



**YTSKYDDSS
MYNDIGHETEN**

VÄGLEDNING 2026:2

Ytskydd i fastighetsförvaltning

Ansvar, underhåll och dokumentation

Ytskydd i fastighetsförvaltning. Ansvar, underhåll och dokumentation

Vägledning 2026:2

Diarienummer: YSM 2026/0841

Utgivare: Ytskyddsmyndigheten, Box 112, 842 21 Sveg

registrator@ytskyddsmyndigheten.se, ytskyddsmyndigheten.se

Vägledning 2026:2. Ytskydd i fastighetsförvaltning

Utgiven av Ytskyddsmyndigheten, 2026

Publikationen kan laddas ner från ytskyddsmyndigheten.se. Tryckta exemplar kan beställas från registrator i mån av tillgång.
Citera gärna, men ange källan.

Innehåll

Sammanfattning	4
1 Inledning	5
2 Begrepp och ytor i fastigheten	6
2.1 Grundbegrepp	6
2.2 Ytor i en fastighet	6
2.3 Ytor som avgränsas separat	7
3 Ytinventering per fastighet	8
3.1 Så genomförs inventeringen	8
3.2 Andelen yta med bristande skydd	8
4 Underhållsplan	9
4.1 Utlösande faktorer	9
5 Reparation, renovering eller byte	10
5.1 Beslutsmatris	10
5.2 Livscykelkostnad för en yta	10
5.3 Exempel: fasad mot gård	11
6 Ytförändringar och registrering	13
6.1 Registreringsplikt	13
6.2 Ytförändring och anmälan	13
7 Dokumentation och egenkontroll	14
7.1 Vad dokumentationen ska innehålla	14
8 Ansvar hos fastighetsägare, förvaltare, styrelser och boende	15
8.1 Fastighetsägare och förvaltare	15
8.2 Styrelser i bostadsrättsföreningar	15
8.3 Hyresgäster och boende	15
9 Upphandling av tjänster	16
9.1 Krav som bör ställas	16
9.2 Utvärdering	16
10 Checklista	17
11 Ordlista	18
Referenser	19

Sammanfattning

Vägledningen riktar sig till fastighetsägare, förvaltare och fastighetsbolag. Den beskriver hur ytor i en fastighet definieras och inventeras, hur en underhållsplan kan utformas med intervall och utlösande faktorer, och hur valet mellan reparation, renovering och byte kan göras med livscykelkostnad som underlag. Vägledningen omfattar gemensamma ytor, bland annat fasader, trapphus, entréer, tvättstugor, garage, gemensamma lokaler och takterrasser.

Vägledningen behandlar också dokumentation och egenkontroll enligt YSFS 2019:4, registrering och anmälan av ytförändringar enligt YSFS 2023:3, ansvarsfördelningen mellan fastighetsägare, förvaltare, styrelser och boende samt krav som bör ställas vid upphandling av tjänster. Vägledningen ersätter inte föreskrifterna. Den tar inte ställning till underlaget.

1 Inledning

Ytor i fastigheter omfattas av det ytskydd som Ytskyddsmyndigheten ansvarar för enligt YSFS 2019:4. En fastighet kan innehålla hundratals ytor. Många av dem används dagligen, och deras skydd påverkas av solljus, nederbörd, rengöring och slitage. Ett ändamålsenligt skydd under hela ytans livslängd är ett grundkrav i föreskrifterna, och det kräver planering som sträcker sig över flera år.

Vägledningen vänder sig till fastighetsägare, förvaltare och fastighetsbolag som ansvarar för gemensamma ytor. Den kompletterar broschyren Ytskydd i flerbostadshus (YSM B 2026:1) med fördjupad information om inventering, underhållsplanering, val av åtgärd och dokumentation. Broschyren ger en översikt över vilka ytor som berörs, medan vägledningen beskriver hur arbetet kan organiseras.

Vägledningen ger allmänna råd och är inte bindande. Den ersätter inte föreskrifterna. Myndigheten lämnar inte råd i enskilda ärenden, och de exempel som används i texten är fiktiva.

