



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060204

DOM
2018-12-03
Stockholm

Mål nr
P 10515-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2017-10-24 i mål nr P 1325-17, se bilaga A

PARTER

Klagande

Allarp Bostad AB

Ombud: RM

Motparter

1. Stadsbyggnadsnämnden i Helsingborgs stad

2. A

SAKEN

Bygglov i efterhand m.m. avseende fastigheten C i Helsingborgs kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

- Med upphävande av punkten b) 1. i mark- och miljödomstolens dom befriar Mark- och miljööverdomstolen Allarp Bostad AB från skyldigheten att betala byggsanktionsavgift.
- Mark- och miljööverdomstolen ändrar punkten b) 4. i mark- och miljödomstolens dom endast på så sätt att den tid inom vilken byte av balkongdörrar ska ha skett bestäms till 12 månader från dagen för denna dom.

Dok.Id 1436627

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00–16:30

3. Allarp Bostad AB:s överklagande avslås i övriga delar.
-

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Allarp Bostad AB (bolaget) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska

- befria bolaget från skyldigheten att betala byggsanktionsavgift,
- bevilja bolagets ansökan om bygglov i efterhand för fasadändring såvitt avser byte av balkongdörrar,
- upphäva vitesföreläggandet, och
- upphäva förordnandet om att föreläggandet att undanröja de olovliga dörrpartierna ska antecknas hos inskrivningsmyndigheten.

Stadsbyggnadsnämnden i Helsingborgs stad (nämnden) har medgett att byggsanktionsavgiften sänks till 99 674 kr men har i övrigt motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

A har beretts tillfälle att yttra sig över överklagandet.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bolaget har till stöd för sin talan uppgett i huvudsak följande.

Tolkningen av detaljplanen och bygglov för balkongdörrarna

I de kopior av detaljplanen som bolaget fått del av är det inte möjligt att urskilja någon avgränsningslinje. Oklarheter i detaljplanen ska tolkas till nämndens nackdel och inte läggas till grund för sanktionsåtgärder mot bolaget.

Nämndens yttrande visar att egenskapsgränser inte är eller har varit möjliga för bolaget att urskilja. Om egenskapsgränserna hade varit möjliga att urskilja hade det omöjligt gått att hänföra dess avgränsning till ”q”. Vidtagna åtgärder har därför inte utifrån detaljplanen varit bygglovspliktiga. Denna tolkning vinner stöd av inventeringen som föregick planläggningen, som tog sikte på varje byggnads utformning och karaktär i förhållande till dess ursprungliga utseende när de uppfördes. De ”nya” moderna

entrépartierna på bolagets fastighet och återkommande fönsterbyten talar emot att byggnaden ansetts så skyddsvärd att ett utvidgat bygglovskrav varit motiverat. De i sammanhanget mycket små avvikelser som nämnden har pekat på kan omöjligen objektivt sett ansetts ha förändrat områdets karaktär. Eftersom bygglov för utbytta fönsterpartier numera tillstyrks, kan de inte heller objektivt sett anses vara förvanskande.

Mark- och miljödomstolen har vid sin bedömning av bytet av balkongdörrarna överdrivit dess betydelse och inte sett till påverkan för byggnaden i sig och bebyggelsen i övrigt inom planområdet. Vid synen framkom exempelvis att byggnadens entréparti rakt under balkongdörrarna, grannfastighetens fönsterpartier och ytterligare åtgärder på byggnader i grannskapet avviker från vad som var tidstypiskt när detaljplanen tillkom. De begränsade avvikelser som balkongdörrarna uppvisar utgör inte skäl för bygglovsplikt och, om sådant krav skulle anses föreligga, inte skäl för att neka bygglov i efterhand.

Byggsanktionsavgiften

Entreprenören inledde sitt arbete med fönsterentreprenaden våren 2011. Till den 8 april 2011 hade arbeten utförts som innefattade byte av i vart fall ett fönster, varför betalningskrav mot bolaget enligt utställd faktura per nämnt datum framfördes. Fönstret som byggfirman anger sig ha bytt ut före detta datum återges på ingivna bilder och ska enligt tillverkaren ha tillverkats år 2009. Vidare framgår att både bolaget och byggfirman har bedömt arbetena med fönsterbytena, vilket grundats på ett och samma avtal, som en entreprenad. Bolagets beslut att sekretessbelägga vilken kostnad entreprenören har fakturerat förringar inte handlingens bevisvärde. Vidare är kostnader för hyra av byggnadsställningar inte något som bolaget tillmätt betydelse inför beslut om byte av fönster- och dörrpartier. Bolaget kan inte av de fotografier som nämnden gett in finna stöd för att de faktiskt har tagits i juni 2011. Bilderna saknar bevisvärde.

När det råder ovisshet om hur långt entreprenaden hade fortskridit när den nya lagen trädde i kraft, ska restriktivitet iakttas, eftersom frågan avser straffsanktion mot en enskild. Sanktionsavgiften ska därför undanröjas i sin helhet eller sättas ned. Skäl för

jämkning finns då bolaget vidtog långtgående åtgärder för att förvissa sig om att gällande regler iakttogets, liksom att de nya partierna skulle bli så lika de befintliga som var tekniskt möjligt.

Vitesföreläggandet

Ett eventuellt byte av balkongdörrarna är beroende av föregående beslut om bygglov och startbesked från nämnden. Bygglovsbeslutet skulle kunna överklagas, vilket skulle fördröja tidpunkten för när ett lagakraftvunnet bygglov tidigast skulle kunna föreligga. Bolaget ser därför en uppenbar risk att vitesbestämmelsen kan komma att stå i konflikt med PBL:s övriga tvingande regler och kunna leda till att bolaget ådrar sig dubbla sanktioner för samma åtgärd.

Nämnden har till stöd för sin talan uppgett i huvudsak följande.

Tolkning av detaljplanen och bygglov för balkongdörrarna

Granskning av plankartan visar att q:et står utskrivet på fastigheten Fortuna 19, men den egenskapsgräns som q:et omfattar innehåller fastigheterna B m.fl. De regler som q-märkningen avser är alltså applicerbara på C. I plankartan står även att "För byggnader som åsatts skyddsbestämmelsen q krävs bygglov vid underhållsåtgärder". Även av planbeskrivningen framgår tydligt att alla de huvudbyggnader som klassats som särskilt värdefulla i bevaringsprogrammet och som räknas upp i planbeskrivningen omfattas av q-bestämmelsen. Oavsett detta gäller q₁-bestämmelsen för såväl gårds- som gatufasader på den aktuella byggnaden.

Att entrépartiet har ändrats sedan byggnaden uppfördes förändrar inte det förhållande att denna är särskilt värdefull. Det påverkar således vare sig bygglovsplikten eller frågan om bygglov för balkongdörrarna bör ges eller inte. Eftersom underhållsåtgärder kräver bygglov enligt detaljplanen har åtgärderna krävt bygglov oavsett omfattningen av förändringarna.

De åtgärder som vidtagits har bl.a. inneburit att de fönster och fönsterdörrar som bytts ut idag har grövre och klumpigare dimensioner än de som satt där tidigare. Vidare är

glasmåtten olika ut mot smygen på överluften jämfört med sidoluften, vilket inte är fallet på den dörr som inte bytts ut. Detta har inneburit en förvanskning av byggnaden. Förvanskningen är enkel att upptäcka vid en visuell granskning och påverkar helhetsintrycket av byggnaden. Åtgärderna har väsentligt påverkat fasaden på ett negativt sätt. De har därför krävt bygglov även om man skulle tolka detaljplanen såsom bolaget gör. Bygglov bör därför inte heller beviljas i efterhand för utbytet av balkongdörrarna.

