



## Notat

Til Karina Vestergård Madsen (Ø)

### Svar om vandarealleje vedr. Holmens civile vandarealer

I e-mail den 11. januar 2022 til Økonomiforvaltningen har du stillet følgende spørgsmål:

#### Spørgsmål

I forbindelse med rydning af Fredens Havn vil By & Havn formentligt snart overtage vandarealerne på Holmen fra Kystdirektoratet.

By & Havn har meldt ud til ejerne af både, der ligger i "B&Hs vand", at der skal betales en leje på 400 kr./året per etage m<sup>2</sup> og for mindst 150m<sup>2</sup> uanset bådens størrelse.

Den nye ekstra leje kommer oven i det beløb, som betales til ejerne af kajerne - fx til Designskolen, dvs. Slots- og Kulturstyrelsen.

På den baggrund har vi følgende spørgsmål:

1. Er det korrekt at By og Havn påtænker at opkræve leje for både, der pt lejer kajplads på Holmen?
2. Kan Københavns Kommune gå i dialog med By & Havn om ikke at opkræve en ekstra leje fra bådejere, der allerede betaler kajpladsleje?

#### Økonomiforvaltningens svar

##### Ad 1.

Spørgsmålet har været forelagt By & Havn, som har udarbejdet vedlagte notat.

Såfremt Kystdirektoratet overdrager administrationen af søterritoriet for Holmens civile vandarealer til By & Havn, skal området administreres efter de gældende regler for Københavns Havn og der vil derfor skulle betales vandarealleje.

Det vil sige, at både og husbåde, der ligger på Holmens civile vandarealer, vil skulle betale vandarealleje på lige fod med andre både og husbåde i de øvrige dele af Københavns Havn efter gældende takster.

31-01-2022

Sagsnummer i F2  
2022 - 631

Dokumentnummer i F2  
791623

Sagsnummer eDoc  
2022-0014564

Sagsbehandler  
Allan Nicolas Jørgensen

Der er ikke noget usædvanligt i, at bådejere betaler både vandarealleje og leje til bolværksejeren.

By & Havn oplyser herudover bl.a., at:

By & Havn drifter havnen i København og yder dermed en service til brugerne, som er nødvendig for at havnen fungerer. Havnemyndigheden By & Havn, sørger således for, at vandarealet er tilgængeligt og ryddeligt, håndtering af efterladte og forliste fartøjer, tilsyn med bolværker, bøjler og afmærkning samt sikkerhed og redningsposter. Dette vil også gælde for Holmens civile vandarealer efter en eventuel overdragelse til By & Havn.

Ud fra reglerne har By & Havn ret til at udnytte havnens vandområde forretningsmæssigt (jf. § 25, stk. 2, i lov om Metroselskabet I/S og Udviklingselskabet By & Havn I/S), og udlejer således vandarealer i den rekreative del af Københavns Havn, og indgår kontrakter med alle fartøjer, der enten ønsker at benytte et konkret vandareal- eller på anden måde benytter havnen.

Der opkræves tilsvarende forskellige former for afgifter eller lejebeløb i andre danske havne, hvor det dog ikke er lovmæssigt bestemt, men aftaleretsligt reguleret.

Rationalet er som regel, at da vandarealet optages af et fartøj, kan andre ikke ligge der, hvorfor der skal betales for den ret, fartøjet har opnået.

By & Havn vil forud for en eventuel overtagelse af Holmens civile vandarealer kortlægge omfanget af forpligtelser og rettigheder, der er forbundet med området og ud fra det fastlægge en model for at integrere området i By & Havns sædvanlige praksis over en endnu ikke fastlagt tidsramme.

## **Ad 2.**

By & Havn skal i henhold til sit lovbestemte formål bl.a. forestå havnedriften i Københavns Havn. Selskabet skal drives på et forretningsmæssigt grundlag.

Det vil således være i strid med det lovbestemte formål, såfremt By & Havn gav visse bådejere positiv særbehandling i forhold til betaling af vandarealleje.

Københavns Kommune kan derfor ikke indlede en sådan dialog.

## **Bilag**

Notat af 18. januar 2022 fra By & Havn

Økonomiforvaltningen

## Bidrag til besvarelse af spørgsmål vedr. Holmens civile vandarealer

Økonomiforvaltningen har ved e-mail af 12. januar 2022 bedt By & Havn om bidrag til besvarelse i forbindelse med nedenstående spørgsmål:

*"I forbindelse med rydning af Fredens Havn vil By & Havn formentligt snart overtage vandarealerne på Holmen fra Kystdirektoratet.*

18. januar 2022  
S-20220107-0046  
D-20220113-009220

*By & Havn har meldt ud til ejerne af både der ligger i "B&Hs vand" at der skal betales en leje på 400 kr./året per etage m<sup>2</sup> og for mindst 150m<sup>2</sup> uanset bådens størrelse.*

*Den nye ekstra leje, kommer oven i det beløb som betales til ejerne af kajerne - fx til Designskolen, dvs Slots- og Kulturstyrelsen.*

*På den baggrund har vi følgende spørgsmål:*

- Er det korrekt at By og Havn påtænker at opkræve leje for både der pt lejer kajplads på Holmen?*
- Kan Københavns Kommune går i dialog med By & Havn om ikke at opkræve en ekstra leje fra bådejere der allerede betaler kajpladsleje? "*

## Svarbidrag

### By & Havns administration af vandarealer i Københavns Havn

Såfremt Kystdirektoratet overdrager administrationen af søterritoriet for Holmens civile vandarealer til By & Havn skal området administreres efter de gældende regler for Københavns Havn.