Ytskyddsmyndigheten tar inte ställning till underlaget. Det som finns under ytan bedöms av respektive ansvarig myndighet, och vägledningen går inte in på underlagets egenskaper.

2 Begrepp och ytor i fastigheten

2.1 Grundbegrepp

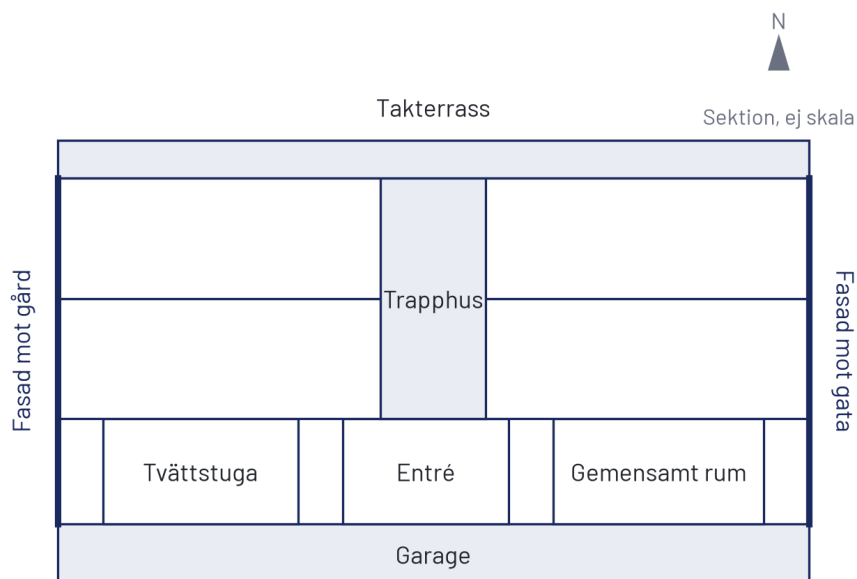
En yta är den yttre avgränsningen av ett föremål som vetter mot omgivningen. En yta har ingen tjocklek (YSFS 2019:4, 1 kap. 3 §). Ett ytskikt är ett skikt som lagts på en yta i syfte att skydda den, och det har en tjocklek. Underlaget är materialet under ytan. Underlaget omfattas inte av föreskrifterna.

Ytor delas in efter lutning. En horisontell yta har en lutning under 10 grader, till exempel ett golv eller en bänkskiva. En vertikal yta har en lutning över 80 grader, till exempel en vägg eller en fasad. En yta i mellanläge har en lutning däremellan. En lutning på exakt 10 eller 80 grader räknas som mellanläge. En horisontell yta vetter inte mot något väderstreck. Väderstreck bestäms med en noggrannhet på 45 grader, och sydväst räknas som både söder och väster (YSFS 2019:4, 3 kap.).

2.2 Ytor i en fastighet

Tabell 1 visar de vanligaste typerna av gemensamma ytor i en fastighet och hur de vetter. Tabellen är ett stöd för inventeringen och inte en uttömmande förteckning. En fasad kan innehålla både vertikala ytor och ytor i mellanläge, och ett räcke på en takterrass är en vertikal yta även om golvet är horisontellt.

Figur 1. Sektion genom en flerbostadsfastighet med de vanligaste gemensamma ytorna



Källa: Ytskyddsmyndigheten.

Tabell 1. Vanliga gemensamma ytor, lutning och solexponering

Utrymme	Exempel på ytor	Lutning	Solexponering
Fasad	Fasadytor, fönsterbänkar, balkongräcken	Vertikal och mellanläge	Ja, väderstreck gäller
Trapphus	Golv, trappsteg, räcken, väggar	Horisontell och vertikal	Beror på fönster
Entré	Glasdörrar, golv, väggar	Vertikal och horisontell	Beror på läge
Tvättstuga	Bänkskivor, väggar, golv	Horisontell och vertikal	Normalt ingen
Garage	Golv, väggar, pelare, ramper	Horisontell, vertikal och mellanläge	Normalt ingen
Gemensamma lokaler	Fönsterbänkar, bord, golv, väggar	Horisontell och vertikal	Beror på läge
Takterrass	Golv, räcken, bänkar, beläggning	Horisontell och vertikal	Ingen för horisontella ytor

Källa: egen sammanställning utifrån YSFS 2019:4, 1 kap. 2 § och 3 kap.

