



Delrapport

Brottskoncentration, ägandeform och trygghet i flerbostadshus

En analys av platsförvaltning i den svenska kontexten

KTH ROYAL INSTITUTE OF TECHNOLOGY



Föreslagen citering:

Ceccato, V.; Abraham, J.; Gliori, G.; Ioannidis, I. (2026) Brottskoncentration, ägandeform och trygghet i flerbostadshus: En analys av platsförvaltning i den svenska kontexten, Delrapport, Kungliga Tekniska Högskolan, 61 sidor.

TRITA-ABE-RPT-264

Finansierat av



Länsförsäkringars Forskningsstiftelse

Innehåll

1.	Introduktion	1
2.	Teoretisk bakgrund	2
2.1	Brottsfördelning och otrygghet i staden	2
2.2	Platsförvaltare som säkerhet- och trygghetsskapande aktörer	2
2.3	Platsförvaltning som säkerhets- och trygghetsskapande process	3
2.4	Forskning om platsförvaltning i brottsförebyggande arbete	4
2.4.1	Behovet av svensk forskning	4
2.5	Forskningsfrågor	4
3.	Studieområdena	6
3.1	Stockholm och Växjö	6
3.1.1	Stockholm	6
3.1.2	Växjö	7
4.	Data och metoder	9
4.1	Data	9
4.2	Metod	10
4.2.1	Litteraturoversikt	10
4.2.2	Analys av brottskoncentration och ägarstrukturer på byggnadsnivå	10
4.2.3	Kartläggning av platsförvaltningens roll i Sverige	11
4.2.4	Studieområden för enkätundersökning till boende	12
4.2.5	Karaktärisering av platsförvaltning, brottsutsatthet, och upplevd trygghet	14
5.	Resultat	16
5.1	Brottskoncentration på byggnadsnivå	16
5.1.1	Brottskoncentration i olika ägarformer	16
5.2	Platsförvaltare i den svenska kontexten	19
5.2.1	Heterogenitet inom gruppen	20
5.2.2	Brottsförebyggande arbete som del av platsförvaltning	20
5.2.3	Sociala aktiviteter och relationellt ansvar	20
5.3	Förvaltningsarbete i svensk kontext – resultat från en enkätstudie i flerbostadshus ..	21
5.3.1	Förvaltningsarbetet i Stockholm	21
5.3.2	Brottsutsatthet i Stockholm	25
5.3.3	Trygghet i Stockholm	30
5.3.4	Förvaltningsarbetet i Växjö	34
5.3.5	Brottsutsatthet i Växjö	38
5.3.6	Trygghet i Växjö	40
5.3.7	Hur kopplas brott och trygghet till upplevelsen av förvaltningsarbetet?	44
6.	Diskussion	49
6.1	I vilken utsträckning koncentreras brott på byggnadsnivå?	49

6.2	Platsförvaltare i den svenska kontexten.....	50
6.3	Platsförvaltning, brott, och trygghet i flerbostadshus	51
6.3.1	Platsförvaltarens roll	51
6.3.2	Betydelse av ORKA modell för den svenska kontexten.....	52
6.3.3	Upplåtelseform och platsförvaltningen i praktiken	53
6.3.4	Rekommendationer från boende på platsförvaltning	53
7.	Slutsatser.....	56
8.	Referenser.....	57
9.	Bilagor	60

Sammanfattning

Syftet med denna studie är att undersöka betydelsen av platsförvaltning för säkerhet och trygghet i bostadsområden. Med stöd i situationella brottspreventionsprinciper och platshanteringsteorin inleds studien med en kvantitativ analys av hur brott koncentreras till flerbostadshus i Stockholm, samt hur denna koncentration varierar beroende på brottstyp och ägandeförhållanden (privata respektive kommunala bostadsbolag). Därefter analyseras det svenska brottsförebyggande förvaltningsarbetet baserat på data från enkäter riktade till platsförvaltare i Sverige samt till boende i fallstudieområden i Stockholm och Växjö. Studien utgår från principer inom platshanteringsteorin och använder dessa som analytisk referensram för att synliggöra hur förvaltningsinsatser tar form i det dagliga brottsförebyggande och trygghetsskapande arbetet. Resultaten visar en markant brottskoncentration per byggnad i Stockholms kommun, där ett litet antal byggnader står för en oproportionerligt stor del av den totala brottsligheten, med viss variation mellan brottstyper. Detta mönster kvarstår även när hänsyn tas till byggnadsstorlek och antal lägenheter. Analysen visar också att ägandeform har betydelse: i vissa brottstyper uppvisar kommunala bostadsbolag högre nivåer av brottsintensitet per lägenhet, medan privata fastighetsägare i högre grad uppvisar mycket koncentrerade mönster i en mindre del av beståndet. Resultaten visar att både strukturella förutsättningar och förvaltningspraxis påverkar den mikrogeografiska variationen i brottsnivå.

Platsförvaltare utgör en heterogen yrkesgrupp vars arbete ofta underskattas. De flesta av de svarande arbetar i betydligt högre grad med säkerhet och trygghet än de själva är medvetna om, och många fungerar som förvaltningsbolagets ansikte utåt i det dagliga arbetet, vilket innebär en omfattande exponering för klagomål och ibland obehagliga beteenden. Ett genomgående mönster i både storstads- och mindre stadscontext är att platsförvaltare och bostadsorganisationer utgör centrala aktörer i boendes vardagliga hantering av ordnings- och trygghetsproblem. Boende i både Stockholm och Växjö vänder sig i hög grad till förvaltare, hyresvärd eller bostadsrättsförening vid vanliga problem i huset och dess närområde. I Sverige är det dessutom relativt vanligt att platsförvaltare och bostadsbolag engagerar sig året runt i sociala aktiviteter för de boende för att öka trivseln, vilket skiljer sig från många andra länder. Genom att skapa ett platsförvaltningsindex undersöktes hur olika områden såg ut ur de boendes perspektiv vad gäller platsförvaltningsrutiner, och detta kopplades till självrapporterade brott, polisstatistik, trygghet och social sammanhållning i relation till ägandeform i både Stockholm och Växjö. Resultaten visar att boende generellt upplever platsförvaltningens kvalitet (det vill säga platsförvaltningsindexet) som lägre inom allmännyttan, men att det finns stora variationer mellan studieområden och bostadsbolag i både Stockholm och Växjö.

Ett viktigt resultat från regressionsmodellerna är att boende i byggnader med tydliga rutiner för tillsyn, god fysisk miljö, fungerande tillträdeskontroll och aktiv kommunikation med förvaltaren rapporterar lägre otrygghet och färre problem kopplade till skadegörelse, ordningsstörningar och obehöriga. Med ORKA-ramverket framträder organisering av utrymmen som den mest betydelsefulla dimensionen för både förvaltning och boendes upplevda trygghet, där underhåll och reparationer ingår. Det är oklart varför högre kontroll av tillträde kopplas till brott, men detta kan sannolikt spegla omvänd kausalitet. Dimensionerna reglering av beteende och resursallokering uppvisar en mer begränsad betydelse i materialet. Vi rekommenderar att i större kommuner, där styrstrukturer kan vara mer komplexa, är standardiserade rutiner och organisatoriskt stöd för platsförvaltare särskilt viktiga, framför allt inom allmännyttan. Detta kräver detaljerad kännedom av lokala problem eftersom de varierar mellan områden och beroende på såväl kommunal som nationell context. Skillnader mellan offentligt och privat boende understryker behovet av ägandeformsanpassade strategier. I mindre kommuner kan närhet och lokalkännedom utnyttjas, förutsatt att platsförvaltares brottsförebyggande och trygghetsskapande arbete får organisatoriskt stöd, att de besitter kunskap om de specifika problemen och kan planera sitt arbete med långsiktighet och en gemensam vision.

Nyckelord: brottskoncentration, flerbostadshus, platsförvaltning, brottsprevention, ORKA-modellen, ägandeförhållanden.

1. Introduktion

I kontrast till den århundradelånga traditionen att fokusera på kriminalitetens mönster i stadsdelar (Sampson et al., 1997; Shaw & McKay, 1942) har mer samtida studier visat att inom dessa stadsdelar är det vissa platser, såsom specifika gator, barer eller bostadsbyggnader, som genererar och/eller attraherar oproportionerligt stora mängder brott (Eck et al., 2007; Sherman et al., 1989; Weisburd, 2015). Dessa studier visar konsekvent att en liten andel platser i en stadsdel står för en stor del av den lokala brottsligheten. Denna förskjutning från områdesnivå till platsnivå lyfter fram vikten av platsens egenskaper för att forma brottsmöjligheter.

Flerfamiljshus visar också liknande brottskoncentration (Eck & Madensen, 2018; Franquez et al., 2013; Townsley et al., 2014). Studier indikerar att en relativt liten andel lägenhetskomplex står för en oproportionerligt stor del av brotten, vilket illustrerar hur brott samlas i specifika boendemiljöer snarare än sprids jämnt över staden (Clarke & Bichler-Robertson, 1998; Franquez et al., 2013; Linning & Eck, 2021; Townsley et al., 2014). Detta mönster bekräftas av Hipp et al. (2018), som visar att flerfamiljshus upplever cirka 280 procent fler våldsbrott, 70–130 procent fler inbrott och rån samt omkring 200 procent fler stölder av motorfordon jämfört med villor. Forskning visar att olika aktörer påverkar säkerhet och trygghet på en plats, från ägare och närstående till anställda med både tilldelat och diffust arbetsrelaterat ansvar samt besökare (Felson, 1995). Eck och Madensen-Herold (2018) identifierar flera typer av platsförvaltare vars arbete fyller olika funktioner, från att organisera platsen till att allokera resurser (Madensen & Eck, 2012), den så kallade ORKA-modellen.

Trots att den internationella forskningen har visat indikationer på att god platsförvaltning kan förebygga brott genom att minska gärningspersoners uppfattning om brottsmöjligheter (Madensen & Eck, 2012), saknar vi i Sverige kunskap om detta. I vår kontext innebär fastighetsförvaltning både kortsiktigt arbete som dagligt underhåll av fastigheter, och långsiktigt arbete som planering av renoveringar och kommande byggprojekt, samt att ekonomin utvecklas enligt plan (Fastighetsägarna, u.å.). De uppgifter som ingår i fastighetsförvaltarens uppdrag kan variera beroende på vilken typ av fastighet det är (privat eller hyresrätt), när den byggdes, samt dess storlek, men sammantaget kan sägas att en fastighetsförvaltare har ett övergripande ansvar för att utveckla, bevara och förbättra fastigheterna.

Syftet med denna studie är att undersöka betydelsen av platsförvaltning för säkerheten och tryggheten i bostadsområden. Först analyserar vi sambandet mellan bostadsägande och brottskoncentration för att fördjupa förståelsen av platsförvaltare. Studien syftar till att belysa betydelsen av att analysera brott på byggnads- och platsnivå samt att undersöka hur platsförvaltningens arbetssätt, i linje med ORKA-modellen, utformas i den svenska kontexten och hur dessa insatser påverkar både brottslighet och upplevd trygghet i och omkring flerfamiljshus.

Rapporten inleds med studiens syfte och kontext, följt av teoretisk bakgrund om brottskoncentration, otrygghet och platsförvaltning. Studieområdena Stockholm och Växjö beskrivs, därefter data, metod och enkät. Resultatdelen analyserar brottskoncentration och platsförvaltning i bostadshus, och rapporten avslutas med diskussion och slutsatser.

2. Teoretisk bakgrund

2.1 Brottfördelning och otrygghet i staden

Den internationella forskningen ger starkt stöd för fenomenet brottskoncentration genom att visa att brottsligheten är extremt ojämn på byggnadsnivå. Enligt data från Jacksonville-Duval County, USA, står endast 20% av lägenhetskomplexen för 47% av alla egendoms- och våldsbrott som citeras av Eck (2007). Detta betonar att de flesta brott koncentreras till ett litet antal platser. Liknande mönster hittades i en annan nordamerikansk studie i Houston, USA. Den visar att en mycket liten andel av lägenhetskomplexen står för en oproportionerligt stor andel av alla brott, ett mönster som gäller för samtliga brottstyper men är särskilt uttalat för ordningsstörande brott.

En anledning är att vissa byggnader kan fungera som "riskfyllda anläggningar" ('risky facilities') som kännetecknas av frekventa regelbrott och signalerar en nedbrytning av ordningen, vilket i sin tur kan attrahera ytterligare brottslighet (Eck et al., 2007). I fastigheter med till exempel dålig platsförvaltning kan en bristfällig tillsyn normalisera avvikande beteende, vilket tillåter mönster av brott och oordning att få fäste och kvarstå över tid (Eck & Madensen, 2018). Internationella bevis tyder på att skillnader i incitament för fastighetsunderhåll mellan allmännyttiga bostadsbolag och privatägda bostäder faktiskt påverkar brottsligheten i dessa byggnader (Disney et al., 2023) men evidensen kring i vilken utsträckning bostadsägande påverkar brottfördelningen är begränsad i den nordiska kontexten. Nedan diskuteras hur olika aktörer påverkar brott på lokal nivå.

2.2 Platsförvaltare som säkerhet- och trygghetsskapande aktörer

Brott uppstår "när en trolig gärningsperson och ett lämpligt mål sammanfaller i tid och rum utan en lämplig övervakare på plats" (Cohen & Felson, 1979). Med övervakning avses de åtgärder som individer, väktare eller andra aktörer vidtar för att minska kriminalitet och skydda potentiella offer eller ett mål. På ett bostadsområde kan det finnas flera typer av aktörer som kan förebygga brott enligt (Clarke et al., 2007).

- *Guardians eller övervakare*: de kan vara formella övervakare, såsom poliser, säkerhetsvakter eller fastighetsförvaltare, vars ansvar är att skydda människor och egendom, och informella övervakare, till exempel boende, grannar eller besökare. De försvarar målet.
- *Place managers eller platsförvaltare*: reglerar och övervakar platsen, organiserar och underhåller den för att minska brottmöjligheter, de minskar brott genom att göra brott mer riskfyllt eller svårare att genomföra. De kan vara personal eller andra aktörer med ansvar för platsen, såsom fastighetsförvaltare, vaktmästare eller parkeringsvakter.
- *Handler eller kontrollperson*: de påverkar potentiella gärningspersoners beteende för att minska risken för brott. De är ofta personer med nära relation till gärningspersonen och kan vara en granne som känner någon i ett bostadsområde och ingriper om hen börjar begära något brottsligt.

I praktiken finns ofta överlappningar mellan rollerna som övervakare, platsförvaltare och kontrollperson bland de som verkar inom bostadsområdet (Clarke et al., 2007). Bland de som är ansvarig för platsen, pekar Felson (1995) på fyra uppgifter som kan ibland också överlappa:

- De som har *ett personligt ansvar* för en plats, såsom ägare och personer som står dem nära.
- De som har *tilldelat ansvar* för en plats, såsom anställda som har i uppdrag att övervaka platsen.

- De som har *ett diffust arbetsrelaterat ansvar* på en plats, såsom anställda som arbetar där men inte har några specifika övervakningsuppgifter.
- De som har *ett generellt ansvar* för en plats, såsom besökare som genom sin närvaro bidrar till att avskräcka brott.

Senare har Eck och Madensen-Herold (2018) identifierat fyra typer av platsförvaltare:

- *Suppressors*, det är de som förebygger brott proaktivt, de försöker stoppa brott innan de händer, och därför förväntas deras platser ha låg eller ingen brottslighet.
- *Reactors*, de som reagerar efter brott är ett faktum, de investerar initialt inte mycket ansträngning på att förebygga brott, men reagerar när ett brott inträffar för att förhindra framtida brott, vilket håller den totala brottsligheten låg.
- *Enablers*, de tar de inte itu med brottsmöjligheter på sin plats och genom sin passivitet tillåter de att brott sker.
- *Promoters*, de uppmuntrar brott genom att inte förebygga dem, och kan till och med förstärka brottsmöjligheter på sin plats för egen vinning.

En fastighetsförvaltare som är en enabler eller promoter till exempel som inte säkerställer ordentlig belysning i trapphus och gångvägar kan öka mörka, oövervakade områden där brott lättare kan ske. Detta minskar antalet kapabla övervakare i området och ökar möjligheter för inbrott eller skadegörelse. Om förvaltaren exempelvis inte kontrollerar vem som får tillgång till gemensamma utrymmen eller inte hanterar obehöriga som vistas i området, skapas fler brottsmöjligheter. Motsatt gäller för suppressors och reactors, som genom proaktivt eller reaktivt agerande minskar kriminalitet. Sammanfattningsvis förväntas suppressors och reactors ha låg eller ingen brottslighet på sina platser, medan enablers och promoters ofta har högre koncentrationer av brott.

Super-controllers eller super-övervakare är aktörer och institutioner som indirekt påverkar controllers, dvs, övervakare, platsförvaltare och kontrollperson, genom att skapa incitament för att förebygga eller möjliggöra brott, som t.ex. via regelverk, normer eller organisatoriska resurser (Sampson et al., 2010). I Sverige, kan planerare vara exempel på super-övervakare.

2.3 Platsförvaltning som säkerhets- och trygghetsskapande process

Vad en platsförvaltare gör har en betydelse för säkerhet och trygghet. Studier, som den från Hipp et al. (2018) i USA, visar att flerbostadshus har en signifikant högre utsatthet för brott som våld, inbrott, rån och motorfordonsstölder jämfört med villor. Denna markanta skillnad understryker hur viktigt det är att fokusera på byggnadsnivå och effektiv platsförvaltning för att hantera de höga brottskoncentrationerna i flerbostadshus. Vidare betonas att även om den aktuella studien kanske inte direkt mäter förvaltningsmetoder, är ägandeformen (allmännyttiga, privata eller bostadsrättsföreningar) nära kopplad till skillnader i kapacitet, resurser, incitament och regleringsskyldigheter för förvaltningen (se t.ex. (Disney et al., 2023; Rohe et al., 2002)). Dessa variationer i ägande påverkar direkt hur ordning upprätthålls och vilka insatser som kan sättas in.

- ORKA modellen

ORKA-modellen (se tabell 2.1), utvecklad av John Eck (2012; 2018), är ett ramverk för platsförvaltning som beskriver de fyra huvudstrategier bostadsförvaltare och ägare kan använda för att aktivt förebygga brott och oordning på specifika platser. Modellen bygger på fyra nyckelkomponenter:

Tabell 2.1 - Beskrivning av ORKA-modellens kategorier

O	Organisering av fysisk miljö , Handlar om att utforma och underhålla platsen så att den minskar brottsmöjligheterna och ökar den informella övervakningen. Detta är kopplat till CPTED (Crime Prevention Through Environmental Design).
R	Reglering av beteende , innebär att tydliga regler och normer etableras för hur människor får uppträda på platsen. Det kan inkludera ordningsregler, tydlig skyltning, och konsekvent tillämpning av sanktioner vid regelbrott.
K	Kontroll av tillträde , syftar till att begränsa obehöriga personers tillgång till platsen. Exempelvis genom låsta dörrar, grindar, passersystem, staket eller bevakning. Det kan också vara inträde som hyresgäst i fastigheterna.
A	Allokering av resurser , vilket garanterar att ekonomiska och personella medel finns tillgängliga för att utföra de övriga strategierna. Genom att systematiskt tillämpa ORKA kan platsförvaltare fungera som effektiva väktare som eliminerar de förutsättningar som attraherar brott.

2.4 Forskning om platsförvaltning i brottsförebyggande arbete

Forskning visar att sättet ägare och platsansvariga kontrollerar, driver och underhåller en plats kan antingen undertrycka eller underlätta brottslighet (Clarke et al., 2007; Townsley et al., 2014; Wilson & Kelling, 1982). Centralt i detta är platshanteringsteorin, som postulerar att fastighetsförvaltare agerar som grindvakter för trygghet.

Viktiga faktorer som identifierats för att minska brott och oordning inkluderar personalledning (utbildning, träning och personalens erfarenhet har en direkt positiv effekt på ordningsläget) (Madensen, 2007), resursstyrka, dvs. förvaltare med större ekonomiska resurser kan hantera incidenter snabbare och mer effektivt, vilket leder till lägre nivåer av störningar (Madensen, 2007) och fysisk säkerhet eftersom inbrottsstjuvar prioriterar fastigheter med låg fysisk säkerhet; införandet av tydliga säkerhetsåtgärder fungerar därför avskräckande (Rogerson & Armitage, 2014). Inom bostadssektorn påverkas brottsligheten av både fastighetens egenskaper och förvaltningens strategier. Studier pekar på att faktorer som hyresgästscreening, marknadsföring och fastighetens faciliteter spelar roll (Payne, 2010)

Forskningen lyfter också fram betydelsen av stabilitet och närvaro i ett område. Bostadshus med långtidskontrakt (bostads- och hyresrätter) har signifikant lägre brottslighet än de med korttidshyresrätter (Townsley et al., 2014). Studier visar att avståndet mellan ägarens bostad och fastigheten, samt fastighetens storlek och andelen bostadsrätter, är faktorer som påverkar nivån av egendomsbrott (Rephann, 2009). Slutligen, högre nivåer av aktiv platshantering och övervakning korrelerar generellt med lägre brottslighet i höghusmiljöer (Townsley et al., 2014).

2.4.1 Behovet av svensk forskning

I Sverige saknas idag systematiserad kunskap om hur detta förvaltningsarbete ser ut i praktiken. Medan internationell forskning tydligt visar att förvaltningens kvalitet ofta väger tyngre än själva ägandeformen (Townsley, 2014), behövs mer kunskap om hur storleken på svenska bostadshus och deras lokalisering påverkar deras förmåga att förebygga brott. Denna studie ämnar bidra till det lokala brottsförebyggande arbetet genom att analysera hur flerfamiljshus kan optimera de fyra primära förvaltningsuppgifterna.

2.5 Forskningsfrågor

Vår analys utgår från följande frågeställningar baserat på officiell brottsstatistik, samt data från enkäter till förvaltare i Sverige och boende i fallstudieområden i Stockholm, kompletteras även med fallstudier i mindre kommuner som Växjö:

- 1) I vilken utsträckning koncentreras brott på byggnadsnivå?

- 2) Varierar brottskoncentrationen beroende på brottstyp samt mellan privata och kommunala bostadsbolag?
- 3) Vad karaktäriserar förvaltningsarbetet i den svenska kontexten, med särskilt fokus på brottsförebyggande insatser? Vad gör en platsförvaltare i den svenska kontexten?
- 4) Hur ser det brottsförebyggande förvaltningsarbetet (ORKA) ut? (Organisering av utrymme, reglering av beteende, kontroll av tillträde och allokering av resurser, enligt (Eck & Madensen, 2018)
- 5) Vilken effekt har det brottsförebyggande förvaltningsarbetet på brott och på trygghet i och omkring flerfamiljshus?

Genom att besvara dessa frågor vill vi bidra med ny vetenskaplig insikt och utveckla evidensbaserade beslutsstöd för en mer effektiv och platsspecifik trygghetsskapande insats inom bostadssektorn.

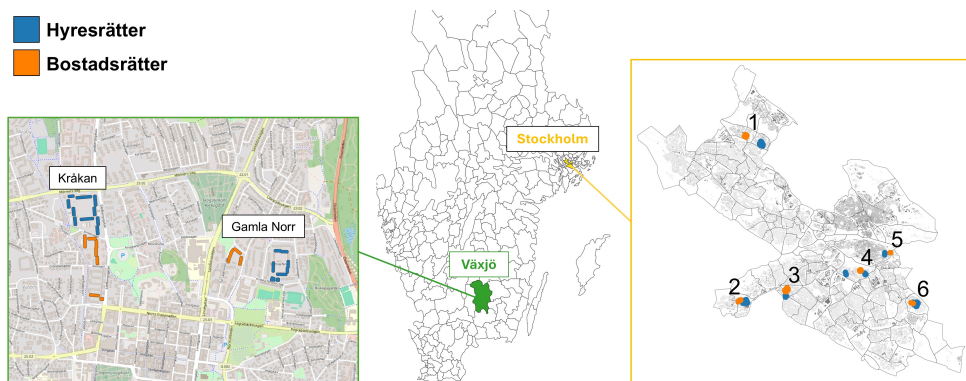
En analys av brottskoncentration på byggnadsnivå gör det möjligt för förvaltare att identifiera vilka fastigheter som kräver mest resurser. Detta skapar ett underlag för att rikta insatser där de gör störst nytta, vilket sparar både tid och pengar. Eftersom studien specifikt frågar vad en förvaltare gör i en svensk kontext, fyller den ett viktigt kunskapsgap. Det ger en tydlig bild av hur rollfördelningen ser ut mellan privata och kommunala bolag i Sverige, vilket underlättar samverkan och standardisering av professionen inom svensk fastighetsförvaltning. Genom att applicera Eck & Madensen teori på svenska förhållanden skapar studien en praktisk checklista för förvaltare. Genom att dela upp arbetet i Organisering, Reglering, Kontroll och Allokering får bostadsbolagen ett konkret språk och en struktur för att utvärdera sin egen verksamhet och identifiera vilka av dessa fyra pelare som behöver stärkas. Slutligen, vi kopplar samman upplevda kvaliteten av förvaltningsarbete med brottsutsatthet och trygghet. Detta ger fastighetsägare det vetenskapliga stöd de behöver för att motivera investeringar i förvaltningskvalitet (t.ex. bättre personalkompetens eller tekniska lösningar).

3. Studieområdena

För att möjliggöra analyser som sträcker sig bortom en ren storstadscontext och därmed öka studiens generaliserbarhet inkluderar projektet tre typer av kommuner: en storstad, en mellanstor kommun och en medelstor kommun i en landsbygdsregion. Detta upplägg följer projektets ambition att inte enbart studera urbana miljöer utan även fånga variationer i bostadsförvaltning, socioekonomiska förutsättningar och brottskoncentration i olika typer av lokala kontexter.

