

LARVIK KOMMUNE

Bakgrunnsinformasjon om private barnehager i Larvik kommune i forbindelse med sak om mulig salg av kommunale barnehager¹

Dersom Larvik skal selge sine kommunale barnehager, er det sannsynlig at det er de store aktørene som kommer til å være de mest aktuelle kjøperne. De har størst finansielle muskler, og er også de aktørene i sektoren som har hatt og delvis også har en aktiv ekspansjons- og oppkjøpsstrategi. Gitt dette, er det viktig å ta i betraktning hvordan disse aktørene driver sine barnehager, og hva Larvik kommune kan forvente seg, dersom de kommunale barnehagene skulle bli solgt til en av disse aktørene.

FAKTA OM DE FIRE STORE BARNEHAGEKJEDENE:

De er landets største private barnehageaktører. Eierne av disse kjedene har over tid prioritert fortjeneste, på bekostning av kvalitetshevende bemanning. En **sammenheng mellom høy lønnsomhet og lav bemanning** hos de store kjedene er blitt påvist i en rapport skrevet av Samfunnsøkonomisk analyse og Telemarksforskning, på oppdrag fra Utdanningsdirektoratet.²

Innføringen av bemanningsnormen i 2018/2019 reduserte lønnsomheten og tvang kjedene til å øke bemanningen til et minstenivå. Men ifølge en oversikt fra Utdanningsdirektoratet har kjedene fremdeles **lavere personalkostnader, færre barnehagelærere og færrest barne- og ungdomsarbeidere** sammenliknet med andre typer barnehager. Kjeden har også høyere kostnader til husleie.³

Bare **mellom 2019 og 2021 solgte kjedene barnehagebygg for over 14,1 milliarder kroner.**⁴ Eierne av kjedene fikk milliardgevinster, mens barnehagene måtte inngå til dels svært lange og ugunstige avtaler om å leie barnehagene tilbake, gjennom såkalte sale-leaseback-avtaler. **Husleienivået i disse barnehagene er vesentlig høyere enn i andre typer barnehager.**⁵ Mens snittet for private barnehager har ligget på rundt 6 prosent, har mange av sale-leaseback-barnehagene et husleienivå på mellom 10 og 15 prosent. Mange av barnehagene har også såkalte triple-net-avtaler, som betyr at de i tillegg må betale for vedlikehold og reparasjoner etc. Mange kjedebarnhager har også betalt/betaler høy husleie til nærstående selskap.

Kjedene påstår at leien barnehagene betaler er i henhold til markedspris. Men det er for det første store forskjeller mellom husleienivå som betales til utenlandske og/eller nærstående selskap, og andre typer eksterne eiere.⁶ BDO har også nylig konkludert at det ikke finnes et velfungerende marked for leie av barnehageeiendom.⁷

OPPSUMMERT: Kjeden bruker minst på det som har mest å si for kvaliteten og for barn og ansatte - bemanning og personalkostnader. De har samtidig unødvendig høye byggrelaterte kostnader, som delvis dekkes inn av driftstilskudd.

I Larvik er det per i dag tre barnehager fra de store kjedene: Bisjord FUS barnehage, Salbutangen FUS barnehage og Læringsverkstedet Gonveien barnehage. Alle tre har solgte bygg og tilsvarende høy husleie. Tallene for disse barnehagene skiller seg negativt ut fra de andre private barnehagene i Larvik, også når det kommer til bemanning og personalkostnader, i tillegg til byggrelaterte kostnader.

EIENDOMSSALG - BEGREPER

Sale-leaseback: Sale-leaseback innebærer i denne sammenheng at et barnehagebygg blir solgt med en avtale om tilbakeleie. At transaksjonen innebærer tilbakeleie, bidrar til å øke salgsprisen. Det er fordi prisen baserer seg på fremtidige leieinntekter fra barnehagene, i form av varige og sikre kontantstrømmer fra offentlige tilskudd og foreldrebetaling.

