



CICTAR-RAPPORT OM EIENDOMSSALG I NORSK BARNEHAGESEKTOR

– hovedpoenger

Rapporten «*Kindergarten landlord: Should Norwegian taxpayers finance profits for one of the world's largest asset managers?*», er skrevet av CICTAR i samarbeid med For velferdsstaten. Dette er en gjennomgang av hovedpoengene i CICTARs rapport, som handler om Norges to største kommersielle barnehagekjeder, Læringsverkstedet og Trygge Barnehager, og deres eiendomssalg i 2020 og 2021. I tillegg til Læringsverkstedets og Trygge Barnehagers bygg, fulgte også 13 bygg i barnehagekjeden Espira med i avtalene som omtales.

Læringsverkstedet og Trygge Barnehager solgte til sammen 280 bygg til den svenske eiendomsgiganten Svenske Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB), som i 2022 videresolgte eiendommene til et av verdens største eiendomsfond, canadiske Brookfield Corporation.

Centre for International Corporate Tax and Research (CICTAR), arbeider med å dokumentere økende finansialisering av offentlig finansierte velferdstjenester som helse, omsorg og utdanning. Eiendomssalgene til de store kommersielle barnehagekjedene fører til en finansialisering av norsk barnehagesektor.

Finansialiseringen innebærer at strategier og adferd fra finansbransjen, øker i velferdstjenestene. Selskaper på eiersiden i velferdssektorene kan være eid av alle typer finansaktører som for eksempel Private Equity (PE), hedgefond, pensjonsfond og banker. Disse bruker ulike finansielle strategier som opptak av gjeld, og flytting av penger mellom selskaper, og de er ofte registrert i, eller opererer via, skatteparadis.

Hovedpoengene i rapporten er strukturert under overskriftene:

- Skal den norske befolkningen gjøre et av verdens største globale eiendomsfond, Brookfield Corporation, enda rikere?
- Eiendomsavtalene skyver kostnadene over på barnehagenes drift og skattebetalerne
- Norge bruker stadig mer penger på barnehage
- Barnehageeiendom blir forhandlingskort i finansielle kriser
- Læringsverkstedet fra utbygging til oppkjøp og ekspansjon
- Den norske velferdsstaten er attraktivt investeringsobjekt for global finans
- Brookfield er kjent for bruk av skatteparadis
- Avtalene de norske barnehageeierne har inngått er del av en internasjonal trend

Skal den norske befolkningen gjøre et av verdens største globale eiendomsfond, Brookfield Corporation, enda rikere?

Rapporten tar for seg salgene og avtalene de kommersielle barnehagekjedene Læringsverkstedet (138 bygg) og Trygge barnehager (142 bygg), inngikk i 2020 og 2021 med det svenske eiendomsselskapet Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB). Eiendommer SBB i 2022 solgte videre til canadiske Brookfield Corporation.

Eierne av barnehagene oppnådde høye salgssummer fordi de inngikk såkalte «sale-leaseback» avtaler. 35 år fram i tid har Læringsverkstedet-barnehagene avtale om å leie tilbake bygget de tidligere eide. Trygge barnehagers avtale er 25-45 år. Husleiene er høye. Læringsverkstedets avtale er det som kalles «triple-net», som betyr at barnehagene må dekke utgifter til vedlikehold og renovering i tillegg. Hvorvidt Trygge barnehager har tilsvarende avtale er ukjent.

Rapporten viser:

- Hvordan finansialisering av de norske barnehagene gjennom eiendomsspekulasjon er del av en internasjonal trend.
- Hvordan finansialisering gir eiere og finansaktører i alle ledd fortjeneste, mens befolkningene får regninga.
- At det svenske SBBs forretningsstrategi tvang de til å selge de norske barnehagene når renter og kostnader steg med Russlands krig mot Ukraina.
- At Læringsverkstedets ekspansjon i Norge og internasjonalt, i stor grad har vært lånefinansiert. Og at når gjelden ble så høy at profitten uteble så solgte kjeden barnehagebygg for å sikre eierne fortjeneste.
- At norsk barnehagesektors utvikling nå sterkt påvirkes av trendene i internasjonale finansmarkeder.

Eiendomsavtalene skyver kostnadene over på norske barnehager og skattebetalere

Læringsverkstedet solgte 138 eiendommer for 4,25 milliarder og inngikk leieavtale på 35 år til en årlig leiekostnad på 251,4 millioner. Avtalene er triple-net som betyr at barnehagene må ta kostnadene med vedlikehold og renovering. Trygge barnehager solgte for 4,58 milliarder og inngikk lignende avtaler for de 142 byggene de solgte året etter. Husleiene er langt høyere enn da kjedene eide byggene. Sammenlignet med snittet for private barnehager, har kostnadene økt kraftig etter salgene.