Valet av studieområden motiveras av både teoretiska och praktiska skäl. Kommunstorlek och befolkningstäthet påverkar såväl brottsnivåer (Ceccato & Dolmen, 2011) som förutsättningarna för lokalt förvaltningsarbete. Storstäder kännetecknas ofta av högre brottskoncentrationer och mer komplexa förvaltningsstrukturer, medan mindre kommuner kan ha begränsade resurser, färre etablerade rutiner och mindre formell kapacitet i det brottsförebyggande arbetet. Forskning visar dessutom att mindre kommuner generellt uppvisar starkare social sammanhållning än större städer (Da Costa & Ceccato, 2015), vilket kan påverka både trygghet och förvaltningens roll.

Mot denna bakgrund valdes Stockholm och Växjö som fallstudieområden (se figur 3.1). Valet gjordes även utifrån redan etablerade samarbeten med kommuner och bostadsorganisationer, vilket underlättade tillgången till data och möjliggjorde kontinuerlig dialog under arbetet. Tillsammans representerar dessa tre kommuner olika kontexter och ger möjlighet att studera hur skillnader i kommunstorlek, bostadsbestånd och socioekonomiska förutsättningar påverkar trygghet, brottsutsatthet och förvaltning.



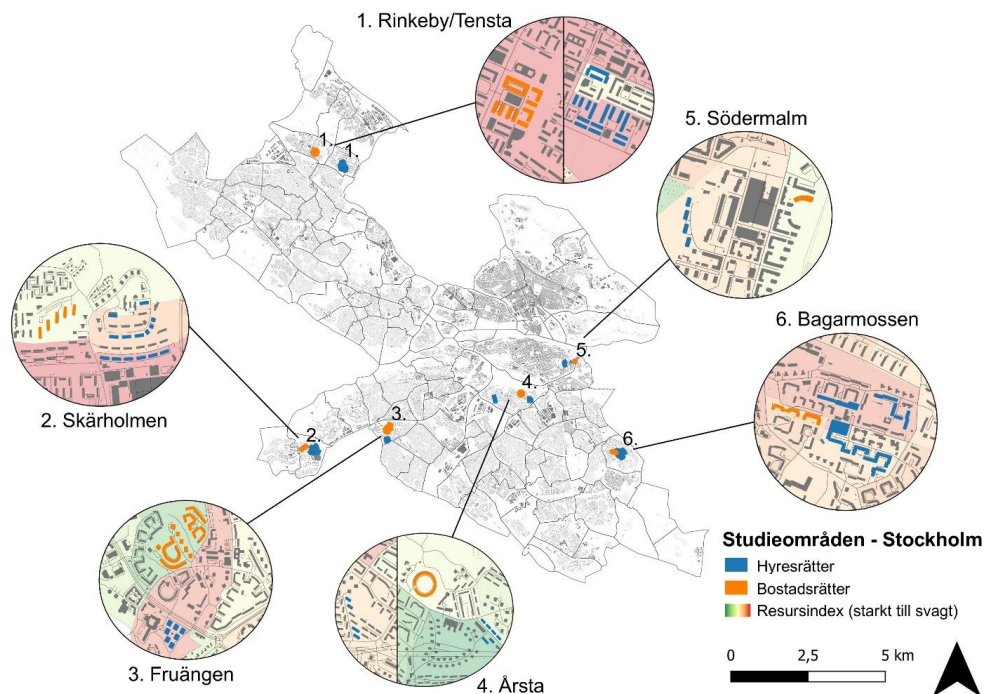
Figur 3.1 Studieområdena

3.1 Stockholm och Växjö

3.1.1 Stockholm

Den första delen av studien genomfördes i Stockholm kommun, Nordens mest folkrika stad med närmare en miljon invånare (Statistikmyndigheten SCB, 2023). Staden är uppdelad i 544 demografiska statistikområden, vilka utgjorde underlaget för analyserna av socioekonomisk utsatthet och för urvalet av studieområden. Stockholm kännetecknas av en tydlig socioekonomisk segregation, där inkomstnivåer, utbildning, sysselsättning och demografisk sammansättning varierar markant mellan olika stadsdelar (Stockholms stad, 2023). Den urbana strukturen består av ett nätverk av förortscentra sammanknutna med innerstaden via ett välutbyggt kollektivtrafiksystem, och invånarna har överlag god tillgång till parker, service och social infrastruktur.

Totalt sex stadsdelar i Stockholm ingick i studien: Rinkeby/Tensta, Skärholmen, Fruängen, Årsta, Södermalm och Bagarmossen (se figur 3.2). Samtliga områden rymmer både hyresrätter och bostadsrätter, men skiljer sig tydligt åt vad gäller bostadsstruktur, socioekonomiska förutsättningar och befolkningssammansättning. Södermalm och Årsta representerar områden med generell starkare socioekonomiska resurser, medan Fruängen och Bagarmossen intar ett mellanskikt där bostadsstruktur och trygghetsförhållanden är mer heterogena. Rinkeby och Tensta domineras av storskalig flerbostadsbebyggelse från miljonprogrammet och kännetecknas av låg genomsnittlig inkomst, hög arbetslöshet samt en hög andel invånare med utländsk bakgrund. Även Skärholmen har en betydande andel miljonprogramsbebyggelse och hyresrätter, men med något större variation i bostadstyper och socioekonomiska förhållanden. Särskilt Rinkeby och Tensta har återkommande figurerat på Polisens lista över särskilt utsatta områden (Polismyndigheten, 2025), vilket ytterligare belyser deras komplexa trygghetskontext.



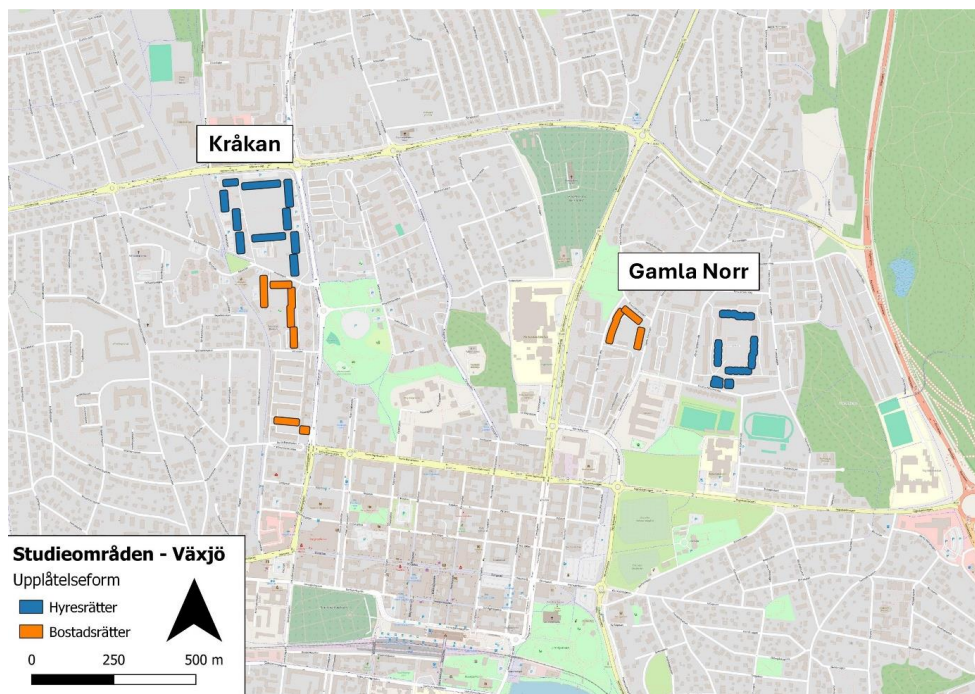
Figur 3.2 Stockholm studieområdena

3.1.2 Växjö

Den andra delen av studien genomfördes i Växjö kommun (se figur 3.3), en medelstor kommun belägen i en landsbygdsregion, vilket erbjuder en tydlig kontrast till storstadskontexten i Stockholm och därmed ökade studiens generaliserbarhet (Tillväxtverket, 2022). Växjö kommun har omkring 98 000 invånare, varav cirka 72 200 bor i tätorten Växjö (Växjö kommun, 2024). Den urbana strukturen kännetecknas av en relativt kompakt stadskärna omgiven av mindre bostadsområden och stadsdelar, med närhet till grönområden, lokala centrumfunktioner och god tillgång till kommunal service (Växjö Kommun, 2024).

Kråkan är ett centrumnära bostadsområde i Växjö som huvudsakligen består av flerbostadshus med en sammanhållen bebyggelsestruktur kring gemensamma gårdsmiljöer (Vidingehem, 2025). Området har en relativt tät bostadsbebyggelse med gångstråk, gemensamma ytor och inslag av grönska i anslutning till kvarteren. Gamla Norr är ett

centrumnära bostadsområde i norra delen av Växjö med en varierad bebyggelsestruktur bestående av både flerbostadshus och småhus. Området präglas av bostadsgator med relativt låg bebyggelsestäthet samt närhet till stadens centrum och dess serviceutbud. Ägar- och upplåtelseformerna i Gamla Norr är blandade (Svensk Fastighetsförmedling, 2025).



Figur 3.3 Växjö studieområdena

4. Data och metoder

4.1 Data

Studien genomförs genom en integrerad analys av brottsstatistik, markanvändningsdata, demografiska och socio-ekonomiska indikatorer samt relevanta geografiska indelningar. Syftet är att undersöka hur den byggda miljön och befolkningsstrukturer samvarierar med koncentrationer av brott i urbana bostadsmiljöer. Analysen är geografiskt strukturerad på byggnadsnivå, vilket möjliggör en detaljerad förståelse av mikrogeografiska risk- och skyddsfaktorer.

Polisdata

Brottsstatistiken har erhållits från Polismyndigheten för och omfattar registrerade brott under åren 2019 och 2023 för Stockholms kommun och 2024 för Växjö kommun. Sex brottkategorier ingår i analysen: totalt antal brott, våldsbrott, stöldbrott, narkotikabrott, inbrott samt skadegörelse. Samtliga händelser är geokodade och knutna till specifika bostadsbyggnader. Denna koppling möjliggör analyser av brottskoncentrationer på en mikrogeografisk nivå, där variationerna i brottsbelastning sträcker sig från enstaka incidenter till mycket höga frekvenser beroende på byggnad och brottskategori.

Demografiska och socio-ekonomiska data

Demografiska och socio-ekonomiska variabler har hämtats från Statistiska centralbyrån (SCB) och aggregerats på DeSO-nivå (Demografiska statistikområden) för år 2023. Två indikatorer ingår: andelen högutbildade och andelen unga män i åldern 16–24 år. Dessa variabler representerar strukturella kontextfaktorer som kompletterar de fysiska miljövariablerna. Variablerna kopplades till respektive bostadsbyggnad genom geografisk överlagring av byggnadernas koordinater med DeSO-indelningen.

Markanvändning

Markanvändningsdata har sammanställts från OpenStreetMap, Stockholms stad, Trafikverket och SLU med datauttag genomförda under 2023. Dessa data beskriver både fysiska och funktionella egenskaper i närområdet kring varje bostadsbyggnad. Analysen omfattar förekomsten av barer, restauranger och nattklubbar i mycket nära anslutning till byggnaderna, avståndet till närmaste park, vägnätets intensitet i den omgivande miljön samt förekomsten av olika typer av byggnader inom ett kort gångavstånd. Dessutom inkluderas uppgifter om bostadsbeståndets upplåtelseformer, vilket möjliggör en mer detaljerad förståelse av den lokala bostadsstrukturen tillhandahållna av Stockholms stad. Samtliga markanvändningsvariabler har genererats genom närhetsanalyser baserade på buffertar om 50 respektive 100 meter från varje byggnad.

Geografiska indelningar

Två geografiska nivåer integreras i analysen. Byggnadsnivån utgör den primära enheten för brotts- och markanvändningsdata och ger en detaljerad representation av den fysiska miljön. Byggnadsdata har hämtats från Lantmäteriet. DeSO-nivån används för de socioekonomiska variablerna och erbjuder en stabil mesogeografisk indelning för statistiska jämförelser. Socioekonomiska data på DeSO-nivå har tillhandahållits av Statistiska centralbyrån (SCB). Genom rumslig sammanslagning av data har dessa geografiska lager kombinerats på ett systematiskt och konsistent sätt, vilket möjliggör analyser som integrerar både mikro- och meso-skaliga faktorer.

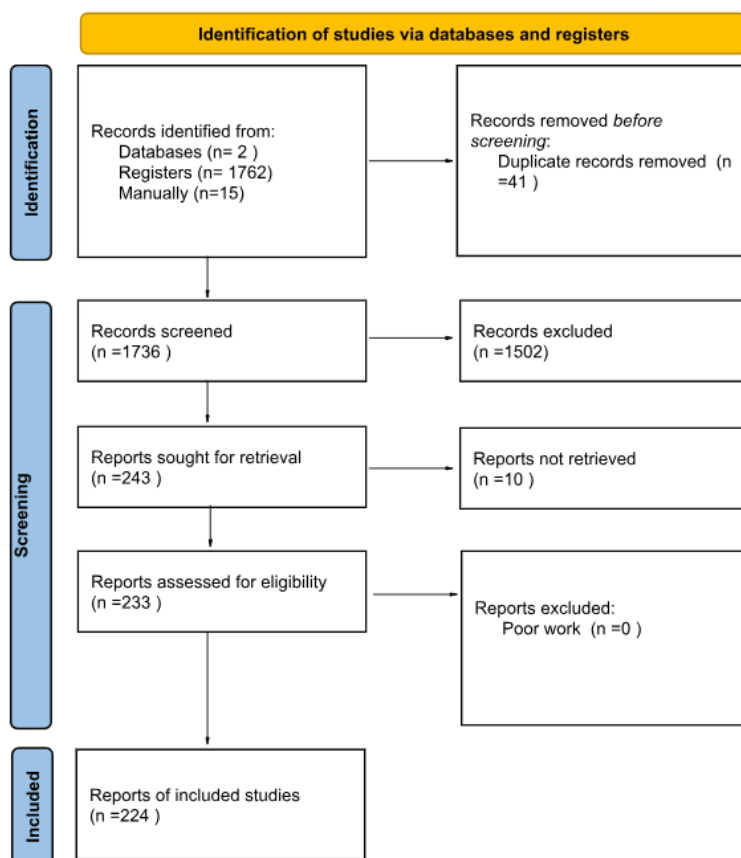
Samtliga datakällor harmoniserades och sammanfördes i en GIS-miljö. Brotthändelserna länkades till bostadsbyggnader baserat på deras koordinater, och markanvändningsvariablerna beräknades genom buffertbaserade närhetsanalyser. De socio-demografiska indikatorerna tilldelades byggnaderna via överlagring av DeSO-indelningen.

Den resulterande byggnadsbaserade dataseten utgör grund för vidare statistiska analyser av relationerna mellan brott, bebyggelsestruktur och socio-demografiska förhållanden.

4.2 Metod

4.2.1 Litteraturoversikt

En systematisk litteraturoversikt genomfördes som en integrerad del av studien för att sammanställa befintlig kunskap om platsförvaltning och dess roll i brottsförebyggande och trygghetsskapande arbete. Med hjälp av databaserna Scopus och ScienceDirect identifierades 224 artiklar efter rensning av 1 502 icke-relevanta artiklar (se figur 4.1). Litteraturoversikten redovisas i denna rapport som en del av studiens metod och analytiska ram, men utgör samtidigt underlag för ett separat vetenskapligt arbete som vid rapportens färdigställande fortfarande är under utarbetande. Litteraturoversikten användes löpande som referensram i studiens fortsatta genomförande och analys.



Figur 4.1 Flödesschema

4.2.2. Analys av brottskoncentration och ägarstrukturer på byggnadsnivå

För att svara på om brottskoncentration i bostadshus varierar beroende på brottstyp och typ av bostadsbolag används en geografisk ansats där polisregistrerade brott analyseras på

byggnadsnivå i Stockholm. Brottshändelser geokodas och kopplas till enskilda bostadsbyggnader med information om ägarform (offentlig eller privat), vilket möjliggör en finmaskig kartläggning av brottsförekomst.

Koncentrationen av brott beskrivs med hjälp av en J-kurva, som visar hur en liten andel byggnader står för en oproportionerligt stor del av den totala brottsligheten. Eftersom byggnader varierar i storlek normaliseras brotten genom att relatera dem till antal lägenheter. Detta ger ett mått på brottsintensitet per lägenhet och gör det möjligt att identifiera byggnader som uppvisar systematiskt hög brottsexponering relativt sin storlek, snarare än i absoluta tal.

För att analysera vilka faktorer som förklarar variationen i brottsnivåer används regressionsmodeller estimerade med Poisson-regression, där byggnadsstorlek inkluderas som offset-term. På så sätt kan sambandet mellan ägarkategori och brottsnivå undersökas samtidigt som omgivande strukturella och funktionella förhållanden kontrolleras. Denna metodkombination – geografisk dataintegration, koncentrationsanalys och statistisk modellering – ger en robust grund för att identifiera om brott koncentreras till specifika byggnader och i vilken utsträckning ägarförhållanden bidrar till dessa mönster.

4.2.3 Kartläggning av platsförvaltningens roll i Sverige

För att kunna karakterisera det praktiska förvaltningsarbetet i den svenska kontexten genomfördes en nationell enkät riktad till förvaltare i hela Sverige. Enkäten besvarades av totalt 187 yrkesverksamma inom bostadsbolag samt andra experter inom fastighets- och platsförvaltning. Ungefär hälften av respondenterna arbetade med bostadsfastigheter, medan den andra hälften var verksamma inom kommersiella, kontors- eller offentliga miljöer. Enkäten bestod av ett kort frågeformulär på en sida, utformat för att samla in information om respondenternas roller som platsförvaltare. Den innehöll frågor om deras arbetsuppgifter, hur stor del av arbetstiden som ägnades åt brotts- och trygghetsrelaterade frågor, vad de gjorde och hur mycket tid de lade på uppgifter kopplade till ORKA-ramverket, det vill säga organisering av platsen, reglering av beteende, kontroll av åtkomst och allokering av resurser.

För att bättre förstå omfattningen av deras ansvar delades respondenterna in i tre organisatoriska nivåer:

1. Förvaltare i ledande befattningar (N=81), vanligtvis ansvariga för strategiska beslut och resursfördelning;
2. Förvaltare som planerar och organiserar den dagliga verksamheten (N=83), med ansvar för att samordna rutinmässigt arbete och ge vägledning till personal;
3. Förvaltare som utför den dagliga verksamheten (N=16), ansvariga för praktiska arbetsuppgifter på plats såsom tillsyn och reparationer.

Med hjälp av en bekvämlighetsurvalsstrategi kontaktades yrkesverksamma inom bostadsbolag samt andra experter inom fastighets- och platsförvaltning. Enkäten distribuerades via e-post, sociala medier och ett professionellt nyhetsbrev. Datainsamlingen resulterade i totalt 187 inkomna svar från förvaltare med ansvar för byggnader och platser i olika delar av Sverige. Eftersom syftet var att få en bredd av perspektiv snarare än ett statistiskt representativt urval, bidrog denna strategi till att fånga variationer i arbetsroller, organisationstyper och erfarenheter av trygghetsrelaterat arbete

Enkäten var avsiktligt kortfattad och utformad för att underlätta deltagande bland yrkesverksamma med begränsad tid. Deltagandet var frivilligt och anonymt, och inga personidentifierande uppgifter samlades in utöver information om respondenternas professionella roll och organisatoriska nivå. Enkätunderlaget analyserades med deskriptiva statistiska analyser såsom korstabeller och chi-två-test i SPSS.

4.2.4 Studieområden för enkätundersökning till boende

I ytterligare en enkätundersökning (se 4.2.5) valdes bostadsområden med varierande socioekonomiska förutsättningar och bostadsbestånd för att möjliggöra rättvisa jämförelser av boendeerfarenheter, trygghetsupplevelser och brottsutsatthet. I både Stockholm och Växjö användes samma grundläggande urvalskriterier: varje område skulle innehålla en blandning av hyresrätter och bostadsrätter samt uppvisa en övergripande variation i socioekonomisk nivå. Detta skapade förutsättningar för att analysera skillnader inom en gemensam lokal ram. Ett tidigt samarbete etablerades med de fastighetsförvaltare (kommunala såväl som kooperativa) som ansvarade för byggnaderna i de aktuella områdena. Återkommande samordningsmöten bidrog till att underlätta datainsamlingen och säkerställa att praktiska förutsättningar fanns på plats.

Eftersom förutsättningarna för att definiera lokal kontext varierade mellan kommunerna (med avseende på tillgänglig statistik), utformades identifieringen av den lokala kontexten på olika sätt i Stockholm och Växjö. Nedan beskrivs de respektive processerna.

Områdesurval i Stockholm - utvecklingen av Områdesresursindex (ORI)

För att säkerställa ett systematiskt, rättvist och kunskapsbaserat urval av studieområden utvecklades ett Områdesresursindex (ORI) anpassat efter svenska förhållanden (figur 4.2). Syftet var att identifiera områden som på ett tillförlitligt sätt representerar olika nivåer av socioekonomiska resurser och utmaningar inom Stockholms kommun. Eftersom projektet analyserar hur platsförvaltning och lokala miljöfaktorer påverkar trygghet och brottslighet, var det avgörande att områdesurvalet inte baserades på enskilda indikatorer eller subjektiva bedömningar, utan på ett sammanvägt och evidensbaserat mått. ORI möjliggjorde detta genom att kombinera flera dimensioner av lokal resursstyrka till ett robust index som kan jämföras mellan områden.

För urvalet av studieområdena i Stockholm utgjorde ORI därmed en central komponent. Genom att tillämpa ett mått som fångar såväl socioekonomiska förhållanden som boendemiljö och tillgång till service kunde projektet säkerställa att de utvalda stadsdelarna representerade en bredd av kontexter, från resursstarka till resursmässigt utsatta områden. Detta skapar en stabil grund för att analysera hur olika former av platsförvaltning samspelar med lokal kontext, samt hur variationer i trygghet och brottslighet kan förstås i relation till såväl strukturella som miljömässiga faktorer.

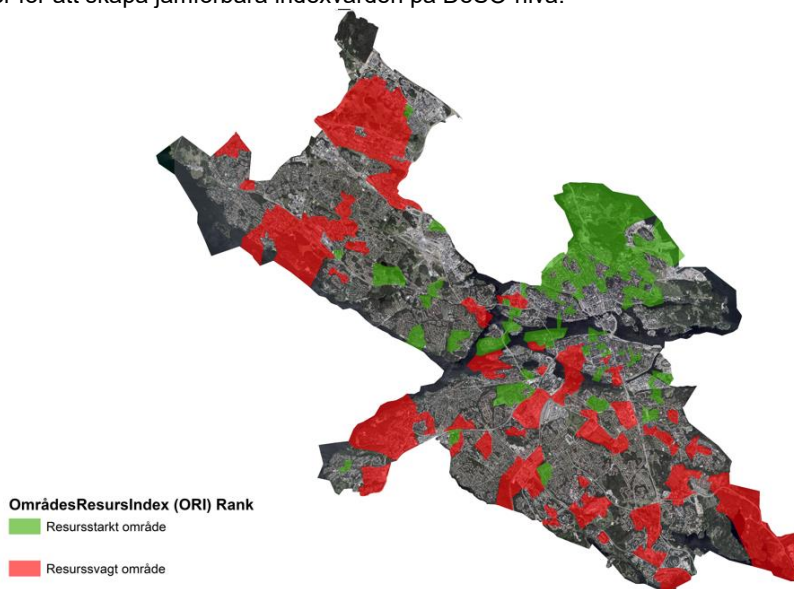
ORI utvecklades med Storbritanniens Index of Multiple Deprivation (Ministry of Housing Communities, 2019) som förebild, ett väletablerat ramverk som mäter socioekonomiska ojämlikheter inom sju kategorier: inkomst, sysselsättning, hälsa, utbildning, brott, boende och levnadsmiljö. Med denna struktur som utgångspunkt anpassades ORI till svenska datakällor, definitioner och urbana förhållanden. Indexet bevarar den multidimensionella karaktären av resursbrist, samtidigt som det säkerställer kontextuell relevans i förhållande till det svenska välfärds- och bostadssystemet.

ORI består av sju kategorier, där varje kategori representeras av specifika indikatorer baserade på svenska datakällor och standardiserade genom rangordning och exponentiell transformering:

1. **Inkomstdeprivation:** Mäter andelen av befolkningen med låg inkomst, inklusive personer som erhåller försörjningsstöd, arbetslöshetsersättning, pension, sjuk- eller aktivitetsersättning samt bostadsbidrag.
2. **Sysselsättningsdeprivation:** Kvantifierar andelen av den arbetsföra befolkningen (20–64 år) som ofrivilligt står utanför arbetsmarknaden på grund av arbetslöshet, sjukdom eller föräldraledighet.
3. **Utbildnings-, kompetens- och träningsdeprivation:** Fångar utbildningsmässiga nackdelar inom två underkategorier – utbildningsnivå (t.ex. meritvärde, gymnasieexamen och högre utbildning) samt arbetskraftens kvalifikationer. Viktade kombinationer av dessa indikatorer utgör det slutliga domänindexet.