Triple-net: Mange av sale-leaseback-barnehagene er i tillegg bundet til såkalte triple-net-avtaler. Dette gjelder iallfall barnehager fra Læringsverkstedet og Nortlandia. Triple-net kalles også «bare-house» og innebærer at leietaker i tillegg til husleie, må stå for utgifter som for eksempel vedlikehold og reparasjoner.

¹ Merk: Alle tallene er fra 2022, som per mai 2024 er det seneste tallgrunnlaget for private barnehager (innrapporterte i BASIL-løsningen).

² <https://www.utdanningsnytt.no/private-barnehager-okonomi/ny-analyse-av-private-barnehagerstorkonsernene-valgte-hoye-overskudd-fremfor-bemanning/297252>

³ <https://www.udir.no/tall-og-forskning/statistikk/statistikk-barnehage/analyser/private-barnehager-ikke-en-og-samme-ting/>

⁴ https://www.finansavisen.no/nyheter/naeringseiendom/2021/12/19/7791458/har-solgt-barnehageeiendommer-for-14-1-milliarder?zephrr_sso_ott=mqFLdy

⁵ <https://fagbladet.no/nyheter/desse-barnehagane-brukar-mykje-meir-pa-husleige-enn-andre-slik-skjer-det-6.91.1027078.1a85deb551>

⁶ Ibid.

⁷ BDO for Kunnskapsdepartementet, *Finansiering og regulering av private barnehagers eiendomskostnader 2016-2021*, 25. september 2023.

HVEM EIER DE STØRSTE KJEDENE?

Læringsverkstedet: Sundby-familien

Læringsverkstedet er landets største barnehagekjede, som per i dag består av **253 barnehager**. Kjeden ble startet og eies av ekteparet Hans Jacob og Randi Sundby. Ifølge Kapital er de blant landets rikeste, og flyttet i 2022 til Sveits for å unngå skatteansvar. Ekteparet driver også 300 barnehager/skoler internasjonalt under merkevarenavnet Dibber.

FUS: Sævareid/Aase-familien

FUS er Norges nest største barnehagekjede med sine **183 barnehager**. Kjeden ble startet av Eli Sævareid og Sigurd Aase, som i dag er på Kapitals liste over landets rikeste personer. I dag er også barna Urd, Gaute og Eystein med på eiersiden. Sistnevnte flyttet i 2022 til Sveits med deler av milliard-formuen opparbeidet gjennom barnehagedriften.

Norlandia/Kidsa: Adolfsen-brødrene

Kristian og Roger Adolfsen driver per i dag **121 barnehager** i Norge under Norlandia-paraplyen. Norlandia har også virksomhet innen eldreomsorg, BPA og asyl, og driver også barnehager i flere europeiske land, inkludert Sverige og Finland. Også Adolfsen-brødrene er å finne på Kapitals liste over landets rikeste personer, og formuen er stammer blant annet fra drift av norske barnehager.

Espira: AcadeMedia AB

Espira ble startet opp av Einar Magne Jansen i 1992, men eies i dag av det svenske børsnoterte skoleselskapet AcadeMedia AB. Kjeden teller i dag **107 barnehager**. AcadeMedia kjøpte Espira av oppkjøpsfondet CapMan i 2014 for mange hundre millioner kroner (nøyaktig beløp er ukjent), og største aksjeeiere inkluderer flere investeringsselskaper og -fond.

Personalkostnader

Fordi bemanning er kjernen i barnehagevirksomhet, er personalkostnader den desidert største kostnaden ved barnehagedrift. Personalkostnader bør utgjøre minst 80 prosent av driftsinntekten. De private barnehagenes inntekt er «fast» og alle barnehager har overordnet sett samme økonomiske utgangspunkt (ref. stykkpris-systemet – se boks). Nedenfor er oversikten over personalkostnadene til de ordinære private barnehagene i Larvik (tabell 3). Her er de store kjedene blant dem med lavest personalkostnader. Dette stemmer med tendensen nasjonalt. Ifølge Utdanningsdirektoratet utpeker de store kjedene seg med særlig lave personalkostnader.⁸ Overordnet sett betyr lavere personalkostnader dårligere vilkår for kvalitet. For eksempel gjennom færre antall ansatte, færre ansatte med formell kompetanse, og/eller dårligere lønns- og pensjonsvilkår for de ansatte.

