
Kyrkomötet
Kyrkostyrelsens skrivelse 2010:6

Långsiktig budgetmodell för utlandsfastigheter

Kyrkostyrelsen överlämnar denna skrivelse till Kyrkomötet.

Uppsala den 21 juni 2010

Anders Wejryd

Lars Friedner

Skrivelsens huvudsakliga innehåll

Svenska kyrkan äger eller hyr 30 000–35 000 kvm lokalyta fördelat på cirka 80 objekt i närmare 30 länder för verksamheten inom utlandskyrkan. Utlandskyrkan står inför ett stort och långvarigt arbete med upprustning av sitt fastighetsbestånd. I budgethänseende finns det flera problem kring detta.

Kostnaden för varje objekt är svår att fastställa med exakthet och tidpunkten för när ett visst arbete kan genomföras i en fastighet är svår att bestämma i förväg. Projekten sträcker sig dessutom ofta över flera år. Slutligen skapar växelkursförändringar svårigheter att med någon precision anpassa verksamheten till budget årsvis. Systemet med ettåriga budgetperioder är därför olämpligt i dessa fall.

För att komma till rätta med ovan angivna problem föreslår Kyrkostyrelsen att Kyrkomötet ska fastställa en modell för finansiering av utlandskyrkans lokal-försörjning som bland annat innebär att Kyrkomötet fastställer en kostnadsram för en femårsperiod för underhållsprojekt och investeringar inom utlandskyrkan.

Svårigheter av likartad natur gäller även för Svenska teologiska institutets fastighet i Jerusalem. Den föreslagna modellen bör därför även gälla för underhåll och investeringar i den fastigheten.

I enlighet med den föreslagna modellen föreslås att kostnadsramen för utlandskyrkans fastigheter och lokaler fastställs till 115 miljoner kronor för åren 2011–2015. För Svenska teologiska institutet i Jerusalems fastighet föreslås att kostnadsramen fastställs till 16 miljoner kronor för åren 2011–2015.

Innehåll

Skrivelsens huvudsakliga innehåll	1
Kyrkostyrelsens förslag till kyrkomötesbeslut	3
Bakgrund	3
Utlandskyrkans lokalbestånd	3
Underhållsbehov.....	5
Föreslagen inriktning.....	8
Modell för finansiering av utlandskyrkans och STI:s lokaler	9
Kostnader för lokalförsörjning i utlandskyrkan och Svenska teologiska institutet i Jerusalem.....	10
Utdrag ur Kyrkostyrelsens protokoll	12
Bilaga 1 Fastigheter och lokaler som nyttjas för utlandskyrkans verksamhet och Svenska teologiska institutet i Jerusalem	13

1. Kyrkomötet beslutar att för finansiering av utlandskyrkans och Svenska teologiska institutets fastigheter och lokaler ska finnas rullande femåriga kostnadsramar.
2. Kyrkomötet beslutar att fastställa en ram om 115 miljoner kronor för kostnaderna för utlandskyrkans fastigheter och lokaler för åren 2011–2015.
3. Kyrkomötet beslutar att fastställa en ram om 16 miljoner kronor för Svenska teologiska institutets fastighet i Jerusalem för åren 2011–2015.

Bakgrund

Svenska kyrkan i utlandets uppdrag är att följa svensken i världen och så har det varit sedan 1600-talet. Kyrkomötet har vid flera tillfällen när man behandlat frågor om Svenska kyrkan i utlandet betonat att utlandskyrkans verksamhet är en gemensam angelägenhet för hela Svenska kyrkan.

Världen och svenskarnas resor och boende varierar över tiden och därför förändras verksamhetens geografiska omfattning ständigt, vilket innebär förändringar av verksamheten och därmed även behovet av lokaler. Förändring av verksamhet och lokalbestånd har varit och är ett återkommande inslag i utlandskyrkans verksamhet. För detta krävs ett lagarbete mellan Svenska kyrkan ute och hemma kring lokalförsörjningen. Exempelvis har Nämnden för Svenska kyrkan i utlandet under de senaste åren låtit utreda Svenska kyrkans närvaro i Norden och Tyskland. För närvarande pågår en utredning om verksamheten i Spanien. Som exempel har utredningen om verksamheten i Norden resulterat i att beslut fattats om att avsluta verksamheten i Skagen vid årsskiftet och fastigheterna kommer att avyttras.

Svenska teologiska institutet i Jerusalem, STI, är Svenska kyrkans studieinstitut i Jerusalem. STI är inriktat på religionsmöte, ekumenik samt studier kring teologi, religion och samhälle. Fastigheten innehåller bland annat föreläsningssalar, bibliotek, 18 gästrum, kapell och trädgård. Byggnaden uppfördes 1882 och den är numera kulturskyddad.

Begreppet lokalförsörjning

Med begreppet lokalförsörjning avses alla aktiviteter som krävs för att se till att verksamheterna har ändamålsenliga lokaler. Huvudsakligen ingår aktiviteterna planering, dimensionering, anskaffning av lokaler, avveckling av lokaler, ombyggnad, drift och skötsel, planerat underhåll samt administration av lokalbeståndet.

Lokalförsörjningens syfte är att förse Svenska kyrkan med ändamålsenliga lokaler till lägsta kostnad.

Utlandskyrkans lokalbestånd

Svenska kyrkan äger eller hyr 30 000–35 000 kvm lokalyta fördelat på cirka 80 objekt i närmare 30 länder för utlandskyrkans verksamhet, se bilaga 1, och 14 av dessa fastigheter är helt eller delvis stadigvarande uthyrda till externa hyresgäster. Utöver detta nyttjas ytterligare 30–50 lokaler på tillfällig basis. Kyrkostyrelsen känner inte till det exakta marknadsvärdet på de ägda fastigheterna men det bedöms uppgå till cirka 500 miljoner kronor, inklusive de fastigheter utlandsförsamlingarna äger själva.

