



Tom och Lena Hellqvist
Enmyrsgatan 18
654 69 KARLSTAD

Ombud /delgkv/

Chefsjurist Ulf Stenberg
Villaägarnas Riksförbund
Box 7118
192 07 SOLLENTUNA

Överklagande av beslut om föreläggande, vägrat bygglov, byggnadsavgift och särskild avgift.

BESLUT

Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet och visar ärendet åter till stadsbyggnadsnämnden för ny handläggning - meddelande om bygglov - i den del det gäller de två rombformade fönstren.

REDOGÖRELSE FÖR ÄRENDET

Vid sammanträde den 27 augusti 2008, § 13 a, beslöt Stadsbyggnadsnämnden i Karlstads kommun att

1. avslå en ansökan från Tom Hellqvist om bygglov för fasadändring
2. förelägga Tom och Lena Hellqvist att återställa fasaden i det skick som givet bygglov finns för, ta bort foder runt fönster, dörrar, gördelgesimsen och knutar, samt återställa fönstren och färga om fasaden till kulör enligt tidigare beviljat bygglov. Åtgärderna skall vara vidtagna inom två månader från den dagen Tom och Lena Hellqvist fått del av nämndens laga kraftvunna beslut.
3. av Tom Hellqvist ta ut en byggnadsavgift på 3276 kronor och en särskild avgift på 500 kronor.
4. av Lena Hellqvist ta ut en byggnadsavgift på 3276 kronor och en särskild avgift på 500 kronor.

Stadsbyggnadsnämnden har motiverat sitt beslut med att utformningen strider mot områdets intentioner och att färgsättningen inte är estetiskt lämplig för området. Därmed uppfylls inte bestämmelserna i 3 kap. 1 § PBL. Då byggnadsåtgärderna utförts utan bygglov skall byggnadsavgift och särskild avgift tas ut.

Förvaltningsenheten

Tom och Lena Hellqvist har överklagat beslutet och anför följande.

I första hand yrkar de att Länsstyrelsen fastställer att det inte krävs bygglov för de åtgärder som nämns under punkten 2 i stadsbyggnadsnämndens beslut, samt att föreläggandet, byggnadsavgiften och den särskilda avgiften undanröjs. **I andra hand** yrkas att, om Länsstyrelsen skulle finna att bygglov krävs för någon eller några av åtgärderna, bygglov ges och föreläggandet undanröjs.

Till stöd för yrkandena anføres i huvudsak följande.

Innan makarna Hellqvist påbörjade åtgärderna på deras hus besökte de Karlstads kommuns hemsida för att ta reda på vad som gäller. De fick då uppfattningen att åtgärderna inte krävde bygglov. Den versionen av hemsidan finns nu inte kvar. Makarna Hellqvist sökte bygglov efter påtryckningar från kommunens stadsbyggnadskontor, trots att de ansåg att åtgärderna inte krävde bygglov. När det gäller intentionerna med området så har kommunen inte på något sätt kunnat visa vilka intentionerna är. Vid en genomgång av detaljplanen för området och tidigare bygglov har makarna Hellqvist inte funnit några som helst indikationer på att den utformning som deras hus nu fått strider mot områdets intentioner. De har inte heller i nämnda handlingar funnit vilken färg huset haft från början. Husen i området har f.ö. en oerhört varierande färgsättning såsom, rött, grönt, vitt, gult, brunt m.m. När det gäller lovplikt vid omfärgning av fasader så åberopas två rättsfall från regeringsrätten, RÅ 1992 not.467 och RÅ 1981 2:48. I det första fallet ansågs färgändring på ett radhus från mörkrött till rosa inte kräva bygglov. I det andra fallet godtogs rosa färg i ett radhusområde där övriga hus var gröna. Med den varierande färgsättning som husen i området nu har kan den färg som Hellqvists valt inte betecknas som annat än ett naturligt inslag i området. Vidare åberopas rättsfallet RÅ 2001 ref. 31 till stöd för att fasadändringarna på Gaffeln 1 inte strider mot PBL. Här gällde det ett globalt format hus där bebyggelsen är av heterogen karaktär och representerar skilda byggstilar från olika tidsperioder. I beslutet konstaterar regeringsrätten bl.a. – med hänvisning till förarbetena till PBL, prop. 1985/86:1 s.479 f. - att det i första hand är den byggande som svarar för utformningen av byggnader men att byggnadsnämnden har möjlighet att ställa krav. Med hänvisning till senast nämnda rättsfall framhåller makarna Hellqvist att även andra hus i området har förändrade fasader, där motsvarande ändringar som nu är aktuella och även andra förändringar skett utifrån lämnade bygglov. Exempel på sådana förändringar är bl.a. Enemyrsgatan 1 - uterum med brutet tak på, hela gatan har platt tak och huset är gult, Brännmyrsgatan 89 - fönsterförändring med foder, gördelgesims, färgförändring, gult och Brännmyrsgatan 113 – färgförändring (kraftig blå färg), foder, gördelgesims. Det har nu gått ca 35 år sedan husen i området uppfördes och det är naturligt att det då skett förändringar av fasader i om-



