



Møteinnkalling

Formannskapet

Dato: 11.11.2025
Tid: 18:30
Sted: Formannskapssalen

Medlemmene innkalles med dette til møtet. Varamedlemmer innkalles etter nærmere beskjed.

Eventuelle forfall bes snarest meldt på fastsatt skjema.

Kommunedirektørens forslag til årsbudsjett for 2026 og handlingsplan for perioden 2026 - 2029 blir presentert.

Det blir informasjon om beredskap, nummerert brev fra revisjonen til kontrollutvalget om rutiner for lønn og lønnskjøring (brevet legges ved), og som følge av det eventuell deltakelse i [AKST, \(Arendal kommunale støttetjenester\)](#).

Saksliste

Side

Godkjenning av innkalling

Godkjenning av sakskart

Referatsaker

Politiske saker

25/48	Godkjenning av protokoll fra møte i formannskapet 14.10.2025	6
25/49	Behandling av klage på avslag om konsesjon på gnr. 9 bnr. 9 m.fl.	7
25/50	Kommunale retningslinjer for håndheving av bopliksaker etter konsesjonsloven	15
25/51	Sektorplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet - rullering av handlingsplan	17
25/52	Tapsføring av sosiallån som ikke er realistisk å inndrive	19

Gjerstad, den 04.11.2025

*Steinar Pedersen
Leder i utvalg*

Godkjenning av innkalling

Godkjenning av sakskart

Referatsaker

Politiske saker

25/48 Godkjenning av protokoll fra møte i formannskapet 14.10.2025

Arkivsak-dok.	23/1030-427
Saksbehandler	Kai Høgbråt

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	11.11.2025	25/48

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Protokoll fra møte i formannskapet 14. oktober 2025 godkjennes.

Vedlegg

Sammendrag

Protokollen fra møte i formannskapet 14.10.2025 kan lastes ned her:

[Agenda Formannskapet 14.10.2025 kl. 18:30](#)

Det foreligger også en protokoll unntatt offentlighet (sak 25/46 med hjemmel i off. lovas § 26.2). Denne sendes de av medlemmene som møtte i kryptert versjon.

25/49 Behandling av klage på avslag om konsesjon på gnr. 9 bnr. 9 m.fl.

Arkivsak-dok.	25/578-9
Saksbehandler	Frode Lindland

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	11.11.2025	25/49

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Gjerstad kommune avslår klage fra Øyvind Haugeto datert 29.09.2025, og opprettholder vedtak i sak FS-25/38.

Vedtaket begrunnes med at det etter kommunens vurdering ikke har kommet inn nye saksopplysninger som tilsier en omgjøring av det påklagede vedtaket.

Vedlegg

Korrespondanse med jussnettverket i Arendal kommune om avklaring på momenter i klage til boplikt sak - gnr. 9 bnr. 9 m.fl. i Gjerstad kommune
Klage på vedtak om konsesjon/unntak boplikt på Haugeto - gnr 9 bnr 9
Kommentarer og innspill til saksframlegg til konsesjonssak
Søknad om konsesjon
Korrespondanse i saken
Senja tingrett - Dom - TSENJ-2012-32969
Høyesterett - Dom. - HR-1993-62-B - Rt-1993-587
Tillegg til saksframlegg sendt Gjerstad kommune 020925
Korrespondanse i saken
Korrespondanse i saken
Beskrivelse av tiltak og prisestimat Sollie Bygg
Korrespondanse i saken
Takst av eiendommen med vedlegg
Notat fra Økonomisk Rådgivning

Sammendrag

Saken gjelder søknad om konsesjon fra Øyvind Tore Harstad Haugeto på gnr. 9 bnr. 9 m.fl., ved Haugeto. Det søkes konsesjon fordi søker ikke kan/vil tilflytte eiendommen innen 1 år som loven fastsetter. Herværende sak gjelder behandling av klage på vedtak 25/38, behandlet i Formannskapet 09.09.2025.

Bakgrunn (Fakta)

I søknad datert 19.06.2025 søkte Øyvind Tore Harstad Haugeto konsesjon på landbrukseiendom ved Haugeto, gnr. 9 bnr. 9 m.fl. Dagens eier er Kjetil Torje Haugeto som er far til søker. Eiendommen har lovbestemt boplikt og det må derfor søkes konsesjon hvis

ny eier ikke kan eller vil tilflytte eiendommen i løpet av 1 år, noe som er tilfelle her. Søker fikk avslag på konsesjonssøknaden i Formannskapetets møte den 09.09.2025.

