

## Fra tradisjonelle kirkebygg til flerbrukshus – nye løsninger for soknets eierskap

Reichenbach & Bredoch

### I Bakteppe: soknet som eier av kirker med kirketomt – bare få unntak

På tross av hovedregelen om soknet som eier av kirkebygg med kirketomt – se trossamfunnsloven § 15, jf. også kirkeordningen § 19 – er det på det rene at det kan være unntak. Loven og kirkeordningen viser selv til at det kan være unntak fra denne normalordningen hvis det foreligger «særskilt rettsgrunnlag» som tilsier et annet eierskap.<sup>1</sup> Det rettsgrunnlag det er siktet til, er *ervervsgrunnlaget* – enten opprinnelig, da kirken ble bygget, eller senere.

Verken i 1897, 1996 eller i 2020 så nok lovgiver for seg at *nye* kirkebygg skulle få *privatpersoner* som eier. Men for eldre kirker har det ikke fremstått som utenkelig.<sup>2</sup> Mer praktisk har det fremstått med eierskap for stiftelser og foreninger samt i særskilte tilfeller for selskaper,<sup>3</sup> staten og kommuner.<sup>4</sup>

Det er de *underliggende* eiendomsrettslige forhold som avgjør hvem som *egentlig* er eier. Det betyr at *loven selv* ikke løser uavklarte eierspørsmål, og soknet gis ikke *gjennom loven* noen sterkere rettslig posisjon enn de underliggende forholdene tilsier.<sup>5</sup> Verdien av lovbestemmelsen er at den – på samme måte som den identiske

---

<sup>1</sup> Se lovproposisjonen til trossamfunnsloven side 229, der det omtales som «*forbeholdet* om at noe annet kan følge av særskilt rettsgrunnlag».

I lovproposisjonen til kirkeloven side 57 het det: «Da andre eierforhold også kan forekomme, vil imidlertid regelen ikke gjelde uavkortet, og det er innarbeidet *forbehold* for tilfeller hvor «annet følger av særlige rettsforhold»». Her var det meningen at det skulle stå «*særskilt rettsgrunnlag*». Det var jo dette som var formuleringen departementet foreslo i selve lovforslaget, som departementet her mente å *sitere* fra. Lovforslaget ble senere vedtatt. Sitatet inneholdt altså en inkurie, men «særlige rettsforhold» betyr det samme som «særskilt rettsgrunnlag».

<sup>2</sup> Her gjelder jo de tidligere forholdene. Vi har i dag i alle fall to eksempler. *Lysekloster kapell* fra 1663, som hører til privateide Lysekloster hovedgård i Bjørnafjorden kommune. *Bønsnes kirke* i Hole kommune er også i privat eie. Inntil 1986 var *Romnes kirke* i Nome kommune eid av familien Aall.

<sup>3</sup> Frem til 2012 var *Løkken kapell* i Meldal eid av Orkla-konsernet.

<sup>4</sup> For kommuner kjenner vi til to tilfeller av kommunalt eierskap. Det er *Veøy gamle kirke*, som er eid av Molde kommune og *Bømlo gamle kirke*, eid av Bømlo kommune. De inngår i museumsanlegg. *Sola ruinkirke* og *Bispekapellet* i Stavanger er også eid av kommunen, men disse bygningene er ikke kirker, men bygg godkjent og vigslet til kirkelig bruk.

<sup>5</sup> Se således NOU 2006: 2 *Staten og Den norske kirke*, der det heter at:

Kirkeloven av 1996 innebar en *anerkjennelse* av soknenes eiendomsrett til kirkene m.m., men eiendomsretten *eksisterer uavhengig* av dette [altså av loven] og vil ikke bortfalle dersom loven oppheves (side 154, kursivert her).

for gjengeren i kirkeloven § 17 – *uttrykker og bekrefter* normalordningen eller hovedregelen. Slik sett innebærer lovbestemmelsen en presumsjonsregel. Allikevel vil de alminnelige sivilprosessuelle beviskrav gjelde også her, nettopp fordi loven selv klart uttrykker at det *kan* være unntak fra hovedregelen.<sup>6</sup>

Vårt tema er ikke eventuelle uklare historiske eiendomsforhold. De oppstår for alle praktiske forhold bare når det kan være tvil om hva som er rekkevidden av kirketomten.

## **II De lange linjer – Kirkerådet vil bare godkjenne nye kirker der soknet blir eier**

På tross av at trossamfunnsloven § 15 forutsetter at enkelte kirker kan ha andre eiere enn soknet, jf. ovenfor, ser vi samtidig at loven for *nye* kirkers del bygger på en *forutsetning* om soknets eierskap, jf. «tilskudd til bygging» i § 14 andre ledd. Kommunen gir ikke tilskudd til seg selv.

Og på tross av slike unntak som er nevnt, må vi understreke at Kirkerådet ikke vil godkjenne nye kirker hvis ikke soknet eier kirken. Se godkjenningsrundskrivnet side 2, med henvisning til prinsippvedtaket til Kirkemøtet fra 2015. Som vist nedenfor kan det for kirker i flerbrukshus allikevel bli behov for noen *tilpasninger* i soknets eierskap, slik vi kjenner det i dag.

Hvorfor kan ikke Kirkerådet godkjenne en kirke eid av kommunen? Hvorfor ønsker vi ikke dette? Normalt ønsker jo heller ikke kommunen dette, så her er det nettopp ved flerbrukshusene at problemstillingen kan oppstå.

