



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060302

DOM
2025-02-13
Stockholm

Mål nr
P 11806-23

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2023-09-01 i mål nr P 1110-23,
se bilaga A

PARTER

Klagande

1. C.B.

2. M.B.

Ombud för 1 och 2: Advokat O.N.F.
Advokatfirman Glimstedt Kalmar HB
Skeppsbrogatan 49
392 31 Kalmar

Motparter

1. Miljö- och byggnadsnämnden i Västerviks kommun
593 80 Västervik

2. H.L.L.

3. J.L.L.

4. I.C.

5. S.C.

6. H.D.

7. M.J.

Dok.Id 2157101

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

8. H.O.

9. O.C.J.

10. P.M.

11. S.P.

12. K.W.

13. P.S.

SAKEN

Bygglov för fasadändring (målning av tegelfasad) av enbostadshus på fastigheten
A i Västerviks kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

C.B. och **M.B.** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska ge bygglov för den ansökta fasadändringen.

Miljö- och byggnadsnämnden i Västerviks kommun har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

H.L.L. och **J.L.L.** har medgett bifall till överklagandet.

Övriga motparter har beretts tillfälle att yttra sig, men har inte hörts av.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

C.B. och **M.B.** har vidhållit vad de tidigare anfört och har därutöver anfört i huvudsak följande. Byggnaden är inte belägen i ett område med sammanhängande eller enhetlig bebyggelse och det finns en stor variation av fasadkulörer i området. Det framgår både av överlåtelsebesiktningen och senare statusbesiktning att byggnaden var i så dåligt skick att den enda ekonomiskt och tekniskt rimliga åtgärden var att, såsom gjorts, putsлага trasiga fasadstenar och sedan byta kulör för erhållande av ett vårdat intryck i en kulör som passar in i omgivningen. Det är också svårt att få tag på gult håltegel och fackmän som använder sig av metoden skalmurning. Eftersom byggnaden och området varken är utpekad som särskilt kulturhistoriskt värdefullt i detaljplan eller klassats som kärnområde i Västerviks kulturmiljöprogram måste det vara möjligt att få bygglov för kulörbyte av fasaden. De målade fasaden 2019 och Kulturmiljöprogrammet för Västerviks kommun antogs först 2022.

C.B. och **M.B.** har i Mark- och miljööverdomstolen gett in en kartsbild över området Brevik och ett sakkunnigutlåtande från en statusbesiktning av byggnadens fasad.

Nämnden har vidhållit sitt beslut.

H.L.L. och **J.L.L.** har i huvudsak anfört att det inte finns något enhetligt utseende på husen i området och att olika utseenden på husen gör området finare.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn i målet. Mark- och miljööverdomstolen har denna dag även meddelat dom i sambandsmålet P 11807-23.

C.B. och M.B. har ansökt om bygglov för att måla den gula tegelfasaden på enbostadshuset på fastigheten A i en grå kulör. Åtgärden är redan utförd. Underinstanserna har bedömt att det inte finns förutsättningar att ge bygglov i efterhand då fasadändringen bedömts strida mot det s.k. anpassningskravet i 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och kravet på varsamhet i 8 kap. 17 § PBL.

Anpassningskravet

Bostadshuset är beläget på Stora Trädgårdsgatan i stadsdelsområdet Brevik. För området gäller en stadsplan från 1971. Planen saknar bestämmelser om krav på byggnadernas anpassning och utformning. Västerviks kommun antog 2022 ett kulturmiljöprogram. I programmet är Brevik beskrivet som ett område bestående av bebyggelse främst från 1940-talet till 1970-talet. Vidare anges att trots den varierade bebyggelsen utgör enplansvillor i gult och rött tegel själva sinnebilden av stadsdelsområdet Brevik.

Mark- och miljööverdomstolen kunde vid synen konstatera att närområdet kring det aktuella bostadshuset delvis består av villor i gult och rött tegel, men att det inte är fråga om ett grupphusområde. Flera byggnader i närområdet har genomgått stora förändringar, vilket medför att intrycket av närområdet är tämligen heterogent, vad gäller fasadmaterial och kulörer. Området är inte utpekad som ett kärnområde, dvs. ett

område med de tydligaste kulturhistoriska värdena, i Västerviks kulturmiljöprogram. Även om en kommuns inställning ska väga tungt, finner Mark- och miljööverdomstolen att anpassningskravet inte gör sig starkt gällande avseende just detta kvarter. Att den gula tegelfasaden målats grå innebär inte att byggnaden påtagligt avviker från bebyggelsemiljön i närområdet. Mark- och miljööverdomstolen bedömer, till skillnad från underinstanserna, att den sökta fasadändringen är lämplig med hänsyn till stadsbilden och intresset av en god helhetsverkan. Anpassningskravet är därmed inte ett hinder mot bygglov.