I epost datert 30.09.2025 har Øyvind Haugeto og Malin Borøy Haugeto klaget på Formannskapetets vedtak av 09.09.2025, sak FS-25/38. Følgende vedtak ble fattet i nevnte sak:

1. *Gjerstad kommune avslår søknad fra Øyvind Tore Harstad Haugeto, datert 19.06.2025, om konsesjon og fritak fra boplikten på gnr. 9 bnr. 9 m.fl.*
2. *Vedtaket begrunnes med en overvekt av momenter som taler for boplikt, herunder også kommuneplanens implisitte målsetting om bosetting i området.*
3. *Vedtaket har hjemmel i konsesjonslovens § 5, andre ledd.*

For mer detaljer/historikk, vises det til sak 25/38 med dokumentasjon (vedlagt).

Følgende momenter framgår i klagen (vedlagt):

1. Med henvisning til Ot.prp. nr. 44 (2008-2009) og rettspraksis blir det framsatt påstand om at eiendommen må kunne bebos dersom man skal kreve lovbestemt boplikt. Videre at dersom bebyggelsen er ubrukelig på grunn av alder eller forfall, anses eiendommen som ubebygd. I klagen blir det vist til «våre takster» som skal vise skader i bærende konstruksjoner og manglende VA-infrastruktur som gir oppgraderingskostnad tilnærmet likt nybygg.
2. Manglende oppfyllelse av lovens formål. Et krav om boplikt vil resultere i at gården forblir ubebodd, noe som ikke oppfyller bosettingsformålet, et viktig formål i konsesjonslovens § 1. Det bemerkes også at kommunen ikke har gjort en tilstrekkelig helhetsvurdering av om boplikt er påkrevd etter § 11.
3. Brudd på utredningsplikten – forvaltningsloven § 17. I dette punktet kommer det fram påstand om at kommunen ikke tilstrekkelig har opplyst saka ved at våningshuset ikke er godt nok befart, bygningsteknisk rapport er ikke innhentet samt at tilleggsopplysninger av 02.09.2025 ikke ble lagt fram for Formannskapet.
4. Feil og uforholdsmessig skjønnsutøvelse. Påstanden her er at et bopliktkrav vil kreve investeringer på rundt 3,7 millioner, noe som oppleves uforholdsmessig.

Med bakgrunn i innkommet klage, tok kommunedirektøren initiativ til kontakt med jussnettverket som Gjerstad kommune er en del av. Målet med forsendelsen var å klarere hovedpunktene i klagen, men spesielt i forhold til begrepet «bebygd eiendom» samt kommunens utredningsplikt. I sakens anledning ble det vist til rettspraksis og dommer som klagen peker på. I tillegg ble takst oversendt slik at mer inngående beskrivelse og bilder av bolighuset ble tilgjengelig for vurdering.

Vurderinger:

Kommunedirektøren har følgende vurderinger til punktene i klagen:

1. Vurdering av om eiendommen er bebygd:

I henhold til konsesjonslovens § 5 andre ledd, så vil eiendommen regnes som bebygd dersom eiendommen har et bolighus som er eller har vært brukt til helårsbolig. I dette tilfellet var eiendommen bebodd sist i år 2000. I forberedelse til saken hadde kommunen to saksbehandlere på befaring, både utvendig og innvendig i huset. I tillegg ble eiendommen befart av Formannskapetets medlemmer ved behandlinga av saken. I klagen ble det vist til rettspraksis, blant annet Senja-dommen hvor det ble konkludert med at huset var så dårlig at det var ubrukelig og dermed kategorisert som ubebygd eiendom.

Basert på befaringer og dokumentasjon er vårt standpunkt at bolighuset i denne saken ikke kan karakteriseres som ubrukelig. Dette underbygges også med takst og notat fra Økonomisk Rådgivning AS. Taksten viser at det må påregnes en del investeringer for å få huset opp til dagens standard, men det framgår likevel av notatet til takstmannen at dette bør være mulig.