2.3 Ytor som avgränsas separat

Ett ytskikt som täcker en yta helt gör inte att ytans yttre avgränsning blir en ny yta. Ytan finns kvar under ett heltäckande ytskikt, och ytskiktets yttre avgränsning är inte en ny yta. En spricka däremot ger två sprickytor och två kantytar (Vägledning 2023:2). Inventeringen ska därför notera sprickor som separata ytor, även när en spricka är lagad men fortfarande ger ytor.

3 Ytinventering per fastighet

Inventeringen är grunden för all planering. Den ska ge en förteckning över alla ytor i fastigheten, här kallad ytlistan, med uppgifter om läge, areal, lutning, väderstreck, ytskikt, ytklass och datum för senaste kontroll. Ytlistan ska hållas aktuell och ska kunna läsas av någon som inte har deltagit i tidigare arbete.

3.1 Så genomförs inventeringen

1. Dela in fastigheten i byggnader och utrymmen enligt tabell 1, och ge varje utrymme en unik beteckning.
2. Mät arealen för varje yta i kvadratmeter. Mätningen avser ytan och inte underlaget. Fasader och räcken anges som egna ytor.
3. Bestäm lutning och väderstreck för varje yta. Vid tveksamhet mäts lutningen med vattenpass eller lutningsmätare, och resultatet noteras.
4. Notera ytskiktet och dess tillstånd, det vill säga om ytskiktet är heltäckande, om det finns synliga sprickor och om glansen har förändrats.
5. Ange om ytan vetter mot allmän plats och om arealen är större än 40 kvadratmeter. Uppgifterna används i avsnitt 6.
6. Ange ytklassen om en certifierad ytbedömare har klassat ytan enligt YSFS 2021:2.

3.2 Andelen yta med bristande skydd

För att följa utvecklingen i en fastighet används andelen av ytan med bristande skydd. Andelen beräknas enligt ekvation (1). Bristande skydd avser ytklass E, F eller G enligt YSFS 2021:2.

$$B = \frac{\sum_k a_k}{A} \cdot 100 \quad (1)$$

I ekvationen är a_k arealen för varje yta k med bristande skydd, och A är summan av arealerna för alla ytor av samma typ i fastigheten. Andelen redovisas i procent vid varje inventering, så att förändringar över tid kan följas.

4 Underhållsplan

En underhållsplan anger vad som ska kontrolleras, hur ofta kontrollen görs och när en åtgärd ska utlösas. Intervallen i tabell 2 är riktlinjer. De ska justeras efter väderförhållanden, nyttjande och tidigare erfarenhet, men de bör inte förlängas utan dokumenterad grund. För gemensamma ytor gäller att den visuella kontrollen görs minst en gång per kvartal, enligt broschyren Ytskydd i flerbostadshus.

Tabell 2. Kontrollintervall och utlösande faktorer per ytyp

Yta	Visuell kontroll	Glansmätning	Utlösande faktor
Fasad mot gata eller gård	Varje kvartal	Vart tredje år, vid 60 grader	Glansavvikelse inom ytan över 10 GU, släppande ytskikt, nya sprickor
Trapphus, golv och trappsteg	Varje kvartal	Vid behov	Synlig förändring i glans, ojämn färg, slitage genom ytskiktet
Entré, glasdörrar och golv	Varje kvartal	Vid behov	Repor, matthet eller släppande ytskikt
Tvättstuga, bänkskivor och väggar	Varje kvartal	Vid behov	Fuktskada, missfärgning eller släppande ytskikt
Garage, golv och väggar	Varje halvår	Vid behov	Synliga sprickor eller skador efter fordonstrafik
Gemensamma lokaler	Varje kvartal	Vid behov	Matthet, märken eller släppande ytskikt
Takterrass	Varje halvår och efter storm	Vid behov	Synliga skador efter storm eller kraftig nederbörd

Källa: egen bedömning. Glansmätning enligt Rapport 2026:3.