Varsamhetskravet

Varsamhetskravet innebär att en ändring av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden (8 kap. 17 § PBL). Frågor om varsamhet bedöms utifrån förhållandena i det enskilda fallet. Vid bedömningen bör det bland annat prövas i vilken mån åtgärden påverkar för byggnaden väsentliga karaktärsdrag. Kravet på varsam förändring gäller oavsett om en byggnad eller ett område är utpekad i en detaljplan eller ett kulturmiljöprogram som särskilt skyddsvärt.

Nämnden har bedömt att varsamhetskravet inte är uppfyllt eftersom målningen av fasaden varken tillvaratar byggnadens värden eller visar hänsyn till dess originalitet. C.B. och M.B. har anfört att tegelfasaden var i dåligt skick och att det var ekonomiskt och tekniskt rimligt att måla den.

Av utredningen i målet framgår att exteriören på bostadshuset på A innan C.B. och M.B. vidtog några åtgärder i princip var i ursprungligt skick, inte bara i fråga om tegelfasaden utan även avseende fönster och tak. Nämnden har godtagit vissa förändringar genom att ge bygglov i efterhand för byte från fönster av trä till fönster av pvc med grövre dimensioner och med en annan indelning än de ursprungliga, för byte av taktäckningsmaterial från rött lertegel till svarta betongpannor samt igensättning av befintlig garageport. Mark- och miljööverdomstolen bedömer att åtgärderna sammantaget innebär att det numera är

svårt att avläsa under vilken tidsperiod bostadshuset är uppfört. Av de genomförda ändringarna är det dock målningen av fasaden som medfört den största påverkan eftersom tegelfasaden utgör ett för byggnaden väsentligt karaktärsdrag. Målningen av tegelfasaden uppfyller enligt Mark- och miljööverdomstolen inte varsamhetskravet i 8 kap. 17 § PBL. Därmed saknas förutsättningar att ge bygglov för åtgärden. Vad C.B. och M.B. anfört förändrar inte bedömningen. Det har inte framkommit sådana enskilda intressen som väger tyngre än det allmännas intresse av att tillvarata byggnadens ursprungliga karaktärsdrag.

Sammanfattningsvis bedömer Mark- och miljööverdomstolen att målningen av tegelfasaden är förenlig med anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL, men inte med kravet på varsamhet vid ändring i 8 kap. 17 § PBL. Nämnden har haft fog för att avslå ansökan om bygglov och överklagandet ska därför avslås. Frågor hänförliga till möjligheten att vidta rättelse och proportionaliteten av ett rättelseföreläggande faller utanför bygglovsprövningen och hanteras inom ramen för nämndens tillsyn.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Malin Wik, tekniska rådet Mats Kager, hovrättsrådet Frida Göranson samt tf. hovrättsassessorn Anna Lundgren, referent.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Erik Bernander.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2023-09-01
meddelad i
Växjö

Mål P 1110-23

PARTER

Klagande

1. C.B.

2. M.B.

Ombud för 1 och 2: Advokat O.N.F.
Advokatfirman Glimstedt Kalmar HB
Skeppsbrogatan 49
392 31 Kalmar

Motpart

Miljö- och byggnadsnämnden
Västerviks kommun
593 80 Västervik

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Kalmar läns beslut den 24 januari 2023 i ärende nr 403-10676-2022,
se bilaga 1

SAKEN

Bygglov fastigheten A, Västerviks kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

Miljö- och byggnadsnämnden i Västerviks kommun (nämnden) beslutade den 16 november 2022, § 228, att bevilja bygglov i efterhand för vissa åtgärder avseende fastigheten A, samt att avslå ansökt åtgärd om att färga om befintlig gul tegelfasad till grå kulör.