Den korte forklaringen er de lange historiske linjer sammenholdt med soknets selvstendighet – i nyere tid også som eget rettssubjekt med egen økonomi.

En tredje grunn er kirkens særpreg som hellig hus, som skal vigsles etter en egen liturgi for dette. Som eier er soknet i en bedre posisjon til å *ivareta dette særpreget* enn som leie- eller låntaker med eksklusiv bruksrett.<sup>7</sup> Dette blir ikke annerledes enn for den katolske menigheten som ønsket å eie og ikke bare leie Bredtvet kirke.

Kildene som begrunner prinsippet om soknet eller menigheten som eier av kirkene, er mange. De lange historiske linjer løper i alle fall tilbake til tiden etter det store kirkesalget på 1720-tallet. 1897-loven ryddet opp for de nokså få 55 kirkene fremdeles

---

Se varianten i lovproposisjonen til trossamfunnsloven om at § 15 om soknets eierskap som normalordningen, «er først og fremst tatt med av pedagogiske hensyn» (side 263).

<sup>6</sup> Det er altså som normalt ellers i sivilretten *det mest sannsynlige faktum* som skal legges til grunn. Men fordi unntakene er så sjeldne og særegne, må antakelig *bevisbyrden* ligge på den som hevder at soknet ikke er eier.

<sup>7</sup> Altså en sterkere rettslig stilling enn den menigheten normalt har ved kirker med andre eiere enn soknet. Se Kirkelovutvalget om at det «må imidlertid settes som vilkår at disse kirker er varig bestemt som kirke, og at vedkommende sokn er gitt disposisjonsrett over kirken» (NOU 1989: 7 *Den lokale kirkes ordening* side 201). Den disposisjonsretten det her er siktet til, vil ikke være eksklusiv slik at den helt fortrenger eiers egen bruk.

eid av privatpersoner da loven ble vedtatt. Tidlig i århundret var som kjent tallet et helt annet, og fra 1818 var kirkesaken en gjenganger på Stortinget.

Vi nøyer oss med å viser til Gjønnnesutvalgets beskrivelse:

Kirkelovutvalget [Hilleutvalget blant annet side 201] understreket *den fundamentale betydning* av soknets eiendomsrett.

(...)

Soknets eiendomsrett til kirkene, kirkegårder og de lokale kirkefond er et *grunnprinsipp* ved dagens organisering av Den norske kirke (NOU 2006: 2 Staten og Den norske kirke side 151).

Nær tyve år senere og med en ny lov, kan vi si det samme. Og som kjent bygger flere bestemmelser i kirkeordningen opp om soknets eiendomsrett.<sup>8</sup>

I alle sine godkjenninger understreket departementet vilkåret om soknets eierskap – om enn de nye flerbrukshusene kunne skape noe uklarhet om hvordan eierskapet skulle komme til uttrykk. Flerbruksbygg med flere eiere – her et sogn og normalt en kommune – utfordrer den vante tenkningen om soknets eierskap til sin kirke. Dette gjelder også spørsmålet om eierskapet til *tomten*.

Vi skal nedenfor belyse de særlige problemstillinger som oppstår ved flerbrukshus med en kirkedel. Men vilkåret om soknets eiendomsrett som en forutsetning for en godkjenning fra Kirkerådets side, vil også gjelde for slike kirker – selv om det her som nevnt ovenfor kan bli behov for noen tilpasninger i soknets vanlige form for eierskap.

### III Flerbrukskirker eller flerbrukshus?

Flerbrukskirkene er *kirkelig* flerbruksbygninger. Slike flerbrukskirker er det mange av. Funksjonelt sett er den tradisjonelle *arbeidskirken* en flerbrukskirke:

Arbeidskirke er en kirke som er bygd for å romme mange funksjoner i tillegg til kirkerommet. En arbeidskirke har kontorer, møterom, kjøkken, lagerrom, undervisningsrom med plass også til større arrangementer, og ofte også andre mindre rom for ulike typer kirkelige aktiviteter (snl.no).<sup>9</sup>

Blant nyere arbeidskirker er Ålgård fra 2015 og Hønefoss fra 2017. Geilo kulturkirke fra 2010 blir av fellesrådet beskrevet «som en brukskirke snarere enn som [en] arbeidskirke».<sup>10</sup>

En del nye kirker – slik som Rørvik kirke fra 2019 og Son kulturkirke (Saga) fra 2014 – er klart å anse som flerbrukskirker, med særlig vektlegging av å være kulturhus.

---

<sup>8</sup> Se Kirkerådets notat 4. oktober 2024, *Hensynene bak rådighetsbegrensningene over kirkebyggene*.

<sup>9</sup> Her kan som eksempler innenfor et stort mangfold nevnes menighetsbarnehage og ulike typer tilbud til eldre.

<sup>10</sup> Geilo kulturkirke – Norske kirker.

Begrepene flerbrukskirke og arbeidskirke har ikke noen *rettslig* betydning.

Det som skiller et flerbrukshus med en kirkedel fra en flerbrukskirke, er at flerbrukshuset – også kalt kombinasjonsbygg – også tjener *andre formål* enn å være kirke.<sup>11</sup> Sagt på en annen måte har slike hus også *andre funksjoner* enn å tjene som kirke.<sup>12</sup> Menigheten er samlokalisert med dem som står bak slik annen bruk, som altså ikke finner sted i kirkelig regi.

