



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060201

DOM
2024-06-27
Stockholm

Mål nr
P 2310-23

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2023-01-31 i mål nr P 6046-22, se bilaga A

PARTER

Klagande
MAAM

Ombud: CASO
Juristfirman CASO AB

Motpart

1. Miljö- och byggnämnden, Region Gotland
621 81 Visby
2. UBFR

SAKEN

Bygglov för byte av takfönster på fastigheten X i Gotlands kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen dom undanröjer mark- och miljödomstolens dom och återförvisar ärendet till Miljö- och byggnämnden, Region Gotland, för beviljande av bygglov.

Dok.Id 2037822

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

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

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

MAAM har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska bevilja bygglov för de sökta åtgärderna.

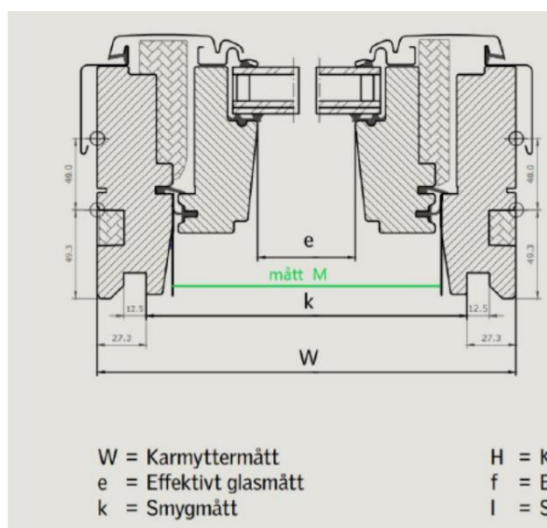
Miljö- och byggnämnden, Region Gotland har yrkat att målet ska återförvisas till nämnden för fortsatt handläggning.

UBFR har inte framfört någon invändning mot det sökta bygglovet.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN M.M.

MAAM har gett in en antal bilder m.m. och anfört i huvudsak följande

Hennes uppmätning låg till grund för storleksangivelsen av de äldre takfönstren i bygglovsansökan. Mätningen är markerad med M och ett streck i en bildillustration från fönsterleverantören [se nedan]. Den motsvarade varken karmyttermått, effektivt glasmått, smygmått eller modulmått. Smygmåttet torde motsvara $M + 2 \times 25$ mm på bredden. Detta har lett till att måtten på de äldre takfönstren av misstag är felaktigt angivna i bygglovsansökan. I ansökan blev därför skillnaden mellan de gamla och de nya fönstren avsevärt större än i verkligheten.



De äldre fönstren finns inte kvar, i stället hänvisas till bilder före och efter renoveringen. Storleken på takfönstren skiljer sig åt minimalt, oklart med exakt hur många millimeter. Skillnaden är dock avsevärt mindre än vad bygglovsansökan ger uttryck för.

Miljö- och byggnämnden har sammanfattningsvis anfört följande.

Det framgår av överklagandet att de nya fönstren är större än de borttagna, men skillnaden är mindre än vad som har framgått vid handläggningen i underinstanserna. Det finns dock fortfarande inga tillförlitliga upplysningar om karmyttermått på de äldre fönstren.

Nämnden anser att åtgärden är bygglovspliktig, oavsett om de utbytta och de nya fönstren har samma yttermått eller inte. Det kan även konstateras att Miljö- och byggnämnden som förstainstans inte haft möjlighet att pröva ärendet med korrekta måttuppgifter. Nämnden anser därför att ärendet ska återförvisas till nämnden för fortsatt handläggning.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i underinstansernas bedömning att bytet av takfönster är bygglovspliktigt. Frågan är då om åtgärden strider mot detaljplanen (Detaljplan för Visby innerstad, som fick laga kraft 2010) och om den strider mot förvanskingsförbudet eller varsamhetskravet enligt 8 kap. 13 och 17 §§ plan- och bygglagen (2010:900).

I byggnadsordningen, som är en del av detaljplanen, redovisas att upplevelsen av det historiska taklandskapet bidrar till Visbys särart och är en stor del av stadens kulturvärde. Vidare anges att fönsterbyten kräver måttbeställning och anpassning till byggnadens karaktär och ursprung avseende hängning, dimension, utformning, spröjsning och material. Utredningen visar att de nu utbytta fönstren sattes in under 1960-talet. Bedömningen ska göras i förhållande till detta (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 16 juni 2021 i mål P 4323-20).

