

Naturolyckor – lagar och regler

Information till fastighetsägare



Naturolyckor inträffar årligen i Sverige, men klimatförändringen innebär att problemet med exempelvis översvämningar, ras, skred, erosion, stormar och skogsbränder kommer att bli ännu större i framtiden.

Allt fler fastighetsägare kommer att drabbas av konsekvenserna och kostnaderna har redan börjat öka för både samhälle och enskilda. Både myndigheter och enskilda fastighetsägare kan samverka för att förebygga eller begränsa skadeverkningarna om något skulle hända.

Det finns olika typer av fastigheter och ansvar. Skyldigheter och rättigheter liksom tillämpliga regelverk kan variera mellan enskilda och offentliga fastighetsägare samt typen av fastighet, t.ex. bostads, skogs- eller jordbruksfastighet.

Här ges en översiktlig beskrivning av lagar och regler som är bra att känna till om du är utsatt för, eller skulle drabbas av, en naturolycka.

Lagstiftning

Fastighetsägares ansvar vid naturolyckor regleras huvudsakligen i dessa lagar:

- Regeringsformen
- Jordabalken
- Försäkringsavtalslagen
- Plan- och bygglagen
- Lagen om skydd mot olyckor
- Miljöbalken
- Ordningslagen
- Skadeståndslagen

Äganderätt och grannelagsrätt i regeringsformen och jordabalken

Äganderätt till fastigheter och annan egendom är skyddad av både svensk grundlag och europeisk rättsordning.

Det finns ingen oinskränkt äganderätt utan denna innehåller en mosaik av både rättigheter, möjligheter och skyldigheter som sedan framgår av olika lagar. Dessa lagar reglerar fastighetsägarens ansvar inför, under och efter en naturolycka. Det juridiska uttrycket rådighet eller bestämmanderätt över den egna fastigheten kan påverkas av situationen. Det kan till exempel handla om inskränkningar under och efter en naturolycka, både i det akuta skadeskedet och efter det att en eventuell operativ räddningsinsats avslutats.

Äganderätten till fast egendom förtydligas i Jordabalken, en del av svensk lagstiftning med mycket gamla anor. I perspektivet naturolyckor är Jordabalkens bestämmelser om grannelagsrätt särskilt viktiga. Utgångspunkten är att var och en ska ta skälig hänsyn till omgivningen vid nyttjande av sin eller annans fasta egendom. Grannelagsrätten påverkar bedömningen av vem som är ansvarig inför, under och efter en naturolycka.

- Kungörelse (1974:152) om beslutad ny regeringsform 2 kap. 15 §
- Jordabalk (1970:994) 3 kap.
- Artikel 17 Europeiska unionens stadga om de grundläggande rättigheterna
- Artikel 1 tilläggsprotokoll 1 i Europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna

Försäkringsavtalslagen

Försäkringsavtalslagen reglerar rätten till försäkring, former och villkor för ersättning, försäkringstider och ansvarstider. Bestämmelserna är till för att beskriva försäkringsskyddet och villkor för detta för både person- och sakskada (olycksfall och förmögenhetsskada). Både enskilda fastighetsägare, näringsidkare samt offentliga myndigheter omfattas av lagen. Företag har vanligtvis särskilda villkor som fastighetsägare till skydd mot ekonomiska förluster.

- Försäkringsavtalslag (2005:104)

Plan- och bygglagen

Plan- och bygglagen tar främst sikte på planläggning och ny bebyggelse. Sammantaget ska en god planering, bygglovsprövning och byggregler, ge fastighetsägare och samhälle bättre förutsättningar att begränsa skadeverkningarna av en naturolycka.

Kommunerna bär ansvar för att planera mark- och vattenanvändningen. Planläggningen sker från strategisk, övergripande nivå till en mer finskalig detaljeringsgrad. Plan- och bygglagen förutsätter att varje detaljplan och bygglovsprövning, i synnerhet utanför detaljplanelagt område, tar hänsyn till s.k. allmänna intressen. Hänsyn till hälsa, säkerhet, och risken för olyckor, översvämning och erosion ingår i de allmänna intressena.

