



Kirkelig fellestråd i Oslo

Dato: mai 2021
Saksnummer: RW

Sak F 21/21 Mulig salg av kirkebygg.

Sak H 31/21 Mulig salg av kirkebygg.

Denne saken drøfter spørsmålet om eventuelt salg av kirkebygg. Hovedkomiteen behandlet problemstillingene 18.02.21 og ba kirkevergen arbeide videre med saken og komme tilbake med innstilling til Hovedkomiteen og Fellestrådet.

Bakgrunn

KfiO har høstet erfaringer med å leie ut kirkebygg til andre. De senere år har flere kirker blitt fristilt for utleie. Alle byggene leies ut som kirker til tross for at utleieprisen ville vært større med alternativ bruk.

Den norske kirke har stor aktivitet i Oslo. Likevel er det nå av ressursmessige og strategiske årsaker konsentrert om færre kirkebygg. I Oslo er det mange frimenigheter, migrantmenigheter og kristne organisasjoner. Derfor er det grunn til å mene at det ikke er for mange kirker totalt i Oslo. Mange av kirkebyggene som er i normal drift blir i tillegg leid ut til andre menigheter på tidspunkter hvor kirken ellers står tom. I mange sammenhenger medvirker dette også til integrering og ulike former for samspill.

KfiO forvalter store verdier

KfiO eier alle kirkebyggene tilhørende Den norske kirke i Oslo og alle gravferdseiendommene i Oslo med tilhørende bygg. Det er snakk om store økonomiske verdier som i tillegg representerer uerstattelige kulturverdier. KfiO har ansvar for noen av de viktigste historiske byggene i Oslo.

Økonomisk er KfiO ikke i stand til å vedlikeholde alle bygg i nødvendig grad. Dette fordi kommunen ikke har innfridd den gamle kirkelovens krav om å gjøre fellestrådet i stand til nettopp dette vedlikeholdsarbeidet.

Allokere verdier

Skal KfiO vurdere å selge kirkebygg må det ha en bedre begrunnelse enn å kvitte seg med noe som til tider kan være en utfordring. Byggene representerer verdier som ikke må forsvinne om man velger å selge. En salgssum må plasseres i ny eiendom eller på en måte som gir fremtidig utbytte. Dette må være en forutsetning slik at ikke pengene brukes opp til stillinger eller f.eks. oppussing av en annen kirke.

Lovmessig er KfiO ikke bundet overfor kommunen ved et salg. Likevel ville det være utenkelig å selge uten at kommunen har en klar bakgrunnsforståelse for et eventuelt salg.

Det er avhold møte omkring dette med kommunaldirektør og andre sentrale medarbeidere i kommunen.

(Det kan nevnes at slik allokering skjedde da eiendommen etter Johannes-kirken i Rådhusgaten gav startkapital til Holmlia kirke.)

Lønnsom utleie

Det er generelt lønnsomt over tid å eie eiendommer i Oslo. KfiO kan likevel ikke forvente inntekter som om vi var utleier av bolig eller næring. Det har vært arbeidet strukturert for å ha inntekter som gjennom år skal kunne gi mulighet for sunt vedlikehold og mulighet for oppgraderinger. Det er ikke å forvente at kommunen uten videre tar på seg finansieringen av dette vedlikeholdet. Innføring av et vedlikeholdsfond vil i tiden som kommer hjelpe oss med arbeidet og tydeliggjøre lønnsomheten. Vi har jevnt over tilfredse leietakere. Det er nok en erkjennelse av at leieprisene ikke gir et tilstrekkelig overskudd. Det er mer komplisert å ta med verdistigningen på eiendommene i et slikt regnestykke.

Emosjonelle sider

Å ta kirker ut av bruk er for mange en emosjonell prosess. Eierskapet til et kirkebygg er sterkt for langt flere enn de som vanligvis sees i kirken. Dette er et argument for ikke å haste med et salg. Forventning om byutvikling med flere boliger kan igjen gjøre det aktuelt å ta kirken i bruk. Slik har situasjonen vært for flere skolebygg i Oslo. En mulig vekkelse kan også gi grunn for ny bruk. Likevel er nok dette mer hypotetisk tenkning.

I forbindelse med forberedelse av eventuelt salg bør kirkevergen ha en dialog med den menighet som tidligere har måttet gi fra seg aktuelt kirkebygg.

Vedlikeholdsetterslep på utleiekirkene

Etterslep på vedlikeholdet øker fra år til år. Reelt sett har vi heller ikke klart å følge opp dette i utleiekirkene. Leietakerne forventer, mulig med rette mer vedlikehold. Det er naturlig å prioritere de kirkebygg som er i ordinær drift. Generelt skiller utleiekirkene seg ikke ut hverken i positiv eller negativ forstand. Tar vi Jakob kirken spesielt har vi tre ganger fått ekstra bevilgninger fra kommunen til tiltak på bygget. Ved siden av dette har vi måttet bruke mer av egne midler enn vi har fått inn gjennom leieinntektene.

Å eie må også begrunnes

Som forvaltere av verdier må vi alltid se på hva som er økonomisk lønnsomt. Om utleie ikke gir lønnsomhet bør salg vurderes. Som et rent tankeeksperiment kunne det tenkes salg av flere kirker som vi igjen leide tilbake mot å slippe vedlikeholdsansvaret. Men slik fungerer fornuftig nok ikke kirken i dag.

