



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060304

**DOM**  
2015-09-30  
Stockholm

Mål nr  
P 5081-15

### **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-05-19 i mål nr P 7176-14, se bilaga

### **KLAGANDE**

Byggnadsnämnden i Örebro kommun

### **MOTPARTER**

1. B K

2. M K

Ombud för 1 och 2: Advokaten J H

### **SAKEN**

Bygglov för byte av fönster på fastigheten X i Örebro kommun

---

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Mark- och miljööverdomstolen undanröjer mark- och miljödomstolens dom och återförvisar målet till mark- och miljödomstolen.

---

Dok.Id 1230581

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00
		<b>E-post:</b> svea.avd6@dom.se www.svea.se		

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**Byggnadsnämnden i Örebro kommun** (nämnden) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och återförvisa målet till mark- och miljödomstolen för fortsatt handläggning.

**B K och M K** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

**UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**Nämnden** har till stöd för sin talan vidhållit vad som tidigare anförts och tillagt i huvudsak följande. Att det i planbeskrivningen saknas bestämmelser som skyddar fönstren eller fasaderna bör enligt nämndens mening inte ha betydelse för bedömningen av om fönsterbytet påverkar byggnadens yttre utseende på ett avsevärt sätt. Mark- och miljödomstolen har redovisat att omständigheten att fasaden målats om i vitt har betydelse för bedömningen av om ändringen av fönstren är bygglovspliktig. Bytet av fasadkulör från gult till vitt innebar inte någon ändring av byggnadens karaktär, utan var en återgång till en kulör som fasaden tidigare haft. Fönsterbytet innebär att ett av husets och arkitekturstilen 1920-talsklassicismens tidstypiska karaktärsdrag har försvunnit och byggnadens kulturhistoriska och arkitektoniska värde har därmed minskat. Dessa ändringar av fönstren innebär att byggnadens yttre utseende påverkas på ett sådant avsevärt sätt som avses i 9 kap. 2 § punkten 3 c plan- och bygglagen (2010:900, PBL). Åtgärden bör därför anses som bygglovspliktig.

Nämnden har till stöd för sin talan bifogat fotografier.

**B K och M K** har i yttrande anført i huvudsak följande. Aktuell åtgärd är inte bygglovspliktig. Formen på fönstren överensstämmer väl med de som bytts ut. Fönstren var i så dåligt skick att de behövde bytas ut. Det var inte rimligt att renovera de gamla fönstren för en hög kostnad samtidigt som resultatet komfort- och energimässigt inte blir det bästa. Det saknas närmare skyddsbestämmelser av fönstren

och fasaden. Vidare har fasaden redan genomgått en förändring då den målats om till vitt.

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

För byggnad inom ett område som omfattas av detaljplan krävs enligt 9 kap. 2 § p. 3 c PBL bygglov för en ändring som innebär att byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas. I praxis har exempelvis en åtgärd som inneburit att fönster med brunmålade träramar bytts ut mot nya insticksfönster med vita plastramar ansetts påverka byggnadens yttre utseende på ett sådant sätt att åtgärden krävt bygglov (jfr RÅ 1986 ref. 156).

Av handlingarna i målet framgår att den åtgärd vilken är föremål för prövning innebär att sidohängda tvåluftsfönster i brunmålade trä bytts ut mot vita pivothängda enluftsfönster i aluminium. Där de tidigare fönstren hade en mittpost och spröjsar som delade in varje fönsterbåge i tre rutor har de nya fönstren istället en list utanpå en hel glastruta, samt lister på insidan av glaset.

Åtgärden har således inneburit en ändring vad avser bl.a. upphängningssätt, material, färg och fönsterindelning. Mark- och miljööverdomstolen bedömer att åtgärden är en sådan ändring som avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende. Vid sådant förhållande har bygglov för åtgärden krävts. Eftersom frågan om bygglov kan meddelas inte har varit föremål för mark- och miljödomstolens prövning ska mark- och miljödomstolens dom undanröjas och målet visas åter dit för prövning av om bygglov för åtgärden kan ges.

Domen får enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anna Tiberg, Gösta Ihrfelt och Eywor Helmenius, referent, samt tekniska rådet Inger Holmqvist.