4.1 Utlösande faktorer

Utöver det fasta intervallet ska en kontroll göras när någon av följande faktorer inträffar. Listan är inte uttömmande.

- Solexponering. Ytor som vetter mot söder eller väster bör kontrolleras oftare än andra, eftersom skyddet mot solljus ska finnas under hela ytans livslängd (YSFS 2019:4, 2 kap. och 3 kap.).
- Väderhändelser. Storm, kraftig nederbörd och långvarig fukt bör utlösa en kontroll inom två veckor.
- Synliga förändringar. Ökad glans, matthet, ojämn färg och ytskikt som släpper är tecken på att skyddet har försämrats.
- Mätvärden. En glansavvikelse inom ytan över 10 GU vid mätning med 60 graders vinkel utlöser en åtgärdsbedömning. Mätningen görs som medelvärde av tio mätningar enligt Rapport 2026:3.
- Sprickor. En ny spricka ger nya ytor och ska dokumenteras enligt avsnitt 6.

5 Reparation, renovering eller byte

När en yta inte längre har ett ändamålsenligt skydd måste fastighetsägaren välja åtgärd. Vägledningen använder tre åtgärdsnivåer. Reparation är en lokal åtgärd som återställer heltäckande ytskikt på de delar som är bristfälliga. Renovering är ett nytt heltäckande ytskikt över hela ytan. Byte innebär att föremålet eller dess yta ersätts med en ny, vilket skapar en ny yta som ska registreras om kraven i avsnitt 6 är uppfyllda.

Ingen av åtgärderna omfattar underlaget. Om underlaget är skadat hänvisas frågan till respektive ansvarig myndighet. Ett åtgärdat ytskikt ska inte ses som en lösning på en underlagsskada. Om underlagets skick hindrar en bedömning av ytskiktet bör åtgärden skjutas upp tills frågan om underlaget är avgjord.

5.1 Beslutsmatris

Tabell 3 anger första åtgärd utifrån ytklass, andelen med bristande skydd enligt ekvation (1) och bedömd restlivslängd. Matrisen ger en första bedömning. Den slutliga åtgärden väljs med livscykelkostnad enligt avsnitt 5.2.

Tabell 3. Beslutsmatris för första åtgärd

Ytklass	Andel med bristande skydd	Restlivslängd	Första åtgärd
A eller B	Under 25 procent	Minst 8 år	Underhåll enligt tabell 2
C, D eller E	Under 25 procent	Minst 8 år	Reparation av de bristfälliga delarna
A till E	25 procent eller mer	Oavsett	Jämför reparation och renovering med årskostnad enligt ekvation (3)
A till E	Oavsett	Under 8 år	Jämför reparation och renovering med årskostnad enligt ekvation (3)
F	Oavsett	Oavsett	Renovering, eller byte om ytskiktet inte kan återställas
G	Oavsett	Oavsett	Dokumentera och ytklassa först, därefter någon av övriga rader

Källa: egen bedömning. Restlivslängden bedöms vid inventeringen.

5.2 Livscykelkostnad för en yta

Livscykelkostnaden för en yta är nuvärdet av alla kostnader under analysperioden. Den beräknas enligt ekvation (2). När alternativ med olika analysperioder ska jämföras räknas nuvärdet om till en årskostnad enligt ekvation (3).

$$LCC = I_0 + \sum_{t=1}^n \frac{D_t}{(1+r)^t} \quad (2)$$

I ekvation (2) är I_0 investeringen vid tidpunkt noll, D_t är kostnaden för underhåll och återkommande reparationer år t , r är den reala kalkylräntan och n är analysperioden i år.

$$K_A = LCC \cdot \frac{r(1+r)^n}{(1+r)^n - 1} \quad (3)$$

Kalkylen är ett underlag för beslutet och ingen offert. Osäkerheten i kostnaderna påverkar jämförelsen. När skillnaden mellan två tillåtna alternativ är mindre än 10 procent av nuvärdet bör en känslighetsanalys genomföras.

