

Beredskap för fastighetsägare

Hur förbereder du dig för allvarliga samhällskriser,
höjd beredskap och krig

Innehåll

Omvärldsläget 3

Fastighetsägares roll i krisberedskap och totalförsvaret	3
--	---

Så kan fastighetsägare arbeta med beredskap 4

Det offentligas ansvar	4
Vilka krav finns på dig som fastighetsägare?	5
Förväntningar på dig som fastighetsägare	5
Fördelar med att arbeta med krisberedskap	5
Kommande lagändringar inom krisberedskap och civilt försvar	5
Har du hyresgäster som bedriver samhällsviktig verksamhet?	5

Skapa förutsättningar att kunna använda fastigheten även vid störningar 6

Åtgärder i fyra steg	6
Elförsörjning	6
Innovationer inom elförsörjning	7
Internet	8
Cybersäkerhet	8
Värme	9
Olika byggnader har olika förmåga att bibehålla värme	9

Beredskap för fastighetsägare

April 2026

Omslagsfoto: Maskot

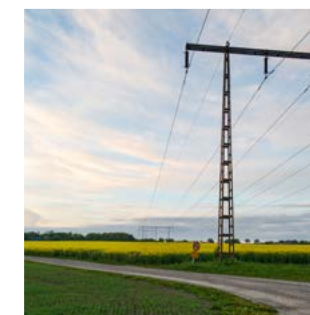
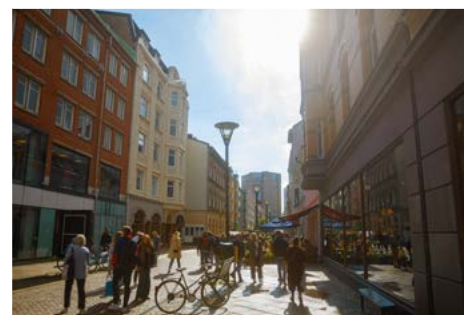
Exempel på åtgärder	9
Information till boende	10
Dricksvatten	10
Exempel på åtgärder	11
Avlopp och alternativa toalettlösningar	11
Granngemenskap	11
Planera för hur gemensamma utrymmen kan användas	12

Om skyddsrum finns i fastigheten 13

Kommande lagändringar kopplat till skyddsrum	13
--	----

Så hindrar du att fastigheten skadas av kyla 14

Utkylning av fastigheten	14
--------------------------------	----



Omvärldsläget

Sverige och Europa upplever just nu en tid som präglas av osäkerhet, snabba förändringar och ett säkerhetspolitiskt läge som är det mest allvarliga sedan andra världskrigets slut. Kriget i vårt närområde påverkar stabiliteten i Europa och flera länder utsätts för sabotage, påtryckningar och påverkansförsök. Hoten handlar inte enbart om militära angrepp utan även om hybrida metoder, exempelvis informationspåverkan, cyberangrepp och sabotageförsök mot samhällsviktiga funktioner såsom elförsörjning, elektroniska kommunikationer och transporter.

Samtidigt möter samhället andra typer av kriser. Klimatförändringarna leder till fler extrema väderhändelser, exempelvis skyfall, värmeböljor och översvämningar. Den organiserade brottsligheten påverkar tryggheten i många områden och kan också innebära risker för fastighetsägare, boende och lokalhyresgäster.

