Rapport

Har platsförvaltningen betydelse för säkerheten och tryggheten?

VANIA CECCATO
JONATAN ABRAHAM
IOANNIS IOANNIDIS
GABRIEL GLIORI

KTH ROYAL INSTITUTE OF TECHNOLOGY



Föreslagen citering:

Ceccato, V.; Abraham, J.; Ioannidis, I.¸ Gliori, G. (2026). *Har platsförvaltningen betydelse för säkerheten och tryggheten?* Forskningsgruppen för Säkerhet och Trygghet (FST), Urbana och Regionala studier, Institutionen för samhällsplanering och miljö, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm, 46 sidor.

Vi vill tacka Länsförsäkringars Forskningsstiftelse, som har finansierat projektet och gjort denna rapport möjlig, samt Per Näsman för hans rådgivande roll under projektets analysfas. Vi vill slutligen ge ett särskilt tack till de bostadsbolag och boende som deltog i studien, samt till professor John Eck, som gett oss stort stöd och inspiration och som medförfattat en bok om projektet - en mer fullständig redogörelse finns i vår kommande bok *Place management for Crime Prevention: Evidence from Swedish residential areas* (i tryck).

TRITA-ABE-RPT-2624

Finansierat av

Länsförsäkringars Forskningsstiftelse

Sammanfattning

Bakgrund och syfte

Brott och otrygghet är ofta koncentrerade till vissa platser och tidpunkter. Tidigare internationell forskning har visat att platsförvaltare spelar en viktig roll, eftersom de genom sitt dagliga arbete påverkar de miljöer där människor bor och rör sig. Underhåll, skötsel, belysning, tillträdeskontroll, störningshantering och kontakt med boende kan därmed ha brottsförebyggande betydelse, även när arbetet inte uttryckligen benämns som sådant.

Denna studie undersöker hur bostadsförvaltning i Sverige – med sin blandning av allmännytta och bostadsrätter – ser ut och utförs, samt hur den påverkar brottsutsatthet och upplevd trygghet i bostadsområden. Genom att jämföra Stockholm, en storstadsregion, med Växjö, en mindre kommun, och genom att kombinera en nationell enkät och lokala intervjuer med fastighetsförvaltare med en omfattande boendeenkät, samt utveckla ett index för att mäta och jämföra förvaltning, syftar rapporten till att ge kunskap som kan ligga till grund för mer träffsäkra och kostnadseffektiva förvaltningsstrategier.

Resultat

1. **Förvaltare är en bred och heterogen grupp och deras arbete utförs på flera nivåer**, från VD:ar och områdeschefer till bovärdar, fastighetsskötare och tekniker. De flesta förvaltare uppger att mindre än en fjärdedel av arbetstiden uttryckligen ägnas åt trygghet och säkerhet, men mycket tyder på att många vardagliga uppgifter ändå har en brottsförebyggande funktion, exempelvis underhåll, tillsyn, störningshantering, tillträdeskontroll och kontakt med boende.

2. **Förvaltningskvaliteten varierar mellan bolag och bostadstyp, men är allra tydligast på byggnadsnivå.** Stockholm har en mer specialiserad organisation, medan förvaltare i Växjö ofta har bredare ansvarsområden. Baserat på studiens framtagna förvaltningsindex tenderar bostadsrättsinnehavare och boende i mer resursstarka områden att bedöma förvaltningen något mer positivt än hyresgäster. Denna variation är dock inte konsekvent på byggnadsnivå: resultaten pekar på att även inom samma bostadsområde och upplåtelseform kan boende i ett visst hus ha skilda upplevelser från dem i huset bredvid.
3. **Förvaltningsarbetet har en tydlig brottsförebyggande och trygghetsskapande effekt**, om än på olika sätt för de olika utfallen. För brottsutsatthet var det framför allt reglering av beteende, särskilt gemensamma aktiviteter, som hade ett tydligt samband: i byggnader med mindre sådan aktivitet var oddsen för skadegörelse och egendomsbrott mer än fyra gånger så höga. För upplevd trygghet framstod organisering av utrymmet, såsom skötsel och underhåll, i stället som viktigast. Både denna variation och dessa effekter tycks i sin tur hänga samman med andra faktorer i boendemiljön, såsom upplevd oordning och social sammanhållning.
4. **Kontexten sätter ramarna för arbetet,** och har stor betydelse på flera nivåer. Stockholm och Växjö skiljer sig åt i bostadsmarknad, resurser och organisering,

samtidigt som förvaltningskvalitet och lokala problem varierar mellan områden. Kontexten verkar även påverka förvaltarnas arbetsvillkor: de möter olika utmaningar i olika områden, och flera beskrev större friktion och diskriminering i mer resursstarka områden.

Slutsats och rekommendationer

Studien visar att platsförvaltning är en viktig men ofta underskattad del av det lokala brottsförebyggande och trygghetsskapande arbetet. Den dagliga förvaltningen bör erkännas – både av samhället i stort och av förvaltarna själva – som en del av det brottsförebyggande arbetet, även när det inte definieras eller benämns som sådant. Skötsel, felavhjälpning och kontakt med boende har betydelse för tryggheten, samtidigt som relationsbyggande och gemensamma aktiviteter bör ges ett tydligare mandat och fler resurser. Särskild uppmärksamhet bör också riktas mot gemensamma och semi-offentliga miljöer samt de tider då otryggheten är som störst. Därför är det viktigt att förvaltarnas förutsättningar stärks genom systematisk utbildning, tydliga områdesspecifika team och uppföljning av genomförda åtgärder. En trygghets- eller säkerhetsansvarig kan samtidigt ge stöd och överblick över flera områden. Grannskapet räcker inte längre som en tillräckligt fin analysindelning – mycket av det som händer sker på en finare geografisk nivå, där platsförvaltarnas arbete faktiskt utspelar sig.

Trots att kontexten, inklusive skillnader mellan Stockholm och Växjö, påverkar såväl förvaltningens utformning som förvaltarnas arbetsvillkor, måste staden ses som ett sammanlänkat system som kräver specifik kunskap på olika nivåer. Vår studie visar att de aktiviteter som platsförvaltare utför – själva eller tillsammans med andra aktörsgrupper – för att reglera beteende hänger starkast samman med brottsutsatthet, medan aktiviteter som mer handlar om skötsel och underhåll har störst betydelse för upplevd trygghet. Vi rekommenderar därför att förvaltare erkänns och stärks som centrala aktörer i det brottsförebyggande och trygghetsskapande arbetet. Eftersom deras dagliga arbete har visat sig ha olika men betydelsefulla effekter, bör förvaltare ges de resurser, det mandat och det stöd som krävs för att bedriva sitt arbete, samtidigt som de samverkar med andra lokala aktörer. En systematisk utvärdering av deras praxis är också viktig. Användning av ett platsförvaltningsindex är ett mått som kan tillämpas oberoende av område, och som gör det möjligt att jämföra och följa upp förvaltningsarbetet över tid och mellan olika kontexter – något som är viktigt för ett evidensbaserat kommunalt brottsförebyggande arbete.

Förvaltarnas förutsättningar bör stärkas genom systematisk utbildning, tydliga områdesspecifika team och uppföljning av genomförda åtgärder. En trygghets- eller säkerhetsansvarig kan samtidigt ge stöd och överblick över flera områden. Kommuner och andra brottsförebyggande aktörer bör involvera platsförvaltare tydligare i det lokala brottsförebyggande arbetet, inklusive bostadsrättsföreningar som kan ha mindre tillgång till specialistkunskap. Stöd och krav bör samtidigt anpassas efter de olika förutsättningarna som finns mellan kommuner, bostadsområden och byggnader.

Innehåll

Sammanfattning 1
Bakgrund och syfte 1
Resultat 1
Slutsats och rekommendationer 2
1. Inledning 4
2. Översikt av forskningsfältet 5
2.1 Brottskoncentration på mikroplatser 5
2.3 Brott och platsförvaltning 7
3. Design och metod 8
3.1 Studieområden 8
3.2 Metoder och data 10
4. Resultat 12
4.1 Vem utövar förvaltningsarbetet, och hur ser det ut i praktiken? 12
4.2 Varierar förvaltningsarbetet mellan olika fastighetsägare, förvaltare och hus? 21
4.3 Vilken effekt har det brottsförebyggande förvaltningsarbetet (organisering av utrymme, reglering av beteende, kontroll av tillträde, och allokering av resurser)? 25
4.4 I vilken utsträckning påverkar kontexten (områdesspecifika faktorer) det brottsförebyggande förvaltningsarbetet? 31
5. Diskussion 34
5.1 Forskningsfrågorna och studiens huvudsakliga resultat 34
5.2 Vidare reflektioner 37
5.3 Studiens begränsningar 38
6. Sammanfattning 39
7. Rekommendationer 40
7.1 Till bostadsbolagen och förvaltarna 40
7.2 Till kommun och andra brottsförebyggande myndigheter 41
8. Referenser 43
Bilagor 45

1. Inledning

Brott är sällan jämnt fördelat över en stad. Nationell forskning visar att bara en bråkdel av alla flerbostadshus i en stadsdel står för merparten av all brottslighet som sker där, medan de allra flesta hus förblir så gott som opåverkade. Under senare år har man i allt högre grad studerat brott på just denna mikronivå, den enskilda problematiska byggnaden eller platsen, snarare än stadsdelen eller kommunen som helhet. Desto mindre uppmärksamhet har ägnats åt vad som faktiskt görs på dessa platser: hur de förvaltas, sköts och organiseras av dem som har ansvar för dem. Bostadsförvaltning är en del av vardagen för alla som bor i flerbostadshus, men dess betydelse för brottsförebyggande arbete och trygghet har sällan undersökts systematiskt; och särskilt inte i en nordisk välfärdskontext.

Studien tar sin utgångspunkt i platsförvaltningsteorin (place management) och ORKA-modellen, som beskriver förvaltningsarbete längs fyra dimensioner: organisering av utrymme, reglering av beteende, kontroll av tillträde och allokering av resurser. Internationell forskning om platsförvaltning har i huvudsak studerat kommersiella miljöer i marknadsstyrda system som USA, Storbritannien och Australien, medan kunskapen om hur förvaltning fungerar i ett bostadssystem som det svenska, med sin blandning av allmännytta, bostadsrätt och privat hyresrätt, är därför begränsad. Studien undersöker därför hur platsförvaltning bedrivs i svenska flerbostadshus, hur den varierar mellan platsägare och förvaltare, vilken effekt det brottsförebyggande arbetet har, och hur kontext, som upplåtelseform, område och stadens storlek, påverkar arbetet. Genom att jämföra Stockholm med den mindre kommunen Växjö, och genom att kombinera en nationell enkät och intervjuer med förvaltare, samt och en boendeenkät, ger rapporten kunskap som kan ligga till grund för mer träffsäkra förvaltningsstrategier för tryggare bostadsmiljöer.

I denna rapport sammanfattas resultaten från projektet "Har platsförvaltning betydelse för säkerheten?", som genomfördes av KTH, Kungliga Tekniska Högskolan, från sep 2023 till augusti 2026 och finansierades av Länsförsäkringars Forskningsstiftelse.

Projektet består av fem delmål, strukturerade kring studiens forskningsfrågor:

1. att förstå hur förvaltningsarbetet i flerfamiljshus med varierande upplåtelseform utövas i praktiken
2. att analysera hur det varierar mellan platsägare och platsförvaltare
3. att undersöka vilken effekt det brottsförebyggande förvaltningsarbetet, organisering av utrymme, reglering av beteende, kontroll av tillträde och allokering av resurser, har på brottsnivå i och omkring flerfamiljshus;
4. att kartlägga i vilken utsträckning kontexten påverkar detta arbete och dess effekter
5. att bidra med praktisk kunskap för ett bättre förvaltningsarbete i flerfamiljshus samt bidra till det lokala brottsförebyggande arbetet?

Rapporten inleds med en kort bakgrund till platsförvaltning som forskningsfält samt en presentation av de två studieområdena, Stockholm och Växjö, för att sedan beskriva de metoder som använts i studien. Därefter presenteras studiens resultat strukturerade utifrån forskningsfrågorna ovan. Rapporten avslutas med slutsatser och rekommendationer.

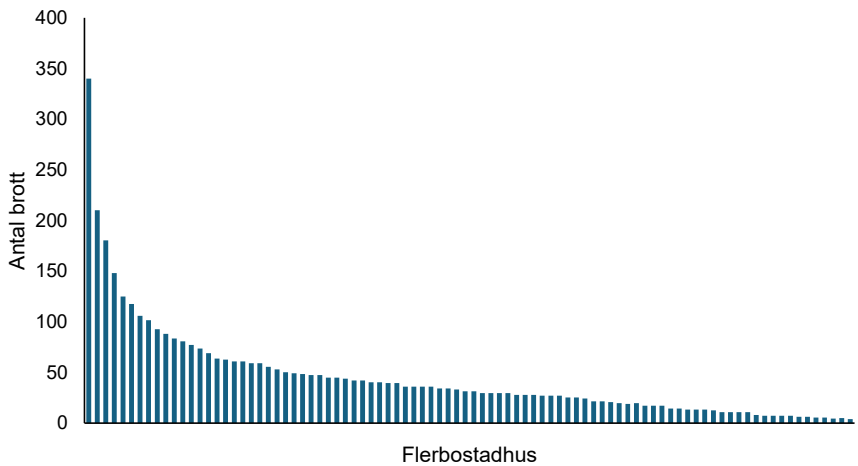
2. Översikt av forskningsfältet

Brott fördelas inte jämnt över en stad. På områdesnivå har forskningen länge kopplat detta till strukturella förhållanden som fattigdom och boendemässig instabilitet, vilka kan försvaga ett samhälles förmåga till informell social kontroll (Shaw & McKay, 1942; Bursik, 1988). Men även inom ett och samma område kan skillnaderna i brottsutsatthet vara stora, vilket har fört forskningen mot betydligt mindre analysenheter, enskilda byggnader och platser, snarare än hela stadsdelar (Sherman et al., 1989; Weisburd, 2015). På denna mikronivå har mycket av forskningen fokuserat på hur en plats fysiska och situationella egenskaper, utformning, sikt, tillgänglighet, skapar eller begränsar möjligheter till brott (t.ex. Cohen & Felson, 1979; Clarke, 1980; Jeffery, 1971. Desto mindre uppmärksamhet har ägnats åt vad som faktiskt görs på platsen, av vem, och hur konsekvent: det vill säga hur platsen förvaltas i sin vardag.