5.3 Exempel: fasad mot gård

En fastighet har en fasad mot gård med en yta på 620 kvadratmeter. Fasaden vetter mot söder. Vid inventeringen klassades ytan till E, Begränsat skydd. Andelen med bristande skydd är 40 procent, det vill säga 248 av 620 kvadratmeter, enligt ekvation (1). Den bedömda restlivslängden för det befintliga ytskiktet är 6 år. Matrisen i tabell 3 pekar därför mot en jämförelse mellan reparation och renovering.

Kalkylen använder en real kalkylränta på 3 procent och en analysperiod på 30 år. Underhåll kostar 18 kronor per kvadratmeter och år före åtgärd, och 6 kronor efter renovering. Reparation kostar 110 kronor per kvadratmeter av den bristfälliga delen och upprepas vart åttonde år. Renovering med nytt heltäckande ytskikt kostar 340 kronor per kvadratmeter av hela ytan.

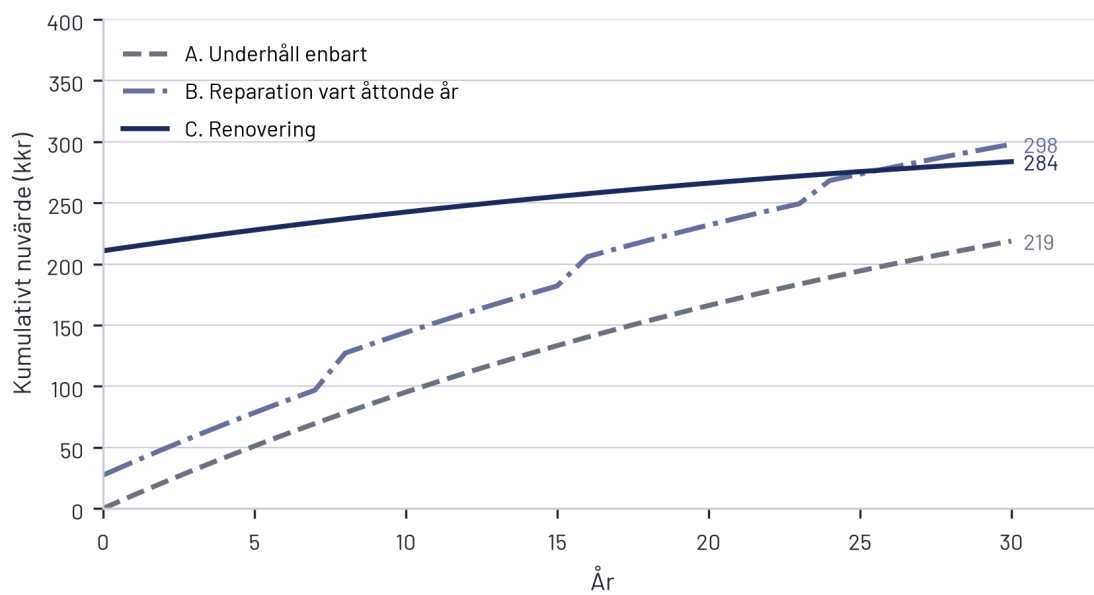
Tabell 4. Livscykelkostnad för tre alternativ, fasad mot gård, 620 kvadratmeter

Alternativ	Investering (kr)	Nuvärde (kr)	Årskostnad (kr)	Tillåten
A. Underhåll enbart	0	218 741	11 160	Nej
B. Reparation vart åttonde år	27 280	297 976	15 203	Ja
C. Renovering	210 800	283 714	14 475	Ja

Källa: egen beräkning med ekvation (2) och (3). Kalkylränta 3 procent, analysperiod 30 år.

Alternativ A har lägst nuvärde, men det återställer inte ett heltäckande ytskikt, och ytan kvarstår i klass E. Det uppfyller därför inte matrisens krav och räknas inte som tillåtet. Av de tillåtna alternativen har renovering lägst nuvärde och årskostnad. Skillnaden mellan alternativ B och C är 14 262 kronor i nuvärde, vilket är cirka 5,0 procent av nuvärdet för C. Alternativ B bygger på tre upprepade reparationer utan ny inventering, vilket är en osäkerhet som saknas i C. Den valda åtgärden blir därför renovering, med en känslighetsanalys enligt avsnitt 5.2.

