl. i 1852 og ca. 37 rdl. i 1856. Disse tal giver huslejer i 1852 på ca. 0,7 rdl. pr. m² og i 1856 på ca. 0,9 rdl. pr. m². Resultatet bliver det samme for de 2½-3½ værelses lejligheder. Alt i alt kan man ved at inddrage oplysningerne om lønniveauet slutte, at en håndværker typisk kunne påregne at betale en dagløn pr. m² lejet bolig pr. år. Med nutidens årslejer på mindst 18-20.000 kr. for en 90-100 m² stor nybygget lejlighed synes der ikke at være sket væsentlige ændringer i en families boligudgifter. Især ikke, hvis man sammenligner disponibel indkomst efter skatte-træk anno 1975 med indkomsten i vor periode. Ganske vist er der sket en kolossal udvikling i byggeriets kvalitet, men i de forløbne 120 år er det fødevarer, tekstilvarer og varige forbrugsgoder, hvis relative prisfald har medført den forøgede levestandard og i langt mindre grad prisen på boligen.

Beboerne i nybyggeriet

I 1855 boede der 109 personer i den nyanlagte Tømrergade. Da gaden var helt udbygget i 1860, boede der her 318 personer.¹⁵⁵ Beboerne stammede fra vidt forskellige sociale lag, men dog med en overvægt for visse befolkningsgrupper, som det fremgår af tabel 18.

Tabel 18. Fordeling af familier efter familieoverhovedets erhverv. Tømrergade 1860.

Ufaglærte	9
Faglærte svende	30
Håndværksmestre	3
Tjenestemænd, embedsmænd og funktionærer	10
Selvstændige uden for håndværk	9
Pensionister og enker	7
Uoplyste og andre	5
I alt	73

Kilde: Folketællingslisterne 1860. Udenbys Klædebo Kvarter.

Tabelkommentar: Selv den relativt tæt bebyggede Tømrergade har middelstandspræg i 1860.

Inden for gruppen af faglærte svende var der en markant overvægt af bygningshåndværkere, idet 21 af de 30 hørte til denne gruppe. Svendene i byggefagene var blandt de forholdsvis bedst lønnede svende og kan måske sammen med den overvejende del af de øvrige familieoverhoveder henregnes til middelstanden.

Dette præg af middelstand går igen overalt i de nye kvarterer. Tømrergade var en af de tættest bebyggede gader uden for voldene i 1860, og jo nærmere man kommer hovedfærdelsårerne, brogaderne, Blågårdsgade, Blegdamsvej m.v., jo mere udtalt bliver middelstandspræget. Langs hovedgaderne bor der praktisk taget ingen ufaglærte arbejdere i forhusene. Dette forhold hænger selvfølgelig sammen med, at der blev bygget så relativt få små lejligheder

uden for voldene. Af de henimod 1800 lejligheder, der i perioden 1851-57 opførtes af private bygherrer uden for voldene, er kun ca. 60-70 1-værelses lejligheder. På Vesterbro opførtes der i 1850'erne (Victoriagade) et par større huse udelukkende med 1-værelses lejligheder med fælles køkken. På Nørrebro er der kun et par små baghuse, nogle kvist- og kælderlejligheder på 1 værelse. Ufaglærte og lavtlønnede faglærte arbejdere har haft svært ved at betale lejen i nybyggeriet. I øvrigt viser det sig også, at mange af de ufaglærte i Tømrergade, Smedegade og Murergade i folketællingslisterne har angivet dobbelt erhverv, f.eks. »Arbejdsmand og Høker«. Desuden kalder en del sig allerede i 1860 »fabrikarbejder«. Begge grupper har antagelig haft større indkomster end hovedparten af de ufaglærte. Dog må det påpeges, at hyppigheden af sådanne erhvervsbetegnelser inden for voldene ikke er undersøgt.

Fordelingen af de forskellige befolkningsgrupper efter lejlighedernes størrelse kræver enkelte supplerende bemærkninger. Desværre er kildematerialet på dette punkt mangelfuldt. Når brandtaksationsprotokollerne omtaler, at f.eks. to 2-værelses og én 3-værelses lejlighed findes på én etage, kan man ikke vide, hvilken af de tre familier der har boet i den 3-værelses lejlighed. Folketællingslisterne mangler ofte betegnelserne »til højre« og »til venstre« i kolonnerne med oplysninger om lejlighedernes beliggenhed i husene. Det har dog været muligt at udskille 13 huse i Murergade, Smedegade og Tømrergade, alle med lejligheder af samme værelsesantal i etagerne og alle tilstrækkelig detaljeret behandlet i folketællingslisterne. Ud over familier fra andre sociale lag boede der i disse huse 82 arbejderfamilier, hvoraf 28 var ufaglærte og 54 faglærte. De 82 familiers fordeling på lejlighederne fremgår af tabel 19.

Tabel 19. 82 arbejderfamilier på parcellerne 36u og 36w af Blågårdsterrænet fordelt efter deres lejligheds størrelse i 1860.

	1 værelse	2 værelser	3 værelser
Ufaglærte			
kvist, kælder, baghus	3	10	0
forhus	6	6	3
Faglærte			
kvist, kælder, baghus	0	8	1
forhus	7	27	11

Kilde: Folketællingslisterne 1860, Udenbys Klædebo Kvarter, og brandtaksationsprotokollerne.

Tabelkommentar: De ufaglærtes boligstandard var markant ringere end de faglærtes.

Det skal bemærkes, at de to af de tre ufaglærte familier, som boede i 3-værelses lejligheder, i virkeligheden delte en 3-værelses lejlighed. I det undersøgte materiale er dette tilfælde enestående, hvorimod der, ikke helt ualmindeligt, forekom delte lejligheder inden for voldene, jfr. bl.a. Hornemann.

Man kan altså se, at kun 7 af 28 ufaglærte familier beboede lejligheder på 2 værelser i forhus eller lejligheder af endnu bedre kvalitet, medens kun 15 af 54 svendefamilier lod sig nøje med mindre.

Fordelingen af Tømmergades 318 beboere i 1860'erne efter familiestatus var følgende: 133 voksne, 121 børn og 6 andre familiemedlemmer (søstre, bedsteforældre o.s.v.). Herudover var der imidlertid 45 logerende og 6 tjenestepiger og endelig 7, hvis status ikke fremgik af folketællingslisterne. Der knytter sig en vis usikkerhed til denne opgørelse, især kan en del af de logerende være familiemedlemmer med andre efternavne end familieoverhovedets.

Alligevel er antallet af logerende bemærkelsesværdigt stort. Det hænger selvfølgelig sammen med den forholdsvis høje alder for indgåelse af ægteskab i datiden. I København som helhed boede der i 1855 18.680 mennesker som logerende,¹⁵⁶ d.v.s. 13% af hele befolkningen. Det viser sig også, at Adresseavisen som regel har brugt mere spaltepads til at annoncere værelser for logerende end lejligheder for familier. I de tilfælde, hvor lejen for et værelse kan oplyses, ses denne typisk at have været 2-3 rdl. pr. måned. Ofte annonceredes et værelse til leje for to logerende. De familier, som lejede værelser ud, var oftest barnløse, uden hjemmeboende børn eller havde kun få børn. Mod at give afkald på f.eks. 1 værelse ud af 3 har familien ved udlejning til logerende ofte kunnet få dækket halvdelen af huslejen.

Antallet af børn i Tømmergade er ikke usædvanligt for datiden. Den relativt lave udnyttelsesgrad på grundene omkring gaden må have givet børnene forholdsvis gode muligheder for at udfolde sig. Hertil bidrog også, at Tømmergade indtil Åboulevarden blev en hovedtrafikåre, nærmest har været en blindgade med ringe trafik.

Efter brandtaksationsprotokollerne at dømme har Tømmergades 318 beboere tilsammen i 1860'erne haft i alt 9.093 kvadratalen etageareal eller 3.583 kvadratmeter til rådighed for beboelse, altså ca. 30 kvadratalen eller ca. 12 kvadratmeter pr. individ. Variationen er stor fra hus til hus. Bedst stod det til i matrikel nr. 36w2c6, Tømmergade 12, hvor bogholder C. F. Melbye med frue, tre børn og to logerende »beboer hele huset«, som bogholderen med stor og selvsikker skrift har anført i folketællingslisterne. Her havde man 69 kvadratalen til rådighed pr. person. Værst var forholdene i Tømmergade 8, Tømmergade 5 og Tømmergade 2-4 med henholdsvis 18, 18 og 19 kvadratalen pr. person.¹⁵⁷ I sidstnævnte tilfælde er tallet endda i virkeligheden endnu

mindre, da en del af stueetagen har været optaget af Søren Hansens værtshus. Også Murergade 6 havde kun 19 kvadratalen etageareal pr. beboer. Disse 18-19 kvadratalen er imidlertid med stor sikkerhed nær bundrekord for byggeriet i Blågårdskvarteret i 1850'erne. 18-19 kvadratalen, eller knap 8 kvadratmeter, pr. person vil svare til at stoppe 12-15 mennesker ind i en moderne stor lejlighed på 100-110 kvadratmeter, så man må ikke tro, at forholdene har været særlig gunstige. På den anden side ligger disse eksempler på trange forhold uden for voldene langt fra de værste eksempler inden for voldene. Ved en optælling i 1855 fandtes der i København 86 huse med over 20 beboere pr. 100 kvadratalen, hvoraf et par huse endda havde over 40 beboere pr. 100 kvadratalen.¹⁵⁸ Ganske vist er man sikkert i denne optælling gået ud fra lejlighedernes indre mål, og i så fald skal arealtallene jo forøges med ca. 50% for at kunne sammenlignes med ovenstående. Selv da når man frem til, at 86 huse i København havde under ca. 7,5 kvadratalen etageareal pr. beboer. Betegnende nok lå ikke ét af de 86 huse uden for voldene.