Underveis i saksforberedelser og korrespondanse med søker ble det påpekt at en bygningsrapport fra sakkyndig ville styrke saken. Kommunen har mottatt rapport fra Sollie Bygg, men denne gir ingen beskrivelser av bolighuset, kun for eldhus/vedbu. Konklusjonen om at eiendommen regnes som bebygd, bygger også på svaret fra jussnettverket hvor det er gjort følgende vurdering om en eiendom regnes som bebygd eller ikke:

«OT.prp.nr.79 (2002-2003) sier noe nærmere hva som menes med bebygd eiendom i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4:

Bestemmelsen forutsetter som tidligere at eiendommen er bebygd. Bygningen kan for eksempel tjene til bolig, fritidshus, forretning, industri eller til landbruksformål. Hva som ligger i begrepet bebygd må avgjøres konkret i det enkelte tilfellet. Det skal, som etter forvaltningspraksis etter gjeldende lov, bygges på uttalelser fra Ot.prp.nr.75 (1976–1977) s. 8 og [Ot.prp.nr.74 \(1981–1982\)](#) s. 19. Der er det lagt til grunn at dersom bebyggelsen er ubrukelig på grunn av alder eller forfall, anses eiendommen som ubebygd. Det samme gjelder dersom det bare er gjort forberedelse til bygging slik som graving og utsprenning.»

Videre gjøres det følgende vurdering fra jussnettverket om dette:

«Med ubrukelig forstår jeg det slik at bygget ikke kan brukes i det hele tatt, hverken til bolig eller fritidsbolig, og at bygget nærmest er klar for riving. Påkostninger vil tilnærmet være likt med oppføring av nybygg. Det at bygget ikke tilfredsstiller dagens standard til bolig og må påkostes 3,7 millioner kan ikke alene være avgjørende for at eiendommen ikke er bebygd. Jeg antar at svært mange av de gamle boligene i kommunen vil ha tilsvarende kostnader for å komme opp til dagens standard. Kommunen må her vurdere blant annet om boligen har vann, strøm, godkjent avløp og helårsvei. Jeg har sett over takstrapporten du sendte i dag og ser at boligen i dag er benyttet til fritidsbolig. Videre har den innlagt vann og avløp, fra privat anlegg. Den er tilkoblet strøm. Takstrapporten sier ikke at boligen bør rives, derimot at den har et stort oppgraderings- og vedlikeholds behov, og at dette vil koste ca 75 % av prisen for nybygg. Jeg mener derfor at denne boligen ikke er ubrukelig på grunn av alder eller forfall. Eiendommen ansees derfor som bebygd er min konklusjon.»

Rundskriv M-1/2021 – Konsesjon, priskontroll og boplikt, uttaler også følgende:

«Hva den enkelte søker oppfatter som beboelig etter dagens forventninger om boligstandard vil variere, og det er ikke avgjørende. Vurderingen avhenger følgelig ikke av hvem som skal bo der, for eksempel om det dreier seg om en barnefamilie eller om huset skal bebos av en person med funksjonshemming. Det er heller ikke avgjørende om huset har innlagt strøm, vann, eller om det er bilvei fram til huset.»

Totalt sett vurderes følgelig grunnlaget som godt nok til å regne eiendommen som bebygd.

2. Angående oppfyllelse av boplikt som formål samt vurdering av om boplikt er nødvendig: Ved boplikt som vilkår etter § 11 plikter kommunen å ta stilling til om bopliktvilkår er påkrevd av hensyn til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Kommunen plikter også å ta stilling til om boplikten skal være personlig. Men det gjelder saker som omsettes på det åpne markedet der konsesjon gis med vilkår. I herværende sak gjelder det boplikt etter konsesjonslovens § 5 andre ledd, altså lovbestemt boplikt. Etter denne bestemmelsen ligger det altså innbakt i lovverket at slike overdragelser i nær familie kan overdras uten konsesjon, forutsatt at søker tilflytter innen 1 år. Hvis ikke må det søkes konsesjon. I rundskriv M-1/2021 framgår det blant annet følgende om bosettingshensynet:

«Dette innebærer at det må avklares om bosettingshensynet gjør seg gjeldende i det aktuelle området og med hvilken tyngde. Det må tas stilling til om det er nedgang eller fare for nedgang i folketallet i denne delen av kommunen. Det må gå fram av saken om det er behov for å opprettholde eller styrke bosettingen i området. Det kreves ikke at kommunen har bekreftet behovet for å opprettholde eller styrke bosettingen gjennom for eksempel investeringer i infrastruktur eller lignende. Ved behandlingen av en konsesjonssak er det derimot tilstrekkelig at kommunen har et ønske om å opprettholde eller styrke bosettingen i det aktuelle området. Ønsket om å styrke bosettingen kan bare vektlegges dersom det er grunn til å tro at andre som ikke allerede bor i området, vil erverve eiendommen med sikte på selv å bo der.»

