



Til Christopher Røhl (B)

Politikersvar til Christopher Røhl (B) vedr. husbåde

Christopher Røhl har den 21. november 2025 stillet følgende spørgsmål:

"Jeg har fået henvendelser ang. at ejere af husbåde har fået en huslejestigning svarende til op mod 4000 kr./md. fordi By & Havn nu opkræver for vandareal beregnet ud fra boligareal (etagemeter) i stedet for det faktiske vandareal. Det er en meromkostning, som bliver lagt oven i den kajleje, de i forvejen betaler, og som dækker drift, adgang, el, kloak og vedligeholdelse. Derfor har jeg følgende spørgsmål:

1. Hvornår og hvorfor er det sket et skifte i måden husbådenes opkræves leje på? Hvad består den nye konkrete leje af og hvad betaler lejerne konkret for? Hvordan er beboerne i de flydende boligmiljøer i den forbindelse blevet inddraget, og hvor mange har deltaget i dialogen? Hvis den dialog har været etableret, har dialogen så givet anledning til ændringer?
2. Kan By & Havn opkræve vandarealleje baseret på etagemeter frem for faktisk vandareal, såfremt dette er tilfældet? Og hvad er det politiske handlerum for at ændre den opkrævning i Borgerrepræsentationen og By & Havns bestyrelse?
3. Hvordan vil forvaltningen og By & Havn sikre, at mangfoldigheden og de maritime fællesskaber bevares som en del af Københavns havn?"

Økonomiforvaltningens svar

Resumé

By & Havn agerer på grundlag af de lovgivningsmæssige rammer, der fremgår af "Lov om Metroselskabet I/S og Udviklingsselskabet By & Havn I/S" (efterfølgende benævnt By & Havn-loven).

1. maj 2025 blev administrationen af søområdet "Holmens civile vande" overdraget fra Kystdirektoratet til By & Havn. Søområdet "Holmens civile vande" tilhører fortsat staten - både før og efter overdragelse af administrationen til By & Havn.

08-12-2025

Sagsnummer i F2
2025 - 25467

Dokumentnummer i F2
9595215

Sagsnummer eDoc
2025-0391879

Sagsbehandler
Lisbeth Kjær Thomsen

Overdragelsen af søområdet sker i forlængelse af udfordringerne med at oprydde ulovlige anlæg og fartøjer, der i en årrække var placeret i området ved Erdkehlgraven og Laboratoriegraven.

I modsætning til Kystdirektoratet har By & Havn mulighed for løbende at vedligeholde og oprydde området, samt lovhjemmel til at opkræve leje for brug af vandarealet, jf By & Havn-lovens § 25, stk. 2.

Vandarealerne i Københavns Havn er et knapt gode med høj efterspørgsel. Vandarealleje er en betaling for en eksklusiv ret til at benytte et bestemt vandareal, fx et vandareal ud for en bestemt kajplads. By & Havn skal som modydelse sørge for oprensning og renhold af vandarealerne samt sørge for at holde sejlrender farbare. By & Havn afholder betydelige udgifter hertil.

By & Havn administrerer søområdet "Holmens civile vande" på samme vis som resten af Københavns Havn, hvorved administrationen af søområdet er normaliseret.

Hvis en vandareallejer f.eks. en ejer af en husbåd mener, at By & Havn opkræver for høj en leje, kan vandareallejen påklages til konkurrencestyrelsen, jf. bemærkninger til By & Havn lovens § 26.

Nedenfor er spørgsmålene besvaret. Økonomiforvaltningen har indhentet oplysninger fra By & Havn til brug for besvarelsen.

"Hvornår og hvorfor er det sket et skifte i måden husbådernes opkræves leje på?"

Overdragelsen af søområdet "Holmens civile vande" sker i forlængelse af oprydningen af ulovlige anlæg og fartøjer, der i en årrække var placeret i området ved Erdkehlgraven og Laboratoriegraven.

Miljøministeriet og Københavns Kommune indgik i 2019 en aftale, der skulle sikre oprydning af de ulovlige anlæg og fartøjer. Med aftalen blev der bevilliget 23 mio. kroner til anlægsudgifter i forbindelse med oprydningen. Beslutningen om, at staten i samarbejde med Københavns Kommune fjernede anlæg og fartøjer på søterritoriet, var en helt særlig situation, der krævede en særskilt aftale om økonomi og et langstrakt retsligt forløb for at kunne blive effektueret.

I forbindelse med oprydningsprocessen blev det undersøgt, hvordan det undgås, at en lignende situation opstår igen. Flere løsningsmuligheder blev afsøgt og det blev til slut vurderet, at den bedste model var, at søområdet blev en del af Københavns Havn.

Ved denne løsning kunne havnereglementet for Københavns Havn omfatte søområdet, og overtrædelser heraf kunne håndhæves af By & Havn efter samme regler, som gjaldt for resten af havnen.

Overdragelsen skete ved en ændring af bekendtgørelse om afgrænsningen af Københavns Havns søområde. Trafikstyrelsen udstedte en ændret bekendtgørelse, der trådte i kraft 1. maj 2025. Søområdet "Holmens civile vande" tilhører fortsat staten - både før og efter overdragelsen.

Kystdirektoratet har ikke på samme vis som By & Havn mulighed for løbende at vedligeholde og oprydde området.

Kystdirektoratet kan ej heller udleje vandareal, hvorfor husbåde i området ikke tidligere har betalt for at benytte vandarealet.

By & Havn administrerer søområdet "Holmens civile vande" efter de samme principper, som gælder for resten af Københavns Havn, herved ligestilles brugerne af vandarealet i havnen.

"Hvad består den nye konkrete leje af og hvad betaler lejerne konkret for?"