Endelig må man ikke glemme, at Tømmergade i 1860 var den tættest bebyggede gade i Blågårdskvarteret, og sammen med Murergade, Smedegade og Korsgade rummede hovedparten af de små lejligheder i nybyggeriet. Andre steder, langs hovedfærdselsårerne, må beboelsestætheden have været langt mindre end i Tømmergade. Blågårdskvarteret rummede jo også de store lejligheder i etagebyggeriet langs Dosseringen og f.eks. den af F. C. Bülow ejede villa i Ewaldsgade 5. Her boede i 1866 docent H. P. J. Thomsen og arkitekt Nebelong med hustruer og børn hver i en lejlighed på 191 kvadratmeter og delte fuld kælder under huset samt loftsetagen, hvor de to familiers fem tjenende ånder formentlig har været indlogeret (fig. 11).

Den relativt gunstige skildring af forholdene i Tømmergade i 1850'erne, der er givet i det foregående, kan ikke udstrækkes til at gælde tiden der fulgte. Medens befolkningsantallet efter 1860 var dalende i kvartererne inden for voldene, var befolkningstallet i Tømmergade og andre tidligt udbyggede gader i svag stigning århundredet ud. Adelgade, der i henseende til beboelsestæthed hørte til de værste eksempler inden for voldene, havde i 1855 5.226 beboere. Dette tal var i 1901 dalet til 3.920. Tømmergade havde derimod i 1901 342 beboere, d.v.s. 28 flere end i 1860.¹⁵⁹ Efterhånden som de værste saneringsmodne kvarterer inden for voldene blev nedrevet, kom kvartererne omkring Tømmergade-Murergade-Smedegade mere i focus i slumdebatten. Dette medførte især efter 1965 en sanering, der truer med at blive total. Endnu står Tømmergade nr. 8 og 10 som et næsten enestående monument over den jævne mands boligforhold i 1850'ernes nybyggeri, desværre uden udsigter til at blive bevaret for eftertiden.



Fig. 11. Ewaldsgade 5. gadefacade. Overklassebolig med to lejligheder.
Kilde: Fot. museumsinspektør Poul Strømstad, 10. juli 1964.

Allerede E. Hornemann antog i 1858, at de fleste af de nyopførte bygninger var indrettet for middelstanden,¹⁶⁰ og dette indtryk bestyrkes yderligere af den her foretagne undersøgelse. Dermed støttes den tidligere fremsatte hypotese gående ud på, at underklassens boligefterspørgsel efter lejligheder til den pris, de private bygherrer kunne tilbyde, var relativt ringe i perioden.

Resultatet var, at beboelsestætheden var i stadig stigning inden for volde-
ne gennem 1850'erne. Efter at have fradraget de nye bygninger opført i perio-
den 1850-55 kunne E. Hornemann konstatere, at de før 1850 eksisterende hu-
se i gaderne Holmsgade, Admiralgade, Borgergade og Adelgade havde

fået forøget beboerantallet med henholdsvis 304, 275, 271 og 175 mennesker.¹⁶¹ Inden for voldene blev der stadig ved privat initiativ i et temmeligt stort omfang indrettet nye lejligheder for småkårsfolk i baghuse, på lofter og i kældre.¹⁶²

Betegnende for situationen er det, at de to store byggeprojekter, der i 1850'erne fremkom med henblik på imødekommelse af underklassens boligbehov, kun blev realiseret, fordi myndighederne og velgørende personer bidrog stærkt til deres billiggørelse. De pågældende foretagender var »Kolerabarakkerne«, der i efteråret 1853 opførtes ved Farimagssvejen, og den første etape af Lægeforeningens boliger opført på Øster Fælled. Kolerabarakkerne opførtes som en nødforanstaltning af kommunen for at skaffe midlertidig plads til en del af de familier, der havde måttet rømme deres boliger under epidemien. I alt opførtes her 180 lejligheder i 30 barakker. Lejlighederne var meget små, på ét værelse, og havde arealer på 50-58 kvadratalen.¹⁶³ Huslejen blev fastsat til 3 mark pr. uge, hvilket kommunalbestyrelsen (med rette) hævdede var en del under den pris, man måtte betale for en bolig af lignende standard inden for voldene.¹⁶⁴ Barakkerne på Farimagssvejen var kun et midlertidigt arrangement, og selv om kommunalbestyrelsen og den overordentlige sundhedskommission søgte at bevare komplekset længst muligt af hensyn til beboerne, der nødigt ville flytte,¹⁶⁵ måtte man snart vige for krigsministeriets krav om nedrivning.¹⁶⁶

Til afløsning af barakkerne var opførelsen af Lægeforeningens boliger imidlertid godt undervejs. Første etape af dette byggeri, fire huse, hver indrettet til 32 små lejligheder på 60-65 kvadratalen, blev fuldført i 1854.¹⁶⁷ Kommunen stillede gratis 40.000 kvadratalen til rådighed af Øster Fælled, og en stor del af byggeudgifterne blev afholdt ved bidrag fra lægeforeningen, andre velgørende institutioner og idealistiske enkeltpersoner.¹⁶⁸ Inden 1857 var endnu fire huse opført på fælleden, og kolonien talte ved udgangen af 1850'erne ca. 250 familier.

Trods den her skildrede sociale indsats var der stadig i 1857 et voldsomt behov for boliger til underklassen. I Exercherhuset i Gothersgade og i en magasinbygning på Christianshavn boede der ca. 700 husvilde mennesker, og for blot at opfylde de mest elementære sundhedskrav måtte der iflg. dr. Hornemann skaffes nye boliger til 800 familier.¹⁶⁹ Disse klare behov blev imidlertid ikke tilfredsstillet.

Højkonjunkturens slutning

Byggeriet som økonomisk sektor

I løbet af 1856 sluttede byggeekspansionen, og et, omend kortvarigt, tilbageslag indfandt sig. Den internationale konjunkturopgang nærmede sig sit højdepunkt, og den danske eksport havde allerede mødt de dårlige afsætningsmuligheder efter Krimkrigens slutning.

Befolkningsstigningen var stærk i hovedstaden gennem hele perioden. Dyrtiden og krisen i 1850'ernes sidste halvdel medførte næppe nogen større afmatning i væksttempoet. Ganske vist forøgede Københavns kommune mellem 1855 og 1860 kun sit indbyggerantal med ca. 11.500, fra 143.591 til 155.143, men samtidig voksede Frederiksberg fra 4.342 indbyggere til 8.164. Koleraen krævede i 1853 4.737 dødsopfer.¹⁷⁰ Tallet er stort, men man må huske, at først og fremmest ældre og svage bukkede under, og under alle omstændigheder er det absurd at tro, at koleraen mindske det rent fysiske behov for boliger. Tværtimod bevirkede epidemien, at en stor del af de bestående lejligheder herefter sværere kunne accepteres som bolig.

Medens der således ud fra den demografiske udvikling i hele perioden synes at fremgå et stort boligbehov, bevirkede den økonomiske udvikling, at befolkningens mulighed for at tilfredsstille behovene formindskedes. Fra 1853 satte kraftige prisstigninger på fødevarer ind, og i 1854 talte samtiden påny om, at der var indtrådt dyrtid. I november 1854 modtog 109 familier med 599 personer den såkaldte »interimshjælp« af fattigvæsenet.¹⁷¹ Året efter var tallene 641 familier med 2.802 medlemmer. Henimod 2/3 af disse familiers overhoveder var ufaglærte eller tilhørte de »stillesiddende« håndværk (skomagere, skræddere, vævere etc.), hvis indtjeningsmuligheder slet ikke kunne holde trit med den almindelige prisstigning.

Gennemgående synes det lidt spinkle løn- og prismateriale fra perioden at tyde på en reallønstilbagegang i årene op mod 1856 på ca. 20%,¹⁷² hvorefter reallønnen stiger igen under krisens prisfald.

Selv om de ekspanderende erhverv ikke ramtes så hårdt af dyrtiden, indtrådte der alligevel jævnsides med prisstigningerne på fødevarerne en svækkelse i boligefterspørgselen, som afspejledes i huslejeudviklingen. Af tabeller-

ne 4 og 5 fremgår det, at der i årene under dyrtiden skete et fald i huslejen for de $1\frac{1}{2}$ - $3\frac{1}{2}$ værelses lejligheder. Ganske vist steg huslejen uden for voldene i disse år op til det inden for voldene gældende niveau, men en del af forklaringen herpå må være befolkningens stigende villighed til at se bort fra de uheldige trafikale forhold, der var forbundet med at bo uden for portene. I 1856 og 1857 steg huslejerne påny, men den opmuntring til boligproduktion, der lå heri, blev mere end udlignet af faktorer på udbudssiden, der trak i modsat retning.

Størrelsen af den ekspansion, byggeriet kunne foretage i 1850'erne, afhang nøje af mulighederne for forøget indsats af de enkelte produktionsfaktorer. De faktorer, der satte grænser for produktionen, var arbejdskraften, den anvendte teknik og råstofmængden samt den til rådighed værende kapital.