Föredragande har varit Vilma Herlin.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2015-05-19  
meddelad i  
Nacka Strand

Mål nr P 7176-14

## KLAGANDE

1. B K

2. M K

Ombud för 1 och 2: Advokat J H

## MOTPART

Byggnadsnämnden i Örebro kommun

## ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Örebro läns beslut 2014-12-16 i ärende nr 403-4006-2014, se domsbilaga 1

## SAKEN

Bygglov för byte av fönster på fastigheten Örebro X

---

## DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen ändrar länsstyrelsens beslut och upphäver

Byggnadsnämnden i Örebro kommun beslut den 22 maj 2014, § 208.

---

Dok.Id 411461

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka Strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 00 <b>E-post:</b> mmd.nacka@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:30-16:00 -

**BAKGRUND**

Byggnadsnämnden i Örebro kommun (nämnden) beslutade den 22 maj 2014 att avslå M Ks ansökan om bygglov för byte av fönster på fastigheten X. Beslutet överklagades av M K och B K till Länsstyrelsen i Örebro län (länsstyrelsen), som i beslut den 16 december 2014 avslog överklagandet.

M K och B K har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

**YRKANDEN M.M.**

**M K** och **B K** har yrkat, såsom talan slutligen har bestämts, att mark- och miljödomstolen ska undanröja underinstansernas beslut och i första hand förklara att fönsterbytet är en icke bygglovspliktig åtgärd, i andra hand, för det fall domstolen skulle anse att åtgärden kräver bygglov, bevilja bygglov enligt ansökan.

Till stöd för sin talan har M K och B K anfört i huvudsak samma sakförhållanden och grunder som anförts vid länsstyrelsen, och tillagt sammanfattningsvis följande. Fönstrens utseende har inte ändrats i någon större mån. Färgen är visserligen numera vit, men utseendet på fönstren är snarlikt de gamla med ungefär samma mått. Att fönstren öppnas på ett annat sätt och att materialet är ett annat ska inte inverka på bedömningen. Åtgärden ska därför förklaras vara icke bygglovspliktig. För det fall mark- och miljödomstolen anser att åtgärden är bygglovspliktig ska bygglov beviljas. De har under 2013 och 2014 erhållit tre bygglov som avser exteriöra förändringar av byggnaden i fråga, för uppförande av sammanlagt tre stycken takkupor, ett takfönster samt ändring av färg på fasaderna. Samtliga tre bygglov har erhållits utan att nämnden har gjort några invändningar eller speciella hänvisningar till några bevarandevärden för byggnaden eller området. I detaljplanen finns inga speciella bevarandebestämmelser eller specifika kulturvärden. Byggnaden omfattas av ett bevarandeprogram som beslutades av kommunfullmäktige 1988. På kommunens hemsida framgår att kommunen håller på att genomföra en ny kulturmiljöinventering med bedömning av

bebyggelsens kulturvärden. I informationen, som i sin tur är tagen från kommunens översiktsplan, anges att eftersom kunskapsunderlaget är mer än tjugo år gammalt ”... kan det för närvarande inte presenteras en komplett och tidsenlig bild av vilka kulturvärden som bör värnas”. Som det får förstås omfattas aktuell byggnad inte av den nya inventeringen som pågår. Detta tyder på att byggnaden eller området inte längre bedöms ha några betydande bevarandevärden. I 1988 års bevarandeprogram anges att byggnaden är klassad som ”C”, vilket betyder att byggnaden eller det område som den ligger i har ett särskilt kulturhistoriskt värde. Vilka värden för just den aktuella byggnaden är inte närmare utvecklade i programmet. Fastigheten finns beskriven i kommunens databas, av vilken det framgår att byggnadens exteriör är ”något splittrad genom inslag av olika karaktär”. Beträffande fönstren beskrivs dessa på följande sätt: ”2glas, mittpost, ej spröjs 6-delad, trä, brun, bytt”. Ingenstans nämns fönstren såsom specifikt bevarandevärda. För att neka bygglösa med hänvisning till bevarandevärden bör krävas att samma bevarandevärden finns dokumenterade och specificerade i t.ex. detaljplan, översiktsplan eller bevarandeprogram. Stadsantikvarien har menat att utbyte av originalfönster medför att flerbostadshuset och även områdets karaktär ändras och att åtgärden därmed inte uppfyller kraven på varsamhet i 8 kap. 17 § PBL. Det aktuella området är emellertid inte alls enhetligt om man ser till husen. På grannfastigheten Y har exempelvis ursprungliga träfönster bytts ut till nya i aluminium, utan att nämnden eller stadsarkitekten hade någon erinran däremot. Därutöver har fönsterbyte skett på ett stort antal byggnader i området. Området är alltså inte enhetligt eller opåverkat vad gäller fönstersättning och det aktuella fönsterbytet kan inte heller påstås påverka omgivningens karaktär eller bebyggelsemiljön negativt. Utseendemässigt skiljer de nya fönstren sig inte mycket från de gamla eftersom de fortfarande är smäckra och har spröjsar och är indelade i tre rutor i varje båge. Vidare var de gamla fönstren i så dåligt skick att de boende inte kunde acceptera dem. En renovering av de gamla fönstren hade blivit väsentligt mycket dyrare och hade gett ett sämre resultat rent komfort- och energimässigt. Man hade dessutom varit tvungen att underhålla dem på nytt efter inte alltför många år. Ett byte var därför rationellt.