Det innebär att kommunen ger en kvalitetsstämpling av bostädernas lokalisering, placering och utförande för att förebygga, förhindra och begränsa skadeverkningarna av naturolyckor. Vid uppförandet av framförallt bostäder är det dessutom viktigt att ta hänsyn till påverkan från

omgivningen. Om det visar sig att kommunen fattat beslut om till exempel detaljplaner och bygglov på oriktiga grunder kan kommunen bli skadeståndsansvarig, den allmänna preskriptionstiden är tio år från det datum då beslut fått laga kraft.

- Plan- och bygglag (2010:900)
- Skadeståndslag (1972:207) 3 kap. 2 §
- Preskriptionslag (1981:130) 2 §

Miljöbalken

I miljöbalken finns flera grundläggande miljörättsliga principer och fastighetsägarens roll som verksamhetsutövare lyfts fram. En fastighetsägare har ansvar för sin verksamhetsutövning och dess konsekvenser liksom för upplag eller utrustning på tomten som kan medföra skador i omgivningen, både vid normala förhållanden och vid naturolyckor. Att låta bli att åtgärda risker för utsläpp och föroreningar av miljöfarliga ämnen kan leda till straffrättsligt ansvar för miljöbrott både inför, under och efter en naturolycka.

Miljöbalken specificerar också fastighetsägarens skadeståndsskyldighet för person-, sak- och förmögenhetsskada som denne förorsakat genom åtgärd eller försummelse.

- Miljöbalk (1998:808) 2 kap
- Miljöbalk (1998:808) 29 kap
- Miljöbalk (1998:808) 32 kap

Lagen om skydd mot olyckor

Lagen om skydd mot olyckor (LSO) syftar till att skydda människors liv och hälsa samt egendom och miljö. Den fördelar ansvar mellan enskilda (privatpersoner) och det allmänna (myndigheter). En olyckshändelse är en plötsligt inträffad händelse som medför eller kan befaras medföra skada.

Lagen bygger på att det i första hand är den enskilde som ska vidta och bekosta åtgärder som syftar till att förhindra olyckor och begränsa konsekvenserna av de olyckor som inträffar. Fastighetsägaren har ansvar för egen byggnad, egendom och tomt. Det allmänna, stat och kommun, har å andra sidan ett tydligt reglerat ansvar för uppgifter inom räddningstjänstområdet. En kommun ska exempelvis hålla en organisation som kan gripa in när den enskilde inte själv eller med anlitande av någon annan, klarar av att bemästra en olyckssituation.

En fastighetsägare har en skyldighet att förebygga och underlätta räddningsinsatser. Ansvaret innebär en skyldighet att hålla evakueringsvägar framkomliga och i skick liksom, i vissa fall, tillgång till funktionsduglig utrustning och materiel för livräddning eller undsättandet av människor i fara på annat sätt. För farliga verksamheter finns det särskilda skyldigheter och förebyggande åtgärder kan följa av annan lagstiftning, till exempel lagen om brandfarliga och explosiva varor. Kommunen utövar tillsyn och har rätt att få tillträde till byggnader och anläggningar, att få de upplysningar och handlingar som behövs för tillsynen och att meddela de förelägganden och förbud som behövs.

Vid en räddningsinsats har räddningstjänsten i vissa fall rätt att få tillträde till annans fastighet, avspärra eller utrymma områden, använda, föra bort eller förstöra egendom samt göra andra ingrepp i annans rätt. En räddningsinsats är avslutad när den som leder insatsen

(räddningsledaren) fattar beslut om detta. Beslutet skall redovisas i skriftlig form. När en räddningsinsats är avslutad ska ägaren eller nyttjanderättsinnehavaren till den egendom som räddningsinsatsen har avsett underrättas om behovet av bl.a. bevakning, sanering och återställande. Om bevakning behövs med hänsyn till risken för nya olyckor, men ingen bevakning kommer till stånd får räddningsledaren utföra bevakningen på ägarens eller nyttjanderättsinnehavarens bekostnad.

- Lag (2003:778) om skydd mot olyckor 1-6 kap
- Lagen (2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor

Lagen om extraordinära händelser

Lagen om kommuners och regioners åtgärder inför och vid extraordinära händelser i fredstid och höjd beredskap (LEH) syftar till att kommuner och regioner genom analys, planering, utbildning och övning ska minska sårbarheten i sin verksamhet och ha en god förmåga att hantera krissituationer i fred.

Kommuner och regioner bedriver många verksamheter som måste fungera även under kriser. Vid en samhällsstörning ska kommunen verka för att olika aktörer samverkar och samordnas i sin krishantering samt se till att information når ut till allmänheten.

