



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060201

**DOM**  
2021-06-16  
Stockholm

Mål nr  
P 4323-20

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2020-03-24 i mål nr P 3590-19, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Samhällsbyggnadsnämnden i Sjöbo kommun  
275 80 Sjöbo

### Motparter

1. Leny Fastighets AB, 556101-6311  
Gamla Torg 5  
275 30 Sjöbo

Ombud: Advokaten C.H.

2. U.A.

## SAKEN

Bygglov för fasadändring genom fönsterbyte på fastigheten X i Sjöbo kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

---

Dok.Id 1696582

**Postadress**  
Box 2290  
103 17 Stockholm

**Besöksadress**  
Birger Jarls Torg 16

**Telefon**  
08-561 670 00  
08-561 675 50

**E-post:** svea.hovratt@dom.se  
www.svea.se

**Telefax**

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
09:00–16:30

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Samhällsbyggnadsnämnden i Sjöbo kommun** (nämnden) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa nämndens beslut att neka bygglov för fasadändring genom fönsterbyte.

**Leny Fastighets AB** (bolaget) har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

**U.A.** har i yttrande uttryckt samma inställning som bolaget.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Nämnden** har anfört i huvudsak följande:

Fastigheten omfattas av en detaljplan från februari 1995. För fastighetens norra del gäller bl.a. planbestämmelsen q1 ”Byggnaden får inte rivas eller vid ombyggnad förvanskas”. Kommunen har genom denna bestämmelse tydligt förmedlat ett krav på att särskilda hänsyn ska tas till kulturmiljön för en del av fastigheten och att byggnaden inte ska förvanskas vid ombyggnad. Kommunen har 2020 gjort en bebyggelseinventering med utgångspunkt i att kartlägga tätortens kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Denna byggnad, som uppfördes 1906, är en unik byggnad i Sjöbo tätort och ligger centralt i ett exponerat läge vid Gamla torg. Genom inventeringen framkommer att byggnadens värden ligger i dörrar, fönster, fasad, material, dekorativa element, takmaterial, listverk samt dess balkonger och byggnaden är en av få som givits högsta klass ”Särskilt högt värde”.

Förändringar av byggnaden måste göras med stor respekt för dess värden och sällsynthet och extra omsorg måste visas tillkommande element till form, färg och material. Även material är således av största vikt för att bevara byggnadens säregna karaktärsdrag. Just fasader och fönster har en stor betydelse för en byggnads komposition och visuella intryck.

Allmänna varsamhetskrav innebär att estetiska och kulturhistoriska kvaliteter i den vardagliga bebyggelsemiljön ska tas till vara. Det kan röra sådant som byggnads-material, takutformning, färgsättning och form, det vill säga karaktärsdrag som kan bevara en tidstypisk eller på annat sätt eftersträvansvärd bebyggelsemiljö. Trots detta har t.ex. tekniker och material inte ägnats tillräcklig uppmärksamhet, och bör rimligen ha lika stor betydelse som trohet mot originalets utseende. Lagstiftarens utgångsläge är att bevarandevärdet av delar och detaljer i en byggnad och bebyggelsemiljö inte behöver vara beroende av att de faktiskt syns och uppfattas av allmänheten.

Att det tidigare har beviljats bygglov för liknande fönster i närliggande byggnader är i sig ingen anledning till att bevilja den nu aktuella åtgärden.

**Bolaget** har anfört i huvudsak följande:

Det finns inte något som hindrar, varken ur kulturmiljösynpunkt, i detaljplanen eller bevarandeplanen, att lov ges till den sökta åtgärden. Byggnaden har under årens lopp genomgått ett antal renoveringar och fasadändringar. Bland annat har fönstren bytts ut under 1970-talet. I samband med detta byte ändrades fönstrens utformning och karaktär jämfört med byggnadens originalfönster. Anledningen till bygglovsansökan är att fönstren är i för dåligt skick för att kunna repareras. Att ersätta dem med liknande fönster helt i trä skulle vara alltför kostsamt och dessutom medföra fortsatt dyra underhållskostnader.

En byggnad kan varken utifrån den aktuella planbestämmelsen, q1, eller plan- och bygglagen (2010:900), PBL, anses förvanskas enbart av den anledningen att åtgärden innebär ett byte av material. De fönster som ansökan gäller har samma karm-dimensioner, är utåtgående precis som originalfönstren och har dessutom samma kulör som tidigare. Den enda som ändras är att fönstren får en aluminiumklädd utsida, i övrigt är de helt i enlighet med originalutförandet.

