

## \* Jordforvaltning

Utbyggarar har **kjøpsopsjon** på 1400 mål jord i verna soner i to kommunar. Jordvern-interesser kallar avtalane ei giftpille for jordbruket.

# Roper varsku om omstridde jordavtaler

Ei kartlegging i to kommunar på Nord-Jæren viser at utbyggarar i stort omfang har sikra seg opsjonsavtaler på kjøp av jord i område som er avsett til landbruk i langsiktige planar.

Avtalane er hemmelege, svært omstridde i landbruket og ingen veit omfanget på landsbasis.

### Millionar på jordspekulasjon

Blir det opna for bustadbygging på landbruksjorda vil det utryse storgjens for utbyggarane som har sikra seg kjøpsopsjonar på jorda. Bønder får på si side millionbeløp for å signere på opsjonsavtaler på jordbruksjorda og mange får òg årlege utbetalingar på fleire hundre tusen kroner.

I Sola og Stavanger aleine skal det ifølgje dei lokale bondelaga, som står bak kartlegginga, vere opsjonsavtaler på over 1400 mål jord i soner som skulle vere langsiktig verna for landbruk og matproduksjon. Areal tilsvarar 200 fullskala fotballbanar.

– Omfanget er svært stort, og eg reagerer særleg på at jordvernet blir utfordra i dei områda som er vedtatt verna for iallfall 40 år. Det er storfiskar som er ute og fiskar etter utbyggingsareal og dei betalar det dei må for å få det som dei vil, seier Andreas Joa, som er mjølkebonde og leiar i jordvern-utvalet til Sola Bondelag.

### – Giftpille for jordbruket

Saman med leiar i Stavanger bondelag, Torgeir Kinn, seier Joa at

### OPSJONSAVTALAR

«Jordvernet blir utfordra i dei områda som er vedtatt verna for iallfall 40 år»

ANDREAS JOA  
LEIAR I JORDVERNUTVALET  
I SOLA BONDELAG

opsjonsavtalane har mange uheldige konsekvensar for landbruket og matproduksjonen.

– Når store delar av jorda i nær-området blir opsjonsbelagd, så påverkar det jordbruksmiljøet. Opsjonane fungerer som ei giftpille. Dei får store ringverknader. Bonden, som til slutt står aleine igjen og vil drive matproduksjon, blir sårbar, seier Joa og får støtte frå Kinn.

Dei seier opsjonsavtalane, som går langt inn i det som skulle vere langsiktig verna jordbruksområde, bidreg til å svekke rekrutteringa til jordbruket og hemmar investeringsviljen blant bondene.

– Forventningane om utbygging gjer at landbruksaktiviteten trekk seg vekk frå områda rundt tettstadane. Det er tryktelege trist å sjå når eit positivt landbruksmiljø forvitrar, seier Joa.

Kinn peikar på at opsjonane òg gjer det vanskeleg for aktive bønder å få kjøpe tilleggsjord.

– I praksis blir det umogleg å få kjøpe seg tilleggsjord mange stader. Grunneigaren kan få så mykje meir for jorda om ho blir omregulert. Derfor ventar dei heller. Det er forståeleg, men destruktivt for jordbruket, seier Kinn og viser til at resultatet blir meir leigejord.

### – Kan påverke politikarane

Kinn og Joa seier det er viktig at lokalpolitikarane ikkje lar seg påverke av utbyggingselskapa har inngått opsjonsavtaler på kjøp av jordbruksjord og derfor risikerer å tape pengar om jorda ikkje blir omregulert til utbyggingsformal.

– Det er svært viktig at politikarane ikkje lar seg påverke, seier Kinn, som rosar lokalpolitikarane i Stavanger for stort sett å ha stått imot trykket så langt.

I Sola har politikarane derimot opna for å utfordre dei langsiktige jordvernengensene to stader.

### Fakta

#### Opsjonsavtaler på jordlåg

\* **Omsetninga** av landbruksseigde blir regulert av konsesjonsloven og jordlova. Målet er å oppnå eit «effektivt vern om landbruks produktjonsareal» og sikre eigarforhold som «er mest gagnlige for samfunnet».

\* **Ein opsjon** er ein forkjøpsrett. Ved å inngå opsjonsavtaler kan utbyggarar sikre seg tilgang til og kontroll over dyrka jord som lovverket hindrar dei frå å kunne kjøpe. Forkjøpsretten kan løysast ut om jorda blir omregulert til utbygging.