Enkelte *flerbrukskirker* omfatter funksjoner som også kunne inngått i et flerbrukshus. Forskjellen er at i førstnevnte tilfelle finner all bruken sted i *kirkelig regi* – eller i det minste i et bygg som i sin helhet hører til menigheten.

#### **IV Kirkedelen i flerbrukshuset må defineres og avgrenses**

*Hva* som er kirken, må klarlegges i samband med Kirkerådets godkjenning av denne.

For tradisjonelle kirker gir avgrensningen av *kirken* seg selv. Det samme gjelder ved flerbrukskirker, der også hele bygget er kirke. For de tradisjonelle kirkene har altså ikke avgrensningen av hva som er kirken og som *soknets eierskap* omfatter, skapt utfordringer. Soknet har eid hele kirkebygningen og hele den matrikulerte grunn kirken står på. Heller ikke for flerbrukskirkene oppstår særskilte eiendomsrettslige problemer. Soknet eier også her hele bygget med tilhørende tomt.

Det er først når en kirke ikke er et selvstendig bygg, men utgjør en integrert del av et flerbrukshus med også andre funksjoner enn å tjene som kirke, at avgrensningen av *hva som skal bli kirken* ikke uten videre gir seg selv. Dette kan være en vanskelig oppgave å ta stilling til.

På samme måte som at hele det tradisjonelle kirkebygget og flerbrukskirken vigsles, skal *hele kirkedelen* vigsles i et slikt flerbruksbygg med en kirkedel.<sup>13</sup> Det som skal vigsles, sammenfaller altså med det som er kirken.

Ut over vigslingsspørsmålet er det to grunner til at kirken må defineres eller fysisk avgrenses.

For det første må det avklares *hva* som skal undergis reglene for kirker. Også dette har en konkret *fysisk og arealmessig* side. Kirken er her som ellers mer enn kirkerommet. Når et bygg eller del av et bygg er definert som kirke i rettslig forstand, får det en del rettslige konsekvenser. Begrepet «kirke» er således også et rettslig begrep, der kirker er undergitt et eget reguleringsregime som trer inn for nye kirker

---

<sup>11</sup> Begrepet flerbrukshus er generelt og brukes selvsagt også utenfor en kirkelig sammenheng.

<sup>12</sup> Slike bygg har som begrepet viser, flere og ulike bruksformål. Den *andre bruken* enn den kirkelige kan være av forskjellig art, men det vil typisk være bruk knyttet til ungdommens behov og kultur i vid forstand (bibliotek, konsertlokale e.l.).

<sup>13</sup> I Spikkestad ble bare kirkerommet vigslet. Det er mulig dette skyldes uttegningen og *spredningen* av de to seksjonene soknet eier i henholdsvis kirkerom og kontorfellesskap. Se nedenfor i pkt. IX.

som for de eksisterende. Reglene finner vi blant annet i trossamfunnsloven og i kirkeordningen kapittel 4.

Samtidig og for det andre må det som vi allerede har forutsatt, foretas en juridisk avgrensning knyttet til eierskapet: *Gjenstanden* for soknets eierskap må defineres.

De to aspektene henger selvsagt sammen. Soknets eierskap til kirken skal omfatte *hele kirken* – for flerbrukshuset altså *hele kirkedelen* av bygget,<sup>14</sup> «slik at soknet står som eier av den delen av kirken som skal vigsles som kirke».<sup>15</sup>

Vi har allerede påpekt at avgrensningen av hva som skal bli kirken, kan være en krevende oppgave ved flerbrukshusene. Det vil lett bli en diskusjon mellom soknet og de andre brukeraktørene om *hva* som formelt sett skal utgjøre selve kirken. Dette er i utgangspunktet et praktisk og ikke et juridisk spørsmål. De juridiske konsekvensene følger av avgrensningen.

En annen sak er at denne avgrensningen selvsagt vil bli påvirket av hva soknets eierskap *bør* omfatte. En annen måte å uttrykke dette på er at en kirke ikke vil kunne tjene sitt formål hvis den ikke omfatter de rom og elementer som konstituerer en kirke. Det er jo for disse – og bare disse – delene at soknets eierskap har sin særskilte begrunnelse. Se også pkt. VII.

## **V Flerbrukshus – soknets eierskap til kirkedelen – Kirkemøtets føringer**

Kirkemøtet har vurdert og lagt føringer for soknets eierskap til kirkedelen i et flerbrukshus. Det ble gjort i sak KM 15/15 *Prinsipper for kirkebygg*, vedtaks punkt 5, i følgende prinsipputtalelse, som må anses som en instruks:<sup>16</sup>

Kirkebygg skal som hovedregel<sup>17</sup> være *et selvstendig bygg* som eies av soknet.

Kirke nr. 2 i soknet kan være *del av et annet bygg*, under forutsetning av at *denne delen av bygget* eies av soknet.<sup>18</sup>

Vi har her altså å gjøre med et flerbruksbygg med en egen *kirkedel*. Kirken utgjør en del av et bygg som omfatter *mer enn* kirkedelen. Siden vi her forutsetter at det er tale

---

<sup>14</sup> Ved flerbrukshusene kan soknets eierskap i prinsippet tenkes å omfatte *mer enn* det som er nødvendig at inngår i kirkedelen, typisk fellesfunksjoner.

<sup>15</sup> Brev av 11. desember 2015 fra Kulturdepartementet til Tunsberg biskop vedrørende kirken i Spikkestad (Teglen).