Tidligere er fremhævet den stærke mobilitet i datidens faglærte arbejdsstyrke. Ved udstrakt anvendelse af udenlandsk arbejdskraft har byggevirk-somhederne kunnet øge deres produktion væsentligt. Endvidere må man nok påregne, at en vis rationalisering og produktivitetsforøgelse har fundet sted i kraft af den koncentration med mulighed for en bedre arbejdsdeling, som om ikke andet foregik i tømmerfaget. Herudover er det imidlertid svært at få øje på faktorer, der har kunnet betinge produktivitetsfremgang. Det forhold, at de nyopførte etagehuse for størstepartens vedkommende blev fremstillet efter samme skema og derfor lignede hinanden til forveksling, som det fremgår den dag i dag, må ganske vist have medført, at både mestre og svende efterhånden kunne tilegne sig en formidabel rutine ved husenes projektering og opførelse.

Den meget store prisstigning på mursten, der er konstateret i de år, hvor byggeaktiviteten var stærkest, giver en formodning om, at mangel på denne råvare var en hovedårsag til ekspansionens begrænsning. København fik sine murstensforsyninger dels fra de nord-øst-sjællandske teglværker og dels som import fra Hertugdømmerne, hovedsagelig fra teglværkerne langs Flensborg Fjord. I sidste instans afhang en udvidelse af byggeriet i hovedstaden af, i hvor høj grad producenterne i disse to områder var i stand til at øge produktionen af mursten, thi datidens transportforhold gjorde det meget vanskeligt at supplere leverancerne med sten fra mere fjerntliggende områder. Importen fra Flensborg Fjord var således sikkert kun mulig, fordi transporten fra produktionssted til forbrugssted i dette tilfælde hele vejen kunne foregå med skib.

Rimeligvis har også udviklingen på pengemarkedet spillet en væsentlig rolle for byggeriets stagnation. Ganske vist er den effektive rente på kredit-

foreningsobligationer forbløffende konstant, men det må have knebet med at skaffe 2. prioritetslån i tiden omkring krisen.

Hvis man ud fra de forhold, der i nutiden synes at spille en stor rolle for produktionsudvidelsen, søger at skildre byggeriet i 1850'erne, må man forbavses over, at en så stor ekspansion var mulig. De rationaliserende nydannelser inden for den benyttede teknik og de anvendte organisationsformer, man i vore dage er vænnet til at betragte som forudsætninger for økonomisk vækst af større omfang, synes kun i ubetydelig grad at have haft indflydelse på byggeriet i den omhandlede periode.

At der alligevel finder en så stærk ekspansion sted skyldes nok først og fremmest, at det var muligt i datiden at forøge arbejdsstyrken inden for byggeriet overraskende meget. Det københavnske byggeri blev her især hjulpet af tilstrømmende udenlandske svende og af den voldsomme emigration fra land til by, som stadig skaffede nye ufaglærte arbejderreserver tilveje.

Appendiks 1

1. marts 1830 fik brændevinsbrænder C. J. Lindeskov, efter auktionen i 1827, skøde på parcellen 36w, der udgjorde 52.910 kvadratalen eller ca. 20.850 m². Prisen var 2.680 rdl. Halvdelen af parcellen blev solgt videre 13. januar 1835 for 2.300 rdl. og matrikuleredes som 36w1. Den anden halvdel solgte Lindeskov 2. april 1838 til en kollega ved navn Nicolai Brandt for 1.241 rdl. 82 sk., hvilket beløb var lig den resterende gæld i ejendommen. 5. april 1852 køber F. C. Bülow, inspektør ved Ladegården, parcellen 36w1 for 5.600 rdl. På samme tid er parcellen 36w2, d.v.s. den del der blev tilbage af 36w efter frasalget af 36w1, i brændevinsbrænder J. N. Holmstrups eje. Han overtog ejendommen efter Brandts fallit i 1843 for restgæld 1.323 rld. 42 sk.

Nu var demarkationslinien flyttet, og udstykningen tog fart. I tabel 20 og 21 er givet en oversigt over de stedfundne handler med ubebyggede grunde på parcellerne 36w1 og 36w2 i tiden frem til 1857. Tabellernes »salgsdato« er datoen for købekontraktens indgåelse, hvor denne kan oplyses, de med * mærkede datoer er datoer for skødets tinglysning.

Tabellerne udviser ligesom diagram 1 en ca. 3-4 doubling af priserne på ubebyggede parceller i perioden fra 1850 til 1857. Desuden bemærkes, hvad der for så vidt er naturligt, at priserne var relativt lave ved salg af de største parceller (bortset fra 36w2a & h, som imidlertid var en hjørnegrund ud mod Blågårdsgade). Endvidere ses det, at udstykningen var en kompliceret affære, hvor i flere tilfælde 4-5 ejerskifter gik forud for bebyggelsen. Der var også kun til dels plan i parcellernes størrelse. Små og store grundstykker handledes i en broget forvirring perioden igennem, og processen fortsatte de følgende år. Således var 3 store parceller på ca. 16.000 kvadratalen tilsammen endnu ikke opdelt i 1857. Dette må i øvrigt sammenholdes med, at adskillige af Blågårdsterrænets hovedparceller, som det fremgår af kort over området fra efter 1857, overhovedet ikke blev udstykket i perioden.

Materialet, der ligger til grund for tabel 20 og 21, kan også oplyse, hvem der var engageret i de mange transaktioner med jord. Den store spekulant var Ladegårdsinspektøren F. C. Bülow, der udstykkede hele matrikel nr. 36w1

Tabel 20. Grundhandler på parcellen 36w l af Blågårdsjorderne frem til 1857.

Matr. nr.	Salgsdato/ Skødedato	Pris (rdl.)	Areal i kv. alen	Pris isk. pr.kv.alen	Særlige bemærkninger
36wl	13/1 1835	2300	26.455	8,35	
36wl	5/4 1852	5600	26.455	20,32	
36wlc	23/1 1854	1830	2.745	64,00	
36wlf	8/1 1855	740	1.110	64,00	
36wlg	8/1 1855	680	1.020	64,00	
36wla	22/1 1855	900	1.606	53,80	
36wlb	29/10 1855*	1274 $\frac{2}{3}$	1.914	63,94	
36wli	29/10 1855*	330	380	83,37	
36wlk	29/10 1855*	375 $\frac{1}{2}$	471	76,54	
36wll	29/10 1855*	538	705	73,26	
36wl	3/12 1855*	90	125	69,12	Frasolgt og tillagt Matr.nr. 36w2b6
36wli	3/12 1855*	400	380	101,05	2. salg af parcellen
36wlm	26/5 1856*	650	870	71,72	
36wln	26/5 1856*	1500	1.805	79,78	
36wlo	26/5 1856*	1550	1.845	80,65	
36wl	26/5 1856*	480	745	61,85	Frasolgt og tillagt Matr.nr. 36w2b5
36wlh	14/7 1856*	750	582	123,71	
36wl	14/7 1856*	69	138	48,00	Frasolgt og tillagt Matr.nr. 36w2b4
36wl	11/8 1856*	184	276	64,00	Frasolgt og tillagt Matr.nr. 36w2b3
36wlo	8/9 1856	3450	1.845	179,51	2. salg af parcellen
36wle	27/4 1857*	682	1.300	50,36	
36wli	13/7 1857	1400	380	353,68	3. salg af parcellen
36wlh	4/10 1857	1455	582	240,00	2. salg af parcellen
36wlk	9/11 1857	1500	471	305,73	2. salg af parcellen

Kilde: Skødeprotokollerne for København.

Tabel 21. Grundhandler på parcellen 36w2 af Blågårdsjorderne frem til 1857.

Matr. nr.	Salgsdato/ Skødedato	Pris (rdl.)	Areal i kv.alen	Pris i sk. pr.kv.alen	Særlige bemærkninger
36w2	2/4 1838	1241½	26.455	4,51	
36w2	23/1 1843	1323½	26.455	4,80	
36w2b	29/5 1851	1458	7.000	20,00	
36w2b1	1/12 1851	300	1.440	20,00	
36w2b1	22/12 1851	400	1.440	26,67	2. salg af parcellen
36w2b5	2/2 1852	390	1.560	24,00	
36w2b3	2/2 1852	227½	910	24,00	
36w2b4	2/2 1852	200	800	24,00	
36w2c	8/3 1852	900	4.530	19,07	
36w2d	23/5 1853*	639	1.368	44,84	
36w2e	2/2 1854*	646	1.387	44,71	
36w2c	15/5 1854*	1130	4.530	23,95	2. salg af parcellen
36w2g	21/5 1854	375	1.126	31,98	
36w2c1	19/6 1854	269	710	36,37	
36w2c2	19/6 1854	240	746	30,89	
36w2d	24/7 1854	7150	1.368		2. salg af parcellen, efter auktion
36w2c4	24/7 1854*	263	526	48,00	
36w2c5	24/7 1854*	281	562	48,00	
36w2f	4/9 1854*	384	1.152	32,00	
36w2c6	23/10 1854	350	700	48,00	
36w2b1	4/12 1854	2625	1.440	175,00	3. salg af parcellen
36w2c3	1/10 1855	260	510	48,00	
36w2b6	3/12 1855*	350	638	52,66	
36w2a&h	12/2 1856	8500	9.926	82,21	
36w2c1	17/3 1856*	430	710	58,14	2. salg af parcellen
36w2c1	17/3 1856	700	710	94,65	3. salg af parcellen
36w2b2	17/3 1856	5900	1.452		Resterne af 36w2b. Hus bygget
36w2b4	21/7 1856	5800	800		2. salg af parcellen
36w2c2	1/9 1856	1200	746	154,42	2. salg af parcellen
36w2b2	23/7 1857	6600	1.452		2. salg af parcellen
36w2c3	23/11 1857	4400	510		2. salg af parcellen

Kilde: Skødeprotokollerne for København.

samt foretog udstykningen af delparcellen 36w2c. I forbifarten kan bemærkes, at Bülow desuden var involveret i udstykningerne på parcellerne 36r og 36s, samt at han som omtalt udstykkede et stort villaområde på Frederiksberg. I noget mindre målestok optrådte tømrersvend J. F. Holst som udstyker af parcellen 36w2b. Som købere optrådte en grønthandler, en glarmester, en arkitekt, en værtshusholder, et par håndværksmestre, og ikke mindre end 13 tømrersvende, hvoraf de 3 købte 2 grunde. Ikke noget under at Tømrergade bærer sit navn. Det er denne middelstandsgruppe med stærkt islæt af byggehåndværkere man møder i brandtaksationsprotokollerne som bygherrer overalt på Blågårdsterrænet i 1850'erne.

