



DEN NORSKE KIRKE

Oslo bispedømmeråd 2020-2023

Møteinnkalling

Oslo bispedømmeråd 2020-2023

Møtedato: 04.07.2022 kl. 09:00

Møtested: Digitalt

Arkivsak: 19/04819

Mulige forfall meldes snarest til Sigmund Gulliksrud, sg596@kirken.no.

OSLO, 28.06.2022

Gard Realf Sandaker-Nielsen
Leder

Sigmund Gulliksrud
Sekretær



DEN NORSKE KIRKE

Oslo bispedømmeråd 2020-2023

Møteinnkalling

Oslo bispedømmeråd 2020-2023

Møtedato: 04.07.2022 kl. 09:00

Møtested: Digitalt på Teams

Arkivsak: 19/04819

Forfall meldes snarest til Ole-Edvard Wold-Reitan på tlf 90667549 eller e-post ow356@kirken.no.

SAKSLISTE

- | | | |
|-------|--------------|---|
| 69/22 | 19/04971-112 | Godkjenning av innkalling og saksliste
Saksordfører: Gard Realf Sandaker-Nielsen |
| 70/22 | 19/04971-113 | Godkjenning av protokoll fra 13.6.22
Saksordfører: Gard Realf Sandaker-Nielsen |
| 71/22 | 17/03269-19 | Betinget leieavtale Oslo Hospital - Unntatt etter
offentlighetsloven Offl. § 23 første ledd
Saksordfører: Gard Realf Sandaker-Nielsen |

OSLO, 28.06.2022

Gard Realf Sandaker-Nielsen
Leder

Ole Edvard Wold-Reitan
Stiftsdirektør

**DEN NORSKE KIRKE**

Oslo bispedømmeråd 2020-2023

Saksbehandler	Arkivkode	Arkivsak	Ugradert
Sigmund Gulliksrud	421	19/04971-112	

Saksnummer	Råd/utvalg	Møtedato
69/22	Oslo bispedømmeråd 2020-2023	04.07.2022

Godkjenning av innkalling og saksliste

Saksorientering

Det vises til regler for formene for bispedømmerådets virksomhet.

Administrasjonen har satt opp sakslisten etter drøfting med bispedømmerådets leder.

Forslag til vedtak

Innkalling og saksliste godkjennes.

**DEN NORSKE KIRKE**

Oslo bispedømmeråd 2020-2023

Saksbehandler	Arkivkode	Arkivsak	Ugradert
Sigmund Gulliksrud	421	19/04971-113	

Saksnummer	Råd/utvalg	Møtedato
70/22	Oslo bispedømmeråd 2020-2023	04.07.2022

Godkjenning av protokoll fra 13.6.22

Saksorientering

Skriv inn teksten her.

Forslag til vedtak

Protokoller fra møte i OBDR 13.6.2022 godkjennes uten merknader.



DEN NORSKE KIRKE

Oslo bispedømmeråd 2020-2023

Saksbehandler	Arkivkode	Arkivsak	Unntatt offentlighet
Svein Christian Mikkel Hammerstrøm	030	17/03269-19	Offl. § 23 første ledd

Saksnummer	Råd/utvalg	Møtedato
71/22	Oslo bispedømmeråd 2020-2023	04.07.2022

Betinget leieavtale Nye Kirkens Hus (Oslo Hospital)

Vedlegg:

Betinget leieavtale Nye Kirkens Hus 6.2.2020
Saksfremlegg 2019 intensjonsavtale
OBDR vedtak 2019

Saksorientering

1. Bakgrunn

Det foreligger en betinget leieavtale datert 6.2.2020 mellom Oslo bispedømmeråd (OBDR) og Ekebergveien 1 AS om fremtidig leie av lokaler i Nye Kirkens Hus (Oslo Hospital).

Oslo bispedømmeråd bør raskt ta stilling til hvordan rådet ønsker å forholde seg til denne avtalen.

Fra OBDR vedtak 26/19 heter det følgende:

Oslo bispedømmeråd har i møte 8.april behandlet betinget leieavtale for kontorlokaler i Nye Kirkens hus. Oslo bispedømmeråd gir stiftsdirektør fullmakt til å signere en betinget leieavtale med de merknader som kom frem i møtet.