4. **Hälsodeprivation och funktionsnedsättning:** Representeras av det genomsnittliga antalet sjukdagar per DeSO (demografiska statistikområden), standardiserat och transformerat för att harmonisera med övriga kategorier.
5. **Brott:** Mäter risken för utsatthet genom frekvenser av våldsbrott, bostadsinbrott, stöld och skadegörelse, viktade efter typ och normaliserade per relevant befolknings- eller rumsbaserad nämnare.
6. **Hinder till bostad och service:** Består av två underkategorier – tillgång till grundläggande service (t.ex. skolor, postkontor och butiker) samt tillgång till bostäder, mätt genom genomsnittliga restider och bostadsindikatorer.
7. **Deprivation i levnadsmiljön:** Avser kvaliteten i den fysiska och bostadsrelaterade miljön, genom en kombination av indikatorer för inomhusmiljö (t.ex. energieffektivitet, bostadsegenskaper) och utomhusmiljö (t.ex. luftkvalitet, trafikolyckor med gående och cyklister).

Data för indexet hämtades från officiella svenska myndigheter, däribland Statistiska centralbyrån (SCB), Boverket, Polismyndigheten i Stockholm, OpenStreetMap, SMHI och Strada. Databearbetning och indexberäkning genomfördes i Microsoft Excel och ArcGIS Desktop, med konsekvent normalisering, rangordning och transformering inom samtliga domäner för att skapa jämförbara indexvärden på DeSO-nivå.



Figur 4.2 DeSO i Stockholms kommun med högt resp. lågt ORI-värde.

Slutligen valdes sex områden med varierande ORI-värden samt både hyresrätts- och bostadsrättsbyggnader: Fruängen, Årsta, Södermalm, Skärholmen, Bagarmossen, Skärholmen, och Rinkeby/Tensta (genomsnittlig ORI-rankning i fallande ordning. Se avsnitt 3.1 för beskrivning av områdena)

Områdesurval i Växjö

Till skillnad från Stockholm genomfördes urvalsprocessen i Växjö i närmare samarbete med det kommunala bostadsbolaget. Genom deras lokala kännedom om bostadsbestånd och socioekonomiska variationer kunde områden identifieras som både skilde sig i socioekonomiska förutsättningar och innehöll en blandning av hyresrätter och bostadsrätter. Det kommunala bostadsbolaget pekade ut områden med tydliga socioekonomiska kontraster, vilket möjliggjorde jämförelser mellan mer resursstarka och mer resurssvaga delar av kommunen. Samarbetet säkerställde samtidigt goda praktiska förutsättningar för

datainsamlingen. Till slut valdes områdena Kråkan och Gamla Norr, två centrumnära bostadsområden i Växjö med skilda fysiska strukturer och socioekonomisk kontext (se avsnitt 3.1 för beskrivning av områdena).

4.2.5 Karaktärisering av platsförvaltning, brottsutsatthet, och upplevd trygghet

En andra enkät genomfördes för att skapa ett empiriskt underlag för att mäta effekten av förvaltningsarbete på boendes upplevelser av brott och trygghet i flerfamiljshus med varierande upplåtelseform och lokal kontext. Denna enkät riktades istället till boende i flerbostadshus (inklusive både bostadsrätter och hyresrätter) i Stockholm och Växjö för att kunna undersöka samband mellan trygghet, brottsutsatthet och förvaltningsupplevelser.

Enkäten består utav 24 frågor och inleds med att etablera respondentens boendekontext genom att samla in grundläggande information såsom adress, upplåtelseform (hyresrätt/bostadsrätt), samt boendetid. Denna sektion övergår snabbt till att mäta respondentens uppfattning om brottsutsatthet och otrygghet. Boende ombeds svara på om de upplever brottslighet som ett problem i området och om de själva har utsatts för en rad olika brott (som skadegörelse, stöld, våld, hot och trakasserier) inom de senaste tolv månaderna, samt var dessa brottshändelser skedde. Boendes trygghetsupplevelser mäts både överlag men också specifikt i olika utrymmen, både inomhus (lägenhet, trapphus, tvättstuga, hiss, cykelrum) och utomhus (området, vägen till kollektivtrafik) under både dag- och kvällstid. Dessutom kartläggs det sociala kapitalet genom frågor om relationen och tilliten till grannar i fastigheten.

Den andra huvudsektionen fokuserar på hur platsförvaltningen fungerar i praktiken samt upplevelser och interaktion med förvaltningen. Detta mäts genom frågor om befintligt skalskydd, upplevda problem i fastigheten och närområdet, nivån av aktiviteter som hålls i området, var boende vänder sig vid problem samt graden av nöjdhet med olika förvaltningsfunktioner; inklusive underhåll, reparationer, förvaltarens engagemang och informationsgivning. Respondenterna får också chans att ge rekommendationer på åtgärder förvaltarna kan utföra för att förbättra tryggheten i deras bostadshus, samt dela med sig av deras hypotetiska vilja att flytta på grund av otrygghet.

Slutligen samlar enkäten in socio-demografiska uppgifter och bakgrundsinformation för att möjliggöra segmentering och analys. Dessa inkluderar kön, ålder, födelseland, funktionsnedsättning, hushållsammansättning, utbildningsnivå samt storleken på hyran/avgiften. Sektionen ställer även specifika frågor om hyresgästscreening (för hyresrätter), samt respondentens eventuella engagemang i förvaltnings- eller styrelsearbete. Dessa variabler är avgörande för att kunna kontrollera och analysera hur individuella faktorer samspelar med upplevd trygghet och förvaltningsinsatser.

I november 2024 lanserades en enkät för att undersöka boendes upplevelser av trygghet och fastighetsförvaltning i deras bostadsområden. För att säkerställa tillgänglighet och maximera svarsfrekvensen användes en blandad datainsamlingsmetod, där enkäten distribuerades både digitalt (via e-post eller webblänk) och i pappersformat. Pappersenkäterna skickades antingen per post eller delades ut i kuvert direkt i de boendes brevlådor av forskarna. Tillträde till byggnader möjliggjordes genom samarbete med fastighetsförvaltare. Varje byggnad tilldelades en unik kod för att möjliggöra geolokalisering och koppla svar till områdesspecifika data.

Enkäten distribuerades i tre vågor: ett initialt utskick följt av två påminnelser. Svarsfrekvenserna övervakades löpande med hjälp av ett kalkylblad som följde antalet inkomna svar per byggnad. Målet var en svarsfrekvens på 50 procent per byggnad; när detta uppnåddes skickades inga ytterligare påminnelser, och insatserna riktades i stället mot byggnader med lägre svarsfrekvens. I ett område med särskilt låg medverkan deltog studiens representanter även i ett hyresgäst- eller styrelsemöte för att öka medvetenheten och uppmuntra till deltagande.

Frågeformuläret bestod av 24 frågor om utsatthet för brott, trygghetskänslor i och omkring hemmet, utvärderingar av fastighetsförvaltningen samt uppfattningar om lokala problem. Enkäten tog cirka 10–15 minuter att besvara. Deltagandet var frivilligt och anonymt. Datainsamlingen genomfördes mellan november 2024 och juli 2025.

Enkätunderlaget analyserades i flera steg, främst i de statistiska programmen Stata och SPSS. Deskriptiv analys användes för att karaktärisera datasetet och analysera skillnader mellan grupper och kontexter. Detta genomfördes (när möjligt) både för det totala urvalet och uppdelat efter stad, upplåtelseform och studieområde för att identifiera övergripande mönster och lokala variationer. Bivariata variabler analyserades främst med hjälp av chi-två-tester, exempelvis vid jämförelser av brottsutsatthet eller upplevd otrygghet.

Flera variabler som baserats på frågor med Likert-skala eller flera alternativ möjliga kodades om till index-variabler för att underlätta kvantifierade jämförelser. Dessa analyserades med hjälp av t-tester för att jämföra medelindexvärden mellan upplåtelseformer och områden.

För att analysera sambanden mellan boendes upplevelser av trygghet, brottsutsatthet och fastighetsförvaltning användes logistiska flernivåregressionsmodeller. Valet av metod motiveras av datamaterialets hierarkiska struktur, där individer är grupperade inom bostadsbyggnader. Traditionella regressionsmodeller förutsätter oberoende observationer och riskerar därmed att underskatta standardfel när data är klustrade, vilket flernivåmodeller kan hantera. Flera modeller konstruerades med där de beroende variablerna varierade mellan utsatthet för olika brottstyper samt otrygghet, medan de huvudsakliga oberoende variablerna utgjordes av indikatorer och index kopplade till platsförvaltningen olika dimensioner enligt ORKA-ramverket, med kontroll för individuella och kontextuella skillnader. Intraklasskorrelation (ICC) beräknades för varje modell för att uppskatta hur stor del av variationen som förklaras av skillnader mellan byggnader snarare än individer.

För alla statistiska analyser bedömdes statistisk signifikans utifrån en signifikansnivå på 0,05. Därutöver redovisas även resultat på 0,10-nivån, vilka tolkas som marginellt eller gränssignifikanta.

5. Resultat

Forskningen visar att brott inte är jämnt fördelade inom städer, utan i stället koncentreras till ett begränsat antal specifika byggnader och platser. När brott samlas till få byggnader blir det avgörande att förstå vad det är som gör just dessa platser mer sårbara. Ett sätt att närma sig denna fråga är genom att studera platsförvaltning, det vill säga hur byggnader och deras närmiljö förvaltas och sköts i praktiken. I denna studie undersöker vi först vilken roll platsförvaltare har i Sverige. Därefter utvecklar vi ett platsförvaltningsindex som används som en indikator på platsförvaltningens betydelse för brottslighet och trygghet i Stockholm och Växjö, efter man kontrollerar för områdets socioekonomiska och fysiska egenskaper.

5.1 Brottskoncentration på byggnadsnivå

Analysen visar att brott är starkt koncentrerade till ett relativt litet antal bostadsbyggnader. I både det offentliga och det privata beståndet står en minoritet av byggnaderna för en majoritet av alla registrerade brott. Detta gäller även när antalet lägenheter per byggnad beaktas, vilket indikerar att problemet inte enbart kan förklaras av byggnadsstorlek.

Variationer inom stadsdelar illustreras i Figur 5.1, där vissa byggnader, ofta större flerbostadshus placerade vid trafikintensiva lägen eller vägkorsningar, uppvisar betydligt högre brottsnivåer än byggnader belägna längre in i kvartersstrukturen. Detta tyder på att byggnaders omgivande fysiska miljö, inklusive vägstråk och tillgänglighet, spelar en viktig roll i koncentrationen av brott.



Figur 5.1 Exempel på brottsgeografi i Stockholm på byggnadsnivå – antal polisregistrerade brott.

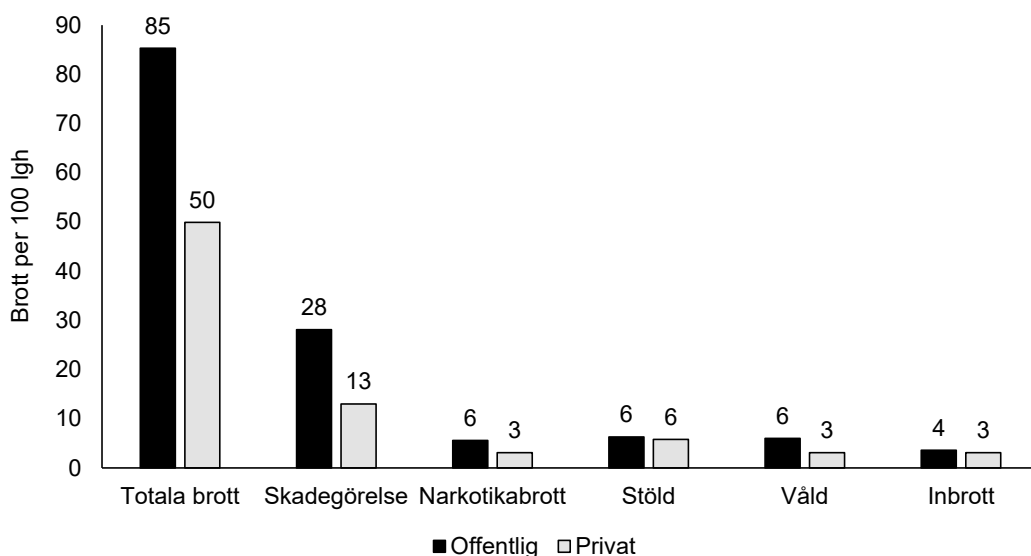
5.1.1 Brottskoncentration i olika ägarformer

Brottskoncentrationen varierar mellan olika brottstyper men uppvisar genomgående höga nivåer. Våldsbrott och narkotikabrott är de mest koncentrerade kategorierna, särskilt inom det

privata beståndet. Här står en mycket liten andel byggnader för majoriteten av händelserna, vilket även återspeglas i höga Ginikoefficienter (0,85 för våld och 0,87 för narkotika i privata byggnader).

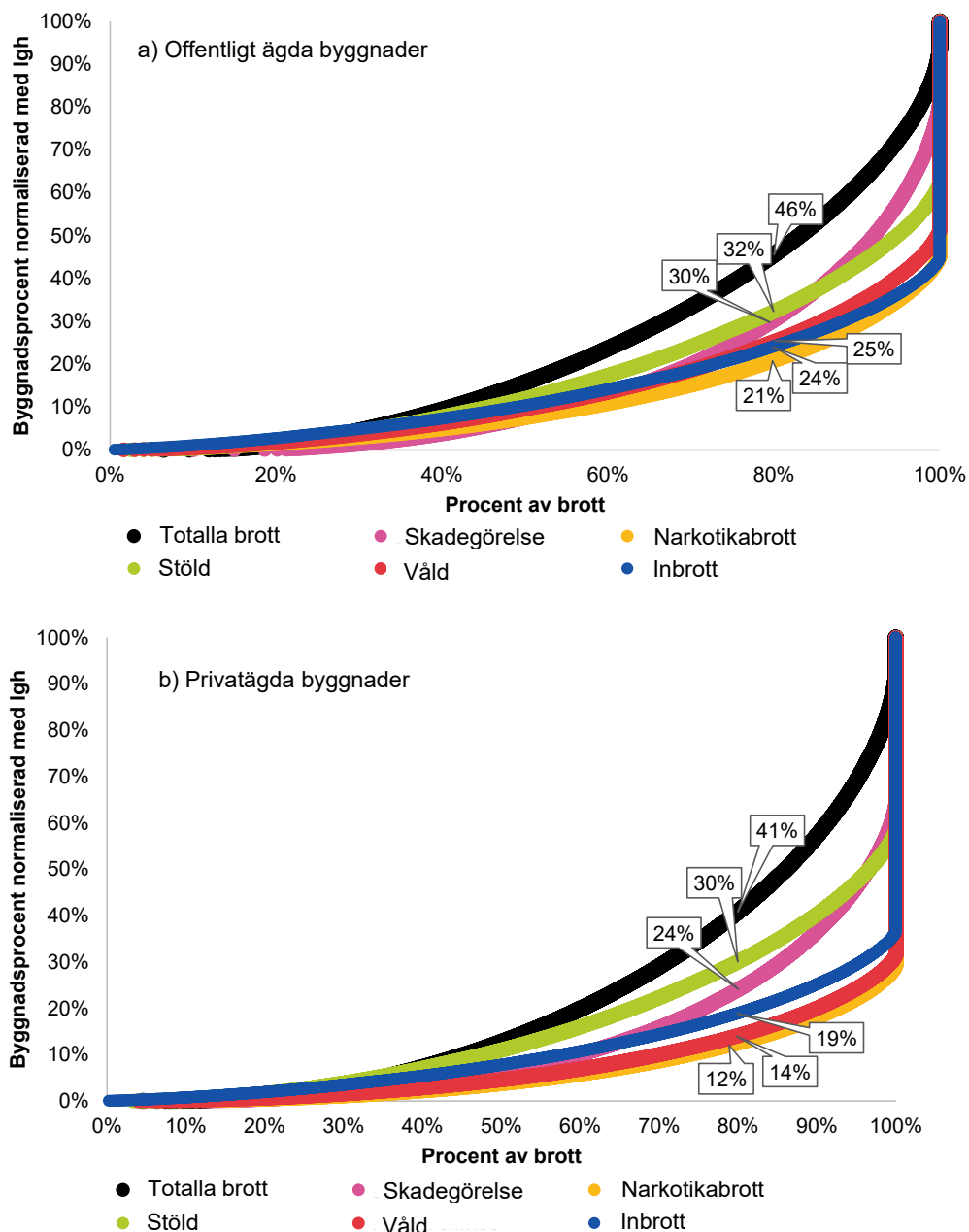
För stöld och bostadsinbrott är koncentrationen något lägre, men fortfarande tydlig, med liknande mönster i både offentligt och privat ägda byggnader. Skadegörelse uppvisar också en hög koncentration i båda kategorierna, även om nivåerna är något högre i offentliga byggnader.

När brottsnivåerna normaliseras per lägenhet kvarstår skillnaderna: offentliga byggnader uppvisar i genomsnitt dubbelt så många våldsbrott och skadegörelsehändelser per 100 lägenheter jämfört med privata byggnader (se figur 5.2). Detta visar att brottskoncentrationen inte endast drivs av byggnaders storlek, utan även av andra strukturella och miljörelaterade faktorer.



Figur 5.2 *Brott i bostadshus per 100 lägenheter för olika brottstyper och typer av ägande.*

Figur 5.3 visar att offentligt ägda byggnader generellt uppvisar högre brottsnivåer än privata, både i absoluta tal och när de normaliseras per lägenhet. Offentliga fastigheter har dessutom en lägre andel byggnader utan brott jämfört med det privata beståndet. De statistiska testerna (Mann–Whitney U) bekräftar dessa skillnader och visar att offentliga byggnader har signifikant högre brottsfrekvens i samtliga kategorier.



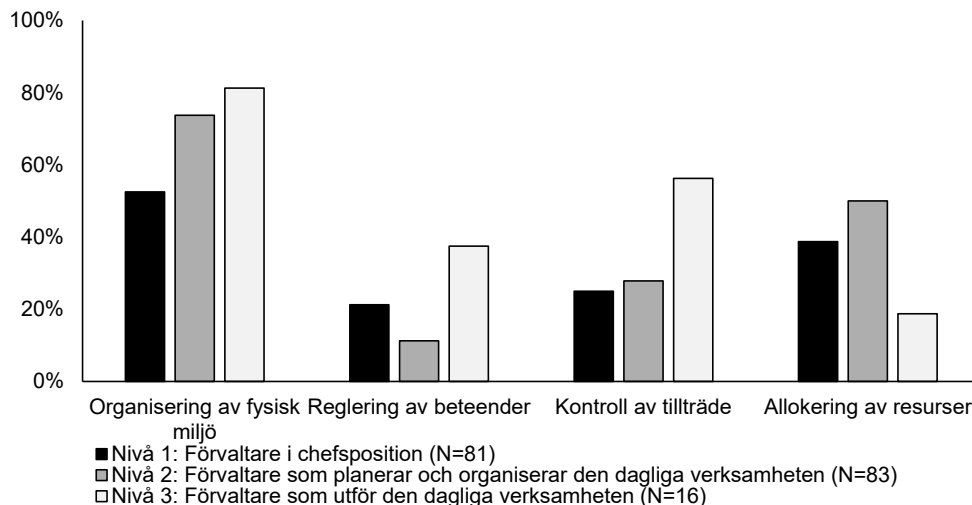
Figur 5.3 Fördelning av brott i andel av a) offentligt ägda bostadshus och b) privatägda bostadshus.

Med utgångspunkt i de mönster av brottskoncentration som tidigare presenterats visar resultat från en regressionsmodell att ägarkategori fortsatt är en signifikant variabel för brott, även när miljömässiga och socioekonomiska faktorer kontrolleras för. Offentligt ägda bostäder är konsekvent förknippade med högre brottsnivåer, särskilt skadegörelse och våldsbrott, med flera kommunala bostadsbolag som uppvisar tydligt positiva effekter inom flera brottskategorier. Flera privata företag visar däremot tydliga negativa samband med vålds- och narkotikabrott, vilket indikerar en potentiellt brottsdämpande effekt. Sammantaget är det privata beståndet kopplat till lägre brottsnivåer än det offentliga, men det finns även svagare eller blandade samband med brott inom det privata beståndet.

Resultatet indikerar flera tydliga mönster när socio-demografiska och markanvändningsrelaterade kontrollvariabler inkluderas i modellerna. Den socio-demografiska kontexten visar särskilt starka samband med våldsbrott: andelen unga män är en robust positiv prediktor för våld, medan utbildningsnivå uppvisar en delvis divergerande effekt. Högre utbildning är negativt kopplad till våldsbrott, men positivt kopplad till skadegörelse. Markanvändningsvariablerna visar också konsistenta effekter över flera brottstyper. Förekomsten av barer, nattklubbar och restauranger har den starkaste kopplingen till skadegörelse, men endast marginella effekter på bostadsinbrott. Dessa verksamheter fungerar både som potentiella "risky facilities" och som källor till informell övervakning, vilket ger en komplex riskbild. Parker är generellt förknippade med lägre brottsnivåer, särskilt narkotikabrott, vilket stödjer tidigare forskning om välskötta grönområdens brottsförebyggande funktion. Samtidigt uppmärksammas att parkers värde kan vara känsligt för den lokala brottsmiljön, där hög kriminalitet minskar både rekreativa och ekonomiska värden. För en mer detaljerad redovisning av modellresultat, variabelspecifikationer och robusthetstester hänvisas till Ioannidis et al. (2025).

5.2 Platsförvaltare i den svenska kontexten

Även om de flesta svarande angav att de lägger mindre än 25% av sin betalda tid på säkerhetsspecifika uppgifter, har många av deras rutinemässiga ansvarsområden betydande indirekta effekter på säkerhet, underhåll och social ordning, vilket framgår av Figur 5.4. Enkätresultaten ger därmed insikt i platsförvaltarens roller och ansvarsområden i Sverige.



Figur 5.4 Platsförvaltares rapporterade aktiviteter enligt ORKA-modell (N=186 svar). Källa: Författarna.

Att organisera den fysiska miljön var den vanligaste uppgiften inom alla tre chefsnivåer (Figur 5.4). Detta inkluderar beslut om inre och yttre utformning, säkerställande av korrekt fastighetsunderhåll samt hantering av säkerhetsfunktioner som belysning och övervakningssystem. Reglering av beteende, som att fastställa regler för hyresgäster eller hantera störningar, rapporterades oftare av chefer involverade i den dagliga driften. På liknande sätt utfördes kontroll av tillträde, inklusive hantering av inpasseringssystem och beslut om vilka som får komma in i fastigheten, oftast av operativ personal. Däremot var investering i och distribution av resurser främst verkställande chefers och planeringsansvarigas ansvar, även om det utgjorde en mindre del av deras totala arbetsbörda.

5.2.1 Heterogenitet inom gruppen

Materialet visar att platsförvaltargruppen är tydligt heterogen vad gäller både organisatorisk position och arbetsinnehåll. Flera respondenter beskriver hur trygghetsfrågor samexisterar med ett omfattande ekonomiskt och administrativt ansvar. En respondent sammanfattar sitt uppdrag genom att beskriva hur budget, ekonomi och trygghet vävs samman i vardagen:

“Ansvarar för att vi tar hand om våra fastigheter på ett sätt som gör att våra hyresgäster trivs och att vi har en bra ekonomi i det samtidigt.”

Därutöver pekar flera respondenter på att trygghetsåtgärder ofta kräver avvägningar mellan ekonomiska ramar och lokala behov:

“Balansgång mellan ekonomi och behov, en BRF i ett lugnt område vill oftast inte satsa på extra säkerhet.”

Detta illustrerar hur platsförvaltarens arbete ofta präglas av en balansgång mellan ekonomisk styrning och trygghetsskapande ambitioner, där säkerhetsåtgärder sällan kan betraktas isolerat från budgetära ramar.

5.2.2 Brottsförebyggande arbete som del av platsförvaltning

Trots att många respondenter anger att de arbetar cirka 1–24% av sin tid med trygghets- och säkerhetsfrågor, visar de mer utförliga beskrivningarna av arbetsinnehållet att dessa frågor i praktiken genomsyrar stora delar av förvaltningsarbetet. En respondent formulerar detta tydligt:

“Trygghet: ja, nästan allt i vår verksamhet kan kopplas till trygghet på något sätt. Är lamporna hela så ökar det tryggheten. Om vi snabbt tar bort klotter så ökar det tryggheten. Om vi har egen anställd personal, som gör att hyresgästerna känner igen eller till och med får den relation till, så ökar det tryggheten.”

En annan respondent formulerar detta mer normativt genom att knyta trygghetsarbetet till hela förvaltningsuppdraget:

“All förvaltning ska leda till ökad trygghet för de boende. Trygghetsfrågorna måste alltid finnas med i varje del av förvaltningen, såväl investeringar, drift, underhåll, etc.”

Dessa indikerar att brottsförebyggande arbete i stor utsträckning är inbäddat i ordinarie drift, underhåll och relationsarbete, snarare än avgränsat som ett separat arbetsområde, vilket sannolikt bidrar till att den självskattade tidsandelen underskattar den faktiska omfattningen.

5.2.3 Sociala aktiviteter och relationellt ansvar

Platsförvaltarens ansvar sträcker sig även bortom fysisk och organisatorisk kontroll till att omfatta sociala och relationsskapande insatser. En respondent beskriver detta mer utförligt:

“Vi arbetar med trygghet ihop med kommunen. Arbetar även med olika former av teknisk utrustning som tillhör fastigheten, men också med möten med hyresgäster och samverkan med andra aktörer för att minska otrygghet.”

En annan betonar vikten av boendeinvolvering:

“En viktig pusselbit för att skapa trygghet är också att lägga tid och kraft på att få in ‘rätt’ hyresgäster på rätt plats i fastigheterna. Vi lägger även en hel del tid på att medverka i olika trygghetsskapande nätverk i staden.”