Bülow købte parcellen 36w 1 for 5.600 rdl. i april 1852. Af de endnu bevarerede ekstraktprotokoller over tinglyste pantsættelser af fast ejendom (selve panteprotokollerne er gået tabt »i embedet«) fremgår det, at Bülow udbetalte 2.200 rdl. og udstedte et 1. prioritets pantebrev på 3.400 rdl. til sælgeren, brændevinsbrænder J. E. E. Olsen. Pantebrevet forrentedes fra skødens tinglysning 2. februar 1854, og første fradrag skulle forfalde 11. december 1854. Men pantebrevet var fuldt indfriet allerede 11. december 1856. Dette skete ved at Bülow i 3 årlige afdrag betalte 1.100 rdl., og de resterende 2.300 rdl. fik J. E. E. Olsen ombyttet med 5 pantebreve fra køberne af parcellerne fra Bülows videreudstyknig. Disse pantebreve var udstyret med rykningsklausul for eventuelle kreditforeningslån og var altså 2. prioritets pantebreve, men J. E. E. Olsen blev holdt skadesløs ved at pantebrevene tilsammen lød på 2.700 rdl. Bülow fik ved sine salg inden udgangen af 1857 12.623 rdl. ind på jord fra parcel 36w1, og så var han endda stadig i besiddelse af 7659 kvadratalen, d.v.s. mere end $\frac{1}{4}$ af parcellen. En del af denne jord udgjordes af en vej, nuværende Ewaldsgade, som Bülow anlagde på parcellen. Udgifterne til vejanlægget og til bygning af en bro over Ladegårdsåen for enden af vejen fik han ind ved at tinglyse servitutter på udstykningerne, som forpligtede køberne til samlede årlige bro- og vejafgifter på over 150 rdl. Inspektør Bülow blev altså også holdt skadesløs.

En anden metode møder man i tømrersvend J. F. Holsts udstykning af parcellen 36w2b. Holst købte parcellen for 1.458 rdl. 29. maj 1851 og videre-solgte inden for få måneder 4 grunde til 4 kolleger. Disse fik tilsammen overladt 67,3% af arealet mod at betale 76,6% af de 1.458 rdl. til Holst. Hvor altså Bülows fortjeneste pr. kvadratalen lå på 30-50 sk., nøjedes Holst med 4 sk. Om Holst lod sig motivere af solidaritet med fagfæller, eller om hans hurtige forretninger var dikteret af pengemangel, får stå hen i det uvisse. I øvrigt var Holst impliceret i flere transaktioner på såvel parcel 36w1 som på

naboparcellen 36u, ofte som køber og sælger af samme grund med kort tidsinterval imellem og med beskeden fortjeneste.

Ved en vurdering af grundspekulanternes rolle i bebyggelsen af Brokvarterne er der sluttelig grund til at påpege, at udstykkerne kun har haft minimale udgifter til »byggemodning«. Ingen kloakering foretoges, køberne overtog overalt ansvar for at vedligeholde grøfter, hegn m.v. Ingen vejforbedringer bekostedes inden udstykningen - kun Bülow's - og han tog sig jo særskilt betalt herfor.

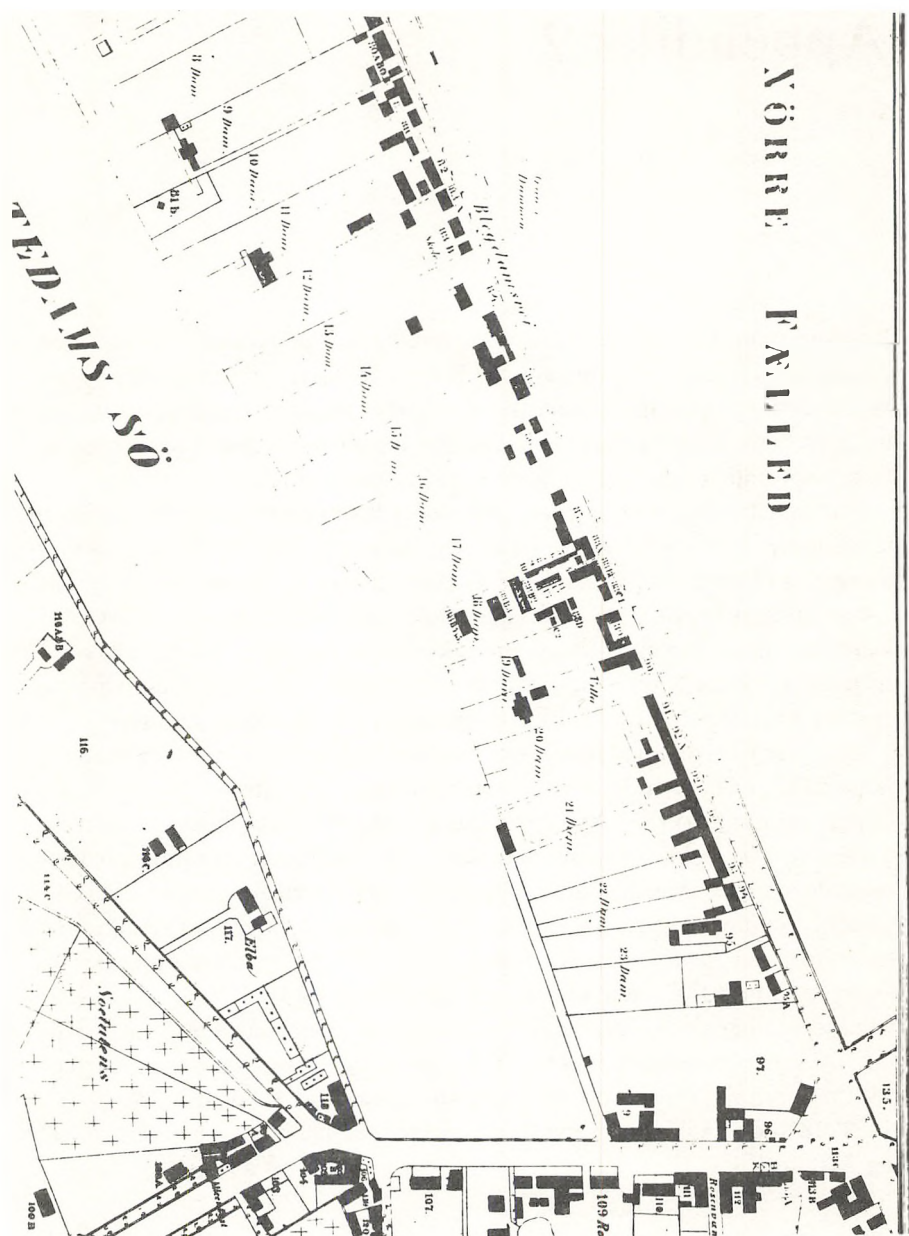
Appendiks 2

Rodemestrene i de udenbys kvarterer foretog ved udgangen af hvert år en opgørelse af uassurerede bygninger til brug for beregningen af den i disse kvarterer særligt pålagte sprøjteskat, som også skulle erlægges af uforsikret byggeri. Disse lister* giver et nødvendigt supplement til taksationsprotokollernes oplysninger om det samlede byggeris omfang.

Problemet består i at klargøre, hvorledes listerne forrykker det resultat, taksationsprotokollerne giver. I Udenbys Vester Kvarter giver listerne kun anledning til ubetydelige ændringer. Gennemgående rummer listerne hvert år 3-4 bygninger. Ingen af disse går igen på flere lister. Når opgørelser over de i kvarteret inden for et år foretagne taksationer betragtes, er der altså 3-4 bygninger takseret, som i virkeligheden er fuldført året forud, men samtidig er der i kvarteret fuldført 3-4 bygninger, som endnu ikke er assureret.