Figur 2. Kumulativt nuvärde för alternativen A, B och C under analysperioden, kilokronor



Källa: egen beräkning med ekvation (2).

6 Ytförändringar och registrering

Nationella ytregistret innehåller uppgifter om ytor, bland annat läge, areal, lutning, väderstreck och ytklass. Registrering är obligatorisk för ytor som är större än 40 kvadratmeter och vetter mot allmän plats (YSFS 2023:3). Registreringen var frivillig före 2023-09-01, och registreringsplikten gäller från och med det datumet.

6.1 Registreringsplikt

Plikten gäller när båda villkoren är uppfyllda: arealen är större än 40 kvadratmeter och ytan vetter mot allmän plats. En yta som vetter mot en gård, ett bostadsområde eller en annan plats som inte är allmän plats omfattas inte automatiskt. Bedömningen av om en plats är allmän plats görs i det enskilda fallet, och vägledningen ger inte besked om enskilda ytor.

Fasaden i exemplet i avsnitt 5.3 vetter mot en gård. Om gården inte är allmän plats omfattas fasaden inte av registreringsplikten. En fasad med samma areal mot en gata skulle däremot omfattas. Registrering görs med blankett YS 111.

6.2 Ytförändring och anmälan

En ytförändring ska anmälas inom 30 dagar från förändringen. Anmälan görs i e-tjänsten Anmäl ytförändring, som ersätter blankett YS 120. Vägledningen tolkar begreppet så att en ytförändring är en förändring av en registrerad yta som gör att någon uppgift i registret inte längre stämmer. Det gäller areal, läge, lutning, väderstreck och ytklass. En ny spricka som ger nya ytor och ett byte som skapar en ny yta anmäls på samma sätt.

En renovering med nytt heltäckande ytskikt ändrar inte ytans yttre avgränsning, och ytan finns kvar under ytskiktet. Om renoveringen ändrar den registrerade ytklassen ska förändringen anmälas. Vid tveksamhet anmäls förändringen. Det är bättre att anmäla en förändring som inte krävdes än att låta registret visa uppgifter som inte längre stämmer.

7 Dokumentation och egenkontroll

Verksamhetsutövare ska bedriva egenkontroll och spara dokumentation i tio år (YSFS 2019:4, 4 kap.). Egenkontrollen är ett system för att se till att ytorna har ett ändamålsenligt skydd. Dokumentationen är det som visar att kontrollen har gjorts. Muntlig egenkontroll räcker inte, vilket Ytskyddsmyndigheten har bedömt i ärendet YSM 2026/0532.

Egenkontroll enligt YSFS 2019:4 gäller cirka 4 200 verksamhetsutövare. Enligt myndighetens uppföljning tar egenkontrollen i genomsnitt cirka 6 timmar per verksamhetsutövare och år. Tiden är en vägledning för planeringen och inte ett krav.

7.1 Vad dokumentationen ska innehålla

1. Ytlistan enligt avsnitt 3, med datum för senaste uppdatering.
2. Kontrollprotokoll för varje kontrolltillfälle enligt tabell 2, med datum, utförare och resultat.
3. Mätprotokoll vid glansmätning, med mätvinkel 60 grader, referensplatta och medelvärde av tio mätningar.
4. Beslut om åtgärd, med motivering enligt tabell 3 och med beräkningar enligt ekvation (2) och (3) om sådana har gjorts.
5. Uppgifter om ytklass och vem som bedömt den, med certifikatnummer för ytbedömaren.
6. Underlag för anmälan av ytförändring och registrering, med diarienummer om sådant finns.
7. Uppgifter om förhållanden som hänvisats till respektive ansvarig myndighet, till exempel underlaget.

Dokumentationen ska sparas i tio år och ska kunna visas vid tillsyn. Den som byter förvaltare eller styrelse ska se till att dokumentationen följer med.

