

Gbnr 129/500 - Danholmen 25 – to ulovlige badstuer

Vedtak om illeggelse av overtredelsesgebyr

16.09.2026



Hva saken gjelder?

- To badstuer: én vedfyrt på land og én flytende i sjøen. Begge måtte det søkes om, og begge krevde dispensasjon.
- To foretak: Danholmen 25 AS eier eiendommen. Vestfold Båt og Utleie AS sto for drift og utleie.
- På land er området regulert til industri og kontor. Kommuneplanen krever i tillegg ny reguleringsplan før noe bygges.
- I sjøen forbyr kommuneplanen både tiltak i sjø og flytende konstruksjoner. Området har kartlagt ålegras og bløtbunn.

Badstuene sto ulovlig og ble leid ut i om lag tre år, til de ble fjernet 31. mars 2026.



Tidslinje

- Mai 2021 – kommunen sier fra: en flytende badstue må det søkes om, og den krever dispensasjon.
- September 2021 – forhåndskonferanse. Søknadsplikten gjentas.
- Januar 2022 – søknaden sendes inn.
- Mars 2023 – kommunen varsler avslag. Den flytende badstuen bygges og tas i bruk etter dette.
- Juni 2023 – politisk behandling utsatt.
- 2024 – saken settes på vent. Dokumentasjonen kommunen ba om, kommer ikke.
- Juli 2025 – tilsyn. September 2025 – tilsynsrapport: begge badstuene er ulovlige.
- 16.03.2026 – avslag og varsel om pålegg. 31.03.2026 – badstuene fjernes.
- 20.05.2026 – kommunen varsler overtredelsesgebyr.

De visste at de måtte søke. De bygde og leide ut uten å vente på tillatelsen.



Reglene, kort forklart

- Overtredelsesgebyr kan gis til den som bygger, lar bygge, bruker eller lar bruke noe uten tillatelse, jf. pbl. § 32-8.
- Det er nok at man har vært uforsiktig. Har man visst det, kalles det forsett – og det er strengere.
- Foretak som driver næring må kunne mer enn folk flest, og vurderes strengere.
- Forskriften har tre nivåer per regelbrudd: inntil kr 10 000, kr 50 000 og kr 200 000.

Kommunedirektøren har vurdert at saken faller inn under øverste sjikt at midterste nivå. Det høyeste krever bevist miljøskade – det er ikke bevist i denne saken.



To foretak, ulike roller

Vestfold Båt og Utleie AS

- Bygde badstuen på land og sto for all utleie av begge badstuene
- Beholdt inntektene fra badstuen på land og halve inntekten fra den flytende
- Fire regelbrudd. Øvre ramme til sammen kr 200 000
- Uforsiktig i starten. Fra tilsynsrapporten i september 2025 visste de at badstuene var ulovlige

Danholmen 25 AS

- Eier eiendommen og stilte grunn og kai til disposisjon
- Betalte for og bygde den flytende badstuen, og sa ja til badstuen på land
- Seks regelbrudd. Øvre ramme til sammen kr 300 000
- Visste om søknadsplikten fra mai 2021, og bygde og leide ut likevel

Alvoret og utmålingen

Skjerpende

- De visste at tillatelse manglet, og bygde og leide ut likevel
- De tjente penger på det. Selv opplyst: kr 50 000–60 000 i måneden ved normal drift
- Det varte i om lag tre år – og sju måneder etter at kommunen skriftlig sa at det var ulovlig
- Begge driver næring, og måtte selv undersøke hva reglene krevde
- Flåten lå fast i et område med kartlagt ålegras og bløtbunn
- Det ble lagt til rette for bading i vann kommuneoverlegen omtaler som forurensset, uten at prøver var tatt

Formildende

- Badstuene ble fjernet innen fristen · det var sendt søknad · ingen tidligere sanksjoner



Ville godkjenning ha endret noe?

- Nei. Overtredelsesgebyret gjelder handlingen som allerede er begått: å bygge og leie ut uten tillatelse.
- Tillatelsen skal foreligge før tiltaket settes i verk. Det er hele systemet i loven.
- At et forhold rettes eller godkjennes i ettertid, avslutter ulovligheten, men fjerner ikke ansvaret for perioden før.
- Badstuene sto og ble leid ut i om lag tre år uten tillatelse. Det er det som utløser overtredelsesgebyret.
- Avslaget i byggesaken fra 16. mars 2026 ble ikke påklaget og er endelig.

Er overtredelsesgebyret rimelig?

- Overtredelsesgebyret er den eneste reaksjonen. Badstuene er fjernet, og det er ikke gitt tvangsmulkt.
- Et lavt gebyr ville ha sendt et signal om at det lønner seg å bygge først og søke etterpå.
- Vestfold Båt og Utleie AS: hele rammen på kr 200 000 brukes, men den overskrides ikke.
- Danholmen 25 AS: gebyret er satt lavere enn rammen på kr 300 000.
- Saken har tatt lang tid, men selve ulovlighetssaken er fulgt opp uten forsinkelse.

Innstilling: kr 200 000 til hvert foretak.



Takk. Spørsmål?