Fastsættelsen af vandarealleje for husbåde på søområdet "Holmens civile vandarealer" svarer til praksis i resten af havnen. Der opkræves et grundbeløb, og hvis fartøjet rummer mere end 150 etagemeter, tillægges et beløb pr. m².

Vandareallejetakster i Københavns Havn er offentligt tilgængelig på By & Havns hjemmeside (<https://byoghavn.dk/havnen/leje-og-aftaler/>).

Der er ikke tale om, at By & Havn har ændret sin praksis, men at husbåde i området, hvor administrationen nyligt er overdraget til By & Havn, nu behandles på samme vis som husbåde i de øvrige dele af Københavns Havn.

Vandareallejen er en modydelse for havnens afståelse af rådigheden til et areal i havnen, samt betaling for benyttelsen af havnens faciliteter, hvortil By & Havn afholder betydelige udgifter.

Hvis en vandareallejer mener, at By & Havn opkræver for høj en leje, kan vandareallejen påklages til konkurrencestyrelsen, jf. bemærkninger til By & Havn lovens § 26. Konkurrencestyrelsen vil påse, at By & Havn ikke misbruger sin dominerende stilling, jf. lovbemærkningerne til By & Havn-loven.

"Hvordan er beboerne i de flydende boligmiljøer i den forbindelse blevet inddraget, og hvor mange har deltaget i dialogen? Hvis den dialog har været etableret, har dialogen så givet anledning til ændringer?"

Trafikstyrelsen har haft den bekendtgørelsesændring, som overdrager administrationen af søområdet "Holmens civile vande" til By & Havn, i offentlig høring i perioden fra den 3. december 2024 til den 7. januar 2025. Bekendtgørelsesændringen trådte i kraft 1. maj 2025.

Af trafikstyrelsens høringsnotat fremgår, at der forud for høringen er afholdt to offentlige interessentmøder om overdragelsen af søområdet "Holmens Civile Vande" til By & Havns administration, den 9. maj 2022 og den 10. juni 2024. Herudover har berørte interessenter på skrift gjort involverede myndigheder opmærksom på deres syn på udfordringer ved overdragelsen. Af høringsnotatet fremgår desuden, at de indkomne høringssvar ikke giver Trafikstyrelsen anledning til at ændre eller ud-sætte bekendtgørelsen.

By & Havn har søgt en tidlig dialog, bl.a. gennem møder med og informationsmateriale til områdets brugere om de fremtidige vilkår for brug af området.

"Kan By & Havn opkræve vandarealleje baseret på etagemeter frem for faktisk vandareal, såfremt dette er tilfældet? Og hvad er det politiske handlerum for at ændre den opkrævning i Borgerrepræsentationen og By & Havns bestyrelse?"

Beslutningskompetencen til at fastsætte niveauet for vandarealleje ligger hos By & Havn.

By & Havns ledelse (bestyrelse og direktion) er ansvarlig for, at selskabet drives på et forretningsmæssigt grundlag, som fastlagt i lovgivning og vedtægt for selskabet. Borgerrepræsentationen har ikke indflydelse på de forretningsmæssige dispositioner og skøn som ved lov er tillagt selskabet.

Af By & Havn-lovens bestemmelser fremgår bl.a.:

- at By & Havn har ret til inden for Københavns Havns søområde at drive havnevirksomhed og opkræve vandarealleje, jf. § 15 og § 25, stk. 2.
- I lovbemærkningerne til By & Havn-loven fremgår, at retten til at udnytte havnen forretningsmæssigt er en videreførelse af en allerede gældende ordning fra det daværende Københavns Havn A/S.
- Yderligere fremgår, at vandarealleje er en betaling for en eksklusiv ret til at benytte et bestemt vandareal, fx et vandareal ud for en bestemt kajplads. By & Havn skal som modydelse sørge for oprensning og renhold af vandarealerne samt sørge for at

holde sejlrender farbare. By & Havn afholder betydelige udgifter hertil.

Det har fra By & Havns side været en forudsætning for at modtage søområdet "Holmens Civile Vandarealer", at områderne kan drives på samme vilkår som de øvrige dele af Københavns Havn. Herved stilles brugere af vandarealer i havnen lige.

"Hvordan vil forvaltningen og By & Havn sikre, at mangfoldigheden og de maritime fællesskaber bevares som en del af Københavns havn?"

By & Havn har udarbejdet en zoneplan for aktiviteter i Københavns Havn. Zoneplanens seks typer zoner giver til sammen plads til de aktiviteter, havnens brugere efterspørger, herunder også "Maritime kulturarvszoner".

Hver zone udgør en overordnet ramme for typer af aktiviteter, der ses særlig mulighed for i den pågældende zone. Det betyder ikke, at der i en zone er forbud mod andre typer af aktivitet i zonerne, men at zonerne præsenterer en overordnet ramme for typer af aktiviteter og funktioner på vandet.

By & Havn oplyser, at der i de maritime kulturarvszoner gives særligt plads til kulturhistoriske fartøjer f.eks. træskibe, som er med til at skabe en særlig maritim stemning i havnen, og de viderefører vigtig viden om den maritime kulturarv. De maritime kulturarvszoner gives fortrinsvist bynære placeringer, så københavnernes og turisterne kan opleve de historiske skibe fra kajen. Så vidt muligt placeres de maritime kulturarvszoner også i områder, hvor analyser viser, at der er få broer og gerne i nærheden af maritimhistoriske bygninger og anlæg med havnerelaterede formål. I de maritime kulturarvszoner skal der gerne være plads på kajen, så det er muligt for skibene at læsse på og af samt lave mindre vedligehold af skibene. I de maritime kulturarvszoner skal der også gerne være plads til formidling om havnens traditionelle funktioner og skibsfart.