I fastighetsbeståndet förekommer olika typer av lokaler såsom: kyrkor, lärum med kapellfunktion, mötes- och sammanträdeslokaler, kontor, skolbyggnader och andra undervisningslokaler, övernattningslokaler med standard som vandrarhem,

kafé/restaurant, storkök, lokaler och anläggningar för olika slag av fritidsaktiviteter, exempelvis bibliotek, simbassänger samt bostäder.

De församlingar som idag utgör utlandskyrkan, har en varierande historia vad gäller organisation, ansvarsfördelning och finansiering. Den relativt enhetliga historia, sett ur organisatorisk synvinkel, som svenska församlingar uppvisar existerar inte för utlandsförsamlingarna. Exempelvis har principer för lokalförsörjning och finansiering av lokalkostnader varierat avsevärt mellan exempelvis sjömanskyrkor och församlingskyrkor i storstäder. När de olika grenarna successivt sammanförts till dagens utlandskyrka, har inte principer för lokalförsörjning och lokalfinansiering anpassats.

Ägarförhållanden och ansvar

Det finns inte ett enhetligt ägandeförhållande beträffande utlandskyrkans fastigheter. En del av fastigheterna ägs direkt av Stiftelsen Svenska kyrkan i utlandet, andra av Trossamfundet Svenska kyrkan. Vissa fastigheter ägs av en utlandsförsamling eller av en utlandsförsamling bildad stiftelse. Andra fastigheter och lokaler hyrs av Trossamfundet eller av en utlandsförsamling och hyresavtalet är i flera fall förenat med ett underhållsansvar för den hyrda lokalen.

Kyrkostyrelsen konstaterar att trots de varierande förutsättningar som gäller i olika länder, gällande organisationsformer och fastighetsäggande, är det viktigt att ha god ordning och bra rutiner för egendomsförvaltningen. De svårigheter som olikheterna medför behöver överbryggas med goda, väl dokumenterade och kända regler, rutiner och arbetssätt.

I vår omvärld, såväl i Sverige som utomlands, blir kraven på verksamhetens kvalitet och förmåga högre för varje år som går. En fastighet som följde lagens krav för tio år sedan gör inte med nödvändighet det idag eller om ett år. Detta trots att verksamheten är densamma.

Oavsett vilket ägandeförhållande som råder har Svenska kyrkan ett ansvar för att den personal som är anställd på nationell nivå för tjänst inom utlandskyrkan har en arbetsmiljö som uppfyller de krav som lagstiftningen ställer på den. Vidare för att besökare inte utsätts för fara som beror på bristande underhåll när de deltar i en verksamhet som bedrivs i Svenska kyrkans namn. Ytterligare ett ansvar som det är skäligt att den nationella nivån tar är att svara för att dessa lokaler blir tillgänglighetsanpassade så att personer med funktionsnedsättning också ska kunna ta del av utlandskyrkans verksamhet.

Finansiering av lokalkostnader

Majoriteten av utlandsförsamlingarna har under lång tid varit beroende av ekonomiskt stöd från Svenska kyrkan för att kunna bära sina lokalkostnader. Endast ett fåtal av dagens utlandsförsamlingar bedöms ha rimliga förutsättningar att långsiktigt finansiera sina nuvarande lokaler. Osäkerheten i den totala ekonomin är större än för en församling i Sverige.

Utlandsförsamlingarna deltar inte i utjämnningssystemet och har inte direkt del av de kyrkoavgifter som medlemmar skrivna i Sverige betalar. Den nationella finansieringen sker via Kyrkostyrelsen. Utlandsförsamlingarna kan inte heller tillgodogöra sig kyrkoantikvarisk ersättning. Vidare ägs eller förvaltas en betydande del av utlandskyrkans lokalbestånd av Trossamfundet Svenska kyrkan på nationell nivå eller Stiftelsen Svenska kyrkan i utlandet, medan en svensk församling som regel har det fulla ägaransvaret för de lokaler den nyttjar. Vid försäljningar av fastigheter ägda av Trossamfundet eller Stiftelsen tillfaller intäkten den nationella nivån och inte den församling som brukar lokalen.

De formella och praktiska möjligheterna att gå samman i kyrkliga samfundigheter saknas för utlandsförsamlingarna. Snarast är det så att Kyrkostyrelsen, genom kyrkokansliet, gör mycket av det arbete och tar ett ansvar som under svenska förhållanden ofta hanteras av en kyrklig samfällighet.

Juridiska förutsättningar

Utlandsförsamlingarna verkar under skilda juridiska förutsättningar jämfört med svenska församlingar. Det finns också stora inbördes skillnader mellan de juridiska förutsättningarna för utlandsförsamlingarna. Fastighetsjuridik och hyresjuridik är ofta komplex och skiljer sig åt mellan länder. Lagstiftningen kring brandsäkerhet, miljökrav, livsmedelshantering, handikappanpassning etc. av lokalerna varierar också kraftigt mellan länder. Det gäller även system och strukturer för bland annat försäkringar och byggtreprenader. I vissa länder kan exempelvis inte en församling vara laglig fastighetsägare, i andra kan den nationella nivån inte vara det.

Underhållsbehov

Sedan 2007 bedrivs ett strukturerat arbete med utlandskyrkans lokalförsörjning av den nationella nivån. Arbetet innefattar såväl utredningar om äganderättsförhållanden som fastighetsbesiktningar. Kartläggningsarbetet har resulterat i framtagandet av underhållsplaner för 18 lokaler, motsvarande cirka 12 000 kvm. Genomgången har givit en ökad och sammanvägd kännedom om de förhållanden som råder.

Utifrån underhållsplanerna har följande slutsatser dragits beträffande lokalernas förvaltning och organisation, myndigheters krav på lokalerna och lokalernas tekniska status.