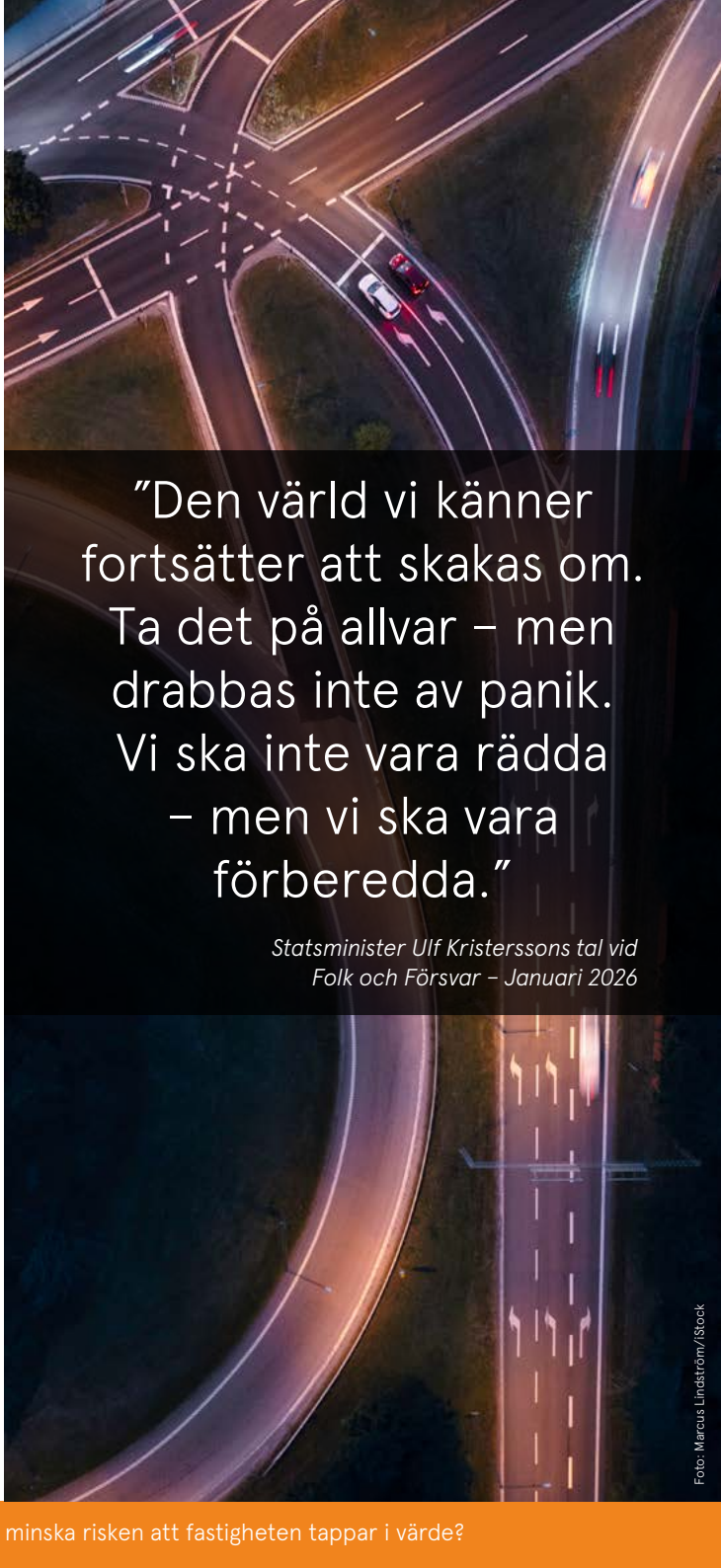
För att samhället ska fungera även vid allvarliga störningar behövs en gemensam förmåga att förebygga risker, hantera kriser och återhämta sig efter händelser. Den samlade hotbilden ställer ett ökat krav på samhällets civila beredskap. Detta metodstöd syftar till att öka fastighetsägares beredskap kopplat till antagonistiska hot, höjd beredskap och ytterst krig.

Fastighetsägares roll i krisberedskap och totalförsvaret

Fastighetsbranschen och näringslivet i övrigt är en del av Sveriges totalförsvaret. Information om näringslivets roll i totalförsvaret finns på [Myndigheten för civilt förvars](#) hemsida.

Fastighetsägare är en viktig del det civila försvaret eftersom människor bor i fastigheter, verksamheter bedrivs där och många samhällsviktiga funktioner är beroende av fungerande lokaler. Vid avbrott i el, fjärrvärme eller vatten påverkas ofta boende och verksamheterna i fastigheten direkt. Fastighetsägare kan förbereda sig så att fastigheten ska kunna fortsätta att användas så långt det är möjligt även vid omfattande störningar.

Detta metodstöd har tagits fram av branschorganisationen Fastighetsägarna för att ge medlemmarna ett praktiskt stöd i arbetet med beredskap. Syftet är att ge fastighetsägare kunskap och verktyg som stärker förmågan att mildra och hantera konsekvenserna av kriser, krigshot och ytterst krig. Metodstödet beskriver hur fastighetsägare kan öka robustheten i sina fastigheter samt samarbeta med sina lokal- och bostadshyresgäster. Målet är att bidra till en mer förberedd fastighetssektor och ett samhälle som fungerar även vid allvarliga påfrestningar.



”Den värld vi känner fortsätter att skakas om. Ta det på allvar – men drabbas inte av panik. Vi ska inte vara rädda – men vi ska vara förberedda.”

Statsminister Ulf Kristerssons tal vid Folk och Försvar – Januari 2026

Så kan fastighetsägare arbeta med beredskap

Det offentliga ansvar

Den säkerhetspolitiska utvecklingen gör att både offentliga och privata aktörer arbetar med att öka sin beredskap. Många kommuner erbjuder exempelvis trygghetspunkter, det vill säga särskilda samlingsplatser, för de mest utsatta vid exempelvis el- eller värmeavbrott. En viktig grundprincip i svensk krisberedskap är ansvarsprincipen, vilken betyder att den myndighet, kommun eller region som ansvarar för en verksamhet i fredstid har samma ansvar även vid kris. Vid en större kris eller krig kommer offentliga resurser att prioriteras till samhällsviktig verksamhet. Exempel på sådan samhällsviktig verksamhet är vattenförsörjning och avfallshantering, vilket faller under kommunens ansvar.

Fastighetsägaren ansvarar för fastighetens drift och underhåll utifrån att exempelvis se till att vattenledningar fungerar och att avfallshanteringen inom fastigheten sker på ett korrekt sätt. Utanför den egna fastigheten har fastighetsägare ingen rådighet över huruvida exempelvis elförsörjningen eller fjärrvärmens fungerar i samhället. Fastighetsägare kan dock stärka robustheten i sin egen fastighet för att fastigheten och de som brukar den bättre ska klara störningar. Genom sådana åtgärder kan fastighetsägare bidra till att stärka samhällets motståndsförmåga.

Därutöver har alla individer ett ansvar att utifrån egna förutsättningar arbeta för att säkerställa sin egen hemberedskap. Myndigheten för civilt försvar rekommenderar hushåll att ha hemberedskap för minst en vecka. Det innebär att man ska kunna klara sig utan samhällets hjälp i en vecka eller mer. Hemberedskapen innefattar till exempel vatten, mat, varma kläder och filtar för att hålla värmen.