Byggsanktionsavgiften

Det får anses klarlagt att endast 15 fönster på gårdssidan är utbytta. Bolaget har flera gånger ändrat sina uppgifter om när åtgärderna påbörjades och avslutades. Tidigare uppgav bolaget att åtgärderna utfördes i ett sammanhang i januari 2011. Vid mark- och miljödomstolens syn iaktogs tillverkningsdatum för två av fönstren (10 oktober 2011). Då bolaget uppgett att alla fönster byttes ut vid samma tillfälle antogs dessa två fönster vara representativa för de övriga. Nu medger bolaget endast att två fönster har bytts ut efter den 2 maj 2011. Mot bakgrund av kostnaden för byggnadsställningar m.m. förefaller det dock osannolikt att flertalet fönster bytts före den 2 maj och några först i slutet av året. Av bilder från Google Maps från juni 2011 framgår att balkongdörrarna inte är utbytta vid den tidpunkten. Bolaget har gett in en faktura daterad den 18 april 2011, men bolaget har valt att ge in den med väsentlig information övermålad och den har därför inte något större bevisvärde.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Tolkning av detaljplanen och bygglov för balkongdörrarna

Frågan i denna del är inledningsvis vilka planbestämmelser som gäller för fastigheten C.

Mark- och miljööverdomstolen kan instämma i bolagets synpunkt att plankartan är otydlig såtillvida att det är svårt att urskilja var egenskapsgränsen för skyddsbestämelsen q går. Vid en noggrann granskning är det dock tydligt att bolagets fastighet

C omfattas av nämnda skyddsbestämmelse och därmed även av utökad lov-plikt enligt planen. I detta sammanhang bör det noteras att det i planbeskrivningen, som kan ge ledning vid tolkning av detaljplanen, anges att bl.a. fastigheten C har klassats som särskilt värdefull bebyggelse enligt 3 kap. 12 § plan- och bygglagen (1987:10), vilken bestämmelse har sin motsvarighet i 8 kap. 13 § i den nu gällande plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Vidare anges det uttryckligen i planbeskrivningen att det för bebyggelse som har klassats som särskilt värdefull gäller rivnings-förbud och skydd mot förvanskning. Med hänsyn till innehållet i planbeskrivningen har det funnits skäl för bolaget att noggrant granska plankartan innan åtgärder vidtogs på fastigheten C. Som framgått ovan skulle en sådan granskning ha klarlagt att fastigheten omfattas av skyddsbestämmelsen q.

Mark- och miljööverdomstolen instämmer alltså i mark- och miljödomstolens bedömning att byggnaden på fastigheten C omfattas av skyddsbestämmelsen q, vilket innebär bl.a. att bygglov krävs för underhållsåtgärder på denna byggnad. När det gäller frågan om det finns förutsättningar för bygglov i efterhand för byte av de tre balkongdörrarna i detta fall gör Mark- och miljööverdomstolen inte någon annan bedömning än mark- och miljödomstolen. Bolagets överklagande ska alltså avslås i denna del.

Byggsanktionsavgiften

Frågan i denna del är om en byggsanktionsavgift ska utgå för att bolaget påbörjat en bygglovspliktig åtgärd utan startbesked (9 kap. 2 § p. 3 c och 10 kap. 3 § PBL).

Enligt punkten 3 i övergångsbestämmelserna till PBL ska äldre bestämmelser tillämpas på prövningen av överträdelser som har ägt rum före den 2 maj 2011. Den nya lagen ska dock tillämpas om den leder till lindrigare påföljd. Den äldre plan- och bygglagen innehåller inte några bestämmelser om startbesked. Har en överträdelse mot bestämmelserna om startbesked ägt rum innan PBL trädde i kraft kan det därför inte utgå någon byggsanktionsavgift (se MÖD 2015:13).

En byggsanktionsavgift har en straffrättslig karaktär och det är därför tillsynsmyndigheten, i detta fall nämnden, som måste visa att det finns förutsättningar att påföra en sådan avgift. Bevisbördan för samtliga omständigheter som ligger till grund för beslutet om byggsanktionsavgift vilar alltså på nämnden; såväl att överträdelsen verkligen har ägt rum, som att överträdelsen kan träffas av byggsanktionsavgift. Det kan dock finnas situationer då tillsynsmyndigheten möter sådana bevisvårigheter att ett sänkt beviskrav kan tillåtas. (Se bl.a. MÖD 2013:4 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 26 november 2015 i mål nr P 3559-15).

Till stöd för sitt påstående att nu aktuella åtgärder påbörjades efter den 2 maj 2011 har nämnden åberopat fotografier som, såvitt framkommit, publicerats på Google Maps och bolagets ansökan om bygglov i efterhand, där det finns en uppgift om att åtgärderna vidtogs år 2012. Den utredning som nämnden har presenterat talar i och för sig med viss styrka för att arbetena påbörjades efter den 2 maj 2011. Nämnden har dock inte presenterat något underlag som gör att det är möjligt att bedöma hur tillförlitlig dateringen av de åberopade fotografierna är. I brist på sådant underlag och då bolagets förklaring till varför det har ändrat sina uppgifter om när arbetena utfördes inte kan lämnas utan avseende finner Mark- och miljööverdomstolen att det inte är visat att arbetena påbörjades efter den 2 maj 2011. Det innebär att det inte finns förutsättningar att ta ut en byggsanktionsavgift. Mark- och miljööverdomstolens beslut om sådan avgift ska därför upphävas.

Vitesföreläggandet

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljööverdomstolens bedömning att det finns skäl att förelägga bolaget att byta ut de befintliga balkongdörrarna mot dörrar som har samma mått och utformning som de som fanns tidigare och att förena föreläggandet med ett vite om 60 000 kr. Mark- och miljööverdomstolen bedömer dock att fristen för att utföra åtgärderna bör förlängas till 12 månader från dagen för denna dom.

Underrättelse till inskrivningsmyndigheten

Att den myndighet som beslutar om ett föreläggande enligt 11 kap. 20 § PBL ska skicka sitt beslut till inskrivningsmyndigheten följer av 11 kap. 40 § PBL. Vad nämnden förordnat i det avseendet får därmed ses närmast som en upplysning om ett åliggande som följer av lag. Det finns inte skäl att upphäva förordnandet.

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

I avgörandet har deltagit f.d. hovrättslagmannen Per-Anders Broqvist, hovrättsråden Li Brismo och Ralf Järtelius, referent, samt tekniska rådet Inga-Lill Segnestam.

Föredragande har varit Erica Ehne.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2017-10-24
meddelad i
Växjö

Mål nr P 1325-17

KLAGANDE

1. A

KLAGANDE OCH MOTPART

1. Allarp Bostad AB

Ombud: RM

2. Helsingborgs kommun, Stadsbyggnadsnämnden

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Skåne län beslut 2017-02-23 i ärende nr 403-20991-16, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov i efterhand m.m. avseende fastigheten C, Helsingborgs kommun

DOMSLUT

- a) Mark- och miljödomstolen avslår Allarp Bostad AB:s yrkande om att A överklagande ska avvisas.
- b) Med undanröjande av Länsstyrelsens i Skåne län beslut den 23 februari 2017 (ärende nr 403-20991-16) beslutar mark- och miljödomstolen följande.
 1. Allarp Bostads AB ska betala en byggsanktionsavgift om 105 212 kr.
 2. Stadsbyggnadsnämnden i Helsingborgs kommuns beslut av den 16 juni 2016 (§ 219) att avslå Allarp Bostad AB:s ansökan om bygglov i efterhand för fasadändring såvitt avser byte av balkongdörrar fastställs.
 3. Allarp Bostad AB:s ansökan om bygglov i efterhand för fasadändring såvitt avser byte av fönster återförvisas till

Dok.Id 397367

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-560 130 E-post: mmd.vaxjo@dom.se www.vaxjotingsratt.domstol.se	0470-560 125	måndag – fredag 08:00-16:00

Stadsbyggnadsnämnden i Helsingborgs kommun för fortsatt handläggning.