Förvaltningsenheten

rådet. De förändringar som här skett ökar variationen mellan husen ytterligare något. Förändringen är dock försumbar jämfört med vad som redovisats i rättsfallen. Den 70-tals bebyggelse det här är fråga om kan inte anses ha sådana värden som påkallar särskilda hänsynstaganden. Kommunen har – såvitt känt – varken i översiktsplan eller i ett bevarandeprogram ställt några krav på området.

De förändringar som nu (år 2006) skett på Gaffeln 1 var med största sannolikhet tillåtna enligt byggnadsstadgan redan på 1970-talet. I ljuset av detta framstår det som omöjligt för stadsbyggnadsnämnden att år 2008 försöka vrida klockan tillbaka till år 1975 genom att försöka återställa fasaden på Gaffeln 1 i det ursprungliga utseendet. Detta i synnerhet som fasaderna i området i dag uppvisar ett betydligt bredare spektrum än vad som ursprungligen var fallet. Även om fasaden på Gaffeln 1 skulle ändras till 1975 års utseende, går det inte att få en ändring till stånd för flesta andra fasader i området. Antigen är det så att bygglov finns eller så har det gått 10 år sedan förändringen skedde, varvid preskription inträtt. Slutligen så framhåller makarna Hellqvist att det är oklart för dem vilken färg deras hus ursprungligen hade. De har inte ägt huset från början. Inte heller från kommunens sida verkar man veta vilken färg som huset hade vid uppförandet. I föreläggandet har inte specificerats hur en eventuell ommålning skall ske. Föreläggandet om ändrad färgsättning är därmed omöjligt att följa vilket är ytterligare ett skäl till varför föreläggandet skall undanröjas.

Stadsbyggnadsnämnden har som yttrande i ärendet hänvisat till en skrivelse från arkitekt Karl Karlsen på Karl Karlsen Arkitektkontor i Sunne, som var med och skapade området. I yttrandet sägs bl.a. följande. Stadsplanen för Stockfallet visar på en tydlig ambition att ge området en ny egen karaktär med varierad och förtätad bostadsmiljö men samtidigt en öppenhet mot naturen. Planens enkelhet visar på planförfattarens medvetenhet om de diskussioner som då pågick beträffande höga byggkostnader. Områden av Stockfallets karaktär växte fram i snabb takt under 1960 och 70 talen. Radhus och kedjehuslösningar blev populära bland stadsplanerare och politiker av den anledningen att man här sparade på dyrbara markarealer. Hustypen som tillkom vid skissarbetet med Stockfallet fick en enhetlig grundform som byggde på det traditionella miljonprogrammets modulsystem. Planlösning och fasadutformning av de olika husvarianterna skulle ligga i paritet med utgångsmodellen. Husen fick ett enhetligt formspråk med fasader av träpanel, men med skivmaterial i vissa detaljpartier. Färgskalan präglades av relativt dova färgställningar. Arkitektens grundtanke var att i framtiden få ta del av ett bevarat område av den tidstypiska karaktär som skapades på Stockfallet och att området förhoppningsvis skulle få ett kulturhistoriskt värde.