2.1 Brottskoncentration på mikroplatser

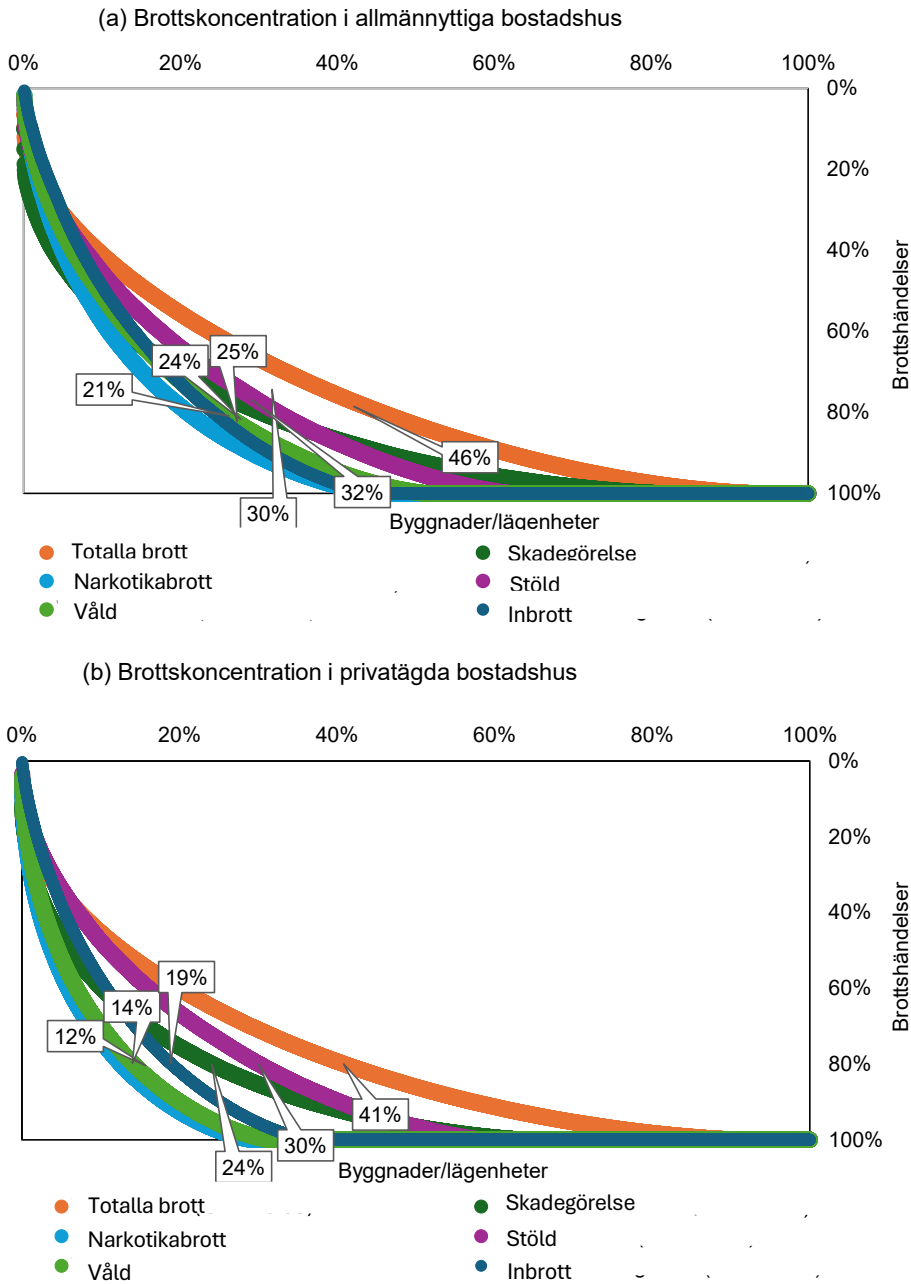
På mikronivå är brottskoncentrationen påfallande. Brott samlas på ett litet antal platser, så kallade hotspots (Brantingham & Brantingham, 1984), och detta gäller även inom enskilda verksamhetstyper: Madensen (2007) visade till exempel att av alla barer i en stad är det bara en mindre andel som bidrar till våldsbrott. Dessa typer av platser kallas ofta riskfyllda platser (*risky facilities*), eftersom en minoritet av platserna inom en given verksamhetstyp står för majoriteten av alla händelser (Eck, Clarke & Guerette, 2007).

Detsamma gäller också bostadsbeståndet. I sin studie av flerbostadshus i Jacksonville, Florida, fann Eck et al. (2007) att ett fåtal fastigheter genererade en oproportionerligt stor andel av all registrerad brottslighet (Figur 1).



Figur 1. Egendoms- och våldsbrott från flerbostadshus med över 50 lägenheter, Jacksonville, FL (1 sept. 2003–31 aug. 2004). Omritad från Eck et al. (2007, s. 232).

Samma koncentration framträder i ett svenskt sammanhang: i en undersökning av (a) allmännyttiga och (b) privatägda bostadshus i Stockholm visade Ioannidis et al. (2026) att brottsligheten är starkt koncentrerad i bostadsbeståndet (Figur 2).



Figur 2. Brottskoncentration i bostadshus ägda av (a) allmännyttiga och (b) privatägda bostadshusbolag (Lorenzkurva normaliserad efter antal lägenheter). Från Ioannidis et al. (2026).

Att samma snedfördelning framträder i både en amerikansk och en svensk stad understryker hur allmängiltigt mönstret är. Det väcker en direkt fråga: vad är det som gör att vissa hus, men inte andra, blir just den typen av riskfylld plats?

En del av svaret ligger i fysiska egenskaper och upplåtelseform. Ju fler våningar ett flerbostadshus har, desto större är risken för brott (Newman & Franck, 1982), och Roth (2021) hävdar att en hög omsättning av boende försvagar den sociala sammanhållningen och den informella sociala kontrollen. Miljöer som uppfattas som slitna och vanskötta kan i sig signalera låg övervakning och inbjuda till brott och otrygghet (Wilson & Kelling, 1982). Dessa aspekter formas i sin tur av stadens storlek, bostadsbeståndet och den regionala kontexten (Ceccato & Dolmen, 2011).

En annan del av forskningsfältet flyttar istället fokus från platsens egenskaper till de personer som faktiskt hanterar dem, de som dagligen sköter, övervakar och fattar beslut om platsen, och som forskare relativt nyligen börjat uppmärksamma mer som brottsförebyggande aktörer.

2.3 Brott och platsförvaltning

Forskning har visat att sättet på vilket ägare och förvaltare kontrollerar, driver och underhåller platser antingen kan motverka eller möjliggöra brott (Eck et al., 2007; Townsley et al., 2013; Wilson & Kelling, 1982; se även Clarke & Bichler-Robertson, 1998; Madensen & Eck, 2008, 2013; Payne, 2010; Eck & Guerette, 2012; Gilchrist et al., 2019; Douglas & Welsh, 2020). Eck (1994) utvecklade teorin om platsförvaltning och observerade att även om de flesta förvaltare försökte begränsa möjligheten till brott, lyckades inte alla. Förklaringen ligger enligt Eck (2019) i hur platsförvaltaren utför fyra primära uppgifter: att organisera utrymmet, reglera beteende, kontrollera tillträde och investera ekonomiska resurser.

Dessa uppgifter fångas i ORKA-modellen (organisering av utrymme, reglering av beteende, kontroll av tillträde och allokering av resurser), som ramverk för att analysera hur väl en plats förvaltas (Eck & Madensen, 2018). Enligt modellen är det variationen i hur dessa fyra funktioner utförs som förklarar varför likartade platser uppvisar så olika brottsnivåer.

Förvaltningsmetoder har mätbara effekter. Madensen (2007) visar att god personalledning samt utbildning och erfarenhet hos personalen minskar brott och ordningsstörningar, och att förvaltare med större resurser kan hantera problem effektivare. Åtgärderna beror dock på typen av verksamhet; Payne (2010) framhåller att lägenhetens läge, fastighetens egenskaper, personalens utbildning, metoder för att granska hyresgäster och marknadsföringsstrategier alla kan påverka tillfällena till brott. Även bredare förhållanden spelar in: avståndet till ägaren, fastighetens storlek och andelen bostadsrätter har samband med egendomsbrott (Rephann, 2009), och inbrottstjuvar föredrar fastigheter med lägre fysisk säkerhet (Rogerson & Armitage, 2014). Townsley et al. (2014) fann att högre nivåer av platsförvaltning och övervakning överlag var förknippade med lägre registrerad brottslighet, och att bostadshus med långtidskontrakt hade betydligt lägre brottsnivåer än korttidsuthyrning.

I Sverige saknas systematiserad kunskap om hur förvaltningsarbetet bedrivs i praktiken, inklusive skillnaderna mellan fastighetsägare och fastighetsförvaltare. Tidigare forskning

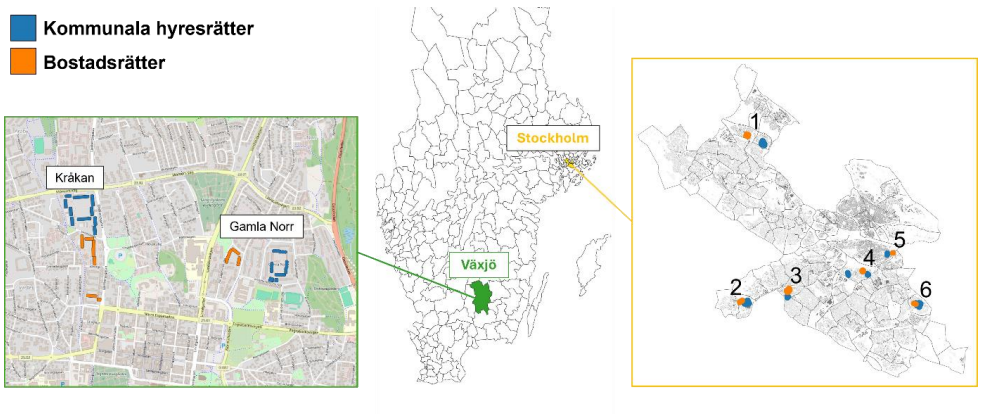
antyder att BID-modellen kan påverka brottsligheten på områdesnivå, om än osäkert (Karlkvist & Ivert, 2019). Mot bakgrund av den internationella evidensen (Townsley et al., 2014) vore det att vänta att vissa organisationer är bättre lämpade att utföra förvaltningsarbetets fyra primära uppgifter oavsett upplåtelseform (Eck, 2019). Med stöd av brottsstatistik och teorin om platsförvaltning syftar denna studie till att generera kunskap som kan förbättra förvaltningsarbetet i flerbostadshus och stödja det lokala brottsförebyggande arbetet.

3. Design och metod

3.1 Studieområden

För att fånga variationer mellan olika lokala kontexter omfattar studien kommuner av olika storlek och karaktär. Kommunstorlek och befolkningstäthet påverkar både brottsnivåer (Ceccato & Dolmen, 2011) och förutsättningarna för lokalt förvaltnings- och brottsförebyggande arbete. Storstäder har ofta högre brottskoncentrationer och mer komplexa förvaltningsstrukturer, medan mindre kommuner kan ha mer begränsade resurser och färre etablerade rutiner. Samtidigt tenderar mindre kommuner att uppvisa starkare social sammanhållning (Da Costa & Ceccato, 2015).

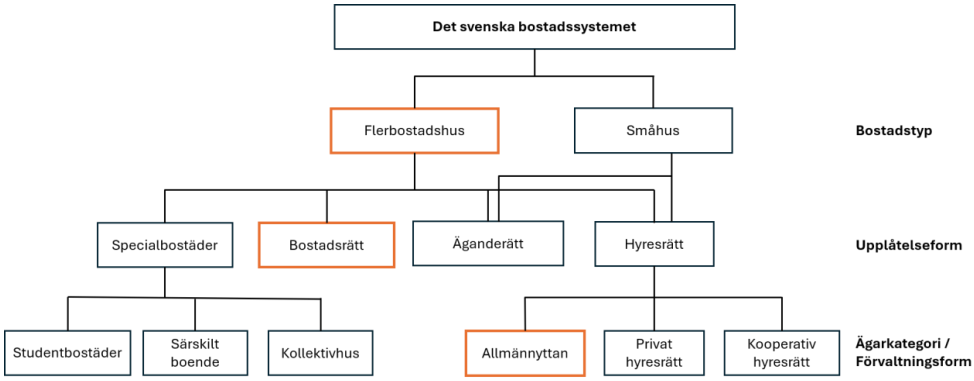
Stockholm och Växjö valdes som studieområden för att representera olika geografiska, socioekonomiska och bostadsrelaterade förutsättningar (Figur 3). Valet baserades även på etablerade samarbeten med kommuner och bostadsorganisationer, vilket möjliggjorde tillgång till data och kontinuerlig dialog under projektet. Studieområdena ger därmed möjlighet att undersöka hur lokala förutsättningar påverkar trygghet, brottsutsatthet och bostadsförvaltning.



Figur 3. Studieområden.

Studien är avgränsad till flerbostadshus, det vill säga byggnader med flera lägenheter som delar gemensamma utrymmen som trapphus, tvättstugor och gårdar. Inom det svenska bostadsbeståndet undersöker studien särskilt två upplåtelseformer: allmännyttig hyresrätt och bostadsrätt. Allmännyttan utgörs av hyresbostäder som ägs och förvaltas av kommunala bostadsbolag, där den boende hyr sin lägenhet av bolaget. Bostadsrätt innebär att de boende gemensamt äger fastigheten genom en bostadsrättsförening och själva ansvarar för

förvaltningen, ofta med stöd av externa förvaltningsbolag. Dessa två former valdes eftersom de tillsammans utgör en stor del av det svenska flerbostadsbeståndet och representerar två olika sätt att organisera ägande, ansvar och förvaltning, vilket gör dem särskilt lämpade för att undersöka hur förvaltningsarbetet påverkar trygghet och brottsutsatthet. Det svenska bostadssystemet rymmer dock fler hus- och upplåtelseformer än så, vilket Figur 4 illustrerar.



Figur 4. Det svenska bostadssystemets struktur uppdelat på hustyper, upplåtelseformer och ägandeformer (de komponenter som ingår i denna studie är markerade i orange). Källa: Författarna.

Stockholm

Stockholm är Nordens mest folkrika stad med närmare en miljon invånare (Statistikmyndigheten, 2023). Staden är indelad i 544 demografiska statistikområden, vilka användes som underlag för analyser av socioekonomiska förhållanden och urvalet av studieområden. Stockholm präglas av tydliga socioekonomiska skillnader mellan stadsdelar vad gäller bland annat inkomst, utbildning, sysselsättning och befolkningssammansättning (Stockholms stad, 2023).

Sex stadsdelar ingick i studien: Rinkeby/Tensta, Skärholmen, Fruängen, Årsta, Södermalm och Bagarmossen. Områdena innehåller både hyresrätter och bostadsrätter men skiljer sig åt i bostadsstruktur, socioekonomiska förutsättningar och befolkningssammansättning. Södermalm och Årsta har generellt starkare socioekonomiska förutsättningar, medan Rinkeby/Tensta och Skärholmen i högre grad präglas av miljonprogramsbebyggelse och socioekonomisk utsatthet. De har även återkommande klassificerats som särskilt utsatta områden av Polismyndigheten (2025).

Växjö

Växjö är en medelstor kommun i en landsbygdsregion och utgör därmed en kontrast till Stockholm (Tillväxtverket, 2022). Kommunen har omkring 98 000 invånare, varav cirka 72 200 bor i tätorten Växjö (Växjö kommun, 2024). Staden har en relativt kompakt stadskärna omgiven av mindre bostadsområden, med närhet till grönområden, service och lokala centrumfunktioner.

I Växjö ingår bland annat Kråkan och Gamla Norr. Kråkan är ett centrumnära område som huvudsakligen består av flerbostadshus kring gemensamma gårdsmiljöer, gångstråk och grönytor (Källans identitet har utelämnats för att säkerställa anonymite). Gamla Norr ligger norr om centrum och har en mer varierad bebyggelse med både flerbostadshus och småhus. Området har relativt låg bebyggelsetäthet och ligger nära stadens centrum och serviceutbud.

3.2 Metoder och data

Nationell enkät om platsförvaltning i Sverige

För att kartlägga hur platsförvaltning organiseras och praktiseras i Sverige genomfördes en nationell enkät riktad till fastighets- och platsförvaltare. Deltagare rekryterades genom ett bekvämlighetsurval via e-post, sociala medier och ett branschnyhetsbrev. Totalt deltog 187 personer från bostadsbolag samt kommersiella, kontors- och offentliga miljöer. Ungefär hälften arbetade med bostadsförvaltning. Enkäten behandlade deltagarnas roller, ansvar och arbete med brotts- och trygghetsfrågor samt centrala funktioner inom ORKA-ramverket: organisering av platser, reglering av beteenden, kontroll av tillträde och allokering av resurser. Respondenterna delades in i tre grupper: strategiska chefer (N = 81), operativa planerare (N = 83) och personal med platsnära ansvar (N = 16). Deltagandet var frivilligt och anonymt. Materialet analyserades med deskriptiv statistik, korstabeller och chi-två-test i SPSS.