Lokalernas förvaltning och organisation

I ett flertal fall konstateras allvarliga brister i dokumentationen som styrker äganderätt till fastighet. Dels i form av att dokumentation är ofullständig, dels i form att lagfaren ägare är annan än den som Kyrkostyrelsen anser vara ägare. Vissa förhållanden sammanhänger med Svenska kyrkans tidigare ställning som statskyrka. Oklarheten har medfört betydande problem vid avyttring av fastighet samt vid tvist om äganderätt.

Lokalerna ägs av Trossamfundet Svenska kyrkan, av Stiftelsen Svenska kyrkan i utlandet och av lokal juridisk person. Ibland anses ägandeformen vara enbart nominell av exempelvis skatteskal, och ibland reell. Ibland har den nationella nivån och församlingen olika uppfattning om ägandeformen och dess innebörd. Därmed råder oklarhet i ansvarsfördelning mellan den nationella nivån – församlingen vad avser juridiskt ansvar, ekonomiskt ansvar, utförandeansvar etc. Detta förmodas vara en grundläggande orsak till många av de problem som kommit fram under kartläggningen av lokalerna.

I vissa fall råder oklarhet över vem som ansvarar för att lokalen har ett fullgott försäkringsskydd. I något fall har konstaterats att lokalerna helt saknar försäkringsskydd. I andra fall har försäkringarna varit otillräckliga.

Det finns även oklarheter kring vem som utför och/eller finansierar åtgärder i lokalerna. Detta har lett till att brister inte åtgärdas skyndsamt, eller på ett felaktigt sätt till följd av underfinansiering. I flera konstaterade fall har det medfört följdskador och försämring av lokalens värde och funktion. Oklarheterna medför också stor risk för missuppfattningar och missförstånd mellan den

nationella nivån och församlingen i de tidsmässigt långa processer som exempelvis anskaffning av nya lokaler innebär. Kyrkostyrelsen konstaterar att lokalförsörjningens kalkylerbarhet är otillräcklig både på kort och på lång sikt med anledning av oklar ansvarsfördelning och oklar finansieringsmodell. Det råder även oklarhet kring vem som har ansvar för att lokaler har alla tillstånd och all dokumentation som krävs för bedrivandet av verksamheten. Det har under kartläggningen visats att protokoll över obligatorisk besiktning av hissar, gasanläggningar, elanläggningar, utrymningssystem, ventilationsanläggningar etc., saknas i stor omfattning. I dagsläget kan endast någon av de besiktade lokalerna sägas ha tillfredsställande egenkontroll och ordning på dokumentationen. I ett par fall bedömer fackmän att lokalerna skulle kunna stängas omedelbart vid myndighetskontroll.

Vidare har teknisk skötsel och tillsyn i de flesta fall varit otillräcklig under lång tid. Få verksamhetsplatser har anlitat professionell kompetens eller arbetat strukturerat i behövlig omfattning. Detta brister mer eller mindre på samtliga undersökta fastigheter. I ett fall, har vatteninträngning lett till allvarlig försvagning av fastighetens bärande konstruktion. Ett annat exempel är att det brustit i periodiska kontroller och utbyte av förbrukningsdelar i tekniska system som ventilationsanläggningar och VVS-system. Detta har medfört försämrat inomhusklimat, ökad energiåtgång och förkortad livslängd på installationer. Även fastigheters tekniska dokumentation är i många fall eftersatt och undermålig vilket medför fördyringar och svårigheter vid kalkylering, upphandling och genomförande av reparationer, tillsyn och ombyggnader.

Utsänd personal och/eller frivilligt engagerade har i stor utsträckning ansvarat för ombyggnader och underhåll. I många fall har tillräcklig kompetens saknats, inte sällan i kombination med otillräcklig finansiering. Detta har i flera fall lett till åtgärder som bryter mot myndighetskrav i sitt utförande.

Vid större åtgärder har systemet för kapitalförsörjning, samt möjligen även rådande organisationskultur, medfört att låg investeringsutgift ofta prioriterats framför långsiktig ekonomisk effektivitet. Över tiden har detta i många fall lett till gradvis försämring av fastigheten samt högre kostnader för drift och underhåll.

Krav från myndigheter

Förutom ovanstående bör noteras att de krav som ställs på en fastighetsägare från myndigheter är mycket omfattande. Kraven har också ökat avsevärt under de senaste 20–30 åren, som en konsekvens av ökad medvetenhet och att fastigheter blivit mer tekniskt komplicerade. Som exempel kan nämnas miljökrav, tillgänglighet för funktionshindrade, säkerhet vid brand och utrymning etc.

I de besiktade fastigheterna kan konstateras eller misstänkas stora brister i detta avseende. I många fall är bristerna också inom allvarliga områden som utrymning, brandskydd och personsäkerhet.

De flesta länders lagstiftning bygger på att fastighetsägaren/lokalbrukaren själv ska känna till samhällskraven för aktuell byggnad och aktuell verksamhet, och se till att de uppfylls. Andelen obligatoriska besiktningar har blivit mindre, varför kompetenskraven för den fastighetsansvarige har ökat avsevärt sett över en 20-årsperiod. Detta medför dels att ingen sanktion utfärdas förrän någon myndighet får kännedom om en brist, dels att fastigheten under lång tid kan brista i detta hänseende då få eller inga obligatoriska kontroller görs.

Verksamheten som bedrivs i utlandskyrkan är inte sällan mångfacetterad och därmed mycket kravintensiv. Exempelvis är gästhem och "tåggluffarövernattningar" kravmässigt att jämföras med de krav som ställs för ett hotell. Den servering som bedrivs gör att kravnivån för en "riktig" restaurang i väsentlig grad behöver efterlevas, etc. I en byggnad kan rymmas samlingssal, kontor, bostäder för egen

personal, uthyrda lokaler, servering, gästhemsvärksamhet, dagis (barngrupper) och skola. Detta medför höga myndighetskrav på byggnad och verksamhet.