Vilka krav finns på dig som fastighetsägare?

Fastighetsägare ansvarar för att underhålla och sköta fastigheten så att hyresgäster eller boende inte får allvarliga besvär eller blir sjuka på grund av brister i byggnaden. Enligt miljöbalken behöver fastighetsägare, oavsett om du är privat eller kommunal fastighetsägare eller företrädare för en bostadsrättsförening, kunna visa att du bedriver en fungerande egenkontroll för att säkerställa en god boendemiljö i fastigheten. Egenkontrollen gör att du kan upptäcka och förebygga risker innan de orsakar skador eller hälsoproblem.

Förväntningar på dig som fastighetsägare

När en allvarlig händelse inträffar som på något vis påverkar funktionen i fastigheten finns det flera förväntningar från hyresgäster, såsom:

- Att det finns information om störningen.
- Att rimliga åtgärder vidtas för att återställa funktionen snarast möjligt.
- Att rimliga förebyggande åtgärder har vidtagits för att skydda byggnaden.

Fördelar med att arbeta med krisberedskap

Det finns flera fördelar med att arbeta för att skapa en robust fastighet.

- Det skapar en trygghet för boende, lokalhyresgäster och anställda.
- Det minskar risken för att värdet på fastigheten går ner vid en allvarlig händelse.
- Det kan vara svårt att få ersättning om försäkringsbolag bedömer att tillräckliga förebyggande åtgärder inte har vidtagits.
- Satsningar på robusthet gör det möjligt att attrahera fler hyresgäster. Särskilt när det kommer till lokaler är det många myndigheter

och andra samhällsviktiga organisationer som söker robusta fastigheter.

- Det robusthetshöjande arbetet som föreslås i detta metodstöd kan dessutom med fördel knytas samman med klimatanpassningsarbetet för att undvika parallella processer.

Kommande lagändringar inom krisberedskap och civilt försvar

Regeringen har meddelat att de under 2026 planerar att lägga fram ett förslag till en ny lag om kommuners och regioners grundläggande beredskap (LKRB), som ska ersätta den nuvarande lagen om kommuners och regioners åtgärder inför och vid fredstida kriser och höjd beredskap (LEH). Även om lagen i första hand riktar sig till kommuner och regioner kan genomförandet i praktiken ofta komma att involvera privata fastighetsägare.

Dessutom är en ny lag om skyddsrum och skyddade utrymmen under framtagande. Se mer nedan under avsnittet om skyddsrum. Även inom energigemenskaper kan ny lagstiftning vara på gång. Se mer nedan under avsnittet om framtidsplanering inom elförsörjning.

Har du hyresgäster som bedriver samhällsviktig verksamhet?

Om du som fastighetsägare har samhällsviktig verksamhet som bedrivs i din fastighet är det viktigt att:

- Se över avtalen med den samhällsviktiga verksamheten och undersöka vad ert ansvar är enligt avtalet.
- Föra en dialog med den samhällsviktiga verksamheten kring vad ni förväntas göra och vad de förväntas göra.

”Vid en större kris eller krig kommer offentliga resurser att prioriteras till samhällsviktig verksamhet.”



Foto: Alexander Farnsworth/Stock

Skapa förutsättningar att kunna använda fastigheten även vid störningar

Åtgärder i fyra steg

Olika fastighetsägare har olika resurser att genomföra robusthetshöjande åtgärder. Ett generellt förhållningssätt till åtgärderna som presenteras i detta metodstöd kan därför vara att se åtgärderna i fyra steg:

1. Kartlägg förutsättningarna i din fastighet
2. Planera för hur du ska gå till väga vid en allvarlig störning
3. Förberedelser för att kunna genomföra åtgärder
4. Genomföra, införskaffa och installera åtgärden

Även med begränsade resurser kan du öka robustheten i din fastighet genom att säkerställa att du har kunskap om fastighetens system och därmed kan kartlägga hur exempelvis ett värmeavbrott kan se ut i din fastighet och ta fram en handlingsplan därefter. Kunskap om fastigheten och olika system är en förutsättning för att kunna öka robustheten i din fastighet. Framför allt i äldre hus som bytt ägare eller personal kan det finnas brister i kunskapen om fastighetens system och förutsättningar.

En del i att kartlägga förutsättningarna i din fastighet kan vara att identifiera i vilka fastigheter, eller i vilka delar av fastigheten, som det finns äldre personer eller hyresgäster med särskilda behov. Genom att ha sådan kunskap kan du bättre förstå dina hyresgästers behov. Exempelvis påverkar det huruvida du behöver prioritera funktionen i hissar vid ransonering av elförsörjning i fastigheten. Var dock noga med att följa befintlig lagstiftning om personuppgiftsbehandling och anti-diskriminering. Är du osäker kan du kontakta [Integritetsskyddsmyndigheten](#) eller [Diskrimineringsombudsmannen](#).