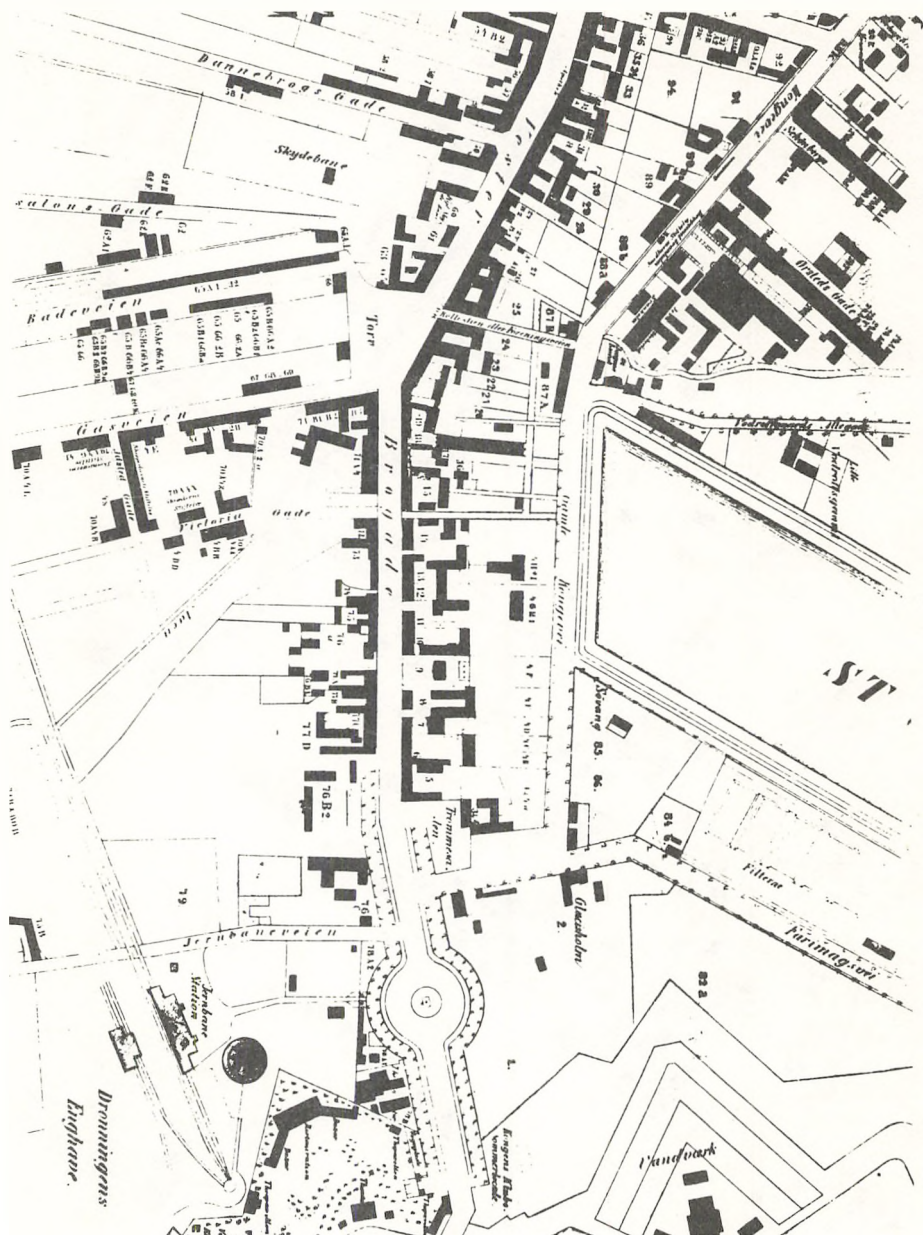
En større vanskelighed frembyder listerne fra Udenbys Klædebo Kvarter. I januar 1851 er der her 33 uassurerede bygninger, året efter 45, hvorpå tallet aftager jævnt til 20 i 1857. Ved en sammenligning af listerne kan man slutte, at 5 bygninger, som ikke var assureret i januar 1851, er blevet det i årets løb. Der samlede assuranceværdi af disse 5 bygninger må fradrages summen af taksationer i Udenbys Klædebo Kvarter i 1851. Men samtidig må det fremkomne beløb forhøjes med assuranceværdien af de 17 bygninger, der optræder på listen fra januar 1852 men ikke er omfattet af listen fra 1851. Ved successivt at benytte den her skitserede fremgangsmåde er jeg kommet til følgende resultat: Taksationsprotokollernes tal for byggeriet i Udenbys Klædebo Kvarter i 1851 må forhøjes med 45.000 rdl., 1852-tallet må mindskes med 33.000 rdl. og 1853, 1854 og 1855 tallene må formindskes med henholdsvis 10.000, 6.000 og 2.000 rdl.

* Listerne findes i den kongelige brandkommissions arkiv (S.A.), sag nr. 18-1851 og sag nr. 22-1852 samt i 2. sekr. 312/1853, 2. sekr. 319/1854, 2. sekr. 144/1855, 2. sekr. 506/1856 og 2. sekr. 282/1857.



Udsnit af kort over Østerbro 1854.

Kilde: Thor Branths kort over København 1854. Stadsarkivet.



Udsnit af kort over Vesterbro 1854.

Kilde: Thor Branth's kort over København 1854. Stadsarkivet.

Noter

1. Meddelelser fra det Statistiske bureau, 3. saml., s. 34f.
2. Statistisk tabelværk, Ny rk., 3. bd., s. 63.
3. Jørgen Pedersen: Arbejdslønnen i Danmark, s. 161-163.
4. Berlingske Tidende 11-1, 14-1 og 16-1 1856.
5. Udg. Indenrigsministeriet: Arbejdernes økonomiske vilkår i året 1872, s. XX-XXVII, Kbh. 1874. De heri citerede budgetter må antages at være repræsentative også for vor periode, i al fald i den relative fordeling af udgifterne på hovedposterne fødevare, husleje m.v.
6. J. Pedersen benytter andre klassegrænser i de af ham foretagne beregninger over huslejen fra 1855 til 1880, a.st., s. 312, og da forfatteren endvidere ikke skelner mellem huslejen uden for og inden for voldene, har hans metode ikke kunnet lægges til grund.
7. Forordn. 5/6 1848 § 7.
8. Forordningen »Om afgift af ejendomme« 1/10 1802 § 33 bestemmer udtrykkeligt, at lejerne af en ejendom skal betale afgiften af det lejede areal.
9. Forordn. 17/4 1816. Afgiften og dermed krigsskatten blev ikke erlagt for lejligheder under 64 kvadratalen. En stor del af værelseslejligheder havde et areal under denne grænse.
10. En gennemgang af folketællingslisterne fra 1855 kombineret med materiale fra taksationsprotokollerne giver dette resultat. Se herom senere.
11. Borgerrep. Journal nr. B2105, 30/10 1850.
12. F.eks. E. Hornemann: Den nuværende husvildhed og mangel på sunde boliger, Hygiejniske meddelelser 1856-58, hf. 3. Endvidere adskillige artikler af S. Engsted i Ugeskrift for læger 1854-56.
13. F.eks. Frederik Drejers artikler i Samfundets Reform 1852-53.
14. Militæret krævede nedrivelse og ville ikke forlænge den i 1853 givne dispensation fra demarkationsbestemmelserne. Se 2. sekr. 2886/1854. Stadsarkivet.
15. E. Hornemann, a.st.
16. Jfr. Sv. Aa. Hansen: Økonomisk vækst i Danmark, bd. I, s. 143-53.
17. En nærmere redegørelse for demarkationsliniernes forløb gennem tiden og de skiftende bestemmelser for byggeriet på demarkationsterrænet findes i Betænkning af 30/10 1858 ang. Sløjfning af Københavns Fæstningsværker. Folketingets bibliotek.
18. Villads Christensen, København 1840-57, Kbh. 1919, s. 502-06 anfører en del domme, som nærmere definerede demarkationsbestemmelserne.
19. Cf. Pl. 6/6 1810.
20. Villads Christensen, a.st., s. 90.
21. Dette tal er fremkommet ved gennemgangen af brandtaksationsprotokollerne.
22. I en lignende situation, i årene op mod 1858, da spørgsmålet om nedlæggelsen af Københavns fæstningsværker mod land-siden var blevet aktuelt, udtrykte ejerne af jorden mellem voldene og søerne i følge petition citeret i betænkningen af 30/10 1858 håb om, at de »ikke ville blive ugunstigere behandlet end de mange, hvis ejendom ved hin lovs forandring (Dem.best. i 1851) ... steg så kraftigt i værdi«. Kommissionen, der fremlagde betænkningen, hævdede, at grundejernes