Det vil sige, at både og husbåde, der ligger på Holmens civile vandarealer, vil skulle betale vandarealleje på lige fod med andre både og husbåde i de øvrige dele af Københavns Havn.

By & Havn har et standardtaktsblad for vandarealleje for forskellige formål og placeringer i havnen.

Husbådetaksten afregnes efter antal m<sup>2</sup>, med et minimum antal etagemeter på 150 eller for de faktiske antal etagemeter jf. BBR.

Taksten er i 2022 kr. 360 pr. etagemeter.

I indre København i de fredede kanaler er taksten kr. 530 pr. etagemeter.

Der opkræves ikke moms på beboelser.

For fritidsfartøjer beregnes taksten på baggrund af beliggenhed og størrelse af fartøjet.

Herudover vil det være det enkelte fartøjs ansvar at indgå fornødne aftaler med den relevante bolværksejer om brug/leje af det bolværk, som en fartøjet ligger ved. Det er også tilfældet i Københavns Havn i øvrigt.

**Overdragelse af Holmens civile vandarealer fra Kystdirektoratet til By & Havn**  
Søterritoriet omkring København er på nuværende tidspunkt opdelt i tre geografiske områder, der administreres af tre aktører, som er:

- Københavns Havn som administreres af By & Havn.
- Holmens civile vandarealer som administreres af Kystdirektoratet.
- Marinestation København, Nyholm, som administreres af Forsvaret.

Holmens civile vandarealer og Københavns Havn administreres ud fra forskellige lovgivninger og myndighedsforhold.

Kystdirektoratet har ikke hjemmel til at opkræve leje for brug af et vandareal, og fartøjer der ligger på Holmens civile vandarealer i dag betaler derfor ikke vandarealleje til Kystdirektoratet.

Det kan oplyses, at bolværksejer almindeligvis opkræver leje for brug af det bolværk, som en båd eller husbåd ligger ved. By & Havn er bekendt med at nogle private bolværksejere ved Holmens civile vandarealer på nuværende tidspunkt opererer med en leje for bolværker til husbåde, som svarer til niveauet for den samlede betaling af bolværksleje og vandarealleje andre steder i havnen.

Det er af stor betydning for både By & Havn og Kystdirektoratet, at der etableres dialog med de væsentlige interessenter i området, herunder foreninger, bolværksejere, husbådejere mv., inden en mulig overdragelse vil finde sted.

En eventuel overdragelse af Holmens civile vandarealer fra Kystdirektoratet til By & Havn skal ske under en række forudsætninger fra By & Havns side bl.a.:

- At Kystdirektoratets rydning af Erdkehlgraven er afsluttet.
- At der er overblik over samtlige fartøjer, anlæg, bådpladser, husbåde mv. der ligger i området.
- At der opstillet en proces for varsling og indgåelse af vandareal-lejekontrakter for ejerne af fartøjer og anlæg, der ligger i området.
- At bolværksejerne i området er blevet behørigt orienterede og hørt forud for en overdragelse.

En eventuel overdragelse af Holmens civile vandarealer fra Kystdirektoratet til By & Havn vil ske ved, at Trafikstyrelsen ændrer Bekendtgørelse om afgrænsning af Københavns Havns søområde. Inden en ændring af bekendtgørelsen træder i kraft, skal den i offentlig høring, hvor borgere kan komme med bemærkninger.

Ud fra gældende regler er By & Havn havnemyndighed i Københavns Havn, og varetager tilsynet med overholdelse af orden i havnen ud fra lov om Metroselskabet I/S og Udviklingsselskabet By & Havn I/S, havneloven samt ud fra havnereglement for Københavns Havn.

Havnemyndigheden, i dette tilfælde By & Havn, sørger således for, at vandarealet er tilgængeligt og ryddeligt, håndtering af efterladte og forliste fartøjer, tilsyn med bolværker, bøjer og afmærkning samt sikkerhed og redningsposter.

Dette gælder også i Københavns Havn, hvor By & Havn drifter havnen og dermed yder en service til brugerne, som er nødvendigt for at havnen fungerer. Dette vil

også gælde for Holmens civile vandarealer efter en eventuel overdragelse til By & Havn.

Ud fra reglerne har By & Havn ret til at udnytte havnens vandområde forretningsmæssigt (jf. § 25, stk. 2, i lov om Metroselskabet I/S og Udviklingselskabet By & Havn I/S), og udlejer således vandarealer i den rekreative del af Københavns Havn, og indgår kontrakter med alle fartøjer, der enten ønsker at benytte et konkret vandareal- eller på anden måde benytter havnen.

Der opkræves tilsvarende forskellige former for afgifter eller lejebeløb i andre danske havne, hvor det dog ikke er lovmæssigt bestemt, men aftaleretsligt reguleret. Rationalet er som regel, at da vandarealet optages af et fartøj, kan andre ikke ligge der, hvorfor der skal betales for den ret, fartøjet har opnået.

By & Havn vil forud for en eventuel overtagelse af Holmens civile vandarealer kortlægge omfanget af forpligtelser og rettigheder, der er forbundet med området og ud fra det fastlægge en model for at integrere området i By & Havns sædvanlige praksis over en endnu ikke fastlagt tidsramme.