Foto: Sveriges Bildbanken

Elförsörjning

För att öka sannolikheten att din fastighet fortfarande kan nyttjas under ett elavbrott kan du genomföra följande steg:

1. Analysera hur din fastighet påverkas av ett elavbrott.

Ett första steg för att öka fastighetens motståndskraft är att se över hur fastighetens system fungerar vid strömavbrott för att få en förståelse för hur fastig-

heten påverkas i en sådan situation. Därför behöver du som fastighetsägare kartlägga vilka system i din fastighet som är beroende av elförsörjning. Som ett stöd i kartläggningen kan du svara på följande frågor:

- Har fastigheten elektroniska lösningar för inpassering? Hur tar man sig in i fastigheten om digitala lösningar för inpassering inte fungerar?
- Är värmeförsörjningen beroende av exempelvis elektroniska pumpar?

- Är fastigheten ett flervåningshus som är beroende av el för att pumpa upp dricksvatten till de övre våningarna?

2. Kartlägg vilka system som är kritiska för att fastigheten fortfarande ska kunna nyttjas samt inte ta skada.

I ett ansträngt läge kan el behöva prioriteras till de mest kritiska systemen i fastigheten. Du kan därför kartlägga vilka system som kan kopplas ur ifall det endast finns begränsad el. Du kan även reflektera över var samtliga system finns i fastigheten, om du har tillgång till dem och hur du skulle gå till väga om du behöver koppla ur dem.

3. Användning av reservkraft

Det finns olika typer av reservkraft, allt ifrån små bärbara dieselaggregat till stora mobila eller stationära reservkraftverk. Om reservkraft är tänkt som en lösning vid elavbrott kan det vara lämpligt att planera i förväg så att det fungerar utifrån boendemiljön kopplat till buller och avgaser. Större aggregat omfattas även av regler för inkoppling och behöver ofta en särskild inkopplingspunkt i byggnaden och bör installeras av fackperson. De har dessutom en hög bränsleförbrukning. Tänk också på att efterfrågan på både aggregat och elektriker kan bli mycket hög i en omfattande kris.

Det finns små bärbara aggregat som normalt sett kan kopplas in utan elektriker. Dessa enklare reservverk är ofta bara dimensionerade för enstaka verktygsmaskiner och kan därför ge problem om de används för fasta installationer eller moderna hushållsapparater. Fundera igenom dina behov och



Foto: Michael Persson/Stock

om du avser att införskaffa ett reservkraftverk och i så fall, välj ett reservverk som matchar dina behov. Läs bruksanvisningen och kontrollera med försäljaren eller uthyraren så att aggregatet verkligen klarar det du vill driva samt att det är lämpligt för utomhusbruk

om det är tänkt att stå ute. Planera även placeringen så att aggregatet får kylning samt att, som ovan nämnts, avgaser och buller hanteras på ett så bra sätt som möjligt.

Du behöver även följa lagar och regler för förvaring av bränsle. Om du har frågor kan du vända dig till [Myndigheten för civilt försvar](#) eller kommunen. Det kan vara bra att stämma av med försäkringsbolaget hur bränsle ska förvaras så att försäkringen gäller. Om fastigheten har solceller, eller om det finns planer på att installera solceller är det även bra att installera tillhörande batterier till dessa.

4. Prioritering av elförsörjning

När reservaggregat används måste elen prioriteras för att minska elförbrukningen. Fastighetsägaren bör därför planera hur elen ska fördelas innan en driftstörning uppstår. Exempel på praktiska åtgärder vid prioritering av elförsörjning:

- Bestäm vilka funktioner som är viktigast (till exempel värmeförsörjning, pumpar och hiss).
- Stäng av icke-nödvändiga belastningar.
- Överväg att i en akut situation kunna begränsa elförsörjningen till ett gemensamt utrymme som hyresgäster kan använda under avbrott.

Innovationer inom elförsörjning

Vehicle to grid

I takt med att allt fler kör elbilar kan det bli intressant att i framtiden överväga tekniken "Vehicle to grid" som är under utveckling. Tekniken innebär att elbilar lagrar energi som sedan kan matas tillbaka till elnätet och bidra till att öka stabiliteten och kapaciteten i elnätet. Om det i fastigheten finns exempelvis ett parkerings-

plan med elbilar, kan elbilsägarna eventuellt sälja elen till fastigheten. Tekniken är fortsatt under utveckling och om tekniken nyttjas krävs sannolikt samtidigt att elförbrukningen ransoneras och prioriteras i fastigheten.

Energigemenskaper

Sedan 2022 är det möjligt att skapa så kallade energigemenskaper där man kan koppla samman näraliggande byggnader i ett mindre system där man kan producera, dela, återvinna och lagra energi lokalt. Det finns fortfarande utmaningar med att bilda och driva energigemenskaper, till exempel otydliga och svårtolkade regelverk, men Energimyndigheten arbetar för att främja bildandet av sådana. Det finns förslag på nya regler om energidelning. Du kan läsa mer om vad som gäller för energigemenskaper på [Energimyndighetens](#) hemsida.

Internet

Vissa fastigheter har styrsystem som är beroende av internet. Internetförsörjningen kan komma att påverkas vid avbrott i elförsörjningen.

- Fibernätet har krav på sig att ha 24 timmars reservkraft men vanliga modem och routrar slutar att fungera vid elavbrott. Det är då endast de som har reservkraft eller mobila modem med batterier som kan fortsätta att använda fibernätet vid ett elavbrott.
- Mobilnätet kan fungera som en reservlösning för när det ordinarie nätet inte fungerar. Mobilnätet kan dock lätt överbelastas när det nyttjas av många samtidigt. Mobilnäten är dessutom sårbara vid elavbrott eftersom de endast har krav på

reservkraft för en timmes drift i tätorter och fyra timmars drift i glesbygder.