\* **Grunneigar får ofte** millionbeløp for å inngå opsjonsavtaler og ofte òg årlege utbetalingar, men kan òg miste råderetten over jorda på lang sikt. Utbyggar risikerer på si side å tape pengar om området ikkje blir omregulert.

– Interessene bak avtalane utgjør ei massiv makt mot politikarar. Intensjonen til utbyggarane er jo å bygge ut jorda, seier Joa.

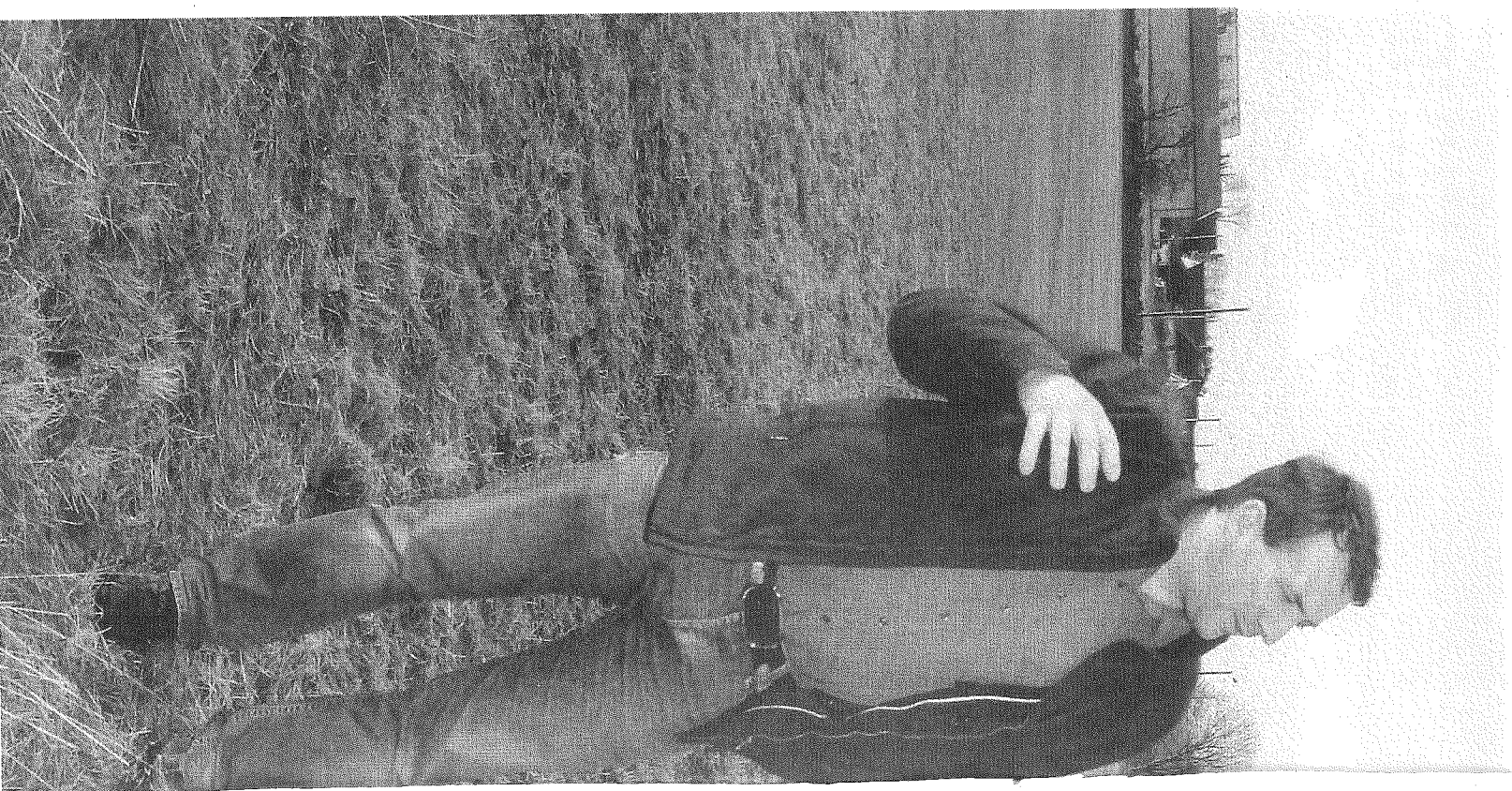
### Ber om forbod og innsyn

Joa og Kinn tek til orde for at samefunnet bør vurdere forbod mot opsjonsavtaler i soner som skal vere verna mot utbygging.