Enkät om platsförvaltning, utsatthet och upplevd trygghet

En enkät genomfördes bland boende i flerbostadshus i Stockholm och Växjö för att undersöka erfarenheter av trygghet, brottsutsatthet och bostadsförvaltning. Både allmännyttiga hyresrätter och bostadsrätter inkluderades. Datainsamlingen genomfördes mellan november 2024 och juli 2025 genom digitala och tryckta enkäter. Enkäten distribuerades i tre omgångar: ett första utskick och två påminnelser. Svarsfrekvensen följdes på byggnadsnivå, med målet att nå 50 procents deltagande per byggnad. Deltagandet var frivilligt och anonymt och enkäten tog cirka 10–15 minuter att besvara.

Enkäten bestod av 24 frågor om bland annat brottsutsatthet, upplevd trygghet, lokala problem, sociala relationer och erfarenheter av bostadsförvaltning. Brottsutsatthet under de senaste tolv månaderna omfattade bland annat skadegörelse, stöld, våld, hot och trakasserier. Trygghet mättes både generellt och i specifika inom- och utomhusmiljöer under dag- och kvällstid. Frågor om bostadsförvaltning omfattade bland annat underhåll, reparationer, kommunikation, tillgänglighet, säkerhetsåtgärder och aktiviteter i bostadsområdet. Enkäten innehöll även socio-demografiska variabler såsom kön, ålder, födelseland, funktionsnedsättning, hushållssammansättning och utbildningsnivå.

Totalt samlades 2 062 svar in: 1 655 i Stockholm och 407 i Växjö. I Stockholm kom 48 procent av svaren från bostadsrätter och 52 procent från allmännyttiga hyresrätter. I Växjö var motsvarande andelar 22 respektive 78 procent.

Analys av brott, bostadsområden och byggd miljö

Enkätmaterialet kompletterades med geografiska, demografiska och observationsbaserade data. Polismyndigheten tillhandahöll geokodade uppgifter om bland annat våldsbrott, stöld, inbrott, skadegörelse och narkotikabrott i Stockholm och Växjö. Brotten kopplades till bostadsbyggnader för att analysera hur brottsligheten varierar mellan olika boendemiljöer. Bostadsbyggnaden användes som huvudsaklig analysenhet och kopplades till data från Lantmäteriet och SCB demografiska statistikområden (DeSO). Socioekonomiska variabler

omfattade bland annat utbildningsnivå och andelen unga män i åldern 16-24 år. Den fysiska miljön analyserades med data från bland annat OpenStreetMap, Stockholms stad, Trafikverket och Sveriges lantbruksuniversitet (SLU). Variablerna omfattade exempelvis parker, vägar, restauranger, barer, nattklubbar och byggnadstyper i bostädernas närområde. Även upplåtelseform inkluderades.

Fältobservationer

Fältobservationer genomfördes i studieområdena med ett strukturerat protokoll baserat på CPTED-principer (Hussein & Youssef, 2025). Observationerna omfattade övervakning, territorialitet, tillträdeskontroll, områdets fysiska skick och aktivitetsstöd. Samtliga datakällor integrerades i GIS för att koppla samman brottsmönster, markanvändning, socioekonomiska förhållanden, boendes erfarenheter och förvaltningspraktiker på flera geografiska nivåer.

Index för platsförvaltning och boendemiljö

Utifrån boendeenkäten skapades flera indexmått:

Platsförvaltningsindexet (Index of Place Management, IPM) är ett unikt mått på den upplevda förvaltningskvaliteten hos boende i flerbostadshus, och ett av studiens bidrag till både forskning och praktik. Det är, såvitt vi känner till, det första måttet som specifikt utformats för att fånga hur platsförvaltning upplevs av de boende själva, ett perspektiv som tidigare saknats i forskningen. Det bygger på nio Likert-frågor och mäter boendes erfarenheter av fysiskt underhåll, förvaltarens tillgänglighet och respons samt kvaliteten på kommunikation och information. Frågorna valdes ut för att både reflektera ORKA-modellens dimensioner men också för att fånga upp andra mer kommunikativa och relationella aspekter av förvaltningen. Skalan går från 1 till 3, där ett högre värde motsvarar en mer positiv upplevelse av förvaltningen.

Upplevd oordning mäts genom ett index från 0 till 8 baserat på förekomsten av bland annat nedskräpning, trasig belysning, skadegörelse, synlig narkotikahandel och sociala störningar. Ett högre värde motsvarar större upplevd oordning.

Social sammanhållning mäts genom fem Likert-frågor om relationer mellan grannar, interaktion, ömsesidigt stöd, tillit och trygghet i relation till andra boende. Ett högre värde motsvarar starkare social sammanhållning.

Modellering av platsförvaltning, brottsutsatthet och trygghet

Materialet analyserades med deskriptiv statistik, jämförande analyser och multilevel logistisk regression. Analyserna genomfördes för hela urvalet samt, där det var möjligt, uppdelat efter stad, studieområde och upplåtelseform. Skillnader i exempelvis brottsutsatthet och trygghet analyserades bland annat med chi-två-test. Logistiska flernivå-regressionsmodeller användes för att analysera sambanden mellan platsförvaltning, brottsutsatthet och upplevd trygghet. Metoden tar hänsyn till att boende i samma byggnad delar liknande fysiska och sociala förhållanden. Det analytiska urvalet omfattade 1 509 personer i 101 bostadsbyggnader. Modellerna omfattade bland annat total brottsutsatthet, skadegörelse, våld och trakasserier, egendomsbrott samt upplevd otrygghet. Variabler på individnivå inkluderade ålder, kön, bakgrund, funktionsnedsättning, boendetid, social sammanhållning och upplevd oordning. På byggnadsnivå inkluderades registrerad brottslighet, fysisk miljö och indikatorer på platsförvaltning.

ORKA-ramverket anpassades till bostadskontexten genom fyra dimensioner. Organisering av platsen mättes genom boendes bedömning av underhåll och gemensamma ytor. Reglering av beteenden mättes genom organiserade aktiviteter som kan bidra till gemensamma normer. Kontroll av tillträde mättes genom förekomsten av säkerhetsåtgärder. Allokering av resurser mättes som förvaltningens tillgänglighet och förmåga att hantera problem och klagomål.

Intervjuer med platsförvaltare

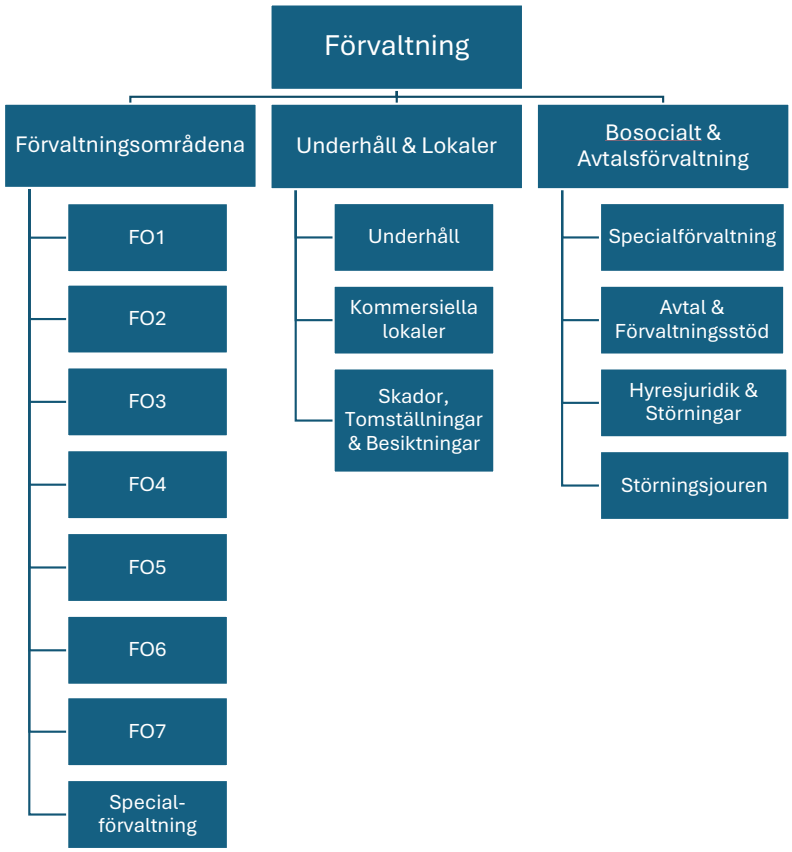
Som komplement till enkäterna genomfördes semistrukturerade intervjuer med 12 platsförvaltare i Stockholm och Växjö. Deltagarna arbetade inom bostadsbolag som samarbetade med projektet. Intervjuerna varade vanligtvis 60-90 minuter och genomfördes digitalt. De behandlade förvaltarnas roller, prioriteringar och praktiska utmaningar samt frågor om ansvar, mandat, resurser och handlingsutrymme. Särskild vikt lades vid hur trygghets- och brottsförebyggande arbete integreras i den löpande förvaltningen och hur organisatoriska förutsättningar påverkar arbetet.

4. Resultat

4.1 Vem utövar förvaltningsarbetet, och hur ser det ut i praktiken?

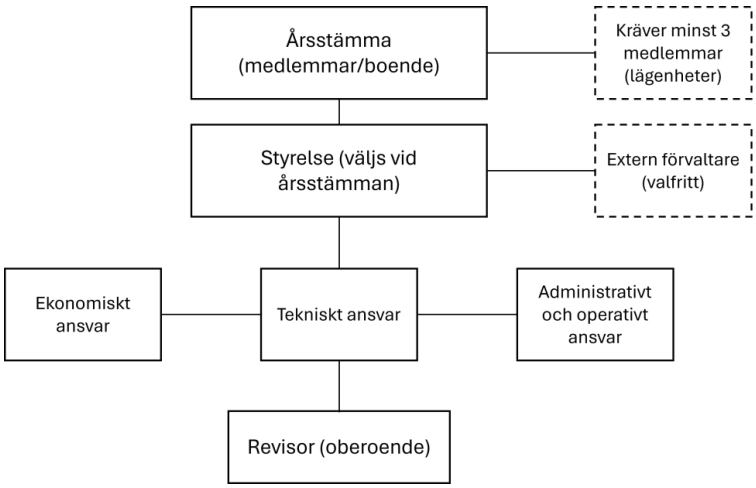
Förvaltningen har en central betydelse för hur flerbostadshus och deras närmiljö fungerar i vardagen. För de boende är förvaltarna en central kontaktpunkt när problem uppstår i bostaden eller den gemensamma boendemiljön. Vem som ansvarar för olika frågor och hur arbetet organiseras varierar dock mellan olika upplåtelse- och förvaltningsformer. I hyresrätter ansvarar fastighetsägaren för förvaltningen, medan ansvaret i bostadsrätter ligger hos föreningens styrelse, ibland med stöd av externa förvaltare.

Allmännyttiga bostadsbolag har vanligtvis en relativt professionell och hierarkisk organisation där ansvaret är fördelat mellan olika specialiserade funktioner (Figur 5). Separata enheter kan exempelvis ansvara för underhåll och reparationer, lokaler, besiktningar och vakanta lägenheter. Hyresgästrelaterade frågor hanteras ofta av särskild personal med ansvar för uthyrning, kommunikation, juridiska ärenden och störningar. Vid mer komplicerade situationer kan även specialiserade förvaltare eller störningsjourer involveras. Eftersom bolagen ofta förvaltar stora bostadsbestånd samarbetar de även med kommun, polis, skola och socialtjänst kring exempelvis trygghet och brottsförebyggande arbete.



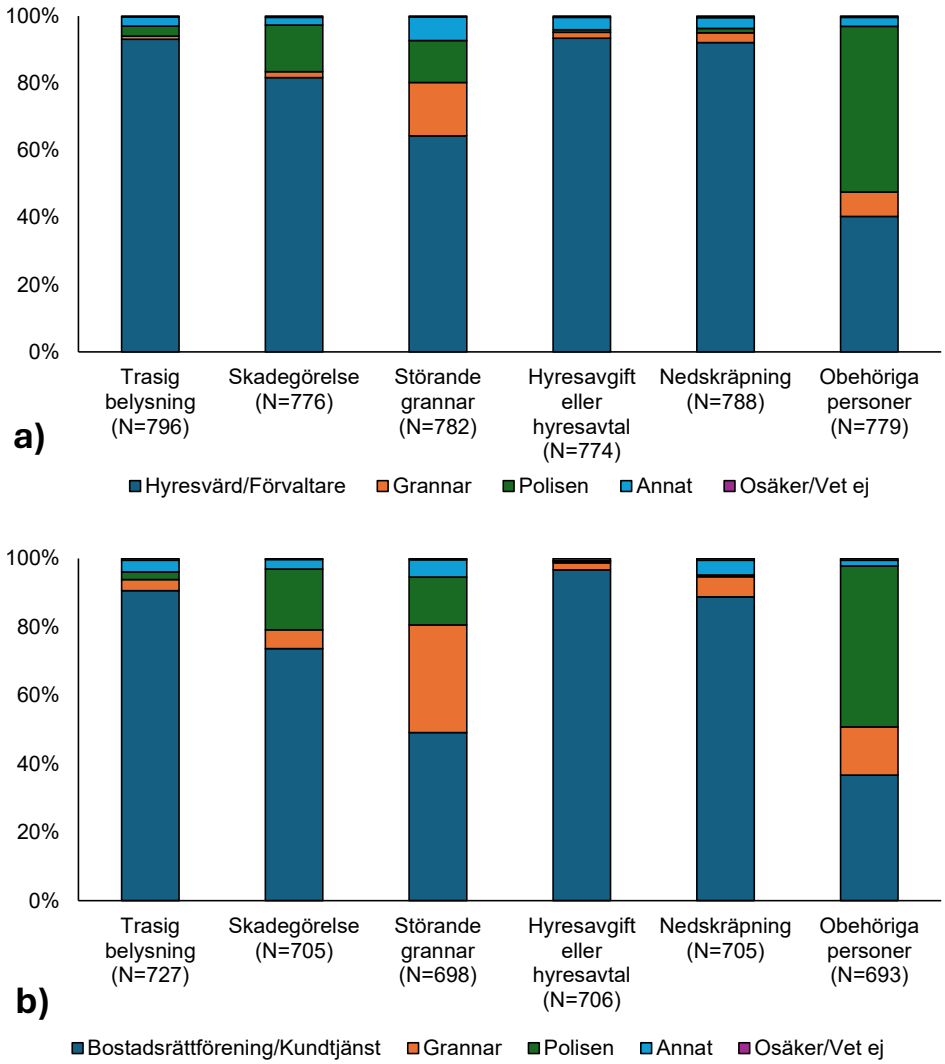
Figur 5. Förvaltningsstruktur inom allmännyttiga bostadsbolag

Bostadsrättsföreningar har en annan organisationsstruktur. Här ligger det övergripande ansvaret för förvaltningen hos en styrelse som väljs av föreningens medlemmar (Figur 6). Styrelsen ansvarar bland annat för ekonomi, underhåll, reparationer, upphandlingar, avtal och kommunikation med medlemmarna. Många föreningar anlitar externa förvaltningsbolag för ekonomiska, tekniska eller administrativa tjänster, men styrelsen behåller det yttersta ansvaret för besluten. Graden av professionalisering och arbetsfördelning kan därför variera mellan olika föreningar. Föreningens ekonomi och förvaltning granskas dessutom av en revisor.