- Det är även möjligt att använda satellitlösningar för att säkerställa tillgången till internet. Internet via satellit kräver dock ett abonnemang hos ett företag som tillhandahåller satellitinternet och innebär därför en extra kostnad.

Cybersäkerhet

I takt med den ökade digitaliseringen blir allt fler lösningar i fastigheter uppkopplade. Exempel på denna utveckling är smarta värmecentraler, uppkopplade kylskåp, uppkopplade bilar som identifierar bilens position och sensorer i golven på äldreboenden som känner av fallolyckor.

Insamlad och sorterad data blir till information som kan vara värdefull för att kunna ta mer informerade

beslut, både på fastighets- och företagsnivå, samt automatisk optimering genom exempelvis energistyrning. Ett alltmer digitaliserat samhälle medför dock vissa sårbarheter. Fastigheters system kan drabbas av attacker, intrång och virus. En del fastighetssystem saknar dessutom grundläggande säkerhetsarkitektur som brandväggar och antivirusprogram. Fastighetsägare bör reflektera över, och utvärdera, hur den data som genereras i fastigheten ska hanteras.

Dessutom har fastighetsägare tillgång till personuppgifter som rör anställda, hyresgäster och leverantörer. Fastighetsägare behöver därför fatta beslut om hur personuppgifter får behandlas och hur de skyddas från obehöriga. Är du osäker kan du kontakta [Integritetsskyddsmyndigheten](#).

- Vem samlar in och äger data som genereras i fastigheten?

 Olika byggnader har olika förmåga att behålla värme

Utomhus-temperatur	Mindre flerfamiljshus med plankstomme och träfasad från 1940-talet	Flerfamiljshus med betongstomme och tegelfasad från 1950-talet	Flerfamiljshus med betongstomme från 1960-talet	Flerfamiljshus med betongstomme och 150 mm isolering från 1990-talet.
0 grader	4 dygn	10 dygn	15 dygn	< 33 dygn
-5 grader	< 3 dygn	< 7 dygn	10 dygn	21 dygn
-10 grader	2 dygn	< 5 dygn	7 dygn	< 16 dygn
-20 grader	1 dygn	< 3 dygn	< 5 dygn	10 dygn
-30 grader	< 1 dygn	2 dygn	3 dygn	< 8 dygn

- Vem kan och bör få använda den insamlade informationen till egna analyser i beredskapsarbetet?

Värme

Riktlinjer för inomhustemperaturer

Folkhälsomyndighetens rekommendationer säger att temperaturen i en lägenhet bör vara mellan 20 och 24 grader. Temperaturen får inte långvarigt vara lägre än 18 grader, eftersom det då finns risk för människors hälsa. För förskolor, ålderdomshem och liknande lokaler bör temperaturen vara minst 20 grader.

Det betyder att äldre och sjuka personer kan behöva evakueras redan några timmar efter att värmesystemet har slutat fungera vid kallt väder. Relativt unga, friska och väl påklädda människor klarar att vistas och sova ner till +5 grader, om de har utrustning för så

låga temperaturer. Det kan vara bra att upplysa hyresgästerna om [Myndigheten för civilt försvars](#) rekommendationer för hemberedskap.

Olika byggnader har olika förmåga att bibehålla värme

Olika byggnader har olika förmåga att bibehålla värme vid minusgrader utomhus. I tabellen ovan finns det ungefärliga uppskattningar för hur snabbt olika typer av byggnader kyls ner.

Exempel på åtgärder

Många fastigheter får värme från fjärrvärme. Fjärrvärmebolagen har reservkraftsystem som gör att det är ovanligt med avbrott i fjärrvärmerna. Fjärrvärmebolaget ansvarar vanligtvis bara fram till avlämningspunkten vid

fastigheten, därefter ansvarar du som fastighetsägare för att värmen kommer in och sprids i byggnaden.

Om din fastighet värms med fjärrvärme är det viktigt att du kontrollerar dina avtal med fjärrvärmeleverantören så att du vet i vilka situationer deras ansvar kan upphöra. I krig eller vid riktade angrepp är det tänkbart att fjärrvärmerna kan bli utsatt och då har du ingen kontroll över systemet. Om fastigheten värms med egenproducerad värme är det fastighetsägaren som ska se till att värmeförsörjningen fungerar så bra som möjligt givet omständigheterna.

Det är viktigt att du fundera över hur väl din fastighet klarar kyla och att du planerar för ändamålsenliga åtgärder om värmeförsörjningen blir störd.

✓ Checklista värmeförsörjning

- Kontrollera avtalet med fjärrvärmeförbrukaren (vad ingår, när upphör ansvar).
- Kartlägg hur värmen sprids i din byggnad och vilka risker som finns.
- Gör en plan för hur du som fastighetsägare agerar vid avbrott.

Det är även viktigt att du planerar åtgärder för att klara kyla. Exempel på relevanta åtgärder är:

- Säkerställ att eventuella öppna spisar i fastigheten är godkända för bruk.

