

Norge Journalist

Millionkrig om matjorda presser bøndene

– Mange bønder sitter på bynære åkerlapper som er potensielle Lotto-premier, sier Selvaag-sjef Baard Schumann. Men ikke alle bønder vil bli millionærer uten å løfte en finger.



En kornåker ved Ranheim i Trondheim. Et av flere bynære områder hvor matjord er under sterkt press.
FOTO: LINDA BJØRGAN / NRK

[Line Tomter](#)

[Anne Mone Nordahl](#)

- [MER OM VALG 2015](#)
- [MER OM LANDBRUK](#)
- [MER OM NORGE](#)

🕒 Publisert i dag, for 6 timer siden



– 50 mål med jord i de mest attraktive områdene kan fort være verdt 500 millioner kroner. For en grunneier som eier et sånt område er det som å vinne i Lotto, mener Baard Schumann i Selvaag.

Han er sjefen for et av Norges største boligutviklingsselskap, og vet hvor verdifullt det er å kapre dyrkbar jord som overhodet ikke er tenkt til boligutbygging eller næringsvirksomhet.

Ved hjelp av langsiktige opsjonsavtaler sikrer de seg likevel tilgang. For med en økende befolkning blir stadig mer matjord byttet ut med leiligheter og asfalt.

– Vi har en eiendom med opsjonsavtale som vi endelig har fått omregulert etter 27 år. Noen opsjonsavtaler betaler vi ingenting for, andre betaler vi kanskje opp til en million kroner for. Når en tomt er verdt 500 millioner kroner, blir det bare småbeløp.

› Les også: [– Dyrka mark er alltid taperen](#)

– Umenneskelig press

Behovet for nye boliger og veier, er vanskelig å balansere med behovet for dyrka jord som sikrer matforsyningen i Norge. Svimlende summer blir satt opp mot hensynet til verdiskapning gjennom generasjoner.

– Jeg synes at det jeg driver med er kjempeviktig. Her har vi tatt vare på matjorda og drevet gård i flere hundre år, det er det jeg vil fortsette med, forteller en av bøndene NRK har vært i kontakt med.



Administrerende direktør i Selvaag Bolig, Baard Schumann, forteller åpent om de verdifulle opsjonsavtalene selskapet inngår.
FOTO: JOHAN B. SÆTTEM





Rogaland er det fylket som omdisponerer mest jord. En av jærbøndene som NRK har snakket med, opplever presset på å selge som stå stort at han ikke ønsker å stå frem.

FOTO: JONNY ENGELSVOLL

Jærbonden takket høflig nei da sjefen i et mektig utbyggerfirma kom på døra og tilbød enorme summer. Det hjalp lite når kommunen likevel bestemte seg for å omdisponere eiendommen.

– Det har vært et umenneskelig press og nå vet jeg ikke hva som skjer. Jeg orker ikke å stå frem i media, belastningen og presset er allerede for stort.

- › Les også: [Aksjonerte for å redde gården på Frøyland](#)
- › Les også: [Matjord under ny E18 blir ikke erstattet tross løfter](#)

«Trusselaktig opplegg»

Bonden har mulighet til å anke avgjørelsen. Da havner den hos landbruksdirektøren i fylket. I tillegg til Rogaland, er Trøndelag et av områdene hvor utbyggingspresset har vært enormt de siste årene.

– Det er et press mot alle som er med i beslutningsprosessen, mener landbruksdirektør i Sør-Trøndelag, Tore Bjørkli.

Han forteller at han både har blitt tilbudt billig bolig og blitt utsatt for det han omtaler som mer «trusselaktig opplegg».

– Særlig i tidligere tider ble det brukt både positive og negative virkemidler for å påvirke landbruksdirektøren og fylkesmannen. Nå presses det og jobbes mer inn mot det politiske systemet.

I følge Bjørkli jobber flere tidligere ordførere for utbyggingsselskaper som ønsker seg nye byggetomter. Det er ingen krav til åpenhet om hvilke økonomiske interesser man har. Landbruksdirektøren mener derfor at det må bli slutt på hemmelige opsjonsavtaler.



– Etter min vurdering burde det vært krav om innsyn for offentligheten. Dette er avtaler som har stor betydning for råderetten over arealene og gårdene skulle vært konsesjonsbehandlet.

Landbruksdirektør i Sør-Trøndelag, Tore Bjørkli, har blitt tilbudt billig bolig i bytte mot å omdisponere jord.
FOTO: GRETE THOBROE / NRK

– Må ofre litt matjord

Selvaag-sjefen har ingen problemer med å fortelle åpent om avtalene de inngår, og mener utbygginga er del av en naturlig utvikling.

– *Men kan dere ikke bygge andre steder enn på matjord?*

– Skal vi klare å bygge miljøvennlig og nær transportårer må vi ofre litt av matjorda. Mye matjord ligger brakk fordi det ikke lenger er lønnsomt for bonden å drive landbruk der lenger. Da passer kanskje jordlappene bedre til boligutbygging.

🕒 Publisert i dag, for 6 timer siden



Opsjonsavtaler

Utbyggere inngår en avtale med grunneier som sikrer dem å kunne kjøpe jorda til markedspris dersom den blir omdisponert til næringsformål. Kjøpesummen blir først utbetalt når omreguleringen skjer, og noen avtaler innebærer en årlig utbetaling. Det er ingen krav om at opsjonsavtalene offentliggjøres og de fleste grunneiere skriver under på hemmelighold.

Matjord

- 3 prosent av Norges areal er dyrka jord, og bare 1/3 av dette er egna for matkornproduksjon.
- Kommunene kan selv bestemme om den dyrkbare jorda skal brukes til andre formål, såkalt omdisponering. Blir jorda omdisponert, er matjorda tapt for alltid.
- Siden andre verdenskrig har 1,2 millioner dekar blitt omdisponert til næringsformål, boligutbygging og samferdselsprosjekter. Mesteparten av jorda har vært egnet til matkornproduksjon som krever høy kvalitet på jorda.
- På 90-tallet ble så mye jord omdisponert at Stortinget satte et mål om hvor mye matjord man kan omregulere i året. I praksis rundt 6000 dekar.
- De fleste byer og tettsteder i Norge med befolkningsvekst er omkranset av dyrka jord. Den beste jorda ligger derfor der hvor utbyggingspresset er størst.
- Dersom det blir konflikt om kommunens planer kan fylkesmannen gripe inn. Dersom det fortsatt er uenighet kan saken bli avgjort i Kommunaldepartementet.
- Rogaland toppet statistikken i 2014 over omdisponert jord med hele 1519 dekar.

Kilde: Landbruksdirektoratet

🔵 MER OM [VALG 2015](#)

🔵 MER OM [LANDBRUK](#)

🔵 MER OM [NORGE](#)

Opphavsrett NRK © 2015

Ansvarlig redaktør: Thor Gjermund Eriksen

Nettsjef: Frank Gander