Figur 6. Bostadsrättsföreningars struktur

Trots skillnaderna i hur förvaltningen är organiserad finns stora likheter i hur de boende kommer i kontakt med förvaltningen. När problem uppstår i bostaden eller den gemensamma boendemiljön vänder sig de flesta boende i första hand till hyresvärden, förvaltaren eller bostadsrättsföreningen. Det gäller exempelvis praktiska och tekniska problem som trasig belysning, skadegörelse och nedskräpning, men även frågor om avgifter och regler (Figur 7). Vid mer känsliga situationer, som besvärliga grannar, skiljer sig dock mönstret åt: bostadsrättsinnehavare vänder sig oftare direkt till grannen (Figur 7b) än vad hyresgäster gör (Figur 7a), vilket kan spegla den starkare gemenskap och det direkta ägarskap som föreningsformen för med sig.

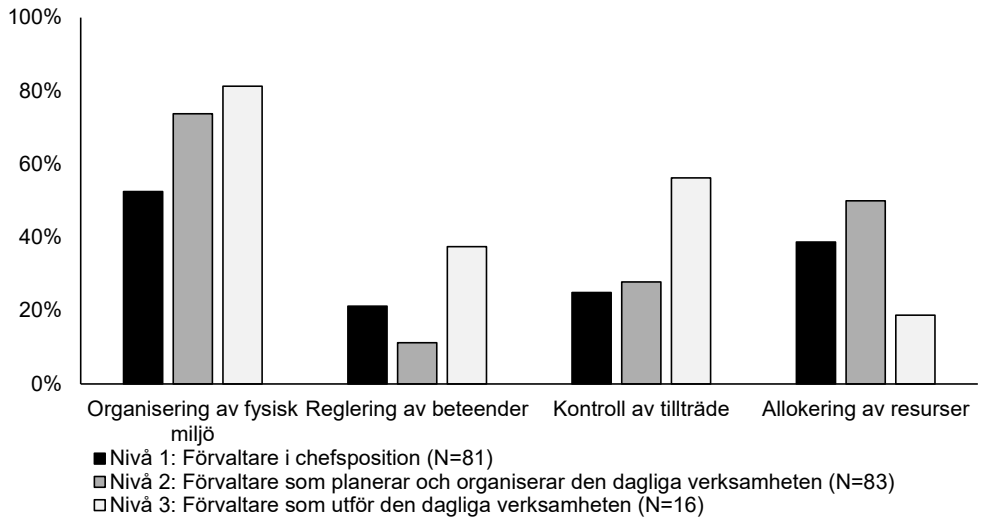


Figur 7. Agerande och kontaktmönster vid problem i bostaden och gemensamma utrymmen för (a) hyresgäster och (b) bostadsrättshavare.

För att få en bättre bild av platsförvaltares roller och ansvar i genomfördes en enkät med 187 yrkesverksamma inom bostads-, fastighets- och platsförvaltning. Studien kompletterades med intervjuer med 16 personer med olika roller och på olika organisatoriska nivåer. Platsförvaltarna kan delas in i tre nivåer. Nivå 1 omfattar ledande och strategiska roller, såsom VD, områdeschefer och förvaltningschefer, med ansvar för bland annat planering, budgetering och samverkan med externa aktörer. Nivå 2 omfattar exempelvis fastighetsförvaltare, kundförvaltare och arbetsledare som planerar och samordnar den dagliga verksamheten. Nivå 3 består av personal som arbetar direkt i bostadsmiljön, såsom fastighetsskötare, bovärdar, lokalvårdare och tekniker.

De flesta uppgav att mindre än 25 procent av arbetstiden ägnas direkt åt trygghets- och säkerhetsfrågor. Samtidigt visar deras beskrivningar av det dagliga arbetet att många av de ordinarie arbetsuppgifterna har betydelse för tryggheten. Underhåll och reparationer, tillsyn av gemensamma utrymmen, belysning, tillträdeskontroll, hantering av störningar och kontakt med boende är alla exempel på åtgärder som kan bidra till att förebygga problem och skapa en tryggare bostadsmiljö.

Att organisera den fysiska miljön var den vanligaste uppgiften på samtliga tre nivåer (Figur 8). Det omfattar bland annat underhåll, utformning av inom- och utomhusmiljöer samt hantering av belysning och övervakningssystem. Reglering av beteenden, exempelvis genom ordningsregler och hantering av störningar, samt tillträdeskontroll var vanligare bland dem som arbetar nära den dagliga verksamheten. Investeringar och allokering av resurser låg däremot främst på lednings- och planeringsnivå



Figur 8. Platsförvaltarnas rapporterade ORCA-uppgifter på olika organisationsnivåer.

Organisering av utrymme

En stor del av platsförvaltarnas arbete handlar om att sköta och utforma den fysiska miljön på ett sätt som minskar möjligheterna till brott och ordningsproblem och samtidigt ökar de boendes trygghet. Det kan handla om vardagliga åtgärder, såsom att förbättra belysningen, reparera skador, hålla efter vegetation och se till att entréer, tvättstugor, förråd och andra gemensamma utrymmen är rena och välskötta (Figur 9). Förvaltarna arbetar också med siktlinjer och utformning för att minska undanskymda platser och göra det lättare för boende att se vad som händer omkring dem. Ett exempel är utformningen av dörrar till tvättstugor och miljörum. I stället för helt slutna dörrar har ett av bostadsbolagen satt in ståldörrar med fönster, så att boende kan se in i utrymmet innan de går in. En kundförvaltare beskrev tanken bakom åtgärden:

”När vi byter dörrar till tvättstugor eller miljörum sätter vi in ståldörrar med fönster så att man kan se in i utrymmena. Då känner människor att de inte öppnar en dörr till ett mörkt rum, utan kan se att ingen står där inne.”



Figur 9. Platsförvaltare under tillsyn och underhållsarbete i bostadsmiljön.

Liknande överväganden ligger bakom användningen av sensorstyrd belysning. När någon rör sig i ett gemensamt utrymme tänds ljuset, vilket både förbättrar överblicken och signalerar att någon befinner sig på platsen. Det kan samtidigt göra utrymmet mindre attraktivt för exempelvis skadegörelse, droganvändning eller längre vistelser.

Även den löpande skötseln av området betraktas som en del av trygghetsarbetet. Som en av de intervjuade uttryckte det: *”En del av tryggheten är att det ska se rent och snyggt ut.”* Trygghetsvandringar och områdesanalyser används dessutom för att identifiera platser där boende känner sig otrygga och där ytterligare åtgärder kan behövas. På så sätt baseras förändringar av den fysiska miljön inte bara på tekniska bedömningar utan också på de boendes erfarenheter.

Reglering av beteende

Detta handlar om de normer och förväntningar som styr beteendet på en plats. Den andra delen av ORKA handlar om att påverka och hantera beteenden som skapar problem i bostadsmiljön. Här spelar hyresavtal och ordningsregler en central roll (se figur 10). Förvaltningen kan exempelvis behöva hantera återkommande störningar, otillåten andrahandsuthyrning eller mer allvarliga situationer där en lägenhet används på ett sätt som påverkar andra boendes trygghet. Samtidigt visar intervjuerna att det finns en avvägning mellan att ingripa mot problem och att hjälpa människor att kunna bo kvar. En kundförvaltare uttryckte detta som:

”Vi försöker så långt det går att inte vräka människor. Vi vill att människor ska ha någonstans att bo [...] men det kan gå så långt att man skiljs från sitt kontrakt.”

Arbetet handlar därför inte enbart om att upprätthålla regler. Dialog och långsiktiga relationer med de boende är också viktiga verktyg. Flera av de intervjuade beskrev att de i första hand försöker lösa problem genom samtal och att varje situation behöver bedömas individuellt. När problemen blir mer komplicerade kan ärendet lämnas vidare till exempelvis bostadssociala funktioner, som arbetar med störningar, ekonomiska problem, misstänkt otillåten andrahandsuthyrning och andra ärenden som kräver närmare uppföljning.



Figur 10. Informationsanslag om husregler i gemensamt trapputrymme.

En särskild utmaning är den tystnadskultur som enligt intervjuerna förekommer i vissa områden. Om boende inte vågar berätta om brott, störningar eller andra problem får förvaltningen svårare att agera. Därför blir relationsskapande arbete och förtroende mellan boende och förvaltning också en förutsättning för regleringen. En områdesutvecklare beskrev problemet:

”Tystnadskulturen är så stark. [...] Ingen vågar prata, ingen vågar säga någonting. Då blir det svårt att arbeta, även om det är en liten grupp som egentligen står för de största problemen.”

Reglering sker också mer informellt genom de boende själva. I områden där människor har bott länge, känner sina grannar och vistas ute i området uppstår en vardaglig social kontroll. Som en intervjuad uttryckte det: ”Folk har bott här länge. De sitter ute och pratar, de känner varandra och de märker vad som händer i området.”

Kontroll av tillträde

Den tredje delen handlar om att kontrollera vilka som får tillgång till bostadshusen och deras gemensamma utrymmen och att upptäcka när obehöriga använder platserna. Här används både tekniska lösningar och personalens närvaro.

Ett exempel är övergången från traditionella nycklar till digitala passersystem. Digitala taggar gör det möjligt att styra vilka utrymmen en person har tillgång till och kan också ge information om vilka taggar som använts vid en viss tidpunkt. Samtidigt finns begränsningar med både traditionella och digitala system. Gamla fysiska nycklar kan ha varit i omlopp under mycket lång tid, medan digitala taggar kan kopieras och hamna i fel händer.

Förvaltningen arbetar även med att göra vissa gemensamma utrymmen mindre attraktiva för längre eller obehörig vistelse. Ett konkret exempel är att eluttag blockeras i utrymmen där återkommande problem har förekommit. På så sätt begränsas möjligheten att exempelvis ladda

telefoner eller använda annan elektronisk utrustning, vilket kan minska incitamentet att uppehålla sig där under längre perioder. En säkerhetsstrateg beskrev arbetssättet så här:

”Om någon tar sig in finns det ingen ström, det är kolsvart. Vi blockerar också alla eluttag, så det finns ingen elektricitet. Även om du vill sitta där och ladda telefonen så går det inte. Det har visat sig vara ett väldigt framgångsrikt koncept, eftersom det inte finns något intresse av att hänga på en plats där det inte finns någon belysning.”

Tekniska åtgärder kompletteras av personalens lokalkännedom och närvaro. När personal regelbundet rör sig i fastigheterna får de kunskap om hur platserna normalt används och kan därför relativt snabbt upptäcka förändringar. En av de intervjuade beskrev det så här:

”Man märker ganska snabbt om någon som inte ska vara där börjar ta platser i anspråk, eller om något förändras i miljön.”

I vissa områden används även Trygga trappan, där arbetet sker i samverkan mellan fastighetsägare och polis (se figur 11). I den utökade modellen används dessutom sensorer för att upptäcka ovanliga ljud eller rörelser, så att förvaltning och polis snabbare kan uppmärksammas på störningar. Under kvällar och nätter kompletteras den ordinarie förvaltningen av störningsjouren, som kan rycka ut vid exempelvis högljudda fester, slagsmål och misstänkt aktivitet. Dokumentationen från dessa utryckningar kan också användas om ett ärende senare behöver drivas vidare.



Figur 11. Skylt vid entré gällande förbud mot obehörig vistelse i trapphus inom ramen för samverkan med polisen (Trygga trappan).

Allokering av resurser

Den fjärde delen av ORKA-modellen handlar om hur ekonomiska och personella resurser fördelas mellan olika områden och insatser. Eftersom behoven varierar mellan bostadsområden kan förvaltningen välja att koncentrera mer resurser till platser där problemen är större. Bedömningen kan bland annat utgå från upplevd trygghet, kundundersökningar och lokala förhållanden.

Resurser kan användas till konkreta säkerhetsåtgärder, exempelvis förstärkta lås och särskilda passersystem, men också till specialistkompetens. Ett exempel är en central säkerhetsstrateg som kan stödja lokala förvaltare med kunskap om säkerhetslösningar. Det gör att specialistkunskap kan användas i flera områden utan att varje enskild förvaltare behöver ha samma tekniska kompetens.

Samtidigt fördelas resurser till sociala och förebyggande insatser. Det kan exempelvis handla om lovaktiviteter, odlingsprojekt, skördefester (se figur 12), trygghetsvandringar och samarbeten med lokala idrottsföreningar. Vissa bostadsbolag avsätter också hyresgästmedel som lokala hyresgästföreningar kan söka för egna initiativ, exempelvis en grillplats eller aktiviteter för barn och unga. Även CV-stugor och andra insatser för att hjälpa unga till arbete förekommer.



Figur 12. Skylt vid entré gällande förbud mot obehörig vistelse i trapphus inom ramen för samverkan med polisen (Trygga trappan).

På så sätt handlar resursfördelningen inte bara om att finansiera lås, passersystem eller annan säkerhetsteknik. Den omfattar också investeringar i den sociala miljön och i de boendes möjligheter att själva bidra till området. De fyra ORKA-delarna hänger därmed nära samman: resurser kan exempelvis användas för att förändra den fysiska miljön, stärka närvaron på en plats eller skapa aktiviteter som i sin tur bidrar till informell social kontroll (se tabell 1).

Tabell 1. Exempel på platsförvaltares arbete som kan bidra till trygghet

Område	Vad görs i praktiken?	Exempel
Fysisk miljö och underhåll	Sköter och anpassar byggnader och gemensamma miljöer	Byter trasig belysning, tar bort klotter, beskär vegetation, förbättrar siktlinjer och håller gemensamma utrymmen rena
Tillsyn och tillträde	Kontrollerar fastigheter och vilka som har tillgång till olika utrymmen	Ronderar, kontrollerar dörrar och lås samt använder passersystem och passageloggar
Kontakt med boende	Har löpande kontakt med boende och fångar upp problem i området	Samtal i området, klagomål, trygghetsvandringar och kontakt i samband med gårdsaktiviteter
Störningar och konflikter	Hanterar problem mellan boende och ingriper när situationer blir mer allvarliga	Samtal med boende, uppföljning av störningar och stöd från störningsjour eller specialiserad personal
Regler och boendefrågor	Följer upp hur bostäder och gemensamma miljöer används	Ordningsregler, otillåten andrahandsuthyrning och vid behov juridiska åtgärder
Sociala och riktade insatser	Genomför aktiviteter och riktar resurser till områden med större behov	Gårdsaktiviteter, odling, aktiviteter för unga samt extra personal eller tekniska åtgärder

4.2 Varierar förvaltningsarbetet mellan olika fastighetsägare, förvaltare och hus?

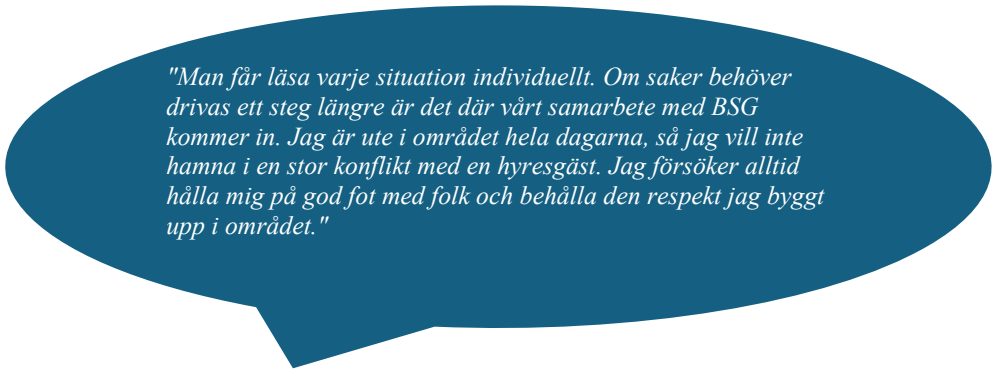
Förvaltarnas perspektiv

Stockholm och Växjö har valt att organisera sitt trygghetsarbete på olika sätt. I Stockholm finns flera specialiserade roller: en säkerhetsstrateg som ansvarar för långsiktiga skydds- och larmfrågor, en störningsjour för akuta ingripanden kvällstid, ett juridiskt team för avhysningsärenden, samt personal som arbetar särskilt med att skapa liv och aktivitet i gemensamma utrymmen.

