



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060308

**DOM**  
2021-11-17  
Stockholm

Mål nr  
P 5123-20

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2020-04-16 i mål nr P 69-20, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. G.C

2. S.C

Ombud för 1 och 2: N.C

### Motpart

Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun  
Box 2554  
403 17 Göteborg

### SAKEN

Bygglov och rättelseföreläggande m.m. avseende åtgärder på fastigheten X i Göteborgs kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom, utom såvitt avser frågan om byggsanktionsavgift på 9 440 kr avseende fasadändring, upphäver Mark- och miljööverdomstolen underinstansernas beslut och visar målet åter till Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun för beviljande av bygglov i efterhand för utförd fasadändring samt förklarar att utförda fönsterbyten inte kräver bygglov.

---

Dok.Id 1729859

**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

**G.C** och **S.C** har yrkat att underinstansernas beslut ska upphävas, utom såvitt avser byggsanktionsavgift om 9 440 kr för fasadändring, och att målet ska återförvisas till byggnadsnämnden för meddelande av bygglov för utförd ändring av fasadmaterial. I fråga om utförda fönsterbyten yrkar de i första hand att Mark- och miljööverdomstolen ska förklara att bygglov inte krävs och i andra hand, om bygglov krävs, att bygglov beviljas. Om domstolen anser att fönsterbytena är bygglovspliktiga yrkar de att sanktionsavgiften sätts ned.

**Byggnadsnämnden** har motsatt sig **G** och **S.Cs** yrkanden, men medgett att de två runda fönstren på utbyggnaden på byggnadens östra fasad undantas från beslutet om rättelse och byggsanktionsavgift.

### UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**G.C** och **S.C** har till stöd för sin talan vidhållit vad de tidigare anfört och framhållit bl.a. följande. De bytte inte till putsfasad eftersom sak-kunniga tekniker bedömde att träfasad var mest lämpligt bl.a. på grund av den tungt trafikerade vägen och riskerna med befintliga och framtida fuktskador om säkerhetsåtgärder inte hade vidtagits. Det skulle dessutom bli extremt dyrt för dem att använda puts. Det startbesked som de fick i augusti 2018 för sin tillbyggnad med träfasad ingav dem uppfattningen att deras hus inte var kulturhistoriskt värdefullt. En återgång till putsfasad förutom för tillbyggnaden skulle medföra att byggnaden skulle bestå av både putsfasad och träfasad vilket inte skulle vara estetiskt tilltalande. Fönsterbytena har inte påverkat byggnadens utseende på ett sätt som medför att bygglov krävs.

**Byggnadsnämnden** har till stöd för sin talan anfört bl.a. följande. Skäl att sätta ned byggsanktionsavgiften finns inte. Den kostnad för att återställa fasaden som uppgetts i den ingiva offerten avviker kraftigt från vad nämnden bedömer vara en normal kostnad för sådant arbete. Även om nämndens beslut kommer att medföra kostnader för **G** och **S.C** är kostnaderna inte av sådan art att det allmänna intresset i detta fall ska stå tillbaka. Det saknas också ett mindre ingripande sätt att nå målen med beslutet. Vid en sammantagen avvägning är därmed nämndens beslut inte att bedöma

som oproportionerligt. Beslutet försvårar inte heller påtagligt pågående markanvändning. Det vitsordas att G och S.C vid två tillfällen, den 28 juli 2016 och den 17 augusti 2018, har fått startbesked för en tillbyggnad. Vid handläggningen av det ärendet har på grund av förbiseende inte uppmärksammats att byggnaden har särskilda kulturhistoriska värden. Handläggningen har även varit felaktigt genom att beviljad tillbyggnad är större än vad som kan medges och att startbeskedet innefattar flera åtgärder som är lovpliktiga. Mot bakgrund av tillbyggnadens begränsade storlek, placering på byggnadskroppen och placering på tomten (mot trädgård) bedömer dock nämnden att övriga delar av huvudbyggnadens särskilda kulturhistoriska värden inte påverkas negativt. Det har framkommit att två fönster på byggnadens östra fasad inte har bytts ut. Nämnden medger därför att dessa fönster undantas från beslutet om rättelseföreläggande och byggsanktionsavgift.

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

### *Inledning*

Nämnden har, i det nu aktuella beslutet om bygglov för fasadändring av redan utförda åtgärder på fastigheten samt byggsanktionsavgift och föreläggande, prövat byte av fasadmaterial från puts till trä, ändring av fasadens dimensioner samt byte av fönster och tak. Nämnden har då funnit att bytet av fasadmaterial och fönster kräver bygglov, men att takbytet inte är bygglovspliktigt eftersom kulör och material (svarta betongpannor) bedömts vara desamma som tidigare.