I en del av de besiktade lokalerna konstateras brister avseende utrymning, brandsäkerhet och personsäkerhet. Vidare brister en del av fastigheterna i förhållande till nuvarande eller förutsedda miljökrav. Framför allt är det kylanläggningar med R22 (freon) som inte är utbytta. EU-direktiv medför utbyte senast 2010 men viss nationell lagstiftning är hårdare.

De flesta länders lagstiftning gör att nya krav endast kan föras på befintliga byggnader när de byggs om. En gammal orörd byggnad måste huvudsakligen uppfylla de krav som gällde vid uppförandet. Kyrkostyrelsen konstaterar att det framöver kan förutsättas en väsentlig höjning av kravnivån för utlandskyrkans lokaler, som är ålderstigna och därför i stort behov av ombyggnation och renovering. Vidare har den genomförda kartläggningen av en del av utlandskyrkans lokaler visat på att det finns lokaler som renoverats men de vidtagna åtgärderna fyller inte de krav som landets lagstiftning anger.

Lokalernas tekniska status

Kartläggningen har visat att de flesta lokalerna har systemvitala komponenter som är i slutet av sin funktionella livslängd och behöver bytas så fort som möjligt. I många fall har komponenterna tappat del av sin funktion. Exempelvis tätskikt i tak, dränering av grundvatten, värmepannor, ventilationsanläggningar, elanläggningar. Det nuvarande utförandet är överlag omodernt. Utbyte måste/bör därför innebära ett systemskifte. Något som gör att åtgärden inte är speciellt enkel utan kräver utredning och projektering. Dessutom bör miljöaspekter i högre utsträckning vägas in vid utbyte av system och komponenter.

Genomgången har vidare pekat på att lokalernas skick är sådant att hälsorisker inte kan uteslutas, så väl hos stadigvarande nyttjare som tillfälliga besökare. Exempelvis är inomhusklimatet i flera fall bristande på grund av otillräcklig ventilation i förhållande till antalet besökare. Detta på grund av underdimensionerade anläggningar, bristande funktion och/eller förekomst av mikrobiell påväxt eller kemiska emissioner. Därutöver kan tveksamheter eller brister kring livsmedelshantering misstänkas.

I flera av de hittills kartlagda lokalerna är tillträdet för personer med funktionsnedsättning otillfredsställande. Då kraven på dessa områden kan förutses öka i framtiden, kan en ökad problematik kring detta inte uteslutas.

Många av lokalerna har arkitektoniska eller antikvariska värden och är belagda med restriktioner och vårdföreskrifter. Det är osäkert i vilken mån Svenska kyrkan uppfyller myndighetskrav och kyrkans egna krav inom detta område. En fortsatt genomgång behövs för att klargöra saken.

Invändiga och utvändiga ytskikt är i många fall slitna och avviker genom tidigare åtgärder från lokalens ursprungstanke och i flertalet fall används lokaler på ett sätt som inte är tänkt. Exempelvis övernattningsrum i förråd, källsortering i korridor, fler besökare i fastigheten än vad brandskydd och utrymning tillåter.

Nuvarande resurser för utlandskyrkans lokalförsörjning

Sedan det strukturerade arbetet med utlandskyrkans lokalförsörjning påbörjades hösten 2007 har sammantaget cirka 40 miljoner kronor avsatts för lokalinvesteringar och reparationer av akut karaktär.

Föreslagen inriktning

Behov av ett övergripande ramverk för styrning och ledning

Kyrkostyrelsen konstaterar att köpa en fastighet, renovera en byggnad eller ingå ett hyresavtal är strategiska beslut. En sådan åtgärd binder kapital under lång tid och minskar handlingsfriheten att disponera resurser för andra ändamål. Ofta medföljer också ett långt ansvar för drift och underhåll som binder ytterligare medel över tiden. Kalkylerna är komplicerade och kräver samordning i flera delar av organisationen. Lokalförändringar påverkar många gånger intäkter och kostnader så väl i församlingen som för den nationella nivån. Den ekonomiska risken vid renovering av äldre fastigheter är betydande. Den höga förändringstakten i utlandskyrkans verksamhet (och därmed förändringar i lokalbeståndet), det åldrade och tekniskt eftersatta byggnadsbeståndet och den kärvare ekonomiska situationen gör det angeläget att få en bättre beräkningsgrund, förutsägbarhet och kontroll över lokalkostnaderna för utlandskyrkan.

Utlandsförsamlingar och Svenska kyrkan på nationell nivå är ekonomiskt integrerade på ett komplext och delvis svåröverskådligt sätt. Ekonomiska felbedömningar som görs av en församling, i ärenden som rör lokalförsörjning, påverkar med nuvarande avsaknad av ett övergripande ramverk för styrning och ledning av lokalförsörjningen, ekonomin nationellt på ett oförutsägbart sätt, och vice versa.

Kyrkostyrelsen konstaterar att dagens avsaknad av administrativa riktlinjer även leder till otydlighet. Effekterna av det är många. Fastigheterna underhålls inte i den utsträckning som är ekonomiskt motiverat. Det går inte heller att förutse vad nuvarande lokalbestånd kommer att kosta i framtiden för Svenska kyrkans nationella nivå. Detta på grund av otydlighet kring vad som ska finansieras av församlingar respektive den nationella nivån och på grund av den begränsade förmågan för församlingar att själva bära lokalkostnader nu och i framtiden. Den ekonomiska informationen är inte tillräckligt strukturerad och sammanförd för att kunna analyseras med ett helhetsperspektiv. Det leder även till bristande tydlighet i ansvar och åtgärder som rör personsäkerhet.

De ägandejuridiska aspekterna av lokalinnehavet är eftersatt och detta innebär att problem uppstår vid avveckling eller större ombyggnad av en fastighet.