I sak 25/38 har kommunedirektøren sannsynliggjort hvorfor vi mener bosettingshensynet gjør seg gjeldene i det aktuelle området. Det framgår også av nylig vedtatt kommuneplan at bosetting på landbrukseiendommer, samt langs hovedferdselsåren (Gjerstadveien), er en viktig målsetning for kommunen. Utviklinga viser at det foregår mye rundt Brokelandsheia med hensyn til boligutvikling. Kommunedirektøren ser det derfor som viktig at også andre områder i kommunen kan opprettholde bosettinga, som i denne saken.

Måten lovverket er bygd opp på innebærer at alle som skal overta landbrukseiendommer med lovbestemt boplikt (der nødvendige forutsetninger foreligger – krav til areal og boligmasse), må ta stilling til om de skal oppfylle boplikten personlig eller upersonlig. Dersom dette ikke er aktuelt, vil alternativet være å selge til noen som kan få konsesjon, eller at eiendommen blir stående på dagens eier.

Dersom nevnte forutsetninger til lovbestemt boplikt foreligger, legger derfor lovverket opp til at slike eiendommer skal bebos. Det faktum at søker påpeker at bopliktvilkår ikke vil resultere i bosetting, innebærer ikke at kommunen bør la være å fastholde bosettingshensynet. Mange søkere vil nok kunne påpeke det samme, men kommunedirektøren kan ikke se at regelverket gir grunnlag for å hensynta dette.

3. Opplysning av saka etter forvaltningsloven:

Når det gjelder kommunens utredningsplikt i henhold til forvaltningslovens § 17, så viser kommunedirektøren til de nevnte befaringer som er gjort, taksten og notatet om bolighuset fra Økonomisk Rådgivning AS. I tillegg vises det til korrespondanse i saken hvor kommunedirektøren har oppfordret til bygningsteknisk rapport. Ifølge den dokumentasjonen kommunen har, er det ikke framlagt rapport om huset fra bygningsfirma eller andre sakkyndige.

I svaret fra vår juridiske rådgiver framgår det at det ikke vurderes som kommunens ansvar å innhente bygningsteknisk rapport. I Senjedommen var det tiltakshaver som ble bedt om å innhente dette. Fra kommunens side ble det uansett vurdert slik at det forelå nok dokumentasjon til å fatte vedtak.

Når det gjelder tilleggsopplysninger av 02.09.2025, mottatt i epost 03.09.2025, så kom dette inn for sent til å bli med i saksframlegget. Skrivet ble likevel orientert om i Formannskapet, uten at dette fikk avgjørende betydning for utfallet av saken. Kommunedirektøren vil likevel gjengi hovedpunktene slik det er gjengitt i skrivet slik at dette blir mer belyst nå:

I saksframlegget	Korreksjon / presisering
Vann/avløp omtales som innlagt/tilgjengelig	Privat brønn (sommerløsning) og septiktank på jordet. Ingen kommunal tilknytning. Ikke helårsstandard.
Adkomst/vei «helt inn»	Fra rv 418 til tunet er det ca. 550 m helprivat grusvei. Planovergang (Bane NOR) tåler ikke tømmerbil m/henger. Ingen bilvei inn til husene – kun gammel kjerrevei som blir gjørmehull ved regn.
Renovasjon ikke omtalt	Hytterrenovasjon, ikke ordinær husholdningsrenovasjon. Dunkene står nede ved rv 418 → lang avstand fra husene for avfall.
Utsettelse/upersonlig boplikt framstilt som «ikke ønsket»	Vi undersøkte lengre utsettelse enn 3–5 år. Upersonlig boplikt = utleie i perioden. Med ikke-beboelig hus og behov for egen bruk/sikring er dette ikke reelt.
Husets egnethet	Enig: ikke beboelig nå (fukt/råte/maur/pipe/gulv). I tillegg lav tak-/dørhøyde → krevende å kombinere vern og helårsstandard.
Kostnadsnivå	Anslag ca. 3,7 mill. kr for å løfte våningshuset til 2025-standard. Betydelig økonomisk risiko.
Skogsdrift som finansiering	Vi flatehogger ikke for rask finansiering. Gradvis, bærekraftig drift for å bevare ressursgrunnlaget over tid.
Konsekvens ved avslag	Ingen bosetting, økt forfall, forsinket sikring/istandsetting – og fortsatt begrenset drift.
Familieeierskap	Ikke aktuelt å selge Haugeto ut av familien. Markedssalg er derfor ikke en reell «avbøtende» effekt ved avslag.
Tilknytning	Øyvind har særlig sterk tilknytning: alle barndommens somre på Haugeto; slektslinje tilbake til 1600-tallet; familiært forventet å hugge i skogen og sette husene i stand i opprinnelig uttrykk.
Sumvurdering	Varig fritak nå gir størst sannsynlighet for kulturminnesikring, bærekraftig forvaltning og reell framdrift; pålagt boplikt gir ikke bosetting og forsinket tiltak.