Slutligen lyfter flera respondenter fram informella och sociala aktiviteter som en del av trygghetsarbetet:

“En enkel fika är ett effektivt verktyg mot både skadegörelse, ensamhet och otrygghet.”

Samtidigt framgår det att dessa sociala inslag inte ingår i alla platsförvaltares uppdrag, utan är beroende av organisatorisk roll, lokala förutsättningar och tillgång till resurser. Detta förstärker bilden av platsförvaltarrollen som kontextberoende och mångfacetterad snarare än enhetlig.

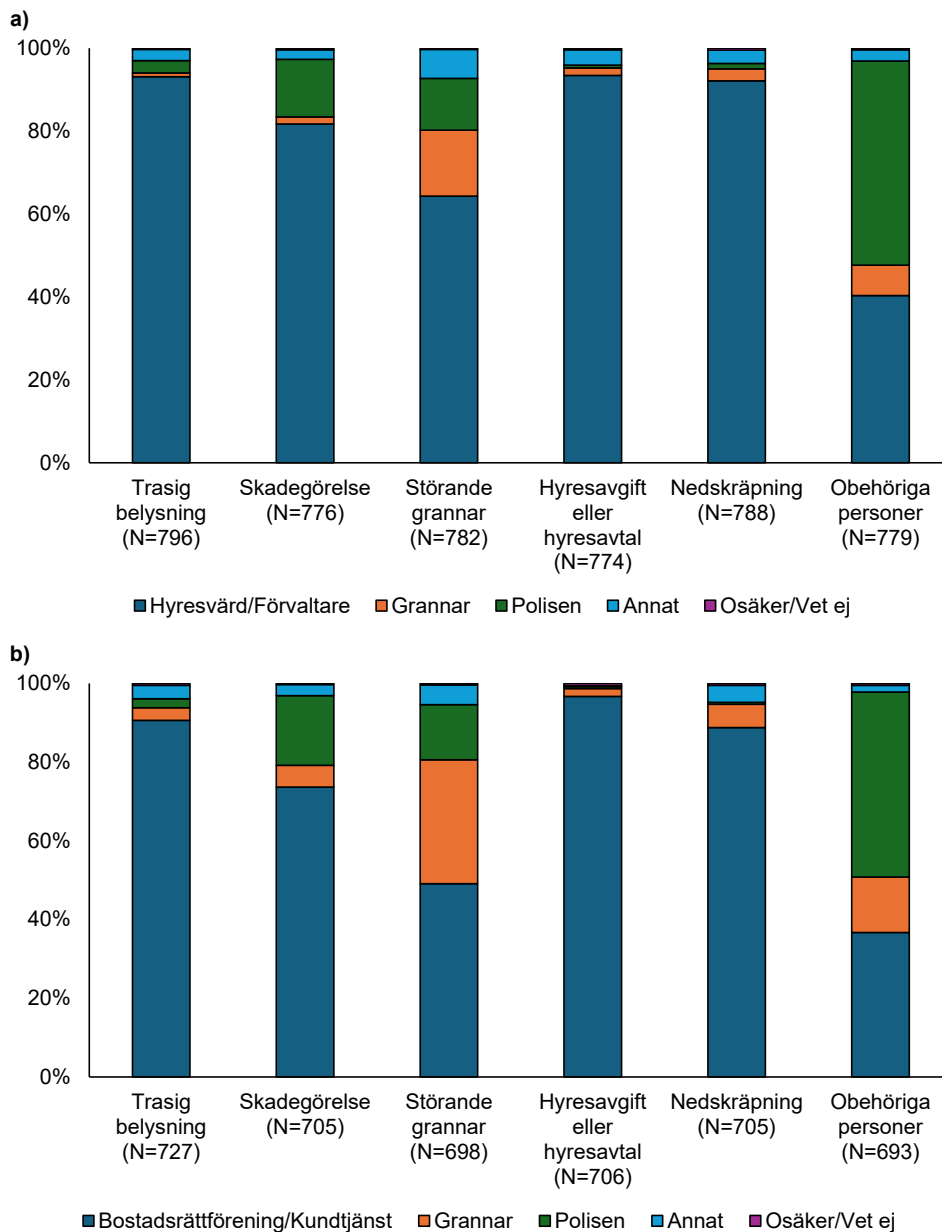
5.3 Förvaltningsarbete i svensk kontext – resultat från en enkätstudie i flerbostadshus

5.3.1 Förvaltningsarbetet i Stockholm

- Fastighetsförvaltarens roll i den dagliga problem hantering

Vart eller till vem man vänder sig för olika problem kan ge en indikation på hur väl förvaltningen fungerar. Här spelar strukturen av de olika upplåtelseformerna mer roll – hyresgäster är kopplade till en något centraliserad hyresvärd, medans boende i bostadsrätter främst är anknutna till den lokala bostadsrättsföreningen (BRF) för deras fastighet.

Figur 5.5 visar att hyresgäster i de flesta fall vänder sig till sin hyresvärd och associerade förvaltare, medan bostadsrättsinnehavare vänder sig oftast direkt till sin BRF (som uppfyller en liknande roll). Detta gäller speciellt för mer typiska tekniska förvaltningsärenden som trasig belysning, skadegörelse, nedskräpning, samt frågor kring avgifter/stadgar, där andelen ligger på uppemot 74–96% för både hyresgäster och bostadsrättsinnehavare. Främst vid mer sociala störningar vi ser andra kontaktvägar utnyttjas. Vid problem med störande grannar brukar nära en av sex (16%) hyresgäster och nästan en tredjedel av (32%) bostadsrättsboende själva kontakta grannarna. Vid situationer som kan upplevas som mer direkt otrygga, såsom obehöriga eller misstänkta personer i området blir polisen en dominerande kontaktpunkt för nära hälften av de svarandes val.

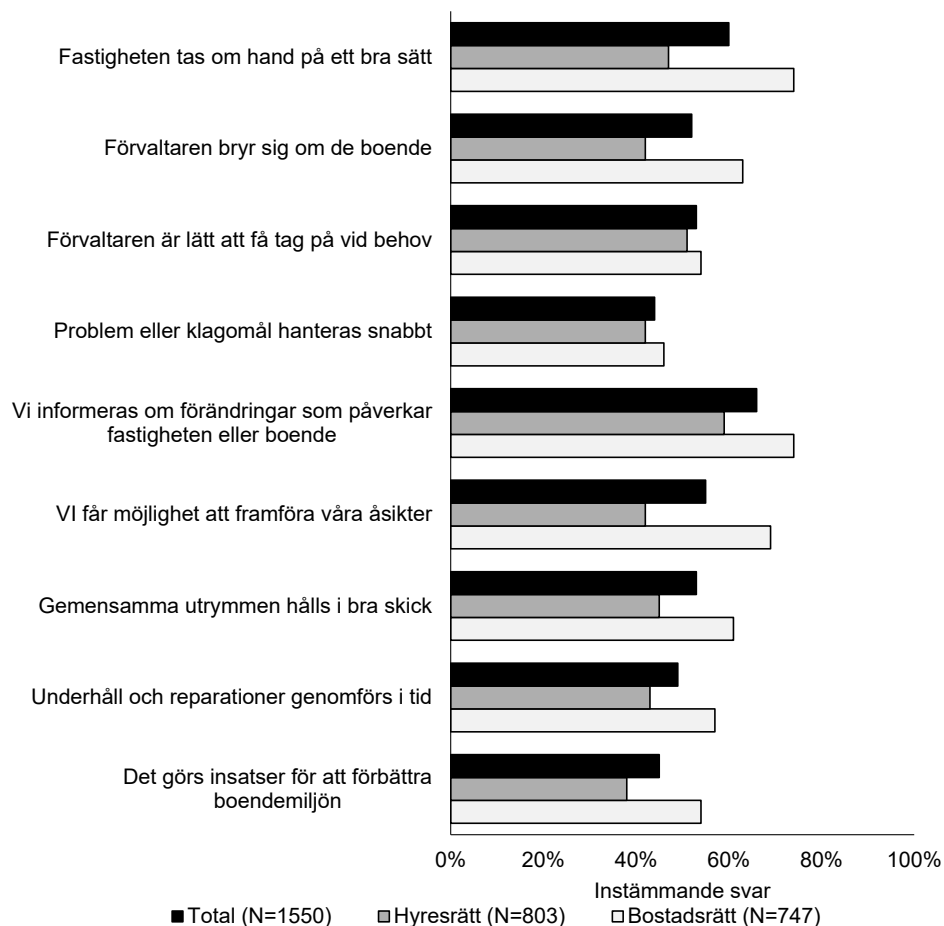


Figur 5.5 Boendes valda kontaktvägar för olika problem för a) hyresrätter och b) bostadsrätter

- Upplevelse av fastighetsförvaltningen

Enkättagarnas upplevelse av fastighetsförvaltningen av deras bostadshus varierade beroende på vilka aspekter som syftades på (Figur 5.6). En majoritet av deltagarna kände att fastigheten överlag sköts väl, att informations- och kontaktvägar fungerar bra i båda riktningar, samt att förvaltaren är lätt att nå och upplevs visa engagemang för de boende. Däremot kände mindre än hälften att klagomål eller reparationer hanteras snabbt, eller att det görs faktiska

insatser för att förbättra boendemiljön. Även här ser vi dock tydliga signifikanta skillnader mellan hyresrättsboende och bostadsrättsägare ($p < 0,001$ för alla frågor). Nästan tre av fyra boende i bostadsrätter känner att deras fastighet är väl omhändertagen, medans mindre än hälften i hyresrätter känner likadant.



Figur 5.6 Andel som med positiv inställning till olika dimensioner av förvaltning av deras bostadshus

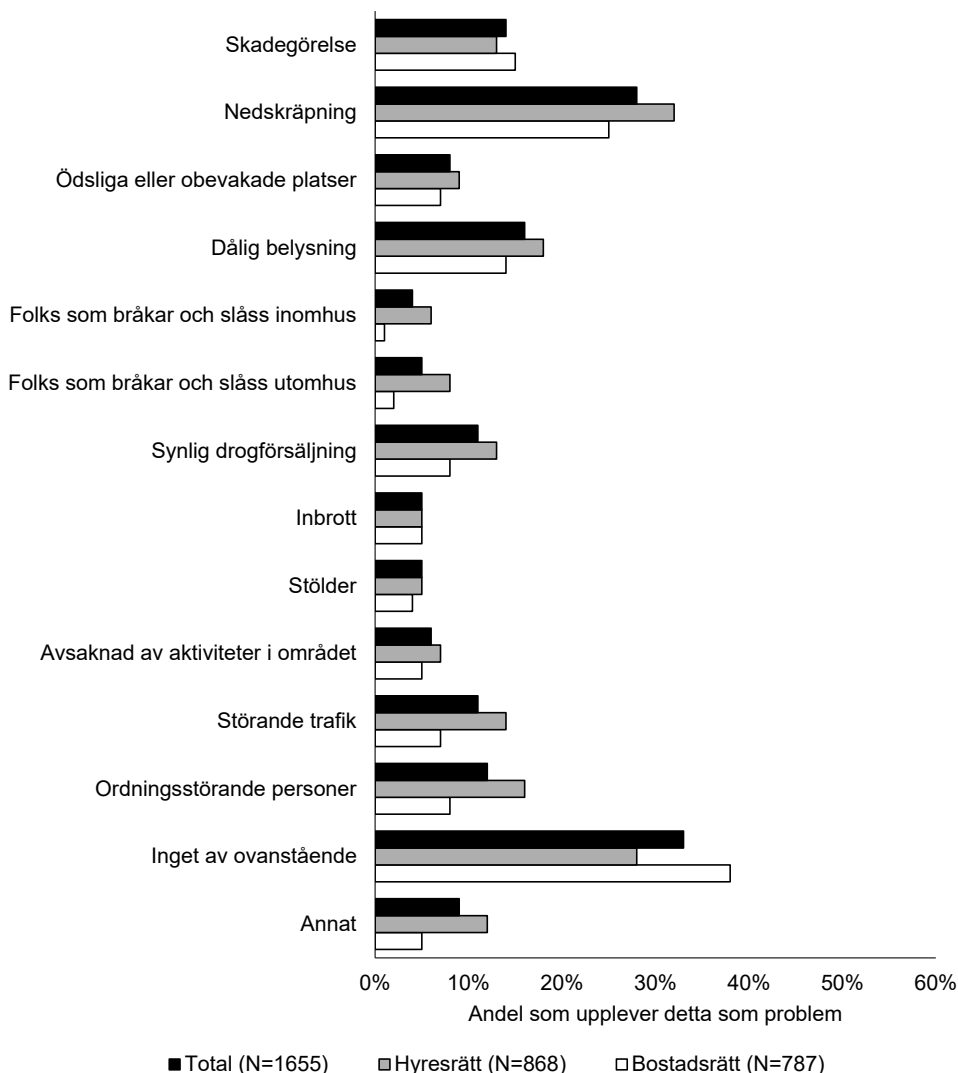
Baserat på de nio frågorna i Figur 5.6 konstruerade vi ett förvaltningsindex (värde 1–3, från låg till hög upplevd förvaltningskvalitet). För det totala urvalet blev indexvärdet 2,45, medan det skiljer sig märkbart mellan de olika bostadsbolagen (Tabell 5.1). Boende i allmännyttan hade ett indexvärde på 2,33 (Std. avv. 0,52) jämfört med 2,57 (Std. avv. 0,40) för bostadsrätterna, en statistiskt signifikant skillnad ($P < 0,001$). Detta skiljer sig även områdesvis mellan olika typer av boende (Tabell 5.1). Bland boende i hyresbostäder är Rinkeby/Tensta samt Fruängen de områdena med minst god upplevelse av förvaltningen (2,28 resp. 2,29), men dessa värden är dock inte signifikant skilda från resten av studieområdena. Intressant nog visar bostadsrättsboende i samma områden ett omvänt mönster, där särskilt Fruängen uppnår det högsta medelvärdet i hela staden. Bostadsrätter i Skärholmen verkar ha sämst upplevelse av deras förvaltning (dock likvärdigt indexvärde som hyresrättsboende i Södermalm), med en signifikant skillnad gentemot Årsta ($p=0,015$) och Fruängen ($p < 0,001$).

Tabell 5.1 Indexvärde på upplevd förvaltning mellan boende i olika typer av upplåtelseformer

Område	Hyresrätt Medelv. (Std.avv.)	Bostadsrätt Medelv. (Std.avv.)	Skillnad p- värde	Cohen's d (effektstorlek)
Total	2,33 (±0,52)	2,57 (±0,40)	<0,001	0,53
Årsta	2,45 (±0,47)	2,61 (±0,37)	0,020	0,37
Södermalm	2,41 (±0,39)	2,5 (±0,40)	0,340	0,23
Fruängen	2,29 (±0,52)	2,63 (±0,36)	<0,001	0,86
Bagarmossen	2,32 (±0,51)	2,58 (±0,32)	<0,001	0,54
Skärholmen	2,31 (±0,55)	2,42 (±0,44)	0,053	0,22
Rinkeby/Tensta	2,28 (±0,55)	2,53 (±0,48)	<0,001	0,48

- *Upplevda problem i området*

Boendes trygghet och allmänna boendeupplevelse formas starkt utav de problem de möter i vardagen. Figur 5.7 andelen av olika upplevda problem i bostadsområdet. Nedskräpning är noterat vara det dominerande problemet hos boende (28%), vilket stämmer för både hyres- (32%) och bostadsrätter (25%). Trasig eller saknad belysning (16%) följt av skadegörelse i området (14%) är också typiska problem. I kategorin "Annat" listades en rad av olika typer av störningar, såsom specifika problem med grannar, rökning från balkonger, samt flera instanser kring obehöriga personer i byggnader. Något att notera är att en tredjedel av svarande inte ansåg att något av de listade alternativen var problem i deras område – denna andel var högre för bostadsrättsinnehavare (38%) jämfört med boende i hyresrätt (28%).



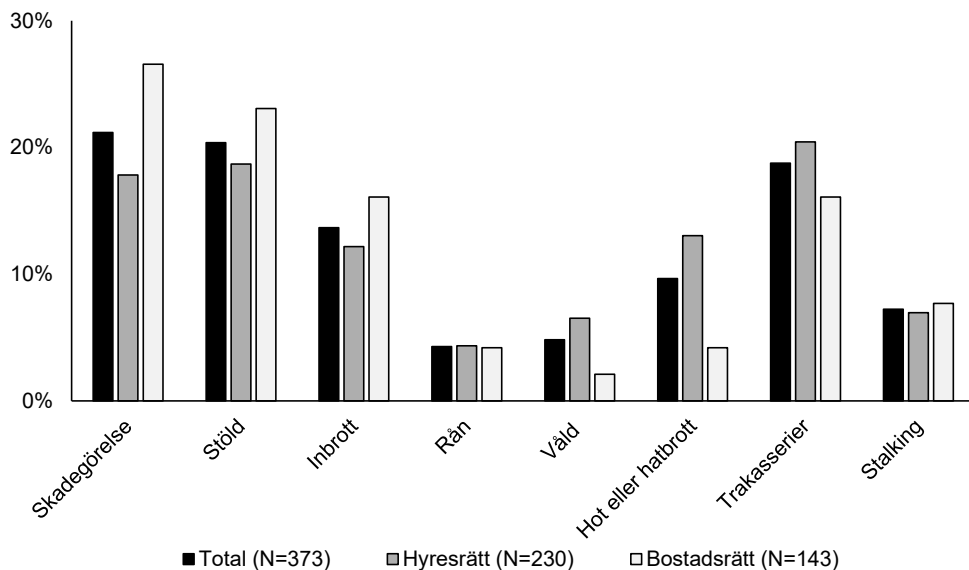
Figur 5.7 Upplevda problem i bostadsområdet per upplåtelseform

5.3.2 Brott utsatthet i Stockholm

Enkätundersökningen visar en märkbar brottsutsatthet i Stockholms bostadsområden. Nära en femtedel (18%) av svarande (N= 1 655) uppgav att de blivit utsatta för någon form av brott de senaste 12 månaderna, inklusive brottstyper som skadegörelse, stöld, inbrott, rån, våld, hot eller hatbrott, trakasserier (t.ex. kränkande kommentarer/gester), stalking (bli förföljd), eller annat. Därtill skiljer sig andelen brottsutsatta signifikant ($p < 0,01$) mellan boende i allmännyttiga hyresrätter (21%, N=868) och privata bostadsrätter (15%, N=787).

Bland de brottsutsatta enkättagarna var skadegörelse (18%), stölder (17%) och trakasserier (16%) de vanligaste brottstyperna (Figur 5.8). Denna fördelning skiljer sig dock något mellan olika upplåtelseformer. Bland personer som bor i hyresrätt framträder en högre utsatthet för

sociala och relationella konflikter: trakasserier var den vanligaste brottstypen (17%), följt av stölder (16%) och skadegörelse (15%). Även hot och våld låg på en något högre nivå i hyresrätter än i bostadsrätter. I bostadsrättshus dominerade däremot egendomsbrotten. Här uppgav de boende betydligt oftare att de utsatts för skadegörelse (23%) och stölder (20%), och även inbrott var vanligare (14%) jämfört med hyresrätter. Trakasserier rapporterades också av 14% av bostadsrättsboende, men låg ändå under nivån i hyresrätter. I kategorin 'Annat' rapporterade respondenterna ett brett spektrum av upplevelser, bland annat brotts handlingar i bostadsområdet som de själva inte drabbats av men ändå påverkats av – exempelvis skjutningar eller sprängningar, offentlig droganvändning, biltrafik på innergårdar samt mindre ordningsstörningar.



Figur 5.8 Brott utsatthet per brottstyp och upplåtelseform. Andel baserat på brotts utsatta respondenter (flera svarsalternativ per person möjliga)

Fördelningen av brotts utsatthet och brottstyper varierar även på områdesnivå. Som framgår av Figur 5.9 har Årsta och Bagarmossen de klart högsta nivåerna av utsatthet (båda 23%), följt av Skärholmen (20 %). Rinkeby/Tensta uppvisar den lägst andelen rapporterad utsatthet (13%). Denna fördelning skiljer sig dock beroende på upplåtelseform. I alla områden förutom Rinkeby/Tensta är andelen utsatta högre i hyresrätter än i bostadsrätter. Bland hyresgäster följer mönstret i stort den övergripande områdesfördelningen: Årsta (30%), Bagarmossen (24%), och Skärholmen (23%). Bland boende i bostadsrätter ser mönstret annorlunda ut - i stället är det Södermalm (19 %), Bagarmossen (17%) och Rinkeby/Tensta (16 %) som uppvisar de högsta nivåerna av brotts utsatthet.

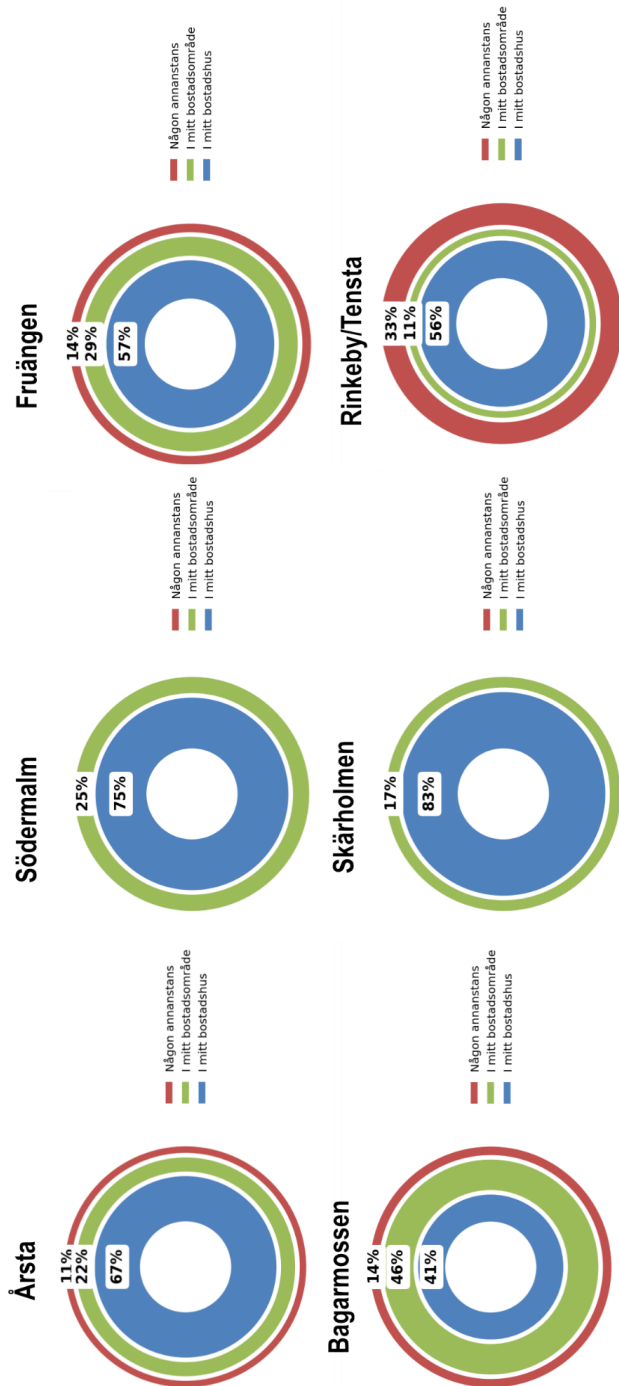
Tabell 5.3 Brottsutsatthet – områdesjämförelse per brottstyp (baserat på antal svarsmarkeringar, N=439)

Brottstyp	Årsta	Södermalm	Fruängen	Bagarmossen	Skärholmen	Rinkeby/Tensta	Totalt
	Andel	Andel	Andel	Andel	Andel	Andel	Andel
Skadegörelse (N=79)	15%	5%	23%	18%	29%	10%	100%
Stöld (N=76)	14%	4%	25%	26%	20%	11%	100%
Inbrott (N=51)	16%	4%	24%	24%	24%	10%	100%
Rån (N=16)	6%	6%	0%	19%	38%	31%	100%
Våld (N=18)	11%	0%	0%	28%	50%	11%	100%
Hot eller hatbrott (N=36)	3%	0%	11%	42%	25%	19%	100%
Trakasserier (N=70)	11%	1%	16%	26%	30%	16%	100%
Stalking (N=27)	7%	0%	22%	26%	26%	19%	100%
Annat (N=66)	20%	15%	23%	18%	20%	5%	100%

Enkättagarna uppgav också var de hade blivit utsatta för brott: i bostadshuset, i bostadsområdet eller på någon annan plats. Av samtliga rapporterade händelser inträffade 42 % i de boendes bostadshus, 39 % i bostadsområdet och 16 % på annan plats. När det gäller den övergripande brottsutsattheten observerades inga signifikanta skillnader mellan upplåtelseformerna. Däremot framträdde tydliga variationer mellan olika brottstyper. De största skillnaderna gäller inbrott, rån och stalking. Som väntat sker inbrott främst i de boendes bostadshus, medan rån är relativt jämnt fördelat mellan de tre platskategorierna. Stalking rapporteras däremot oftast ha inträffat på platser utanför bostadshuset, men oftare i bostadsområdet än på andra platser.

Områdesvis förekommer betydande variationer i fördelningen av brottsplats för vissa brottstyper. Figur 5.10 illustrerar detta genom att visa hur inbrottens geografiska fördelning skiljer sig mellan de studerade områdena. I Södermalm och Skärholmen rapporteras en klar majoritet av inbrotten ha inträffat i de boendes bostadshus, medan Bagarmossen och Rinkeby/Tensta uppvisar en mer jämnt fördelad fördelning mellan bostadshus, bostadsområde och andra platser. Årsta och Fruängen uppvisar ett mellanting, där bostadshuset fortfarande utgör den vanligaste brottsplatsen men variationen mellan nivåerna är större än i de områden där inomhusbrottsligheten dominerar.