– Opsjonane er veldig problematiske i verna område, seier dei. Hemmelegald av avtalane ser dei òg gjerne at det blir slutt på.

– Det viktigaste er offentleg innsyn. Opsjonsavtalane bør offentliggjervast på linje med eigedomskjøp. Om alt er ope rundt opsjonsavtalane, så kan folk sjølv gjere seg opp ei mening om dei, seier Joa, som tykkjer det er paradoksal at prosessane rundt utbyggingsøknader generell, og opsjonsavtaler spesielt, er ganske lukka i dag.

**BJARNE BEIKENEIEN AASE**  
bjarne.aase@nationen.no



Opsjonsavtaler: Andreas Joa (t.v.) og Torgeir Kinn roper varsku om omfanget og teikna opsjonsavtale på kjøp av jorda.

## Bønder får opp m

Millionbeløp ved signering og fleire hundre tusen i årlege opsjonsinntekter er ikkje uvanleg i pressområda. Enkelte bønder får ein million kroner i året.

– Ein del av dei som har avtale kan leve greitt på den årlege opsjonsinntekta, seier Kjell Figved i HG-regnskap Sandnes SA, som før heitte Høyland Gardsrekneskapslag.

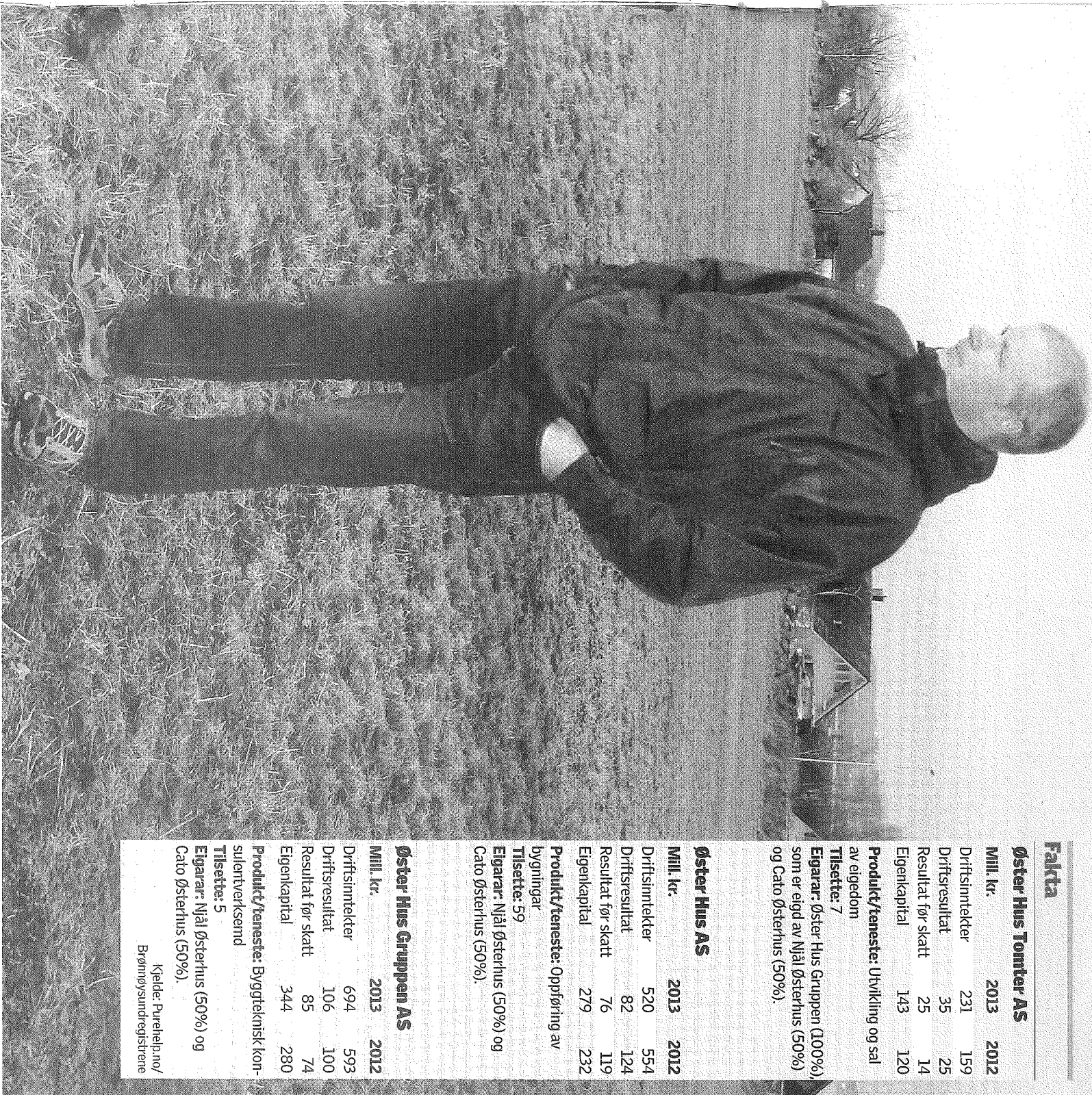
Han er ein av fleire rekneskapsførarar som overfor Nattionen fortel om framveksten av opsjonsavtaler på kjøp av jordbruksjord. Figved anslår at det kan vere nærare 20 bønder berre i Sandnes kommune som har