Till Mark- och miljööverdomstolen har klaganden redovisat att måttuppgifterna i bygglovsansökan är felaktiga samt att skillnaden mellan de utbytta och de nya fönstren är mycket liten. Det saknas skäl att ifrågasätta dessa uppgifter som också får stöd av bilder som har getts in till Mark- och miljööverdomstolen. Den exakta skillnaden i storlek är inte möjlig att avgöra men utredningen visar att upplevelsen av byggnaden, i sitt sammanhang och som en del av det historiska taklandskapet, inte påverkas av ändringen. Vid en samlad bedömning anser Mark- och miljööverdomstolen att ändringen inte strider mot detaljplanen. Domstolen anser vidare att åtgärden inte heller strider mot förvanskningsförbudet eller varsamhetskravet.

Ärendet bör vid dessa bedömningar återförvisas till nämnden för beviljande av bygglov.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs, Lars Olsson, referent, och Johan Svensson samt tekniska rådet Inger Holmqvist.

Föredragande har varit Anna Bergmark.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2023-01-31
meddelad i
Nacka

Mål nr P 6046-22

PARTER

Klagande
MAAM

Ombud: CASO
c/o Juristfirman CASO AB

Motpart
Miljö- och byggnämnden, Region Gotland
621 81 Visby

ÖVERKLAGAT BESLUT
Länsstyrelsen i Gotlands läns beslut den 15 augusti 2022 i ärende nr
403-2524-2022, se bilaga 1

SAKEN
Bygglov för byte av takfönster på fastigheten X i Gotlands kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

Miljö- och byggnämnden i Region Gotland (nämnden) beslutade den 20 april 2022 att avslå ansökan om bygglov för byte av fem takfönster på fastigheten X i Gotlands kommun. Bygglovssökanden MAAM överklagade nämndens beslut till Länsstyrelsen i Gotlands län (länsstyrelsen), som den 15 augusti 2022 beslutade att avslå överklagandet. MAAM har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

MAAM har i första hand yrkat att mark- och miljödomstolen ska besluta att de ansökta åtgärderna inte kräver bygglov. I andra hand har MAAM yrkat att domstolen ska ge bygglov för de ansökta åtgärderna. Till stöd för sin talan har hon hänvisat till vad hon tidigare har anfört i ärendet och tillagt i huvudsak följande.

Bakgrund

Efter uppmaning från nämnden ansökte hon om bygglov för att byta ut fem läckande takfönster till det takfönster med standardmått som var närmast i storlek. Huset är byggt år 1906 och genomgick en större renovering i slutet av 60-talet. I samband med renoveringen togs de nu aktuella takfönstren upp i taket. När de övertog huset hade det ett eftersatt underhåll.

Renovering påbörjades hösten 2021. Under renoveringens gång visade det sig att samtliga fem takfönster insatta på 60-talet läckte och dömdes ut av byggherren. De fick besked att takfönster av den här typen inte kan lagas utan behövde bytas. De ansökte om bygglov för detta samtidigt som den planerade renoveringen i övrigt fortgick. Nya takfönster beställdes men tyvärr fanns det inte takfönster av exakt samma storlek som de 60-talsfönster som de behövde ersätta. För att inte påverka husets utseende så rekommenderade antikvariären de fönster som var så lika originalet som möjligt och närmast i storlek. De nya fönstren har exakt samma proportioner som de tidigare, dvs. samma förhållande mellan fönstrens höjd och

bredd, vilket gör att spåren från renoveringen på 60-talet har bevarats så gott som situationen tillät.

Andelen takfönster på taket har ökat med endast cirka 0,5 procent. De äldre takfönstren omfattade totalt cirka 5 kvadratmeter (kvm). De nya takfönstren omfattar cirka 6 kvm. Den totala ytan på husets plåttak är cirka 192 kvm. Yttermått på de tidigare takfönstren inklusive bågar och karmar är 900x700 millimeter (mm) samt 1248x842 mm. Yttermått på de nya takfönstren inklusive bågar och karmar är 980x780 mm och 1400x940 mm. Glasmått för de nya fönstren är mindre än på de äldre fönstren. Kostnaden för ytterligare ett byte av fem takfönster till en mindre storlek uppskattas till drygt 550 000 kr, enligt åberopad beräkning.

Är åtgärderna bygglovspliktiga?

Detaljplanen för Visby innerstad har endast laglig grund för att utöka bygglovsplikten i det här aktuella fallet, om åtgärden ska anses vara en underhållsåtgärd.

Syftet med åtgärden är att underhålla de läckande takfönstren genom att byta ut dem till nya takfönster. Även om syftet från ägarna var att underhålla och reparera takfönstren torde utbytet av takfönstren vara en åtgärd som ändrar byggnadens utseende, även om det är marginellt. En ändring är endast bygglovspliktig om det är en ändring som avsevärt påverkar byggnadens utseende.

