



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060401

**DOM**  
2023-12-06  
Stockholm

Mål nr  
P 13109-22

### ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-10-26 i mål nr P 6281-21, se bilaga A

### PARTER

#### Klagande

Trianon Cineasten AB, 556050-4721

Ombud: Advokaterna P.G och D.R

#### Motpart

Stadsbyggnadsnämnden i Malmö kommun

### SAKEN

Bygglov för byte av fönster m.m. på ett flerbostadshus på fastigheten A i Malmö kommun

---

### MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom undanröjer Mark- och miljööverdomstolen Stadsbyggnadsnämnden i Malmö kommuns beslut den 26 augusti 2021, § 325, dnr SBN-2021-780, och återförvisar målet till nämnden för fortsatt behandling.

---

Dok.Id 1985547

**Postadress**  
Box 2290  
103 17 Stockholm

**Besöksadress**  
Birger Jarls Torg 16

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

**E-post:** svea.avd6@dom.se  
www.svea.se

**Telefax**

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
08:00–16:30

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Trianon Cineasten AB** (bolaget) har i första hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska bevilja sökt lov. I andra hand har bolaget yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska förklara att de lovsökta åtgärderna inte kräver bygglov.

**Stadsbyggnadsnämnden i Malmö kommun** (nämnden) har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Bolaget** har anfört i huvudsak följande. Byggnaden har ett begränsat kulturhistoriskt värde. Byggnadens ursprungliga struktur och exteriör har förändrats så att dess redan begränsade kulturhistoriska värde har begränsats än mer. Nämnden och Malmö museer har tillmätt byggnaden ett skyddsvärde som inte vinner stöd i detaljplanen, bevarandeprogram eller någon annan för prövningen relevant handling. Byggnaden omnämns inte i kulturmiljöprogram eller något annat liknande program. Det område av riksintresse för kulturmiljövård som nämnden hänvisar till avser Malmö stad. Det är korrekt att det inte finns något krav på att kommunen i förväg ska ha tydliggjort innebörden av varsamhetskravet. Trots detta måste innebörden av kravet för en viss byggnad i stor utsträckning anses bero på vad som har kommit till uttryck i en antagen detaljplan eller bevarandeprogram. Varje liten ändring av en byggnad av begränsat kulturhistoriskt värde är inte att betrakta som oförenlig med varsamhetskravet. Synintrycket måste anses avgörande för hur byggnaden som helhet upplevs i sitt sammanhang.

**Nämnden** har anfört i huvudsak följande. Det krävs inte att bevarandevärden ska ha kommit till uttryck i planer eller finnas dokumenterade på annat sätt för att varsamhetskravet ska aktualiseras. Området ligger därtill inom ett riksintresse för kulturmiljövård. Att en byggnad har förändrats med bristande hänsyn till kulturvärdena hindrar inte att den fortsatt kan ha ett visuellt värde i sig och som en del av stadsmiljön som en representant för sin tids byggnadsbestånd. Varsamhetskravet gäller alla ändringar av en byggnad, både exteriört och interiört. För att det lagstadgade skyddet ska ha någon

mening måste bedömningen utgå från etablerade bedömningskriterier och sakkunskap inom området där varje byggnad och dess olika byggnadsdelar måste ses och värderas. Den aktuella byggnaden har tidstypiska värden som inte bara består av ett allmänt synintryck, utan även av val av byggnadsmaterial och teknikhistoriska lösningar. Ursprungliga fönster och fönsterdörrar utgör ett värdefullt karaktärsdrag. Att göra om fönsterdörrarna till fasta partier påverkar det kulturhistoriska värdet negativt och innebär en avsevärd förändring. Även bytet av befintliga fönster och räcken innebär en avsevärd förändring. Något beaktansvärt enskilt intresse att vidta åtgärderna som skulle kunna väga över det allmänna intresset att bevara byggnaden har inte kommit fram.

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

Bolaget har ansökt om så kallat frivilligt bygglov enligt 9 kap. 14 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, för byte av fönster och fönsterdörrar samt räcken till de befintliga franska balkongerna på ett flerbostadshus som är uppfört år 1942. Frågan är först om de lovsökta åtgärderna strider mot förbudet mot förvanskning och kravet på varsamhet i PBL.

En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas. Detta gäller också för bebyggelseområden. (Se 8 kap. 13 § PBL.) Vidare ska en ändring av en byggnad utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden (se 8 kap. 17 § PBL).