<sup>16</sup> Da departementet godkjente nye kirker frem til og med 2020, var dette å regne som en veiledning eller instruks overfor Kirkerådet når Kirkerådet ble anmodet av departementet om å uttale seg. Men til og med departementet viste til Kirkemøtets vedtak i saken om felles kirke- og kulturbygg på Spikkestad. Fra 2021 er Kirkerådet som godkjenningsmyndighet direkte adressert for instruks.

<sup>17</sup> *Unntaket* fra denne hovedregelen om kirken som et selvstendig bygg, vil være for kirke nr. 2 i soknet.

<sup>18</sup> Videre het det at «Livssynsneutrale rom skal ikke *inngå som deler av* kirkerommet i en vigslet kirke.» Dette er også et viktig prinsipp, som har en klar side til regler for bruk av kirkene.

om *ett* bygg med flere funksjoner, er premisset at kirken bygningsmessig er en integrert del av dette større bygget.

Graden av bygningsmessig integrering kan anta ulike former. Den fysiske avgrensningen av kirken trenger som allerede nevnt ikke være opplagt.

I de tidlige faser av prosjekteringen er det viktig at hensynene til menighetens behov blir spilt inn. Vi vil understreke at Kirkerådet tidlig i et prosjekt kan legge føringer for byggets utforming – også med henblikk på å unngå uheldige eierforhold. Men jo mindre fremtredende eller arealmessig viktig byggets kirkedel er, desto mindre handlingsrom vil det normalt være for påvirkning.

Vi kommer nedenfor mer konkret inn på *hva* føringen om soknets eierskap til kirkedelen av et flerbrukshus konkret kan bety.

## **VI Eksempel 1: Stjørdal 2014 (før sak KM 15/15, men med tilsvarende føring fra Kirkerådet)<sup>19</sup>**

Billedmateriale.

Kirken skulle være en av funksjonene som kulturhuset skulle romme.<sup>20</sup>

Departementet skriver i sitt godkjenningsbrev 28. april 2014:

Kirken oppføres som en del av det nye kulturhuset i Stjørdal.

Saken har vært forelagt Kirkerådet, som anbefaler kirken for godkjenning, jf. brev 8. april 2014. Departementet ber om at Kirkerådets merknader tas hensyn til i det videre arbeidet.

(...)

Det forutsettes at soknet står som eier av kirken, og at kirken forvaltes av kirkelig fellesråd.

Det er på det rene at det med «kirken» i siste del av sitatet, er ment *kirkedelen* av kulturhuset, jf. «Kirken oppføres som *en del av* det nye kulturhuset». Denne kirkedelen skulle altså soknet stå som eier av.

Kirkerådets merknader omfattet blant annet eierskapsspørsmålet:

I søknaden er det dokumentasjon som viser den offisielle prosessen, dokumentasjon på at *kirken blir skilt ut som eget gårds- og bruksnummer og dermed blir eiet av soknet...*

(...)

---

<sup>19</sup> Sak KR 28/11 var en foreløpig vurdering av prosjektet, der det blant annet slås fast at «Det er en forutsetning at (...) soknet står som eier av den delen som kirken skal forvalte».

<sup>20</sup> Andre funksjoner skulle være konsertsaler, kulturskole, bibliotek, café og kino.

Kirkeloven § 17 setter krav om at kirken eies av soknet. Stjørdal kirke *skilles fra kulturhuset som egen eiendom med eget gårds- og bruksnummer*. Soknet må oppføres som hjemmelshaver med gårds- og bruksnummer (kursivert her).

Vi ser altså at Kirkerådet var mer konkret enn departementet senere var. Men det er på det rene at Kirkerådets føringer skulle følges, jf. «Kirkerådets merknader tas hensyn til i det videre arbeidet».

Den løsningen som ble godkjent, innebar at kirkedelen *og tomten* den står på, skulle skilles fysisk fra resten av bygget. Bare slik kan kirkebygget knyttes til og tildeles en *egen grunneiendom*, jf. matrikkelloven § 5 første ledd bokstav a). Dette vil svare til det tradisjonelle gårds- og bruksnummeret, jf. Kirkerådets krav.

Ved en slik løsning kan kommunens del av bygningen – herunder eventuelle fellesarealer eid av kommunen, men som også soknet skal kunne benytte seg av – «overta» ved tomtegrensen.

Se denne løsningen nedenfor i pkt. XI om Klepp kirke.

Kirkerådet viste til at det «har tidligere blitt bygget kirker i kombinasjon med andre funksjoner, men ikke så integrert som det nå søkes om i Stjørdal». Det ble vist til Gausel kirke fra 1996 og noen utfordringer med den – som «skyldes nok mer arkitekturen enn funksjonene». Kirkerådet gjør et poeng ut av et vestibyleareal i Stjørdalprosjektet «er en del av *kirkens* bruksareal, og ikke motsatt» som for Gausel. Dette arealet kunne derfor «bli en del av kirkerommet».

Av relevans i Kirkerådets vurdering var også dette:

Et vilkår som ble satt [se ovenfor om sak KR 28/11] var at en skulle jobbe med å *tydeliggjøre den delen av kulturhuset som skulle være kirken*, og at det skulle etableres egen og verdig inngang i tillegg til felles inngang til kulturhuset. Andre krav som ble satt frem *for å tydeliggjøre hva som var kirkedelen*, er bruk av kors og kirkeklokker (kursivert her).

