

## Fråga advokaten

**Agneta Gustafsson och Josef Angerbjörn är advokater vid Advokatbyrån Nywa. I Bil & Bostad förklarar de varannan vecka juridiska ord och begrepp samt svarar på läsarnas frågor om juridik, främst om avtalsrätt och bostadsköp.**

# Om krav på bygglov för ommålning

### Hej Josef!

När jag var ute och cyklade här om dagen såg jag ett riktigt knallgult hus. Jag tyckte det var läckert med ett hus som stack ut från mängden så jag började tänka på att alla hus ser i princip likadana ut där jag bor, i vart fall vad gäller fasadfärg. Vad gäller om jag skulle vilja måla om mitt hus? Får jag som ägare av huset bestämma helt fritt eller behövs något tillstånd?

Med vänlig hälsning  
Sandra

### Hej,

Tack för din fråga. Innan jag besvarar den vill jag först upplysa Bil & Bostads läsare om att framöver kommer jag och min kollega advokaten Agneta Gustafsson att besvara era frågor vid vartannat tillfälle.

Den individuella äganderätten har visserligen ett starkt skydd i Sverige men trots det får du inte alla gånger göra vad du vill med egendom som du själv äger. Vilken färg ditt hus får målas är just en sådan sak där det finns bestämmelser som begränsar dina möjligheter att själv bestämma. Det huvudsakliga regelverket återfinns i 9 kapitlet Plan- och bygglagen. Vilka bestämmelser som är aktuella i det enskilda fallet beror bland annat på var det aktuella huset är beläget, inom eller utanför detaljplanlagt område.

I en detaljplan kan kommunen reglera hur mark- och vattenområden inom kommunen ska användas. I detaljplanen regleras bland annat friluftsområden, parker, gator och bebyggelse och utgör grunden för beslut om bland annat bygglov.

Ligger det hus som du tänker måla om inom detaljplanlagt område är huvudregeln att bygglov krävs om du ska byta färg på huset. Med byte av färg avses att byggnaden färgas om i en ny kulör. Ommålning i samma kulör kräver således normalt inte bygglov, undantagsvis kan det dock krävas bygglov också för detta.

Du behöver dock inte bygglov för att byta färg på en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader inom ett område med detaljplan om förändringen inte väsentligt ändrar byggnadens eller områdets karaktär. Även om inte byggnadens karaktär väsentligen förändras genom ommålningen krävs ändå bygglov om områdets karaktär påverkas väsentligt. Detta innebär till exempel att en ändring av en byggnad i ett enhetligt bebyggelseområde kan kräva bygglov. Många gånger är det svårt att själv avgöra vad som är en väsentlig ändring.

Utöver detaljplanlagt område krävs det normalt inte bygglov för omfärgning av byggnader. Kommunen kan emellertid skärpa kraven på bygglov för omfärgning av en byggnad både inom och utom detaljplanlagt område. Inom detaljplanlagt område ska sådana krav regleras i detaljplanen och utanför detaljplanlagt område i områdesbestämmelser.

I en intressant dom i Mark- och miljööverdomstolen har domstolen prövat om det krävdes bygglov för att på ett enbostadshus måla fasadteglet vitt, byta takpannor från

svarta till röda och att måla garaget vitt. Huset var beläget i ett område där samtliga hus längs den aktuella vägen hade en tämligen homogen utformning med fasader av gult tegel, i huvudsak svart träpanel på röset och svart tegeltak. Fastigheten var belägen inom ett område med detaljplan och den aktuella detaljplanen saknade särskilda bestämmelser om färgsättning för fasader. Domstolen hade i målet att ta ställning till om förändringen väsentligt ändrade byggnadens eller områdets karaktär.

Enligt domstolen ska väsentligheten bedömas i relation till ändringen av byggnadens utseende och inte till ändringarna i sig, vilket innebär att lovplikten inte bör bedömas till exempel utifrån kulörförändringen som sådan utan utifrån effekten på byggnaden, som kan variera mycket mellan olika byggnader. I det nu aktuella fallet bedömde Mark- och miljööverdomstolen att byggnaderna på den aktuella gatan hade ett enhetligt och tidstypiskt utseende som skulle reduceras avsevärt om byggnaderna på den aktuella fastigheten genomgick de ändringar som redogjorts för ovan. I motsats till den bedömning som Mark- och miljödomstolen tidigare hade gjort i målet bedömde därför Mark- och miljööverdomstolen att dessa åtgärder väsentligt skulle ändra byggnadernas och områdets karaktär. Det krävdes därför bygglov för att företa dessa ändringar.