Inbrott

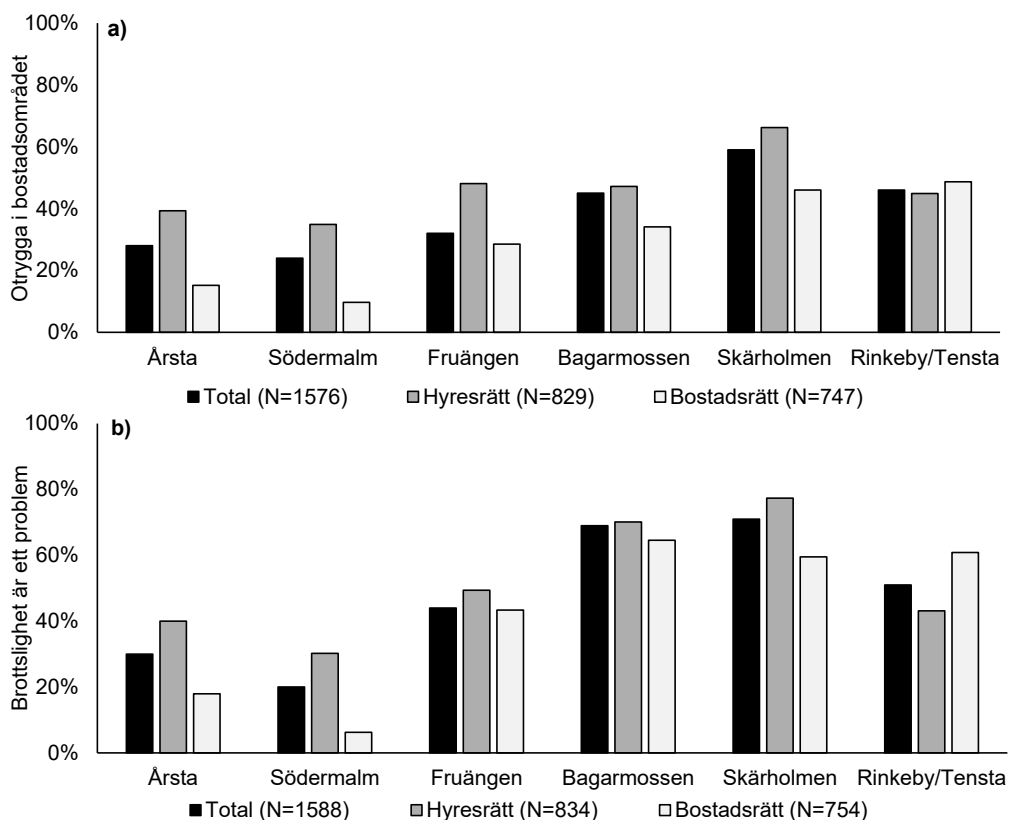


Figur 5.10 Områdesvis fördelning av utsatthet för inbrott med avseende på kategori av brottsplats.

5.3.3 Trygghet i Stockholm

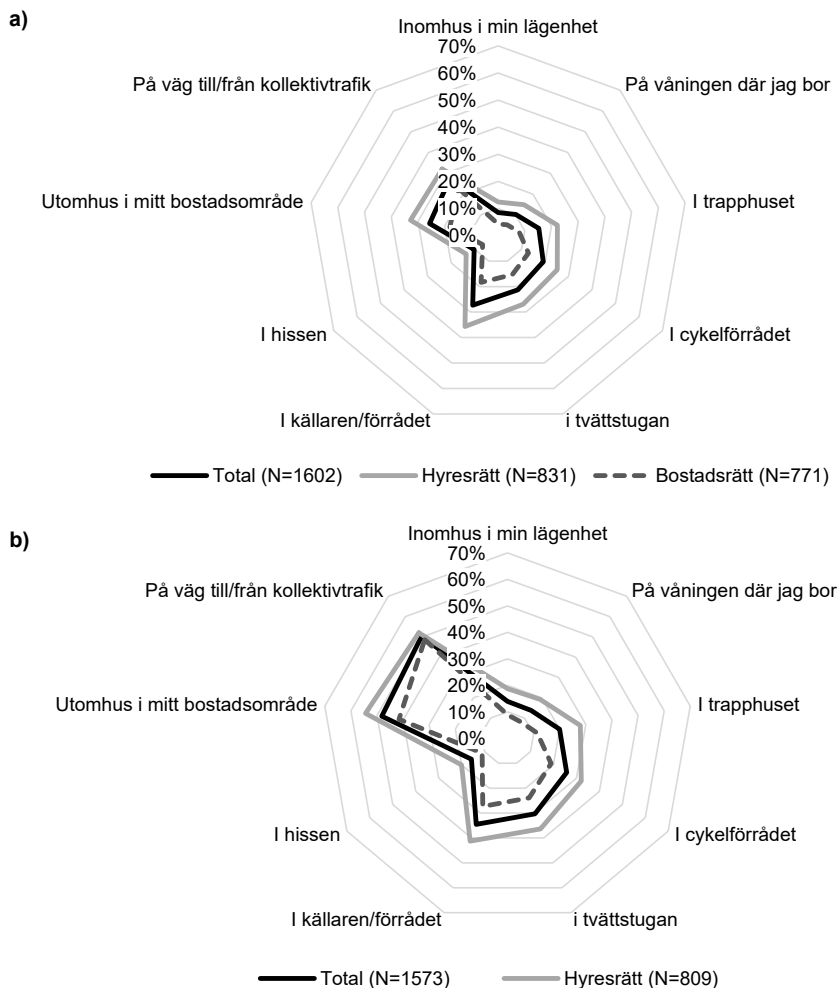
En betydande del av boende i Stockholm upplever problem med trygghet och säkerhet i deras bostadsområde. 42% av respondenterna uppgav att de i någon utsträckning kände sig otrygga i sitt bostadsområde (N=1576). Av dessa angav 31% att de delvis instämde i påståendet, medan 11% instämde helt. Detta skiljer sig signifikant mellan boende i olika upplåtelseformer: i hyresrätter är det över hälften som känner sig otrygga (51%), jämfört med en tredjedel (33%) i bostadsrätter (p <0,001). Över hälften av alla enkättagare upplevde problem med brottslighet i deras område i någon grad (53%, N=1588), varav en av tio instämde helt. Även här var det en tydlig skillnad mellan upplåtelseformer – 60% av deltagare boendes i hyresrätter upplevde att brottslighet i området var ett problem, medan 45% i bostadsrätter höll med.

Dessa tydliga skillnader minskar något när vi tar hänsyn till områdeskontext, men även där finns variationer (Figur 5.11). Skärholmen, Bagarmossen, och Rinkeby/Tensta uppvisar överlag högst andel boende som har problem med både trygghet och säkerhet. Om vi enbart betraktar dem som instämmer helt i påståendet "Jag känner mig otrygg i mitt bostadsområde" har dock boende i bostadsrätt i exempelvis Skärholmen en signifikant lägre andel otrygga (10%) jämfört med boende i hyresrätt (19%) (p = 0,018). Även i Fruängen så upplever en signifikant högre andel boende i hyresrätter (8%) problem med brottslighet i deras område jämfört med (p=0,003). Endast i Rinkeby/Tensta så har bostadsrättsägare en högre andel otrygga jämfört med boende i hyresrätt; skillnaden är dock ej signifikant (p=0,240).



Figur 5.11 Andel som instämmer delvis eller helt med påståendet a) "Jag känner mig otrygg i mitt bostadsområde" och b) "Brottslighet är ett problem i mitt bostadsområde."

Det finns även rumslig och temporal variation i otrygghet bland boende. Figur 5.12 illustrerar hur upplevd otrygghet varierar mellan olika platser i och kring bostaden, samt hur denna upplevelse förändras mellan dag- (5.12a) och kvällstid (5.12b). Generellt uppger de boende en lägre nivå av otrygghet under dagtid, där främst utrymmen som källare och cykelförråd nämns som otrygga. Nivåerna stiger på kvällen, både i de tidigare nämnda utrymmena som källare/förråd men även utomhusområdena ökar otryggheten tydligt under kvällstid.

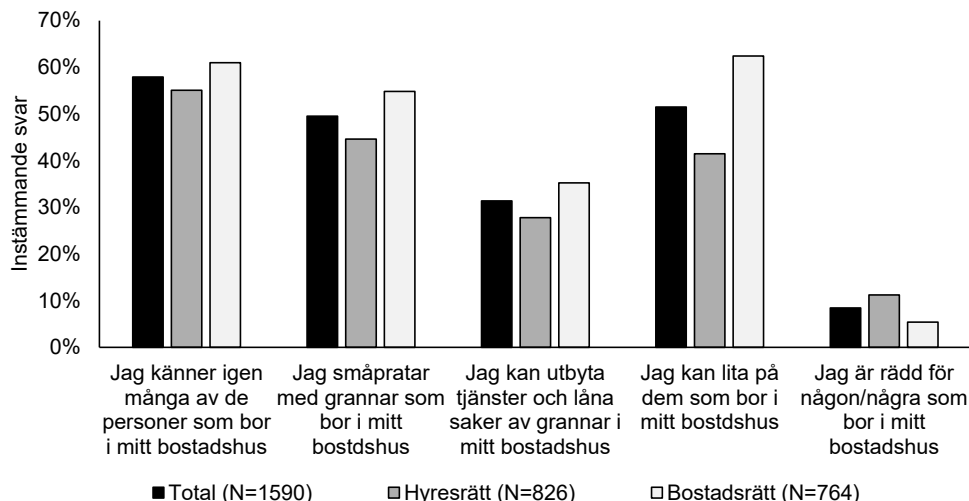


Figur 5.12 Andel som till någon grad inte instämmer med att de känner sig trygga på olika platser på a) dagen och b) kvällen.

- Social sammanhållning

Utöver otrygghet har studien även undersökt aspekter av social sammanhållning i bostadshuset. Majoriteten av boende noterade att de kände igen, kunde samtala med och lita på grannar i deras bostadshus (Figur 5.13). Endast tre av tio ansåg dock att de kunde utbyta tjänster eller låna saker av deras grannar. Signifikanta skillnader mellan upplåtelseformer observeras främst när det gäller tillit till grannar samt om de kände sig rädda för någon eller några i deras bostadshus ($p < 0,001$). När vi undersöker sammanhållningen som ett index

baserat på dessa frågor (värde 1–3) har bostadsrättsägare signifikant högre medelvärde än boende i hyresrätt (2,49 jämfört med 2,30, $p < 0,001$).



Figur 5.13 Upplevd social sammanhållning i bostadshuset

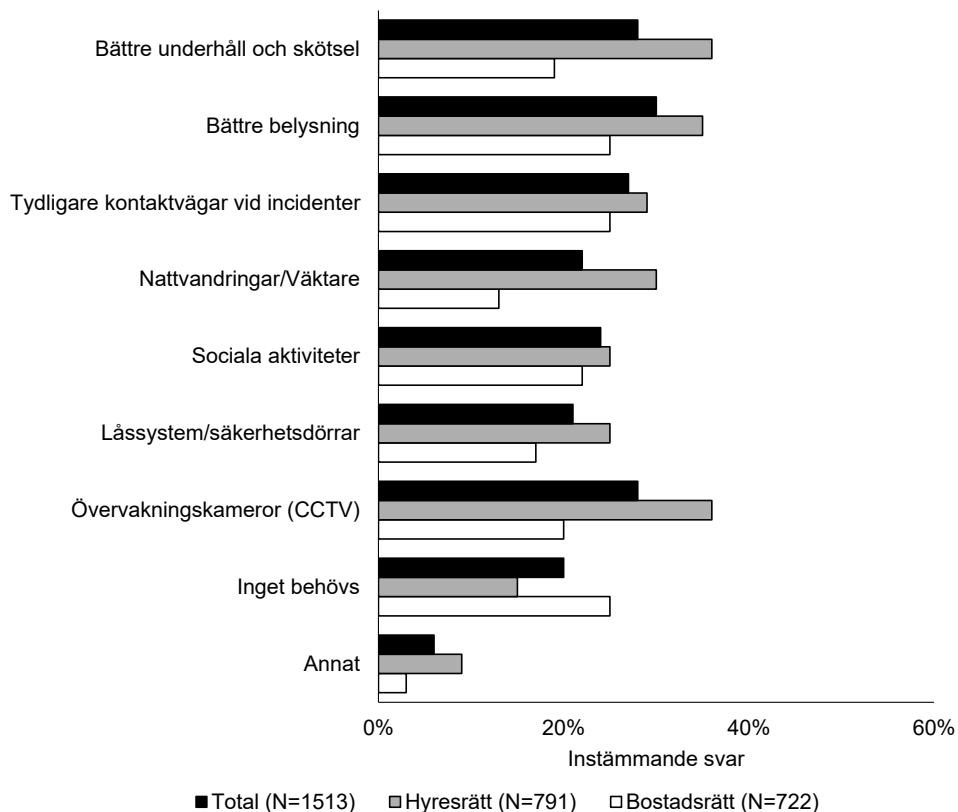
Indexet på den upplevda sociala sammanhållningen skiljer sig även signifikant mellan flera områden och boendetyper (Tabell 5.4). Sammantaget upplever hyresrättsboende en lägre social sammanhållning jämfört med bostadsrättsboende. Endast i Fruängen är mönstret det omvända; skillnaden är dock endast marginellt signifikant ($p=0,067$). Skärholmen har i överlag lägst genomsnittligt indexvärde bland både boende i hyresrätter (2,14) och bostadsrätter (2,30), vars indexvärde skiljer sig signifikant från samtliga av de andra områdena. I Årsta skiljer det sig kraftigt mellan upplåtelseformer – svar från hyresrätter visar näst lägst indexvärde (2,29), medan det i Årstas bostadsrätter har det högsta av samtliga områden (2,64). Det är dock icke-signifikanta skillnader mellan Årsta, Södermalm, och Bagarmossen.

Tabell 5.4 Områdesvis genomsnittligt indexvärde på social sammanhållning per upplåtelseform

Område	Hyresrätt Medelv. (Std.avv.)	Bostadsrätt Medelv. (Std.avv.)	Skillnad p- värde	Cohen's d (effektstorlek)
Total	2,30 (±0,47)	2,49 (±0,42)	<0,001	0,41
Årsta	2,29 (±0,37)	2,64 (±0,36)	<0,001	0,92
Södermalm	2,40 (±0,44)	2,58 (±0,39)	0,060	0,44
Fruängen	2,57 (±0,37)	2,48 (±0,42)	0,130	-0,18
Bagarmossen	2,36 (±0,46)	2,63 (±0,36)	<0,001	0,62
Skärholmen	2,14 (±0,46)	2,30 (±0,45)	<0,001	0,37
Rinkeby/Tensta	2,30 (±0,50)	2,51 (±0,44)	<0,001	0,43

- *Rekommendationer från boende i Stockholm för ökad trygghet*

Respondenterna fick också möjlighet att föreslå åtgärder för att öka tryggheten i deras områden, vilket kan visa på de luckor som finns i det nuvarande förvaltningsarbetet. Figur 5.14 visar att rekommendationerna varierar tydligt mellan upplåtelseformer. Hyresgäster pekar främst ut behovet av bättre underhåll och skötsel av gemensamma utrymmen och utomhusområden (36%), installation av övervakningskameror (36%), samt bättre belysning (35%). Även fler nattvandringar och väktare efterfrågas i denna grupp. Här verkar vissa grundläggande förvaltningsfunktioner vara otillräckliga samtidigt som trygghet kopplas mer till brister i synlighet och mer formell ordningskontroll (t.ex. behovet av fler väktare/nattvandringar, 30%). I bostadsrättshus verkar man överlag ha en positivare inställning då en fjärdedel ansåg att inga åtgärder behövdes alls för att öka tryggheten (jämfört med 15% bland hyresgäster). Det fysiska underhållet (förutom av belysning) verkar inte upplevas lika bristfälligt, utan man önskar oftare ha mer tydliga kontaktvägar vid incidenter samt fler sociala aktiviteter i området (se figur 5.14). Trygghet i dessa miljöer verkar i högre grad kopplas till social organisering, kommunikation samt relationer mellan boende, snarare än till tekniska åtgärder eller formell ordningskontroll (endast 13% ville ha fler väktare eller nattvandringar).



Figur 5.14 Förslag på åtgärder förvaltaren kan utföra för att öka tryggheten enligt boende i hyresrätter och bostadsrätter i Stockholm

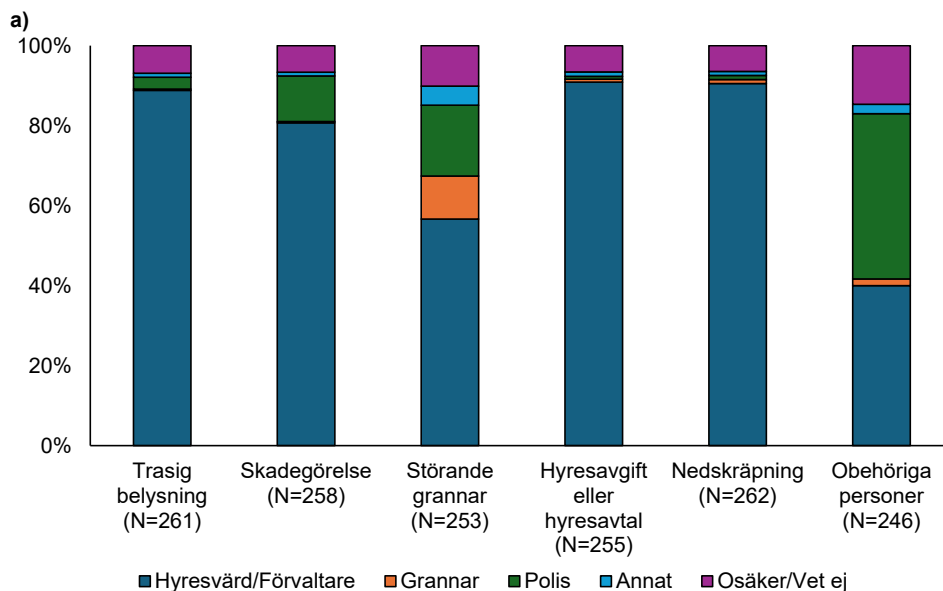
5.3.4 Förvaltningsarbetet i Växjö

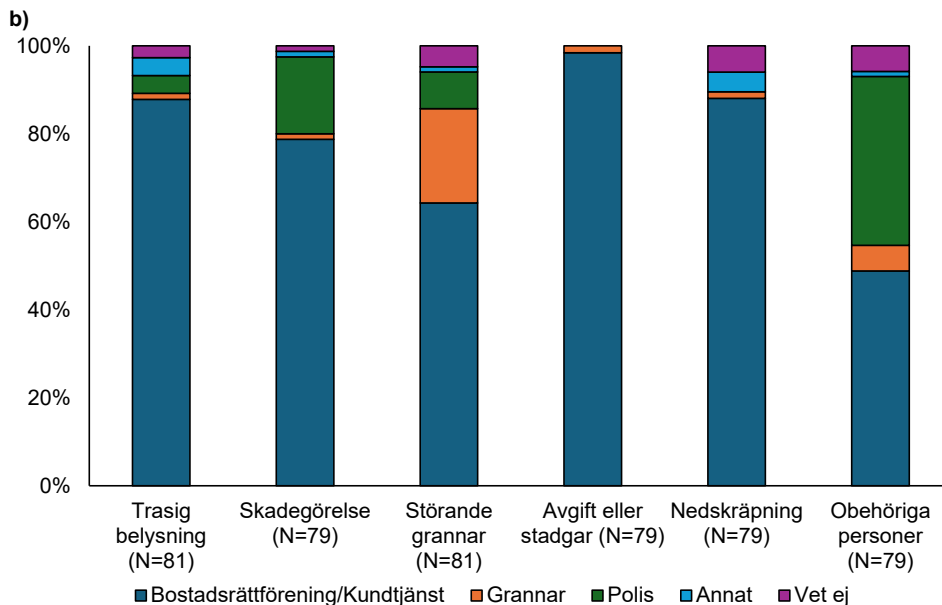
- Fastighetsförvaltarens roll i den dagliga problem hantering

När boende söker hjälp vid olika typer av problem vänder sig hyresgäster i första hand till sin hyresvärd, medan bostadsrättsinnehavare gör detsamma genom att kontakta sin bostadsrättsförening, som i praktiken fyller en liknande funktion (Figur 5.15). Boende i bostadsrätt kontaktar i högre utsträckning sina grannar vid problem, medan hyresgäster oftare kontaktar polisen, särskilt vad gäller exempelvis störande grannar. I jämförelse med bostadsrättsboende, är hyresgäster mer osäkra på var de ska vända sig och vem de ska kontakta vid olika typer av problem.

Vid mer socialt präglade störningar är kontaktvägarna mer varierade. När det gäller störande grannar vänder sig över hälften av hyresgästerna till hyresvärd/förvaltaren, men en betydande andel tar kontakt med polisen (18 procent) eller försöker lösa situationen via grannar (11 procent). För mer akuta eller otrygghetsskapande situationer, såsom obehöriga personer i området, är polisen den vanligaste kontaktpunkten, då 41 procent uppger att de skulle vända sig dit, och 40 procent kontaktar hyresvärd/förvaltaren.

Bland bostadsrättsinnehavare ser strukturen annorlunda ut. Här är bostadsrättsföreningen den primära aktören för nästan alla typer av problem. För frågor som trasig belysning, nedskräpning, och ärenden kopplade till avgifter eller stadgar kontaktar mellan 88 och 98 procent av de boende sin bostadsrättsförening. Även här aktualiseras polisen främst vid mer allvarliga händelser, såsom skadegörelse eller obehöriga personer, där upp till 38 procent av de boende i bostadsrätt uppger att de skulle kontakta polisen. Vid problem med störande grannar är man däremot mer benägen att vända sig direkt till sina grannar.





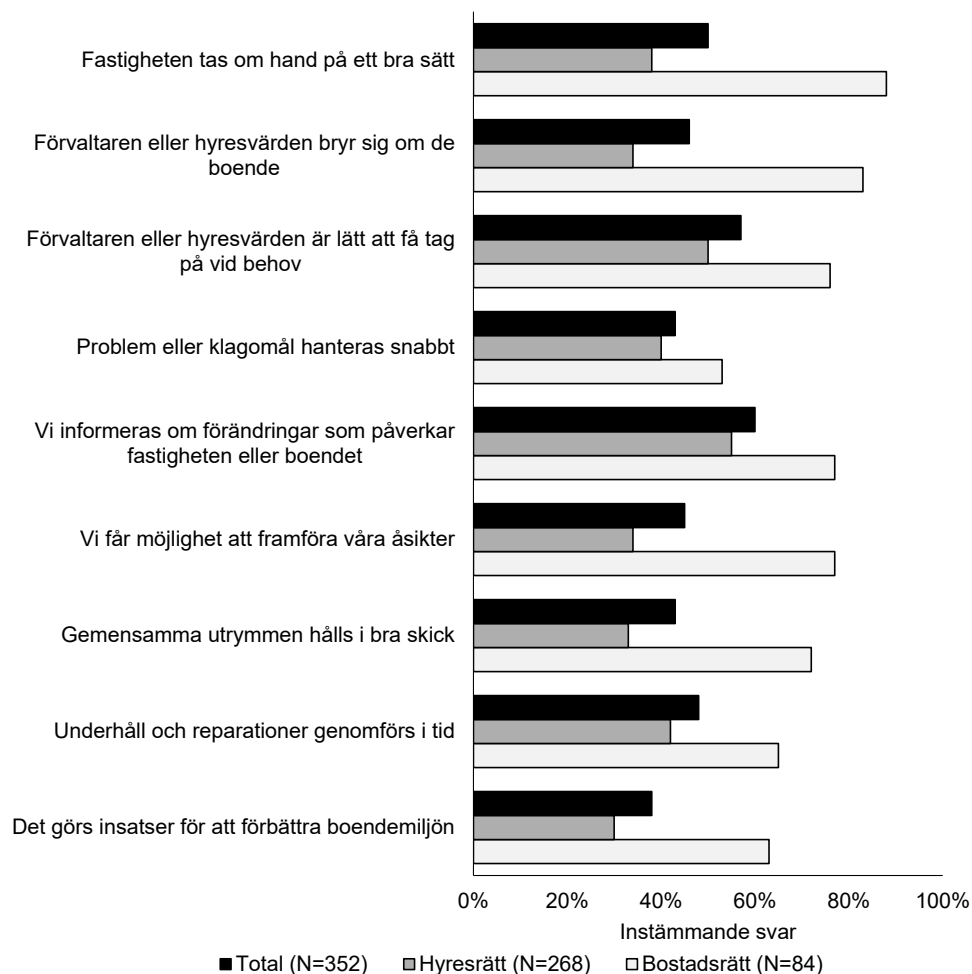
Figur 5.15 Boendes valda kontaktvägar för olika problem för a) hyresrätter och b) bostadsrätter

- *Upplevelsen av förvaltningen*

Analysen visar tydliga och genomgående skillnader mellan boende i hyresrätter och bostadsrätter när det gäller upplevelsen av fastighetsförvaltningen. I samtliga indikatorer, med ett undantag, rapporterar bostadsrättsinnehavare en betydligt mer positiv uppfattning än hyresgäster. När det gäller upplevelsen av att fastigheten tas om hand på ett bra sätt instämmer 85 procent av bostadsrättsinnehavarna helt, jämfört med 37 procent av hyresgästerna ($p < 0,001$). Ett liknande mönster återkommer i bedömningen av om förvaltaren bryr sig om de boende, där 79 procent av bostadsrättsinnehavarna instämmer helt, jämfört med 34 procent i hyresrätter ($p < 0,001$) (Figur 5.16).