Den aktuella byggnaden ligger inom ett område som i översiktsplanen benämns öppen kvartersstad, där bl.a. tidstypiska detaljer ska värnas. Området ingår även i ett riksintresse för kulturmiljövård. Av utredningen framgår att byggnaden har varit föremål för tidigare ändringar. De ursprungliga balkongerna togs ner på 1970-talet och ersattes med franska balkonger med aluminiumräcken. Fönster och fönsterdörrar renoverades på 1990-talet, varvid de ursprungliga ytterbågarna av trä ersattes med nya ytterbågar i aluminium. De ursprungliga innerbågarna och fönsterkarmarna i trä bevarades, men fönsterkarmarnas utsidor bekläddes med plåt. När det gäller de nu lovsökta åtgärderna

kommer de nya fönstren liksom de befintliga att utföras med innerbågar av trä och ytterbågar av aluminium. Fönstren kommer att ha samma kulör, indelning och upphängning/öppningsätt. De befintliga fönsterdörrarna till de franska balkongerna ska ersättas med öppningsbara fönster med ett nedre fast parti. De nya räcken till de franska balkongerna ska också utformas lika de befintliga i fråga om material och kulör, men räcken kommer att bli något högre.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att varken den enskilda byggnaden eller det aktuella bebyggelseområdet i detaljplan, bevarandeprogram eller liknande har pekats ut som särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Underlaget i målet ger inte heller i övrigt skäl för att anse att byggnaden eller området är av sådant slag att det omfattas av bestämmelsen i 8 kap. 13 § PBL. De lovsökta åtgärderna strider därmed inte mot förvanskningsförbudet.

Varsamhetskravet i 8 kap. 17 § PBL gäller även byggnader som inte omfattas av förvanskningsförbudet. I detta fall är det emellertid fråga om en byggnad som redan har genomgått förändringar i de delar som de lovsökta åtgärderna avser. Byggnadens yttre utseende och dess karaktärsdrag påverkas inte annat än i obetydlig mån av de nu lovsökta åtgärderna. Ingen beaktansvärd påverkan uppkommer heller i relation till den omgivande bebyggelsen. Varken åtgärderna i sig eller hur dessa kommer att genomföras leder enligt Mark- och miljööverdomstolens mening till bedömningen att de strider mot varsamhetskravet.

Eftersom bolaget har ansökt om frivilligt lov och vidhållit att åtgärderna inte är bygglovspliktiga tar Mark- och miljööverdomstolen även ställning till frågan om lovplikt. Enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 c PBL krävs det bygglov för en ändring av en byggnad som innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller om byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt. De lovsökta ändringarna leder inte till någon påtaglig skillnad sett till hur byggnaden upplevs i ett större sammanhang (jfr MÖD 2019:25). Mark- och miljööverdomstolen bedömer sammantaget att det i detta fall inte rör sig om åtgärder som kan anses medföra en sådan avsevärd påverkan på byggnadens yttre utseende att bygglov krävs.

Mark- och miljööverdomstolens ställningstaganden innebär att mark- och miljödomstolens dom ska ändras och nämndens beslut att avslå ansökan ska undanröjas. Målet ska återförvisas till nämnden för fortsatt behandling av ansökan om frivilligt bygglov utifrån de utgångspunkter som har anförts i denna dom.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Karin Wistrand, Rikard Backelin och Åsa Hanna, referent, samt tekniska rådet Mats Kager.

Föredragande har varit Alexander Persson.



VÄXJÖ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2022-10-26  
meddelad i  
Växjö

Mål nr P 6281-21

## **PARTER**

### **Klagande**

Trianon Cineasten AB

Ombud: Advokat P.G och advokat D.R

### **Motpart**

Malmö kommun Stadsbyggnadsnämnden

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Skåne läns beslut 2021-11-30 i ärende nr 403-42459-2021,  
se bilaga 1

## **SAKEN**

Bygglov för utbyte av fönster m.m. på byggnad, fastigheten A i Malmö  
kommun

---

## **DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet i sin helhet.

---

## BAKGRUND

Stadsbyggnadsnämnden Malmö stad (nämnden) avslog den 26 augusti 2021 ansökan om bygglov för att byta ut befintliga fönster, fönsterdörrar och räcken på fastigheten A i Malmö kommun till nya fönster och fönsterdörrar i aluminium. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Skåne län (länsstyrelsen) som den 30 november 2021 avslog överklagandet och bedömde att lovsökta åtgärder inte är lämpliga vad gäller material och övriga ändringar för att anpassa till byggnadens karaktär.