Den valgte løsningen ble isteden at eiendommen – gnr. 99 bnr. 1019 – ble seksjonert i henhold til eierseksjonsloven. Vi har ikke hatt anledning til å bringe på det rene hvorfor den godkjente eierløsningen ikke ble fulgt.

Flerbrukshuset på Stjørdal består av fire eierseksjoner. To av disse er eid Stjørdal Kulturutvikling AS, et kommunalt eid selskap. De to seksjonene utgjør til sammen 90 % av sameiebrøken (8416/10000 + 646/10000).

Vi kan uten videre legge til grunn at *kirken* arealmessig er knyttet til seksjonsnummer 3 og 4.<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> Se nedenfor om at *kirken* vil utgjøre *det arealet* i bygget som soknet som eier av en eierseksjon har enerett til å *bruke*, altså den tilknyttede *bruksenheten* i eierseksjonssameiet.

På KAs database Ordna eiendom er *Stjørdal sokn* oppført som «juridisk eier» av kirken.<sup>22</sup> Dette uttrykket forklares slik: «Med juridisk eier menes den som er oppført som eier i grunnboka.»<sup>23</sup>

Se samme sted:

Kirken har egen inngang som kan benyttes ved gudstjenester og seremonier. Kirkerommet er dimensjonert for ca 200 personer. I tillegg kommer støttearealer til sakristi, lagerrom og dåpsrom, samt kontorarealer for kirkens administrasjon.

Går vi til grunnboken (kartverket), ser at vi at det bare er seksjon 3 som har *soknet* oppført som seksjonseier. Vi legger til grunn at denne seksjonen er den som gir bruksrett til kirkerommet. Denne seksjonen har sameiebrøken 619/10000.

For seksjon 4 (319/10000) er *Stjørdal kirkelige fellesråd* oppført som seksjonseier.

Forklaringen er antakelig at seksjon 4 omfatter kontorlokaler for fellesrådet. Fellesrådet trenger nødvendigvis ikke *egne* kontorlokaler for Stjørdal sokn. En annen sak er at *menigheten* kan tenkes å ha behov for egne kontorlokaler. Fellesrådet kan like lite som menighetsrådet eie noe som helst. Med mindre det er tale om en inkurie, betyr eieroppføringen at *alle fire soknene i kommunen eier denne seksjonen i sameie*. Dette er ikke annerledes enn hvis fellesrådet benytter kontorer i alminnelige kontorbygninger, der kontorene er eid soknene i kommunen – nettopp fordi kontorene tjener alle soknene.

Det er på det rene at en eierseksjon kan være eid i sameie.

Men det er en rettslig eiendommelighet for en kirke at *eierskapet til kirken blir splittet* på denne måten.<sup>24</sup> Det er et eget spørsmål om Kirkerådet bør godkjenne slike eierløsninger. Svaret er ikke opplagt. En annen løsning er at fellesrådet leier av det ene soknet.<sup>25</sup> Dette spørsmålet er ikke identisk med *det generelle spørsmålet* om eierseksjonssameie bør godtas for kirker.

---

<sup>22</sup> Denne oppføringen er ikke spesiell for denne eierformen – dette er databasens alminnelige oppføring av kirkens eier.

<sup>23</sup> Dette er en uvanlig begrepsbruk. Det vanlige er å skille mellom *formell* eier (den som er oppført i grunnboken med «hjemmel til eiendomsrett») og den *reelle* eier, der det siste er den egentlige eier. I kirkelig sammenheng er et ofte forekommende eksempel på dette skillet, forholdet mellom kommunen som formell hjemmelshaver i grunnboken og soknet som den reelle (egentlige) eieren.

<sup>24</sup> Vi kjenner den tradisjonelle læren om at kirker kan være eid av soknene i sameie, visstnok med sikkerhet i Oslo, jf. Kirkelovutvalget om at «i hvert fall kirkene i Oslo og Bergen er eid av menighetene i fellesskap» (NOU 1989: 7 *Den lokale kirkes ordning* side 202). For Bergens del kan dette vanskelig stemme. Om Oslo, se også brev 12. juni 1986 fra departementet til Oslo biskop: «I byer eller kommuner på landet med flere menigheter kan kirkene være eid i fellesskap. Dette er tilfelle i Oslo.»

Forskjellen er at i vår sammenheng er kirken dels eid av ett sokn, dels av alle – men uten at det er gjensidighet med hensyn til de andre soknenes kirker. De er eid i eneeie.

<sup>25</sup> Det soknet som (også) eier seksjonen som gir enerett til bruk av kirkerommet.

## VII Kort om kjennetegnene ved et eierseksjonssameie

Noen grunnbegreper ved denne eierformen er gitt i § 4:

### § 4. Definisjoner

I denne loven menes med

- a. **eierseksjon:** eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b. **bruksenhet:** et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c. bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d. bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e. fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f. boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g. næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h. samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- i. **sameiebrøk:** seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- j. seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- k. reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- l. **sameiet (eierseksjonssameiet):** fellesskapet av alle seksjonseierne

Kjennetegnet ved denne eieformen er at vi har å gjøre med sameieandeler (eierskap i eierseksjoner) med en tilknyttet,<sup>26</sup> eksklusiv<sup>27</sup> bruksrett i en bruksenhet i den faste eiendommen.<sup>28</sup>

Eierseksjonen er definert som eierandelen i den seksjonerte eiendommen, jf. bokstav a og i.