inngått langvarige opsjonsavtar på jorda.

– Det er iallfall meir enn ti berre her i Sandnes, kanskje bortimot 20. Eg veit om ein som får rundt ein million kroner i året i inntekt frå opsjonsavtalen. Det er i eit sentralt område der usiklene til utbygging er gode, seier Figved.

### Millionar for å signere

Dei årlege inntektene kjem oftast på toppen av eit eingongsbeløp



## Fakta

### Øster Hus Tomter AS

| Mill. kr.                                                                                            | 2013 | 2012 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|
| Driftsinntekter                                                                                      | 231  | 159  |
| Driftsresultat                                                                                       | 35   | 25   |
| Resultat før skatt                                                                                   | 25   | 14   |
| Eigenkapital                                                                                         | 143  | 120  |
| <b>Produkt/teneste:</b> Utvikling og sal av eiendom                                                  |      |      |
| <b>Tilsette:</b> 7                                                                                   |      |      |
| <b>Eigarar:</b> Øster Hus Gruppen (100%), som er eigd av Njål Østerhus (50%) og Cato Østerhus (50%). |      |      |

### Øster Hus AS

| Mill. kr.                                                   | 2013 | 2012 |
|-------------------------------------------------------------|------|------|
| Driftsinntekter                                             | 520  | 554  |
| Driftsresultat                                              | 82   | 124  |
| Resultat før skatt                                          | 76   | 119  |
| Eigenkapital                                                | 279  | 232  |
| <b>Produkt/teneste:</b> Oppføring av bygningar              |      |      |
| <b>Tilsette:</b> 59                                         |      |      |
| <b>Eigarar:</b> Njål Østerhus (50%) og Cato Østerhus (50%). |      |      |

### Øster Hus Gruppen AS

| Mill. kr.                                                   | 2013 | 2012 |
|-------------------------------------------------------------|------|------|
| Driftsinntekter                                             | 694  | 593  |
| Driftsresultat                                              | 106  | 100  |
| Resultat før skatt                                          | 85   | 74   |
| Eigenkapital                                                | 344  | 280  |
| <b>Produkt/teneste:</b> Byggeteknisk konsulentveksend       |      |      |
| <b>Tilsette:</b> 5                                          |      |      |
| <b>Eigarar:</b> Njål Østerhus (50%) og Cato Østerhus (50%). |      |      |

Kjelde: Purehelp.no/  
Brønnøysundregistrene

## – Opsjonar er ikkje ulovleg

Øster Hus Tomter AS skal ha opsjon på 720 mål jord i verna område i Sola. Sjølv seier utbyggingstøren at dei driv fullt ut lovleg.

Ifølgje lokale bondelag, som har kartlagt forholda, skal Øster Hus Tomter AS vere ein av dei største opsjonsaktørane i verna jordbrukssoner på Nord-Jæren. I Sola ålne skal opsjonsarealet deira vere på minst 720 mål i vernesonen, der 620 av måla er dyrka.

Øster Hus Tomter AS stadfestar at dei har opsjonsavtarar også utanfor langsiktige utbyggingsgrenser, men dei vil ikkje opplyse om omfanget eller vilkåra.