Kommunedirektøren vil kommentere omkring følgende:

Vann og avløp er sjekket ut internt i kommunen og vil være mulig å få til en løsning på.

Adkomstvei til eiendommen ble sett på ved befarings av eiendommen og er dermed tatt stilling til.

Når det gjelder skogressursene, så vil det uansett være betydelige inntekter å hente selv om man ikke flatehogger alt.

Angående utsettelse av boplikten, så framla kommunedirektøren det slik at det ville være mulig å søke om utsettelse i perioden som huset pusses opp. Etter dette ville

huset være beboelig og upersonlig boplikt kunne vært en løsning. Hvis ikke dette er aktuelt, vil det være personlig boplikt.

De andre momentene er allerede omtalt i tidligere og nåværende saksutredning.

Kommunedirektøren vil konkludere med at saken bør være godt nok utredet jfr. Forvaltningslovens § 17, hvertfall når saken nå i tillegg er vurdert av kommunens jussnettverk.

4. Vurdering omkring påstand om feil og uforholdsmessig skjønnsutøvelse:

I klagen framgår at det må påregnes oppussingskostnad i nærheten av nybygg. Det er angitt en kostnad på rundt 3,7 millioner. Men dette er et beløp hentet fra taksten. Det foreligger ingen konkret dokumentasjon som kan verifisere dette, i form av en mer detaljert rapport. I tillegg må det presiseres at taksten påpeker oppussingskostnad på 75% av nybygg, altså ikke tilsvarende nybygg.

Kommunedirektøren ser at det må til en god del investeringer, men dette er heller ikke uvanlig ved overdragelse av landbrukseiendommer. I utgangspunktet vurderes det også som feil at en landbrukseiendom på nesten 2400 dekar skal bli stående som en fritidseiendom. Sett i lys av de betydelige skogressursene som finnes, vurderes ikke boplikt på eiendommen som uforholdsmessig. Utgangspunktet for slike overdragelser er at det er lovbestemt boplikt, altså at loven krever bosetting innen 1 år, hvertfall når eiendommen må regnes som bebygd og oppfyller arealkravene som loven fastsetter.

Kommuneplanens føringer

I henhold til kommuneplanens samfunnsdel er det viktig å opprettholde bosetting i grendene (jf. kap. 5.1 Utfordringer og muligheter):

«Det er fremdeles slik at ca. ¼ av kommunens innbyggere er bosatt på landbrukseiendommer – eiendommer med jord og/eller skogbruksareal (jf. SSB). Våre flotte kulturlandskap er bygget opp i og rundt grendene. Det er viktig for kommunen at også denne bosettingen opprettholdes, og skjøttes og driftes videre.»

I tillegg underbygges målsetning om bosetting langs hovedferdselsårer i kap. 10 Kommunens arealstrategi:

«Det skal legges opp til et variert boligtilbud, primært i tilknytning til sentrumsområdene og Abel skole, med fokus også på nærhet til hovedferdselsårene(...). Konsentrert boligutbygging skal fortrinnsvis skje i eller nær eksisterende tettsteder, langs hovedferdselsårene, slik at eksisterende teknisk- og sosial infrastruktur styrkes.»

Klima- og miljøhensyn

Ingen spesielle.