Av utredningen framgår att nämnden tidigare har gett startbesked för byte av balkongdörr, insättning av fönster under balkong och altandörr samt en bygglovsbefriad tillbyggnad av bostadshuset (s.k. attefallsåtgärd). Tillbyggnaden är synlig på byggnadens västra och norra fasad. Övriga åtgärder avser byggnadens södra fasad.

### *Förvanskningsförbudet*

Frågan är i första hand om nämnden haft fog för att neka bygglov för de nu aktuella åtgärderna med hänsyn till att byggnaden är att anse som särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt.

Det krävs bygglov för s.k. attefallsåtgärder på byggnader som är särskilt värdefulla från kulturhistorisk synpunkt (se 9 kap. 4 d § första stycket 2 och 8 kap. 13 § plan- och bygglagen [2010:900], PBL). Nämndens beslut om att istället bevilja ett startbesked för en sådan åtgärd får anses innefatta ett ställningstagande om att byggnaden inte är särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt. Beslutet har i vart fall gett G och S.C befogad anledning att utgå från detta, vilket har betydelse vid den avvägning mellan allmänna och enskilda intressen som ska göras enligt 2 kap. 1 § PBL (se vidare nedan). Att ett sådant antagande är rimligt stärks av att G och S.C även fått besked från nämnden om att planbestämmelserna inte säger något om vilket byggnadsmaterial som ska användas i deras område och att det därför är möjligt att använda vit, liggande träpanel på tillbyggnaden i stället för puts.

Nämnden har anfört att dess ställningstagande i fråga om byggnadens kulturhistoriska värde, så som det kommit till uttryck genom beslutet om startbesked, var felaktigt. Mark- och miljööverdomstolen instämmer i detta. Eftersom beslutet om startbesked har fått laga kraft och G och S.C därmed har haft rätt att utföra tillbyggnaden måste dock övriga ändringar bedömas med utgångspunkt i byggnadens kulturhistoriska värde efter utförd tillbyggnad och de övriga ändringar som redan medgivits av nämnden.

Enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning har de åtgärder som medgivits genom det beviljade startbeskedet lett till en inte obetydlig förändring av byggnadens karaktärsdrag. Därtill kommer att den ursprungliga takbeklädningen i form av handslaget, rött lertegel tidigare har bytts ut mot vad som angetts vara svarta betongpannor, vilket också får anses ha påverkat byggnadens kulturhistoriska värde negativt.

Sammantaget anser Mark- och miljööverdomstolen att prövningen av övriga åtgärder (byte av fasadmateriell och fönster på resterande del av byggnaden) inte bör ske med utgångspunkten att byggnaden fortfarande skulle vara särskilt värdefull i den mening som avses i 8 kap. 13 § PBL. Vid denna bedömning har Mark- och miljööverdomstolen särskilt beaktat proportionalitetsprincipen i 2 kap. 1 § PBL och att en enskild som regel måste kunna förlita sig på de ställningstaganden som en myndighet

förmedlar genom gynnande beslut, även om ett sådant ställningstagande i efterhand kan ifrågasättas.

*Övriga förutsättningar för bygglov m.m.*

Enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 c PBL krävs det bygglov för ändring av en byggnad som innebär bl.a. byte av fasadbeklädnad eller att byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt. I 8 kap. 17 § PBL föreskrivs det att ändring av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara dess tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Även med utgångspunkt i att byggnaden inte ska anses ha några sådana särskilda kulturhistoriska värden som avses i 8 kap. 13 § PBL kan det ifrågasättas om det, med hänsyn till varsamhetskravet i 8 kap. 17 § PBL, finns förutsättningar för sökt bygglov avseende ändring av fasadbeklädnaden. Vid den bedömningen bör särskilt beaktas att den ändrade fasadbeklädnaden bl.a. har resulterat i förändrade proportioner och ändrad placering av takfot, fönster och sockel i förhållande till byggnadens fasadliv. Det går dock inte heller att vid denna bedömning bortse från att nämnden, genom att godta en tillbyggnad med träfasad och byte av fönster m.m. redan har frångått varsamhetskravet i 8 kap. 17 § PBL. G och S.C har därmed, även i detta avseende, haft befogad anledning att räkna med att ett motsvarande fasadutförande och byte av fönster skulle kunna godtas på byggnaden i övrigt.