- forhåbninger var uberettigede, idet krigsministeriet efter 1851 havde indledt en hård kurs ved behandling af ansøgninger om byggetilladelse på det tilbageværende demarkationsterræn. Den hårde kurs havde dog ikke hindret, at staten selv havde opført Blindeinstituttet ved siden af Døvstummeinstituttet. Grundejerne kunne endvidere basere deres forhåbninger på prof. J. Wilkens' forslag af 1854 til Københavns udvidelse og C. Seidelins plan af 1857 med samme sigte. (Planerne findes beskrevet i A. Holm og K. Johansen: København 1840-1940, s. 16f.). Især har man sikkert noteret sig, at det var Wilkens, der som rigsdagsmand i 1851 havde gennemført flytningen af demarkationslinien.
23. Arkivet over Tinglysningskontorets 2. afdeling. L.A.
 24. Især det af H. J. Bing & søn forlagte kort fra 1848, Thor Brandts kort fra 1854 og L. Boths kort fra 1860 har været nyttige.
 25. Charles Haugbøll: Blågårdskvarteret gennem 300 år, s. 35 ff, behandler denne periode udførligt.
 26. 2. sekr. 1852/895.
 27. Salget indledtes ved Rådstueplakat af 14/5 1852.
 28. Nis Nissen: Den kroniske bolignød, s. 49, Kbh. 1971.
 29. Uden i øvrigt at gå ind på den kommunale politiks motiver må det bemærkes, at det her fremførte efter min mening bør medtages i en vurdering af, om den kommunale jordpolitik var så fuldstændig negativ som beskrevet af Villads Christensen, a.st., s. 92f.
 30. Borgerrep.forth. 1856/57, s. 415.
 31. Borgerrep.forth. 1856/57, s. 387.
 32. Mogens Lebech: Frederiksbergs ældste villakvarter, i: Frederiksberg gennem tiderne, bd. 6, s. 6.
 33. Kort over udstykningerne og navneliste over udstykkerne findes hos Mogens Lebech, a.st., s. 74.
 34. Villads Christensen, a.st., s. 363.
 35. Mogens Lebech, a.st., s. 8.
 36. Mogens Lebech, a.st., s. 16.
 37. W. Henriques: Frederiksbergske tilstande, s. 18,
 38. Annoncer i Adresseavisen i april 1853.
 39. F. C. Bülow's privatarkiv, L.A. og Eks-traktprotokollerne.
 40. W. Henriques, a.st., s. 18.
 41. Eksempelvis købte Bangert i maj 1848 grunden Udenbys Klædebo Kvarter nr. 35a2, 10.043 kvadratalen med bygninger ved Nørrebro, for 7.000 rdl. (Skøde- og panteprotokollerne, L.A.).
 42. Bag Bangerts ejendom lå endvidere Assistens kirkegården, således at der på venstre side af Nørrebro først efter Jagtvejen påny var arealer til bebyggelse.
 43. I årene 1855-56 opnåede Bülow 32-50 sk. pr. kv. alen for sine frederiksbergske villagrunde, altså stadig priser et godt stykke under niveauet på Blågårdsjorderne.
 44. Den ældste liste fra 1710 findes i Det kgl. Bibliotek.
 45. C. Nyrop: Københavns Tømmerlav, s. 333, og samme forfatters: Københavns Murer og Stenhuggerlav, s. 212.
 46. C. Nyrop: Københavns Murer og Stenhuggerlav, s. 262.
 47. Se side 57.
 48. Skrift, blæk o.s.v. tyder på, at protokollen i hele perioden er ført i takt med sven-denes ankomst.
 49. En gennemgang af den i S.A. opbevarede registratur over murerlaugets arkiv viste, at der ikke findes nogen tilsvarende Rejsebog for dette laug.
 50. Se nærmere i C. Nyrop: Københavns Tømmerlav, s. 211.
 51. Liste over indkaldt mandskab i Adresseavisen 7/4 1849.
 52. Forslag fra Tømrersvendene i København, s. 12. Småtryk i Det kgl. Bibliotek.
 53. Forordn. 21/3 1800.
 54. Villads Christensen, a.st., s. 578.
 55. 2. sekr. 3075/1855. S.A.
 56. Laugs og Corporationslisterne. Formanden for Rodemestrenes arkiv. L.A.
 57. Kopi uden angivelse af dato og ophavsmand, formentlig et uddrag af et svar fra murer- og stenhuggerlaugets oldermænd.
 58. Se note 56. Listerne er af samme oprindelse som Generaltabellerne.
 59. J. Pedersen: Arbejdslønnen i Danmark, s. 280.
 60. Stat. Tabelværk, Ny rk., bd. 8, s. VI.

61. Stat. Tabelværk, Ny rk., bd. 14, s. 50-51.
62. Sv. Aa. Hansen: Økonomisk vækst i Danmark, bd. II, s. 288.
63. Handelens arkiv, Accordprotokol Lt.G., R.A.
64. J. Pedersen og O. Strange Petersen: An Analysis of Price Behaviour, s. 16-17. Accordprotokollen indledes med en udførlig fastsættelse af, hvilke krav handelen stiller til de leverede varers kvalitet.
65. An Analysis ..., s. 248.
66. Taksationsprotokollerne for Sokkelund herred rummer priser fra perioden september 1853-juli 1854, men i disse er inkluderet sand, kalk, puds og i nogle tilfælde arbejds løn, og tallene er desværre ikke sammenlignelige.
67. Eller måske 4 murstensstørrelser. I 1850'erne var murstensproduktionen ikke så standardiseret som senere.
68. G. Hoffmann: Praktisk vejledning for den vordende bygmester, s. 6.
69. W. Scharling, Pengenes synkende værdi, s. 392.
70. Sv. Aa. Hansen: Pengevæsen og kredit. Erik Hoffmeyer: Strukturændringer på kapitalmarkedet. Troels Glud: Kreditforeningsinstitutionen i Danmark, samt K. E. Svendsen og Sv. Aa. Hansen: Dansk pengehistorie 1700-1914. Kbh. 1968.
71. Sv. Aa. Hansen, a.st., s. 86.
72. Sv. Aa. Hansen, a.st., s. 115-16.
73. Sv. Aa. Hansen, a.st., s. 94f.
74. Cf. Erling Olsen: Danmarks Økonomiske Historie, s. 252.
75. Medd. fra det Stat. Bureau, 3. saml., tillæg s. VII.
76. Cf. de af Sv. Aa. Hansen givne eksempler, a.st., s. 167.
77. Ernst Andersen: Kreditkassen for husejere i København, s. 82.
78. Ernst Andersen: a.st., s. 57-58.
79. Troels Glud, a.st., s. 28.
80. Axel Linvald: Kjøbenhavns Brandforsikringsselskab 1731-1911, s. 352.
81. Axel Linvald, a.st., s. 353.
82. Om disses indhold og forhistorie se Troels Glud: Kreditforeningsinstitutionen i Danmark, s. 37ff.
83. Troels Glud, a.st., s. 47.
84. Troels Glud, a.st., s. 41.
85. Tallene er fremkommet ved gennemgang af publikationen: Priser på varer i partier til udførsel, udg. af Stadens Mæglere.
86. Sv. Aa. Hansen, a.st., s. 210.
87. Berlingske Tidende 27/1 1853.
88. De relevante akter findes i l. sekr. 2322/1857.
89. C.V. Bramsnæs: Bikuben i 100 år, s. 27f.
90. Arkivet over Københavns Tinglysningsskontor l. og 2. afdeling Realregistre for Udenbys grunde Litra A1, AII, B og C Skødeprotokoller 1830-1858 Ekstraktprotokoller bd. 30-46. L.A.
91. Ekstraktprotokollerne 24-8-1857.
92. Jfr. s. 27.
93. Jfr. Troels Glud: Kreditforeningsinstitutionen i Danmark, s. 55f.
94. Nuværende Tømrergade 8, se fig. 3.
95. Jfr. diagram I.
96. Plakat af 4-7-1795 og 11-1-1810.
97. Cf. Reskript 28/8 1829. De tre afgifter udgjorde mere end halvdelen af den kommunale grundskat.
98. Denne afgift beløb sig i 1852 til 48 sk. pr. favn facadelængde. Cf. i øvrigt den udførlige redegørelse for de kommunale skatter i A. Holm og K. Johansen: København 1840-1940, s. 336ff.
99. Man kan tilføje, at kommuneskatte og brandpræmier var endnu lavere på Frederiksberg end i de udenbys kvarterer. Cf. W. Henriques, a.st., s. 8.
100. I: Praktisk vejledning for den vordende bygmester.
101. Viggo Schous vurdering i: Byggevirksomheden i Danmark, tabel 5.
102. Mogens Lebech, a.st., og W. Henriques, a.st., danner grundlag for det følgende.
103. Medd. fra det Stat. Bureau, 3. saml., s. 65.
104. Viggo Schou: Byggevirksomheden i Danmark, kap. I.
105. Axel Linvald, a.st., s. 328f.
106. Jfr. Pl. 8/6 1733 § 1.
107. Da indholdet af de instrukser eller skrivelser, der har forårsaget ændringerne ikke kendes, kan de teoretisk være udgået fra flere myndigheder. En undersøgelse af kopibøger og journaler fra sjællandske