Trianon Cineasten AB har nu överklagats länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

## YRKANDEN M.M.

**Trianon Cineasten AB** (klaganden) har i första hand yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva länsstyrelsens beslut och bevilja bygglov. I andra hand har yrkats att mark- och miljödomstolen ska upphäva länsstyrelsens beslut och fastslå att åtgärderna inte kräver bygglov. Som skäl har anförts i huvudsak följande.

De lovsökta åtgärderna innebär inte att byggnaden förvanskas. Kravet på varsamhet tillgodoses och stadgade krav i 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, uppfylls. De lovsökta åtgärderna kräver inte bygglov. Det saknas lagstöd för att tillmäta materials inneboende egenskaper betydelse så som länsstyrelsen har gjort i sin bedömning. I stället ska gemene mans visuella intryck av byggnaden som helhet vara det avgörande i prövningen. Det måste vägas in i bedömningen att byggnaden har genomgått förändringar sedan dess uppförande och att värdet av att skydda byggnaden mot förvanskning därmed får anses vara mindre än det värde som förelåg vid uppförandet. Inga särskilda skyddsbestämmelser har införts i detaljplanen och byggnadens värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt är begränsat. Det finns ett behov av fönsterbyte på byggnaden och tekniska eller ekonomiska aspekter ska inte vägas in i lämplighetsbedömningen. Vägledning bör hämtas från praxis i MÖD 2019:25.

### DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har att ta ställning till dels om bygglov kan beviljas för de lovsökta åtgärderna (förstahandsyrkandet) och dels om bygglov överhuvudtaget krävs för åtgärderna (andrahandsyrkandet). Domstolen prövar yrkandena i den ordning som de har framställts.

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut med följande tillägg  
Av 9 kap. 2 § första stycket punkt 3 c PBL framgår att det krävs bygglov för annan ändring av byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att bygganden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

#### *Förstahandsyrkandet*

Det framgår av Malmö museers yttrande från den 31 mars 2021 att byggnaden har ett kulturhistoriskt värde som skulle påverkas negativt av de tänka åtgärderna och att de därför enligt Malmö museer inte uppfyller varsamhetskravet enligt 8 kap. 17 § PBL. Mark- och miljödomstolen bedömer i likhet med underinstanserna att byggnaden har ett särskilt kulturhistoriskt värde och att ändringar därför ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Vidare framgår av bestämmelserna i 8 kap. 13 § PBL att en byggnad som är särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt inte får förvanskas. Mark- och miljödomstolen anser att byggnadens karaktärsdrag samt dess tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden inte tagits till vara i tillräcklig omfattning genom den föreslagna ändringen. Det allmänna intresset att bevara byggnaden väger i detta fall tyngre än det enskilda intresset av att få utföra just dessa åtgärder.

Åtgärden strider därmed mot varsamhetskravet i 8 kap. 17 § PBL. Hinder mot bygglov föreligger därmed enligt 9 kap. 30 § första stycket punkt 4 PBL. Bygglov kan därför inte beviljas, varför förstahandsyrkandet ska avslås.



*Andrahandsyrkandet*

Vad gäller frågan om bygglov för de lovsökta åtgärderna överhuvudtaget krävs bedömer mark- och miljödomstolen att det är konstaterat att byggnaden har ett särskilt kulturhistoriskt värde. Bygglov krävs enligt 9 kap. 2 § första stycket punkt 3 c PBL om byggnadens yttre avsevärt påverkas av åtgärden. Mark- och miljödomstolen bedömer, vilket framgår ovan, att byggnadens karaktärsdrag samt dess tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden inte tas till vara på ett tillräckligt sätt genom den planerade ändringen. Byggnadens yttre utseende påverkas därmed avsevärt. Vid angivna förhållanden bedömer domstolen att bestämmelserna i 9 kap. 2 § första stycket punkt 3 c PBL är tillämpliga och att bygglov krävs (jfr MÖD 2019:25) vilket innebär att även klagandens andrahandsyrkande ska avslås.

*Sammanfattning*

Vid ovan nämnda utgång ska överklagandet avslås i sin helhet.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (MMD- 02)

Överklagande senast den 16 november 2022.

Cecilia Giese Hagberg

Lars Fransson

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Cecilia Giese Hagberg, ordförande, och tekniska rådet Lars Fransson. Föredragande har varit beredningsjuristen Simon Logren.