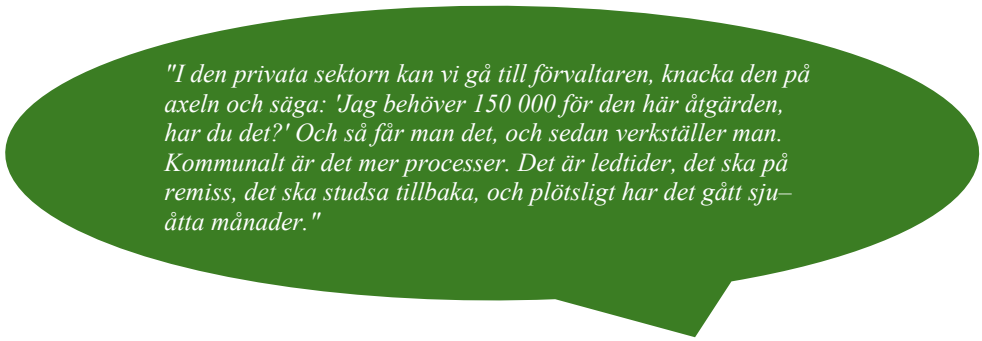
"Jag brukar jämföra mig med de specialistroller vi har i företaget. Om en fastighetsskötare har frågor kopplade till brandsäkerhet kontaktar de brandspecialisten. På samma sätt kontaktar de mig gällande säkerhetsrelaterade frågor."

Samtidigt beskrev flera att gränserna mellan olika roller i praktiken suddas ut, även i Stockholms mer specialiserade organisation, där man t.ex. får ansvara över fysisk säkerhet, trygghetssamordning, säkerhetsledning.

I Växjö ser det annorlunda ut. Där bär varje förvaltare ofta ett bredare ansvar själv, och en och samma person kan ansvara för hus utspridda över flera olika delar av kommunen snarare än ett sammanhängande område. Mer komplicerade ärenden hanteras istället tillsammans med en central social enhet. Detta mer relationsbaserade arbetssätt syns tydligt i hur en Växjöförvaltare beskrev sitt arbete:



Skillnaden i organisation får konkreta praktiska följder. En förvaltare som tidigare arbetat inom privat fastighetsförvaltning beskrev hur beslutsvägarna skiljer sig åt:



Mindre, löpande åtgärder kunde dock fortfarande beslutas lokalt, men för större investeringar är det alltså inte pengarna som är den begränsande faktorn, utan hur snabbt organisationen kan agera. Dessa organisatoriska skillnader syns inte bara i hur förvaltarna själva beskriver sitt arbete, utan även i hur boende faktiskt upplever förvaltningens kvalitet.

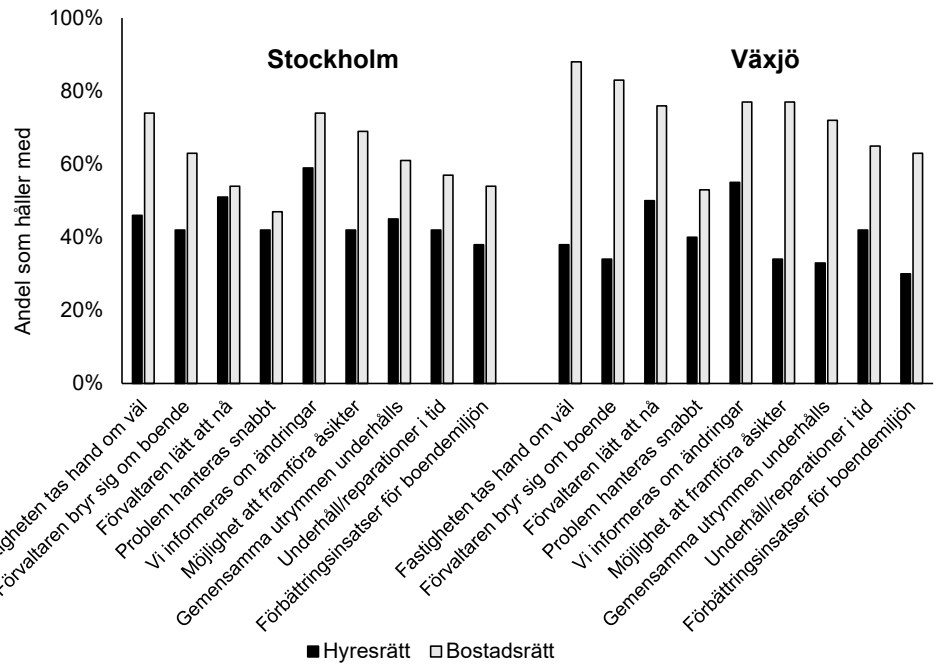
De boendes perspektiv - förvaltningsindexet

Den mest direkta bilden av hur förvaltningskvaliteten faktiskt varierar ges av vårt framtagna förvaltningsindex (Index of Place Management, IPM), som mäter boendes egen upplevelse av sin förvaltning genom nio delfrågor om bland annat skötsel, tillgänglighet och kommunikation. Sammanslaget till ett index skiljer sig bostadsrättsinnehavare och hyresgäster åt tydligt i båda städerna (Tabell 2): i Stockholm skattar bostadsrättsinnehavare sin förvaltning till i genomsnitt 2,57 på en tregradig skala, mot 2,33 för hyresgäster; i Växjö är skillnaden ännu större, 2,70 mot 2,22.

Tabell 2. Genomsnittliga förvaltningsindexvärden per stad och upplåtelseform

Stad	**Hyresrätt** Medelv. (Std.Dev.)	**Bostadsrätt** Medelv. (Std.avv.)	p-värde	Cohen's d* (Effektstorlek)
Stockholm	2,33 (±0,52)	2,57 (±0,40)	<0,001	0,53
Växjö	2,22 (±0,53)	2,70 (±0,35)	< 0,001	0,50
Totalt	2,30 (±0,53)	2,59 (±0,39)	<0,001	0,60

Men skillnaden ser inte likadan ut för alla frågor. Där skillnaden var som minst handlade det om sådant som går att mäta konkret: hur lätt det är att få tag på förvaltaren och hur snabbt ett problem åtgärdas (se figur 13). Där skillnaden var som störst handlade det istället om känslan av att bli sedd: om man upplever att förvaltaren bryr sig, om man känner sig lyssnad på, och om man överlag tycker att fastigheten sköts bra. I Stockholm var det till exempel nästan ingen skillnad alls mellan hyresgäster och bostadsrättsinnehavare i hur lätt det var att nå sin förvaltare, men desto större skillnad i om man kände sig lyssnad på. I Växjö såg mönstret delvis annorlunda ut: där skilde sig upplevelsen av tillgänglighet betydligt mer mellan upplåtelseformerna än i Stockholm. Det kan återigen bero på hur de två städernas förvaltningar är organiserade: i Stockholm, med sina mer specialiserade roller, verkar grundläggande tillgänglighet fungera mer likvärdigt oavsett vilken typ av boende man har, medan Växjös förvaltare, som ofta ansvarar för fler och mer utspridda områden, har svårare att erbjuda samma tillgänglighet till alla.



Figur 13. Boendes förvaltningsupplevelse per stad och upplåtelseform.

Variationen sträcker sig även ner på byggnadsnivå. Kartan i Figur 14 illustrerar detta med ett exempel från Stockholm, ett bostadsområde med allmännyttiga hyresrätter och ett bostadsområde med bostadsrätter belägna nära varandra. Bland bostadsrätterna spänner

enskilda byggnaders förvaltningsindex (IPM) över hela skalan, från de lägsta till de högsta värdena, trots att byggnaderna delar samma närmiljö och ägandekategori. Ett liknande spann syns bland hyresrätterna. Förvaltningskvaliteten avgörs alltså i hög grad lokalt, av den enskilda byggnadens förvaltning, snarare än baserat på vilket område eller vilken upplåtelseform byggnaden tillhör.



Figur 14. Variation av den upplevda förvaltningen på byggnadsnivå och upplåtelseform

4.3 Vilken effekt har det brottsförebyggande förvaltningsarbetet (organisering av utrymme, reglering av beteende, kontroll av tillträde, och allokering av resurser)?

För att förstå hur förvaltningsarbetet påverkar brott och trygghet analyserade vi de fyra ORKA-dimensionerna, baserade på frågor utifrån boendeenkäten (se Tabell 3), i relation till två utfall: de boendes självrapporterade brottsutsatthet och deras upplevda trygghet. Sambanden analyserades med flernivåregression, där enskilda boende (nivå 1) grupperas inom byggnader (nivå 2), vilket gör att vi kan skilja på vad som beror på individen och vad som beror på själva byggnaden. Modellerna bygger här på det empiriska materialet från Stockholmsstudien. På grund av det låga antalet studerade byggnader i Växjö (N=24) redovisas resultaten därifrån bara som en indikation på sambandens riktning, inte som egen evidens. Eftersom undersökningen är tvärsnittsbaserad visar sambanden hur förvaltning och utfall samvarierar, inte nödvändigtvis orsak och verkan. De fullständiga modellresultaten redovisas i Bilaga A1 och A2. I texten nedan sammanfattas de viktigaste sambanden, medan de aggregerade mönstren i Figur 15 och 16 ger en bredare bild.

Tabell 3. Modellering av platsförvaltning med ORKA-variabler

Dimension	**Anpassning till bostadskontext**	**Operationalisering**
Organisering av utrymme	Fysiskt underhåll av gemensamma utrymmen.	Sammansatt index: "Gemensamma utrymmen sköts väl"; "Underhåll och reparationer utförs i tid"
Reglering av beteende	Delade normer genom gemensam aktivitet	Index över organiserade aktiviteter: sociala evenemang, gemensam odling, idrott, kulturaktiviteter
Kontroll av tillträde	Fysiska säkerhetsåtgärder i byggnaden	Summering av säkerhetsåtgärder: säkerhetsdörrar, staket/galler, larm, kameraövervakning, rörelsedetektorer
Allokering av resurser	Förvaltarens lyhördhet och tillgänglighet	Sammansatt index: "Problem och klagomål hanteras snabbt"; "Förvaltaren är lätt att nå vid behov"

* I modellen har variablerna kodats till att högre värde innebär bristande förvaltning

Brottsutsatthet: reglering av beteende väger tyngst

Var man bor spelar roll. Flernivåmodellen visade att brottsutsattheten grupperar sig tydligt på byggnadsnivå, starkast för egendomsbrott och våld (en s.k. intrakorrelationskoefficient på

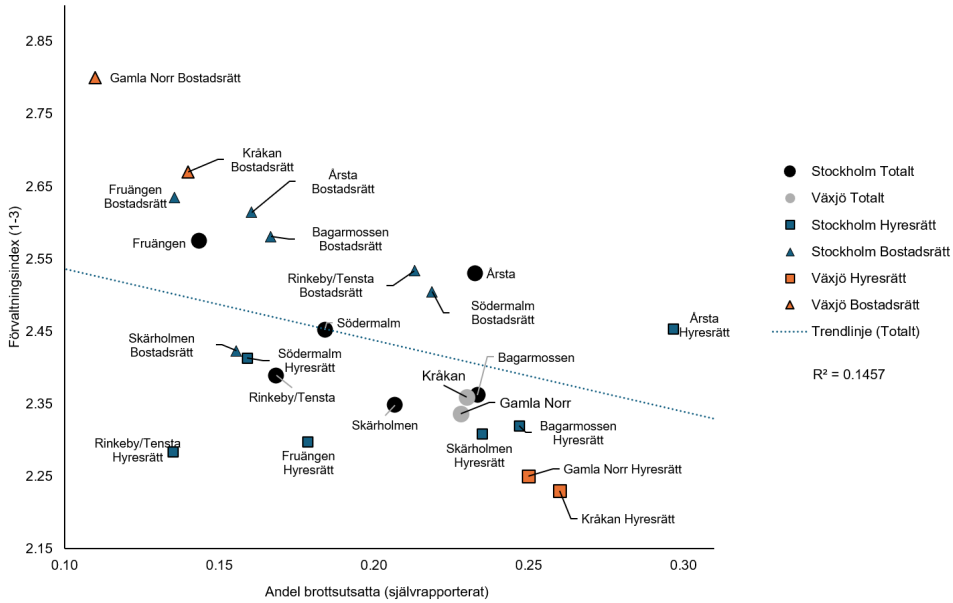
omkring 0,28–0,29), vilket gör byggnaden till den plats där en stor del av risken finns snarare än enbart en adress. 42 procent av de rapporterade incidenterna i Stockholm inträffade i den egna byggnaden, mot 39 procent i det omgivande området och 16 procent på annan plats, vilket gör byggnaden till den relevanta analysenheten när man undersöker om förvaltningen spelar roll.

Av de fyra ORKA-dimensionerna är det regleringen av beteende som mest konsekvent hänger samman med brottsutsatthet. I denna studie fångas denna dimension som tidigare nämnt främst av de organiserade gemensamma aktiviteter som erbjuds i bostadsområdena, gårdsfester, odling samt kultur- och idrottsaktiviteter. I byggnader med svagare sådan verksamhet var oddsen för skadegörelse och egendomsbrott mer än fyra gånger så höga (OR 4,39 respektive 4,08). Växjömodellen pekade i samma riktning. Just de brottstyper som dominerar brottsprofilen, skadegörelse och egendomsbrott, tycks alltså kunna motverkas mest effektivt genom denna form av organiserad aktivitet i byggnaden.

De övriga tre dimensionerna gav mindre entydiga resultat. Kontroll av tillträde visade ett oväntat samband, där svagare tillträdeskontroll hängde ihop med lägre brottsutsatthet (OR 0,27 för total utsatthet, 0,16 för egendomsbrott). Den mest rimliga tolkningen är omvänd kausalitet: byggnader som redan drabbats av brott skärper i efterhand sin säkerhet, så att synliga säkerhetsåtgärder snarare markerar tidigare problem än förebygger framtida sådana. Eftersom designen är tvärsnittsbaserad kan denna riktning inte bekräftas här, men den manar till försiktighet vid kausal tolkning av skattningarna för tillträdeskontroll. Organiseringen av utrymme var däremot inte signifikant kopplad till brottsutsatthet i Stockholm, även om den var signifikant kopplad till total utsatthet i Växjö. Huruvida denna skillnad speglar verkliga skillnader i förvaltningspraktik mellan olika stads- och bolagskontexter, eller endast beror på det lilla urvalet, kan inte avgöras enbart utifrån dessa data.