4. Allarp Bostad AB föreläggs att, vid vite om 60 000 kr, inom sex månader efter det att domen har vunnit laga kraft, undanröja de befintliga balkongdörrarna genom att i deras ställe installera balkongdörrar med samma mått och utformning som de olovligen utbytta balkongdörrarna.
 5. Nämndens beslut om löpande vite ska inte längre gälla.
 6. Nämndens beslut att föreläggandet att undanröja de olovliga dörrpartierna antecknas hos inskrivningsmyndigheten står fast.
-

BAKGRUND

Stadsbyggnadsnämnden i Helsingborgs kommun (nämnden) beslutade den 16 juni 2016 att

1. instämma i förvaltningens bedömning och av Allarp Bostad AB ta ut en byggsanktionsavgift om 105 212 kr,
2. avslå ansökan om bygglov (i efterhand) för fasadändring i form av byte av fönster och balkongdörrar på fastigheten C i Helsingborg,
3. förelägga Allarp Bostad AB att vid vite om 250 000 kr inom sex månader efter det att beslutet vunnit laga kraft undanröja de olovliga dörr- och fönsterpartierna,
4. om så inte sker, utta löpande vite om 25 000 kr varannan månad intill dess de olovliga åtgärderna är undanröjda,
5. föreläggandet att undanröja de olovliga dörr- och fönsterpartierna antecknas hos inskrivningsmyndigheten i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Allarp Bostad AB (bolaget) överklagade beslutet till Länsstyrelsen i Skåne län (länsstyrelsen) som, såvitt gäller bygglov för byte av fönster och balkongdörrar, upphävde nämndens beslut och återförvisade ärendet i denna del till nämnden för fortsatt handläggning. Länsstyrelsen upphävde i samma beslut nämndens beslut avseende vitesföreläggandet samt avlog överklagandet i fråga om byggsanktionsavgift.

Bostadsrättsföreningen B, Stadsbyggnadsnämnden i Helsingborgs kommun och Allarp Bostad AB har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Stadsbyggnadsnämnden i Helsingborgs kommun yrkar att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, fastställer nämndens beslut i fråga om bygglov för fasadändring samt föreläggande vid vite respektive löpande vite beträffande fönster- och dörrpartierna. Nämnden vidhåller i övrigt sitt beslut av den 16 juni 2016, och anför bland annat följande till stöd för sin talan.

Enligt nämnden har länsstyrelsen fattat sitt beslut på felaktiga grunder när det hävdas att fastigheten C inte är q-märkt på detaljplanekartan. Enligt gällande bevarandeprogram för Västra Tågaborg, antaget av kommunfullmäktige den 20 juni 1995, är byggnaden klassad som särskilt värdefull bebyggelse enligt 3 kap. 12 § äldre plan- och bygglagen (ÄPBL). Vid ändringen av detaljplanen 1999 var en klassning i bevarandeprogrammet som särskilt värdefull bebyggelse grund för en q-märkning i planen. Den nu gällande detaljplanen för kvarteret vann laga kraft den 25 februari 1999. Syftet med den nya planen var att säkerställa intentionerna i nyssnämnda bevarandeprogram. Länsstyrelsen hade ingen erinran mot planförslaget. Planbeskrivningen anger vilka fastigheter som är upptagna som särskilt värdefulla. Här ingår C. Granskning av plankartan visar att q:et står utskrivet på plankartan på fastigheten D, men den egenskapsgräns som q:et omfattar innehåller fastigheterna B m.fl. Detta är dessutom helt i överensstämmande med bevarandeprogrammet. Sålunda innebär detta att q-märkningen gäller för fastigheten C.

A (föreningen) ansluter sig, såväl vad gäller yrkande som omständigheter, till vad Helsingborgs kommuns stadsbyggnadsnämnd anför i målet.

Allarp Bostad AB (bolaget), ägare av fastigheten C, yrkar att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, fastställer att av Allarp Bostad AB vidtagen åtgärd inte är bygglovspliktig samt undanröjer beslutad sanktionsavgift, eller, om domstolen finner att sanktionsavgift ska utgå, beslutar att den i första hand ska uppgå till 26 303 kr (25 procent av utdömt belopp) och i andra hand till 52 606 kr (hälften av utdömt belopp). Bolaget yrkar därutöver att syn ska hållas

på den i målet aktuella fastigheten, till styrkande av att de vidtagna åtgärderna inte har förvanskat eller väsentligt ändrat byggnadens karaktär.

Bevisning

Bolaget åberopar skriftlig bevisning i form av de handlingar som bolaget ingivit i tillsyns- och bygglovsärendena.

Bolaget anför bland annat följande till stöd för sin talan.

Angående A talan i målet

A (föreningen) har i sitt överklagande anslutit sig till byggnadsnämndens yrkanden om undanröjande av de utförda åtgärderna. Plan- och bygglagen (2010:900, PBL) tilldelar exklusivt byggnadsnämnder en tillsynsfunktion vad gäller efterlevnaden av PBL. Bolaget anser därför att föreningen inte är eller ens kan vara part i den del av ärendet som avser de beslut som byggnadsnämnden har fattat inom ramen för sin tillsynsfunktion. Bolaget yrkar därför att föreningens talan i denna del ska avvisas och att föreningen, som inte är part i denna del av prövningen, därför inte ska tillåtas att delta i denna del av handläggningen.

Bedömningen av eventuell bygglovsplikt

Länsstyrelsen har, som ett led i sin prövning av om den av bolaget vidtagna åtgärden har varit bygglovspliktig, konstaterat att fastigheten inte är q-märkt. Den utvidgade bygglovsplikt som stadgas i detaljplanebestämmelserna och som byggnadsnämnden hänvisat till i sitt beslut befanns till följd därav inte tillämplig. Länsstyrelsens uppfattning delas av bolaget. Länsstyrelsen har därefter prövat om åtgärden har medfört att byggnadens yttre utseende avsevärt påverkats och därför, utifrån 9 kap. 2 § 3 c PBL, har varit bygglovspliktig, vilket länsstyrelsen bedömde var fallet varigenom byggnadsnämndens beslut om att ta ut sanktionsavgift ansågs vara rättsligt grundat.

Bolaget hävdar att länsstyrelsen har gjort en felaktig bedömning av vidtagen åtgärds inverkan på byggnadens yttre utseende, som därför inte har varit bygglovspliktig. I

motiveringen redogörs för de tidigare fönster- och dörrpartiernas utformning i jämförelse med de nya. Som därav framgår har de nya fönster- och dörrpartierna, på samma sätt som de tidigare, utformats i trä och målats i samma vita nyans. Även fönsterindelningen är oförändrad. Skillnaderna inskränker sig således i stort till att de övre fönsterpartierna (dock inte de över balkongdörrarna) inte längre är öppningsbara och att sidohängda fönster och balkongdörrar inte längre är kopplade. Skälet är att tvåglasfönstren har ersatts av isolerglas (som inte delas eftersom utrymmet mellan glasen innehåller ädelgasen argon) som bidrar till bättre energihushållning och ljuddämpning. Länsstyrelsen har därutöver nämnt att profilering och proportioner på lufter och överfönster har ändrats, vilket har tillmätts någon, oklart vilken, betydelse för bedömningen.

Då ursprungliga fönster och karmar inte finns i behåll konstaterar bolaget att någon exakt uppmätning av eventuella avvikelser inte låter sig göras. Det underlag som därmed står till buds är ingivna fotografier, varav några visar såväl kvarvarande äldre som nya partier. Därav framgår med all önskvärd tydlighet att några skillnader i stort sett inte är möjliga att upptäcka ens vid en noggrann visuell granskning av byggnadens fasad. Om någon avvikelse kan upptäckas så rör det sig om så marginella avvikelser att de inte ens vid en synnerligen kritisk granskning på objektiva grunder kan anses påverka byggnadens yttre utseende och i vart fall inte i någon avsevärd utsträckning.

Bolaget hävdar följaktligen att åtgärden knappast ens har lett till att någon nämnvärd ändring av byggnadens yttre utseende kan förnimmas och definitivt inte till att eventuell upptäckbar förändring skulle vara att betrakta som "avsevärd".