Det uppstår många gånger missförstånd och felkalkyleringar vid större lokalprojekt. Församling och kyrkokansli har haft olika uppfattningar om ansvars-, risk- och kostnadsfördelning och några budgetreserver för att hantera oförutsedda kostnader har inte funnits. Konsekvensen har blivit akuta omprioriteringar, så väl i utlandsförsamling som på den nationella nivån.

Konsekvenserna av att principer, strukturer och arbetsordning är svaga innebär att lokalförsörjningen i utlandet har betydligt större risker vad gäller ekonomi, personsäkerhet och juridik än vad som är rimligt och effektivt. Kyrkostyrelsen konstaterar att för att åstadkomma en ändamålsenlig och kostnadseffektiv lokalförsörjning behövs ökad tydlighet och ökad förutsägbarhet. Detta krävs både av den nationella nivån och av den enskilda utlandsförsamlingen. De sannolikt minskade ekonomiska resurserna i framtiden ökar kravet på kostnadseffektivitet och optimering mellan nyttan för verksamheter och kostnader för lokaler. En extern utredning har haft i uppdrag att, utifrån de indikationer som kom fram under den genomförda kartläggningen av ett antal av utlandskyrkans lokaler, belysa och analysera de processer och strukturer som finns inom fastighetsverksamheten för närvarande. Utredarna har lämnat förslag till hur struktur och ledning bör se ut för att Svenska kyrkan ska uppnå en ändamålsenlig och effektiv lokalförsörjning.

Kyrkostyrelsen har för avsikt att utifrån den genomförda utredningen arbeta vidare med att ta fram en lokalförsörjningsplan samt att det fastställs regler och riktlinjer för utlandskyrkans och STI:s lokalförsörjning.

KsSkr 2010:6

Lokalförsörjningsplan samt förslag till finansieringsmodell

En ökad förutsägbarhet i lokalförsörjningen förutsätter en längre och stabilare planerings- och finansieringshorisont. Kyrkostyrelsen föreslår att den del av utlandskyrkans lokalförsörjning som avser underhåll och investeringar och som finansieras genom den nationella nivån inte längre ska vara en del av utlandskyrkans verksamhetsbudget. Finansieringen ska i stället ske genom en särskild kostnadsram som beslutas av Kyrkomötet. För rationell och ändamålsenlig hantering av lokalerna krävs en längre planerings- och finansieringshorisont än nuvarande.

Vidare bör en sammanhållen lokalstrategi upprättas i form av en lokalresursplan. Lokalresursplanen fastställer bland annat tidsperspektivet på innehavet av en byggnad eller lokal, tidpunkter för strukturerade lokalrevisioner, större underhållsåtgärder, tidpunkter för uppsägning eller omförhandling av hyresavtal, etc.

Kyrkostyrelsen konstaterar att den genomförda kartläggningen av lokaler visar på att den nationella nivån står inför ett stort och långvarigt arbete med upprustning av utlandskyrkans fastighetsbestånd. Kostnaden för varje objekt är svår att fastställa med exakthet och tidpunkten för när ett visst arbete kan genomföras är mycket svår att bestämma i förväg. Projekten sträcker sig dessutom ofta över flera år. Slutligen skapar växelkursförändringar svårigheter att med någon precision anpassa verksamheten till budget årsvis. Därför lämpar sig inte en budget årsvis utan i stället föreslår Kyrkostyrelsen följande modell för finansieringen av underhåll av lokaler i utlandet.

Modell för finansiering av utlandskyrkans och STI:s lokaler

Kyrkostyrelsen föreslår att Kyrkomötet på Kyrkostyrelsens förslag fastställer en kostnadsram för en femårsperiod för underhållsprojekt inom utlandskyrkan.

Varje år läggs genom beslut av Kyrkomötet ytterligare ett år till ramen (så att den alltid är fem år). Användningen av medel redovisas årligen inom ramen för Kyrkostyrelsens löpande årsrapportering till Kyrkomötet.

Uppföljning av att ramen följs görs på femårsperioden. Hur beloppet faller ut på de olika åren bestäms av projektens förberedelse- och genomförandetid. Fördelningen mellan åren är en fråga för Kyrkostyrelsen och rapportering görs i årsbokslutet till Kyrkomötet.

Vidare föreslår Kyrkostyrelsen att investeringar i fastigheter ska rymmas inom den av Kyrkomötet årligen fastställda ramen för en femårsperiod. Överskott inom den fastställda kostnadsramen får enbart användas till området lokalförsörjning.

Kyrkostyrelsen vill vidare betona att beslut om ram inte innebär beslut om att genomföra ett visst projekt utan endast att finansiering står till förfogande. Beslut om att starta ett projekt och beslut om budget för projektet ska tas enligt fastställd delegationsordning.

Kyrkostyrelsen föreslår vidare att motsvarande hantering ska ske avseende Svenska teologiska institutets, STI:s fastighet i Jerusalem. Även för den fastigheten finns ett eftersatt underhåll och de tekniska, juridiska och antikvariska förutsättningarna är sådana att det är svårt att ange när arbeten kan påbörjas och avslutas.

Kyrkostyrelsen har prövat om den föreslagna ordningen innebär behov av ändringar i kyrkoordningens bestämmelse i 51 kap. 5 § om budget och treårsplan för ekonomin. Kyrkostyrelsen har funnit att så inte är fallet. Förslaget om en

särskild kostnadsram för finansieringen av utlandskyrkan och STI:s fastigheter och lokaler ligger vid sidan av budget och treårsplan och påverkar inte direkt dessa.

För att det också ska bli tydligt vad den föreslagna modellen för finansiering av utlandskyrkans och STI:s fastigheter och lokaler innebär har Kyrkostyrelsen i år valt att i denna skrivelse redovisa såväl modellen som den föreslagna kostnadsramen. Fortsättningsvis kommer denna att ingå i Kyrkostyrelsens skrivelse om verksamhet och ekonomi för den nationella nivån.