Bispedømmerådet ber administrasjonen utrede ulike alternativ for lokalisering av bispedømmets administrasjon fra årsskiftet 2019/20 frem til innflytting i Nye Kirkens hus.

Fra utleiers side (Ekebergveien 1 AS) er leieavtalen betinget av de nødvendige offentlige tillatelser og at utleier fra sin side endelig ønsker å realisere prosjektet, jf. avtalens pkt. 4.1. Skjæringspunktet for overgangen fra betinget leieavtale til ubetinget leieavtale er i avtalen knyttet til melding fra utleier om at prosjektet igangsettes. I avtalens innledende del på s. 1 heter det:

Denne betingede leieavtalen blir dermed omgjort til en ubetinget og dermed bindende leieavtale ved Utleiers skriftlige melding til Leietaker om at Prosjektet Gjennomføres [...] Dersom Utleier gjennom skriftlig melding til Leietaker informerer om at Prosjektet ikke Gjennomføres termineres denne leieavtale uten at noen av partene kan gjøre krav gjeldende mot hverandre.

I avtalens tekst står det gjennomgående mye om forbehold og rettigheter på utleiers side. På sin side står det langt mindre om forbehold på OBDRs side. Leieavtalen er oppgitt å basere seg på en standard mal, men den nærmere detaljering bærer preg av å være ført i pennen av utleier.

Om leieperioden står følgende:

*(1) Leieforholdet løper i 10 år fra **Overtakelse**, jmf. punkt 6.2 over (**Leieperioden**), hvoretter leieforholdet opphører uten oppsigelse. Leieforholdet kan ikke sies opp i Leieperioden.*

Utgangspunktet i avtalens systematikk er altså at OBDR endelig bindes av leieavtalens vilkår – herunder en leie som ikke kan sies opp på 10 år – ved melding fra Ekebergveien 1 AS om at prosjektet gjennomføres.

Dersom OBDR ønsker å vurdere annen lokalisering av administrasjonen, for eksempel sett i sammenheng med utviklingen i den pågående prosessen om fremtidig kirkelig organisering, eller mer generelt ha muligheten til å reforhandle hvilke vilkår som skal anses som endelig vedtatt for en tiårs periode, bør OBDR snarest skriftlig erklære seg ubundet av den betingede leieavtalen, før prosjektet skrider frem og melding fra utleier mottas om prosjektstart.

2. Om å erklære seg ubundet av leieavtalen

Avtalen har ingen klausul som eksplisitt sier at OBDR kan erklære seg ubundet av den betingede leieavtalen. Som nevnt sier avtalen at denne omgjøres til ubetinget leieavtale ved melding fra utleier om prosjektstart.

Imidlertid vil det ofte eller alltid være visse forutsetninger mellom to avtaleparter som ikke nødvendigvis kommer særlig godt frem av avtaleteksten. Særlig gjelder dette der partene ikke har latt seg bistå av profesjonelle for fremforhandling av avtalen og utformingen av avtalens endelige ordlyd.

Visse forbehold fra OBDR sin side kommer for eksempel tekstlig til uttrykk gjennom avtalens s. 2 om hvilke arealer som skal leies. Tabellen for leieareal og sum leieareal er ikke utfyllt. Her står det bare «xx», og er noe partene således har ment å komme tilbake til. Om omfanget av arealer, står det likevel at leietaker skal leie areal for mellom 15-20 arbeidsplasser. Videre heter det:

«Det pågår et arbeid med kirkelig organisering i Den norske kirke som kan medføre endringer for bispedømmerådets organisering og virksomhet og dermed antall arbeidsplasser.»

Videre heter det:

«(5) Ved inngåelse av denne leiekontrakt er Eksklusivt Areal og andel av Fellesareal ikke endelig fastsatt. Endelige tegninger vil foreligge på senere tidspunkt og vil da vedlegges den endelige leieavtalen som Bilag 1, jf. Punkt 29.»

Det står også:

«(3) Endelig fastsettelse av Leietakers arealer og dermed Leieobjektet skal baseres på Leietakers kravspesifikasjon som må foreligge senest 3 måneder før oppstart av byggeprosjektet, eller godkjent rammetillatelse, hva enn som kommer først. Utleier skal varsle Leietaker om denne fristen skriftlig senest 1 måned før fristen. Leietaker ønsker å ha arealer tilstøtende en annen leietaker (Kirkelig fellesråd i Oslo), og Utleier plikter så langt det er mulig å legge til rette for det.»