**Nämnden** har bestritt ändring och har anfört sammanfattningsvis följande. När det gäller frågan om fönsterbytets bygglovsplikt anser nämnden att åtgärden påverkar byggnadens yttre utseende på ett avsevärt sätt och därför är bygglovspliktig enligt 9 kap. 2 § 3 c PBL. Rättsfallet RÅ 1993 ref 85 är inte jämförbart med det aktuella fallet eftersom åtgärden på X avser ändring av upphängningssätt, fönsterindelning, fönsterform, kulör, material samt storlek på fönsterbåge och karm. Sammantaget bedömdes dessa ändringar innebära en väsentlig ändring av befintliga fönster. Avseende frågan om åtgärden anses varsam på det sätt som avses i 8 kap. 17 § PBL anser nämnden att ovarsamma ändringar i byggnader i omgivningen inte ska ha betydelse för prövningen av om en ändring av byggnaden X ska anses varsam. Lagstiftarens utformning av 8 kap. 17 § PBL talar snarare för att man vid varsamhetsbedömningen i samband med en ansökan om bygglov för ändring av en byggnad inte ska beakta vilka ändringar som ägt rum på byggnader i omgivningen (se t.ex. RÅ 1987 ref 4). För det fall mark- och miljödomstolen, i motsats till nämndens uppfattning, anser att det vid denna bedömning ska beaktas vilka ändringar som ägt rum på byggnaderna i omgivningen, hänvisar nämnden till en sammanställning av stadsantikvarien efter besök i området, mot bakgrund av att sökanden hänvisat i sitt yttrande till 17 fastigheter där ändringar har gjorts. De ursprungliga fönstren är bevarade på en av dessa byggnader, på Z. I tio byggnader bedöms utbyten av fönster vara varsamt utförda med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag. Material, fönsterindelning, spröjsindelning liksom upphängningssättet är lika de ursprungliga fönstren. Fönsterbytena i sex byggnader bedöms vara ovarsamt utförda. Dessa är X1, X2, X3, Y1, Y2 och Y3. I X3 och Y1 och Y2 har de utbytta fönstren samma form, indelning och typ av upphängning som de ursprungliga men materialet har ändrats. I X2 och Y3 har fönstren ändrats vad gäller upphängningssätt, material, fönsterformen och fönsterindelningen. Bedömningen är att övervägande delen av de fönsterbyten som sökanden hänvisar till är varsamt utförda. Bebyggelsen inom området har därför kvar sin övergripande och enhetliga karaktär. Fönsterbyten i sex byggnader bedöms vara ovarsamt utförda, varav två på ett sådant genomgripande sätt att det inverkar negativt på bebyggelseområdets särskilda kulturhistoriska och miljömässiga värden. Nämnden har som grund för sitt