Behandlingen av bygglov utgör myndighetsutövning, där det finns intresse av att en fastighetsägare utifrån lagtexten bör kunna skaffa sig en rimlig uppfattning om ifall en viss planerad åtgärd är bygglovspliktig eller inte. Det hävdas därför att ordet "avsevärt" bör tolkas utifrån sedvanligt språkbruk och restriktivt, då det i annat fall skulle riskera att leda till ett stort antal onödiga bygglovsansökningar. Lagrummet bör därför endast tillämpas i fall där det ter sig uppenbart att en åtgärd verkligen och utan tvekan har lett till att en byggnads yttre utseende ändrats i "avsevärd" utsträck-

ning. Aktuell åtgärd har inte fått den effekten, varför den inte heller har varit bygglovspliktig.

Fråga om sanktionsavgifter

Till följd av att åtgärden inte anses ha krävt bygglov, följer att det saknas grund för att ålägga bolaget någon sanktionsavgift. Vid en närmare utredning som bolaget låtit utföra har nu framkommit att åtgärden ifråga inte utfördes under år 2012, såsom länsstyrelsen har utgått ifrån, utan under år 2011. Arbetena inleddes redan i januari månad 2011 då PBL i sin äldre utformning (1987:10, ÄPBL) var i ikraft. Lagen innehöll då inte något krav på föregående inhämtande av startbesked vid äventyr av sanktionsavgifter, ett krav som återfinns i nya PBL, vilken enligt lagens övergångsbestämmelser (punkt 1) trädde i kraft den 2 maj 2011. Lagen har inte getts någon retroaktiv verkan. Även av detta skäl saknas grund för att ålägga bolaget sanktionsavgifter. Skulle rätten likväl finna att åtgärden har krävt bygglov så hävdas att det finns anledning att sänka sanktionsavgiften i enlighet med bolagets yrkande därom. Möjligheten i vissa fall till nedsättning av sanktionsavgiften är lagstadgad och kan därför inte utan vidare frångås, även om rättstillämpningen på senare tid tett sig synnerligen restriktiv.

Omständigheterna visar att bolaget har agerat i avsikt att bytet av dörr- och fönsterpartier skulle ske med bibehållande av byggnadens karaktär och inte förändra dess yttre utseende i någon utsträckning. Bolaget har vidare inte haft skäl att utgå från att anlitate konsulter skulle frångå bolagets instruktioner vid entreprenadens utförande. Vid bolagets besiktning befanns inte avvikelserna sådana att det ens föresvävade bolaget att de skulle anses ha väsentligt ändrat byggnadens yttre utseende, en uppfattning som kvarstår och som delas av den arkitekt som har yttrat sig i ärendet. Bedömningen har stöd i att nya och äldre fönsterpartier förekommer bredvid varandra på bild utan att det hävdas vara möjligt att uppfatta någon skillnad annat än ifall betraktaren dessförinnan har gjorts observant på vilka avvikelser som kan urskiljas. Inte ens med sådan kännedom anses en bred allmänhet kunna urskilja någon avvikelse. Det finns som nämnts tidigare även en viss osäkerhet då tidigare

partier naturligt nog inte finns i behåll. Att beakta i sammanhanget är att länsstyrelsen inte har ansett att åtgärden har medfört att byggnaden förvanskats.

Det kom därför som en överraskning för bolaget när frågan om bygglov först långt senare kom upp. I inledningen av ärendet var det varken för byggnadsnämnden eller för bolaget känt att tidigare ägare redan långt innan hade bytt ut partierna utan att bygglov förefaller ha sökts.

I rättspraxis återfinns rättsfall som har gällt färgändring av fasader som vid efterföljande prövning ansetts ha inneburit en väsentlig ändring av byggnadens fasad. Därvid har ägaren befunnits agerat i avsikt att beakta PBL, men när det visat sig att denne missbedömt sin åtgärd så ansågs det ursäktligt, med följd att någon sanktion inte utgick. Det aktuella fallet utvisar likheter då bolaget har agerat i avsikt att åtgärden inte skulle leda till att byggnadens fasad väsentligt har förändrats, inte haft fog att uppfatta att så ens kunnat vara fallet och därför inte heller räknat med att bygglov krävts. Det finns mot bakgrund därav skäl att bifalla överklagandet i denna del om åtgärden skulle anses bygglovspliktig.

Detaljplanens innehåll

Av plankartans teckenförklaring framgår att beteckningen "q" har reserverats för vissa enskilda byggnader. Byggnaden på Bolagets fastighet C saknar beteckningen "q", vilken på plankartan återfinns i anslutning till byggander inom fyra enskilda fastigheter, nämligen E m.fl. Byggnadsnämnden har påstått att detaljplanen rätteligen ska tolkas såsom att "q-märkningen" inte ska avse enskilda byggnader utan en mängd byggnader, vilka ska ha utmärkts på plankartan genom att området inom vilka de ligger har avgränsats genom en så kallad egen-skapsgräns. Detta påstående bestrids av bolaget.

I likhet med länsstyrelsen anser bolaget att detaljplanen ordagrant ska tolkas utifrån plankartans teckenförklaring. Därav framgår att enbart byggnader som på plankartan har utmärkts med "q" omfattas av ett utökat bygglovskrav vad avser underhållsåtgärder, vilket krav på plankartan återges i andra stycket, första meningen, under rubriken "*administrativa bestämmelser*". Det utökade bygglovskravet tycks

inte återfinnas på någon annan plats i detaljplanen varför någon risk för oklarhet därför inte torde kunna föreligga.

Den egenskapsgräns som byggnadsnämnden åsyftar förefaller rätteligen vara avsedd att utvisa områden av enhetlig karaktär och värdefull platsmark etc., vilka har utmärkts med beteckningen "q₁". Att beteckningen "q₁" avser något annat än enbart beteckningen "q" framgår utomordentligt väl av plankartans teckenförklaring. Bolagets tolkning vinner stöd av att det av plankartans innehållsförteckning uttryckligen anges att beteckningen "q₁" inte har kopplats till enskilda byggnader utan istället vissa områden. Beteckningen, som bland annat återfinns i gränsen mellan B-C och 21, innebär följaktligen inte att bolagets fastighet C omfattas av det utökade bygglovskravet för underhållsåtgärder. I sammanhanget ska nämnas att på de kopior av plankartan som bolaget har erhållit så är egenskapsgränserna mycket svåra att se, då linjeavgränsningarna flyter samman och därför i stor utsträckning är närmast omöjliga att skilja från andra gränsdragningar såsom fastighetsgränser. Upplysningsvis är till byggnadsnämndens överklagande bifogad plankarta i viss mån redigerad med följd att den avviker från originalet, vilket ger upphov till en risk för att plankartan ska kunna misstolkas. Bolaget hävdar att det är den ursprungliga och fullständiga plankartan som ska läggas till grund för avgörandet i målet.

Vad som ovan anförts åberopas såväl till grund för att bygglov ska beviljas som att sanktioner och sanktionsavgifter inte ska utdömas alternativt nedsättas. Skulle detaljplanen tolkas på sätt som byggnadsnämnden nu hävdar så har i vart fall oklarheterna varit av sådan karaktär att bolaget har haft giltig ursäkt för sin tolkning samt sitt därav följande agerande, vilket vinner stöd av att bolaget inför att åtgärderna vidtagits har biträts av sakkunnig expertis som har bistått med råd. Trots lång erfarenhet och vana av att läsa planer så har den av bolaget anlidade arkitekten uppenbarligen inte kunnat tyda planen på så sätt att denne avrått bolaget från att utföra vidtagna åtgärder med hänvisning till att det skulle krävas bygglov eller startbesked. Förhållandet ska även beaktas vid bedömningen av ifall sanktionen ska anses stå i rimlig proportion till överträdelsen.