De høye leiekostnadene som skal løpe mange år fram i tid belastes barnehagene, som er offentlig finansiert, i tillegg til foreldrebetaling. Det er med andre ord norske skattebetalere som skal finansiere barnehagekjedenes eiendomsspekulasjon. De høye salgssummene kunne oppnås fordi barnehageeierne solgte den norske befolkningens framtidige betaling av skatt.

Etter salgene flyttet Sundby-ekteparet, som eier Læringsverkstedet-kjeden, til Sveits med lav formuesbeskatning. Det gjorde også et familiemedlem med 25% eierskap i Sævereid/Aase-familien som eier Trygge barnehager.

Brookfield er globalt kjent for å plassere sine penger i skatteparadiser. Sannsynligheten er stor for at penger fra leieinntekter i de norske barnehagene går samme veien.

Summen av dette er at alle aktørene som er involvert i barnehagesalgene gjør skattetilpasninger, som vil bety redusert skatt til Norge, samtidig som de krever en større andel av skatteinntektene mange år framover.

Dette er dypt ironisk, fordi hele forutsetningen for driften profitten kommer fra er offentlig finansiering, altså at det finnes en offentlig organisert og skattefinansiert velferd. Får denne utbyttingsvirksomheten pågå over tid spiser finansaktørene opp selve grunnlaget for profitten. Dette er hvordan [bendelormøkonomi](#), som For velferdsstaten har skrevet om i en tidligere rapport, fungerer i praksis.

Norge bruker stadig mer penger på barnehage

I Norge utgjør den private andelen av barnehagesektoren i dag 53%. 40% av de private barnehagene er eid av en barnehagekjede og de fem største utgjør 22%. Læringsverkstedet eier om lag 254 barnehager i Norge (utgjør cirka 8% av privat barnehagesektor), mens Trygge barnehager eier 183 barnehager.

Etter barnehageforliket i 2003 fikk private barnehager tilgang til offentlige midler og gunstige Husbanklån som la grunnlaget for rask etablering av flere barnehager. Noen kommersielle eiere startet utbyggingen av det som etter hvert ble store kjeder, som dagens to største, Læringsverkstedet og Trygge barnehager. Når barnehagesektoren var ferdig utbygd, ble grunnlaget for å bygge stadig nye barnehager borte. Da økte Læringsverkstedet og Trygge barnehagers oppkjøp av andre barnehager.

Offentlige bevilgninger dekker 85% av barnehagenes kostnader, resten dekkes av foreldrebetaling. De offentlige bevilgningene er i verdenstoppen. I 2015 brukte Norge 2 % av BNP på barnehage. Dette er høyest i Norden og dobbelt så mye som gjennomsnittet i OECD. Ifølge SSB ble det overført 23,37 milliarder i offentlige midler til private barnehager i 2022, opp fra 19,4 milliarder i 2016. Antallet barn som går i barnehage gikk i samme periode litt ned.

Revisorfirmaet BDO dokumenterte at bygningsrelaterte kostnader i private barnehager økte mer enn den generelle prisveksten i årene 2016–2020. Barnehager som gikk fra å eie egen eiendom til å leie den, fikk en særlig stor økning i fra 2019/2020. CICTAR-rapporten beskriver hvordan disse økte kostnadene til bygg henger sammen med at eierne av de store kommersielle barnehagekjedene har gjort barnehageeiendommene til et spekulasjonsobjekt de har tjent svært mye penger på.

Barnehageeiendom blir forhandlingskort i finansielle kriser

I 2020 og 2021 solgte altså Læringsverkstedet 138 barnehagebygg og Trygge barnehager 142 barnehagebygg til det svenske Samhøllsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB).

Bare uker etter at Trygge barnehager solgte sine barnehagebygg og inngikk leieavtalen med SBB var den svenske eiendomsgigantens aksjer i fritt fall. Verdien på selskapet falt med mer enn 80% på ti måneder. SBB hadde drevet aggressiv lånefinansiert ekspansjon, så når renter og utgifter steg som følge av store endringer i verdensøkonomien etter Russlands angrep på Ukraina, kom selskapet i krise.