Kostnader för lokalförsörjning i utlandskyrkan och Svenska teologiska institutet i Jerusalem

Utlandskyrkan

Sedan det strukturerade arbetet med utlandskyrkans lokalförsörjning påbörjades hösten 2007 har underhållsplaner för en tredjedel av utlandskyrkans fastighetsbestånd tagits fram.

En av utlandskyrkans största verksamhetslokaler är fastigheten i Paris. Verksamheten i Paris bedöms av Nämnden för Svenska kyrkan i utlandet vara en av de viktigaste verksamhetsplatserna. Fastigheten i Paris uppfördes på 1910-talet och är på cirka 1 500 kvadratmeter i fem våningar. Fastigheten har såväl antikvariska som arkitektoniska värden. Byggnaden innehåller samlingslokaler, storkök, kyrksal, personalbostäder och ekonomilokaler. Förutom församlingens verksamhet finns för närvarande även Svenska skolan i Paris i byggnaden. Fastigheten har en komplicerad ägandehistorik. Sedan 1950-talet har staten genom Byggnadsstyrelsen och senare Statens Fastighetsverk haft förvaltningsansvaret. 1994 träffades ett avtal mellan Statens Fastighetsverk och Kyrkofondens styrelse där kyrkan övertog förvaltningsansvaret. Vid relationsförändringen 2000 övergick äganderätten fullt ut till Trossamfundet Svenska kyrkan.

Fastigheten i Paris renoverades genomgripande under 1970-talet. Fasad- och takrenovering verkar ha gjorts under 1980- eller 1990-talen men dokumentationen är bristfällig. Vissa partiella åtgärder har gjorts därefter, bland annat renovering av skolans lokaler 1994.

Under 2008 genomfördes en underhållsbesiktning. Efter den kunde man konstatera att det fanns mycket stora underhållsbehov i hela fastigheten och att dessa till övervägande del var akuta.

Under de närmaste åren behöver arbetet med att ta fram underhållsplaner för fastighetsbeståndet fortsätta parallellt med att mer preciserade underlag för kostnadsberäkningar behöver tas fram.

Inom ramen för Kyrkostyrelsens budgetförslag finns sedan tidigare 15 miljoner kronor per år för utlandskyrkans fastighetskostnader. Därutöver finns en projekterad kostnad för renovering av kyrkan i Paris på 40 miljoner kronor.

Med den verksamhet som bedrivs samt med den kunskap och kännedom om fastigheterna som Kyrkostyrelsen har idag och i enlighet med den föreslagna modellen för budgetering av kostnader för utlandskyrkans fastighetsbestånd föreslås att kostnader för utlandskyrkans fastigheter över en femårsperiod får uppgå till 115 miljoner kronor.

Svenska teologiska institutet i Jerusalem

I staden Jerusalem finns det 25 fastigheter som har högsta kulturminnesklass, Svenska teologiska institutets fastighet är en av dessa. Klassningen innebär att det i princip inte kan vidtas några åtgärder i fastigheten utan att inhämta tillstånd från stadens myndighet i kulturminnesfrågor. Vidare att myndigheten ställer krav

på speciell dokumentation och handlingar motsvarande de som länsantikvarien begär vid underhållsarbete i våra svenska kyrkor.

KsSkr 2010:6

År 1999 genomfördes en större renovering av Svenska teologiska institutets fastighet i Jerusalem. En tung ekonomisk post vid det tillfället var att utrusta varje gästtrum med dusch och wc. Vid detta tillfälle gjordes också ytskiktsrenoveringar invändigt samt åtgärder, såsom målning och renovering, av fönster och dörrar. Fastighetens ålder, ca 130 år, slitage från väder/klimat samt bruket av fastigheten som kursgård innebär att fastighetsunderhållet är en kontinuerlig uppgift. Tio år har nu gått och behovet är stort att återigen genomföra underhållsåtgärder.

Sommaren 2009 uppdrogs åt lokala konsulter att efter kyrkokansliets anvisningar skapa en underhållsplan för fastigheten. Underhållsplanen visar i grova drag på de behov som föreligger för att fastigheten ska behållas i ett "normalskick" över en period av cirka tio år. Vissa brister som utrymningsvägar i fastigheten åtgärdades redan hösten 2009. Under 2010 fortsätter visst arbete som kan genomföras trots pågående verksamhet. Vidare pågår utredningar och projektering för de mer omfattande kommande renoveringsarbetena som beräknas kunna påbörjas 2011. Dessa kommer att omfatta bland annat renovering och byte av fönster och dörrar, omläggning och ombyggnad av tak, åtgärder i värme- och ventilationssystem, ytskiktsrenovering och åtgärder i kök.

Inom ramen för Kyrkostyrelsens budgetförslag finns sedan tidigare 0,7 miljoner kronor per år för STI:s fastighet.

I enlighet med den föreslagna modellen för budgetering av kostnader för Svenska teologiska institutets fastighet i Jerusalem föreslås att kostnaderna för den fastigheten över en 5-årsperiod får uppgå till 16 miljoner kronor.

Utdrag ur Kyrkostyrelsens protokoll

Utdrag ur protokoll fört vid Kyrkostyrelsens sammanträde den 21 juni 2010.

Närvarande: Anders Wejryd, Levi Bergström, Sten Elmberg, Britt Louise Agrell, Margarethe Isberg, Iréne Pierazzi, Gunnar Prytz Leland, Staffan Holmgren, Nils Gårder, Kristina Töyrä, Hans Wallmark, Annette Lundquist Larsson samt tjänstgörande ersättare Daniel Tisell, Olle Burell och Erik Sjöstrand.