Stadsbyggnadsnämnden i Helsingborgs kommun har beretts tillfälle att yttra sig

över Allarp Bostad AB:s överklagande, och anför bland annat följande.

C ligger inom område för detaljplan antagen 1999. Planens syfte var att säkerställa intentionerna i "Bevarandeprogram för Västra Tågaborg". Planområdet utgör en del av område som är av riksintresse för kulturmiljövården. Större delen av området är klassat som område med särskilt värdefull bebyggelse. Även gaturum-men kring kvarteret anges vara värdefull gatumark/platsbildning. I planprogrammet har angivits att för byggnader som angivits som särskilt värdefull bebyggelse har införts en skyddsbestämmelse som bland annat innebär skydd mot förvanskning. Dessa skydds- och varsamhetsbestämmelser innebär, vid framtida förändringar av berörda fastigheter, att särskild hänsyn skall tas till den påtagliga stadsmiljökvaliteten. Det kan alltså konstateras att staden på ett tydligt sätt har vidtagit åtgärder för att bevara den kulturmiljö som finns i området runt C.

Vidare har staden velat skydda byggnaden, genom att märka C med just q-märkning. Märkning med q utgör enligt planbestämmelserna skyddsbestämmelser för "särskilt värdefull byggnad (3 kap. 12 § PBL) som inte får förvanskas avseende fasadernas utformning, färgsättning, fönsterindelning, fönsterprofil och spröjsning, entrepartier, fasad- och takdetaljer samt takets utformning och färg". På detta sätt har staden varit noggrann med att försöka bevara den specifika byggnaden och kulturmiljöns olika värden. Stadsantikvarie har i yttrande framfört att lov inte bör beviljas. Det kan alltså konstateras att byggnad på C där åtgärden utförts är föremål för skyddsbestämmelser som gör att byggnaden inte får förvanskas. Nämnden gör alltså en annan bedömning av plankartan än länsstyrelsen när det kommer till q-märkningen. Nämnden menar att det framkommer med ovedersäglig tydlighet att byggnaden är q-märkt enligt gällande plan. Granskning av plankartan visar att q:et står utskrivet på fastigheten E, men den egenskapsgräns som q:et omfattar innehåller fastigheterna B m.fl. De regler som q-märkningen avser är alltså applicerbara på C. I plankartan, som är bindande, står även att "för byggnader som åsatts skyddsbestämmelsen q krävs bygglov vid underhållsåtgärder."

Det kan alltså konstateras att C omfattas av bevarandeprogram och utgör en

del av ett område som är av riksintresse för kulturmiljövården. Staden har därutöver velat skydda byggnadernas värden genom att åsätta byggnaden med skyddsbestämmelsen q. Bestämmelsen innebär att byggnaden inte får förvanskas, men även att q-bestämmelsen därutöver innebär att bygglöv krävs redan vid underhållsåtgärder.

De åtgärder som vidtagits har bland annat inneburit att de fönster och fönsterdörrar som bytts ut idag har grövre och klumpigare dimensioner än de som satt där tidigare. Förvanskningen av fasaden har skett genom att profilerna har ändrats på fönster- och dörrsnickerier samt genom förändring i fönsterindelningen avseende proportionerna. I de nya fönstren har överljuset ett fast parti vilket gör att kanten för glaset inte linjerar längst sidorna. Byggnaden har förvanskats avseende ändrade profiler på fönster- och dörrsnickerier samt fönsterindelningen avseende proportionerna. Överljusets fasta parti innebär att kanten för glaset inte linjerar längst sidorna. De fasta ovanpartierna innebär att det finns en blänkande metallist mellan rutorna som är främmande för byggnaden och dess kulturhistoriska värde. Förvanskningen är enkel att upptäcka vid en visuell granskning och påverkar helhetsintrycket av byggnaden. Åtgärden har väsentligen påverkat fasaden på ett negativt sätt.

Ägaren till C har i sin överklagan hävdatt att åtgärden inte vidtogs under 2012, utan i januari 2011. Fastighetsägaren har inte redovisat någon vidare bevisning för den saken. Vid syn med mark- och miljödomstolen den 15 juni 2017 på C kunde datum för fönstrens tillverkning iakttas. Fönstren som var uppsatta in mot gården var tillverkade efter 2 maj 2011. Fastighetsägaren berättade muntligen vid synen att alla fönster var bytta vid samma tillfälle, varför de två fönster som iaktogs vid synen kan antas vara representativa för resterande fönster. Vidare kan bilder från Google Maps tagna i juni 2011 studeras. Där syns de tidigare fönstren, före vidtagen åtgärd. Bilder från Google Maps insamlade i juni 2014 visar de nya fönstren. Det framstår alltså inte som troligt att åtgärden vidtogs vid den tidpunkt som fastighetsägaren påstår, det vill säga före den nya PBL trädde i kraft. Den lagstiftning som tillämpats på åtgärden att byta fönster och fönsterdörrar ska alltså vara PBL (2010:900). Vidare ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhisto-

riska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas och får inte förvanskas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. När det gäller den åtgärd som nu vidtagits när det gäller byte av fönster och fönsterdörrar på C har inte ovanstående hänsyn tagits.

Avvikelsen från detaljplanen är inte att anse som en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap 31 § b e PBL. Ansökan är inte förenlig med planens syfte. Sanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet.

Nämnden har i ett tidigare skede förtydligat på vilket sätt åtgärden varit en förvanskning, och vilka fönster som fastighetsägaren bör återställa till. Nämnden gjorde en bedömning med utgångspunkt i jämförelse med de fönster som satt på byggnaden före den nu olovliga åtgärden vidtogs. Ett återställande i enlighet med detta torde vara möjligt för fastighetsägaren att göra.

Sammanfattningsvis har fastighetsägaren bytt fönster och fönsterdörrar på en fastighet som omfattas av bevarandeprogram och som ligger i ett område som är av riksintresse kulturmiljövård samt q-märkning enligt gällande detaljplan. Redan underhållsåtgärder på byggnader som märkts med skyddsbestämmelsen q kräver bygglov. Fastighetsägaren har i efterhand sökt bygglov men inte beviljats lov för åtgärderna. Det kan alltså konstateras att fastighetsägaren vidtagit olovliga åtgärder som förvanskat fasaden. Åtgärderna har väsentligen påverkat fasaden på ett negativt sätt. Nämnden har därför haft fog för sitt beslut av den 16 juni 2016 (§ 219).

Allarp Bostad AB har yttrat sig över nämndens yttrande, och anför bland annat följande.

Tolkning av detaljplanen

Inledningsvis noteras att nämnden ånyo har ingett skalförändrade kopior av detaljplanens kartdel, med i efterhand tillförd text som till sin placering och innehåll avviker från den gällande detaljplanen och därför riskerar att leda till att dess innehåll misstolkas. Bolaget vidhåller att utmärkningen på kartan av de olika gränserna i detaljplanens innehållsförteckning är omöjliga att urskilja på de exemplar av detalj-

planen som bolaget har fått del av. För att ta ett exempel så ska enligt detaljplanens teckenförklaring fastighetsgränser utmärkas med en serie lika långa raka streck med ett mellanrum om cirka en fjärdedel av streckens längd. På de exemplar av detaljplanen som bolaget har tagit del av framstår fastighetsgränserna i de flesta fall som heldragna streck utan något mellanrum. På samma sätt ter sig även andra gränser, däribland eventuella egenskapsgränser, omöjliga att ur- och särskilja från andra typer av gränser. Tolkningen försvåras därtill av att vissa gränser kan antas ha samma sträckning, varvid grövre linjer därför antas ha ritats över tunnare linjer som därför inte framträder eller möjligtvis aldrig ens har utmärkts på plankartan, vilket ger upphov till tolkningsproblem. Någon upplysning om hur en betraktare ska tolka en sådan ”konkurrens” mellan olika gränser framgår tyvärr inte av detaljplanen.