SBB delte da opp selskapet etter sektorer og solgte om lag 49% av sin portefølje med 600 Nordiske barnehage- og skoleeiendommer, til det globale canadiske eiendomsfondet Brookfield. Eiendommene Læringsverkstedet og Trygge Barnehager hadde solgt til SBB fulgte med på lasset.

Den nye eieren av minst 293 norske barnehagebygg var nå den globale superinvestoren Brookfield Corporation, beryktet i mange land for sin hang til å unngå skatt ved å benytte

skatteparadiser. I tillegg til byggene omtalt, fulgte også 13 bygg opprinnelig solgt av barnehagekjeden Espira med i Brookfields oppkjøp.

Læringsverkstedet fra utbygging til oppkjøp og ekspansjon

Læringsverkstedet eies av ekteparet Hans Jacob og Randi Sundby. De har bygget opp et konsern med virksomhet i flere land. Læringsverkstedet AS er eid av Læringsverkstedet Gruppen AS. Læringsverkstedet Gruppen AS eies igjen av Dibber AS. Og hvem eier Dibber? Jo, det er HJR Holding AS. Alle ledd kontrollert av eierekteparet Sundby.

Læringsverkstedet-barnehagene i Norge er altså den norske greinen av ekteparets internasjonale selskap Dibber. På Dibbers nettsider står det at de i dag driver om lag 600 skoler og barnehager i 10 land og leverer tjenester til om lag 40.000 barn.

I 2019, før salgene og leieavtalene, hadde Læringsverkstedet en årlig inntekt (i hovedsak; offentlig finansiering) på 4,1 milliarder og oppsamlede verdier på 6,1 milliarder.

CICTAR-rapporten presenterer tall om Læringsverkstedet som viser at deres forretningsstrategi har fulgt utviklingen i barnehagepolitikken. Antallet private barnehager toppet seg i 2008 og rett etter 2013 var det høyest antall barn som gikk i barnehage. Hovedfokuset for barnehageselskapene gikk da fra utbygging til oppkjøp og ekspansjon.

Læringsverkstedet vokste raskt fra 2010-2020, og fikk kontroll over hundrevis av nye og eksisterende barnehager (og skoler) i Norge og Sverige. Fra 2015-2019 økte eierskapet med 248%, mens inntektene økte med 261%. Offentlig finansiering utgjorde i Norge først 80% av inntektene, deretter fra 2018 85% og i tillegg kom foreldrebetaling.

I utbyggingsfasen fikk barnehageeierne gunstige lån gjennom Husbanken. Etter 2013 var det ikke behov for flere barnehager i Norge og strategien gikk over til oppkjøp. Oppkjøpene ble hovedsakelig finansiert på andre måter og lån i privatmarkedet ble viktigere for Læringsverkstedet. Fra 2014-2018 steg Læringsverkstedets lånekostnader i takt med verdien på selskapet. Mer av pengene gikk nå til å betale gjeld og ga eierne mindre profitt.

Fra 2017 begynte profitten å synke, og fra 2014-2019 økte de finansielle kostnadene fire ganger mer enn profitten. I 2019 tok finansielle kostnader 2/3 av driftsresultatet. I tillegg innførte Stortinget bemanningsnorm i barnehagesektoren, noe som reduserte eiernes profitt enda mer, fordi de nå måtte bruke en større del av midlene på bemanning for å tilfredsstille minimumskravene. Resultatet var altså at eierne ikke kunne hente profitt fra inntektene, fordi overskuddet var borte etter at driftskostnadene og kreditorene var betalt.

De gjeldstyngede eierne av Læringsverkstedet bestemte seg for å frigjøre kapital og solgte 138 eiendommer for 4,25 milliarder i 2020 til et annet gjeldstynget selskap, svenske SBB, som deretter solgte eiendommene videre til Brookfield Corporation.

Den norske velferdsstaten er attraktivt investeringsobjekt for global finans

Finansialiseringen av norsk barnehagesektor innebærer dermed at kriser i verdensøkonomien gjør at norske barnehagebygg skifter eiere. Barnehagebyggene er helt nødvendige for barnehagedrift. Byggene er viktig for rammevilkårene som avgjør hvor god en barnehage er for barn og foreldre. Hvor mye penger som brukes på byggene får konsekvenser for hvor mye det er igjen til å drifte barnehagen.

På grunn av barnehageeierens ønske om å tjene mer penger, er nå byggene blitt forhandlingskort når et selskap som SBB kommer i krise etter å ha spekulert i lave renter og lånefinansierte oppkjøp. SBBs eiere brukte langt mer penger enn de hadde. Men norske barnehager er derimot sikret drift gjennom offentlig finansiering.