Mot denna bakgrund och med beaktande av de mycket speciella omständigheterna i detta fall bedömer Mark- och miljööverdomstolen att G och S.Cs intresse av att få genomföra fasadrenoveringen på ett sätt som leder till ett för hela byggnaden enhetligt resultat överväger det allmänna intresset av att strikt upprätthålla varsamhetskravet i 8 kap. 17 § PBL. Härvid beaktas, som nämnts, att kravet på varsamhet i detta fall får anses vara väsentligt uttunnat till följd av de åtgärder som nämnden redan har accepterat.

Sammantaget bedömer Mark- och miljööverdomstolen alltså att det inte finns förutsättningar att neka bygglov i efterhand för byte av fasadmaterial. Det ankommer på nämnden att meddela ett nytt beslut i enlighet härmed.

För att byte av fönster ska kräva bygglov fordras det att åtgärden innebär en avsevärd påverkan på byggnadens yttre utseende. Även vid den bedömningen måste det beaktas att nämnden, i startbeskedet för tillbyggnaden, har godtagit byte av fönster och altandörr m.m., inte bara på den fasad som direkt berörts av tillbyggnaden utan även på byggnadens södra fasad. Hänsyn måste också tas till att bygglov sökts och, enligt vad som framgått ovan, ska ges för byte av fasadmaterial. Mot denna bakgrund och då G och S.Cs uppgift om ålder och utförande på de fönster som bytts ut får stöd av ett utlåtande från bebyggelseantikvarien HO bedömer Mark- och miljööverdomstolen att fönsterbytena i sig inte innebär någon sådan avsevärd påverkan på byggnadens yttre att de kräver bygglov.

#### *Sammanfattning*

Sammanfattningsvis innebär det anförda att frågan om bygglov för byte av fasadmaterial ska återförvisas till nämnden för förnyad prövning i enlighet med vad som redovisats i domskälen ovan och att förklaring ska ges om att det inte krävs bygglov för byte av fönster. Detta leder till att föreläggandet om rättelse ska upphävas i sin helhet och att beslutad byggsanktionsavgift avseende byte av fönster ska upphävas. Mark- och miljödomstolens dom ska ändras i enlighet härmed.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Petra Bergman, tekniska rådet Ewa Andrén Holst samt hovrättsrådet Ralf Järtelius, referent.

Föredragande har varit Liselotte Haraldsson.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2020-04-16  
meddelad i  
Vänerns borg

Mål nr P 69-20

Dok.Id 471732

**PARTER**

**Klagande**

1. G.C

2. S.C

Ombud för båda: Advokat M.M

**Motpart**

Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun

Box 2554

403 17 Göteborg

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Västra Götalands läns beslut 2019-12-16 i ärende nr 403-10696-2019, se bilaga 1

**SAKEN**

bygglov samt ingripande på fastigheten X

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet, dvs. ändrar inte länsstyrelsens beslut.

Dok.Id 471732

**Postadress**  
Box 1070  
462 28 Vänerns borg

**Besöksadress**  
Hamngatan 6

**Telefon**  
0521-27 02 00

**E-post:** mmd.vanersborg@dom.se  
www.domstol.se/vanersborgs-tingsratt/

**Telefax**

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

### BAKGRUND

S.C ansökte hos byggnadsnämnden i Göteborgs kommun om bygg-lov för ändring av fasadmaterial från puts till trä och ändring av fasadens dimensioner (genom tilläggsisolering och montering av fasaddetaljer såsom fönsteromfattningar och fotbräda) och proportioner (i förhållande till sockel och takfot) avseende fastigheten X (fastigheten ägs av S.C och G.C). Åtgärderna var vid ansökningstillfället redan utförda.

Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun meddelade den 5 februari 2019 följande beslut.

1. Avslå ansökan om bygglov med stöd av 9 kap. 30 § första stycket 4 plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Påföra S.C och G.C en byggsanktionsavgift, med stöd av 11 kap. 51 - 53 §§ PBL, 10 kap. 3 § PBL samt 9 kap. 10 § plan- och byggförordningen (2011:338) PBF, för att ha genomfört en åtgärd utan start-besked. Byggsanktionsavgiften beräknas till 131 502 kronor.
3. Förelägga S.C och G.C, såsom fastighetsägare att senast sex månader från det att beslutet vunnit laga kraft, ha genomfört rättelse med stöd av 11 kap. 20 § PBL. Den rättelse som avses är att återställa byggnaden till tidigare utseende och funktion. Detta kan ske genom att fasadens ytskikt ändras från trä till puts, fasadens utbyggnad och dimensioner i förhållande till sockel, takfot och fönster minskas samt fönstrens utseende, inklusive luftindelning, spröjs och hängning, ändras.
4. underrätta inskrivningsmyndigheten om detta beslut, med stöd av 11 kap. 40 § PBL.