- Fundera över om det finns reservsystem som kan säkerställa värmedistributionen i byggnaden.
- Batteribaserade nödströmsutrustningar kan driva viktiga komponenter i värmesystemet, såsom cirkulationspumpar, och säkerställa åtminstone en del av värmeförsörjningen även vid elavbrott. Detta gäller i ett scenario där fjärrvärmerna fortsatt fungerar.
- Är reservkraftverk en del av lösningen? I så fall kan det vara lämpligt att separera värmesystemets elförsörjning från fastighetens

övriga elförsörjning, för att praktiskt möjliggöra för att använda reservkraftverk för att säkerställa värmen.

- Går det att använda värmefläkt? Värmefläktar kan användas så länge det finns elförsörjning för att värma upp begränsade utrymmen.
- Energieffektiviseringar som att till exempel täta fönster eller använda treglasfönster kan göra att fastigheten dels värms upp snabbare, dels behåller värme bättre. Om exempelvis smarta luftpumpar och mätare används finns det dock en cybersäkerhetsrisk att ta hänsyn till.

- Det är viktigt att hyresgäster tar del av Myndigheten för civilt försvars (MCF) broschyr "Om krisen eller kriget kommer" och ser till att de har rätt utrustning för sin hemberedskap. Broschyren nås på [Myndigheten för civilt försvar, mcf.se](#).

Många kommuner arbetar dessutom i dagsläget med att förbereda trygghetspunkter, det vill säga lokaler där det ska finnas fungerande el- och värmeförsörjning dit de mest utsatta i samhället kan vända sig vid störningar.

Information till boende

En viktig del i att möjliggöra för att en byggnad fortsatt kan användas vid en störning handlar om att informera hyresgäster om deras ansvar för sin hemberedskap. Informationen kan hänvisa till ovannämnda råd om hemberedskap på [Myndigheten för civilt försvars](#) hemsida och till exempel innehålla tips om vilken utrustning man som hyresgäst kan ha hemma (vatten, mat, varma kläder, filter, vevradio etc). Informationen kan spridas digitalt, i trapphus eller genom att skicka ut informationsblad till de boende.

Under en störning kan det vara bra att hyresgästerna ges information om den specifika störningen eller att de hänvisas till myndighet eller kommun där de kan få information om störningen. Det är då klokt att i förväg förbereda vilken information som ska gå ut till hyresgästerna vid olika typer av störningar för att ha mer tid och större möjlighet att utforma informationen på ett ändamålsenligt sätt.

Exempelvis kan ett informationsblad för ett avbrott i värmeförsörjningen innehålla:

- Information om brandrisk vid användning av alternativa matlagningskällor, till exempel att inte använda spritkök under köksfläkten.
- Uppmana till matlagning utomhus, exempelvis på eventuella gemensamma grillar.
- Tips för att hålla värmen i en kall lägenhet såsom att begränsa levnadsytan till ett rum eller att bygga upp ett tält i rummet.
- Information om vikten av att vädra snabbt även vid strikt kyla för att släppa in torr luft som värms upp snabbare.

- Uppmana hyresgäster att se till och hjälpa sina grannar.
- Information om eventuell trygghetspunkt som kommunen anordnar.

Ett informationsblad för elavbrott kan till exempel innehålla information om att:

- Tappa upp flaskor och andra behållare med vatten då vattenförsörjningen kan påverkas under längre elavbrott.
- Information om var närmaste brandstation finns. Elavbrott kan ge störningar i telenätet och påverka möjligheten att ringa 112. På brandstationer kan du få hjälp att larma.
- Uppmana hyresgäster att se till och hjälpa sina grannar.
- Information om eventuell trygghetspunkt som kommunen anordnar.

Dricksvatten

Du som fastighetsägare ansvarar för vattnet från förbindelsepunkten till fastigheten och fram till kranar, toaletter och maskiner. Problem i vattenförsörjningen kan innebära att det inte kommer något vatten eller att det vatten som kommer inte är tjänligt. Det kan exempelvis vara ett plötsligt ledningsbrott eller en långsiktig vattenbrist.

I flervåningshus är dessutom vattenförsörjningen i huset beroende av el för att pumpa upp vattnet till de högre våningarna och vid ett elavbrott kommer därför andra till tredje våningen och uppåt inte att försörjas med vatten. Se även till att vattnet inte används om det har stått länge eller kan vara förorenat, annars finns det risk för allvarliga sjukdomar som legionella.



Exempel på åtgärder

Vissa åtgärder är lättare att implementera i nybyggnation medan andra är fullt tillämpbara även i befintliga byggnader. Exempel på åtgärder är:

- Säkerställ att det finns översikt och kunskap om hur vattensystemet i fastigheten är uppbyggt samt för tillhörande styrsystem såsom el. Det kan förekomma brister i sådan kunskap i äldre fastigheter som både kan ha bytt ägare och personal. Relevant kunskap ökar förmågan till nödvattenhantering och förebyggande underhåll och reparationer.
- Säkerställ trycksättning i ett flervåningshus genom att förse pumpar med batterier eller reservkraft så att de kan fortsätta att pumpa upp vatten till högre våningar även under elavbrott.