Seksjonseieren har en «forholdsmessig eierandel i sameiet», jf. § 4 bokstav i. *Eierskapet* omfatter eierseksjonen,<sup>29</sup> ikke bruksenheten. Den enkelte seksjonseier *eier* altså ikke den bestemte bruksenheten. Men seksjonseieren har gjennom sameiet i bygningen og tomten<sup>30</sup> en eksklusiv bruksrett i «sin bruksenhet», jf. § 25 første ledd.

Denne sammenknytningen mellom sameieandelen og bruksretten er altså grunnleggende ved denne eieformen.

\*\*\*

Ved denne eierløsningen vil da *kirken* utgjøre det arealet i bygget som soknet som eier av en eierseksjon har enerett til å bruke, altså den tilknyttede *bruksenheten* i eierseksjonssameiet. Hvis et slikt sameie skal etableres, må det altså sørges for at det arealet som skal være kirkedelen av bygningen, *sammenfaller* med den eller de aktuelle bruksenhetene. Og tilsvarende må soknet altså eie den eierseksjonen eller de eierseksjonene som gir en enerett til å bruke de aktuelle tilknyttede bruksenheter.

*Alle* de deler av bygget som skal tjene særskilte *kirkelige behov*, bør inngå i den tilknyttede bruksenheten. Se pkt. IV siste avsnitt. Dette vil ikke bare gjelde kirkerommet og støttearealer til sakristi og dåpsrom, men også en menighetssal hvis kirken skal omfatte en slik. De kirkelige hensyn gjør seg ikke i samme grad gjeldende ved kontorer og møterom. Disse kan lettere inngå i fellesarealer, jf. lovens § 4 bokstav e).

Det Kirkerådet skal godkjenne, er for det første kirken – her altså strengt tatt bare *den del av bygget som skal være kirke*. Dette vil i praksis bety soknets eierseksjon med tilhørende enerett til bruk av kirkedelen, jf. ovenfor. Men for det andre skal Kirkerådet også godkjenne tomten og tegningene – og dessuten kostnadsoverslag og

---

<sup>26</sup> 1997-loven benyttet i § 1 ordet «tilknyttet»: «Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med *tilknyttet* enerett til bruk av en av flere boliger eller andre bruksenheter i eiendommen.» Denne sammenhengen eller sammenknytningen gjelder fremdeles, selv om ordet *tilknyttet* er tatt ut av lovteksten.

<sup>27</sup> Jf. lovens uttrykk i § 4 bokstav a: «*enerett* for eieren [av eierseksjonen] til å bruke en bestemt bruksenhet». Se også bokstav b: «et avgrenset areal (...) som en seksjonseier har *enerett* til å bruke...»

<sup>28</sup> Vi kan også tale om en *sammenknytning* mellom en sameieandel i en fast eiendom og en enerett til å bruke en bruksenhet i eiendommen.

<sup>29</sup> Jf. § 24 som gjelder seksjonseiers «rettslige disposisjonsrett» over «egen *seksjon*». Se også § 31 om at legalpanten gjelder *seksjonen*.

<sup>30</sup> I Stjørdal inngår tomten i sameiet. Et eierseksjonssameie kan også etableres på festet grunn. Her er det da eiendomsretten *til festeretten* som inngår i sameiet. Selv om soknet eier en eierseksjon, kan i prinsippet *soknet alene* eie tomten og la sameiet feste denne gjennom en festerett.

finansieringsplan. Se kirkeordningen § 23 fjerde ledd. Følgelig vil en godkjenning ikke finne sted uten at den bygningsmessige ramme kirken (kirkedelen) inngår i – altså hele sameiet – kan godtas ut fra kirkelige hensyn. Derfor vil Kirkerådet i realiteten måtte ta stilling til *hele prosjektet*.

## VIII Vurdering av eierseksjonssameiet

### *Bruksrett versus eiendomsrett i kirken*

Vi har å gjøre med en egen sameieform, og gjennom sameiet blir soknet underkastet en særskilt forvaltningsordning uttrykt i lovens krav til *sameieorganer* (styre og årsmøte).

Denne sameieformen utfordrer vår vante tenkemåte om soknets eierskap. Språklig sett faller en løsning med et eierseksjonssameie utenfor prinsippvedtaket fra 2015, jf. «denne delen av bygget [kirkedelen] eies av soknet».

Kirken utgjør som nevnt *det arealet* i bygget som soknet som eier av en eierseksjon, har *enerett til å bruke*, altså den tilknyttede *bruksenheten* i eierseksjonssameiet. Soknet vil altså ikke eie kirken (kirkedelen) – bare ha eksklusiv bruksrett til kirkedelen gjennom å eie en eierandel i *sameiet*.

Det bør vurderes å søke en forankring i Kirkemøtet dersom Kirkerådet ser for seg at denne eierformen skal godtas. Hovedgrunnen til dette er at Kirkemøtet allerede har vært involvert i prinsippspørsmålet om eierskap og at det ikke er opplagt at en slik løsning er innenfor Kirkemøtets vedtak. Dette er et spørsmål om myndighetsforholdet mellom Kirkerådet og Kirkemøtet.

### *Forholdet til det kirkelige regelverket skaper noen utfordringer*

#### **§ 24. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og denne loven. *Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.*

Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene *kan begrenses i vedtektene* dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Det fremgår av kirkeordningen § 20 andre ledd at soknet ikke kan *pantsette* sin eierseksjon. Se derimot lovens § 24 første ledd om den i utgangspunktet frie rettslige disposisjonsrett. Denne friheten kan altså begrenses (innskrenkes) i vedtektene eller ved avtaler, jf. § 24 andre ledd.