Driftsmessige konsekvenser

Ingen spesielle.

Alternative løsninger

Konklusjon

Kommunedirektøren har undersøkt rundt begrepet «bebygd eiendom» i bopliktsammenheng, blant annet gjennom kontakt med vår juridiske rådgiver, og sammenlignet med praksis i nærliggende kommuner. Oppsummert skal det en del til før man kan kategorisere eiendommen som ubebygd. Basert på det som foreligger av dokumentasjon og befaringer, så mener vi at eiendommens bolig ikke kan kategoriseres som ubrukelig på grunn av alder og forfall. Det er derfor ikke grunnlag for å si at eiendommen er ubebygd slik vi ser det.

Eiendommen oppfyller ellers kravene til lovbestemt boplikt og vi mener derfor at eiendommen med sine ressurser og beliggenhet bør gi grunnlag for å vektlegge ønsket om å styrke bosettinga i området.

Videre er kommunedirektørens oppfatning at saken er godt nok utredet. Dette begrunnes med den korrespondansen og utredninga kommunedirektøren har gjort for å belyse saka, de befaringer som er gjort og de takster/rapporter/notater som foreligger. Vi kan heller ikke se at notatet som kom inn fra søker den 03.09.25 hadde avgjørende betydning for et annet utfall selv om det ble orientert om det til politikerne. Uansett så er notatet ytterligere belyst i herværende klagesaksbehandling.

Kommunedirektøren skjønner at det blir betydelige investeringer for å få huset i stand. Totalt sett kan vi likevel ikke se at boplikt på eiendommen er å anse som uforholdsmessig. Det er betydelige skogressurser på eiendommen som kan dekke inn kostnader.

Det må også bemerkes at det ville være en uheldig utvikling at en så relativt stor landbrukseiendom skal stå som fritidseiendom. Dette ville ha en uheldig presedensvirkning.

En totalvurdering av saken tilsier at det er riktig å avslå klage fra Øyvind Haugeto datert 29.09.2025, og opprettholde vedtaket i sak FS-25/38.

Saken sendes til Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.

25/50 Kommunale retningslinjer for håndheving av bopliksaker etter konsesjonsloven

Arkivsak-dok.	25/905-1
Saksbehandler	Frode Lindland

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	11.11.2025	25/50
2 Kommunestyret	20.11.2025	

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Gjerstad kommune vedtar «Retningslinjer for handhevelse av boplikt ved erverv av landbrukseiendom, etter konsesjonsloven».

Vedlegg

Retningslinjer for boplikt og konsesjon

Bakgrunn (Fakta)

Formannskapet har etter behandling av saker om boplikt, ønsket å få utarbeidet retningslinjer for boplikt, som administrasjonen skal bruke som grunnlag for vedtak. Retningslinjene skal vedtas av kommunestyret.

De foreslåtte retningslinjene legger til rette for at de aller fleste bopliksaker behandles administrativt i første instans, men det kan likevel ikke utelukkes at fremtiden bringer saker som er av særlig prinsipiell interesse og dermed forlegges politisk førstegangsbehandling.

Administrasjonen har forespurt Statsforvalteren om veiledning på retningslinjene slik de foreligger i denne saken. Så langt har vi ikke mottatt tilbakemelding, men når den foreligger, vil den bli presentert for formannskapet – eller kommunestyret – uten videre kommentar fra administrasjonen.

Vurderinger

Det er Lov om konsesjon for erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. med tilhørende forskrifter, som er lovgrunnlaget for alt erverv av fast eiendom. Med erverv menes måter eiendom kommer i ens eie på - både kjøp, arv og gave. I tillegg er det utarbeidet flere saksbehandlings-rundskriv til hjelp for forvaltningen.

I de vedlagte retningslinjene er det gitt en kort oppsummering av bestemmelser/lovgrunnlag knyttet til boplikt før en foreslår retningslinjer for i hvilke tilfeller konsesjon kan innvilges, eller ikke, og eventuelt på hvilke vilkår en setter for å gi konsesjon.

Til slutt er det gitt en liten oversikt over hvordan brudd på konsesjonsvilkårene kan følges opp og prosedyrene for det.

Bakgrunnen for forslaget baserer seg på tidligere konsesjonssaker i kommunen, der spørsmålet om boplikt har vært sentralt, og eventuelt på hvilke vilkår, og konsesjonssaker generelt.