C och M.B. överklagade nämndens beslut rörande målning av fasad till Länsstyrelsen i Kalmar län (länsstyrelsen), som avslog deras överklagande i beslut den 24 januari 2023.

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

YRKANDEN M.M.

C och M.B. har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av nämndens beslut ska bevilja lov för att färga om tidigare gul tegelfasad till grå kulör.

C och M.B. har anfört i allt väsentligt följande till stöd för sin talan

Grunder i sammanfattning

Ommålningen av fasaden uppfyller förutsättningarna enligt plan- och bygglagen, varför bygglov ska beviljas.

Med beaktande av att motsvarande åtgärder i det aktuella närområdet tidigare har erhållit bygglov följer av den kommunala likställighetsprincipen, jfr. 2 kap. 3 § kommunallagen, att även den aktuella åtgärden ska beviljas bygglov.

Omständigheter

Då C.B. och M.B. förvärvade fastigheten april/maj 2019 var fastigheten i ett bedrövligt skick. Fastighetens skick hade eftersatts i flera år av

tidigare ägare och förvärvet skedde från ett dödsbo. Av protokollet från aktuell överlåtelsebesiktning framgår sammanfattningsvis att fastigheten var i ett så dåligt skick att det praktiskt taget var fråga om ett s.k. rivningsobjekt.

De har bifogat fotografi av en annan fasad med liknande skador som fanns på den aktuella byggnaden innan åtgärder vidtogs. Den aktuella fasaden var alltså i motsvarande dåligt skick. Vatten hade trängt in i teglet och orsakat frostsprängning till den grad att bitar av teglet hade spjälkats loss. Om C.B. inte skulle ha vidtagit sina åtgärder skulle fasaden inom några år ha legat i bitar nedanför huset.

Det måste också noteras särskilt att det inte var ett rimligt alternativ att låta reparera den gamla fasaden, då det var fråga om ett 100-tal trasiga fasadstenar. Kostnaden för att byta ut de skadade stenarna skulle därmed ha varit fullständigt oförsvarlig. Den enda rimliga åtgärden var i stället att, som C.B. har gjort, låta putsлага de skadade stenarna och därefter byta kulör på hela fasaden för åstadkommande av ett vårdat och enhetligt uttryck som smälte in väl i omgivningen.

Av 8 kap. 14 § PBL följer att: ”Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras.”

Endast om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras. I aktuellt fall är det inte fråga om ett byggnadsverk som kan anses ha varit särskilt värdefullt.

Mot denna bakgrund har C.B. haft ambitionen att med varsamhet och smakfull renovering åstadkomma en fastighet som ger ett välvårdat intryck och som dessutom smälter in väl i omgivningen.

Vad gäller fastighetens omgivning hänvisas till en sammanställning med en jämförelse mellan omgivningen och hur fastigheten ser ut i dagsläget. Denna måste rimligen leda till slutsatsen att C.B. lyckades väl med sin ambition att med varsamhet och smakfull renovering åstadkomma en fastighet som ger ett välvårdat intryck och som dessutom smälter in väl i omgivningen.

Det ska särskilt noteras att flertalet byggnader i området (Brevik) har motsvarande takbeläggning, färg och fönstertyper som den aktuella byggnaden numera har. Det är felaktigt att påstå att utformningen av bostadshusens fasader är enhetlig i området. I detta avseende får C och M.B. till att börja med hänvisa till sin sammanställning över omgivningsbilder.

En genomgång av deras sammanställning av omgivningsbilder ger vid handen att det knappast är fråga om någon likformig gruppbebyggelse i området.

Avseende det i närområdet liggande huset på X 16 konstaterar C och M.B. att bostadshuset under år 2010 hade rödbrunt tegel. Efter beviljade bygglov har bostadsbyggnaden ändrats väsentligt och är numera mörkgrå.

Även avseende det i närområdet liggande huset på X 28 kan konstateras att bygglov har erhållits för ommålning; från ljusgul till mörkgrå fasad.

Åtgärderna på X som nämns ovan måste anses motsvara de förändringar som avser den nu aktuella fastigheten. För dessa åtgärder har kommunen beviljat bygglov, vilket C och M.B. utgår från är ostridigt.