Om pantsettelsesforbudet for soknet ikke tas med i vedtektene til et slikt sameie, er allikevel *soknet* kirkerettslig bundet av forbudet.

Derimot kan ikke soknet unndra seg legalpanten de andre seksjonseierne etter § 31 vil ha i soknets seksjon. Loven går foran kirkeordningen, som for de aktuelle bestemmelsenes del antakelig ikke engang har forskrifts rang.

Soknet kan heller ikke selge sin eierandel uten etter *kirkelig godkjenning*. Også dette fremgår av kirkeordningen § 20 andre ledd. Tilsvarende gjelder langtidsutleie og andre former for påhefte av bruksretter.

## **IX Eksempel 2: Spikkestad 2015**

Billedmateriale.

Dette er den eneste kirken vi kjenner til der løsningen med eierseksjonssameie kanskje ble godkjent. Se nedenfor om den tolkningstil som hefter ved godkjenningen.

I sitt godkjenningbrev 11. desember 2015 skrev departementet at

Vi vil også understreke nødvendigheten av at *kirkedelen seksjoneres ut som en egen del av bygget*, slik at soknet står som eier av den delen av bygget som skal vigsles som kirke, jf. kirkeloven § 17 (kursivert her).

Departementet viste til «visse forbehold» Kirkerådet hadde uttrykt i sin uttalelse, og departementet «ber om at Kirkerådets merknader tas hensyn til i det videre arbeidet». Vi må legge til grunn at departementet da også siktet til Kirkerådets omtale av eierløsningen, som i så fall bare supplerte det departementet selv eksplisitt stilte som vilkår. Kirkerådet skrev følgende:

Det presiseres i søknaden at Røyken sokn eier *kirkerommet*. Dette betyr at denne delen seksjoneres ut som en egen del av bygget. Kirkelig fellesråd skal eie *kontorene*<sup>31</sup> og de andre arealene eies av Røyken Eiendom [AS]. Det skal opprettes et eierseksjonssamvirke.

(...)

Vår vurdering er at prosjektet tøyser grensene i forhold til Regler for bruk av kirkene. Dette går spesielt på kombinasjonen med livssynsnøytralt rom. Sentralt er derfor kravet til at *soknet eier kirken* og styrer denne. Konkret er det i dette tilfelle gjort ved at *kirkerommet* skilles ut som en egen seksjon eid av soknet (kursivert her).

Når Kirkerådet viste til eierseksjonssamvirke, antar vi at det var ment eierseksjonssameie, jf. daværende lov om dette fra 1997.

Når Kirkerådets henvisning til «eierseksjonssamvirke» og omtalen av at *kirkerommet* seksjoneres ut sammenholdes med departementets krav om at «*kirkedelen* seksjoneres ut som en egen del av bygget», er det nærliggende å legge til grunn at det

---

<sup>31</sup> Se ovenfor om Stjørdal og hva som kan være ment med *fellesrådet* som eier av eierseksjonen som gir enerett til bruk av kontorene, altså samtlige sokn som eiere. Det blir antakelig annerledes her, jf. nedenfor opplysningen på *kirken.no* om Røyken sokn som eier også av kontorfellesskapet.

innebar at kirken ble godkjent på vilkår av at bygget ble seksjonert etter eierseksjonsloven.

Men det er også rom for en annen tolkning av godkjenningen, gitt at vi forstår «eierseksjonssamvirke» som en inndeling av bygget i seksjoner der eieren av seksjonen *eier* det arealet som seksjonen fysisk omfatter. Merk at Kirkerådet ikke henviste til en lov. Denne tolkningen vil da svare til den valgte løsningen beskrevet nedenfor.

Hos *Kartverket* går det frem at Røyken Eiendom AS (et 100 % kommunalt eid selskap) eier hele *grunnen* og at eiendommen er ikke er seksjonert. Eierseksjonsloven gjelder derfor ikke for denne eiendommen.

Vi har ikke undersøkt nærmere hvorfor eierseksjonsloven ikke ble lagt til grunn for innretningen av eierskapet. Men én mulighet er at soknet og kommunen la til grunn den andre tolkningen av godkjenningsvedtaket.

Siden dette er en næringseiendom, ikke en boligeiendom, er det ingen plikt til seksjonering. Til sammenlikning er det ikke noe i veien for at flere næringsdrivende sammen kjøper en kontoreiendom og fordeler bruksenhetene seg imellom uten å seksjonere eiendommen.<sup>32</sup>

Det er noe uklart hvordan eierskapet til bygget egentlig er innrettet. Det kan synes som at vi har å gjøre med et sameie, jf. nedenfor om et «sameiestyre», men det er ut fra beskrivelsen litt vanskelig å forstå *hva* som er i sameie. I alle fall er ikke seksjonene er eid i et tingsrettslig sameie. Her har vi måttet synse litt.

På kirken.no leser vi:

Teglen er delt i fire seksjoner. Kultursalen og kafédelen med aktivitetsrom samt to cellekontorer eies av kommunen. Kirkerommet og kontorfellesskapet eies av *Røyken sokn* ved Asker kirkelige fellesråd. Huset driftes av et sameiestyre med representanter for hver av eierne (kursivert her).

På *Ordna Eiendom* heter det at *Røyken sokn* eier kirken, og under tilleggsinformasjon heter det, mer upresist:

*Røyken kirkelige fellesråd* eier 50% av bygget. Røyken Eiendom/Røyken kommune eier 50% av bygget (kursivert her).