Kommuneplanens føringer

I henhold til kommuneplanens samfunnsdel er det viktig å opprettholde bosetting i grendene (jf. kap. 5.1 Utfordringer og muligheter):

«Det er fremdeles slik at ca. ¼ av kommunens innbyggere er bosatt på landbrukseiendommer – eiendommer med jord og/eller skogbruksareal (jf. SSB). Våre flotte kulturlandskap er bygget opp i og rundt grendene. Det er viktig for kommunen at også denne bosettingen opprettholdes, og skjøttes og driftes videre.»

Klima- og miljøhensyn

Ikke relevant.

Driftsmessige konsekvenser

Ikke relevant.

Alternative løsninger

Å videreføre dagens praksis.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at retningslinjene blir vedtatt.

25/51 Sektorplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet - rullering av handlingsplan

Arkivsak-dok. 25/354-18
Saksbehandler Frode Lindland

Saksgang Møtedato Saknr
1 Formannskapet 11.11.2025 25/51

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Handlingsplan for idrettsanlegg videreføres for søknadsåret 2026 med de endringer som framgår i saksutredninga.

Vedlegg

Endelig vedtatt sektorplan for idrett friluftsliv og fysisk aktivitet 2025_231025

Sammendrag

Kommunen skal hvert år rullere handlingsplan for idrettsanlegg, som er en del av sektorplan for

Idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet. I den årlige rulleringa, skal søknader om spillemidler prioriteres for kommende års tildeling.

Bakgrunn (Fakta)

Handlingsplanen for anlegg, som er en del av sektorplanen, skal rulleres årlig. Handlingsplanen for anlegg er bl.a. kommunens egen prioritering av søknader om spillemidler som tildeles av fylkeskommunen. Sektorplanen ble nylig vedtatt av kommunestyret den 23.10.2025.

Handlingsplan for anlegg ble vedtatt slik for 2025:

Anlegg	Ansvarlig	Samlet kost	Årlige kom	Anlegg	Komm.	Spillemidler	Dugnad/
			driftskostn.	start	investerings- andel	omsøkt	egenandel
Vestølheia skiarena - Sanitæranlegg og varmetue	Gjerstad Idrettslag	1 736 208	0	2024	0	579 000	1 157 208

Forslag til handlingsplan for 2026 med prioritering ser slik ut:

Anlegg	Ansvarlig	Samlet kost	Årlige komm.	Anleggs-	Komm.	Spillemidler	Dugnad/
			driftskostn.	start	investerings- andel	omsøkt	egenandel
Dagsturhytta-Tjennimellom	Gjerstad kommune	625 225	0	2025	250 000	296 000	135 000
Orienteringskart Vestølheia-Kleivvann	Gjerstad Idrettslag	369 440	0	2025	0	123 000	246 440
Rehabilitering av løype trasé	Gjerstad kommune	275 000	0	2025	138 000	137 000	0
Rehabilitering av ballbinge	Gjerstad kommune	875 000	0	2025	438 000	437 000	0

Vestølheia skiarena – sanitæranlegg og varmestue er fullfinansiert. Den er derfor ikke med på lista i år.

Som annonsert i fjor så har det i år kommet inn søknad om spillemidler til diverse i forbindelse med dagsturhytta – Tjennimellom. Gjerstad kommune søker her om midler til tilrettelegging av sti til dagsturhytte fra Renstøl/Broklandsheia, oppføring av benk, merking av sti (innkjøp skilt og timer), klopper plassert ut på myr, avretting av tverrfall, klargjøring av tomt og oppføring av utedo.

Gjerstad Idrettslag søker om midler til orienteringskart for Vestølheia-Kleivvann. Idrettsanlegget er et orienteringskart som dekker terrenget fra Vestølheia i sør til Kleivvann i nord. Området som skal kartlegges er 8 km², og det er et typisk innlandsterreng med grovkupering, gammel skog med god sikt, en del myrer og gjengrodde stier som idrettslaget må bruke mye ressurser på å reetablere.

Idrettslaget skal arrangere 2 av 4 løp under «Sørlandsgaloppen 2027», og det er i den forbindelse de trenger et nytt orienteringskart. Kartet vil også brukes til andre større og mindre løp i etterkant av arrangementet. Når det gjelder universell utforming, så kan deler av terrenget brukes til presisjonsorientering siden rulleskianlegget på Vestølheia er asfaltert og det er mulig for alle å delta, både funksjonsfriske og bevegelseshemmede. Presisjonsorientering er en form for orientering som fokuserer på problemløsning og nøyaktig kart- og kompassbruk, ikke hastighet.