Makarna Hellqvist har därefter gett in en skrivelse och uppger än en gång att de efter besök på kommunens hemsida fick uppfattningen att åtgärderna inte krävde bygglov. Vidare framhåller de bl.a. att eftersom den information som då fanns på

Förvaltningsenheten

kommunens hemsida nu inte kan återfinnas kan de inte heller bevisa att de följt informationen på hemsidan då de utan bygglov vidtog åtgärderna. För det fall byggnads- och/eller särskild avgift skulle bli aktuell i ärendet bör den – mot den nu angivna bakgrunden – helt efterges.

LÄNSSTYRELSENS MOTIVERING

För området gäller detaljplan enligt plan- och bygglagen (PBL). Planen är antagen av Länsstyrelsen i december 1971. Några särskilda bestämmelser om byggnadernas utformning finns inte i planen annat än när det gäller byggnadshöjd och antal våningar samt att det skall vara radhus eller kedjehus.

Inom område med detaljplan krävs, enligt 8 kap. 3 § PBL, bygglov för att färga om byggnader, byta fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial samt göra andra ändringar av byggnader som avsevärt påverkar deras yttre utseende.

Av 8 kap. 4 a § PBL följer dock att den nu nämnda bygglovplikten i 3 § - undantaget ”andra ändringar” - gäller för en- och tvåbostadshus inom detaljplanelagt område, endast om åtgärden väsentligen ändrar byggnadens eller områdets karaktär. Bestämmelsen trädde i kraft den 1 januari 2008. Dessförinnan gällde undantaget från bygglovplikten endast omfärgning.

Bygglovet och föreläggande

Enligt 1 kap. 5 § plan- och bygglagen (PBL) skall vid prövning av frågor enligt lagen både enskilda och allmänna intressen beaktas, om inte annat är särskilt föreskrivet. Praxis när det gäller byggnaders utformning (t.ex. färgsättning) är – i både nuvarande och tidigare byggnadslagstiftning - att husägaren själv har att inom vida ramar avgöra utformning och färgsättning på sitt hus. Endast om utformning och färgsättning är sådan att den ur allmän synpunkt inte kan accepteras skall byggnadsnämnden ingripa.

Det allmänna intresset då det gäller byggnads utformning/färgsättning återfinns i 3 kap. 1, 10 och 12 §§ PBL. I kapitlets första paragraf sägs bl.a. att byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådan och som ger en god helhetsverkan. Den allmänna varsamhetsregeln i 3 kap. 10 § PBL innebär att ändringar av en byggnad skall utföras varsamt, så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara. Dessa bestämmelser gäller oavsett om bygglov krävs för åtgärden eller inte. I 3 kap. 12 § PBL sägs

Förvaltningsenheten

bl.a. att byggnader som ingår i ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från kulturhistorisk synpunkt inte får förvanskas.

Av 3 kap. 11 § PBL framgår att för byggnadsåtgärder som får vidtas utan bygganmälan skall bl.a. 10 § i kapitlet tillämpas i den utsträckning som kan krävas med hänsyn till åtgärdens art och omfattning.

Bostadshuset på fastigheten Gaffeln 1 är ett hörnhus i en radhuslänga med fyra hus inom den del av bostadsområdet Stockfallet där det uppförts radhus och kedjehus. Tre av de fyra radhusen har en grå fasad medan det nu aktuella har målats i (mint)grönt. Radhuslängan vetter med ena långsidan mot en vändplan och med andra sidan mot parkmark, med bl.a. lekplats. Inom området har färgen på husens fasader i många fall ändrats i förhållande till ursprungsfärgen. Man kan säga att den enhetlighet/samklang i färgsättning som Länsstyrelsen förutsätter ha funnits från början nu är ett minne blott. Detsamma gäller snickerier på fasaden och runt fönster. Även taken över entréer har ändrats och uterum av olika slag har skapats i anslutning till husen. De förändringar som här nämnts har pågått under lång tid och utan att det tidigare synes ha skett någon reaktion från kommunens sida.