8 Ansvar hos fastighetsägare, förvaltare, styrelser och boende

Ansvarsfördelningen i en fastighet avgörs i det enskilda fallet. Det är inte myndigheten som avgör vem som är verksamhetsutövare i en förening eller ett bolag, och Ytskyddsmyndigheten lämnar inte råd i enskilda ärenden. Avsnittet beskriver därför hur ansvaret brukar fördelas i praktiken och hur fördelningen kan dokumenteras, utan att ersätta bedömningen i det enskilda fallet.

8.1 Fastighetsägare och förvaltare

Den som bedriver verksamhet med gemensamma ytor ansvarar för egenkontroll och dokumentation. En förvaltare kan utföra arbetet, men ansvaret för att arbetet blir gjort stannar hos den som bedriver verksamheten. Avtalet mellan fastighetsägare och förvaltare bör ange vem som genomför inventering, kontroller, beslut och dokumentation, och hur uppgifterna lämnas över vid byte av förvaltare.

8.2 Styrelser i bostadsrättsföreningar

Styrelsen ansvarar för att underhållsplanen beslutas och finansieras. Styrelsen bör se till att ytlistan finns, att kontroller görs med angivet intervall och att beslut om reparation, renovering och byte fattas med underlag enligt avsnitt 5. Medlemmarna bör informeras när en gemensam yta ska åtgärdas, eftersom åtgärden kan påverka tillgången till ett utrymme under en tid.

8.3 Hyresgäster och boende

Boende har normalt ingen egenkontrollskyldighet för gemensamma ytor, men de kan bidra genom att rapportera synliga förändringar till förvaltaren. En rapport bör innehålla plats, typ av yta, datum och en kort beskrivning. Boende bör inte behandla gemensamma ytor med ytskiktsprodukter eller rengöringsmedel som förvaltaren inte har godkänt, eftersom en sådan åtgärd kan ge en förändring som inte kan spåras i dokumentationen. Frågan om ansvaret i det enskilda fallet avgörs enligt broschyren Ytskydd i flerbostadshus.

9 Upphandling av tjänster

Inventering, kontroll, mätning och ytklassning köps ofta som tjänster. En kravspecifikation bör ange vad som ska levereras, med vilken metod och med vilken dokumentation. Ytskyddsmyndighetens egna tekniska upphandlingar under 2026 är en användbar förebild för hur kraven kan formuleras, bland annat mätvinkel, kalibrering och dataexport (YSM 2026/0612, YSM 2026/0743, YSM 2026/0821 och YSM 2026/0588). Avsnittet nämner inga leverantörer.

9.1 Krav som bör ställas

- Ytbedömning utförs av en certifierad ytbedömare enligt YSFS 2021:2. Certifikatet gäller fem år, och certifikatnummer ska anges i leveransen.
- Glansmätning utförs med mätvinkel 60 grader enligt YSFS 2020:1, med medelvärde av tio mätningar per yta.
- Mätutrustningen kalibreras med certifierad referensplatta minst en gång per år.
- Mätosäkerheten redovisas per yta enligt Rapport 2026:3, med täckningsfaktor 2.
- Ytlistan levereras i öppet format, till exempel CSV, så att beställaren kan uppdatera den själv.
- Bedömningen av varje ytklass dokumenteras enligt avsnitt 7, med underlag för varje ytklass.
- Underlaget ingår inte i uppdraget. Frågor om underlaget hänvisas till respektive ansvarig myndighet.
- Dokumentationen lämnas över när avtalet upphör och sparas i tio år.

9.2 Utvärdering

Utvärderingen bör väga pris mot teknisk kvalitet, och den tekniska kvaliteten bör delas in i delkriterier som kan kontrolleras. Vid upphandlingen av glansmätare under 2026 användes en viktning med 40 procent för pris och 60 procent för teknisk kvalitet (YSM 2026/0612). Motsvarande fördelning kan användas för inventeringstjänster, men den bör anpassas efter fastighetens omfattning.

10 Checklista

Checklistan kan användas vid inventering, vid årlig genomgång och vid upphandling. Den ersätter inte bedömningen i det enskilda fallet.