Med beaktande av likställighetsprincipen som följer av 2 kap. 3 § kommunallagen måste även C och M.B.s fasadförändring beviljas bygglov. I annat fall skulle det vara fråga om en otillåten form av negativ särbehandling. Det förtjänar att understrykas att likställighetsprincipen gäller undantagslöst vid myndighetsutövning, dvs. även avseende frågor om bygglov.

Avslutningsvis bör noteras att kommunen har riktat rättelseföreläggande mot de nuvarande ägarna av den aktuella fastigheten avseende fasadförändringen. Detta har i sin tur fått till följd att de nuvarande ägarna har framställt en hävningsförklaring avseende köpet av den aktuella fastigheten till C.B. Detta befäster ytterligare vilka orimliga konsekvenser det skulle innebära om bygglov inte beviljas för de aktuella åtgärderna.

Sammanfattningsvis bör, utifrån ovan anförda omständigheter, lov ges i efterhand för den aktuella ommålningen av fasaden.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Prövningsramen

Vad mark- och miljödomstolen har att pröva är om det finns grund för att bevilja bygglov för sökt fasadändring bestående av ommålning av tegelfasaden. Det sker en individuell prövning i varje mål av förutsättningarna för att bevilja bygglov. Det som anförts om att bygglov beviljats för ommålning av fasaden på andra hus i området är inget som domstolen kan pröva eller ta ställning till inom ramen för detta mål.

Mark- och miljödomstolens bedömning

Inledningsvis kan konstateras att ommålningen av huset i gult tegel till ljusgrått är bygglovspliktig då åtgärden väsentligen ändrar byggnadens och områdets karaktär.

Fråga är då om det finns grund för att bevilja bygglov för ommålningen.

I den för området gällande detaljplanen regleras inte fasadändringar, såsom den i målet aktuella, varför detaljplanen inte utgör hinder mot ommålningen. Däremot framgår av beskrivningen av området i Västerviks kulturmiljöprogram att byggnaden är en del av den ursprungliga bebyggelsen och att den är värdefull för kulturmiljön med sitt gula tegel. I kulturmiljöprogrammet står följande: "Trots

Breviks varierade bebyggelse utgör enplansvillor i gult och rött tegel själva sinnebilden av stadsdelsområdet.”

Även om det i viss grad är varierad bebyggelse i området finns det även inslag av grupphusbebyggelse med många enplansvillor i gult och rött tegel. Värde av dessa enplansvillor har, som ovan nämnts, betonats i kulturmiljöprogrammet. Även om de av kommunen antagna dokumenten inte är rättsligt bindande bör de tillmätas betydelse vid bedömningen av om plan- och bygglagens krav är uppfyllda, se Mark- och miljööverdomstolens dom den 3 september 2021 i mål nr P 6438-20.

Enligt domstolens bedömning har huset kulturvärden som ska tillvaratas vid ändring av huset, och ändring av huset ska även utföras varsamt med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag enligt 8 kap. 17 § plan- och bygglagen.

Det är nödvändigt att göra en bedömning från fall till fall om god helhetsverkan uppnås vid sökt ändring av en byggnad inom grupphusbebyggelse, se RÅ 1993 not 21.

Av besiktningsprotokollet framgår att det fanns sprickor i fasaden som inte bedömdes ha lett till några bakomvarande skador. Det framgår dock inte av protokollet eller är visat på annat sätt att huset varit i så dåligt skick att det skulle vara fråga om ett rivningsobjekt eller att det skulle vara orimligt att renovera det på ett varsamt sätt i enlighet med 8 kap. 17 § plan- och bygglagen.

Att måla om tegelfasaden ljusgrå kan enligt domstolens bedömning inte anses som en varsam ändring med hänsyn till byggnadens och områdets karaktärsdrag. Det kan inte heller enligt domstolens bedömning anses som förenligt med anpassningskraven i 2 kap. 6 § plan- och bygglagen att måla om fasaden i ljusgrått.

Med beaktande av byggnadens och områdets karaktärsdrag och omständigheterna i övrigt bedömer domstolen att nämnden haft grund för sitt beslut att neka bygglov

för ommålning av tegelfasaden till ljusgrått. Vad klagandena anfört vid domstolen ändrar inte den bedömningen varför överklagandet ska avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD-02)
Överklagande senast den 22 september 2023.

Marie Gerrevall

Jonas T Sandelius

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Marie Gerrevall, ordförande, och tekniska rådet Jonas T Sandelius.