- Lag (2006:544) om kommuners och regioners åtgärder inför och vid extraordinära händelser i fredstid och höjd beredskap (LEH)

Ordningslagen

Både i samband med en naturolycka, men också under helt normala omständigheter, kan ordningslagen aktualiseras. Lagen innehåller flera bestämmelser som syftar till att skydda personer och egendom på offentlig plats. Det kan beröra fastighetsägarens arbeten på egen fastighet och byggnadsverk som exempelvis grävning och schaktning men också vintertida halkbekämpning och undanröjande av sådana vardagliga risker som nedfallande snö och is från hustak.

- Ordningslag (1993:1617) 3 kap

Skadeståndslagen

Om en skada sker kan den skadelidande ha rätt till ekonomisk ersättning av den som orsakat skadan om det skett medvetet eller av vårdslöshet, så kallat skadestånd. Det kan vara en personskada, en sakskada eller en ren förmögenhetsskada. Staten eller en kommun kan även vara skyldig att ersätta sakskada, personskada och ren förmögenhetsskada som någon vållar genom fel eller försummelse vid myndighetsutövning. De kan också bli skadeståndsskyldiga om någon genom fel eller försummelse lämnar felaktiga upplysningar eller råd.

- Skadeståndslag (1972:207)

Före en naturolycka

Det går sällan att med exakthet veta när en naturolycka inträffar. Det är därför viktigt att se över din fastighet och fundera på vad en naturolycka och dess följder skulle innebära innan den inträffar.

Identifiera riskerna

Inför köp och inflyttning till en ny fastighet har köparen en vidsträckt undersökningsplikt. Det är viktigt att lära känna platsen men också dess omgivning. Här kan mäklare, kommuner och flera olika myndigheter vara behjälpliga med en beskrivning av risker i omgivningen. Försäkringsbolagen kan också ha uppgifter om den aktuella riskbilden.

Myndigheter, kommunen och länsstyrelsen har ofta genomfört olika inventeringar som ger en god bild av olika risker t.ex. om översvämningar förekommer och vilken utbredning de kan få i landskapet. Olika beslut om tekniska skyddsåtgärder kan också finnas, exempelvis planbestämmelser. Hos lantmäterimyndigheter och i fastighetsregister finns uppgifter om tidigare ägare och verksamheter.

Miljöbalken lägger stor vikt vid att varje verksamhetsutövare på förhand skaffar sig den kunskap som är nödvändig för den verksamhet som denne avser att bedriva samt vidtar lämpliga skyddsåtgärder.

Gör en besiktning och vidta åtgärder

Det finns flera anledningar att besiktiga byggnader, byggnadsverk, tomt och fastighet, samt vidta de förebyggande försiktighetsmått och skyddsåtgärder som behövs. Olika åtgärder kan behövas för olika slags naturhändelser.

Plan- och bygglagen och bestämmelser i detaljplan kan kräva särskilda åtgärder för att skydda människors hälsa och säkerhet. Byggnadsverk ska tillgodose vissa minimikrav för bland annat bärförmåga och stadga. Tomter och byggnadsverk ska dessutom vårdas och underhållas, och risken för olycksfall ska förebyggas och begränsas.

Omfattning och krav på skyddsåtgärder och förebyggande insatser, liksom deras omfattning, kan följa av villkor i ett miljötillstånd, eller av försäkringsbolagets krav.

Inför en naturhändelse är det lämpligt att se över förebyggande åtgärder och vid behov förstärka dem, eller reparera befintliga skador. Särskild utrustning kan också behöva anskaffas eller ses över.

Lös egendom och fordon kan behöva flyttas för att undvika skador, som följd av exempelvis inträngande vatten eller kastvindar. Sådant kan också försvåra en räddningsinsats. Anledning kan finnas att testa utrustning för reservelkraft m.m. i synnerhet inom jordbruksfastigheter.

Det krävs olika kunskap beroende på fastigheten och verksamhetens art och omfattning, och huruvida verksamheten bedrivs yrkesmässigt eller av privatperson. Om du är osäker, sök råd från en expert.

Se över ditt försäkringsskydd

Det är alltid bra att regelmässigt se över ditt försäkringsskydd, men särskilt om en naturolycka kan befaras. Både riskbilden men också förebyggande åtgärder på egen tomt och fastighet kan påverka försäkringspremierna.