Gjerstad kommune søker også om midler til rehabilitering av ballbinge og tilrettelegging av stisystem rundt aktivitetshuset. Ballbingen er en lyssatt ballbinge med universelt utformet inngangsparti. Primærformål er fotball, men også andre typer "balleik". Når det gjelder stisystemet i forbindelse med aktivitetshuset så gjelder det utbedring og lyssetting av eksisterende sti, samt justering for universell utforming.

Ellers er det søkt kulturmidler til aktivitetshuset, som gjelder omgjøring av kommunehus til aktivitetshus for kultur, inklusiv seremonirom. Dette er en annen søkekategori innenfor tippemiddelordningen. Her er det kun en søknad, så prioriteringsliste er ikke nødvendig.

Vurderinger:

Basert på det som er gjengitt over, så anser kommunedirektøren at handlingsplanen kan vedtas slik den framgår i saksutredninga.

25/52 Tapsføring av sosiallån som ikke er realistisk å inndrive

Arkivsak-dok.	25/918-1
Saksbehandler	Per Gunnar Johnsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	11.11.2025	25/52

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Gjerstad formannskap vedtar at eldre lån som er redegjort for i saken, avskrives som tapt. Avskrivningen innebærer en negativ resultateffekt i regnskap for 2025 på kr 215.298.

Vedlegg

Sammendrag

Oppgaven med å inndrive sosiale lån ble overført fra NAV til kommunen i 2015. En del av kravene ble innfordret og gjort opp for, noe sikret gjennom namsmann, og noe står fortsatt åpent. Dette er krav som det er urealistisk å drive videre innfordring på – og de har stått åpne siden 2020. Flere krav er foreldet. På hvilke grunnlag lånene har vært gitt, har dagens kommuneadministrasjon ikke informasjon om, da dette var noe som ble gjort gjennom NAV.

I denne saken foreslår administrasjonen å avskrive lånene. Lånene blir tapsført og avskrevet innværende år, men kun en av lånesaldoene får negativ resultateffekt.

Bakgrunn (Fakta)

I hht økonomireglement krever tapsføring av enkeltbeløp over kr 50 000,- godkjenning fra formannskapet.

Følgende krav foreslås tapsført:

NN1	221 386	215 298 (resultateffekt i R2025)
NN2	59 000	
NN3	54 426	
NN4	89 985	
NN5	51 355	
SUM	476 152	

Administrasjonen kjenner ikke til hva som er bakgrunn for hvert enkelt lån som er gitt, men legger til grunn at kostnader ved å føre innfordringsprosess kommer til å overstige

utestående beløp. Lånene er gitt uten legalpant overfor kommunen, og i den grad skyldnerne har eiendeler som kan tvangsselges, vil i praksis andre kreditorer ha forrang framfor kommunen. I tillegg kommer at flere av de utestående kravene er foreldet, med den følge at kommunen ikke har rettsgrunnlag for innfordring.

Vurderinger

Vurdering og gjennomgang er gjort regnskapssjef i samarbeid med Sørlandet kommunerevisjon IKS. Vår omforente holdning er at lånene tapsføres fordi det ikke er noe å hente i disse tilfellene. Det legges spesielt vekt på at kravene er gamle, størstedelen er foreldet og det anses ikke som realistisk at skyldnerne er i stand til å tilbakebetale skyldig beløp. Det legges også vekt på at en del av disse lånene tidligere er avsatt til tap. Tilrådingen i denne saken innebærer at avskrivning av lån gir en negativ resultateffekt i regnskap for 2025 med kr 215.298.

Kommuneplanens føringer

Ingen særskilte.

Klima- og miljøhensyn

Ingen som følge av denne saken.

Driftsmessige konsekvenser

En negativ regnskapsmessig effekt på kr 215.298 for inneværende år.

Alternative løsninger

At kravene fortsetter som en fordring ført i kommunens balanse – som det ikke er realistisk å inndrive.

Konklusjon

Kommunedirektøren tilrår at formannskapet vedtar at de aktuelle lånene avskrives som tapt.