DEN ALLER STØRSTE KOSTNADEN ER OGSÅ DEN VIKTIGSTE

Personalkostnader er den desidert største kostnaden ved barnehagedrift. Dette er grunnet tjenestens arbeidsintensive natur. Personalkostnader bør ligge på rundt 80 prosent. Jo lavere personalkostnader, jo dårligere vilkår for kvalitet.

STYKKPRISFINANSIERING

Kommunene gir driftstilskudd til private barnehager per heltidsplass, og det gis ulike satser for små (0-2 år) og store (3-6 år) barn. Driftstilskuddet beregnes ut fra gjennomsnittlige driftsutgifter per heltidsplass i tilsvarende kommunale barnehager. Grunnlaget er kommuneregnskapet to år før tilskudssåret. De private barnehagene får i tillegg egne påslag for blant annet administrasjons- og pensjonsutgifter.

Tabell 3

Barnehage	Personal- kostnader i prosent av driftsinntekt
Bisjord Fus barnehage AS	72
Gjerstad Natur- og gårdsbarnehage	77
Salbutangen Fus barnehage AS	78
Læringsverkstedet Gonveien barnehage	80
Villa-Kulla barnehage AS	80
Guriskogen barnehage	80
Gapatrusten barnehage	83
Trollsteinen barnehage SA	83
Kvelde barnehage	85
Skattekista barnehage	86
Sjøparken Kanvas-barnehage	86
Vårtun barnehage	86
Gøy på Landet barnehage	87
Eventyrskogen barnehage	87
Bakkebygrenda barnehage SA	89
Hem barnehage	91
Leikvang barnehage SA	91
Hakkebakkeskogen barnehage SA	94

⁸ Se note 3

Bemanning

Tabell 4

Barnehage	Bemannings- tetthet
Bisjord Fus barnehage AS	6,0
Gapatrusten barnehage	6,0
Gjerstad Natur- og gårdsbarnehage	6,0
Guriskogen barnehage	6,0
Hem barnehage	6,0
Leikvang barnehage SA	6,0
Læringsverkstedet Gonveien barnehage	6,0
Vårtun barnehage	6,0
Hakkebakkeskogen barnehage SA	5,9
Salbutangen Fus barnehage AS	5,9
Trollsteinen barnehage SA	5,9
Bakkebygrenda barnehage SA	5,8
Gøy på Landet barnehage	5,8
Kvelde barnehage	5,8
Sjøparken Kanvas-barnehage	5,8
Skattekista barnehage	5,8
Eventyrskogen barnehage	5,7
Villa-Kulla barnehage AS	5,2

Tabell 5

Barnehage	Pedagog- tetthet
Kvelde barnehage	16,6
Hem barnehage	14,4
Bisjord Fus barnehage AS	14,0
Gapatrusten barnehage	14,0
Gjerstad Natur- og gårdsbarnehage	14,0
Villa-Kulla barnehage AS	14,0
Trollsteinen barnehage SA	13,7
Salbutangen Fus barnehage AS	13,4
Eventyrskogen barnehage	13,4
Læringsverkstedet Gonveien barnehage	13,2
Gøy på Landet barnehage	13,1
Leikvang barnehage SA	13,0
Hakkebakkeskogen barnehage SA	12,7
Guriskogen barnehage	12,0
Skattekista barnehage	12,0
Sjøparken Kanvas-barnehage	11,5
Bakkebygrenda barnehage SA	10,9
Vårtun barnehage	9,5

SNITT, BEMANNINGSTETTHET

Larvik	Hele landet
Kommunalt: 5,8	Kommunalt: 5,6
Privat: 5,9	Privat: 5,8

SNITT, PEDAGOGTETTHET

Larvik	Hele landet
Kommunalt: 12,9	Kommunalt: 13,2
Privat: 13,0	Privat: 13,5

DESIMALENE ER VIKTIG

Et par desimaler i forskjell på bemanning kan virke lite på papiret, men i praksis kan dette utgjøre en vesentlig forskjell i reell bemanning ute i barnehagene.