Husknutar, foder runt dörrar och fönster, gördelgesimsen samt färgsättning av dessa och omfärgningen av fasaden.

Enligt vad Länsstyrelsen erfarit hade bostadshuset på Gaffeln 1 en gråaktig färg (ej ursprunglig färg) innan huset målades om med en (mint)grön färg. Foder runt fönster och dörrar har målats i en mörkare grön färg. Detsamma gäller för gördelgesimsen och knutar.

Av förarbetena till 3 kap. 4 a § PBL (prop. 2006/07 s. 49) framgår att frågan huruvida en omfärgning av en byggnad väsentligen ändrar en byggnads karaktär bör bedömas i relation till ändringen av byggnadens utseende och inte till ändringen i sig. Lovplikten bör således inte bedömas t.ex. utifrån kulör på färgen som sådan, utan utifrån effekten på byggnaden, som kan variera mycket mellan olika byggnader.

Det är inte realistiskt att i ett småhusområde som det nu aktuella försöka bevara husens ursprungliga utseende. Det har inte heller varit lagstiftarens mening. Underhåll av byggnader och fastighetsägares önskemål av att efter tycke och smak samt behov vidta förändringar med sin byggnad gör att byggnader i ett område som det nu aktuella kommer att utseendemässigt förändras och skilja sig åt med tiden. De förändringar som skett i området av bl.a. färgen på husfasader är ett exempel på detta. Den gröna färg som radhuset på Gaffeln 1 målats med bryter inte

Förvaltningsenheten

på något - i detta sammanhang - uppseendeväckande sätt mot övriga radhus i längan. Mot bakgrund av vad som i ärendet framkommit om de förändringar som fasaderna inom området nu har genomgått och med hänsyn till rådande praxis anser Länsstyrelsen att omfärgningen inte är bygglovpliktig, d.v.s. inte väsentligt ändrar byggnadens eller områdets karaktär. Detsamma gäller husknutar, foder runt de fönster som inte ändrat utseende och foder runt dörrar samt färgsättningen av dessa snickerier. Inte heller anordnande av gördelgesimsen och dess färgsättning är bygglovpliktigt.

Vidare finner Länsstyrelsen att de vidtagna åtgärderna uppfyller de krav som enligt 3 kap. 1 och 10 §§ jämfört med kapitlets 11 § PBL gäller då ej byggnavningspliktiga åtgärder vidtas.

Nya fönster

De två rombformade kvadratiske fönstren som ersatt två mindre rektangulära/kvadratiske fönster är att beteckna som annan ändring av byggnads yttre. Åtgärden är således, enligt 8 kap. 3 § första stycket 1 PBL, bygglovpliktigt om ändringen avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende.

I praxis (RÅ 1986 ref. 156) har bygglov krävts för att byta fönster med karm och båge av brunmålat trä till fönster med karm och båge av vit plast och bredare profiler. Däremot har (RÅ 1993 ref. 85) bygglov inte krävts för montering av utvändiga tilläggsfönster, vilkas bågar och karmar var försedda med täckplåt av aluminium målad i liknande färg som de befintliga fönstrens bågar och karmar av trä. Att ta upp nya fönster eller dörrar eller väsentligt ändra befintliga dörrar eller fönster är som regel bygglovpliktigt. Vid bedömningen om en åtgärd avsevärt påverkar en byggnads yttre utseende skall inte någon hänsyn tas till den omgivande miljön.

Det är Länsstyrelsens uppfattning att den förändring av fönster som här skett får anses avsevärt påverka byggnadens yttre. Åtgärden är således bygglovpliktig. Något krav i PBL på att bygglovpliktiga åtgärder av detta slag skall anmälas till byggnadsnämnden finns inte. Vid bygglovprövningen har kraven i 3 kap. 1 och 10 §§ därför – med hänsyn till bestämmelserna i 3 kap. 11 § PBL – att tillämpas i den utsträckning som kan krävas med hänsyn till åtgärdens art och omfattning

Länsstyrelsen kan inte finna att fönstren skulle stå i strid med bestämmelserna 3 kap. 1 och 10 §§ PBL. Bygglov skall således meddelas.