Av de andra variablerna var social sammanhållning mellan grannar en av de mest konsekventa skyddsfaktorerna mot brott: varje steg högre på sammanhållningsskalan var kopplat till mer än halverade odds för utsatthet i nästan samtliga modeller, med undantag för skadegörelse (OR 0,27–0,47). Upplevd oordning hade motsatt effekt: varje steg högre på oordningsskalan ökade oddsen för utsatthet med 25–75 procent för alla brottstyper utom egendomsbrott (OR 1,26–1,75).

Kopplingen mellan platsförvaltning och faktisk brottsutsatthet är svag när förvaltningen betraktas aggregerat snarare än per dimension. Över områden och upplåtelseformer förklarar den övergripande förvaltningskvaliteten endast en liten del av variationen i självrapporterad brottsutsatthet (Figur 15). Sambandet går i förväntad riktning (bättre förvaltade grupper rapporterar generellt lägre utsatthet), men det är svagt, vilket stämmer med resultatet på komponentnivå: endast en av de fyra dimensionerna gör någon större konsekvent skillnad här. Efter kontroll för individegenskaper hos boende och övriga faktorer i modellen fortsatte egendomsbrott dessutom att gruppera sig starkt på byggnadsnivå, vilket tyder på att det finns egenskaper hos enskilda byggnader som spelar roll för utsattheten men som vi inte kunnat mäta.

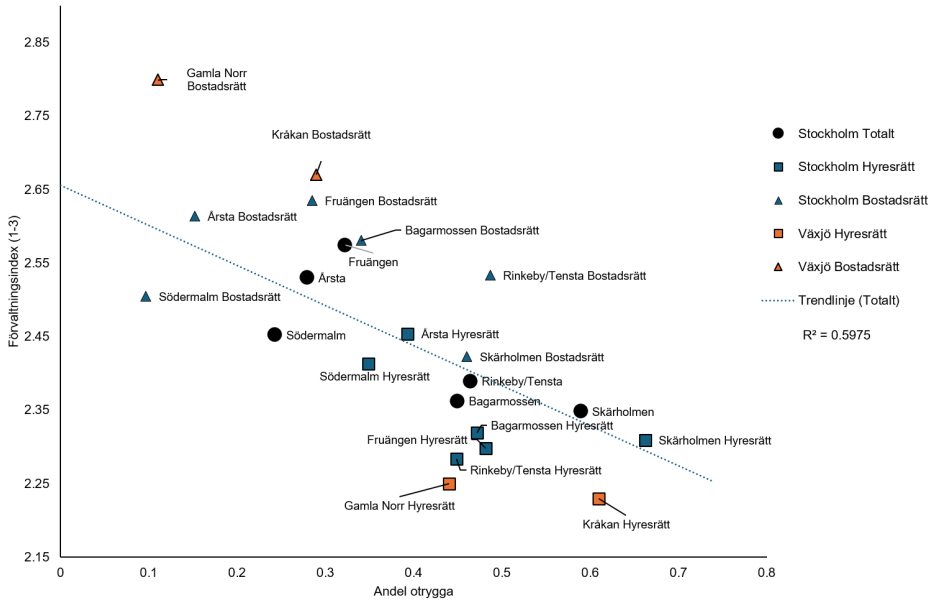


Figur 15. Kvaliteten på platsförvaltning mot självrapporterad brottsutsatthet, per område och upplåtelseform. Den svaga anpassningen (R^2 = 0,15) visar att den övergripande förvaltningskvaliteten endast löst följer den faktiska utsattheten.

Upplevd trygghet: organiseringen av utrymmet väger tyngst

Upplevd trygghet följer en annan logik. Här är det istället organiseringen av utrymmet, skötsel, underhåll och det fysiska intrycket av de gemensamma miljöerna, som gör mest skillnad, och detta är den tydligaste gemensamma nämnaren mellan de två städerna. I Stockholm ökade oddsen för att känna sig otrygg med omkring 35–45 procent i byggnader där boende rapporterade bristande fysisk skötsel, och sambandet höll även efter att byggnads- och områdesfaktorer lagts till. I Växjö var organiseringen av utrymmet på samma sätt den mest konsekventa förklaringsfaktorn. Hur väl en byggnad hålls i skick påverkar alltså direkt om de boende känner sig trygga, vilket stämmer väl med etablerad forskning om den fysiska miljöns roll för både brott och otrygghet.

Denna nära koppling mellan förvaltning och upplevelse framträder tydligt även på aggregerad nivå. Till skillnad från det svaga sambandet med faktisk utsatthet är den övergripande kvaliteten på platsförvaltningen starkt kopplad till andelen boende som känner sig otrygga: bättre förvaltade områden och upplåtelseformer har märkbart färre boende som rapporterar otrygghet (Figur 16), där förvaltningsindexet på områdes- och upplåtelseformsnivå förklarar omkring 60 procent av variationen i andelen otrygga (R^2 = 0,60). Den främsta förtjänsten med god förvaltning ligger alltså inte i att minska brottslighet utan i att forma hur trygga de boende känner sig.

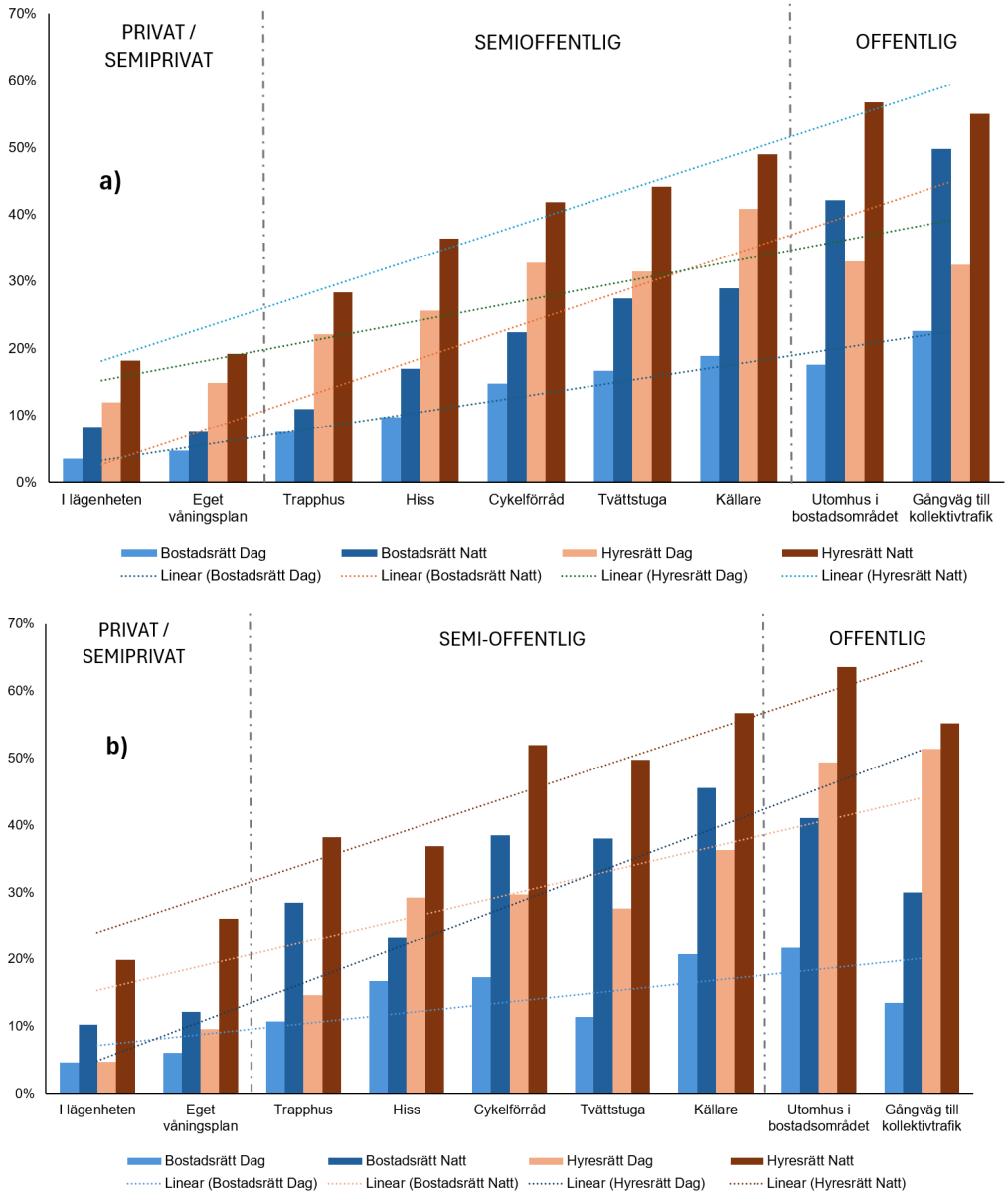


Figur 16. Kvaliteten på platsförvaltning mot andelen boende som känner sig otrygga, per område och upplåtelseform. Förvaltningen följer upplevd trygghet (R^2 = 0,60) betydligt närmare än den följer faktisk brottsutsatthet.

Bland de individuella faktorerna var det återigen social sammanhållning och upplevd oordning som mest konsekvent påverkade oddsen för otrygghet: ökande social sammanhållning var starkt kopplad till minskade otrygghet i samtliga modeller (OR 0,44 – 0,47) medan den motsatta effekten gällde upplevd oordning (OR 1,42–1,47). Boende som bott i sin byggnad i mer än fem år hade ungefär dubbelt så hög risk att känna sig otrygga som mer nyinflyttade (OR 2,25–2,34). Detta kan återspegla ackumulerad kännedom om områdets problem, men kan lika gärna spegla systematiska skillnader mellan långvariga och nyinflyttade boende i ålder, förankring eller livssituation. Tvärsnittsdata kan inte skilja dessa förklaringar åt. Tidigare utsatthet ökade otryggheten, starkast bland dem som utsatts för våld (OR 7,17). När upplåtelseform lades in tillsammans med dessa faktorer var den inte längre statistiskt signifikant, vilket stödjer slutsatsen att det är hur en byggnad förvaltas, inte dess juridiska form, som formar den upplevda tryggheten.

Otryggheten är dessutom kopplad till var och när de boende rör sig. De halvoffentliga och gemensamma utrymmena, trapphus, källare och tvättstugor, upplevs som mest otrygga, särskilt kvällstid, och det är där skillnaden mellan upplåtelseformerna är som störst. Detta sammanfaller med en strukturell lucka i förvaltningens närvaro: det formella förvaltningsarbetet upphör i stort sett när dagpersonalen går hem, just när otryggheten ökar som mest. Regleringen av beteende, som var så betydelsefull för brottsutsattheten, hade dock inget samband med upplevd trygghet. Den aktivitet som verkar minska faktisk brottslighet är alltså inte det som får boende att känna sig trygga.

En jämförelse mellan Stockholm (Figur 17a) och Växjö (Figur 17b) visar ett likartat mönster: upplevd otrygghet ökar ju mer offentlig miljön är, från privata utrymmen till offentliga, och nivåerna är genomgående högre kvällstid än dagtid, för båda upplåtelseformerna. Skillnaden mellan hyresrätt och bostadsrätt är dock inte i första hand ett kvällsfenomen: den är i båda städerna tydlig redan dagtid, särskilt i halvoffentliga utrymmen som källare, tvättstugor och cykelförråd, och kvarstår i de flesta miljöer även på kvällen. Ett undantag är gångvägen till kollektivtrafiken, där skillnaden mellan upplåtelseformerna minskar på kvällen i båda städerna, men mer påtagligt i Stockholm (från omkring 10 till 5 procentenheter) än i Växjö, där en tydlig skillnad kvarstår även nattetid (från omkring 37 till 25 procentenheter).



Figur 17. Rumslig och temporal variation i trygghetsuppfattning (privat till offentligt) uppdelat på upplåtelseform för a) boende i Stockholm b) boende i Växjö.

Två utfall, två ”verktyg”

Sammantaget pekar modellerna mot en enda praktisk lärdom: brottsutsatthet och upplevd trygghet svarar på olika delar av förvaltningen. Det som mest minskar den faktiska utsattheten, reglering av beteende i form av organiserad gemensam aktivitet, har mindre betydelse för hur

trygga de boende känner sig, medan det som mest förbättrar den upplevda tryggheten, det synliga underhållet av gemensamma utrymmen, inte är det som mest minskar brottsligheten. Den aggregerade bilden förstärker mönstret: den övergripande förvaltningskvaliteten är endast löst kopplad till faktisk utsatthet (Figur 15) men starkt kopplad till upplevd trygghet (Figur 16). En förvaltare som enbart fokuserar på ett av dessa utfall riskerar att lämna det andra opåverkat. Att grupperingen på byggnadsnivå kvarstår även efter kontroll för de boendes egenskaper tyder dessutom på att omätta egenskaper hos enskilda byggnader fortsätter att forma både brott och otrygghet, vilket i sin tur pekar mot att förvaltningsarbetet bör riktas och anpassas på just byggnadsnivå.

4.4 I vilken utsträckning påverkar kontexten (områdesspecifika faktorer) det brottsförebyggande förvaltningsarbetet?

Förvaltningsarbetet utförs inte i ett vakuum. Vad förvaltningen kan och inte kan åstadkomma formas av förhållanden på flera nivåer samtidigt: bostadsmarknadens och organisationens struktur på stadsnivå, skillnaderna i styrning mellan upplåtelseformerna, samt områdets fysiska och sociala karaktär. Tryggheten och brottsutsattheten i ett bostadsområde är därför resultatet av ett samspel mellan dessa nivåer, snarare än av förvaltningens kvalitet ensam. Den svenska bostadsmodellen ger en särskild kontext för detta samspel: som Figur 4 visar spänner systemet över en rad hustyper, upplåtelseformer och ägandeformer, av vilka denna studie endast undersöker två: allmännyttig hyresrätt och bostadsrätt.

Struktur och organisation på stadsnivå

Den mest påtagliga skillnaden mellan de två städerna gäller inte vad förvaltningen gör utan den marknad den verkar på. I Stockholm är det studerade allmännyttiga bolaget ett av flera offentliga och privata bolag på en marknad. I Växjö förvaltar det studerade bolaget alla allmännyttiga bostäder utan motsvarande konkurrens. Det går inte att säga säkert om det är just detta som förklarar skillnaderna i förvaltning, men mönstret följer idén om att konkurrens gör aktörer mer ansvarsutkrävbara. Internt skiljer sig även organisationens skala och logik: Stockholm arbetar genom specialiserade enheter (säkerhetsstrateg, störningsjour, hyresjuridik, social enhet) med team organiserade efter geografiskt område, medan Växjös förvaltare har bredare ansvar och portföljer baserade på antal lägenheter snarare än geografisk närhet. Mycket av det som Stockholm fördelar på specialistroller ligger i Växjö inbäddat i förvaltarnas bredare uppdrag. Detta kan vara detta som bidrar till att klyftan mellan upplåtelseformer i förvaltningskvalitet är större i Växjö, där hyresgäster är helt beroende av en enda aktör.

Styrningsskillnader mellan upplåtelseformerna

Den inbyggda styrningsskillnaden mellan upplåtelseformerna är en källa till variation i båda städerna, oberoende av bolagets storlek. Bostadsrätten har en inbyggd självstyrningsstruktur där de boende samtidigt är brukare och ägare av sin bostad, med en förening som beslutar om underhåll, sätter ordningsregler och ger en formell kanal för inflytande. Hyresgästen har en mer serviceinriktad relation till förvaltningen och saknar motsvarande kollektiva beslutskanal. Detta syns tydligt i inflytandeglappet: omkring 75 procent av bostadsrättsinnehavarna i båda städerna upplever att de kan föra fram sina synpunkter, mot endast omkring 33 procent av hyresgästerna.