I det aktuella fallet är det särskilt svårt att tolka plankartan då varken egenskaps- eller användningsgränser uttryckligen har kopplats till plankartans teckenförklaring i form av olika bokstavskombinationer. I den mån rätten skulle finna att plankartan uppstår tydligt utmärkta egenskapsgränser uppstår därför även fråga om vilken ”egenskap” de enskilda gränserna är avsedda att återge. Förekomsten av beteckningen ”q₁” på områden längst de gator som omgärdar planområdet samt innergårdarna i kvarterets norra del uppfattas stämma väl med den avsikt som går att uttolka av detaljplanen. Till skillnad därifrån har beteckningen ”q” placerats på vissa specifika byggnader. Planarkitekten har därför aldrig haft något behov av att använda sig av någon egenskapsgräns för att visa vilka byggnader som har varit avsedda att utmärkas med beteckningen ”q”. Beteckningen ”q₁”, som uppenbarligen har en annan betydelse än ”q”, återfinns inte på någon byggnad, vilket därför utgör en rimlig förklaring till att planarkitekten ansett sig ha behov av en egenskapsgräns för att skilja områdets utbredning från bland annat byggnader med beteckningen ”q”. Arkitekten och civilingenjören Per Erik von Platen utlåtande om planens tolkning såvitt beträffar så kallad ”q-märkning” åberopas till grund för att bolagets och länsstyrelsens tolkning av detaljplanen är korrekt.

Fönsterparti i trapphus

Efter synen har bolaget närmare låtit undersöka de utbytta fönsterpartierna i trapphuset. I samband därmed framkom att av fönsterpartierna i den vänstra raden i trapphuset, sett från innergården, så är fönsterpartiet på översta våningen inte bytt. Då nämnden har ålagt bolaget att byta ut ett fönsterparti som ännu inte har bytts ut sedan detaljplanen vann laga kraft ska, i händelse av att sanktionsåtgärder och avgifter beslutas, dessa inte omfatta nämnt fönsterparti.

Nämnt fönsterparti saknar följaktligen isolerglas och har exakt samma utformning som övriga fönsterpartier i samma rad i trapphuset. Förhållandet medför att befintligt referensmaterial i form av i målet förekommande bildmaterial samt vad som uppmärksammades vid synen är än mera relevant. Uppenbarligen har byggnadsnämnden varken tidigare eller ens vid synen uppmärksammat förhållandet, vilket hävdas utvisa att i de fall där byte skett så har det inte lett till någon förvanskning av byggnadens fasad och än mindre till förvanskning av områdets karaktär. Det är vid bedömningen inte ovidkommande att betrakta att flera åtgärder på byggnaden hade vidtagits innan detaljplanen vann laga kraft, vilka medfört förändringar som inte är tidstypiska för den stil som nämnden vid synen förklarade att detaljplanen var avsedda att skydda. Exempel därpå är entrédörrspartierna i fastigheten.

Förekomsten av fasta partier

Nämnden påstår i sitt yttrande att i ”de nya fönsterna har överljuset ett fast parti...”. Påståendet diskuterades i samband med synen, varvid undertecknad uppmärksammade deltagarna på att fönsterraden omedelbart till höger om trapphuset (sett från innergården) liksom de tidigare fönsterpartierna hade separata övre öppningsbara fönster, varvid särskilt påpekades att två gångjärn i fönstrens överkant tydligt framträdde på samma sätt som på närliggande vänstra fönsterraden i trapphuset, vilka partier ostridigt inte bytts ut. Saken uppfattades därmed vara klarlagd. Nämndens ovannämnda påstående hävdas följaktligen vara felaktigt, dock med undantag för de tre nedersta fönsterpartierna i den vänstra fönsterraden i trapphuset (sett från innergården) som har fasta icke öppningsbara överljus. Att nämnden trots återkommande betraktelser inte har upptäckt förhållandet hävdas väl visa att vid-

tagna åtgärder innebär så marginella förändringar att den knappast är märkbara och därför rimligtvis inte kan anses ha lett till någon förvanskning.

Närmare angående balkongdörrarnas utformning

I anledning av vid synen uppkommen fråga om skälet till balkongdörrpartiernas utformning, var ett utlåtande från byggtreprenören avsett att tillföras målet. Dessa försök har dock ännu inte givit resultat varför bolaget fortsatt saknar närmare förklaring. Då bolagets instruktioner har varit tydliga stannar förklaringen vid att det antas vara föranlett av den befintliga konstruktionen.

Tillämplig lagstiftning

Entreprenaden startade före den 2 maj 2011 då nu gällande PBL trädde i kraft. Med startat avses inte endast att entreprenaden hade planerats utan att det även faktiskt hade vidtagits byte av enskilda partier i fastigheten. Vid synen framkom att nämnden grundat sitt beslut utifrån bolagets egna uppgifter om när åtgärden vidtagits. När uppgiften lämnades var bolaget inte införstått med vilken betydelse det kunde ha för målet, vilket uppmärksammades först efter delfåendet av länsstyrelsens beslut. Vid följande efterforskning framkom uppgifter som gav då vid handen att åtgärden torde ha inletts i januari 2011 och ha slutförts inom någon, eller på sin höjd, några månader. Det vill säga i god tid innan nya PBL trädde i kraft i maj 2011. Ett av de underlag som därvid bidrog till bedömningen utgjordes av en faktura från den entreprenör som utförde bytet.

Vid synen angav bolagets ställföreträdare MG att entreprenaden hade utförts i ett sammanhang. Denne frånfaller härmed uppgiften. Bolaget äger ett flertal fastigheter och MG, som inte bor på orten, var aldrig personligen närvarande under utförandet varför den ändrade uppgiften har sin grund i de nya uppgifter som har framkommit vid nu återkommande kontakter med entreprenören. Utförandet skedde som en mindre del i en väsentligt större entreprenad som samma entreprenör hade gentemot bolaget även såvitt avsåg en annan fastighet. MG har därför i ärendet varit hänvisad till att söka information om utförandet från andra källor än sina egna besiktningar av fastigheten. Utifrån datummärkning-

en på några isolerglas i fastighetens trappuppgång medger bolaget att entreprenaden inte slutfördes innan lagändringen den 2 maj 2011. Eftersom den inletts när tidigare plan- och bygglag (SFS 1987:10) var i kraft förelåg därmed inte något krav på att åtgärden skulle föregås av ett så kallat startbesked. Med hänvisning därtill hävdas det inte föreligger någon laglig grund för att ålägga bolaget sanktionsavgifter.

Bedömning av beslutade sanktionsåtgärder

Bolaget bestrider att nämnden tidigare ska ha angivit hur en eventuell rättelse ska utformas. Länsstyrelsen hävdas därför ha haft fog för sitt ställningstagande i denna del. Bolaget uppskattar att nämndens företrädares vid synen lämnade viss vägledning i frågan. Bolaget bedömer dock fortsatt att det, trots nämnda förklaringar, inte är tillräckligt specifikt angivet varför påtalad brist i nämnt avseende vidhålls om rättelse skulle komma ifråga. Risken för missförstånd ter sig helt enkelt allt för stora. Liksom tidigare åberopas vad som ovan anförts såväl till grund för att sökt bygglov ska beviljas som att sanktioner och sanktionsavgifter inte ska utdömas alternativt nedsättas.

Stadsbyggnadsnämnden i Helsingborgs kommun har beretts tillfälle att yttra sig över Allarp Bostad AB:s yttrande, och anför bland annat följande.

C ligger inom område för detaljplan antagen 1999. Planens syfte var att säkerställa intentionerna i "Bevarandeprogram för Västra Tågaborg". Planområdet utgör en del av område som är av riksintresse för kulturmiljövården. Större delen av området är klassat som område med särskilt värdefull bebyggelse. Även gaturum-men kring kvarteret anges vara värdefull gatumark/platsbildning. I planprogrammet har angivits att för byggnader som angivits som särskilt värdefull bebyggelse har införts en skyddsbestämmelse som bland annat innebär skydd mot förvanskning. Det kan alltså konstateras att staden på ett tydligt sätt har vidtagit åtgärder för att bevara den kulturmiljö som finns i området runt C.