Ikke for enhver pris

Om det konkluderes med mulighet for salg av en kirke er det likevel mange forhold som må drøftes Først og fremst må et eventuelt salg vurderes opp mot den pris som kan oppnås. De fleste kirker har også andre forhold som må hensyntas. En verneverdig kirke vil for eksempel kreve mye mer av ny eier og tilsvarende gi ulike utslag i en prissetting.

Vilje til å kjøpe

Flere av våre leietakere er interessert i å kjøpe byggene. Det er all grunn til å tro at de er økonomisk i stand til å kjøpe. Tidligere Gamlebyen menighetshus ble eksempelvis nylig kjøpt av en migrantmenighet for et forholdsvis stort beløp. Den katolske kirke er interessert i å kjøpe Bredtvet kirke og har nylig sendt søknad om kjøp til KfiO. Tilsvarende er Jesuschurch interessert i å overta Markus kirke som forøvrig har fredningsbestemmelser. Også NMS ønsker å kjøpe Lilleborg.

Ikke vilje til å selge

Det har til nå vært enighet om ikke å selge kirkebygg. I forbindelse med Kirkebruksplanen som var et samarbeidsprosjekt mellom Oslo bispedømmeråd og KfiO ble det uttalt følgende: «Det er i denne planen ikke lagt opp til salg av kirkebygg. Dette er noe vi eventuelt må vurdere på et senere tidspunkt og etter at Kirkemøtet har hatt en bebudet gjennomgang av regelverket.»

Kirkevergen har støttet det standpunkt, men konstaterer at det fortsatt vil gå en del år før Kirkemøte har gjennomført en slik prosess. Forholdene rundt utleie har i Oslo funnet sin form. Dette til tross for at også område mangler helt klare omforente juridiske rammer og vedtak i Kirkemøte. Kirkevergen mener tiden er moden for å fremme spørsmålet om salg av kirkebygg i Oslo.

Juridisk handlingsrom

Fra 1. januar 2021 gjelder kirkebyggforskriften vedtatt av Kongen 18. desember 2020 i medhold av trossamfunnsloven § 15 annet ledd.

Dagen bestemmelser i kirkeordningen omtales i §§ 20 og 23 om henholdsvis avhending og nedlegging:

«Kirker kan ikke avhendes (...) Kirkerådet kan likevel samtykke i salg når særlige grunner tilsier det.

...nedlegging av kirke skal godkjennes av Kirkerådet.

Forskriften omtaler riving, mens kirkeordningen § 23 fjerde anvender begrepet nedlegging. En kirke som nedlegges, trenger ikke bli revet.»

Kirkerådet foreslår i høringsnotat av 26. januar 2021 at ordningene om avhending, nedlegging og ombygging og utvidelse skal gjelde for alle kirker. Forslaget er at *«biskopen skal godkjenne både avhending og nedlegging og at Kirkerådet er klageorgan.»*

Bestemmelsene er i mye paralleller til bestemmelsene i den utgåtte kirkelovens § 18 om «Forvaltning av kirkene og begrensnig i rådighet»

Her het det;

«Forvaltningen av kirkene hører under kirkelig fellesråd, med mindre annet er bestemt av departementet.

Kirker kan ikke avhendes, pantsettes eller påheftes bruksretter. Departementet kan likevel samtykke i salg når særlige grunner tilsier det.»

Den utleievirksomhet som KfiO i dag har av f.eks. Bredtvet kirke må sees på som *«påheftet bruksrett»*. Den er godkjent av fellesråd, bispedømmeråd og biskop. Saken ble i sin tid forelagt departementet til vurdering. Departementet gav en vurdering, men konkluderte ikke med at utleien var lovstridig.

Med basis i dette og forslagene i pågående høring vil kirkevergen mene at det på nå vil være mulig å fremme sak om salg av kirker i Oslo.

Prosess før et salg

Om KfiO er positive til å utrede mulighet for salg, vil kirkevergen anbefale følgende prosess:

- Biskop og bispedømmeråd orienteres.
- Det tas kontakt med Oslo kommune for å etablere en omforent forståelse og aksept for det som skal gjøres.
- Det føres dialog med aktuelle lokalmenigheter som har måttet gi fra seg kirkebygg.
- Kirkerådet orienteres om prosessen.

Videre må det forutsettes at:

- Midlene må øremerkes tiltak som KfiO vil finne økonomisk lønnsomme.
- Det må oppnås en pris som begge parter finner akseptabel.

Bruk av salgsinntekter kan eksempelvis delfinansiere tilbygg på Trefoldighetskirken eller påbygg i Akersbakken 32. I praksis tiltak som vil tjene hele «Oslokirken».

Kirkevergens innstilling:

Hovedkomiteen innstiller til fellesrådet å gjøre følgende vedtak:

1. KfiO ber kirkevergen gå videre på den skisserte prosess med tanke på mulig salg av kirkebygg.
2. Saken kommer tilbake til KfiO før det inngås reelle forhandlinger om salg av aktuelle kirkebygg.

Robert Wright
kirkeverge