Det är märkligt att andra fastighetsägare inom samma detaljplaneområde och med samma bevarandeplan har fått byta och ändra såväl utformning som materialval på sina fönster.

U.A. har yttrat sig i målet efter att överklagandet har kungjorts för att bereda berörda tillfälle att yttra sig. Han har anfört i huvudsak att han har arbetat och har sin verksamhet vid Gamla torg i Sjöbo sedan 1960-talet och anser att aluminiumfönster är att föredra då de stämmer bättre överens med hur fönstren sett ut från början samtidigt som de är ett hållbarare alternativ jämfört med nuvarande fönster i trä som sattes dit på 1970-talet.

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

Bolaget har ansökt om bygglov för byte av fönster på ett flerbostadshus med butiker i bottenplan som uppfördes år 1906. Byggnaden ligger centralt, i den kulturhistoriskt viktiga miljön vid Gamla torg i Sjöbo kommun. Fasaden har en påkostad utformning med rödfärgad rusticerad betongsockel, gult mönstermurat förbländertegel, rundbågsfriser och välvda fönster. De flesta fönster som ansökan om byte avser är träfönster som sattes in under 1970-talet och ersatte originalfönstren och som jämfört med dem har en lägre detaljeringsgrad, kraftigare dimensioner och saknar spröjsindelning. Det ska dock, enligt uppgift i målet, finnas några originalfönster kvar på gårdsfasaden. Byggnaden har i kommunens byggnadsinventering upptagits under blå klass – särskilt högt värde, trots att de nuvarande fönstren alltså inte är ursprungliga.

Sökanden vill byta befintliga träfönster till fönster i samma kulör men med aluminiumklädd utsida och som, till skillnad från nuvarande träfönster, utformas med spröjsar och profiler som ska efterlikna det ursprungliga utförandet. Den detaljplan som gäller för området innehåller för fastighetens norra del planbestämmelsen q1, ”Byggnaden får inte rivras eller vid ombyggnad förvanskas”. Eftersom detaljplanen är från 1995 ska dess bestämmelser tolkas mot bakgrund av den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL.

Eftersom byggnaden är särskilt värdefull från historisk och kulturhistorisk synpunkt har Mark- och miljööverdomstolen även att ta ställning till om åtgärden strider mot

förvanskningförbudet i 8 kap. 13 § PBL och, om så inte är fallet, huruvida åtgärden uppfyller varsamhetskravet i 8 kap. 17 § PBL.

I rättspraxis har uttalats att om en byggnad har bidragit till ett bebyggelseområdes kulturhistoriska värde så är det naturligt att se det så att byggnaden förvanskas om åtgärder vidtas med den som går utöver byggnadens, och därmed också i åtminstone någon mån bebyggelseområdets, särart (se avgörandet RÅ 1997 ref 77).

Avseende de fönster som omfattas av det på 1970-talet genomförda fönsterbytet ska bedömningen i detta fall inte ske utifrån de ursprungliga fönstrens utförande. I stället ska bedömningen ske utifrån det utförande som fönstren fick efter bytet. Mark- och miljööverdomstolen anser inte att ett byte till aluminiumklädda fönster, som avses efterlikna det ursprungliga utförandet, skulle innebära någon ytterligare förvanskning av byggnaden jämfört med om byggnaden behåller de träfönster som sattes in på 1970-talet. Dessa har i förhållande till det ursprungliga utförandet en lägre detaljeringsgrad och kraftigare dimensioner (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 11 maj 2015 i mål nr P 11313-14). Bytet kommer alltså att innebära att fönstren får ett utseende som ligger närmare det ursprungliga, men ett material som inte är tidstypiskt. Vid en sammantagen bedömning anser Mark- och miljööverdomstolen att åtgärden inte kan anses strida vare sig mot förvanskningförbudet eller skyddsbestämmelsen i planen och att den även får anses uppfylla varsamhetskravet. Det finns inte heller skäl att avslå bygglovsansökan avseende byte av de originalfönster som enligt uppgift finns kvar på gårdsfasaden eftersom det allmänna intresset av att bevara dessa är lägre då de inte kan uppfattas från gatan.