Om det bedrivs samhällsviktig verksamhet i fastighetens lokaler kan det vara rimligt att vidta ytterligare åtgärder. Det beror dock på verksamhetens art och behov samt på fastighetens och dina förutsättningar. Även lokalhyresgäster är en del av totalförsvaret och har ett ansvar att ordna sin egen beredskap. Läs mer om beredskap för företag på [Myndigheten för civilt försvar](#)s hemsida.

Om det bedrivs samhällsviktig verksamhet i fastigheten kan det vara bra att planera för nödvatten eller reservvatten. Om nödvatten eller reservvatten är aktuellt är den viktigaste åtgärden att samplanera en sådan åtgärd med verksamheten för att uppnå en rimlig och balanserad nödvattenförmåga. Andra möjliga åtgärder inkluderar:

- Förberedelser för att underlätta för inkoppling av reservvatten genom att i förväg skapa en anslutningspunkt för vattentankbil eller annan tillfällig

”Granngemenskap kan skapa ett tryggare och mer motståndskraftigt samhälle.”

vattenförsörjning till fastighetens vattennät så att förmågan att använda fastighetens existerande distributionsnät bibehålls även vid störningar i det kommunala nätet.

- Sektionering är främst aktuellt för nybyggnation och innebär att du identifierar de utrymmen i fastigheten som har störst behov av dricks-vatten av god kvalitet och separerar dessa från det övriga distributionsnätet i fastigheten. Sådan sektionering underlättar för nödvattenhantering. Sektionering kan göras genom parallella matarledningar i fastigheten eller genom att installera avstängningsventiler på lämpliga ställen.
- Ett mellanlager av vatten kan skapas som kan nyttjas som reserv och därmed åtminstone dryga ut uthålligheten avsevärt.
- Planera eventuellt plats och logistik för vattentankar som kan placeras vid fastigheten.
- Planera för och undersök spolförmågan i fastigheten. Grundregeln vid kontaminering av vattensystem är att systemet ska spolas så att vattnet

omsätts minst 10 gånger. Vid svårare kontaminering kan det behövas spolas ytterligare gånger.

Avlopp och alternativa toalettlösningar

Vid längre vattenavbrott kan man använda alternativa toalettlösningar, till exempel en latrintunna eller en hink med tätt lock för att samla upp avföring. Det minskar lukt och spridning. Råden från [Myndigheten för civilt försvar](#) är:

- Samla urin i toaletten om det går.
- Släng toalettpapper i en sopsäck/behållare.
- Samla avföring och andra fekalier i en latrintunna, eller i en hink med liner/lock alternativt trä en tjockare plastpåse över toaletten. Detta avfall ska då samlas in i särskilda behållare som ställs ut av kommunen. I nuläget saknas dock en plan för hur detta avfall ska hanteras, särskilt med tanke på att avfallsbolagen inte kan hantera sådant avfall med sina ordinarie fordon.
- Alternativt kan toaletten brukas som vanligt men sedan spolas genom att hålla ner vatten i toaletten och på så vis utnyttja avloppets självfall. För detta syfte fungerar även sådant vatten som inte uppfyller kraven för dricksvatten, exempelvis insamlat dagvatten. Dagvatten kan samlas in genom att placera tunnor under stuprören. Vid nybyggnation är det möjligt att överväga hur vattensystem kan utformas för att i första hand använda dagvatten till toaletter.

Granngemenskap

Myndigheten för civilt försvar framhåller att granngemenskap kan skapa ett tryggare och mer motståndskraftigt samhälle. Genom att som fastighetsägare

uppmuntra sina hyresgäster att lära känna varandra bidrar du till skapandet av en gemenskap där grannar kan hjälpa varandra genom att dela med sig av information eller resurser om så behövs. Det gör också att hyresgästerna blir medvetna om ifall det finns personer som kan behöva särskild hjälp med att ta sig till ett skyddsrum, vid en evakuering eller för praktiska sysslor som att bära upp vattendunkar till högre våningsplan.

Granngemenskap skapar en ökad trygghet för hyresgästerna även i vardagen och minskar otillåten andrahandsuthyrning, störningar och inbrott. Du som fastighetsägare kan bland annat uppmuntra till granngemenskap genom städdagar, korvgrillning eller genom att uppmuntra till frivilliga kontaktforum. Under gemensamma grannträffar, kan det avsättas tid till att låta hyresgästerna diskutera hur de gemensamt kan öka sin hemberedskap.

Planera för hur gemensamma utrymmen kan användas

En åtgärd som fastighetsägare kan vidta är att planera för hur ett potentiellt gemensamt utrymme i byggnaden skulle kunna nyttjas av hyresgästerna i händelse av en allvarlig kris eller krig. Detta kan göras genom att identifiera ett lämpligt gemensamt utrymme, planera för hur utrymmet kan tömmas om det finns behov av det och även planera för hur detta utrymme kan försörjas med el och värme, erbjuda avloppslösningar och matlagningsmöjligheter. Ett sådant utrymme kan exempelvis värmeförsörjas genom en portabel kamin, där röken sedan leds ut genom ett hål i fasaden eller genom ett fönster.



Foto: Jens Lindström

Om skyddsrum finns i fastigheten

Vid höjd beredskap är fastighetsägare ansvariga för att öppna upp skyddsrum samt låsa upp portar och dörrar som leder till skyddsrum. Fastighetsägare ansvarar även för underhåll av skyddsrum och dess utrustning så att de fungerar som de ska samt att de är uppmärktade med skyltar.

