



**YTSKYDDSS
MYNDIGHETEN**

Ytskydd i flerbostadshus

Information till bostadsrättsföreningar och fastighetsägare

Förord

Gemensamma utrymmen i flerbostadshus innehåller många ytor. Golv i trapphus, väggar i entréer, bänkskivor i tvättstugor och fönsterbänkar i gemensamma lokaler används dagligen av många boende. Ytor som är ändamålsenligt skyddade behåller sina egenskaper längre, och det minskar behovet av att de behandlas på nytt.

Ytskyddsmyndigheten har regeringens uppdrag att informera om ytskydd. Den här broschyren riktar sig till bostadsrättsföreningar och fastighetsägare, och den beskriver vilka ytor som berörs och vilka skyldigheter som gäller enligt Ytskyddsmyndighetens föreskrifter. För fullständig information hänvisas till Ytskyddsmyndighetens författningssamling (YSFS).

Broschyren ersätter inte gällande föreskrifter och allmänna råd.

Sveg i maj 2026

Kerstin Wallgren
Generaldirektör

Ytskydd i flerbostadshus. Information till bostadsrättsföreningar och fastighetsägare

Utgiven av Ytskyddsmyndigheten, 2026

Beställningsnummer: YSM B 2026:1

Diarienummer: YSM 2026/0701

Grafisk form: Kommunikationsenheten, Ytskyddsmyndigheten

Vilka ytor berörs?

Ytskyddsreglerna gäller alla ytor, även i gemensamma utrymmen. Ytan är den yttre avgränsningen av ett föremål som vetter mot omgivningen. Det som finns under ytan, underlaget, omfattas inte.

Ytor delas in efter hur de vetter. Horisontella ytor har en lutning under 10 grader, till exempel golv och bänkskivor. Vertikala ytor har en lutning över 80 grader, till exempel väggar och dörrar. Ytor i mellanläge har en lutning däremellan.

Tabell 1. Vanliga ytor i gemensamma utrymmen

Utrymme	Exempel på ytor	Typ av yta
Trapphus	Golv, trappsteg, räcken	Horisontell och vertikal
Entré	Glasdörrar, golv, väggar	Vertikal och horisontell
Tvättstuga	Bänkskivor, väggar, golv	Horisontell och vertikal
Gemensamt rum	Fönsterbänkar, bord, golv	Horisontell
Fasad mot gata	Fönsterbänkar, fasadytor	Vertikal och mellanläge

Tabellen är inte uttömmande. Samma utrymme kan innehålla ytor av flera typer.

Skydd mot solljus och slitage

Ytor som vetter mot söder och väster utsätts för mer solljus. Sydväst räknas som både söder och väster.

Enligt föreskrifterna ska ytor mot söder eller väster ha skydd mot solljus. Skyddet ska hålla under hela ytans livslängd. Föreningen eller fastighetsägaren bör därför kontrollera ytorna regelbundet och se över skyddet när det finns tecken på förändring.

Vanliga tecken på att ytskyddet har försämrats är ökad glans eller matthet, ojämn färg och synliga ytskikt som släpper.

Tänk på

Ytan kan se oförändrad ut trots att skyddet har försämrats. Kontrollera därför gemensamma ytor med jämna mellanrum och dokumentera det.

Ytor med heltäckande ytskikt behåller sitt skydd längst. Ett heltäckande ytskikt täcker hela ytan utan luckor.

Ansvar och dokumentation

Den som bedriver verksamhet med ytor ansvarar för egenkontroll och dokumentation.

Egenkontrollen ska visa vilka ytor som finns, hur de skyddas och när de senast kontrollerades eller behandlades. Dokumentationen ska sparas i tio år.

Frågor om vem som är verksamhetsutövare i en förening avgörs i det enskilda fallet. Ytskyddsmyndigheten lämnar inte råd i enskilda ärenden.

1. Gör en förteckning över gemensamma ytor.
2. Notera vilket ytskikt som används och när det behandlades senast.
3. Kontrollera ytorna minst en gång per kvartal.
4. Spara dokumentationen i tio år.

Registrering och anmälan

Vissa ytor ska registreras i Nationella ytregistret, och vissa förändringar ska anmälas.

Ytor som är större än 40 kvadratmeter och vetter mot allmän plats ska registreras i Nationella ytregistret, enligt YSFS 2023:3.

En ytförändring ska anmälas inom 30 dagar från förändringen. Anmälan görs via e-tjänsten Anmäl ytförändring på yttskyddsmyndigheten.se.

Visste du att

Kontrollera med din förening om ytan redan är registrerad innan du gör en ny anmälan.

Vanliga frågor

Gäller reglerna för varje lägenhet?

Den här broschyren handlar om ytor i gemensamma utrymmen. Frågor om ytor i en enskild lägenhet besvaras av registrator.

Måste en förening klassa sina ytor?

Ytklassning är frivillig för privatpersoner. För ytor i verksamhet kan ytklassning vara ett sätt att visa skyddets skick. Ytklassning görs av en certifierad ytbedömare.

Vem ansvarar för underlaget?

Ytskyddsmyndigheten ansvarar inte för underlaget. Frågor om underlaget hänvisas till respektive ansvarig myndighet.

Kan jag få hjälp med ett enskilt ärende?

Ytskyddsmyndigheten lämnar inte råd i enskilda ärenden. Allmänna frågor besvaras via registrator.

Mer information

Föreskrifter, allmänna råd och vägledningar finns på
ytskyddsmyndigheten.se/regler.

Broschyren kan beställas kostnadsfritt från registrator eller laddas ner från
ytskyddsmyndigheten.se/publikationer.

Ytskyddsmyndigheten

Box 112

842 21 Sveg

registrator@ytskyddsmyndigheten.se

ytskyddsmyndigheten.se



**YTSKYDDS
MYNDIGHETEN**