Skillnaden beror alltså inte enbart på förvaltningens kvalitet utan är delvis inbyggd i själva upplåtelseformen. Även en välskött hyresrätt innebär en mer passiv roll för de boende än en bostadsrätt med en aktiv förening. Den sociala sammanhållningen är också genomgående något lägre i hyresrätt. God förvaltning kan minska detta inflytandeglapp men inte helt ersätta den formella beslutskanal som bostadsrättens styrning ger.

Geografi, skala och områdeskontext

Brottsutsattheten och tryggheten varierar i sin tur kraftigt mellan områdena på sätt som inte alltid följer en enkel geografi. I Stockholm rapporterade Årsta och Bagarmossen de högsta totala brottsutsattheterna, båda omkring 23 procent, med Skärholmen strax efter på 20 procent. Trots att området är klassat som särskilt utsatt av Polismyndigheten hade Rinkeby/Tensta den lägsta nivån, 13 procent. Dessa totalsiffror döljer dock skarpa skillnader i vilken brottstyp som dominerar. Rinkeby/Tensta, lägst på totalmåttet, stod ändå för nära en tredjedel av alla rån som registrerades i undersökningen. Skärholmen utmärkte sig i flera kategorier samtidigt: hälften av alla rapporterade våldsincidenter, omkring 40 procent av rånen och nära 30 procent av fallen av skadegörelse och trakasserier. Bagarmossen, som delade den högsta totalnivån, svarade för över 40 procent av alla hot och hatbrott. Slutsatsen är att ingen enskild rangordning av områdena fångar mönstret: ett område kan ligga lågt totalt men vara dominerande på en enskild brottstyp, så den kontextuella utmaning som förvaltningen står inför är specifik för varje plats och går inte att reducera till en generell etikett som "hög" eller "låg" brottsnivå.

Områdets karaktär formar också själva förvaltningsutmaningen. I stadens periferi tenderar problemen att vara ihållande och inbäddade och kräva långsiktigt arbete med etablerade mönster av oordning, medan problemen i innerstaden oftare är koncentrerade till enskilda hushåll. Samma förvaltningsansats fungerar därför inte likadant överallt. Även tröskeln för vad som räknas som ett problem, och därmed rapporteras, varierar mellan områden: i Växjö, där brottsutsattheten var likartad i Kråkan (26 procent bland hyresgäster) och det mer välbärgade Gamla Norr (25 procent bland hyresgäster), noterade förvaltare att skräp och ungdomar som samlas är mer normaliserat i Kråkan, medan liknande händelser i Gamla Norr väcker mer reaktion. Sambandet mellan faktiska förhållanden, benägenhet att rapportera och förvaltningens respons är alltså komplext, och samma förvaltningsarbete kan ge mycket olika resultat beroende på lokala sociala normer, förväntningar och historia.

Hur mycket spelar kontexten roll?

De tre nivåerna väger inte lika tungt. Marknadsstrukturen på stadsnivå sätter de yttre gränserna för vad förvaltningen kan göra, men förändras långsamt och ligger till stor del utanför den enskilda förvaltarens kontroll. Styrningsskillnaden mellan upplåtelseformerna är den mest konsekventa och kvantifierbara skiljelinjen, synlig i båda städerna och oberoende av bolagets storlek. Områdets karaktär avgör vilka specifika problem en given förvaltningsansats måste hantera. Föregående avsnitt visade att omätta faktorer på byggnadsnivå, däribland social sammanhållning, vägde tyngre än upplåtelseform när de boendes egenskaper väl beaktats. Kontexten sätter alltså ramarna för det brottsförebyggande arbetet på ett strukturellt plan, men det som händer i en enskild byggnad kan ändå avvika från vad den bredare kontexten skulle förutsäga. Kontexten höjer eller sänker ribban, den avgör inte utfallet.

Sammantaget formar kontexten det brottsförebyggande förvaltningsarbetet i hög grad, men mer som en uppsättning begränsningar och möjligheter än som en avgörande faktor. Gapet mellan hyresrätt och bostadsrätt är inte enbart en fråga om förvaltningskvalitet utan också om strukturella och styrningsmässiga skillnader som god förvaltning inte ensam kan kompensera för. Trygghetsinsatser bör därför riktas på byggnadsnivå och anpassas efter lokala förhållanden, i stället för att genomföras enhetligt över hela beståndet. ORKA-ramverket tillsammans med förvaltningsindexet (IPM) kan hjälpa till att identifiera var särskilda insatser behövs mest.

5. Diskussion

Denna studie har undersökt hur platsförvaltning bedrivs i svenska flerbostadshus, och vad den betyder för brottsutsatthet och upplevd trygghet bland boende. Resultaten visar att förvaltningsarbetet ofta fungerar brottsförebyggande, även när det varken kallas eller redovisas som det: skötsel, tillgänglighet, gemensamma aktiviteter och vardaglig kontakt med boende formar tillsammans om brott blir lättare eller svårare att begå. Studien visar också att platsförvaltningsteorin, som utvecklades i marknadsstyrda bostadssystem i USA, Storbritannien och Australien, fungerar bra även i en svensk välfärdskontext, men att den svenska kontexten samtidigt lyfter fram sidor av förvaltningsarbetet som den internationella forskningen hittills har ägnat mindre uppmärksamhet åt.

Nedan vävs studiens fem forskningsfrågor samman till en löpande diskussion, innan kapitlet avslutas med några vidare reflektioner och studiens begränsningar.

5.1 Forskningsfrågorna och studiens huvudsakliga resultat

Studien har undersökt fyra övergripande frågor: vem som utövar förvaltningsarbetet och hur arbetet ser ut i praktiken (F1), hur förvaltningsarbetet varierar mellan olika platsägare och förvaltare (F2), vilken betydelse det brottsförebyggande förvaltningsarbetet har för brottsnivåer och upplevd trygghet (F3), samt i vilken utsträckning kontexten påverkar förvaltningsarbetet (F4). Resultaten visar att förvaltning är en central men ofta osynlig del av det lokala brottsförebyggande arbetet, och att både förvaltningens organisering och dess effekter varierar betydligt mellan platser och på olika geografiska nivåer. Vår studie visar att variationer i förvaltningsarbetet påverkar både brottslighet och upplevd trygghet i de studerade områdena, även efter att hänsyn har tagits till lokala och regionala platsegenskaper.

F1 – Vem utövar förvaltningsarbetet, och hur ser det ut i praktiken?

Förvaltare är en heterogen yrkesgrupp som kan verka på flera olika nivåer: från chefen som arbetar med strategisk ledning, en förvaltningschef som sköter daglig operativ planering till fastighetsteknikern ”ute på fältet” i bostadsområdet. Arbetet är sällan en egen, avgränsad uppgift, utan genomsyrar stora delar av den dagliga verksamheten. Förvaltare själva uppskattar att bara en liten del av deras arbetstid går till uttalat trygghetsarbete, mindre än 25 procent enligt de flesta svarande. Men i praktiken fungerar mycket av det övriga arbetet – felavhjälpning, skötsel, underhåll och kontakt med boende – också brottsförebyggande utan att kallas så. Förvaltaren har dessutom en central roll i boendes vardag, ofta som den första och närmaste kontakten när något i boendemiljön inte fungerar.

Vad betyder detta?

Platsförvaltare har en underskattad roll i det svenska brottsförebyggande arbetet idag, både ur förvaltarnas eget perspektiv och ur andra experters och boendes perspektiv. Det är kanske studiens viktigaste fynd: den brottsförebyggande funktionen hos förvaltaren och det arbete som redan utförs syns sällan. Om detta arbete erkändes och räknades som en del av

brottspreventionen skulle det också kunna bli lättare att synliggöra dess betydelse och motivera resurser för det.

F2 – Varierar förvaltningsarbetet mellan olika platsägare och förvaltare, och hur?

Resultaten visar att förvaltningskvaliteten varierar både mellan olika upplåtelseformer, bolagstyper och geografiska sammanhang och mellan enskilda förvaltare och byggnader. Med hjälp av det framtagna förvaltningsindexet kunde vi se att skillnaden mellan Stockholm och Växjö överlag är relativt liten: indexmedelvärdet är 2,41 i Stockholm jämfört med 2,35 i Växjö. Den viktigaste skillnaden mellan städerna handlar därför inte om den genomsnittliga nivån på förvaltningen, utan om hur jämnt eller ojämnt kvaliteten fördelas. Klyftan mellan bostadsrättsinnehavare och hyresgäster är exempelvis betydligt större i Växjö (2,70 mot 2,22) än i Stockholm (2,57 mot 2,33). Variationerna kan också kopplas till hur förvaltningsarbetet är organiserat. I Stockholm har förvaltare i större utsträckning specialiserade roller fördelade på utvalda områden, medan förvaltare i Växjö har bredare ansvarsuppgifter och är utspridda över flera geografiska områden. Skillnader mellan privat och kommunal förvaltning märks också i beslutshastighet, där större investeringar kan genomföras relativt snabbt i privata bolag, medan kommunala bolag i högre grad behöver ta hänsyn till olika gransknings- och beslutsprocesser. Samtidigt stannar variationen inte vid organisationsnivån. Även inom samma stad, samma bostadsområde och samma upplåtelseform kan enskilda hus skilja sig kraftigt åt i förvaltningsindex. Det tyder på att en betydande del av variationen avgörs lokalt, bland annat genom den enskilda förvaltarens agerande och hur arbetet faktiskt genomförs på plats.

Vad betyder detta?

Generella krav eller riktlinjer på organisations- eller områdesnivå räcker inte för att säkerställa god förvaltning. Uppföljning, stöd och resurser behöver nå ända ner till den enskilda byggnaden och den lokala förvaltningspraktiken. Förvaltningskvalitet bör därför förstås som något som skapas i samspelet mellan organisation, förvaltare och plats.

F3 – Vilken effekt har det brottsförebyggande förvaltningsarbetet på brottsnivåer och trygghet?

Resultaten visar att olika delar av förvaltningsarbetet har olika betydelse för brottsutsatthet och upplevd trygghet. För brottsutsatthet var reglering av beteende, i praktiken närvaron av gemensamma aktiviteter som gårdsfester, odling och kultur- eller idrottsaktiviteter, den starkaste enskilda skyddsfaktorn. I byggnader med svagare sådan verksamhet var oddsen för skadegörelse och egendomsbrott mer än fyra gånger så höga. Kontrollen av tillträde gav däremot ett resultat som gick i motsatt riktning mot förväntat. En möjlig förklaring är att hus skärper sin tillträdeskontroll efter att brott redan har inträffat, snarare än att svag kontroll i sig orsakar högre brottsnivåer.

För upplevd otrygghet var det i stället organiseringen av utrymmet, skötsel och underhåll som vägde tyngst, med 35–45 procent högre odds för otrygghet i sämre organiserade byggnader. Ser

man till förvaltningen som helhet snarare än till enskilda delar framträder samma skillnad: otrygghet hänger starkt samman med den övergripande förvaltningskvaliteten, medan brottsutsatthet i högre grad är kopplad till specifika delar av förvaltningsarbetet, särskilt reglering av beteende. Social sammanhållning mellan grannar spelar också en central roll, och resultaten antyder att förvaltningen inte bara drar nytta av social sammanhållning utan också kan skapa förutsättningar för den.

Vad betyder detta?

Brottslighet och upplevd trygghet i bostadsmiljöer svarar alltså olika på olika typer av åtgärder. Effektiva brottsförebyggande insatser kan vara relativt enkla och relationsbyggande snarare än kostsamma tekniska lösningar. Trygghet verkar däremot i högre grad vara beroende av god förvaltning som helhet, inte minst kontinuerligt skötsel- och underhållsarbete som signalerar att boendemiljön är omhändertagen. Resultaten talar därmed för att brottsförebyggande förvaltning inte bör reduceras till enskilda säkerhetsåtgärder, utan förstås som en del av det kontinuerliga arbetet med att skapa välfungerande och socialt hållbara boendemiljöer.

F4 – I vilken utsträckning påverkar kontexten det brottsförebyggande förvaltningsarbetet?

Resultaten visar att kontexten påverkar förvaltningsarbetet på flera nivåer – från staden och stadsdelen till det enskilda bostadsområdet och byggnaden. På stadsnivå skiljer sig Stockholm och Växjö kraftigt åt vad gäller befolkningstäthet, bostadsbestånd och tillgång till resurser, vilket ger olika förutsättningar för det brottsförebyggande arbetet. Stockholm har dessutom en mer komplex marknad med flera offentliga och privata aktörer, medan Växjö domineras av ett enda allmännyttigt bolag.

Även inom städerna finns stor geografisk variation, både i förvaltningskvalitet och i skillnaden mellan upplåtelseformer. Socioekonomiska mönster förklarar en del av variationen, framför allt i Stockholm, där skillnaden mellan hyresrätt och bostadsrätt går från nära obefintlig i centrala Södermalm till betydande i exempelvis Fruängen och Skärholmen. Samma mönster syns inte i Växjö, där skillnaden är mer jämnt spridd. Även uppfattningen om vad som utgör ett problem varierar lokalt. I Växjö var exempelvis brottsutsattheten likartad i de två studieområdena, men förvaltare beskrev skräp och ungdomssamlingar som mer normaliserade i det ena området, medan liknande händelser väckte starkare reaktioner i det andra. Insatser på en plats kan dessutom förskjuta problem till en annan plats snarare än lösa dem.

Kontexten påverkar även förvaltarna själva. Förvaltare i mer utsatta områden möter andra typer av utmaningar, men friktion och diskriminering följer inte alltid det mönster man skulle förvänta sig. Flera förvaltare beskrev exempelvis större friktion i mer resursstarka innerstadsområden än i förortsområden med högre brottsnivåer. Slutligen syns betydande variation även på byggnadsnivå: inom samma område och upplåtelseform kan enskilda hus skilja sig kraftigt åt. En problematisk granne, en ovanligt stark sammanhållning mellan de boende eller den enskilda förvaltarens sätt att sköta huset kan göra stor skillnad, oavsett vad som gäller för området eller staden i stort.

Vad betyder detta?

Det betyder att brottsförebyggande förvaltningsarbete behöver vara kontextkänsligt. Insatser kan inte utan vidare kopieras från en plats till en annan, eftersom samma åtgärd kan få olika effekter beroende på lokala förutsättningar. Resultaten pekar därför mot behovet av att kombinera gemensamma principer och systematisk uppföljning med lokal kunskap och handlingsutrymme. Det är först när förvaltningen förstås i relation till den specifika platsen, organisationen och de människor som använder den som det blir möjligt att avgöra vilka åtgärder som är relevanta och effektiva.

5.2 Vidare reflektioner

Svenska särdrag

Den svenska kontexten skiljer sig på flera sätt från den anglosaxiska miljö där platsförvaltningsteorin ursprungligen utvecklades. I marknadsstyrda system är förvaltarens drivkrafter ofta direkt kopplade till fastighetens värde och lönsamhet. I den svenska välfärdsmodellen, där en stor del av bostadsbeståndet ägs och drivs av kommunala bolag, är budgeten inte lika beroende av hyresintäkter. Det flyttar fokus från att skaffa fram resurser till att fördela dem mellan olika behov inom en redan ganska stabil budget. Det kan förklara varför studien hittar mer socialt inriktat arbete, gemensamma aktiviteter och relationsbyggande, i den svenska förvaltningen än vad den internationella forskningen brukar beskriva.