Föredragande: Ekonomi- och finanschefen Helén Ottosson Lovén

Kyrkostyrelsen beslöt

att till Kyrkomötet lämna skrivelsen 2010:6 Långsiktig budgetmodell för utlandsfastigheter.

Bilaga 1

Fastigheter och lokaler som nyttjas för utlandskyrkans verksamhet och Svenska teologiska institutet i Jerusalem

KsSkr 2010:6
Bilaga 1

Lokalbeståndet anges per den 23 april 2010.

Land	Verksamhetsort	Lokaltyp(er)	Kommentar
Argentina	Buenos Aires	Ej fastställt	Ägs av församlingen.
Australien	Melbourne	Kyrka, församlingslokaler, lägenheter.	Ägd genom trustees till förmån för Stiftelsen Svenska kyrkan i Utlandet. 2 byggnader samt 3 ekonomibyggnader. Stor trädgård med pool. Lokal och privatbostad uthyrda.
	Brisbane	Inga egna lokaler	Lokal som nyttjas på tillfällig basis.
	Sydney	Församlingslokaler	Hyrs av församlingen. Hyresvärd German Lutheran Church. Muntligt hyresavtal.
	Sydney	Kyrkolokal, cafélokal	2 separata lokaler. Hyresvärd German Lutheran Church. Muntligt avtal om timnyttjande.
	Sydney	Volontärlägenhet	Hyrs av församlingen. Korttidsavtal. Inkl 1 parkeringsplats.
Belgien	Antwerpen	Prästlägenhet	Hyrs, oklart av vem.
	Bryssel	Kyrka, församlingslokaler, lägenheter.	Ägs av Trossamfundet Svenska kyrkan.
	Bryssel	Prästlägenhet	Ägs av Trossamfundet Svenska kyrkan. Under försäljning.
	Antwerpen	Kyrkolokal	Lokal som nyttjas på tillfällig basis. Verksamhet samordnad med norska kyrkan.
Brasilien	Sao Paulo	Kyrka, prästgård, vaktmästarbostad, församlingslokaler, skola (uthyrd)	Ägs av församlingen. Fastigheten är enligt uppgifter från 1985 ca 8 000 kvm markyta bebyggd med ett flertal byggnader.
	Rio de Janeiro	Församlingslokal, lägenhet	Hyrs, oklart av vem.
Cypern	Ayia Napa	Kyrka, församlingslokaler	Hyrs av församlingen.
	Ayia Napa	Prästgård	Hyrs av församlingen.
Danmark	Köpenhamn	Kyrka, församlingslokaler, lägenheter	Ägs av församlingen. Ofri grund.
	Köpenhamn	Victoriastiftelsen, uthyrningslägenheter	Ägs av stiftelse knuten till församlingen. Ofri grund.
	Skagen	Kyrka, församlingslokaler, vandrarhem	Ägs av Stiftelsen Svenska kyrkan i utlandet. Ofri grund. Under avyttring.
	Skagen	Prästgård	Ägs av Stiftelsen Svenska kyrkan i utlandet. Under avyttring.

	Skagen	Lägenhet	Hyrs av nationell nivå. Under avyttring.
	Skagen	Lägenhet	Hyrs av nationell nivå. Under avyttring.
	Skagen	Lägenhet	Hyrs av nationell nivå. Under avyttring.
Egypten	Alexandria	Fd. kyrkobyggnad	Ägs av Stiftelsen Svenska kyrkan i utlandet. Byggnaden uthyrd till SFV som vidare-uthyr till Svenska institutet.
Frankrike	Nice	Församlingslokaler, lägenhet, uthyrda lokaler.	Ägs av församlingen.
	Nice	Prästlägenhet	Ägs av församlingen.
	Nice	Kyrkolokal	Lokal som nyttjas på tillfällig basis.
	Paris	Kyrka, församlingslokaler, lägenheter.	Ägs av Trossamfundet Svenska kyrkan. Delvis uthyrd till Svenska skolan i Paris.
	Paris	Assistentlägenhet	Hyrs av församlingen.
	Paris	Volontärlägenhet	Hyrs av församlingen.
Förenade Arabemiraten	Dubai	Kyrkolokal, församlingslokal, bostad.	Verksamhet i Norska kyrkans lokaler.
Grekland	Aten/Pireus	Prästbostad	Ägs av Stiftelsen Svenska kyrkan i utlandet. Under försäljning.
	Aten/Pireus	Församlingslokal, lägenhet	Hyrs av nationell nivå.
	Rhodos	Lägenhet	Hyrs, oklart av vem.
	Rhodos	Cafelokal	Lokal som nyttjas på tillfällig basis.
	Rhodos	Kyrkolokal	Lokal som nyttjas på tillfällig basis.
Israel	Jerusalem	Teologiskt institut med gästövernattning	Ägs av Trossamfundet Svenska kyrkan. Verksamhet under STI:s huvudmannaskap.
	Jerusalem	Lägenhet	Hyrs av församlingen.
	Jerusalem	Lägenhet	Hyrs av församlingen.
Italien	Rom	Församlingslokaler	Ägs av Stiftelsen Svenska kyrkan i utlandet.
	Rom	Kyrkolokal	Lokal som nyttjas på tillfällig basis.
Kanada	Toronto	Inga egna lokaler	Oklart ägande.
Kina	Hongkong	Lägenhet	Hyrs, oklart av vem.
	Hongkong	Kyrkolokal	I samarbete med danska kyrkan, i deras lokaler.
Luxembourg	Luxembourg	Kyrkolokal	Lokal som nyttjas på tillfällig basis.
Nederländerna	Rotterdam	Kyrka, församlingslokaler, lägenheter.	Ägs av Stiftelsen Svenska kyrkan i utlandet. 4 lägenheter hyrs ut.