Skyddsrum får användas till annat i fredstid, men de ska kunna iordningställas inom två dygn efter beslut om höjd beredskap. När skyddsrum är iordningsställda ska det finnas värme, ventilation, vatten upptrappat i käll och toalettmöjligheter. I en krigssituation kan det dock vara avbrott i till exempel vatten-, el- och värme-försörjningen i skyddsrum.

Enligt lagen (2006:545) om skyddsrum och tillhörande förordning och föreskrifter ansvarar du som ägare av ett skyddsrum för att:

- Ge anvisning om var skyddsrummet finns genom skyltning,
- I fred använda skyddsrummet på sådant sätt att det kan ställas i ordning inom 48 timmar efter beslut om höjd beredskap,
- Underhålla skyddsrummet och dess utrustning,
- Inte göra ändringar eller ingrepp i skyddsrummet som kan försämra skyddsrummets funktion,
- Låta allmänheten komma in i skyddsrummet vid höjd beredskap.

Du har dessutom krav på dig att årligen genomföra kontroller över att exempelvis skyddsrumsdörrar, skyddsluckor, gasdörrar och gasluckor går att stänga och att det då är tätt mot karm och tröskel. För att se exakt vilka krav som ställs på dig som har ett skyddsrum i din fastighet, se [Myndigheten för civilt försvars](#) hemsida och vägledningar.

Kommande lagändringar kopplat till skyddsrum

Regeringen har föreslagit en ny lag om skyddsrum och skyddade utrymmen som föreslås börja gälla den 1 juni 2026. Huvudpunkterna i förslaget är:

- Ett nytt skyddsalternativ föreslås, så kallade skyddade utrymmen.
- Förstärkt kontroll av skyddsrum där ägare till byggnader med skyddsrum blir skyldiga att genomföra förenklade kontroller efter föreläggande från myndighet.
- Förtydligande av reglerna om underhåll och förbättringsåtgärder för skyddsrum.
- Tydliggörande att både fastighetsägare och nyttjanderättshavare har ett ansvar att bereda

plats och ställa i ordning skyddsrum och skyddade utrymmen under höjd beredskap.

- Kommunerna ska ansvara för att informera invånarna om bland annat tillgängliga skyddsalternativ.

Regeringen har även aviserat att man på sikt vill överföra ansvaret för kontroller av skyddsrum från

[Myndigheten för civilt försvar](#) till länsstyrelserna.

I juni 2026 föreslås också ändringar i lagen (2006:546) om utrymning och inkvartering vid höjd beredskap för att tydliggöra ansvarsfördelningen och stärka den lokala och regionala planeringen. Lagens syfte är att skydda civilbefolkningen när områden blir obebodliga på grund av krig eller krigsfara. Kommuner och regioner har ansvar för att genomföra sådana åtgärder.



Så hindrar du att fastigheten skadas av kyla

Utkylning av fastigheten

Vid avbrott i värmeförsörjningen i en byggnad vintertid finns det risk att byggnaden i förlängningen skadas av att vattenburna värmesystem och vattenledningar fryser sönder. Fastighetsägare bör undersöka vilka byggnader i deras fastighetsbestånd som är mest känsliga för utkylning vid värmebortfall. Byggnader som kyla ut långsamt värms också upp långsamt då deras stomme och material lagrar mycket värmeenergi.

Det räcker med en inomhustemperatur på +5 grader för att byggnaden inte ska riskera att skadas av kyla. Om inomhustemperaturen faller under 0 grader finns det en risk att byggnaden får omfattande skador till följd av sönderfrysta och spruckna rörsystem, som är kostsamma att åtgärda.

Om inte tillräckliga förebyggande åtgärder har vidtagits för att skydda byggnaden mot utkylning kan det dessutom vara svårt att få ersättning för sådana skador av försäkringsbolag.

Vid risk för utkylning finns det ett antal åtgärder som kan vidtas:

- Töm samtliga system som innehåller vatten, såsom vattenförsörjningssystem och avlopp samt vattenburna värmesystem som till exempel radiatorer, pannor, fjärrvärmeväxlare, vattenburna golvvärmeslingor. Rörmökare kan behövas anlitas för detta. Det kan även vara lämpligt att kontakta ditt försäkringsbolag för eventuell ersättning för skadebegränsande åtgärder, vilket är särskilt relevant då vissa vattenburna system är relativt dyra och svåra att tömma.
- Håll spolarvätska i avloppen så att det inte fryser i vattenlåsen.
- Isolera eventuellt utsatta och inte tömda vatten-



Foto: Hans Berggren

ledningar och vattenmätningar med isoleringsmaterial, filter eller liknande.

Det är framför allt viktigt att du som fastighetsägare har en plan för hur du ska skydda fastigheten vid utkylning. Det kan exempelvis innebära att du redan nu kontrollerar att du vet hur du får tillgång till vattenlednings-system för att kunna tömma dem om det blir aktuellt.

En andra åtgärd som kan vara lämplig för att skydda fastigheten från skador är att undersöka risken för att dagvatten ska tränga in i fastigheten och då eventuellt även planera för hur dagvattenpumpar kan användas för att hindra att exempelvis en källare fylls upp med vatten.

Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 15 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar.