- Ytlistan finns för fastigheten och är daterad.
- Varje yta har angivet läge, areal, lutning, väderstreck och ytskikt.
- Underhållsplanen anger intervall och utlösande faktorer för varje ytyp i tabell 2.
- Visuella kontroller av gemensamma ytor görs minst en gång per kvartal, och resultaten dokumenteras.
- Ytor som vetter mot söder eller väster kontrolleras särskilt med avseende på solexponering.
- Andelen med bristande skydd beräknas enligt ekvation (1) vid varje inventering.
- Beslut om reparation, renovering eller byte följer tabell 3.
- Livscykelkostnaden beräknas enligt ekvation (2), och årskostnaden enligt ekvation (3) när alternativ med olika analysperioder jämförs.
- Registreringsplikten har bedömts för ytor större än 40 kvadratmeter som vetter mot allmän plats.
- Ytförändringar anmäls inom 30 dagar.
- Dokumentationens sparas i tio år.
- Ansvarsfördelningen har skrivits ned i avtal eller stadgar.
- Frågor om underlaget har hänvisats till respektive ansvarig myndighet.
- Upphandlade tjänster uppfyller kraven i avsnitt 9.1.

11 Ordlista

Analysperiod: den tid under vilken kostnaderna för ett alternativ beräknas, i detta fall 30 år.

Andel med bristande skydd: den andel av en yta eller av ytor av samma typ som har ytklass E, F eller G.

Egenkontroll: det system som verksamhetsutövaren använder för att kontrollera att ytorna har ett ändamålsenligt skydd.

GU: glansenhet, mätt med 60 graders mätvinkel.

Heltäckande ytskikt: ett ytskikt där ingen del av ytan är exponerad mot omgivningen.

Horisontell yta: en yta med lutning under 10 grader.

Kalkylränta: den reala ränta som används för att räkna om framtida kostnader till nuvärde.

Kantyta: den yta som uppstår längs kanten på en spricka.

Livscykelkostnad: nuvärdet av alla kostnader för en yta under analysperioden.

Nuvärde: framtida kostnader omräknade till tidpunkten noll med kalkylräntan.

Restlivslängd: den tid som ett ytskikt bedöms kunna behålla ett ändamålsenligt skydd utan ingripande.

Underlag: det material som finns under ytan. Underlaget omfattas inte av föreskrifterna.

Vertikal yta: en yta med lutning över 80 grader.

Ytförändring: en förändring av en registrerad yta som gör att någon uppgift i Nationella ytregistret inte längre stämmer.

Ytlista: den förteckning över ytor i en fastighet som tas fram vid inventeringen enligt avsnitt 3.

Ytklass: en av klasserna A till G enligt YSFS 2021:2, där A är fullgott skydd och G är dokumenterat skydd saknas.

Referenser

- Ytskyddsmyndigheten (2019). Föreskrifter och allmänna råd om skydd av ytor (YSFS 2019:4).
- Ytskyddsmyndigheten (2020). Ändring i YSFS 2019:4 (YSFS 2020:1).
- Ytskyddsmyndigheten (2021). Föreskrifter om ytklassning (YSFS 2021:2).
- Ytskyddsmyndigheten (2023). Föreskrifter om Nationella ytregistret (YSFS 2023:3).
- Ytskyddsmyndigheten (2023). Bestämning av ytans undre gräns. Vägledning 2023:2.
- Ytskyddsmyndigheten (2024). Ytors åldrande i inomhusmiljö. En litteraturöversikt. Rapport 2024:7.
- Ytskyddsmyndigheten (2026). Mätosäkerhet vid glansmätning. Rapport 2026:3.
- Ytskyddsmyndigheten (2026). Ytskydd i flerbostadshus. Broschyren YSM B 2026:1.
- Ahlgren, M. (2021). Livscykelkostnad för ytskydd i fastigheter. Nordisk tidskrift för ytbehandling, volym 38.
- Ekblad, T. (2019). Kontrollintervall för ytor i offentliga lokaler. Ytteknisk rapport, nr 17.