Norge	Oslo	Kyrka, församlingslokaler, lägenheter.	Ägs av församling. Ofri grund.
Polen	Gdynia	Kyrka, församlingslokaler, lägenheter.	Ägs av Stiftelsen Svenska kyrkan i utlandet. Under försäljning.
Schweiz	Lausanne	Församlingslokal	Hyrs av församlingen.
	Lausanne	Prästlägenhet	Hyrs av församlingen.
	Lausanne	Kyrkolokal	Lokal som nyttjas på tillfällig basis.
	Zürich	Församlingslokal	Hyrs av församlingen.
	Zürich	Prästlägenhet	Hyrs av församlingen.
	Zürich	Kyrkolokal	Lokal som nyttjas på tillfällig basis.
	Genève	Flera lokaler nyttjas, dock ej stadigvarande	Lokal som nyttjas på tillfällig basis.
	Bern	Flera lokaler nyttjas, dock ej stadigvarande	Lokal som nyttjas på tillfällig basis.
	Basel	Flera lokaler nyttjas, dock ej stadigvarande	Lokal som nyttjas på tillfällig basis.
Singapore	Singapore	Lägenhet	Hyrs, oklart av vem.
	Singapore	Lägenhet	Hyrs, oklart av vem.
	Singapore	Kyrkolokal	Verksamhet i Norska kyrkans lokaler.
Spanien	Fuengirola	Kyrka, församlingslokaler	Ägs av Stiftelsen Svenska kyrkan i utlandet.
	Fuengirola	Assistentlägenhet	Hyrs, oklart av vem.
	Fuengirola	Prästbostad	Ägs gemensamt av Stiftelsen Svenska kyrkan i Utlandet och utlandsförsamling.
	Las Palmas	Kyrka, församlingslokaler	Oklart ägande. Stiftelsen Svenska kyrkan i utlandet äger 50 % av lokalen. Resterande 50% ägs antingen av Stiftelsen eller församlingen.
	Las Palmas	Prästlägenhet	Ägs av Stiftelsen Svenska kyrkan i utlandet.
	Las Palmas	Tomt	Ägs av församlingen.
	Los Cristianos	Kyrka, församlingslokaler	Ägs av Stiftelsen Svenska kyrkan i utlandet. Butikslokal uthyrd.
	Los Cristianos	Lägenhet, husmor	Ägs av Stiftelsen Svenska kyrkan i utlandet.
	Los Cristianos	Lägenhet, kontor	Ägs av Stiftelsen Svenska kyrkan i utlandet.
	Los Cristianos	Lägenhet, präst	Hyrs, oklart av vem.
	Palma de Mallorca	Kyrka, församlingslokal	Ägs av Stiftelsen Svenska kyrkan i utlandet.
	Palma de Mallorca	Lägenhet	Ägs av Stiftelsen Svenska kyrkan i utlandet.
	Palma de Mallorca	Lägenhet	Ägs av Stiftelsen Svenska kyrkan i utlandet.

	Puerto de la Cruz	Prästgård	Ägs av Stiftelsen Svenska kyrkan i utlandet.
	Puerto de la Cruz	Kyrkolokal	Lokal som nyttjas på tillfällig basis.
	San Augustin	Kyrka, församlingslokaler	Hys av nationell nivå.
	San Augustin	Prästgård	Ägs av Trossamfundet Svenska kyrkan.
	San Augustin	Lägenhet	Ägs av Trossamfundet Svenska kyrkan.
	San Augustin	Lägenhet	Hys, oklart av vem.
	Torreveja	Prästbostad	Ägs av Trossamfundet Svenska kyrkan.
	Torreveja	Kyrkolokal	Lokal som nyttjas på tillfällig basis.
	Torreveja	Församlingslokal	Hys av församlingen.
Storbritannien	Liverpool	Kyrka, församlingslokaler, lägenheter.	Byggnad på ofri grund. Mkt oklara ägoförhållanden. Tvist om ägande. Under avveckling.
	Liverpool	Parkeringsmark	Ägs av Stiftelsen Svenska kyrkan i utlandet. Under avveckling.
	London, Ulrika Eleonora	Kyrka församlingslokaler, prästgård	Ägs av församlingen.
	London, Sjömanskyrkan	Kyrka församlingslokaler, prästgård, vandrarhem	Ägs av trustees till förmån för Svenska kyrkans nationella nivå.
	London	Lägenhet. Komministerbostad.	Ägs av stiftelse knuten till församlingen.
Thailand	Bangkok	Prästlägenhet	Hys, oklart av vem.
	Bangkok	Kyrkolokal	Lokal som nyttjas på tillfällig basis.
Tyskland	Berlin	Kyrka, församlingslokaler, lägenheter.	Ägs av stiftelse knuten till församlingen.
	Berlin	Utarrenderad mark	Ägs av stiftelse knuten till församlingen. Utarrenderad mark. Kontorsbyggnad uppförd av annan byggherre.
	Frankfurt/Main	Kyrka, församlingslokaler, lägenheter.	Ägs av församlingen.
	Frankfurt/Main	Assistentlägenhet	Hys av församlingen.
	Hamburg	Kyrka, församlingslokaler, lägenheter.	Ägs av Stiftelsen Svenska kyrkan i utlandet. Kontorslokal och bostad uthyrda.
	München	Kyrkolokal	Hys, oklart av vem.
	München	Församlingslokaler	Lokal som nyttjas på tillfällig basis.

USA	New York	Kyrka, församlingslokaler, lägenheter.	Ägs av församlingen.
	Los Angeles (San Pedro)	Prästgård	Ägs av församlingen.
	Los Angeles (San Pedro)	Kyrkolokal	Lokal som nyttjas på tillfällig basis.
	San Fransisco	Inga egna lokaler	Lokal som nyttjas på tillfällig basis.
Österrike	Wien	Kyrka, församlingslokaler, lägenheter.	Hys av nationell nivå.

KsSkr 2010:6
Bilaga 1