Bemanning er en av de viktigste strukturelle faktorene og forutsetningene for høy kvalitet i barnehagen. For nøkkeltall på bemanning er det viktig å huske på at **jo høyere tallet er, jo lavere er bemanningen**. Dette er fordi bemanningstettheten måles i antall barn per voksen.

Tabell 4 viser bemanningstettheten for de ordinære private barnehagene i Larvik i 2022. **6,0 er minstekravet** (se boks om bemanningsnormen). Kjedefarnehagene er blant de dårligste med bemanning på 5,9/6,0. Villa-Kulla barnehage AS hadde den beste bemanningen med 5,2 barn per ansatt.

Pedagogtettheten er for kjedenes del noe bedre enn bemanningstettheten (tabell 5), men alle kjedefarnehagene er under både kommunalt og privat snitt i Larvik (se boks).

BEMANNINGSNORMEN

Bemanningsnormen ble innført i 2018/2019. Normen sier at det skal være maks 6 barn per ansatt for store barn, og maks 3 barn per ansatt for små barn. Normen regnes i tall, der minstekravet er 6,0. **Jo lavere tall, jo høyere og bedre bemanningstetthet.**

Mange tror normen sikrer tilstrekkelig bemanning, men den er i realiteten kun et minstekrav. Normen har dessuten en rekke svakheter, som tilsier at den reelle bemanningen er dårligere enn tallene viser. For eksempel gjelder normen ikke per avdeling og den gjelder ikke hele åpningstiden. Normen tar heller ikke høyde for tid de ansatte er borte fra avdelingen i løpet av dagen, som feks pauser, møter, plantid etc.

Husleie og byggrelaterte kostnader⁹ – kjedene har betydelig større kostnader

Tabell 1

Barnehage	Husleie i % av driftsinntekt
Bisjord Fus barnehage AS	13
Sjøparken Kanvas-barnehage	11
Salbutangen Fus barnehage AS	10
Læringsverkstedet Gonveien barnehage	9
Gjerstad Natur- og gårdsbarnehage	5
Gøy på Landet barnehage	4
Villa-Kulla barnehage AS	4
Hakkebakkeskogen barnehage SA	3
Vårtun barnehage	2
Eventyrskogen barnehage	0
Gapatrusten barnehage	0
Bakkebygrenda barnehage SA	0
Guriskogen barnehage	0
Hem barnehage	0
Kvelde barnehage	0
Leikvang barnehage SA	0
Skattekista barnehage	0
Trollsteinen barnehage SA	0

Tabellen øverst til venstre (tabell 1) viser husleie, regnet som prosent av driftsinntekt, for Larvik kommunes ordinære private barnehager. Det er kjedebarnehager som har de klart høyeste utgiftene til husleie. Det nasjonale snittet for private barnehager har ligget på rundt 6 prosent. I Oslo, som er den kommunen der det er dyrest å leie, har et snitt på 7 prosent, ifølge en beregning utført av Fagbladet.¹⁰ **Snittet i landets dyreste by er altså lavere enn for kjedebarnehagene i Larvik.**

Dersom vi utvider og inkluderer andre byggrelaterte utgifter som andre finanskostnader og avskrivninger, er det fremdeles kjedene som troner klart i toppen (tabell 2).

Læringsverkstedet Gonveien barnehage har i tillegg triple-net-avtale, som alle sale-leaseback-barnehagene til Læringsverkstedet har.¹¹ Det betyr at denne barnehagen i tillegg til husleie må stå for kostnader som reparasjoner og vedlikehold. Det er ikke kjent hvorvidt FUS-barnehagene er bundet til samme type avtale.