Vidare har staden velat skydda byggnaden, genom att märka C med just q-märkning. Märkning med q utgör enligt planbestämmelserna skyddsbestämmelser

för "särskilt värdefull byggnad (3 kap. 12 § PBL) som inte får förvanskas avseende fasadernas utformning, färgsättning, fönsterindelning, fönsterprofil och spröjsning, entrepartier, fasad- och takdetaljer samt takets utformning och färg". På detta sätt har staden varit noggrann med att försöka bevara den specifika byggnaden och kulturmiljöns olika värden.

Nämnden gör alltså en annan bedömning av plankartan än länsstyrelsen när det kommer till q-märkningen. Förvaltningen menar fortfarande att det framkommer med ovedersäglig tydlighet att byggnaden är q-märkt enligt gällande plan. Granskning av plankartan visar att q:et står utskrivet på fastigheten E, men den egenskapsgräns som q:et omfattar innehåller fastigheterna C m.fl.. De regler som q-märkningen avser är alltså applicerbara på C.1 plankartan, som är bindande, står även att "för byggnader som åsatts skyddsbestämmelsen q krävs bygglov vid underhållsåtgärder". De nya uppgifter som nu tillförts ärendet föranleder ingen annan tolkning och därmed inget annat ställningstagande.

Ägaren till C har i sin överklagan hävdade att åtgärden inte vidtogs under 2012, utan i januari 2011. Vid syn med mark- och miljödomstolen den 15 juni 2017 på C kunde datum för fönstrens tillverkning iakttas. Fönstren som var uppsatta in mot gården var tillverkade efter 2 maj 2011. Fastighetsägaren berättade muntligen vid synen att alla fönster var bytta vid samma tillfälle, varför de två fönster som iaktogs vid synen kan antas vara representativa för resterande fönster. I ny skrivelse framförs att bolagets ställföreträdare, MG, vid syn på platsen angav att åtgärderna utförts i ett sammanhang, vilket nu dementeras med motiveringen av att MG inte var personligen närvarande under utförandet. Istället hänvisar man till entreprenörens uppgifter om att utförandet skedde som en mindre del av en större entreprenad. En faktura och ett mail från entreprenören har inlämnats som nya uppgifter för att styrka detta.

Fakturan med nr 2011209 daterad den 18 april 2011 är övermålrad så det framgår endast en arbetskostnad men det går inte att utläsa vad den egentligen avser. I bifogat mail från entreprenören hänvisas till att faktura nr 204209 daterad den 18 april

2011 avser montering av provfönster. Att montera ett provfönster kan inte anses vara en påbörjad åtgärd eftersom syftet med ett provfönster torde vara att därefter göra en bedömning om det är just den typen av fönster man ska välja. Den lagstiftning som tillämpats på åtgärden att byta fönster och fönsterdörrar ska alltså vara PBL (2010:900).

Sammanfattningsvis förändrar det nya som tillförts ärendet inte något i sak. Nämnden har därför haft fog för sitt beslut av den 16 juni 2016 (§ 219).

Allarp Bostad AB har yttrat sig över nämndens yttrande, och anför bland annat följande.

Detaljplanens innehåll

Bolaget kan fortsatt inte finna att byggnadsnämnden har något stöd i detaljplanen och plankartans teckenförklaring för påstått samband mellan egenskapsgränser och ”q-märkning” och/eller utökad bygglovskrav för underhållsåtgärder avseende vissa byggnader.

Det har inte av den detaljplan jämte karta som byggnadsnämnden tillställde bolaget inför överväganden om åtgärder på aktuell fastighet gått att utläsa några egenskapsgränser och än mindre att sådana skulle ha den betydelse som byggnadsnämnden framhåller. Byggnadsnämndens tolkning av detaljplanens innehåll i ärendet står uppenbarligen i strid med den uppfattning som kommunens egen planchef vid tiden för detaljplanens tillkomst hävdar. Någon bättre källa för att utröna kommunens bakomliggande avsikt med detaljplanen än en utsaga från kommunens högst uppsatta tjänsteman som var ytterst ansvarig för detaljplanens upprättande ter sig svår att finna. Med hänvisning därtill hävdas att byggnadsnämndens inställning är en efterhandstolkning som saknar stöd i detaljplanen.

Åtgärdernas utförande över tiden

Byggnadsnämndens bedömning att bolagets inledande fönsterbyte före PBL:s lagändring i maj 2011 inte ska anses ha inneburit en ”påbörjad åtgärd” hävdas sakna stöd i PBL. Ett fönsterbyte är, oavsett om det rör sig om ett eller flera fönster, en

tämligen kostsam och omfattande åtgärd, varför det ligger i sakens natur att åtgärden har haft ett varaktigt syfte. Det vinner stöd av att åtgärden blev permanent och entreprenaden slutfördes i den omfattning som var planerad. Bolaget hade nämligen redan före den inledande åtgärden inventerat behovet av fönsterbyte i fastigheten, varför entreprenadens omfattning redan var känd.

Om domstolen skall finna att bolagets åtgärder med hänvisning till lagändringen ändå ska sanktioneras i någon utsträckning, så hävdas att det i vart fall inte ska omfatta ovan angiven åtgärd, som utfördes innan lagändringen, och inte heller omfatta det översta fönstret i den vänstra raden i trapphuset in mot gården, vilket utpekats men ännu inte har bytts ut.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har hållit syn och sammanträde i målet.

Klagorätt

Allarp Bostad AB har gjort gällande att A inte har rätt att överklaga länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

Enligt 22 § förvaltningslagen får ett beslut överklagas av den som beslutet angår, om det har gått honom emot och beslutet kan överklagas. När det gäller mål enligt plan- och bygglagen anses enligt fast praxis rågranne har rätt att överklaga beslut.

A äger fastigheten B som gränsar till fastigheten C, vilket innebär att de är rågrannar till den fastighet som målet gäller. A har i yttrande till nämnden motsatt sig att bygglov beviljas i efterhand för de genomförda åtgärderna med byte av fönster och balkongdörrar. Länsstyrelsens beslut får därför anses gå föreningen emot, varför föreningen har rätt att klaga på beslutet. Bolagets yrkande om avvisning av dess överklagande ska därför lämnas utan bifall.

Bygglovsplikt

Den i målet aktuella åtgärden avser underhåll jämte fasadändring avseende byte av sexton stycken fönster på gårdssidan respektive tre balkongdörrar åt gatusidan på flerbostadshuset på fastigheten C i Helsingborgs kommun.

För fastigheten gäller lagakraftvunnen detaljplan av den 25 februari 1999. Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövården och en större del av den i området aktuella bebyggelsen, bestående av flerbostadshus från jugendepoken, har klassats såsom särskilt värdefull. C ingår i område med bevarandeprogram för Västra Tågaborg antaget av kommunfullmäktige 20 juni 1995 och omfattas av förvanskningförbudet i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Den aktuella detaljplanen syftar enligt planbeskrivningen till att säkerställa bevarandeprogrammets intentioner. C omfattas av skyddsbestämmelsen q. Egen-skapsområdet för q, i den norra delen av planområdet, omfattar C m.fl.

Av q-bestämmelsen framgår att byggnaden inte får förvanskas avseende fasadernas utformning, färgsättning, fönsterindelning, fönsterprofil och spröjsning, entrépartier, fasad- och takdetaljer samt takets utformning och kulör. Området omfattas även enligt gällande detaljplan av skyddsbestämmelsen q₁, vilket innebär att området är av enhetlig karaktär och värdefull gatemark/platsbildning där bebyggelse- och gårdsmiljön respektive gaturum är särskilt värdefull ur kulturhistorisk synpunkt. Förändringar får inte förvanska områdets karaktär. Av planen framgår även att när det gäller byggnader som har åsatts skyddsbestämmelsen q så gäller en utökad lovplikt, vilken innebär att bygglov erfordras vid vidtagande av underhållsåtgärder.