– Vi kan bekrefte at vi har slike opsjonsavtarar, men det er konfidensielle avtarar som vi har med den enkelte grunn-eigar. Vi ønsker ikkje å opplyse om areal eller vilkår, seier leiar for akvisisjon Egil Skjæveland i Øster Hus Tomter AS.

Han seier prisane delbetalar varierer veldig etter om arealet ligg innanfor eller utanfor dei langsiktige byggingsgrensene, om arealet er regulert som såkalla LNF-område og etter sjansen og tidspunktet for ei eventuell utbygging.

Skjæveland seier mykje er endra sidan dei langsiktige grensene blei fastset i 2001.

– Vi utfordrar grensene fordi vi meiner dei er feil i ein del tilfelle, seier han.

Han seier selskapet tek ein kalkulert risiko når dei inngår opsjonsavtarar og han avviser ikkje at målet er å tene pengar.

– Kan avtalane påverke lokalpolitikarar?

– Eg trur ikkje økonomiske interesser betyr noko i desse sakene. Det er meir om det er naturleg å bygge ut i dei områda. Eg trur ingen går inn for utbygging fordi at Øster Hus skal tene meir pengar, seier han.

– Kritikarar seier opsjonar pressar bondene vekk?

– Det må det vere lov å meine. Vi meiner vi driv ei fullt ut legal verksend som gagnar dei som vil bu i området. Om nokon vil avvike drifta, så må dei få lov til det, seier Skjæveland.

Han avviser at dei opererer i ei gråson og seier dei sjølvsagt vil rette seg etter eventuelle pålegg.

konsel(vensane av opsjonsavtarar på kjøp av jordbruksjord. Her frå eit 55 mål stort jordbruksområde i vernesonen i Sola kommune der eit tomteselskap har

FOTO: BARNÉ BEKKHEIMEN AASE

# ot ein million året i opsjonsinntekt

ved signering. Eingingssbeløpet rundar fort millionen, ifølgje rekneskapslaga. Nokre hundre tusen er ikkje uvanleg i årleg «leigeinntekt».

– Der det er meir risiko involvert, så er nok nokre hundre tusen kroner i året meir vanleg, seier Figved.

## OPSJONSINTEKT

«Avtalen må ikkje vere utforma slik at jorda eigentleg er selt, for då blir det trøbbel.»

KJELL FIGVED  
REKNESKAPSFØRAR I SANDNES

Opsjonsavtalane er ofte langvarige, gjerne fem til ti år eller meir, sidan omregulerings- og utbyggingssprosessen tek lang tid. Om føresetnadene endrar seg, og prosjektet blir skryve langt ut i tid eller blir stoppa, kan utbyggjarane seie opp avtalen.

– Utbyggjarane kan ofte seie opp avtalen, men bonden har låst seg meir, seier han.

## Avtalar sluttpris

Når jorda er klar for innløyising, blir beløpa som er utbetalt undervegs trekt frå sluttsummen. Figved fortel at sluttprisen for jorda ofte er «meir eller mindre» fastsett i avtalane.

– Men avtalen må ikkje vere

utforma slik at jorda eigentleg er selt, for då blir det trøbbel. Det må heller leggjast inn nokre føringar, seier Figved.

Han fortel at enkelte som inngjelt opsjonsavtale for ein god del år sidan ikkje hadde ein prisreguleringsklausul inne i avtalen.

– Dei som skreiv avtale tidleg føler seg nok ein smule snytt nå. Dei var nøgde med prisen den gongen, men sidan har jo prisane fytke til himmels, seier Figved.

## To millionar per mål

Dagleg leiar Guri Ringvoll i Sola Regnskap SA seier dei fleste avtarar ein cirka sluttpris under visse vilkår. Ho fortel om prisar opp mot to millionar kroner per mål.

– I LNF-områda kan det vere ein lang kamp for å få frigjort jorda, seier ho og fortel at dei rår bønder til å kontakte advokat om dei vil inngå opsjonsavtale.

Harald Selvåg i Nord-Jæren Regnskap AS seier fleire bønder er i opsjonsforhandlingar.

– To av kundane våre teikna opsjonsavtale i haust og eg veit om ein del andre som truleg vil teikne opsjonsavtale nå om litt, seier han.

I eit av tilfella som Nationen kjemner til er den årlege utbetalinga til bonden på ein halv million kroner pr år for rundt ti mål jord, i tillegg til eit millionbeløp ved signering.



Spekulasjon: Øster Hus Tomter har opsjonar på minst 700 mål jord i vernesonen i Sola.