Överklagandet ska därför avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv, Roger Wikström, referent, och Mikael Hagelroth samt tekniska rådet Mats Kager.

Föredragande har varit Anna Nordenskjöld.



VÄXJÖ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2020-03-24  
meddelad i  
Växjö

Mål nr P 3590-19

## PARTER

### Klagande

Leny Fastighets AB, 556101-6311  
Gamla Torg 5  
275 30 Sjöbo

Ombud: Advokat C.H.

### Motpart

Sjöbo kommun, Miljö- och byggnadsnämnden  
275 80 Sjöbo

## ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Skåne läns beslut den 26 juni 2019 i ärende nr 403-17080-19, se bilaga 1

## SAKEN

Nekat bygglov för fasadändring (fönsterbyte) på fastigheten X, Sjöbo kommun.

---

## DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet om syn.
  2. Mark- och miljödomstolen upphäver det överklagade beslutet och visar ärendet åter till Miljö- och byggnadsnämnden i Sjöbo kommun för fortsatt handläggning.
-

### BAKGRUND

Miljö- och byggnadsnämnden i Sjöbo kommun (nämnden) beslutade den 16 april 2019 att avslå ansökan om bygglov för fönsterbyte på fastigheten X i Sjöbo kommun. Leny fastighets AB (bolaget) överklagade beslutet till länsstyrelsen i Skåne län (länsstyrelsen) som i beslut den 26 juni 2019 avslog överklagandet. Bolaget har nu överklagat länsstyrelsens beslut.

### YRKANDEN M.M.

**Bolaget** yrkar att det ska beviljas bygglov i enlighet med sin ansökan. Som skäl åberopas i huvudsak det man anfört i sitt överklagande av nämndens beslut. I ett senare yttrande har bolaget hänvisat till Mark- och miljööverdomstolens avgöranden i P 2166-19 och P 5260-19.

I ett yttrande har **Samhällsbyggnadsnämnden i Sjöbo kommun** vidhållit sitt beslut och tillagt, att det tidigare beviljats bygglov för liknande fönster i andra byggnader kring Gamla Torg är i sig ingen anledning till att man idag skulle göra samma bedömning av de redan tidigare utförda åtgärderna. Fastigheten X är unik i Sjöbo och har ett högt bevarandevärde och utgör en viktig resurs för ortens och kommunens koppling till sin historia.

### DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser framgår av det bifogade beslutet.

Mark- och miljödomstolen, som inte anser att det finns anledning att företa syn på platsen, gör följande bedömning.

I likhet med Mark- och miljööverdomstolens bedömning i de av bolaget åberopade domarna (den 28 november 2019, P 2166-19 och P 5260-19), så är skillnader mellan originalutförande och det som bolaget önskar i detta fall, förhållandevis tydliga, ”åtminstone för en fackman och vid en inspektion på nära håll”. ”Däremot torde de knappt vara märkbara för gemene man som färdas på gatan och huvudsakligen upplever byggnaden som en del i ett större sammanhang.”



Iakttagelserna torde dock i någon mån påverkas bland annat dels av med vilken hastighet man färdas, dels på vilket avstånd det sker i förhållande till byggnaden.

Även om Mark- och miljööverdomstolens avgöranden inte är bindande för den senare tillämpningen, bör de ges viss vägledande betydelse för att rättstillämpningen ska kunna bli någorlunda konsekvent och inte uppfattas som godtycklig.

Mot denna bakgrund kan konstateras, att de åtgärder som bolaget önskar genomföra inte kräver bygglov och prövningen bör ses som en frivillig prövning enligt 9 kap. 14 PBL. Vid en bedömning i sak beträffande det som PBL kräver i ett fall som detta och med tanke på de förändringar som redan har skett beträffande byggnaden och i området, anser domstolen att det inte finns något hinder ur kulturmiljösynpunkt att medge bygglov för fönsterbyte. Inte heller detaljplanen hindrar de sökta åtgärderna. Ärendet bör därför visas åter till nämnden för fortsatt handläggning.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 3 (MMD-02)

Överklagande senast den 14 april 2020.

Anders Bengtsson

Mårten Dunér

---

I domstolens avgörande har deltagit f.d. chefsrådmannen Anders Bengtsson, ordförande, och tekniska rådet Mårten Dunér. Skiljaktig mening, se bilaga 2. Föredragande har varit beredningsjuristen Martin Johansson.