Försummelser i försäkringsskydd eller brister i nödvändiga förebyggande åtgärder kan medföra att det egna kostnadsansvaret i vissa fall ökar, till exempel genom skadestånd eller genom att skadebilden förvärras på egen fastighet. Företag har vanligtvis särskilda villkor som fastighetsägare till skydd mot ekonomiska förluster. Om inget annat har avtalats eller beror på andra omständigheter, inträder försäkringsbolagets ansvar dagen efter den dag då försäkringen ingåtts.

Tänk på dina grannar

Som fastighetsägare har du en skyldighet att ta hänsyn till omgivningen. Det kan handla om grannar (grannelagsrätt), men ibland också påverkan på miljön om fastighetsägaren är vållande. Om en byggnad eller annan anläggning på fastigheten skulle kunna skada omgivningen är det fastighetsägarens ansvar att tillse att tillräckliga försiktighetsmått och skyddsåtgärder har utförts.

Det finns också möjligheter att vidta gemensamma åtgärder tillsammans med grannfastigheter.

Under en naturolycka

Om risk för hälsa eller liv inte föreligger under en naturolycka kan det vara lämpligt att se över din egendom och vidta åtgärder.

Varna andra

Fastighetsägare, liksom alla andra enskilda som får kännedom om en olycka som innebär fara för någons liv eller allvarlig risk för någons hälsa eller för miljön, har en skyldighet enligt LSO, att varna dem som är i fara och vid behov tillkalla hjälp.

Försök att begränsa skadan

Fastighetsägare har en skyldighet att begränsa naturolyckans konsekvenser på egen fastighet och tomt utifrån den rådighet och de förmågor och resurser som fastighetsägaren besitter eller kan anskaffa. Miljöbalken reglerar också att fastighetsägare har ett ansvar att begränsa skadeverkningar på miljön i den utsträckning som denne har rådighet och förmåga. Särskilda krav kan följa av yrkesmässig verksamhet.

Begär hjälp

Vid skador på fastighet eller egendom i samband med naturolycka, eller i anslutning till sådan, har du som fastighetsägare rätt att begära hjälp från räddningstjänsten om du själv inte kan bemästra situationen. Tänk på att räddningstjänsten lätt kan bli överlastad i akuta situationer då många fastighetsägare behöver hjälp samtidigt och prioriteringar måste göras.

Efter en naturolycka

Efter en naturolycka finns det flera saker man kan göra för att förebygga fortsatta skador och återställa fastighet och annan egendom.

Rådgör med räddningstjänsten

Det är räddningsledaren i den kommunala räddningstjänsten som beslutar när den operativa räddningsinsatsen kan anses vara avslutad. Utifrån omständigheterna delar räddningstjänst och fastighetsägare på ansvar och kostnader för sådana uppgifter som följer på en naturhändelse, till exempel bevakning av skadeobjekt, säkra kvarstående värden på egendom, samt sanering och återställning av platsen. Åtgärder sker vanligtvis i samråd med försäkringsbolag.

Säkra din fastighet

Som fastighetsägare har du ett allmänt ansvar enligt LSO för att förhindra och begränsa konsekvenserna av olyckor. Avspärning kan behöva göras av ett rasområde, instabil mark, nedfallna elledningar eller rotvältor på egen tomt eller på allmän plats om inte risken omgående kan åtgärdas.

Ordningslagen ställer krav på att tillträde till ett skade- eller riskområde i görligaste mån förhindras av fastighetsägaren under och efter en naturolycka.

Räddningstjänsten har enligt LSO också mandat att spärra av olycksplatser. Väglagen ger stöd för myndigheter att enskilda vägar får nyttjas av allmänhet för förbipassage om allmän väg inte är farbar till följd av en naturolycka.

Inventera eventuella skador

En skadeinventering bör skyndsamt göras på fastigheten efter en naturolycka, både för att dokumentera behov av reparationer och ersättning för dessa eller andra åtgärder, men också för att förebygga fortsatta skador på den egna fastigheten eller i omgivningen. Dokumentation kan också behövas för att styrka eventuella ersättnings- eller skadeståndskrav m.m.

Mer information

[Krisinformation.se](https://www.krisinformation.se)

[Klimatanpassning.se](https://www.klimatanpassning.se)

[SOU \(2017:42\) Vem har ansvaret](#)

[SOU \(2025:51\) Bättre förutsättningar för klimatanpassning](#)