Även i fråga om förvaltarens tillgänglighet ligger bostadsrätterna betydligt högre (73 procent instämmer helt) än hyresrätterna (51 procent), en skillnad som är statistiskt säkerställd ($p = 0,004$). Informationsgivning är ytterligare ett område där bostadsrättsinnehavare uttrycker större tillfredsställelse: 75 procent instämmer helt i att de informeras om förändringar som påverkar boendet, jämfört med 55 procent bland hyresgäster ($p = 0,016$). Möjligheten att framföra sina åsikter visar en av de mest påtagliga skillnaderna: 75 procent av bostadsrättsinnehavarna instämmer helt, medan endast 33 procent av hyresgäster gör det ($p < 0,001$) (Figur 5.16).

Skillnaderna gäller även mer strukturella aspekter av förvaltningen. Bostadsrättsinnehavare uppger i högre grad att gemensamma utrymmen hålls i gott skick (65 procent jämfört med 34 procent; $p < 0,001$), att underhåll genomförs i tid (59 procent jämfört med 41 procent; $p = 0,010$), samt att det görs insatser för att förbättra boendemiljön (59 procent jämfört med 30 procent; $p < 0,001$). Den enda indikator som inte uppvisar en statistiskt signifikant skillnad är hur snabbt problem eller klagomål hanteras. Här instämmer 49 procent av bostadsrättsinnehavarna helt, jämfört med 40 procent av hyresgästerna, men skillnaden är inte statistiskt signifikant (Figur 5.16).



Figur 5.16 Andel som med positiv inställning till olika dimensioner av förvaltning av deras bostadshus.

Resultaten visar i sin helhet att bostadsrättsinnehavare systematiskt ger högre omdömen än hyresgäster på nästan alla aspekter av förvaltningen – från engagemang och tillgänglighet till skötsel, underhåll och boendemiljö. Dessa skillnader syns även i det sammanvägda förvaltningsindexet baserat på dessa nio påståenden, där bostadsrätter uppvisar ett betydligt högre medelvärde (Tabell 5.5). I Kråkan skattar bostadsrättsboende förvaltningen avsevärt högre ($M = 2,67$) än hyresgäster ($M = 2,23$), $t(205) = -4,91$, $p < 0,001$, med en medelstor effektstorlek ($d = 0,50$). Ett liknande men något tydligare mönster återfinns i Gamla Norr, där bostadsrättsboende uppvisar ett högre indexvärde ($M = 2,80$) jämfört med hyresgäster ($M = 2,26$), $t(100) = -3,91$, $p < .001$, med en effektstorlek i samma storleksordning ($d = 0,49$).

Tabell 5.5 Indexvärde på upplevd förvaltning mellan boende i olika typer av upplåtelseformer

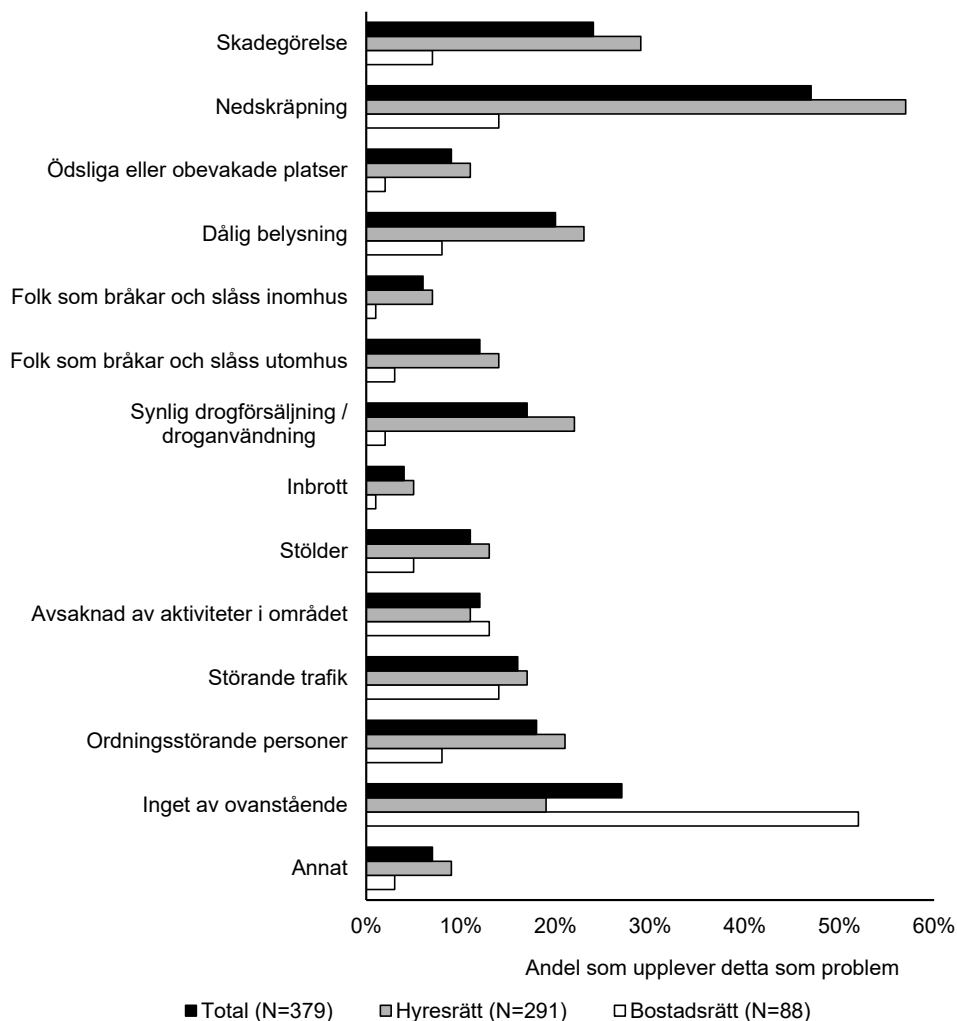
Område	Hyresrätt Medelv. (Std.avv.)	Bostadsrätt Medelv. (Std.avv.)	Skillnad p- värde	Cohen's d (effektstorlek)
Total	2,22 (±0,53)	2,70 (±0,35)	< 0,001	0,50
Kråkan	2,23 (±0,55)	2,67 (±0,37)	< 0,001	0,50
Gamla Norr	2,26 (±0,52)	2,80 (±0,25)	< 0,001	0,49

- *Upplevda problem i området*

Sett till samtliga svarande är nedskräpning det mest framträdande upplevda problemet i bostadsområdena, vilket rapporteras av 47 procent av de svarande (Figur 5.17). Därefter följer skadegörelse (24 procent), dålig belysning (20 procent) och oordning (18 procent). Även droganvändning eller droghandel upplevs som ett problem av en relativt stor andel (17 procent), följt av störande trafik (16 procent). Övriga problem, såsom bråk utomhus, stöld, öde miljöer och bråk inomhus, rapporteras av en mindre andel av de svarande. Samtidigt uppger 27 procent av de svarande att de inte upplever några problem alls i sitt bostadsområde.

Jämförelsen mellan boende i hyresrätt och bostadsrätt visar mycket tydliga skillnader i både förekomst och typ av upplevda problem i närområdet. I hyresrätt dominerar nedskräpning, som uppges av 57 procent av de svarande. Därefter följer skadegörelse (29 %), dålig belysning (23 %), synlig droganvändning eller droghandel (22 %) samt ordningsstörande personer (21 %). Även bråk utomhus, stölder och upplevelser av öde eller oönskade platser rapporteras i relativt hög utsträckning. Resultaten visar att problemen i hyresrättsområden inte enbart rör den fysiska miljön, utan i hög grad handlar om social oordning och trygghetsrelaterade frågor.

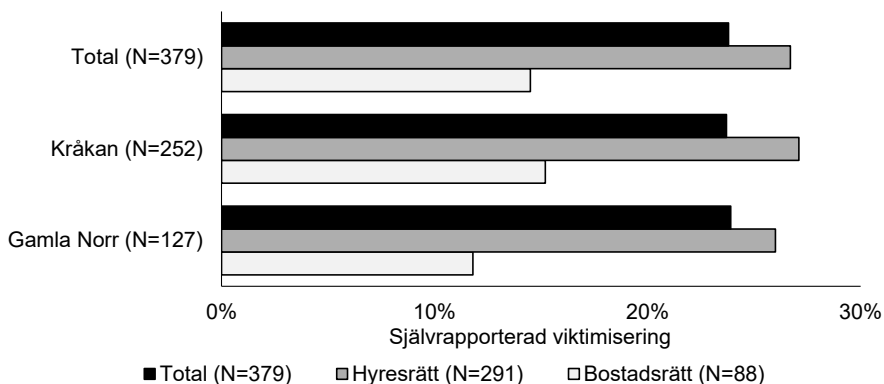
Den mest talande skillnaden mellan boendeformerna är dock inte vilka problem som rapporteras, utan att en majoritet av de boende (52%) i bostadsrätt uppger att inga av de listade problemen förekommer i området. De problem som trots allt nämns – främst störande trafik och nedskräpning (14% vardera) samt avsaknad av aktiviteter i området (13%) – ligger på avsevärt lägre nivåer än i hyresrätt. Problem kopplade till social oordning, såsom droganvändning, bråk, inbrott och ordningsstörande personer, rapporteras i mycket liten utsträckning. Den tydligaste kontrasten mellan boendeformerna är att en majoritet av de boende i bostadsrätt uppger att inga problem alls finns i området, medan boende i hyresrätt i stället beskriver en miljö med både påtagliga ordningsrelaterade och miljömässiga problem.



Figur 5.17 Upplevda problem i bostadsområdet per upplåtelseform

5.3.5 Brott utsatthet i Växjö

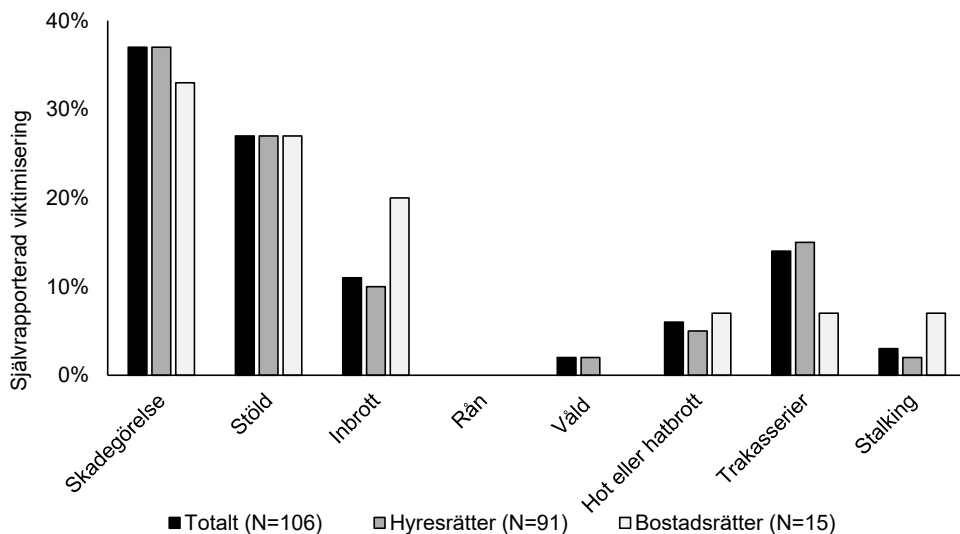
Resultaten visar en tydlig skillnad i upplevd brottsutsatthet mellan boende i kommunala hyresrätter och bostadsrätter. Över en fjärdedel (27%) av de boende i kommunala hyresrätter uppger att de har blivit utsatta för brott under det senaste året, jämfört med 15% av de boende i bostadsrätter (Chi-square = 5,223; $p = 0,022$; $df = 1$). Brottsutsattheten är något högre i området Kråkan, framför allt vad gäller bostadsrätter, även om skillnaderna är små (Figur 5.18).



Figur 5.18 Brott utsatthet per område och upplåtelseform.

När det gäller brottstyper framträder skadegörelse (37 %) och stöld (27 %) som de vanligaste formerna av brott utsatthet bland de boende. Därefter följer trakasserier (14 %) och inbrott (11 %). Hot eller hatbrott rapporteras av 6 procent av de svarande, medan våld (2 %) och stalking (3 %) förekommer mer sällan i materialet. En jämförelse mellan upplåtelseformer visar att trakasserier är vanligare bland boende i hyresrätt (15 %) än i bostadsrätt (7 %). För hot eller hatbrott är mönstret det omvända, där något fler boende i bostadsrätt rapporterar detta (7 % jämfört med 5 % i hyresrätt). Stalking rapporteras också oftare i bostadsrätt (7 % jämfört med 2 %), men detta resultat bör tolkas med stor försiktighet då bostadsrättsgruppen endast omfattar 15 personer, vilket innebär att enstaka svar får stort genomslag i procentfördelningen.

På grund av det begränsade urvalet i Växjö har rapporteringen av brott utsatthet genomförts på ett mer aggregerat sätt än motsvarande analyser för Stockholm. Resultaten bör därför främst ses som explorativa, men de ger ändå en indikation på hur olika brottstyper fördelar sig mellan upplåtelseformer (Figur 5.19-5.20 och Tabell 5.6).

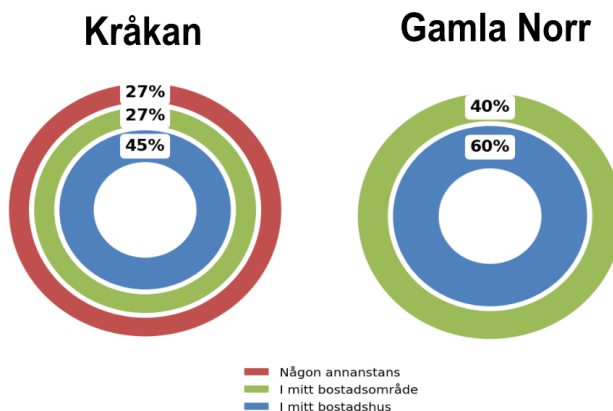


Figur 5.19 Brott utsatthet per brottstyp och upplåtelseform (flera svarsalternativ per möjliga).

Tabell 5.6 Fördelning av brottstyp per upplåtelseform och område (flera svarsalternativ per person möjliga).

	Total Växjö (N=106)	Hyresrätter (N=91)	Hyresrätter Kråkan (N=65)	Hyresrätter Gamla Norr (N=26)	Bostadsrätter (N=15)
Skadegörelse	37%	37%	35%	42%	33%
Stöld	27%	27%	29%	23%	27%
Inbrott	11%	10%	9%	12%	20%
Rån	0%	0%	0%	0%	0%
Våld	2%	2%	3%	0%	0%
Hot	6%	5%	6%	4%	7%
Trakasserier	14%	15%	15%	15%	7%
Stalking	3%	2%	1%	4%	7%

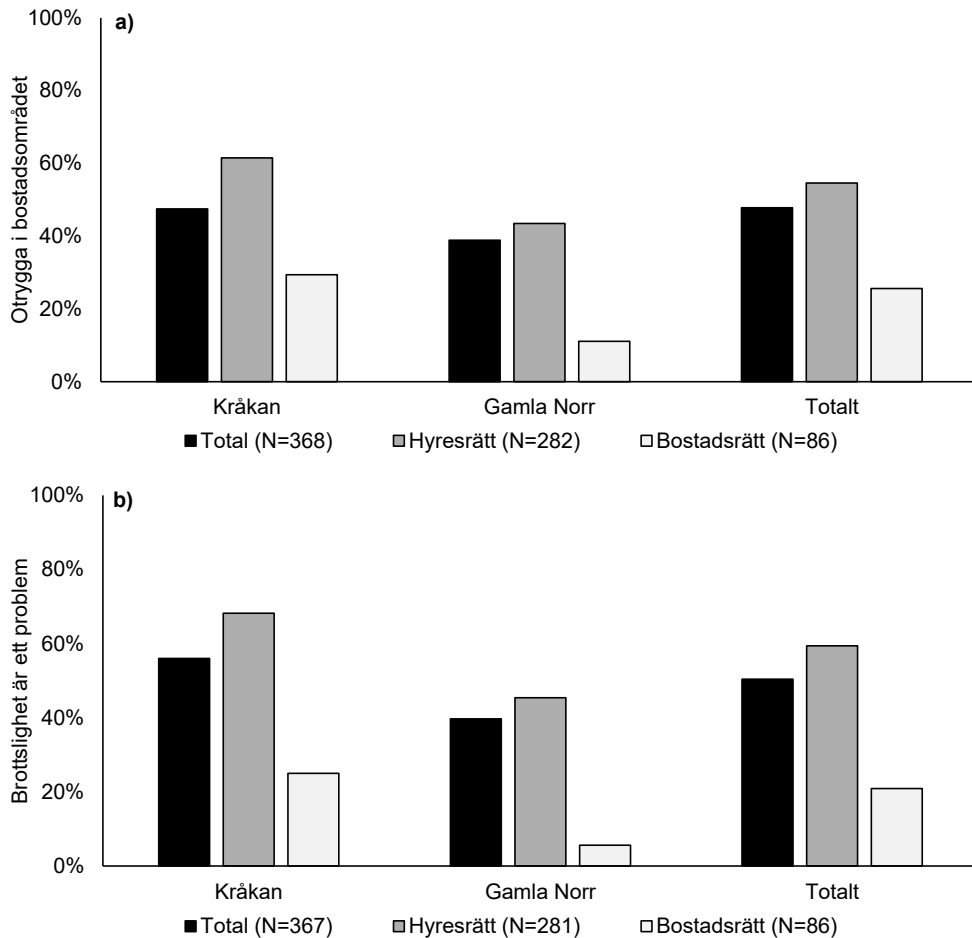
Inbrott



Figur 5.20 Områdesvis fördelning av utsatthet för inbrott med avseende på kategori av brottsplats.

5.3.6 Trygghet i Växjö

Totalt uppger 48 procent att de instämmer helt eller delvis i påståendet att de känner sig otrygga i sitt bostadsområde (Figur 5.21a). Boende i hyresrätter rapporterar en betydligt högre otrygghet än boende i bostadsrätter, där 55 procent känner en viss grad av otrygghet, jämfört med 26 procent bland bostadsrättsboende ($p < 0,001$). Det finns även tydliga geografiska skillnader. I området Kråkan uppger 62 procent av hyresrättsboende att de känner sig otrygga, jämfört med 29 procent av bostadsrättsboende ($p < 0,001$). I Gamla Norr är nivåerna lägre men skillnaderna kvarstår: 44 procent bland hyresrätterna och 11 procent bland bostadsrätterna ($p = 0,085$). Även upplevelsen av att brottslighet är ett problem varierar tydligt mellan boendeformer och områden (Figur 5.21b). Totalt instämmer 50 procent helt eller delvis i att brottslighet är ett problem. I hyresrätter är nivån betydligt högre – 59 procent jämfört med 21 procent i bostadsrätter ($p < 0,001$). Skillnaderna mellan områdena är också tydliga. I Kråkan uppger 68 procent av hyresrättsboende att brottslighet är ett problem, jämfört med 25 procent i bostadsrätter ($p < 0,001$). I Gamla Norr ligger nivåerna lägre än i Kråkan, men med en kvarstående skillnad mellan upplåtelseformerna: 45 procent av hyresgästerna upplever brottslighet som ett problem, medan motsvarande andel bland bostadsrättsboende är 6 procent ($p = 0,029$).

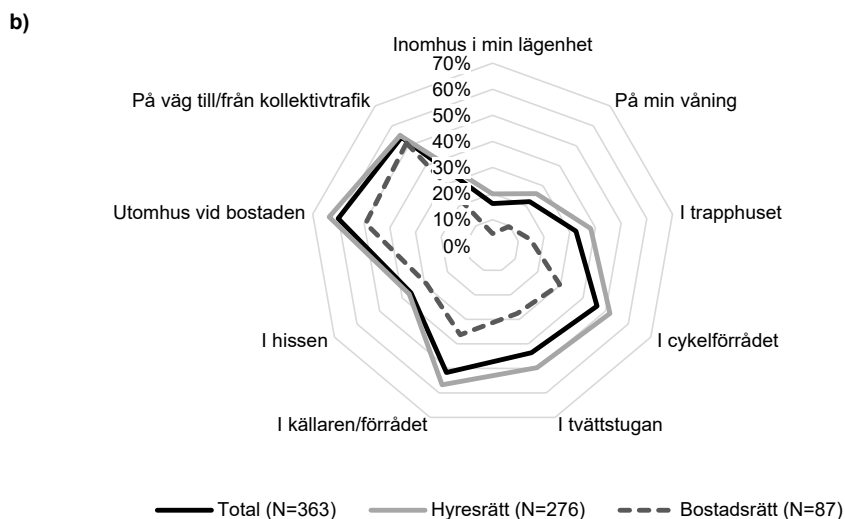
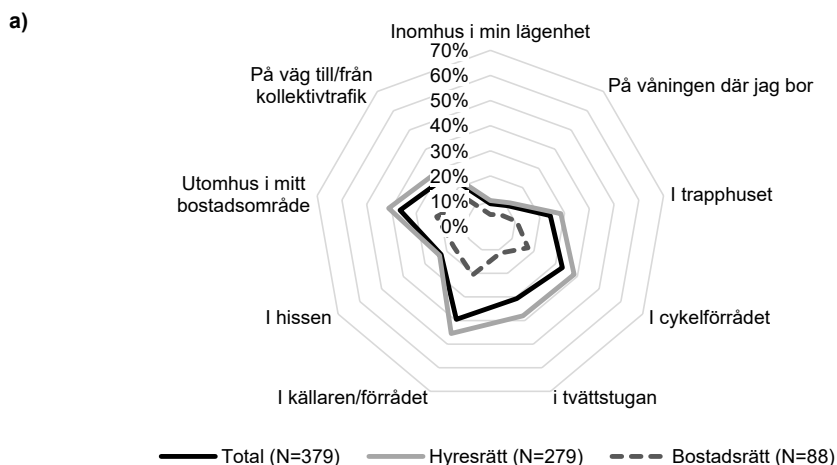


Figur 5.21 Andel som instämmer helt och delvis med påståendet a) "Jag känner mig otrygg i mitt bostadsområde" och b) "Brottslighet är ett problem i mitt bostadsområde."

Det finns tydliga rumsliga och temporala skillnader i upplevd otrygghet inom bostadsområdena (Figur 5.22a). Skillnaderna mellan upplåtelseformerna framträder redan dagtid. Hyresrättsboende uppgav högre otrygghet än bostadsrättsboende i källare och förråd (46% jämfört med 21%; $p < 0,001$), i tvättstuga (38% mot 11%; $p < 0,001$) och i cykelförråd (39% jämfört med 17%; $p < 0,001$). Även i trapphuset (29% mot 11%), utomhus i bostadsområdet (41% mot 22%) samt på väg till eller från kollektivtrafik (30% mot 14%) är skillnaderna tydliga.

På kvällen förstärks otryggheten ytterligare i flera miljöer (Figur 5.22b). I hyresrätter uppgav 57 procent att de känner sig otrygga i källare och förråd, jämfört med 36 procent i bostadsrätter ($p < 0,001$). Motsvarande mönster syns i tvättstuga (50% mot 28%), cykelförråd (52% mot 30%) och trapphus (38% mot 15%). Även på den egna våningen (26% mot 10%) och inomhus i den egna lägenheten (20% mot 5%) är skillnaderna tydliga. Utomhus kvällstid uppgav 64 procent av hyresrättsboende att de känner sig otrygga, jämfört med 49 procent av bostadsrättsboende. Däremot är skillnaden liten när det gäller otrygghet på väg till eller från kollektivtrafik, där nivåerna är relativt höga i båda grupperna (55% respektive 51%).

Mönstret visar att otryggheten bland hyresrättsboende är mer spridd över olika typer av miljöer, särskilt i gemensamma och mer avskilda utrymmen, och att skillnaderna mellan upplåtelseformerna blir mer påtagliga under kvällstid.



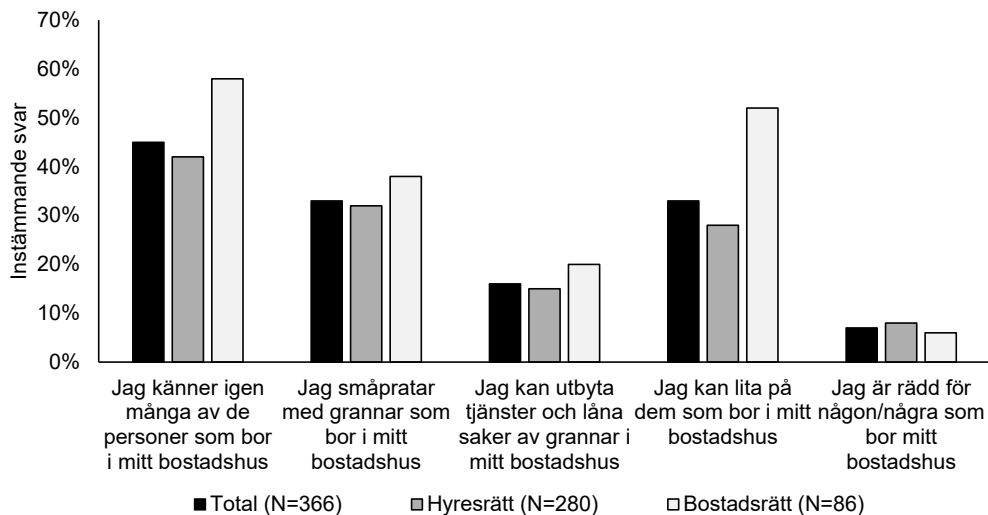
Figur 5.22 Andel som instämmer helt och delvis med påståenden om otrygghet på olika platser i deras bostadshus och område under (a) dagtid och (b) kvällstid.