Detaljplanen för Visby innerstad innehåller en varsamhetsbestämmelse som anger att åtgärder som skadar kulturvärdena inte får genomföras. Ett av kulturvärdena enligt den till detaljplanen hörande byggnadsordningen är Visbys taklandskap. Byggnadsordningens riktlinjer handlar dock om orörda takfall. Det anges inget i byggnadsordningen om hur man ska göra vid utbyte av befintliga takfönster när det saknas möjlighet på marknaden att ersätta med exakt likadan storlek.

De hävdar att det är fråga om en åtgärd som ändrar byggnadens utseende men inte på ett avsevärt sätt och att det därför är fråga om ändring som inte är bygglovspliktig. Det råder heller ingen utökad bygglovsplikt eftersom det, när detaljplanen

för Visby innerstad beslutades, saknades laglig grund för att utöka bygglovsplikten för denna typ av ändringar.

Finns skäl att bevilja bygglov?

Åtgärden strider inte mot någon konkret regel i detaljplanen. Det anges att planen ska ge stöd till fastighetsägarna hur bebyggelsen och miljöerna i Visby innerstad ska vårdas, förvaltas och utvecklas. Detaljplanen ger tyvärr inte ledning för hur man ska göra i detta fall. Det är endast ett av de nu aktuella takfönstren som kan upplevas i sin helhet från gatumiljön. Det är takfönstret på västra takfallet. De har svårt att se att det är olämpligt utformat i jämförelse med det tidigare takfönstret eftersom det endast är en marginell skillnad i storlek.

Intresseavvägning

Det är här fråga om ansvarsfulla fastighetsägare som på bästa sätt har renoverat en byggnad vars underhåll varit eftersatt. Att byta ut takfönsterna till en annan storlek kommer att kosta fastighetsägarna ytterligare 550 000 kr.

Inskränkningar i pågående markanvändning med stöd av varsamhetsbestämmelserna ger inte fastighetsägaren rätt till ersättning. Det måste finnas en balans mellan att bevara å ena sidan samt att använda och utveckla kulturarvet å andra sidan. Vill man skapa ett starkare skydd för bevarande bör man införa tydliga skyddsbestämmelser som är byggnadsspecifika. De skyddsbestämmelser som finns idag är otydliga och hänvisar till riktlinjer i byggnadsordningen som är allt annat än tydliga och förutsebara.

Sammanfattning

I första hand kräver åtgärden inte bygglov och ärendet ska därför ska avskrivas. I andra hand strider åtgärden inte mot detaljplanen. Avvikelsen är i vart fall liten och kan godkännas. Åtgärden är varsam, lämplig med hänsyn till stadsbilden och förvanskar inte byggnaden eller bebyggelseområdet.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Mark- och miljödomstolen instämmer i länsstyrelsens bedömning att åtgärden är bygglovspliktig. Vidare instämmer domstolen i bedömningen att åtgärden strider mot såväl detaljplanen som förvanskningförbudet och varsamhetskravet samt att avvikelserna inte kan anses vara liten.

Även i fråga om den intresseavvägning som ska göras enligt 2 kap. 1 § plan- och bygglagen (2010:900) instämmer mark- och domstolen i länsstyrelsens bedömning, med följande tillägg.

MAAM har från ett bolag med snickeriverksamhet inhämtat en kostnadsberäkning som gäller byte av takfönster. Den totala kostnaden för ett byte uppgår till 553 000 kr, varav ungefär hälften avser byggnadsställning. MAAM har vidare beskrivit hur ett renoveringsarbete för byggnaden bedrivits sedan fastigheten förvärvades 2014. Vid renoveringen har kontakter tagits med byggnadsantikvarier och möten har hållits med bygglovshandläggare på Region Gotland. Enligt MAAM har hon, genom anlitade företag och antikvarier, varit hänvisad till att följa rekommendationer om att ur bolaget Velux katalog beställa takfönster som var så lika originalet som möjligt och närmast i storlek.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att det kan uppkomma en betydande kostnad för ett takbyte och att detta är en olägenhet för MAAM. Det har emellertid inte framkommit att nämnden i förväg gett något besked som godkänner de beställda takfönstren eller liknande åtgärd. De av MAAM redovisade omständigheterna kring renoveringen och kostnaden för ett takbyte bedöms inte vara sådana att de vid en avvägning mot de allmänna intressena kan tillmätas någon avgörande betydelse. Vid den bedömningen beaktas att byggnadsordningen tydligt anger som riktlinje att nya fönster ska måttbeställas och anpassas till byggnadens karaktär och ursprung.

Sammanfattningsvis bedömer mark- och miljödomstolen att nämnden har haft fog att avslå ansökan om bygglov för takfönster. Vad MAAM har anfört föranleder inte någon annan bedömning. Överklagandet ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 21 februari 2023.

Anders Lillienau

Johan Andrade Hagland

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Anders Lillienau, ordförande, och tekniska rådet Johan Andrade Hagland. Föredragande har varit beredningsjuristen Sabina Ulvdal Rinman.