



STORTINGET

# Representantforslag 204 S

(2022–2023)

fra stortingsrepresentantene Hege Bae Nyholt og Seher Aydar

Dokument 8:204 S (2022–2023)

## Representantforslag fra stortingsrepresentantene Hege Bae Nyholt og Seher Aydar om frys av salg av barnehageeiendom

Til Stortinget

### Bakgrunn

#### Oppsummering

Eiendommer som barnehager drives i, er i dag blitt et attraktivt investeringsobjekt for finansielle aktører. Private barnehager mottar forutsigbare tilskudd og har nytt godt av subsidierte lånevilkår gjennom Husbanken. Noen av Norges største formuer stammer fra salg av barnehageeiendommer.

Det er relativt bred politisk enighet om at barnehagesektoren må reguleres strengere, herunder om at gevinster fra salg av eiendommer burde kommet barna til gode, i henhold til formålet i barnehageloven om at alle tilskudd skal komme barna til gode. I påvente av en ny regulering er det en politisk oppgave å nå sørge for at aktørene ikke taper sektoren for ytterligere verdier.

### Bakgrunn

Etter barnehageforliket stilte norske kommuner tomter til rådighet til gunstige betingelser for at private aktører skulle kunne bygge barnehager fort. Aktørene fikk rett til lån i Husbanken med subsidierte lånevilkår, og myndighetene ytte tilskudd som skulle dekke drift av bygg og betjening av gjeld. Men selve eiendommene ble ikke underlagt noen annen regulering enn at alle til-

skudd skulle komme barna til gode. Dette gjorde barnehageeiendom til den minst regulerte delen av den private barnehagesektoren. Forslagsstillerne vil påpeke at dette har fått store konsekvenser.

De siste årene har man vært vitne til en utvikling der mange barnehageeiere først har skilt ut eiendommene i et eget selskap, og så betalt husleie til det utfisjonerte eiendomsselskapet. Notatet «Private barnehager – ikke en og samme ting» (Udir 2023) påpeker at leiekostnadene i slike selskaper i gjennomsnitt er høyere enn i andre barnehager, at det ofte er denne omstruktureringen som fører med seg de forhøyede husleiene, og at eierne slik kan realisere verdier.

Noen eiere har gått enda et skritt videre og solgt eiendommene til tredjemenn, typisk investeringsfond av ulik art. Samhallsbyggbolaget (SBB) kjøpte for eksempel eiendommer fra Læringsverkstedet for 4,25 mrd. kroner. Eiendommene er solgt med en langvarig leieavtale hvoretter barnehagen plikter å betale husleie, og salgssummen er direkte knyttet til nivået på den avtalte husleien.

Forslagsstillerne viser til at Velferdstjenesteutvalget vurderte om slike salg kunne være rettsstridige.

Velferdstjenesteutvalget skriver at

«En slik leieavtale kan etter omstendighetene være i strid med aksjeloven, skatteloven og andre særlover (for eksempel barnehageloven).»

Det pekes på at med en slik avtale vil barnehagekonsernet fortsette å disponere eiendommene, samtidig som kjøperen har en relativt trygg og langsiktig inntektsstrøm. Forslagsstillerne viser til utvalgets videre beskrivelse av dette:

«Eierne av barnehagekonsernet vil imidlertid få realisert verdien av eiendommene. Under visse omstendig-

heter vil det faktisk være hensiktsmessig for barnehagekonsernet å avtale en høy fremtidig leiepris. Dette vil gjøre at man får ut en høy gevinst på salgstidspunktet, mot at overskuddene i driftsselskapene blir lavere i årene fremover.»

Dette så man sist i stort omfang ved salget av 142 Trygge Barnehager-bygg i 2020 og 138 Læringsverkstedet-bygg i 2021. Eiendommene ble solgt til det svenske Samhållsbyggbolaget (SBB) med leiekontrakter med henholdsvis 25 og 35 års avtaletid. Avtalene medførte samtidig til dels svært høye økninger i husleiene for de enkelte barnehagene. I gjennomsnitt økte leiene i Læringsverkstedets barnehager med nær tre ganger reduksjonen salget ga i avskrivningene da selskapet solgte de 138 barnehagebyggene (Telemarksforskning 2022).