avslag inte åberopat att åtgärden innebär en förvanskning av det kulturhistoriskt värdefulla bebyggelseområdet som X är en del av. Även om det skulle kunna påstås att ändringar av fönster på en enda byggnad aldrig skulle kunna innebära en förvanskning av ett helt bebyggelseområde, skulle det finnas mycket begränsade möjligheter att neka bygglov till liknande åtgärder på andra byggnader inom detta värdefulla område om bygglov meddelas för den aktuella åtgärden på X. Därför finns det skäl att anse att även en ovarsam ändring på en enda byggnad inom detta kulturhistoriskt värdefulla område bidrar till förvanskning av bebyggelseområdet i strid med 8 kap. 13 § PBL, vilket bör anses innebära att hinder mot bygglov även föreligger på denna grund.

### **DOMSKÄL**

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut, utöver vad som anges nedan.

Domstolen konstaterar att målet förutom en prövning av om bygglov ska beviljas även inrymmer en fråga som närmast kan betraktas som en tillsynsfråga, nämligen frågan om bygglovsplikten. Sistnämnda fråga har uttryckligen prövats av länsstyrelsen och har även varit grunden till M Ks ansökan och nämndens beslut. Enligt domstolens mening kan det inte finnas något hinder mot att båda frågorna prövas i detta mål.

Bygglov fordras enligt 9 kap. 2 § 3 c PBL om de aktuella byggnadsåtgärderna innebär att byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas. När det gäller bygglovsplikt för ändring av fönster framgår bl.a. följande av praxis. I avgörandet RÅ 1986 ref. 156 har Regeringsrätten ansett att det krävdes lov för att byta fönster med karm och båge av brunmålat trä mot fönster med karm och båge av vit plast med bredare profiler. Däremot har en åtgärd att vid fönsterbyte sätta in tonade glas inte ansetts väsentligt påverka byggnadens yttre utseende (RÅ 1987 ref. 35). Vidare har montering av utvändiga tilläggsfönster, vilkas bågar och karmar var försedda med täckplåt av aluminium målad i samma färg som de befintliga fönstrens bågar och karmar av trä, i ett fall inte ansetts innebära sådan ändring av byggnad som

avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende (RÅ 1993 ref. 85). I det sistnämnda fallet innebar bytet, vilket skulle göras i samband med fasadrenovering, bl.a. att fönsternischer, profiler och fönsterglas förändrades, medan former i övrigt i allt väsentligt skulle överensstämma med tidigare förhållanden. Vidare framgår av RÅ 1987 ref. 4 att bedömningen av om en åtgärd avsevärt påverkar en byggnads yttre utseende ska ske med utgångspunkt i byggnaden som sådan utan hänsynstagande till den omgivande miljön.

På fastigheten X har fönsterbytet inneburit att färg och material har ändrats. Däremot överensstämmer formen i övrigt väl med de utbytta fönstren. Domstolen kan inte lämna utan avseende fastighetsägarnas uppgift om att fönstren var i behov av uppgradering för att skapa en bättre inomhusmiljö och lägre energiförbrukning. Denna renovering har inneburit att fönstren har genomgått en förändring. Frågan är om byggnadens yttre utseende avsevärt har påverkats till följd av den förändring som fönstren har genomgått.

Med beaktande av att det i planbeskrivningen saknas närmare bestämmelser som skyddar fönstren eller fasaderna samt att fasaden i sig även genomgått en förändring, bl.a. då den målats om i vitt, har fönstrens yttre utseende, enligt mark- och miljödomstolens bedömning, inte genomgått en sådan väsentlig ändring som innebär att byggnadens yttre utseende avsevärt påverkats. Mark- och miljödomstolen finner därför att fönsterbytet i det här fallet inte utgör en sådan ändring som kräver bygglov. Redan på denna grund ska bygglovet upphävas och länsstyrelsens beslut ändras.

Vid denna utgång saknas anledning till uttalande om fönstren har sådan karaktär som avses i 8 kap. 13 § PBL.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se domsbilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 9 juni 2015. Prövningstillstånd krävs.

Cecilia Klerbro

Maria Backström Bergqvist

---

I domstolens avgörande har deltagit lagmannen Cecilia Klerbro, ordförande, och tekniska rådet Maria Backström Bergqvist. Föredragande har varit beredningsjuristen Ida Agering.