Vad gäller beslutad byggsanktionsavgift avser ett belopp om 122 062 kr fasadändring gällande 21 fönster och dörrar (21 x basbeloppet 46 500 kr x 0,125) och 9 440 kr fasadändring avseende en area om 156 m<sup>2</sup> ([0,125 x basbeloppet 46 500 kr] + [0,0005 x basbeloppet 46 500 kr x 156]).

S.C och G.C överklagade byggnadsnämndens beslut, utom såvitt avser beslutet om byggsanktionsavgift om 9 440 kr för fasadändring, till Länsstyrelsen i Västra Götalands län, som den 16 december 2019, som länsstyrelsens beslut får förstås,



- avslog överklagandet såvitt avser nekat bygglov (punkten 1) och
- upphävde det överklagade beslutet i övriga överklagade delar och visade ärendet i dessa delar åter till byggnadsnämnden för fortsatt handläggning i enlighet med beslutsskäl.

I beslutsskäl anför länsstyrelsen bl.a. följande.

Beträffande byte av fönster är det utifrån det antikvariska utlåtandet som klagandena hänvisar till oklart i förhållande till vilka fönster som byggnadsnämnden har bedömt åtgärden att byta fönster. (Dvs. om det är de ursprungliga fönstren från 1920-/30-tal eller fönster från 1980-/90-tal)

Länsstyrelsen finner därför att det inte med säkerhet kan fastställas att åtgärden kräver bygglov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 c PBL och startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL. Mot den bakgrunden ska det överklagade beslutet upphävas såvitt avser föreläggande om rättelse beträffande fönster och byggsanktionsavgift för att utan startbesked ha påbörjat byte av fönstren utan startbesked samt visas åter till byggnadsnämnden för fortsatt handläggning av dessa frågor.

Vad gäller föreläggande om rättelse avseende fasadändring har byggnadsnämnden enligt länsstyrelsens mening i och för sig fog för att förelägga om rättelse då det inte framkommit att lov för åtgärden bör beviljas. Med hänvisning till vad länsstyrelsen anfört om fönsterbyte och de kostnader som klagandena hänvisat till bedömer länsstyrelsen emellertid att byggnadsnämnden behöver göra en ny och tydligare proportionalitetsbedömning i enlighet med 2 kap. 1 § PBL och eventuellt förtydliga hur rättelse ska ske. Det överklagade beslutet ska därför upphävas även i denna del och ärendet visas åter till byggnadsnämnden för fortsatt handläggning i enlighet med detta.

#### **YRKANDEN M.M.**

S.C och G.C har yrkat att mark- och miljödomstolen upphäver underinstansernas beslut, utom såvitt avser byggsanktionsavgift om

9 440 kr för fasadändring, och visar målet åter till byggnadsnämnden för meddelande av bygglov för utförd ändring av fasadmateriäl från puts till trä. De har åberopat vad de anfört tidigare under processen och tillagt bl.a. följande.

Fasadbytet innebär inte förvanskning av byggnaden. För att bedöma om en åtgärd innebär förvanskning måste byggnadens ursprungliga konstruktion finnas dokumenterad. Nämnden har angivit att byggnadens ursprungliga fasadkonstruktion är okänd samt lämnat felaktiga uppgifter om byggnadens konstruktion före bytet. De har således saknat fog för sitt beslut.

I den del som avser byte av fönster har Länsstyrelsen återförvisat ärendet till byggnadsnämnden för förnyad prövning med motiveringen att det är oklart vilka fönster som omfattas av nämndens beslut. Det är inte oklart vilka fönster som omfattas av nämndens beslut. Däremot är nämndens uppgifter om vilka fönster som bytts ut samt ursprungliga fönsters egenskaper, utseende och ålder felaktiga. Att nämnden grundat sitt beslut på felaktiga antaganden om hur fönstren ursprungligen kan ha sett ut innebär inte att frågan ska återförvisas för förnyad prövning. Fönstrens egenskaper finns dokumenterade i form av bilder och genom utlåtande av sakkunnig bebyggelseantikvarie.

Fönsterbytet är inte bygglovspliktigt, eftersom det inte väsentligt har påverkat byggnadens yttre utseende eller karaktär.

Nämnden har beviljat tillbyggnad med träfasad på byggnadens västra sida, vilket innebär att byggnadens äldsta del och fönster kommer att bytas ut. Nämnden och länsstyrelsens beslut, som nu överklagas, är motsägelsefullt i förhållande till beviljat bygglov.