Enligt mark- och miljödomstolen är skyddsbestämmelsen q tydlig till sin utformning och omfattning, varför utgångspunkten är att den utökade lovplikten vid genomförande av underhållsåtgärder ska respekteras. Mark- och miljödomstolen instämmer i nämndens bedömning att det i målet aktuella bytet av balkongdörrar på C har medfört en stor förvanskning av byggnadens kulturhistoriska värde.

Följaktligen uppfyller dörrbytena varken kraven på lämplighet med hänsyn till kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § PBL

eller de i 8 kap. 13 § PBL stadgade hänsynskraven. Åtgärden att byta de aktuella balkongdörrarna är inte förenlig med planens syfte, och är inte att betrakta som en sådan liten avvikelse från detaljplan som avses i 9 kap. 31 b-31 e §§ PBL. Då den aktuella åtgärden är lovpliktig och förutsättningar för att i efterhand bevilja bygglov för densamma inte har förelegat gör mark- och miljödomstolen bedömningen att, med ändring av länsstyrelsens beslut, nämndens beslut att avslå ansökan om bygglov i efterhand för fasadändring i form av byte av balkongdörrar på C ska fastställas.

Vad beträffar de i målet utbytta fönsterna mot innergården finner mark- och miljödomstolen emellertid att även om åtgärden ifråga strider mot detaljplanen så utgör den, mot bakgrund av de aktuella fönsternas mått och utformning, en sådan liten avvikelse vilken får anses förenlig med gällande detaljplans syfte (jfr 9 kap. 31 b § p. 1 PBL). Den ändring som bytet av de i målet aktuella fönsterpartierna medför uppfyller enligt domstolen det varsamhetkrav som uppställs i 8 kap. 17 § PBL. Följaktligen ska målet återförvisas till nämnden för fortsatt handläggning såvitt avser bolagets ansökan om bygglov i efterhand för de i målet aktuella fönsterna.

Beträffande sanktionsavgift

Av utredningen i målet framgår att fönster- och dörrbytena konstaterades i samband med ett tillsynsbesök på fastigheten i april 2015. Bolagets ställföreträdare Mats Gustafsson har i ansökan om bygglov i efterhand (inkommen till nämnden i juni 2015), med avseende på de i målet aktuella fönsterbytena, uppgett att åtgärderna vidtogs under år 2012.

Utifrån datummärkningen på några isolerglas i fastighetens trappuppgång har bolaget medgett att entreprenaden inte slutfördes före den nya plan- och bygglagens ikraftträdande den 2 maj 2011, men då åtgärden ifråga inleddes då den tidigare plan- och bygglagen (SFS 1987:10) alltså gällde, anser bolaget att det inte förelåg något krav på att åtgärden skulle föregås av startbesked. Laglig grund för att påföra bolaget byggsanktionsavgifter kan därmed enligt bolaget inte anses föreligga.

Det är enligt mark- och miljödomstolen klarlagt att bolaget slutfört de i målet aktuella åtgärderna utan erforderligt startbesked vid en tidpunkt som infallit efter den nya plan- och bygglagens ikraftträdande. Det föreligger därmed grund för att ta ut en byggsanktionsavgift med anledning av överträdelsen. En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Det har enligt mark- och miljödomstolen inte framkommit skäl att anse det oskäligt att ta ut en byggsanktionsavgift av bolaget. Rättelse genom undanröjande av de åtgärder som olovligen har företagits har inte skett.

Plan- och byggförordningens (2011:338) lydelse ändrades den 1 juli 2013. Av övergångsbestämmelserna framgår att äldre föreskrifter ska gälla för överträdelser vilka ägt rum före detta datum. De nya föreskrifterna ska dock tillämpas om de leder till en lindrigare påföljd. Sanktionsavgiften ska därför, med hänsyn till att de nyare föreskrifterna leder till en lindrigare påföljd, bestämmas till 105 212 kr (0,125*44 300*19 [avrundat nedåt]). Enligt mark- och miljödomstolen bedömning saknas skäl att sätta ned byggsanktionsavgiften i det nu aktuella fallet.

Beträffande föreläggande om att vidta rättelse jämte fast och löpande vite

Enligt 11 kap. 20 § första stycket PBL får byggnadsnämnden, om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot plan och bygglagen eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av samma lag, förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid. Ett sådant föreläggande får enligt 11 kap. 37 § PBL förenas med vite.

Enligt 3 § lag (1985:206) om viten (nedan viteslagen) ska vite, när det föreläggs, fastställas till ett belopp som med hänsyn till vad som är känt om adressatens ekonomiska förhållanden och till omständigheterna i övrigt kan antas förmå honom att följa det föreläggande som är förenat med vitet. Vitet skall fastställas till ett bestämt belopp, om annat inte följer av 4 § samma lag. Av 4 § viteslagen följer att, om det är lämpligt med hänsyn till omständigheterna, vite får föreläggas som löpande vite. Vitet bestäms då till ett visst belopp för varje tidsperiod av viss längd under vilken

föreläggandet inte har följts eller, om föreläggandet avser en återkommande förpliktelse, för varje gång adressaten underlåter att fullgöra denna.

Då bolaget har genomfört åtgärder för vilka bygglov därefter har sökts i efterhand och nämnden funnit att lov inte kan ges, har nämnden i och för sig haft fog för att förelägga bolaget att vidta rättelse genom att undanröja de olovligt vidtagna åtgärderna. Med hänsyn till att mark- och miljödomstolen har funnit att bygglov kan ges i efterhand för den aktuella fasadändringen såvitt beträffar de i målet utbytta fönsterna, är emellertid inte omständigheterna sådana att skäl för att vid äventyr av löpande vite förelägga bolaget att vidta rättelse kan anses föreligga. Då mark- och miljödomstolen har bedömt att bygglov för bytet av de i målet aktuella balkongdörrarna inte kan ges, föreligger alltså skäl för att förelägga bolaget att undanröja de befintliga balkongdörrarna genom att i deras ställe installera balkongdörrar med samma mått och utformning som de olovligen utbytta balkongdörrarna. Med hänsyn därtill föreligger alltså skäl för att förelägga bolaget att vid ett fast vite som ska fastställas till ett belopp som med hänsyn till vad som är känt om adressatens ekonomiska förhållanden och till omständigheterna i övrigt kan antas förmå honom att följa det aktuella rättelseföreläggandet. Mark- och miljödomstolen finner att rättelseföreläggandet ska förenas med ett vite om 60 000 kr, samt att tidpunkten för föreläggandet fullgörande ska justeras på så sätt att det ska ha fullgjorts senast sex månader efter det att domstolens dom i målet har vunnit laga kraft.

Sammanfattning

Mark- och miljödomstolen har funnit att Stadsbyggnadsnämnden i Helsingborgs kommuns beslut att avslå Allarp Bostad AB:s ansökan om bygglov i efterhand för fasadändring såvitt avser byte av balkongdörrar ska fastställas, och att bolagets ansökan om bygglov i efterhand för fasadändring såvitt avser byte av fönster ska återförvisas till nämnden fortsatt handläggning. Då domstolen bedömt att bolagets ansökan om bygglov i efterhand för fasadändring såvitt avser byte av balkongdörrar ska avslås, föreligger skäl att vid ett fast vite om 60 000 kr förelägga bolaget att vidta rättelse senast 6 månader från det datum då dom i målet har vunnit laga kraft. Domstolen finner det inte skäl att, med hänsyn till omständigheterna, förelägga bo-

laget att vidta rättelse vid äventyr av löpande vite. Bolaget ska därutöver åläggas att betala en byggsanktionsavgift enligt nämndens ursprungliga beslut.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 14 november 2017§.

Bengt Johansson

Kent Svensson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Bengt Johansson, ordförande, och tekniska rådet Kent Svensson. Föredragande har varit beredningsjuristen Marcus Norlin.