- stiftsamtmændsskabs arkiv. (L.A.), indenrigsministeriets arkiv og justitsministeriets arkiv var resultatløs.
108. Taksationerne foretoges af branddirektøren og de sagkyndige taksationsmænd, en murermester og en tømrermester, i forening.
 109. Heller ikke skriftet: Den almindelige brandforsikring for landbygninger, indeholder oplysninger om de her behandlede problemer.
 110. Jfr. Forordn. 29/2 1792 § 2.
 111. A.st., s. 85f.
 112. Taksationsprotokollerne for de udenbys kvarterer benytter betegnelserne: Uden for Vesterport, Uden for Nørreport og Uden for Østerport. Uden for Vesterport betyder simpelt hen Udenbys Vesterkvarter. En linie fra Søerne tværs over Blegdamsvej og Fælleden til Vibehus definerer de andre områder.
 113. Jfr. Pl. 8/6 1733 § 2 og Pl. 9/1 1769 § 4.
 114. Axel Linvald, a.st., s. 59.
 115. Axel Linvald, a.st., s. 342f.
 116. De udbetalte erstatninger skulle anvendes til en hurtig opførelse af en bygning af samme indretning som den nedbrændte. Jfr. Pl. 9/1 1769.
 117. A.st., s. 450.
 118. Da det har vist sig, at der kun blev foretaget få taksationer i vintermånederne, synes det tilstrækkeligt at korrigere med det tal, man får ved at beregne 10% af differencen mellem forsikringssummen 30/9 1857 og forsikringssummen 30/9 1856.
 119. Det blev endvidere undersøgt, hvorvidt der var korrelation mellem opførelses-tidspunkt og taksationsværdi pr. kv.alen. Det var der ikke, men herfra kunne man desværre ikke slutte med tilstrækkelig statistisk rygdækning, at vurderingsgrundlaget var konstant fra 1851 til 1857. Dertil er antallet af observationer for ringe og taksationsprotokollernes bygningsbeskrivelser for lidt standardiseret. På den anden side tyder undersøgelsen på, at der næppe er sket væsentlige ændringer i taksationsgrundlaget.
 120. Normalt blev en bygning takseret 2-3 gange under opførelsen. (Jfr. Pl. 11/9 1795 der påbyder etagevis forsikring af huse under opførelse, et påbud der dog ikke helt blev overholdt). Ud fra størrelsesordenen af de hinanden påfølgende taksationer af samme hus og tidsinterval-lerne mellem taksationerne, må man skønne en tidsforskydning af den anførte størrelse.
 121. Se s. 32.
 122. Medd. fra det Stat. Bureau, 3. saml., s. 65.
 123. Den nuværende husvildhed og mangel på sunde boliger, s. 15.
 124. Se side 72.
 125. Fideicommisset oprettedes ved stifteren, J. F. Classens død i 1792 og ejede foruden den Classenske have på Østerbro store godser på Falster og i Nordsjælland.
 126. P. A. Tutein (1797-1885). Tutein arvede i 1853 faderens, grosserer J. F. Tuteins, ejendom Rosendal med tilhørende park på 24 tdr. på Østerbro.
 127. Villads Christensen, a.st., s. 124.
 128. Borgerrep. Forh. 1853/54, s. 18.
 129. Af Bülow's privatarkiv fremgår det, at villagrunde på ca. 2500-3000 kv.alen var almindelige.
 130. Se f.eks. P. Knudsen, Nørrebro og dens omgivelser, E. Hornemann, a.st., S. Eng-
elsted: Beskrivelse af et fattigkvarter i København, Ugeskrift for læger 1855, 2.rk., bd. 23.
 131. P. Knudsen, a.st., s. 11. Særlig forholdene på parcellerne 36u, 36x og 36w angri-
bes.
 132. P. Knudsen, a.st., s. 14.
 133. Villads Christensen, a.st., s. 116.
 134. Villads Christensen, a.st., s. 508f.
 135. P. Knudsen, a.st., s. 8f og s. 30.
 136. Villads Christensen, a.st., s. 514f.
 137. Se opmålinger hos Knud Millech: Danske arkitekturstrømninger 1850-1950, s. 67f.
 138. J. A. Romberg: Neues Handbuch für den Zimmermann. Leipzig 1837.
Th. Broch: Lærebog i Bygningskunsten. Christiania 1848.
A. K. Emy: Lehrbuch der gesammten Zimmerkunst. Leipzig 1848.
B. Harres: Die Schule des Maurers. Leip-
zig 1856.

- B. Harres: Die Schule des Zimmermanns. Leipzig 1855.
139. Rømberg a.st. planche VIII-XII og A. K. Emy a.st., bd. 2, kap. 23.
 140. Lærebog for tømrerfagets lærlinge, afsn. 5. Erhvervsskolernes forlag.
 141. Th. Broch: Lærebog i bygningskunsten, bd. 2, s. 5 og B. Harres: Die Schule des Maurers, s. 103-107.
 142. Stadskonduktørens arkiv. Opmålinger til ejendomsbeskatning.
 143. Mest udtømmende hos Millech.
 144. K. F. Schinkel 1781-1841.
 145. Københavns Boligkommissions årsberetning. Årligt siden 1956.
 146. Jfr. M. S. Andersen m.fl.: Rapport fra Nørrebro, s. 36f og s. 122f.
 147. Nis Nissen: a.st., s. 83.
 148. M. S. Andersen m.fl., a.st., s. 36.
 149. Medd. fra det Stat. Bureau, 3. saml., s. 67.
 150. Eksempelvis klassificeres adskillige af de umiddelbart ud mod Søerne opførte huse i folketællingslisterne som baghuse.
 151. Villads Christensen, a.st., s. 113 og s. 259 samt A. Holm og K. Johansen, a.st., s. 264.
 152. Villads Christensen, a.st., s. 517.
 153. Adresseavisen 2-10-1856.
 154. Folketællingslisterne 1860. Udenbys Klædebo kvarter.
 155. Folketællingslisterne fra 1855 og 1860. Udenbys Klædebo kvarter.
 156. Medd. fra det Stat. Bureau, 3. saml., s. 32.
 157. Se fig. 3 og fig. 10.
 158. Medd. fra det Stat. Bureau, 3. saml., s. 28.
 159. Københavns Befolkning 1855-1906. Samling af særtryk af Stat. Medd. fra det Stat. Bureau. Danmarks Statistiks bibliotek.
 160. A.st., s. 16.
 161. E. Hornemann, a.st., s. 5.
 162. E. Hornemann, a.st., s. 8. Forfatteren betegner sarkastisk disse lejligheder som »små og indknebnede, såkaldte hyggelige lejligheder«.
 163. I stadsarkivet 2. sekr. 2886/1854 findes bygningstegninger af tømrermester Meyer.
 164. Stadskæmnerens arkiv, »Barakhusene ved Øster Farimagsgade«. S.A.
 165. Villads Christensen, a.st., s. 514, citerer et meget rørende bønsskrift fra beboerne til kommunen.
 166. Husene lå på den resterende del af demarkationsterrænet.
 167. De oplyste data stammer fra taksationsprotokollerne.
 168. Villads Christensen, a.st., s. 543.
 169. A.st., s. 19 og s. 27.
 170. Villads Christensen, a.st., s. 530.
 171. Skrivelse fra Fattigvæsnets Direktion, bilagt 2. sekr. 3075/1855.
 172. Se herom også Sv. Aa. Hansen: Økonomisk vækst i Danmark, bd. I, s. 254-55.

Litteraturliste

Trykte kilder

- Ernst Andersen: Kreditkassen for husejere i København. Kbh. 1947.
M. S. Andersen m.fl.: Rapport fra Nørrebro. Kbh. 1974.
Betænkning af 30/10 1858 ang. Sløjfning af Københavns Fæstningsværker. Småtryk i Folketingets bibliotek.
Borgerrepræsentationens forhandlinger 1849-1857.
C. V. Bramsnæs: Bikuben i 100 år. Kbh. 1957.
Th. Broch: Lærebog i bygningskunsten. Christiania 1848.
Villads Christensen: København 1840-57. Kbh. 1919.
A. K. Emy: Lehrbuch der gesammten Zimmerkunst. Leipzig 1848.
ed. Erhvervsskolernes forlag: Lærebog for tømrerfagets lærlinge. U.A. (ca. 1975).
A. K. Emy: Lehrbuch der gesammten Zimmerkunst. Leipzig 1848. ed. Erhvervsskolernes forlag: Lærebog for tømrerfagets lærlinge. U.A. (ca. 1975).
A. Friis og K. Glamann: A History of Prices and Wages in Denmark. New York 1958.
Forslag fra Tømrersvendene i København. Småtryk i Det kgl. Bibliotek. Kbh. 1848.
Troels Glud: Kreditforeningsinstitutionen i Danmark. Kbh. 1951.
Sv. Aa. Hansen: Pengevæsen og kredit. Odense 1960.
Sv. Aa. Hansen: Økonomisk vækst i Danmark bd. I og II. Kbh. 1972-74.
V. Falbe Hansen: Hvilke Forandringer er der siden Amerikas Opdagelse foregået i Priserne på Danmarks væsentligste Frembringelser og Arbejdslønnen her i Landet. Kbh. 1869.
B. Harres: Die Schule des Maurers. Leipzig 1856.
B. Harres: Die Schule des Zimmermanns. Leipzig 1855.
C. Haugbøll: Blågårdskvarteret gennem 300 år. Kbh. 1942.
W. Henriques: Frederiksborgske Tilstande. Kbh. 1866.
G. Hoffmann: Praktisk Vejledning for den vordende Bygmester. Kbh. 1867.
A. Holm og K. Johansen: København 1840-1940. Kbh. 1940.
E. Hornemann: Den nuværende Husvildhed og Mangel på sunde Boliger. Hygieiniske Meddelelser 1856-58, hf. 3, Kbh. 1858.
ed. Indenrigsministeriet: Arbejdernes økonomiske vilkår i året 1872. Kbh. 1874.
ed. Indenrigsministeriet: Love og Anordninger. Diverse årgange.
P. Knudsen: Nørrebro og dens Omgivelser i sanitær Henseende. Kbh. 1856.
Københavns befolkning 1855-1906. Samling af særtryk af statistiske meddelelser. Danmarks Statistisk bibliotek.
ed. Københavns Mæglere: Priser på Varer i Partier til Udførsel. Kbh. 1849-1857.
ed. Kbh. Politikammer: General-Tabeller over Lauges og Corporationernes Interessenter og Mestere, samt Svende og Dreng i Kjøbenhavn. Kbh. 1849-1858.

M. Lebech: Frederiksbergs ældste villakvarter. I: Frederiksberg gennem tiderne, bd. 6. Kbh. 1954.

A. Linvald: Københavns Brandforsikringsselskab 1731-1911. Kbh. 1954.

Meddelelser fra det Statistiske Bureau, 3. saml. Kbh. 1856.

Knud Millech: Danske arkitekturstrømninger 1850-1950. Kbh. 1951.

Axel Nielsen: Industriens historie i Danmark, bd. 3. Kbh. 1944.