I ett annat tidigare avgörande i Regeringsrätten bedömde dock domstolen att en omfärgning till rosa färg av en byggnad i ett radhusområde med dittills enhetlig färgsättning i rött inte krävde lov.

Det beror således helt på omständigheterna i det enskilda fallet om en omfärgning kräver bygglov eller ej. Vidtar du en bygglovspliktig ommålning av ett hus utan att först erhålla bygglov riskerar du att behöva betala en inte obetydlig avgift och/eller föreläggas att återställa huset. Att måla om ett hus är dyrt nog utan avgifter och krav på återställande så mitt råd är att noga undersöka förutsättningarna genom att kontakta kommunens bygglovsavdelning och/eller en advokat innan du påbörjar arbetet.

Har du fler funderingar kring bygglov rekommenderar jag dig också att läsa den tidigare krönikan om bygglov och attefallshus här i Bil & Bostad som finns tillgänglig på [www.bilochbostad.se](http://www.bilochbostad.se) och <https://nywa.nu/bil-bostad-om-bygglov-och-attefallshus/>.

Jag avslutar med ett citat av den amerikanske konstnären Andy Warhol (1928-1987). "Det sägs att tiden förändrar saker, men man måste faktiskt ändra dem själv."

**JOSEF ANGERBJÖRN**  
Advokat,  
Advokatbyrån Nywa



## Har du en fråga? Skriv till Agneta och Josef!

Om du har funderingar kring bostadsköp, bilköp, juridik eller avtal, e-posta din fråga till [advokaten@nywa.nu](mailto:advokaten@nywa.nu).

Vänligen notera att alla upplysningar enbart är informativa och inte utgör legal rådgivning. Rättslig rådgivning kan endast lämnas av advokat eller jurist som erhållit handlingar och fullständig information om omständigheterna i det enskilda fallet.

## Böcker

### PLOCKA TÅNG & STRANDVÄXTER

Linnéa Sjögren & Karolina Martinson  
Natur & Kultur

Tång och strandväxter är inget som hittills har varit en del av vår matkultur, inte ens i skärgården, trots att den är både nyttig, miljövänlig och med rätt behandling, enligt författarna, god, smakrik och vacker.

Författarna arbetar som tångdykare och beskriver att deras intresse för tång startade när de förstod att vi har samma arter av tång i Sverige som används i det asiatiska köket och som importerats till Sverige. De vill både inspirera till att vi ska börja använda och experimentera med tång i matlagningen men också få oss att inse vikten att bevara havens mångfald och tångens betydelse för oss.

Boken startar med en faktadel om tång, följt av information kring hur man plockar, skördar, rensar, torkar och bevarar tången. Ett avsnitt om olika tångsorter följs av matlagningsinspiration och recept och sist en avslutande del om tångens hälsofaktorer. Boken är till sin layout vacker och fint bearbetad – en blandning av faktabok och receptbok som både önskar lära ut och inspirera till att ta vara på mer av de råvaror som finns i vår miljö som vi inte ännu använder och vikten av att ta vara på det som finns i vårt närområde. En riktigt bra och inspirerande bok som dessutom har vackra bilder och spännande recept. Eller vad sägs om strandkantsdrömmar med sockertång, musslor med sake, pasta och havssallad eller tångbröd i gjutjärnsgröta?



**ANNA ÖBERG**  
Bokläsare



## Recept

Recept från Coop. Fler recept på [coop.se](http://coop.se).

### Internationella pannkaksdagen 1 mars



### JAPANSKA PANNKAKOR MED TOFU

4 portioner

Tid: 25 minuter

#### Ingredienser

6 ägg  
6 dl vatten  
4 dl vetemjöl  
1 tsk salt  
8 hackade salladslökar  
2 msk smör eller olja till stekning

#### Fyllning:

300 g tärnad tofu  
2 msk olja  
1 tsk riven ingefära  
3 dl munggroddar  
½ tsk sesamolja  
1 tsk sambal oelek  
200 g strimlad shitakesvamp eller annan svamp  
1 kruka färsk koriander

Blanda pannkakssmeten. Hetta upp en stekpanna med smör i och grädda 8 ganska tjocka pannkakor.

Stek tofun på hög värme i olja cirka 2 minuter, tillsatt resterande ingredienser och stek ytterligare 2-3 minuter. Fördela tofublandningen och färsk koriander i pannkakorna, rulla ihop och servera.