Förvaltningsenheten

Föreläggandet

Till en början konstaterar Länsstyrelsen att ett föreläggande skall vara så utformat att den som föreläggandet riktar sig till utan svårighet skall förstå vilka åtgärder som skall vidtas.

Det nu aktuella föreläggandet uppfyller inte det kravet. Föreläggandet skall därför redan på den grunden upphävas. Den som föreläggandet riktar sig till vet här inte vilken kulör som avses och stadsbyggnadsnämnden har inte heller kunnat lämna något annat svar i frågan än att åberopa det ursprungliga bygglovet. Den handlingen finns inte heller med i ärendet.

Även om föreläggandet hade uppfyllt kravet på tydlighet skall det ändå upphävas och detta mot bakgrund av det slut som Länsstyrelsen kommit till när det gäller åtgärdernas tillåtlighet utifrån bestämmelserna i PBL.

Byggnadsavgift och särskild avgift

När det gäller byggnadsavgiften så skall den, enligt 10 kap. 4 § PBL, bestämmas till ett belopp som motsvarar fyra gånger den avgift – normalbelopp - som enligt bygglovtaxa skulle ha betalats om bygglov getts. Avgifter för nybyggnadskarta och mättekniska åtgärder skall inte tas med. Är överträdelsen ringa, får byggnadsnämnden nedsätta eller efterge avgiften. I 10 kap. 11 § PBL anges att länsstyrelsen, om det finns särskilda skäl, får nedsätta eller efterge byggnadsavgiften.

Av stadsplaneförvaltningens skrivelse i ärendet den 5 januari 2007, framgått att full byggnadsavgift är 6552 kronor. I det överklagade beslutet har halva byggnadsavgiften (3276 kronor) påförts envar av Tom och Lena Hellqvist.

När det gäller att påföra Tom och Lena Hellqvist hälften var av byggnadsavgiften så strider det mot bestämmelsen i 10 kap. 10 § PBL. Där föreskrivs solidariskt ansvar.

Enligt vad som tidigare framgått så är förändringen av fönstren bygglovpliktig. Detta innebär att byggnadsavgift skall utgå, såvida det inte finns förutsättningar för nedsättning eller eftergift av avgiften.

När det gäller frågan om nedsättning eller eftergift konstaterar Länsstyrelsen inledningsvis att det är viktigt att åtgärder av detta slag får bedömas av byggnadsnämnden innan de vidtas. Den omständigheten att Länsstyrelsen funnit att bygglov kan ges utgör varken skäl till nedsättning eller eftergift. De bestämmelser i



Förvaltningsenheten

PBL som reglerar frågan om bygglovplikt för utvändiga förändringar av en byggnad inom detaljplan innebär dock att ett ökat ansvar lagts på den enskilda att bedöma om bygglov krävs eller inte. Därtill kommer att praxis är sådan att husägaren själv har att inom vida ramar avgöra utformning och färgsättning på sitt hus. Länsstyrelsen kan inte finna att förutsättningar finns för att sätta ned eller efterge byggnadsavgiften inom ramen för bestämmelserna i 10 kap. 4 § PBL, d.v.s. att åtgärden är bagatellartad. Däremot får det i detta fall – mot bakgrund av vad som sagts om den information på kommunens hemsida som nu inte går att få tag i – anses föreligga särskilda skäl enligt 10 kap. 11 § PBL för att helt efterge byggnadsavgiften.

Av bestämmelsen i 10 kap. 6 § framgår att frågan om särskild avgift endast kan bli aktuell i andra fall än de som avses i kapitlets 4 §. En och samma överträdelse kan således inte medföra att både byggnadsavgift och särskild avgift tas ut. Beslutet att påföra särskild avgift skall därför upphävas.

UPPLYSNING HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (formulär)

Detta beslut har fattats av chefsjurist Lars-Ove Olsson, efter föredragning av avdelningsdirektör Lars O Nilsson.

Lars-Ove Olsson

Lars O Nilsson

Bilaga: Hur man överklagar

Kopia till: SBN i Karlstad