Tabell 2

Barnehage	Byggkostnader i % av driftsinntekt
Bisjord Fus barnehage AS	13
Sjøparken Kanvas-barnehage	11
Salbutangen Fus barnehage AS	10
Læringsverkstedet Gonveien barnehage	9
Gjerstad Natur- og gårdsbarnehage	6
Villa-Kulla barnehage AS	5
Gøy på Landet barnehage	4
Guriskogen barnehage	4
Trollsteinen barnehage SA	4
Hakkebakkeskogen barnehage SA	4
Leikvang barnehage SA	4
Vårtun barnehage	4
Eventyrskogen barnehage	4
Skattekista barnehage	3
Gapatrusten barnehage	2
Kvelde barnehage	2
Bakkebygrenda barnehage SA	2
Hem barnehage	1

I høringsnotatet til Støre-regjeringens forslag til endringer i barnehageloven, står det:

«Husleie er en kostnad som barnehagen kan dekke selv om den går med underskudd. Tilfellene der barnehagene selger eiendom for deretter å leie tilbake, er dermed en kilde til økt og mer stabilt uttak av verdier. Fordi barnehagedrift er en næring som har forutsigbare inntektskilder med garanterte offentlige tilskudd og foreldrebetaling, har eiere av barnehagebygg kunnet inngå langsiktige avtaler om relativt høy husleie, med lav risiko. Dette har blant annet ført til at barnehager har blitt et investeringsobjekt for kommersielle interesser, og at stadig flere norske barnehagebygg eies av utenlandske eiere og av utenlandske fond. (...) Når barnehager inngår husleieavtaler med svært høy husleie, går dette på bekostning av midler barnehagen kan bruke på det pedagogiske tilbudet.»

Høringsnotat, Forslag til endringer i barnehageloven med forskrifter, 1. sept. 2023, side 17-18.

⁹ Tallgrunnlaget for tabellene på de neste sidene er hentet fra Resultatregnskap for private barnehager, 2022. Tallene er mottatt fra Utdanningsdirektoratet på anmodning. Utregningene er gjort av For velferdsstaten og kan tilsendes ved etterspørsel.

¹⁰ <https://fagbladet.no/nyheter/desse-barnehagane-brukar-mykje-meir-pa-husleige-enn-andre-slik-skjer-det-6.91.1027078.1a85deb551>

¹¹ <https://news.cision.com/samhallsbyggnadsbolaget-i-norden-ab/r/sbb-acquires-preschool-portfolio-in-norway-with-newly-signed-35-year-triple-net-leases-for-nok-4-250.c3147842>

Flere kilder som viser sammenhengen mellom eiendomssalg, høy husleie og mindre midler til drift:



Center for International Corporate Tax Accountability and Research (CICTAR), [Kindergarten Landlord, Should Norwegian taxpayers finance profits for one of the world's largest asset managers?](#), februar 2024.

(Hovedpoenger på norsk [her](#))



Utdanningsdirektoratet, [Foreløpig tilsynsrapport, Læringsverkstedet Forus barnehage](#), 12.1.2024. Se f.eks. side 2 under Varslede reaksjoner.



NOU 2020: 13, [Private aktører i velferdsstaten – Velferdstjenesteutvalgets delutredning I og II om offentlig finansierte velferdstjenester](#), desember 2020. Se f.eks. kap 24.4 og 27.5



Utdanningsdirektoratet, [Foreløpig tilsynsrapport, Læringsverkstedet Hellemyr Solkollen barnehage](#), 12.1.2024.



Kunnskapsdepartementet, [Høringsnotat, Forslag til endringer i barnehageloven med forskrifter](#), september 2023. Se f.eks. kap. 2.2.7 og 13.



Utdanningsdirektoratet, [Foreløpig tilsynsrapport, Læringsverkstedet Kristiansund idrettsbarnehage](#), 12.1.2024.



Denne informasjonen er sammenstilt av For velferdsstaten. Spørsmål knyttet til tallene og informasjonen kan rettes til rådgiver Elin Myrekrok Skrede:

E-post: elin.skrede@velferdsstaten.no
Telefon: 99 64 04 02

Nettadresse: www.velferdsstaten.no