- Social sammanhållning

Resultaten visar flera skillnader mellan boende i kommunala hyresrätter och bostadsrätter när det gäller relationer och sociala band till grannarna (Figur 5.23). Den mest framträdande skillnaden gäller tillit till grannar. Här uppger 52 procent av bostadsrättsboende att de instämmer helt i påståendet att de kan lita på dem som bor i bostadshuset, jämfört med 28 procent av hyresgästerna ($p < 0,001$). Även när det gäller att känna igen sina grannar finns en tydlig skillnad: 58 procent av bostadsrättsboende instämmer helt i att de känner igen många av de personer som bor i huset, jämfört med 42 procent i hyresrätter ($p = 0,028$). Ett liknande,

men svagare, mönster ses i möjligheten att utbyta tjänster och låna saker av grannar, där 20 procent av bostadsrättsboende instämmer helt, jämfört med 15 procent i hyresrätter ($p = 0,039$).

För övriga indikatorer är skillnaderna små. När det gäller att småprata med grannar finns inga statistiskt säkerställda skillnader mellan grupperna (Chi-square = 1,434; $p = 0,488$; $df = 2$). Detsamma gäller upplevelsen av att vara rädd för någon granne, där skillnaderna mellan upplåtelseformerna inte är statistiskt signifikanta ($p = 0,068$).



Figur 5.23 Upplevd social sammanhållning i bostadshuset.

Ett sammanvägt index baserat på de fem indikatorerna förstärker mönstret från de enskilda analyserna (Tabell 5.7). I Kråkan skattar bostadsrättsboende social sammanhållning betydligt högre ($M = 2,41 \pm 0,41$) än hyresrättsboende ($M = 2,08 \pm 0,47$), vilket bekräftas av t-testet, $t(200) = -4,11$, $p < .001$ ($d \approx 0,45$). I Gamla Norr är skillnaderna mindre: bostadsrätter ($M = 2,32 \pm 0,41$) ligger något högre än hyresrätter ($M = 2,22 \pm 0,42$), men här är skillnaden inte statistiskt signifikant, $t(99) = -0,82$, $p = .412$ ($d \approx 0,42$).

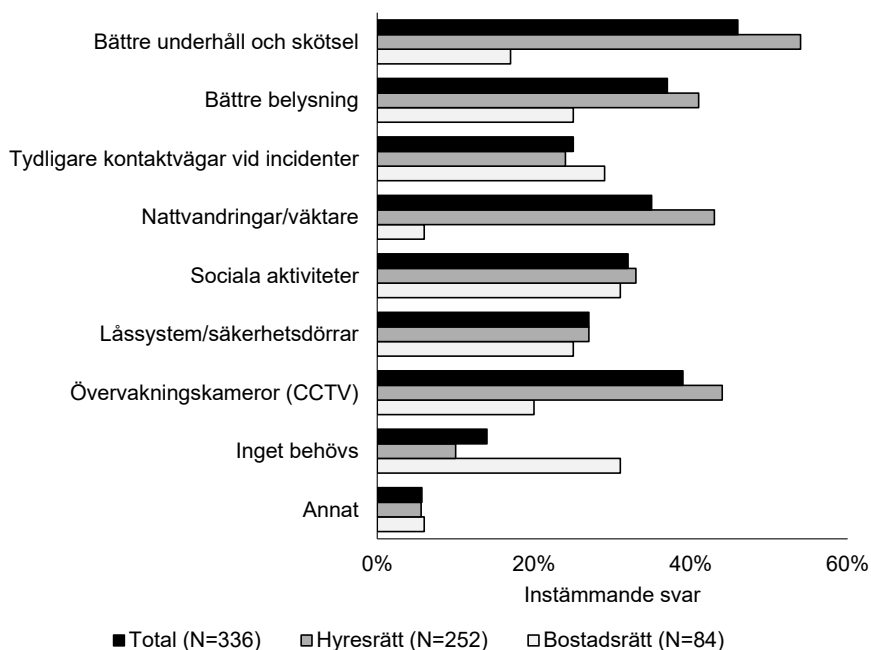
Tabell 5.7 T-test av skillnader i social sammanhållning mellan upplåtelseformer per område.

Område	Hyresrätter Medelv. (Std.avv.)	Bostadsrätter Medelv. (Std.avv.)	Skillnad p- värde	Cohen's d (effektstorlek)
Total	2,13 ($\pm 0,45$)	2,39 ($\pm 0,41$)	< 0,001	0,44
Kråkan	2,08 ($\pm 0,46$)	2,41 ($\pm 0,40$)	< 0,001	0,45
Gamla Norr	2,22 ($\pm 0,42$)	2,32 ($\pm 0,42$)	0,347	0,42

- *Rekommendationer från boende i Växjö för ökad trygghet*

Även i Växjö framträder tydliga skillnader mellan upplåtelseformer när det gäller vilka åtgärder boende upplever som mest angelägna för att öka tryggheten (Figur 5.24). Bland hyresgäster är bättre underhåll och skötsel den mest frekvent angivna åtgärden (54%), följt av övervakningskameror (44%), nattvandringar eller väktare (43%) samt förbättrad belysning (41%). Dessa förslag rör i stor utsträckning åtgärder som syftar till att hantera konkreta ordnings- och miljöproblem i området. Bland boende i bostadsrätter är andelen som efterfrågar

dessa åtgärder generellt lägre. I stället uppger bostadsrättsboende i betydligt högre utsträckning att inga ytterligare åtgärder behövs (31%, jämfört med 10% i hyresrätter). De åtgärder som ändå nämns i bostadsrätter är mer jämnt fördelade och rör i större utsträckning sociala och organisatoriska aspekter, såsom sociala aktiviteter (31%) och tydligare kontaktvägar vid incidenter (29%). Även låssystem och säkerhetsdörrar nämns i liknande utsträckning i båda upplåtelseformerna (25% i bostadsrätt och 27% i hyresrätt). Mönstret visar att hyresgäster i högre grad efterfrågar åtgärder som rör fysisk miljö, tillsyn och kontroll, medan bostadsrättsboende oftare antingen bedömer att åtgärder inte behövs eller lyfter fram insatser som rör information, samverkan och sociala aktiviteter.



Figur 5.24 - Förslag på åtgärder förvaltaren kan utföra för att öka tryggheten enligt boende i hyresrätter och bostadsrätter i Växjö

5.3.7 Hur kopplas brott och trygghet till upplevelsen av förvaltningsarbetet?

I de föregående avsnitten har brottsutsatthet, upplevd trygghet och platsförvaltning analyserats var för sig i Stockholm och Växjö, med fokus på hur dessa fenomen varierar mellan upplåtelseformer, områden och byggnader. I detta avsnitt riktas fokus i stället mot sambanden mellan dessa dimensioner, med särskild betoning på hur boendes upplevelser av förvaltningsarbetet relaterar till brott och trygghet. Sammantaget visar resultaten att upplevd förvaltningskvalitet har tydliga och konsekventa samband med upplevd trygghet, social sammanhållning, graden av upplevda problem i bostadsområdet, samt både självrapporterad och polisstatistik på brottsutsatthet.

Ett genomgående mönster är att högre värden på förvaltningsindex sammanfaller med lägre nivåer av brottsutsatthet, upplevd otrygghet, färre upplevda problem i bostadsmiljön samt högre grad av social sammanhållning. Sambandsdiagrammen (Figur 5.25) ger en samlad bild av hur upplevd platsförvaltning samvarierar med centrala trygghetsrelaterade utfall på områdesnivå, samt mellan upplåtelseformer och städer (se Bilaga B för ytterligare diagram för Stockholm). Dessa samband är relativt starka och konsekventa, vilket framgår av tydliga lutningar i trendlinjerna och relativt höga värden på förklarad varians (R^2).

Mer specifikt framträder det starkaste sambandet mellan förvaltningsindexet och social sammanhållning, där regressionen uppvisar en tydlig positiv lutning och en hög förklarad varians ($R^2 \approx 0,63$). Detta indikerar att områden med starkare sociala relationer också tenderar att ha bättre fungerande förvaltningsarbete. Även sambandet mellan förvaltningsindex och upplevd otrygghet är tydligt, med en negativ relation och en förklarad varians på $R^2 \approx 0,52$, vilket innebär att områden med lägre upplevd förvaltningskvalitet genomgående uppvisar högre nivåer av otrygghet.

Vidare visar sambandet mellan förvaltningsindexet och graden av upplevda problem (oordning) en relativt stark negativ relation ($R^2 \approx 0,44$). Högre nivåer av oordning sammanfaller med lägre värden på förvaltningsindex, vilket understryker betydelsen av förvaltningens roll i relation till vardaglig ordning och underhåll i bostadsmiljön. Sambandet mellan förvaltningsindexet och självrapporterad brottsutsatthet är däremot svagare ($R^2 \approx 0,27$) och präglas av större spridning i observationerna. Områden med liknande nivåer av brottsutsatthet uppvisar varierande nivåer av upplevd förvaltningskvalitet, vilket tyder på att förvaltningsarbetet i begränsad utsträckning speglar faktisk brottsutsatthet jämfört med mer perceptuella och sociala utfall.

Resultaten visar att upplåtelseformer bidrar starkt till spridningen i figureerna. Svar kopplade till bostadsrätter återfinns oftare i den del av diagrammen som kännetecknas av högre förvaltningsindex och högre trygghet, medan hyresrättsdominerade observationer i större utsträckning återfinns i områden med lägre förvaltningsindexvärden och högre nivåer av otrygghet och brottsutsatthet. Samtidigt finns överlapp mellan upplåtelseformerna, vilket understryker att upplåtelseform inte ensamt är en tillräcklig förklaring, utan även andra faktorer såsom den lokala kontexten spelar roll.

Ett annat mönster som framträder mellan fallstudierna är att trots skillnader i städernas storlek, brottsnivåer och urbana struktur är de övergripande sambanden likartade. Detta tyder på att relationen mellan upplevd förvaltning och trygghetsrelaterade utfall är relativt robust mellan större och mindre städer.

För att beakta både individuella egenskaper hos de svarande och strukturella skillnader mellan byggnader och områden - något som vi inte kontrollerade för i den föregående analysen - användes därför logistiska flernivåregressionsmodeller. Dessa modeller visar att platsförvaltning har en komplex men samtidigt genomgående relation till brotts- och trygghetsrelaterade utfall (Tabell 5.8), även efter kontroll för ett brett spektrum av bakgrundsvariabler.

Tabell 5.8 Sammanfattning av signifikanta ORKA variabler* i flernivåregressionsmodeller.

Studieområde	Totala brott**	Våld	Skadegörelse	Egendomsbrott	Otrygghet
Stockholm	K	K	O	K, O	O
Växjö	O, R & A	-	-	R	-

***ORKA modell:**

O – Organisering av fysisk miljö: Handlar om att utforma och underhålla platsen så att den minskar brottsmöjligheterna och ökar den informella övervakningen.

R – Reglering av beteende: Innebär att tydliga regler och normer etableras för hur människor får uppträda på platsen.

K – Kontroll av tillträde: Syftar till att begränsa obehöriga personers tillgång till platsen.

A – Allokering av resurser: Garanterar att ekonomiska och personella medel finns tillgängliga för att utföra de övriga strategierna.

**Självrapporterade brott.

Till skillnad från traditionella regressionsmodeller möjliggör flernivåmodeller analys av hierarkiskt organiserade data, där individer är grupperade inom byggnader och områden. Detta gör det möjligt att uppskatta hur stor del av variationen i de beroende variablerna som kan hänföras till individnivån respektive byggnadsnivån. I analyserna modellerades självrapporterad brottsutsatthet, inklusive olika brottstyper samt upplevd otrygghet. Upplevd platsförvaltning var den centrala oberoende variabeln som inkluderades dels genom det samlade förvaltningsindexet, dels genom variabler som representerar ORKA-ramverkets olika dimensioner. Modellerna kontrollerade för ett antal individuella bakgrundsvariabler, däribland kön, ålder, födelsebakgrund, utbildningsnivå, funktionsförmåga, civilstånd och boendetid. Därutöver inkluderades kontextuella variabler på byggnads- och områdesnivå, såsom antal lägenheter i byggnaden, nivåer av polisregistrerade brott, upplåtelseform samt DeSO-områdets genomsnittliga inkomstnivå.

Resultaten varierade mellan modellerna. För Stockholm hade förvaltningsvariablerna ingen tydlig effekt på den övergripande självrapporterade brottsutsattheten, förutom en marginal signifikans för kontroll av tillträde. I stället framträdde individuella och kontextuella faktorer som mer betydelsefulla, där utländsk bakgrund, hög upplevd problemlnivå i området och låg social sammanhållning var signifikant kopplade till högre brottsutsatthet. När analyserna däremot delades upp efter brottstyp framträdde flera ORKA-variabler som betydelsefulla. Framför allt var bristande organisering av utrymme en central faktor för utsatthet av både egendomsbrott och skadegörelse, medan bristande kontroll av tillträde visade sig vara viktig för såväl våldsbrott som egendomsbrott. När det gäller upplevd otrygghet var bristande organisering av utrymme en konsekvent och robust prediktor i samtliga modellvarianter. Därtill hade flera bakgrundsvariabler signifikanta samband, särskilt svensk bakgrund, lägre utbildningsnivå, upplevd problemlnivå i området och låg social sammanhållning. För varje modell beräknades även intraklasskorrelationen (ICC) för att uppskatta hur variationen i brottsutsatthet fördelas mellan individ- och byggnadsnivå. ICC-värdena på nivå 2 varierade mellan cirka 0,10 för total brottsutsatthet och upp till 0,30 för egendomsbrott. Detta innebär att mellan 10 och 30 procent av variationen i utsatthet kan förklaras av skillnader mellan byggnader snarare än av individuella faktorer.

För Växjö var det främst organisering av utrymme som stack ut signifikant variabel för respondenternas brottsutsatthet, med marginell signifikans för reglering av beteende och

allokering av resurser. Modeller för våld och skadegörelse kunde inte konstrueras på grund av för litet antal svar. ICC-värdet var nära noll för totala samt skadegörelsebrotts-modellerna, men nära 14 procent av variationen i otrygghet kunde förklaras av skillnader mellan Växjö bostadshus.

Även om det finns likheter mellan Stockholm och Växjö, till exempel vikten av organisering av utrymme, visar modellresultaten skillnader mellan städerna. Detta kan peka på implementering av platsförvaltningspraxis oberoende av upplåtelseform. Det är också viktigt att komma ihåg att antalet byggnader var mycket mindre i Växjö (N=24) jämfört med Stockholm (N=101). Modellen för Växjö svar saknade också ett antal variabler på grund av begränsningar i datatillgång, vilket också kan ha påverkat resultaten. En tydlig skillnad var dock att polisregistrerade brott framträdde som en signifikant faktor för självrapporterad brottsutsatthet, samtidigt som flera förvaltningsrelaterade variabler också var signifikanta. Detta indikerar att platsförvaltning har en självständig relation till boendes brottserfarenheter i Växjö, inklusive de som inte anmäls till polisen.

6. Diskussion

Detta projekt har haft genom en rad olika metoder och datakällor utforskat rollen av platsförvaltning för trygghet och säkerhet. Resultaten visar genomgående att brott och otrygghet är ojämnt fördelade och i hög grad koncentrerade till vissa byggnader och boendemiljöer. Vidare framträder tydliga skillnader mellan upplåtelseformer, där särskilt kommunala hyresrätter uppvisar högre brottsnivåer, större otrygghet och svagare social sammanhållning än bostadsrätter. Samtidigt indikerar analyserna att dessa mönster inte enbart kan förklaras av individuella eller områdesrelaterade faktorer, utan att byggnads- och förvaltningsnivån utgör centrala analytiska nivåer.

Denna diskussion undersöker och utvärderar hur väl studiens resultat svarar på de formulerade forskningsfrågorna – både överlag och i till stadsspecifika kontexter i Stockholm och Växjö. Avslutningsvis diskuteras studiens implikationer för forskning och praktik i relation till bostadsförvaltning och brottsförebyggande arbete.

6.1 I vilken utsträckning koncentreras brott på byggnadsnivå?

Resultaten från analysen av brottskoncentration på byggnadsnivå bekräftar och fördjupar tidigare kriminologisk forskning kring hotspot-mönster och så kallade "risky facilities" (Eck et al., 2007). Ett tydligt och konsekvent mönster framträder där en relativt liten andel flerfamiljsbostadshus i Stockholm står för en oproportionerligt stor andel av den totala brottsligheten. Denna koncentration är påtaglig över flera brottstyper och indikerar att brottsligheten inte är slumpmässigt fördelad, utan i hög grad knuten till specifika platser.

Att mönstret kvarstår även när brottsnivåerna normaliseras per antal lägenheter är särskilt betydelsefullt. Detta visar att koncentrationen inte enbart kan förklaras av byggnadsstorlek eller exponering i form av fler boende, utan snarare av platsrelaterade egenskaper – vilket i sig kan vara byggnadens fysiska utformning, det geografiska läget, den socioekonomiska kontexten, men även möjligtvis hur byggnaden hanteras och omhändertas. Resultaten pekar därmed på att vissa byggnader skapar eller förstärker brottsmöjligheter i större utsträckning än andra.

Denna tolkning förstärks ytterligare av de tydliga skillnader som observerades mellan olika ägarkategorier. Skillnaderna var inte begränsade till en övergripande uppdelning mellan offentligt och privat ägda bostadshus, utan framträdde även mellan byggnader ägda av olika privata bostadsbolag. Detta tyder på att variationen i brottskoncentration inte enbart kan förstås utifrån breda strukturella skillnader mellan upplåtelseformer, utan också kan vara kopplad till skillnader i förvaltningspraxis, organisatoriska prioriteringar och lokala rutiner. Det var också dessa resultat som motiverade en fördjupad analys av hur förvaltningen av bostadsbyggnader potentiellt kan påverka brottsnivåer och trygghet.

När analysen kompletteras med boendes självrapporterade brottsutsatthet kunde vi även där observera en viss koncentration på byggnadsnivå. Även om det var tydligast på områdesnivå så kunde vi också se exempel på hur vissa byggnader uppvisar genomgående högre nivåer av utsatthet än närliggande byggnader, trots liknande områdeskontext (Figur 6.1). Detta pekar på att boendes erfarenheter av brott och otrygghet inte enbart formas av områdets övergripande karaktär, utan möjligen även av specifika mikromiljöer kopplade till den enskilda byggnaden (såsom entréer, trapphus och andra gemensamma utrymmen). Sammantaget understryker resultaten byggnadsnivåns betydelse som en central, men ofta förbisedd, analytisk nivå i studier av brott och trygghet i bostadsområden.

Även om resultaten inte nödvändigtvis innebär att rådande förvaltningspraxis utgör den direkta orsaken till dessa brottsmönster, indikerar de att brottsförebyggande förvaltningsinsatser med

fördel bör utformas platsspecifikt på byggnadsnivå, snarare än tillämpas som generella standardlösningar.



Figur 6.1 - Exempel på variation i självrapporterad utsatthet i området Fruängen, Stockholm.

6.2 Platsförvaltare i den svenska kontexten

Arbetet som platsförvaltare underskattas ofta ur ett brottsförebyggande perspektiv. De utför betydligt mer än vad de själva tycks inse. Det finns en rad aktiviteter som platsförvaltare genomför i Sverige som inte alltid erkänns ens av dem själva, men som har tydlig påverkan på trygghet och säkerhet (till exempel beskärning av buskar, förbättrad belysning) samt på brott och utsatthet (till exempel förstärkning av hyresregler kring vem som får vistas i byggnaden). Majoriteten av respondenterna uppger att mindre än en fjärdedel av arbetstiden ägnas åt explicit trygghets- eller säkerhetsarbete, trots att många av deras återkommande arbetsuppgifter har tydliga implikationer för social ordning och brottsmöjligheter. Tillsammans pekar resultaten på att brottsförebyggande arbete sällan utgör en separat eller uttalat prioriterad arbetsuppgift, utan snarare är integrerat i förvaltningens vardagliga rutiner. Samtidigt är det just dessa vardagliga åtgärder som i ORKA-analysen framträder som de mest betydelsefulla för trygghet och brottsnivåer.

Trots att platsförvaltarna är ansiktet utåt för boendemiljön och utsätter sig ofta själva för risker i sitt arbete, något de inte alltid tycks reflektera över. De ser inte alltid trygghetsarbetet som en del av sitt arbete eftersom deras aktiviteter inte nödvändigtvis är direkt kopplade till deras formella utbildning. Många känner kanske inte heller att deras utbildning har gett dem mandat eller befogenheter att agera i dessa frågor. För hyresförvaltning innebär detta ofta att de måste balansera mellan regler, social ordning och boendes trivsel.

Vi har dessutom identifierat flera aspekter av platsförvaltarrollen som är typiska för den svenska kontexten. I Sverige är det vanligt att platsförvaltare ansvarar för eller är starkt

involverade i att organisera sociala aktiviteter som anses främja boendes välmående. Detta verkar vara ganska unikt i ett nordiskt perspektiv, särskilt om man jämför med förväntningarna på platsförvaltare i andra länder (se Eck & Madensen, 2018). Sammanfattningsvis framträder en bild av platsförvaltare som aktiva, mångfacetterade aktörer vars vardagliga arbete har både direkt och indirekt betydelse för trygghet, säkerhet och social ordning – trots att detta arbete ofta förblir osynligt både för dem själva och för omvärlden. Resultaten från den nationella enkätundersökningen riktad till yrkesverksamma inom bostads- och platsförvaltning ger en viktig kontextuell förståelse för vad förvaltningsarbete i Sverige innebär i relation till brott och trygghet.

6.3 Platsförvaltning, brott, och trygghet i flerbostadshus

Sammanfattningsvis belyser resultaten från boendeenkäterna att platsförvaltningens organisering har betydelse för hur boende upplever brott, trygghet och ordning i och omkring flerbostadshus, och att dessa samband är synliga i både Stockholm och Växjö. Samtidigt framträder både gemensamma mönster och kontextuella skillnader mellan studieområdena, vilket möjliggör en diskussion om hur platsförvaltning verkar i olika urbana sammanhang.

6.3.1 Platsförvaltarens roll

Ett genomgående mönster i resultaten, både i storstads- och mindre stadscontext, är att platsförvaltare och bostadsorganisationer utgör centrala aktörer i boendes vardagliga hantering av problem. Vem som förvaltar en plats har alltså stor betydelse för hur trygghet och ordning organiseras i praktiken. Som framgår av Figur 5.5 i avsnitt 5.3.1 och Figur 5.15 i avsnitt 5.3.3 vänder sig boende i både Stockholm och Växjö i hög grad till det centrala förvaltningsorganet (vare sig det är förvaltare, hyresvärd eller bostadsrättsförening) vid vardagliga problem. Det gäller speciellt några av de boendes mest frekvent rapporterade problem, såsom bristfällig belysning, nedskräpning och skadegörelse (se figur 5.7 samt Figur 5.17). Resultaten indikerar överlag att platsförvaltningen fungerar som en slags första försvarslinje i det lokala arbetet med att upprätthålla ordning och trivsel.

Samtidigt framträdde tydliga skillnader mellan upplåtelseformer när problemen var mer sociala eller relationsbaserade. Vid grannstörningar tenderar bostadsrättsinnehavare i större utsträckning att ta direktkontakt med berörda parter, medan hyresgäster oftare använder hyresvärd eller förvaltare som mellanhand. Detta kan självklart bero på att bostadsrättsföreningarna i praktiken utgörs utav de boende själva, vilket kan då skapa ett större informellt ansvar för att hantera vardagliga störningar inom föreningen. I hyresrättskontexten kan ansvarsfördelningen kännas mer formaliserad och innefatta en sorts institutionell förväntan på att förvaltaren eller hyresvärden ska agera som en extern aktör med mandat att ingripa vid konflikter. I situationer som upplevs som mer akuta eller otrygga, exempelvis vid förekomst av obehöriga eller misstänkta personer i fastigheten eller närområdet, sker dock en förskjutning mot än mer formella och externa aktörer. I dessa fall blir polisen en central kontaktpunkt för boende i båda upplåtelseformerna, vilket pekar på att graden av upplevd risk påverkar valet av handlingsstrategi oberoende av boendeform.

Skillnaderna här speglar alltså hur ägarstrukturer, organisationsformer, samt aktörshierarkier (?) påverkar både handlingsutrymme och benägenheten att engagera sig i speciellt relationsbaserade ordningsfrågor (från både förvaltarens och boendes perspektiv), vilket i sin tur kan få konsekvenser för hur social kontroll och trygghet etableras i olika boendeformer. Mer formaliserad och tydligt institutionell förvaltning kan alltså ses som både en resurs och begränsning, då det kan både utgöra en tydlig och legitim kanal för problem- och konflikthantering, men även minska incitament för informell social reglering mellan grannar.

Det är också intressant då en märkbar andel av de boende (i alla fall för Stockholm) efterfrågade tydligare kontaktvägar för incidenter, vilket kan tolkas som ett uttryck för osäkerhet

kring ansvarsfördelning och handlingsutrymme för olika situationer. Detta riskerar att skapa tvekan kring när och hur problem bör rapporteras, vilket i sin tur kan leda till att mindre ordningsproblem inte blir adresserade.