Länsstyrelsens beslut att återförvisa ärendet till byggnadsnämnden för en tydligare proportionalitetsbedömning är fel. Det är oklart om Länsstyrelsens beslut i denna del avser såväl fönsterbyte som fasadbyte eller endast fönsterbyte. Byggnadsnämndens proportionalitetsbedömning är tillräcklig och innehåller en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. De har redovisat de kostnader som ett återställande skulle medföra m.m. Nämnden har inte ifrågasatt dessa uppgifter, men vidhållit sin bedömning. Följaktligen saknas skäl att återförvisa ärendet till nämnden för förnyad proportionalitetsbedömning. Det finns tillräckligt med underlag för att Mark-och

miljödomstolen ska kunna bedöma om den avvägning som nämnden har gjort är riktig.

### **DOMSKÄL**

Målet handläggs enligt lagen (1996:242) om domstolsärenden. Handläggningen är i huvudsak skriftlig. Mark- och miljödomstolens uppgift är att gå igenom materialet för att se om länsstyrelsens avgörande är riktigt.

Målet har med stöd av 15 § 2 st 2 p lagen om domstolsärenden avgjorts utan att byggnadsnämnden beretts tillfälle att yttra sig över överklagandet.

Förutom vad som framgår av de bestämmelser som länsstyrelsen redogjort för i det överklagade beslutet gäller

- enligt 9 kap 30 § plan- och bygglagen (2010:900; PBL) att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område som omfattas av detaljplan om åtgärden uppfyller de krav som följer av 8 kap 13 och 17 §§,
- enligt 8 kap. 13 § PBL bl.a. att en byggnad som är särskilt värdefull från historisk eller kulturhistorisk, miljömässig synpunkt inte får förvanskas och
- enligt 8 kap 17 § PBL att 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.

Bostadsbyggnaden på fastigheten X har innan fasadändringen haft uppenbart kulturhistoriskt värde, bl.a. manifesterat genom dess putsfasader, något som bl.a. klart framgår av Göteborgs kulturförvaltnings yttranden den 13 juni 2018 och den 2 november 2018. I målet är visat att fasaden varit i mycket dåligt skick och att den krävt renoveringsåtgärder vid tidpunkten för S.Cs och G.Cs förvärv. Sådana åtgärder har emellertid inte krävt ändring till träfasad. Fasadändringen har kraftigt påverkat byggnadens värden i negativ riktning och har medfört att byggnaden har förvanskats. Skäl bifalla S.Cs bygglovsansökan föreligger således inte. Den omständigheten att fasadbytet redan

är utfört saknar i sammanhanget betydelse då åtgärderna utförts utan erforderligt bygglov.

Vad gäller byte av fönster och dörrar har S.C och G.C under handläggningen i länsstyrelsen åberopat ett antikvariskt utlåtande enligt vilket åtta av byggnadens fönster sannolikt hade bytts ut under 1980- eller 1990-talet. Vi-dare har S.C och G.C uppgett att två mindre fönster täckts över med träskiva inför renovering och således inte är utbytta. I angivna avse-ende föreligger såldes uppgifter som byggnadsnämnden inte har haft tillgång till vid beslutstillfället. Länsstyrelsens har heller inte kommunicerat de nya uppgifterna med nämnden.

I rättelsedelen har S.C och G.C förelagts att återställa byggnaden till tidigare utseende och funktion. I beslutet har angetts att detta *kan* ske genom att fasadens ytskikt ändras från trä till puts, fasadens utbyggnad och dimensioner i förhållande till sockel, takfot och fönster minskas samt fönstrens utseende, inklusive luftindelning, spröjs och hängning, ändras.

Tillsynsbeslut som innehåller ett åliggande för adressaten måste vara så precist att adressaten vet exakt vilken eller vilka åtgärder han eller hon har att vidta för att efterkomma föreläggandet. Det nu överklagade föreläggandet får anses precist vad gäller ändring av fasadens ytskikt från trä till puts. I övrigt kan emellertid föreläggandet inte anses tillräckligt precist.

Vid angivna förhållanden bör, som länsstyrelsen beslutat, byggnadsnämndens beslut upphävas vad gäller rättelseföreläggande och byggsanktionsavgift hänförlig till byte av fönster och dörrar och handläggningen av dessa frågor återupptas vid byggnadsnämnden.

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

Överklagande senast den 7 maj 2020

Göran Stenman

Rolf Dalbert

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Göran Stenman och tekniska rådet  
Rolf Dalbert.