Forslagsstillerne viser til den nyeste dokumentasjonen i Telemarksforskings rapport «Kostnader i barnehagene 2021» (2023). Der slås det fast at den anslåtte verdien av eiendommer i barnehagesektoren er betydelig større enn verdien av barnehageselskapene selv, og at

«Dersom en barnehageeier ønsker å realisere verdier i virksomheten, er det mer økonomisk rasjonelt å fisjonere ut og selge eiendom, men fortsette å drive barnehage, enn å selge hele barnehagevirksomheten.» (Telemarksforskning 2023)

En ny omdreining kom så høsten 2022 da det ble kjent at SBB hadde skilt ut blant annet de norske barnehageeiendommene i et eget selskap, EduCo, og solgt 49 prosent av aksjene i dette selskapet til det kanadiske private equity-fondet Brookfields. I pressemeldingen om salget skrev Brookfields:

«(EduCo) benefits from strong and predictable, inflation-secured cashflows backed by “AAA” government funding and the essential nature of underlying assets in the Nordics in a market with favorable tailwinds (...) under very long contracts.»

Med dette ønsker forslagsstillerne å påpeke to ting. For det første illustrerer dette med all tydelighet at tilskudd som norske kommuner bruker skattepenger på å betale ut til barnehagene, havner på hender som ikke har barnas beste som verken interesse eller mål. Man vet svært lite om Brookfields' investorer, delvis fordi mange av dem er registrert i skatteparadis (Dagbladet 16. mars 2023). For det andre tydeliggjør handelen at det er den ensidige subsidieringen av eiendom som gjør markedet for norsk barnehageeiendom så attraktivt for privat profit. Forslagsstillerne mener den private barnehagesektoren altfor lenge har fått subsidiert tomter og bygg uten at den videre anvendelsen av disse har blitt uttrykkelig rammet inn.

Regjeringen påpeker i sin barnehagestrategi at:

«regjeringen er også bekymret for at manglende regulering av de økonomiske sidene av eiendomsdriften gir insentiver til konsolideringer som handler om optimale tilpasninger for eiere av næringseiendom, i stedet for å øke kvaliteten i barnehagene. (...) Regjeringen mener det er utfordrende at målene til eiere av næringseiendom og samfunnets mål for barnehage, ikke er like. Dette medfører blant annet at kommunene ikke har en samfunnsøkonomisk effektiv ressursbruk på barnehageområdet.»

Forslagsstillerne mener det er positivt at regjeringen langt på vei er enig i problembeskrivelsen og har varslet tiltak. Imidlertid er forslagene varslet “i løpet av 2023”. Den vanlige parlamentariske prosessen fra høring, komitébehandling, debatt og endelig vedtak til ikrafttredelse vil ta tid. Dette tidsrommet vil gi aktørene som man har varslet å ville regulere strengere, anledning til å tilpasse seg og gjennomføre transaksjoner av eiendommer før ny regulering er på plass. Forslagsstillerne mener det er avgjørende at dette stanses.

Avslutningsvis vil forslagsstillerne påpeke at et lignende forslag ble fremmet allerede av Storberget-utvalget (2021), da knyttet til kommunal forkjøpsrett:

«I perioden fra rapporten blir fremlagt og frem til endelig vedtak bør det innarbeides et forbud mot salg av barnehageeiendommer inntil denne lovendringen om forkjøpsrett er på plass.»

Argumentasjonen var ellers den samme.

Frys i påvente av lovendringer har tidligere vist seg effektivt for å hindre at varslede endringer får forringet effekt. For eksempel innførte Oslo kommune frys av byggeendringer i høringsperioden for ny småhusplan. Forslagsstillerne håper at en frys av transaksjoner i barnehagesektoren vil ha bred oppslutning blant alle som er opptatt av at skattefinansieringen av barnehagesektoren skal komme barna til gode.

## Forslag

På denne bakgrunn fremmes følgende

f o r s l a g :

Stortinget ber regjeringen raskt fryse alle transaksjoner som innebærer at eierskap til eiendom i barnehagesektoren endres, inntil den varslede helhetlige gjennomgangen av barnehageloven er vedtatt og trådt i kraft, og komme tilbake til Stortinget med forslag om nødvendig.

30. mars 2023

Hege Bae Nyholt

Seher Aydar