Da Brookfield kjøpte barnehageeiendommene i 2022, via det kriserammede svenske SBB, het det i pressemeldingen at avtalen innebærer: «Sterk og forutsigbar, lav-risiko, inflasjonssikrede pengestrømmer støttet av AAA-offentlig finansiering». For internasjonale finansaktører finnes det ikke sikrere betalere enn norske skatteyttere og nasjonalformuen organisert i en velferdsstat.

Brookfield er kjent for bruk av skatteparadis

Flere av de norske barnehageeierne som har blitt milliardærer på barnehagedrift, har altså funnet sitt skatteparadis i Sveits. Selskapet de norske barnehagebyggene er solgt til, canadiske Brookfield Corporation, er satt under lupen av flere organisasjoner.

En rapport fra Canadians for Tax Fairnes i 2023 viste at Brookfield fra 2005-2019 betalte en gjennomsnittlig selskapsskatt på rundt 5%. Selskapsskatten i Canada ligger samlet på 26%.

En rapport fra CICTAR, også fra 2023, så på Brookfields utstrakte bruk av skatteparadiser som Bermuda og Luxemburg, med presentasjon av konkrete eksempler der det ser ut til at profitt er kanalisert ut i fra Storbritannia, Australia, Colombia og Brasil. Konklusjonen er at:

«Brookfield appears to have a heavy reliance on offshore related party debt to reduce income tax obligations where profits are earned, and shift interest income offshore or into other tax-free structures».

Avtalene de norske barnehageeierne har inngått er del av en internasjonal trend

Eiere over hele verden bruker sale-leaseback-avtaler til å frigjøre kapital fra eiendom til andre investeringer. Eierne kvitter seg også med gjeld i bytte mot løpende leiekostnader. For tjenestene som driftes, som barnehage, vil disse leiekostnadene ofte belaste budsjettet hardt. Denne typen avtaler er et effektivt verktøy kommersielle selskaper bruker for å sikre seg store summer skattepenger bevilget til velferd.

I land der den offentlige finansieringen ikke er like generøs som i Norge, gjør dette seg raskt synlig som kutt i driften og redusert kvalitet på velferdstjenestene. Vi merker det også i norsk barnehagedrift, for eksempel ved at de store kommersielle barnehagekjedenes bemanningstall jevnt over er lavere enn offentlige, ideelle og enkeltstående barnehager.

CICTAR, som har skrevet rapporten om de norske barnehagesalgene og leieavtalene, har dokumentert slike avtaler i velferdssektorene i flere europeiske land og konsekvensene av dem.

I 2021 skrev CICTAR en rapport om HC-One, den største sykehjemsaktøren i Storbritannia. Selskapet brukte renter, leie og lån til nærstående selskaper, til å trekke ut stor profitt fra offentlig finansiering. Samtidig krevde selskapets eiere økt offentlig finansiering, mens beboere og ansatte led under redusert kvalitet på driften. Parlamentsmedlem Jeremy Hunt, i dag finansminister, uttalte at dette var «det uakseptable ansiktet til kapitalismen, fordi denne sektoren er under stort økonomisk press. Det er totalt upassende gitt sektorens formål som er å ta vare på noen av samfunnets mest sårbare.»

I rapporten «*Caring for people or profit? The financial engineering & real estate investment of Groupe Orpea*» fra 2022, beskrev CICTAR samme adferd i Europas største kommersielle sykehjemsselskap, franske Orpea. I en annen rapport fra 2023, «*Extracting Profits Through Care Home Real Estate*», var Care UK under lupen. Selskapet er et av Storbritannias største omsorgsselskap og deres forretningsstrategi lignet de andres. I 2023 utga CICTAR også rapporten «*Caring for the bottom line: How taxpayers subsidise profits from care home real estate*», der det belgiskbaserte eiendomsinvesteringsfondet Cofinimmo ble undersøkt. Det skandaleridde Orpea har solgt en betydelig andel av sine sykehjemseiendommer til dette fondet og leier de tilbake. Cofinimmo har lignende forretninger med store kommersielle velferdsaktører som Korian, Colisee, DomusVi, Care-Ion og Stella Vitalis. I alle ender av slike kommersielle avtaler på velferdsområdet, loses befolkningens penger til ulike eiere og bort fra velferdstjenestene. De norske barnehageavtalene er del av denne trenden.

Hele rapporten kan leses og lastes ned på For velferdsstatens nettsider:
<https://velferdsstaten.no/2024/02/28/rapport-kindergarten-landlord/>



2024