Samlet peker dette mot at hele bygget arealmessig bare omfatter disse fire seksjonene og at disse er innrettet og eid slik:

**Røyken Eiendom AS (kommunen):**

---

<sup>32</sup> Forholdene mellom sameierne blir da ikke regulert av eierseksjonsloven, men av *sameieloven* – gitt at eierskapet er delt som beskrevet i denne lovens § 1 – supplert av eventuelle avtaler og vedtekter.

Eier to seksjoner, (1) kultursalen og (2) kafédelen med aktivitetsrom samt to cellekontorer<sup>33</sup> (50 % av arealet).

### **Røyken søkn:**

Eier to seksjoner, (1) kirkerommet og (2) kontorfellesskapet (50 % av arealet).

Det fremstår imidlertid som rart at dette til sammen utgjør hele bygget og at det ikke omfatter mer. Vi antar at det også må være *andre arealer* i bygget, som kommer i tillegg til det som er beskrevet for de fire seksjonene. Vi antar at dette er fellesarealer (toaletter, korridorer, trapper, heiser, tekniske rom, kjøkken m.v.) og at det er *disse arealene* som er eid i sameie.

Spørsmålet er *hvilke sameieregler* som gjelder for sameiearealene. Vi legger til grunn at det er reglene for det tingsrettslige sameie uttrykt i sameieloven av 1965, jf. rett nedenfor.

Loven kan fravikes ved avtale og «særlige rettshøve». Det siste betyr særlige ulovfestede eller lovfestede regler. Dette omfatter for eksempel selskapsforhold og eierseksjonssameier.

## **X Det tingsrettsrettslige sameiet**

For at sameieloven av 1965 skal gjelde, må vi ha å gjøre med eierskap der eiendomsretten til «noko» er delt på en nærmere bestemt måte, jf. lovens § 1 første ledd:

to eller fleire eig noko saman på ein slik måte at retten deira er rekna i partar etter delings- eller høvetal.

Vi har altså å gjøre med en *deling* av eiendomsretten, der den enkelte sameier har en *forholdsmessig* eierandel. Det tingsrettslige sameiet innebærer at eiendomsretten er delt mellom flere på en slik måte at *alle sameierne* har del i eiendomsretten til *hele tingen*.<sup>34</sup>

Vi sier gjerne at sameieren har rett til en ideell *part* i tingen.<sup>35</sup> At det skjer en bruksdeling mellom sameierne, jf. lovens § 14 om at det etter forholdene kan være et visst rom for dette, betyr ikke at rettsforholdet bringes utenfor det tingsrettslige sameiet. Ofte har hver enkelt sameier like stor part (eierandel), men nær sagt et hvilket som helst forholdstall kan forekomme.

Vi kan si at alle sameierne har den samme *kvalitative* retten over sameiegjenstanden – det vil si til å råde over den faktisk og juridisk. Det betyr at hver enkelt kan utøve

---

<sup>33</sup> Eller: (1) kultursalen og kafédelen med aktivitetsrom (2) to cellekontorer.

<sup>34</sup> Der ulike personer har eiendomsretten til *ulike deler* av samme ting, foreligger det ikke et tingsrettslig sameie. Vi er da utenfor loven.

<sup>35</sup> Se om slik «part» i lovens § 1 første ledd, § 3 andre ledd, §§ 9, 10 og 11 andre og tredje ledd.

slik rådighet som en eneeier normalt ville hatt. Men her er det selvsagt den viktige reservasjon at forholdet til medeierne innebærer at eierrådigheten er *kvantitativt* begrenset. Den enkelte sameier har altså bare rett til å utøve en brøkdel av de bruksmåter eller eierbeføyelser som følger med eierskapet (eierrådigheten).

### **XI Eksempel 3: Klepp 2023**

Billedmateriale

I vedtaket:

Det er et vilkår for godkjenningen at kirkedelen av bygget med nødvendig uteareal skilles ut som en egen matrikulert eiendom som overføres til Klepp sokn som hjemmelshaver.

Kirkerådet oppstilte altså som vilkår at kirken skulle ha eget gårds- og bruksnummer, at kirketomten «vil formelt skilles ut fra kommunens eiendom når bygget er oppført jf. utkast til avtale vedlagt søknaden».

### **XII Vurdering av de tre hovedalternativene**

Tilfellet med Spikkestad – slik vi legger til grunn at eierforholdene her er innrettet – viser en *kombinasjon* av heleide deler (seksjoner) av flerbruksbygget og fellesarealer i et tingsrettslig sameie.

En slik innretning av eierskapet kan la seg forene med et bredt spekter av arealmessige bruksfordelinger. Og klarere enn en løsning etter eierseksjonsloven kan vi her si at soknet *eier* kirken, altså da den eller de heleide kirkedelene.

I Spikkestad eier ikke soknet grunnen flerbrukshuset står på, men det er ikke noe i veien for at dette *kunne* vært løsningen her, sml. i prinsippet slik også for tomten ved et eierseksjonssameie. Særlig aktuelt ville det ved Spikkestad-løsningen være når kirkedelen arealmessig er minst like stor som de øvrige arealene.

På en tredelt rangering kan vi si at *soknets eierskap til kirkedelen* som et utgangspunkt best kan innrettes eller komme til uttrykk slik:

- Deling i marken – Klepp-løsningen
- Spikkestad-løsningen
- Stjørdal-løsningen