N. Nissen: Den kroniske bolignød. Kbh. 1971.

C. Nyrop: Meddelelser fra Industriens Område. Kbh. 1876.

C. Nyrop: Københavns Tømmerlaug. Kbh. 1887.

C. Nyrop: Københavns Murer- og Stenhuggerlaug. Kbh. 1907.

Jørgen Pedersen: Arbejdslønnen i Danmark. Kbh. 1930.

J. Pedersen og O. Strange Petersen: An Analysis of Price Behaviour. Århus 1956.

J. A. Romberg: Neues Handbuch für den Zimmermann. Leipzig 1837.

W. Scharling: Pengenes synkende Værdi. Kbh. 1869.

Viggo Schou: Byggevirksomheden i Danmark. Kbh. 1911.

Statistisk Tabelværk, Ny Rk., 3. bd. Kbh. 1851, 8. bd. Kbh. 1854, 14. bd. Kbh. 1857.

Statistisk Tabelværk, Ny Rk., bd. 17. Kbh. 1857.

Statistisk Tabelværk, 3. rk., bd. 3. Kbh. 1861.

Tabelværk til Københavns statistik nr. 7. Kbh. 1882.

Ugeskrift for læger 1855.

Desuden er benyttet diverse årgange af Berlingske Tidende og Adresseavisen.

Utrykte kilder

Borgerrepræsentationens Journal. S.A.

Journal og Kopibog for Magistratens 1. sekretariat. S.A.

Journal og Kopibog for Magistratens 2. sekretariat. S.A.

Folketællingslisterne fra 1855 og 1860. R.A.

Brandtaksationsprotokollerne for Udenbys Kvarterer. L.A.

Brandtaksationsprotokollerne for Sokkelund Herred. L.A.

Skødeprotokollerne for København. L.A.

Realregistre for Udenbys Klædebo Kvarter. Tinglysningskontorets 2. afdeling. L.A.

Ekstraktprotokollerne for pant i fast ejendom bd. 30-46. L.A.

F. C. Bülow's privatarkiv. L.A.

Laugs- og Corporationslisterne. Formanden for Rodemestrenes arkiv. S.A.

Københavns Tømmerlaugs Rejsebog. Tømmerlaugets arkiv. L.A.

Accordprotokol Lt.G. Grønlandske Handels Arkiv. R.A.

Pakke mærket »Barakhusene ved Øster Farimagsgvej«, Stads-kæmnerens arkiv. S.A.

Stadskonduktørens arkiv. Opmålinger til ejendomsbeskatning. Stadskonduktørens kontor.

R.A. = Rigsarkivet
 L.A. = Landsarkivet
 S.A. = Stadsarkivet

Register

- Adelgade 82f.
Admiralgade 83
Adresseavisen 15f.
Albech, hofbager 14
Alhambra 57
Allersgade 57
Amagerbro 9
Arcalskat 49
Assistenskirkegården 58
- Bangert, kaptajn 23, 38, 46
Berlingske Tidende 14
Bianco Luno, fru 46
Bikuben 38
Blegdamsvej 57
Blågårdsgade 9, 66
Blågårdsterrænet, udstykning 20, 22, 46, 88f.
Blågårdsterrænet, bebyggelse 45, 47, 56, 65, 68f.
Bodenhoff plads 30
Borgergade 83
Borgerrepræsentationen 22
Brandt, N. 88
Brandtaksationer 50f.
Brosbøll, C. 23
Byggelån 40
Bygningsafgift 16, 49
Byggelove 23, 42, 61
Bülöw, F. C. 23f., 41, 46f., 82, 88
Bülöwsvej 23
- Citadelvej 20
Classenske fideikommis 56
- Demarkationsbestemmelser 9, 19f.
Dittmer, C. M. A. 41
Døvtummeinstituttet 20
- Ewaldsgade 82, 91
Exercerhuset 84
Falkonérallé 19
Farimagsvvej 18, 84
Folkekassen 38
Foreningen af Oldgeseller og Ladesvende 17
Frederiksberg, bebyggelse 23, 56f.
Frederiksberg, udstykning 22f., 46
Frisch, A. H. 77
- Gammel Kongevej 46
Gernersgade 56
Gormsgade 57
- Hansen, Sv. Aa. 13f.
Hansen, S. 82
Hansen Lund, J. 23, 46
Heegård, A. 57
Herholdt, I. D. 48, 61
Hoffmann, G. 33, 43
Holm, C. J. 36
Holmensgade 83
Holmstrup, J. N. 88
Holst, J. F. 91
Hornemann, E. 56, 83
Husleje 15f., 77f., 85f.
- Jagtvej 19
Jørgensen, V. L. 77
- Kastanievej 23
Kellermann, H. C. 64
Kolerabarakkerne 83
Koleraepidemien 58
Kongelige Grønlandske Handel 31f.
Kongel. Octrojerede Assurancekompagni 40
Korsgade 82
Kreditkassen for husejere 35f.
Københavns Brandforsikringsselskab 35f.
Københavns Fæstegård 22
- Ladegårdsåen 23
Lindeskov, C. J. 88
Lorentzen, H. P. 47, 71
Lunde, P. F. 57
Lægeforeningens boliger 56, 84
Lønninger 29f.
- Messerchmidts fabrikker 57
Meyer, tømrermester 30
Mikkelsen, H. P. 47
Millech, K. 68, 71
Mortensen, M. 48
Mosaik kirkegård 57
Murergade 75, 80f.
Murerlauget 25

Nathanson, M. L. 37
 Nationalbanken 35
 Nebelong, arkitekt 82
 Nielsen, A. 54
 Nielsen, H. 41
 Nikolajgade 47, 56
 Nyboder 9, 48
 Nyrop, C. 25
 Nærum 25
 Nørrebro 9, 22f., 57

 Obligationsskurser 37
 Olsen, P. 41
 Olsen, J. E. E. 91
 Overformynderiet 35f.

 Peblingedosseringen 40, 46, 48, 64, 74, 82
 Pedersen, J. 29, 31, 33
 Pilcallé 19
 Prins Jørgensgade 75
 Priser på byggematerialer 31f.
 Priser på fødevarer 13f.
 Priser på grunde 19f.
 Priskuranter 28f.
 Privatbanken 34

 Renovation 68
 Rente af lån 37f.
 Rosborg, C. M. 40

 Sankt Hansgade 48, 59
 Sankt Johanneskirke 75
 Sankt Paulsgade 56, 71
 Scharling, W. 33
 Schinkel, M. A. 41
 Schou, V. 49, 52
 Servitutter på byggeri 23, 59, 91

 Sjællandske Jernbane 23, 57
 Skatter på fast ejendom 43
 Skolebyggeri 75
 Slagtervangen 56
 Slotsgade 75
 Smedegade 9, 73, 75, 80
 Sokkelund herred 25
 Solitude 24, 46
 Sparekassen for København og omegn 14, 35f.
 Stengade 73f.
 Stænderforsamlingerne 35

 Thomsen, H. P. J. 82
 Thorup, O. 46
 Thorupsgade 46
 Tutein 56
 Tyske svende 27f.
 Tømmergade 63, 73f., 80f.
 Tømmerlauget 26
 Tårnborg 23
 Tåstrup 25

 Vandrende svende 26f.
 Vartov 18
 Vesterbro, bebyggelse 57
 Vesterbro, ustykning 22f.
 Vielser 13
 Victoriagade 80
 Wildau, tømrermester 48

 Ørstedesvej 23
 Østerbro 56
 Østifternes Kreditforening 37, 39f.

 Åboulevarden 9

- Publikation nr. 1: *Svend Aage Hansen:*
Early Industrialisation in Denmark.
77 sider. 1970.
- Publikation nr. 2: *Ole Feldbæk:*
Dansk neutralitetspolitik under krigen 1778-83.
Studier i regeringens prioritering af politiske og økonomiske interesser.
212 sider. 1971.
- Publikation nr. 3: *N. E. Rosenfeldt:*
Kapitalismens genesis.
Et periodiseringsproblem i sovjetisk historieskrivning.
176 sider. 1971.
- Publikation nr. 4: *Bent Stancke:*
The Danish Stock Market 1750-1840.
118 sider. 1971.
- Publikation nr. 5: *Poul Thestrup:*
The Standard of Living in Copenhagen 1730-1800.
Some methods of measurement.
302 sider. 1971.
- Publikation nr. 6: *Svend Aage Hansen:*
Økonomisk vækst i Danmark.
Bind I: 1720-1914. 315 sider. 1972. 2. udg. 1976.
Bind II: 1914-1970. 358 sider. 1974. 2. udg. 1914-1975. 386 sider. 1977.
- Publikation nr. 7: *Anders Monrad Møller:*
Københavnsk handelsflåde 1814-1832.
En historisk statistisk detailundersøgelse.
114 sider. 1974.
- Publikation nr. 8: *E. Ladewig Petersen:*
Christian IV's pengeudlån til danske adelige.
Kongelig foretagervirksomhed og adelig gældsstiftelse 1596-1625.
178 sider. 1974.
- Publikation nr. 9: *Gunnar Viby Mogensen m.fl.:*
Socialhistorie.
Kilde og studieområder vedrørende dansk socialhistorie efter 1890.
168 sider. 1975.
- Publikation nr. 10: *Per Boje:*
Det industrielle miljø 1840-1940.
145 sider. 1976.
- Publikation nr. 11: *Erik Oxenbøll:*
Dansk økonomisk tænkning 1700-1770.
107 sider. 1977.
- Publikation nr. 12: *Jens Erik Frits Hansen:*
Københavns forstadsbebyggelse i 1850'erne.
105 sider. 1977.