Flere forhold taler for at OBDR har anledning til å gå bort fra den betingede leieavtalen.

Det er i dag kjent at Kirkelig fellesråd i Oslo ikke kommer til å lokalisere seg i Nye Kirkens Hus. På dette punktet er forutsetningene og forventningene vesentlig annerledes for OBDR enn ved avtaleinngåelsen.

Videre har prosessen med kirkelig organisering, som er omtalt i avtaleteksten, utviklet seg mye siden leieavtalen ble inngått. Det vises blant annet til OBDRs høringsuttalelse høsten 2021, i anledning Müller-Nilssen-utvalgets utredning av prostifellesrådsmodellen.

Det er per i dag uklart hva utfallet av prosessen med kirkelig organisering vil bli, men mye tyder på at endringer i organiseringen eller samarbeidet på lokalt og regionalt nivå kommer. I denne sammenheng foreligger det for eksempel noen betydelige muligheter for samarbeidet og organiseringen i Oslo bispedømme, særlig i relasjon til Oslo som storby. Dette har igjen direkte sammenheng med spørsmålet om samlokalisering med Kfio, som uttrykkes i avtalen, men som ikke lenger er mulig innenfor rammene av leieavtalen all den tid Kfio har trukket seg som leietakere til Nye Kirkens Hus.

OBDR har ikke meldt inn kravspesifikasjon for arealer som ønskes leid. At areal ikke er oppgitt i rubrikken for areal til leie, viser at den ubetingede leieavtalen hadde et foreløpig preg, som partene måtte komme nærmere tilbake til. Også i dag er det slik at antall arbeidsplasser og arealbehov kan svinge, gitt prosessen med kirkelig organisering.

I det videre arbeidet med fremtidig kirkelig organisering fremstår det som ugunstig at OBDR skulle være forpliktet på leie i minst 10 år i Nye Kirkens Hus, i alle fall uten tydeligere klausul som gir en nødvendig fleksibilitet til å se an utfall og hensiktsmessighet i videre internkirkelig arbeid.

Det foreslås derfor at OBDR snarest melder seg ubundet av den betingede leieavtalen, dersom rådet ser det som ønskelig. Eventuelt for å reforhandle på hvilke premisser OBDR går inn i leieforholdet, slik at avtalen kan bli mer balansert enn den er i dag.

Dersom Ekebergveien 1 AS, de nevnte omstendighetene til tross, skulle mene at OBDR mot formodning ikke skulle ha avtalerettslig adgang til å melde seg ubundet av den betingede leieavtalen, er det de som har søksmålsbyrden for å kreve fastholdelse av avtalen.

3. Mulige veivalg

Hvis det besluttes at OBDR skal erklære seg ubundet av den betingede leieavtalen for fremtidig leie i Nye Kirkens Hus, må det arbeides videre med å utrede alternativ lokasjon for OBDRs administrasjon.

Tre alternativer peker seg ut:

1. At bispegården fastholdes som tilfredsstillende som kontorlokaler i det videre
2. At administrasjonen samlokaliseres med andre
3. At endret kontorplassering vurderes i det åpne markedet

Det foreslås at disse alternativene utredes nærmere for behandling i senere møte.

Forslag til vedtak

Oslo bispedømmeråd (OBDR) viser til endrede forutsetninger for å delta som leietaker i det prosjekterte Nye Kirkens Hus (Oslo Hospital) og ber administrasjonen på denne bakgrunn melde Ekebergveien 1 AS og Kirkerådet at Oslo bispedømmeråd erklærer seg ubundet av den betingede leieavtalen datert 6.2.2020.

Det vises blant annet til utviklingen i prosessen med kirkelig organisering. Det er vanskelig å se at OBDR har den nødvendige fleksibilitet i det videre arbeid med ønsket organisering, dersom OBDR i fremtiden skulle bli forpliktet på leie i minst 10 år i Nye Kirkens Hus. Det ligger også til grunn for denne beslutningen at Kirkelig fellesråd i Oslo som kjent har trådt ut av forpliktende samarbeid om leie i Nye Kirkens Hus.

OBDR ber administrasjonen arbeide videre med alternativene for fremtidig lokalisering for nærmere behandling i senere møte.