6.3.2 Betydelse av ORKA modell för den svenska kontexten

Utöver vem som ansvarar för platsen visar resultaten att hur platsförvaltningen bedrivs i praktiken har betydelse för boendes upplevelser av brott och trygghet. Analyser baserade på det olika förvaltningsindikatorer visar genomgående samband mellan upplevd förvaltningskvalitet, brottsutsatthet och trygghet. Flernivåanalysen visar också att en märkbar del av variationen i utsatthet samt otrygghet kan hänföras till skillnader mellan byggnader samt flera förvaltnings-dimensioner.

Med **ORKA**-ramverket som analytisk utgångspunkt framträder **Organisering** av utrymmen som en av de mest betydelsefulla dimensionerna, både i relation till faktiskt förvaltningsarbete och till boendes upplevelser av problem i boendemiljön. Frågor som rör underhåll av gemensamma utrymmen, kvaliteten på belysning, förekomst av nedskräpning samt skadegörelse såsom klottar återkommer konsekvent som prioriterade problem bland boende. Detta var förväntat, då dessa aspekter utgör centrala delar av den fysiska och visuella ordningen i bostadsmiljön, vilket direkt påverkar hur platsen uppfattas och används i vardagen. Resultaten från flernivåregressionsmodellerna visar att just denna komponent har den tydligaste och mest robusta kopplingen till både upplevd säkerhet och trygghet. En välorganiserad och underhållen fysisk miljö är således inte enbart en teknisk eller estetisk fråga, utan har också signalerande funktion. Detta följer tidigare forskning som pekar på att brister i byggd miljö kan signalera frånvaro av kontroll och omsorg, medan välskötta utrymmen kan bidra till en upplevelse av ordning, förutsägbarhet och ansvarstagande (Wilson & Kelling, 1982)

Kontroll av tillträde var också en variabel som dök upp relativt ofta, främst i regressionsmodellen, men inte med de samband som förväntat. Variabeln, som baserades på antalet säkerhetslösningar som existerade i respondentens bostadshus, verkade indikera att högre kontroll av tillträde var associerat med högre brott och upplevd otrygghet. Detta mönster bör dock inte tolkas som att tillträdeskontroll i sig genererar otrygghet, utan snarare förstås i relation till hur och när sådana åtgärder implementeras.

Ett tolkningsperspektiv är att sambandet påverkas av omvänd kausalitet, där tillträdeskontrollerande åtgärder införs som reaktion på tidigare brottsändelser eller upplevda ordningsproblem. I detta perspektiv kan hög tillträdeskontroll fungera som en markör för platser där tryggheten redan har varit utmanad, snarare än som ett uttryck för förebyggande arbete. Avsaknad av tillträdeskontroll kan därmed i vissa fall spegla en redan etablerad upplevd trygghet och ett begränsat behov av formella säkerhetsåtgärder.

Fritextsvaren pekar även på begränsningar i tillträdeskontrollens faktiska effektivitet i vardagen, med återkommande exempel på där obehöriga personer nämns som ett återkommande problem trots förekomsten av tekniska lösningar såsom portkod eller låssystem. Svaren illustrerade hur tillträdeskontroll i praktiken kan kringgås, exempelvis genom att dörrar ställs upp eller att boende släpper in obehöriga, vilket då upphäver den avsedda säkerhets- och trygghetsskapande effekten

Reglering av beteende samt **Allokering** av resurser var inte lika framträdande i resultaten. Detta kan bero på mer metodologiska faktorer. Enkäten riktades primärt till boende, vilket innebär att dessa dimensioner endast kan analyseras utifrån boendes upplevelser och tolkningar, snarare än utifrån faktiska förvaltningspraktiker eller organisatoriska beslut.

Till skillnad från mer synliga aspekter av förvaltningen, såsom organisering av utrymmen och tillträdeskontroll, är reglering av beteende och resursallokering ofta mindre direkt observerbara

för boende. Beslut om prioriteringar, bemanning och interna rutiner fattas vanligtvis på organisatorisk nivå och kommuniceras inte alltid tydligt, vilket kan göra dessa delar av förvaltningsarbetet svårare att uppfatta i vardagen. Boendes erfarenheter av beteendereglering är dessutom ofta indirekta och situationsbundna, exempelvis genom hur störningar hanteras, vilket kan vara svårt att fånga med standardiserade enkätfrågor. Resursallokering påverkar i sin tur trygghet främst genom sina effekter på andra, mer synliga förvaltningsdimensioner såsom underhåll och reparationer, snarare än genom direkta och observerbara åtgärder.

Avslutningsvis måste det även återigen poängteras att enkäten mäter *upplevelsen av förvaltningen* och inte nödvändigtvis hur den faktiska förvaltningspraxis ser ut i verkligheten. Boendes svar påverkas av både kognitiva och perceptuella faktorer. Kunskap om vilka säkerhetsåtgärder som faktiskt finns i byggnaden kan variera, liksom graden av uppmärksamhet på den fysiska miljön och på förvaltningens arbete i stort. Sådana variationer kan bidra till att vissa åtgärder underskattas eller överskattas i enkätsvaren. Exempelvis kan säkerhetslösningar som är tekniskt närvarande men lågmålt utformade gå obemärkta förbi, medan mer synliga åtgärder får oproportionerligt genomslag i boendes bedömningar. Sammantaget innebär detta att resultaten bör tolkas som uttryck för upplevd förvaltningskvalitet och trygghet, snarare än som direkta mått på objektiv säkerhet eller faktisk förvaltningsinsats. Detta begränsar möjligheten till kausala tolkningar, men är samtidigt analytiskt relevant, då upplevelser i sig har betydelse för hur boende agerar, vilka problem de rapporterar och hur trygghet etableras i vardagen.

6.3.3 Upplåtelseform och platsförvaltningen i praktiken

Att platsförvaltning, brott och trygghet skulle variera med olika upplåtelseformer kanske är något flera känner intuitivt – detta då hyresrätt och bostadsrätt ofta implicit antyder skillnader i både socioekonomisk kontext och bostadsstruktur/organisering. Vi ser dock också tydlig variation inom respektive upplåtelseform är betydande.

Tabell 6.1 tydliggör ett återkommande mönster där bostadsrätter genomgående uppvisar högre värden på förvaltningsindex och social sammanhållning, samt lägre nivåer av otrygghet, jämfört med hyresrätter. Detta gäller i både Stockholm och Växjö och skulle vid en första anblick kunna tolkas som ett stöd för antagandet att upplåtelseform i sig är avgörande för trygghet och brott. En närmare granskning av tabellen visar dock att detta mönster är mer komplext. För det första varierar nivåerna av upplevd förvaltning och trygghet avsevärt inom samma upplåtelseform, där skillnaderna kan vara lika stora som mellan upplåtelseform. Dessutom har till exempel vissa bostadsrätter lika högt antal brott per lägenhet som hyresrätter, men jämförelse lägre upplevd otrygghet (jämför t.ex. Fruängen och Södermalm). Detta stärker tolkningen att upplåtelseform snarare fungerar som någon institutionell ram för hur förvaltningen kan organiseras än direkt förklaringsfaktor till brott och otrygghet.

Jämförelsen mellan Stockholm och Växjö visar dessutom att upplåtelseformens betydelse tar olika uttryck i olika urbana kontexter. I Växjö är skillnaderna mellan upplåtelseformer tydligare i fråga om upplevd förvaltning och trygghet än i brottsutsatthet, medan variationen i Stockholm är mer fragmenterad och i högre grad präglas av områdes- och byggnadsspecifika förhållanden

6.3.4 Rekommendationer från boende på platsförvaltning

Rekommendationerna från boende skilde sig både mellan upplåtelseformer och studieområdena Stockholm och Växjö. I Stockholm finns en tendens att rekommendera förbättringar som installation av CCTV och förbättra belysning och underhållsarbete, medan det i Växjö var boende överlag mer positiva till det nuvarande förvaltningsarbetet. Vi vet inte varför respondenter i speciellt hyresrätter eftersöker mer social kontroll såsom

övervakningskameror och väktare. I Växjö kan bristen på rekommendationer speciellt från bostadsrätter kopplas till det faktum att de flesta inte upplevde några problem i deras område.

Tabell 6.1 - Sammanställning av områdesindikatorer - Stockholm and Växjö

STOCKHOLM						
	Förvaltnings- Index (1–3)	Samman- hållnings- index (1–3)	Problem- Index (0–1)	Brotts- utsatta (%)	Otrygghet (%)	Brott per lägenhet
Total	2,41	2,41	0,16	17%	39%	0,78
Hyresrätt	2,29	2,51	0,12	19%	49%	1,08
Bostadsrätt	2,59	2,34	0,19	14%	26%	0,35
Arsta						
Total	2,53	2,46	0,09	23%	28%	0,63
Hyresrätt	2,45	2,3	0,13	30%	39%	0,74
Bostadsrätt	2,61	2,64	0,05	16%	15%	0,51
Södermalm						
Total	2,45	2,47	0,09	18%	24%	1,37
Hyresrätt	2,41	2,4	0,1	16%	35%	1,98
Bostadsrätt	2,5	2,58	0,07	22%	10%	0,54
Fruängen						
Total	2,57	2,5	0,12	14%	32%	0,31
Hyresrätt	2,3	2,57	0,15	18%	48%	0,52
Bostadsrätt	2,63	2,49	0,11	14%	28%	0,26
Bagarmossen						
Total	2,36	2,41	0,16	23%	45%	1,15
Hyresrätt	2,32	2,36	0,16	25%	47%	1,34
Bostadsrätt	2,58	2,63	0,14	17%	34%	0,19
Skärholmen						
Total	2,35	2,2	0,15	21%	59%	0,73
Hyresrätt	2,31	2,14	0,18	23%	66%	0,91
Bostadsrätt	2,42	2,31	0,1	16%	46%	0,4
Rinkeby/Tensta						
Total	2,39	2,39	0,11	17%	46%	0,68
Hyresrätt	2,28	2,3	0,11	13%	45%	0,74
Bostadsrätt	2,53	2,51	0,1	21%	49%	0,61
VÄXJÖ						
	Förvaltnings- Index (1–3)	Samman- hållnings- index (1–3)	Problem- Index (0–1)	Brotts- utsatta (%)	Otrygghet (%)	Brott per lägenhet
Total	2,35	2,20	0,18	23%	48%	0,34
Hyresrätt	2,24	2,14	0,22	26%	55%	0,31
Bostadsrätt	2,70	2,39	0,07	14%	26%	0,38
Kråkan						
Total	2,36	2,17	0,2	23%	53%	0,34
Hyresrätt	2,23	2,08	0,24	26%	62%	0,34
Bostadsrätt	2,67	2,41	0,08	14%	29%	0,35
Gamla Norr						

Total	2,34	2,24	0,16	23%	39%	0,33
Hysesrätt	2,26	2,22	0,18	25%	44%	0,27
Bostadsrätt	2,8	2,32	0,02	11%	11%	0,45

7. Slutsatser

Syftet med denna studie är att undersöka betydelsen av platsförvaltning för säkerheten och tryggheten i bostadsområden. Med stödet av situationella brottspreventions principer och platshanteringsteorin inleds studien med en kvantitativ analys av hur brott koncentreras till flerbostadshus i Stockholm, samt hur denna koncentration varierar beroende på brottstyp och ägandeförhållanden. Resultaten visar att:

- Brottskoncentreras i ett fåtal byggnader i Stockholm och detta mönster har mycket att göra med ägandeform men också bolagstyp. Dessa variationer tyder på att både strukturella förutsättningar och förvaltningspraxis påverkar den mikrogeografiska brottsnivån. Trenden fortsätter även när hänsyn tas till byggnadsstorlek och antal lägenheter. Även om resultaten inte nödvändigtvis innebär att rådande förvaltningspraxis utgör den direkta orsaken till dessa brottsmönster, indikerar de att brottsförebyggande förvaltningsinsatser bör utformas platsspecifikt på byggnadsnivå, snarare än tillämpas som generella standardlösningar.
- Platsförvaltares arbete underskattas och de flesta som intervjuades arbetar mycket mer med säkerhet och trygghet än de tror.
- Upplevd platsförvaltning är lägre bland allmännyttan men det finns variation mellan studieområden och bostadsbolag i Stockholm och Växjö.
- Boende i byggnader med högre förvaltningsindex rapporterade lägre otrygghet, brottsutsatthet, högre social sammanhållning samt färre problem som nedskräpning, skadegörelse och ordningsstörningar.
- Med ORKA-ramverket framträder *organisering av utrymmen* som den mest betydelsefulla dimensionen för både förvaltning och boendes upplevda trygghet, där ingår underhåll och reparationer. Kontroll av tillträde visar oväntat samband med högre otrygghet, vilket sannolikt speglar omvänd kausalitet och begränsad praktisk effektivitet. Reglering av beteende och resursallokering framträder i mindre utsträckning, troligen av metodologiska skäl.
- Ett genomgående mönster i både storstads- och mindre stadscontext: platsförvaltare och bostadsorganisationer utgör centrala aktörer i boendes vardagliga hantering av ordnings- och trygghetsproblem. Boende i både Stockholm och Växjö vänder sig i hög grad till förvaltare, hyresvärd eller bostadsrättsförening vid vanliga problem såsom bristande belysning, nedskräpning och skadegörelse, men bostadsrättsägare tenderar oftare att utöva informell social kontroll själva.

Över lag ser vi att de flesta pekar på hur viktig är med underhåll för deras trygghet, därför dessa grundläggande aspekt bör inte underskatta i det dagliga förvaltningsarbetet. Våra resultat visar att skillnader mellan offentligt och privat boende understryker behovet av ägandeformsanpassade strategier. Därför rekommenderar vi att i större kommuner, där styrstrukturer kan vara mer fragmenterade, är standardiserade rutiner och organisatoriskt stöd för platsförvaltare särskilt viktiga, framför allt inom allmännyttan något som krävs detaljerad kännedom av den lokala problem eftersom de varierar beroende av område och kommunal och landets context.

I mindre kommuner kan närhet och lokalkännedom utnyttjas, förutsatt att platsförvaltares brottsförebyggande och trygghetsskapande arbete får organisatoriskt stöd, att de besitter kunskap om de specifika problemen och kan planera sitt arbete med långsiktighet och en gemensam vision.

8. Referenser

Ceccato, V., & Dolmen, L. (2013). Crime prevention in rural Sweden. *European Journal of Criminology*, 10(1), 89–112.

Ceccato, V., & Dolmen, L. (2011). Crime in rural Sweden. *Applied Geography*, 31(1), 119–135.

Clarke, R., & Bichler-Robertson, G. (1998). Place managers, slumlords and crime in low rent apartment buildings. *Security Journal*, 11, 11–19.

Clarke, R. V. G., Eck, J. E., & United States Department of Justice Office of Community Oriented Policing Services. (2007). *Understanding risky facilities*. U.S. Department of Justice, Office of Community Oriented Policing Services.

Cohen, L. E., & Felson, M. (1979). Social change and crime rate trends: A routine activity approach. *American Sociological Review*, 44(4), 588–608. <https://doi.org/10.2307/2094589>

Da Costa, B., & Ceccato, V. (2015). Assessing the adoption of household safety protection (HSP) in Stockholm, Sweden. *Crime Science*, 4.

Disney, R., Gathergood, J., Machin, S., & Sandi, M. (2023). Does homeownership reduce crime? A radical housing reform from the UK. *The Economic Journal*, 133.

Eck, J., Clarke, R., & Guerette, R. (2007). Risky facilities: Crime concentration in homogeneous sets of establishments and facilities. *Crime Prevention Studies*, 21, 225–264.

Eck, J. E., & Guerette, R. T. (2012). "Own the place, own the crime" prevention. In *The Future of Criminology*. <https://doi.org/10.1093/acprof:oso/9780199917938.003.0021>

Eck, J. E., & Madensen, T. D. (2013). Situational crime prevention makes problem-oriented policing work: The importance of interdependent theories for effective policing. In *The Reasoning Criminologist: Essays in Honour of Ronald V. Clarke* (pp. 80–92). <https://doi.org/10.4324/9780203154403>

Eck, J. E., & Madensen, T. D. (2018). Place management. In *The Oxford Handbook of Environmental Criminology* (pp. 629–663).

Fastighetsägarna. (u.å.). *Vad ingår i vår fastighetsförvaltning? [Hemsida]* <https://www.fastighetsagarna.se/tjanster/fastighetsforvaltning/>

Felson, M. (1995). Those who discourage crime. *Crime and Place*, 4.

Franquez, J., Hagala, J., Lim, S., & Bichler, G. (2013). We be Drinkin': A study of place management and premise notoriety among risky bars and nightclubs. *Western Criminology Review*, 14, 34–52.

Hipp, J. R., Kim, Y.-A., & Kane, K. (2018). The effect of the physical environment on crime rates: Capturing housing age and housing type at varying spatial scales. *Crime & Delinquency*, 65(11), 1570–1595. <https://doi.org/10.1177/001128718779569>

Ioannidis, I., Ceccato, V., Abraham, J., & Giori, G. (2025). Crime concentration at buildings: Nordic evidence on the impact of housing ownership on crime. *American Journal of Criminal Justice*. <https://doi.org/10.1007/s12103-025-09878-9>

Linning, S. J., & Eck, J. E. (2021). Whose 'eyes on the street' control crime?: Expanding place management into neighborhoods. Cambridge University Press. <https://doi.org/10.1017/9781108954143>

Madensen, T. D. (2007). Bar management and crime: Toward a dynamic theory of place management and crime hotspots (Unpublished doctoral dissertation). University of Cincinnati.

Madensen, T. D., & Eck, J. E. (2008). Violence in bars: Exploring the impact of place manager decision-making. *Crime Prevention and Community Safety*, 10(2), 111–125. <https://doi.org/10.1057/cpcs.2008.2>

Madensen, T. D., & Eck, J. E. (2012). Crime places and place management. In *The Oxford Handbook of Criminological Theory* (pp. 0). Oxford University Press. <https://doi.org/10.1093/oxfordhb/9780199747238.013.0029>

Ministry of Housing, Communities & Local Government. (2019). *English indices of deprivation 2019*. <https://www.gov.uk/government/statistics/english-indices-of-deprivation-2019>

Payne, T. C. (2010). *Does changing ownership change crime? An analysis of apartment ownership and crime in Cincinnati* (Unpublished doctoral dissertation). University of Cincinnati.

Polismyndigheten. (2025). Områdesgränser – Utsatta områden i polisregion Stockholm. https://polis.se/siteassets/dokument/organiserad_brottslighet/utsatta-omraden/region_stockholm.pdf

Rephann, T. J. (2009). Rental housing and crime: The role of property ownership and management. *Annals of Regional Science*, 43(2), 435–451. <https://doi.org/10.1007/s00168-008-0215-1>

Rogerson, M., & Armitage, R. (2014). Impact of housing design on crime. In A. C. Michalos (Ed.), *Encyclopedia of Quality of Life and Well-Being Research* (pp. 3105–3111). Springer Netherlands. https://doi.org/10.1007/978-94-007-0753-5_4057

Rohe, W., McCarthy, G., & Van Zandt, S. (2002). The social benefits and costs of home ownership.

Sampson, R., Eck, J. E., & Dunham, J. (2010). Super controllers and crime prevention: A routine activity explanation of crime prevention success and failure. *Security Journal*, 23(1), 37–51. <https://doi.org/10.1057/sj.2009.17>

Sampson, R. J., Raudenbush, S. W., & Earls, F. (1997). Neighborhoods and violent crime: A multilevel study of collective efficacy. *Science*, 277(5328), 918–924. <https://doi.org/10.1126/science.277.5328.918>

Shaw, H. D., & McKay, H. D. (1942). *Juvenile delinquency and urban areas*.

Sherman, L. W., Gartin, P. R., & Buerger, M. E. (1989). Hot spots of predatory crime: Routine activities and the criminology of place. *Criminology*, 27(1), 27–56.
<https://doi.org/10.1111/j.1745-9125.1989.tb00862.x>

Statistikmyndigheten SCB. (2023). *Statistics Sweden (Statistikmyndigheten SCB)*.

Stockholms stad. (2023). *Statistisk årsbok för Stockholm 2023*.

Svensk Fastighetsförmedling. (2025). *Trendrapporten 2025: Livet mellan husen*.
https://www.svenskfast.se/globalassets/om-oss/trendrapport_sf_2025_low.pdf

Tillväxtverket. (2022). *Tillväxtverkets årsredovisning 2021*.
https://tillvaxtverket.se/tillvaxtverket/statistikochanalys/statistikomregionalutveckling/regionala_indelningar/indelningistadochlandsbygdstyper.1844.html

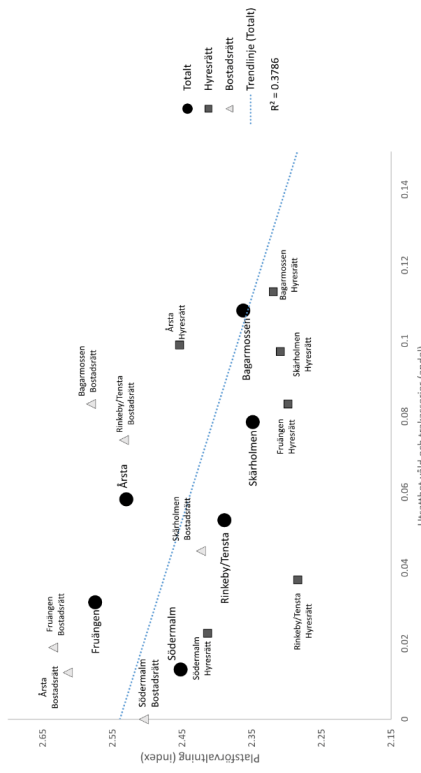
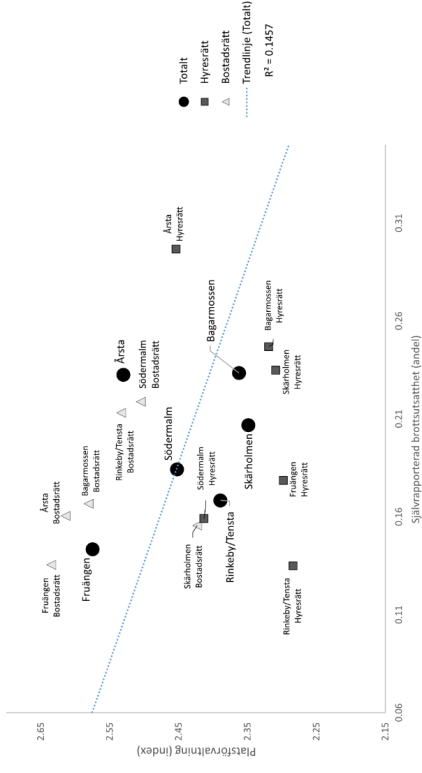
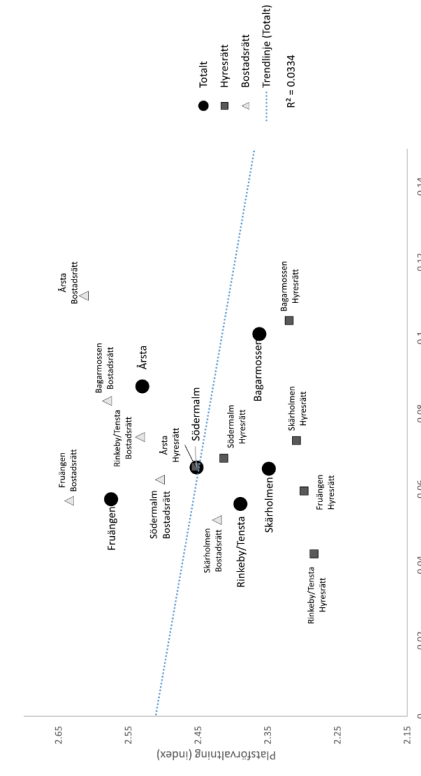
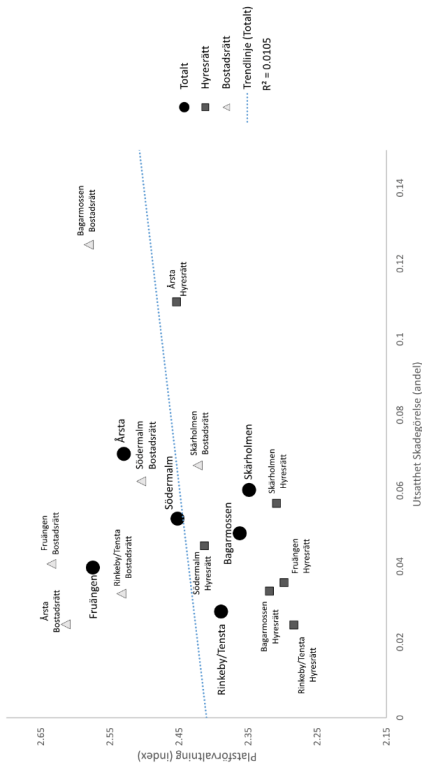
Townsley, M., Reid, S., Reynald, D., Rynne, J., & Hutchins, B. (2014). Risky facilities: Analysis of crime concentration in high-rise buildings. *Trends and Issues in Crime and Criminal Justice*, 476.

Växjö Kommun. (2024). *Fakta Växjö kommun*. <https://www.vaxjo.se/sidor/politik-och-demokrati/om-vaxjo/fakta-vaxjo-kommun.html>

Vidingehem. (2025). Vidingehem satsar på smarta miljöhus för tryggare och mer hållbara bostadsområden. 04 Dec 2025.

Weisburd, D. (2015). The law of crime concentration and the criminology of place. *Criminology*, 53. <https://doi.org/10.1111/1745-9125.12070>

Wilson, J., & Kelling, G. (1982). Broken windows. *Atlantic Monthly*, 249(3), 29–36.



Bilaga B - Sambandsdiagram för polisregistrerad brottsutsatthet – totalt, skadegörelse, våld, samt egendomsbrott