Studien visar också att platsförvaltares roll är bredare än vad begreppet väktare (guardian) fångar. Väktarskap beskrivs ofta som antingen-eller: någon är antingen närvarande eller inte. Men mycket av det som gör en förvaltning bra verkar i bakgrunden, oavsett om förvaltaren just då syns eller inte, genom rutiner, tidigare underhållsbeslut och den kontinuitet som byggts upp över tid. Det kan också förklara varför förvaltarna i denna studie underskattade hur mycket av deras arbete som faktiskt bidrar till trygghet: för de flesta är trygghet inte målet i sig, utan något som följer av att hålla platsen fungerande och relationen till de boende god.

En modell som fungerar bortom storstaden

Mycket av den internationella forskningen om platsförvaltning bygger på data från storstäder. Jämförelsen mellan Stockholm och Växjö visar att samma grundprinciper gäller även i en mindre kommun, men under andra organisatoriska förutsättningar: organisering av utrymme, skötsel och underhåll pekar åt samma håll för upplevd trygghet i båda städerna, trots att Växjö har en betydligt mindre och mer enhetlig förvaltningsorganisation än Stockholm. Framtida forskning kan utforska om dessa samband även håller med mer robusta urval i mindre kommuner.

En bredare ORCA-modell – platsförvaltning som relationsskapande

Resultaten talar för att se ORKA:s fyra dimensioner mindre som en checklista med fristående delar och mer som ett sammanhängande system, där delarna samspelar snarare än verkar var för sig. De har en synergisk effekt som bidrar till den övergripande boendeupplevelsen, inklusive trygghet samt förutsättningar för att boende bygger social sammanhållning, något vi till skillnad från tidigare studier har kunnat mäta på byggnadsnivå snarare än stadsdelsnivå.

Vad som är särskilt tydligt i den svenska fallstudien, och specifikt i förvaltningen av bostadsmiljöer, är att relationen mellan boende och förvaltare är central. Det syns tydligast i de boendes beroende av och tillit till förvaltaren kring de dagliga problem de stöter på (se Figur 6), där kontaktvägar till förvaltaren och att känna sig hörd var en återkommande fråga för de boende. Förhållandet går dock åt två håll: förvaltaren strävar också efter att upprätthålla kontakt med boende, både för att bygga tillit och för att få information om problem innan de växer. Där den kontakten fungerar sämre riskerar en tystnadskultur att uppstå, där boende drar sig för att berätta om brott eller störningar, vilket i sin tur gör det svårare för förvaltningen att upptäcka och åtgärda problem i tid.
Det finns därför skäl för att överväga över hur denna relationella dimension av platsförvaltning kan få tydligare plats i både teori och praktik.

Arbetsvillkor
Ett tema som återkommer genom hela studien, men som sällan lyfts fram i den internationella forskningen, är hur olika förvaltares egna arbetsvillkor faktiskt är. Förvaltare i socioekonomiskt utsatta områden arbetar under tuffare villkor än sina kollegor i mer resursstarka delar av staden, och kan ibland möta diskriminering eller upplevas som utomstående. Samtidigt visar materialet att detta mönster inte alltid följer förväntade linjer, för vissa förvaltare med utländsk bakgrund var friktionen faktiskt större i mer resursstarka innerstadsområden än i förorten. Det väcker en viktig fråga: hur bör förvaltares prestation bedömas? Att jämföra dem enbart utifrån brottsnivå riskerar att missgynna dem som arbetar under de mest krävande förhållandena, oavsett om det handlar om områdets karaktär, organisationens storlek, eller förvaltarens egen bakgrund i förhållande till området hen arbetar i.

5.3 Studiens begränsningar

Studien har flera begränsningar värda att lyfta fram, som samtidigt pekar mot viktiga frågor för framtida forskning och praktik, både i Sverige och internationellt.

Studien omfattar boende i allmännyttig hyresrätt och bostadsrätt, men inte privat hyresrätt, vilket gör att resultaten inte utan vidare kan gälla för hela det svenska bostadsbeståndet. Olika enkätformat användes dessutom för de två upplåtelseformerna: boende i allmännyttan kunde svara både digitalt och på papper, medan boende i bostadsrätt bara fick pappersenkät, vilket kan ha bidragit till en del av skillnaderna mellan grupperna. Jämförelsen mellan allmännytta och bostadsrätt bör därför tolkas med försiktighet: de två upplåtelseformerna skiljer sig åt på fler sätt än bara vem som förvaltar, bland annat i vilka resurser och vilket inflytande som följer med boendeformen i sig, vilket gör det svårt att helt isolera betydelsen av just förvaltningen.

Resultaten från Växjö bör också ses som en fingervisning snarare än ett säkert svar, eftersom det är ett mindre antal byggnader som studerats där. Framtida studier med större urval i mindre (och fler) kommuner skulle kunna visa om de mönster som identifierats här håller även med mer robust data.

Studien fångar främst de boendes bild av förvaltningen, kompletterad med förvaltarnas egna perspektiv genom intervjuer och den nationella enkäten till 187 platsförvaltare, men inte direkt observation av förvaltares arbete i praktiken och dess effekt på brott och trygghet över tid. Studien är dessutom tvärsnittsbaserad och kan därför inte med säkerhet fastställa orsak och verkan, vilket är särskilt tydligt i det oväntade sambandet mellan tillträdeskontroll och brottsutsatthet. Framtida forskning bör därför utforma longitudinella studier som följer förvaltare och byggnader över tid, vilket både skulle fånga arbetet i praktiken och göra det möjligt att fastställa kausalitet. En liknande fråga gäller kopplingen mellan förvaltning och social sammanhållning: om personer som redan värdesätter gemenskap i högre grad väljer att bo i bostadsrätt, kan det vara en del av förklaringen snarare än att förvaltningen i sig skapar sammanhållningen.

Slutligen är studien avgränsad till flerbostadshus i Sverige. Det är en öppen fråga om resultaten, inte minst kopplingen mellan förvaltning och dess relationella dimensioner, gäller även i andra sammanhang: andra platstyper som butiker, barer och vårdmiljöer, eller andra bostadssystem utanför den svenska välfärdsmodellen, eller kommuner med andra grader av urbanitet och glesbygdskaraktär än de två som studerats här.

6. Sammanfattning

Den här studien har undersökt hur platsförvaltning bedrivs i svenska flerbostadshus, och vad den betyder för brottsutsatthet och upplevd trygghet. Genom att kombinera en nationell enkät till förvaltare, en omfattande boendeenkät i Stockholm och Växjö, intervjuer med förvaltare samt register- och rumslig data har studien kunnat besvara frågorna på flera nivåer samtidigt: vad förvaltningsarbetet faktiskt består av, hur det varierar mellan städer, organisationer och enskilda hus, vilken effekt det har på brott och trygghet, och hur mycket sammanhanget runt omkring, upplåtelseform, område, stadens storlek, spelar in.

De olika delarna av studien pekar sammantaget mot samma slutsats från olika håll. Enkäten till förvaltare visar att brottsförebyggande arbete sällan är en avgränsad uppgift utan genomsyrar det dagliga underhållet, skötseln och kontakten med boende. Boendeenkäten bekräftar detta från motsatt håll: byggnader som sköts väl har lägre brottsutsatthet och färre otrygga boende, även om förvaltningen aldrig kallas brottsförebyggande. Att dessa två oberoende källor, förvaltarnas egen bild av sitt arbete och boendes upplevelse av resultatet, pekar åt samma håll stärker slutsatsen att platsförvaltningens brottsförebyggande roll idag är underskattad och osynliggjord.

Ett genomgående mönster är också att brott och otrygghet svarar för olika delar av förvaltningen. Reglering av beteende, i praktiken gemensamma aktiviteter som gårdsfester och odling, hänger starkast samman med lägre brottsutsatthet, medan organisering av utrymme, skötsel och underhåll, väger tyngst för hur trygga boende känner sig. En förvaltare som bara satsar på det ena kan därför lämna det andra opåverkat. Social sammanhållning mellan grannar utmärker sig som den enskilt starkaste skyddsfaktorn av alla, och studien visar att förvaltningen själv kan bidra till att bygga den, snarare än att bara dra nytta av att den redan finns.

Klyftan mellan hyresrätt och bostadsrätt löper genom nästan alla delar av resultaten, men studien visar att den inte kan reduceras till en fråga om förvaltningskvalitet. Den är delvis inbyggd i upplåtelseformernas olika styrningsstrukturer, bostadsrättens självstyre ger boende ett inflytande som hyresgäster saknar, oavsett hur väl huset sköts. Samtidigt visar modellerna att det är just förvaltningen, inte den juridiska formen i sig, som avgör hur tryggt ett hus känns när man tar hänsyn till skötsel och social sammanhållning. De två slutsatserna kompletterar varandra snarare än motsäger: god förvaltning kan göra mycket, men inte allt, och resten är en fråga för bostadspolitik snarare än enskilda förvaltare.

Studien visar också att platsförvaltningsteorin, utvecklad för marknadsstyrda system i USA, Storbritannien och Australien, fungerar väl även i en svensk välfärdskontext. Samtidigt lyfter den svenska kontexten fram sidor av förvaltningsarbetet, relationsbyggande, allokering av redan tillgängliga resurser, arbete under mycket olika villkor, som den internationella forskningen hittills ägnat mindre uppmärksamhet.

Sammantaget ger studien stöd för att brottsförebyggande arbete i bostadsområden inte i första hand kräver nya, dedikerade insatser, utan att det redan pågående förvaltningsarbetet erkänns, mäts och får de resurser och det mandat som dess faktiska betydelse motiverar.

7. Rekommendationer

Förvaltningsarbete är en viktig del av det brottsförebyggande och trygghetsskapande arbetet i ett område. Boende kan med fördel se förvaltningen som en samarbetspart snarare än enbart en instans att vända sig till vid problem. Kontakt mellan boende och förvaltning underlättar för att problem ska upptäckas och kunna åtgärdas, och fungerar bäst när förvaltningen är tillgänglig och boende känner att det är värt att höra av sig. Vår studie visar också att boendes deltagande i gemensamma aktiviteter bidrar till den sociala sammanhållningen, vilket visade sig vara en av de starkaste skyddsfaktorerna mot både brott och otrygghet i studien. Baserat på resultaten från denna studie, genomförd i flera områden och två olika stadskontexter, rekommenderar vi följande:

7.1 Till bostadsbolagen och förvaltarna

- **Se den dagliga förvaltningen som en viktig del av det brottsförebyggande arbetet:** Förvaltare bör erkänna sin roll som daglig brottsförebyggare och se sitt dagliga arbete, felavhjälpning, skötsel, kontakt med boende, som en del av det brottsförebyggande arbetet, även när det inte kallas så. Idag är förvaltare som verkar i miljöer som spänner från bostadsområden och trapphus till gårdar, parkeringsplatser och andra gemensamma utomhusmiljöer inte erkända för det arbete de faktiskt utför, vilket är både brottsförebyggande och trygghetsskapande. Detta får konsekvenser både för dem som är i yrkesgruppen och för de organisationer som anställer dem.

- **Arbeta med systematisk uppföljning av åtgärder:** Trygghets- och brottsförebyggande åtgärder bör följas upp för att bedöma om de har avsedd effekt. Erfarenheter bör dokumenteras och användas vid framtida beslut för att kunna arbeta med evidensbaserade insatser. Som stöd för detta bör **Index för platsförvaltning**, som

bygger på ORKA-modellen, användas som referens för att strukturera och följa upp arbetet.

- **Stärk relationen mellan förvaltare och boende:** Relationsbyggande arbete bör ses som en tydlig del av förvaltningsuppdraget och gess tillräckligt med tid och resurser. En nära och kontinuerlig kontakt med de boende ger förvaltare bättre kännedom om området och gör det lättare att upptäcka problem och otrygghet i ett tidigt skede. Förvaltare bör därför ges tid och möjlighet att vara synliga, tillgängliga och bygga förtroende bland de boende. Även gemensamma aktiviteter och möjligheter för grannar att mötas kan bidra till ökad trygghet och minskad brottsutsatthet. Detta kan samtidigt sänka tröskeln för boende att rapportera problem och underlätta det brottsförebyggande arbetet.

- **Prioritera semi-offentliga miljöer och de tider då otryggheten är störst:** Särskild uppmärksamhet bör riktas mot gemensamma och semi-offentliga utrymmen (entréer, trapphus, gårdar, garage, förråd), då våra resultat visar att otryggheten är som störst här. Insatser bör också anpassas efter tid på dygnet, eftersom problemen och otryggheten ofta är större under kvällar och nätter. Exempel är en aktiv störningsjour, att skapa naturlig rörelse genom tillgängliga gemensamma funktioner som tvättstugor, eller att begränsa el och belysning i utrymmen där oönskad vistelse är ett problem.

- **Standardisera utbildningen inom förvaltningen:** Våra resultat visar att utbildningsbakgrunden hos olika förvaltare kan variera kraftigt. Utbildning och kunskapsutveckling bör därför vara mer systematisk och mindre beroende av enskilda förvaltares erfarenhet. En gemensam grundutbildning, där brottsförebyggande och trygghetsskapande arbete ingår, kan ge förvaltare bättre och mer likvärdiga förutsättningar att hantera problem i bostadsområden. Det kan också minska skillnader i arbetssätt mellan förvaltare och bostadsbolag.

- **Organisera förvaltningen i tydliga och områdesspecifika team:** Ansvaret bör fördelas mellan tydliga team som ansvarar för avgränsade och inte alltför stora områden. Teamen bör samla olika kompetenser och ha god kännedom om området och de boende. En säkerhets- eller trygghetsansvarig kan samtidigt ha en övergripande överblick över samtliga områden och, i samråd med de lokala teamen, identifiera problem och föreslå lämpliga åtgärder.

7.2 Till kommun och andra brottsförebyggande myndigheter

- **Erkänn platsförvaltare som en del av det lokala brottsförebyggande arbetet:** Bostadsbolag och andra platsförvaltare har genom sin dagliga närvaro viktig kunskap om lokala problem, platser och boendemiljöer. De bör därför involveras som en tydlig part i kommunens brottsförebyggande arbete och i samverkan med exempelvis polis, socialtjänst och andra lokala aktörer. Det är samtidigt viktigt att samverkan omfattar

olika typer av bostadsaktörer, inklusive bostadsrättsföreningar, eftersom de ofta saknar den kunskap som finns i större bostadsbolag och därför kan behöva stöd från kommunen och andra aktörer.

- **Använd indexet för att kartlägga och följa upp förvaltningen:** Det index som utvecklats i studien, med ORKA som utgångspunkt, kan användas för att systematiskt kartlägga och följa upp förvaltningen i olika bostadsområden. Indexet kan synliggöra variationer och identifiera områden där arbetssätt och insatser behöver utvecklas. Det kan ge kommuner ett underlag för uppföljning, prioriteringar och dialog om förvaltningens roll i det brottsförebyggande arbetet.

- **Anpassa stöd och krav efter områdens olika förutsättningar:** Förutsättningarna för trygghetsarbetet varierar mellan såväl kommuner som bostadsområden. Mindre kommuner och bostadsbolag har ofta andra resurser och organisatoriska förutsättningar än större aktörer, samtidigt som områden skiljer sig vad gäller exempelvis socioekonomiska förutsättningar och problematik. Stöd, krav och uppföljning bör därför anpassas efter den lokala kontexten.

- **Se bostadspolitik och stadsplanering som en del av trygghetsarbetet:** Skillnader i trygghet mellan bostadsområden kan inte enbart hanteras genom förvaltning. Hur områden planeras, utvecklas och vilka upplåtelseformer som finns påverkar också förutsättningarna för trygghet och bör därför beaktas i det långsiktiga brottsförebyggande arbetet.

8. Referenser

Brantingham, P. J., & Brantingham, P. L. (1984). Patterns in crime. Macmillan.

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

Clarke, R. V. (1980). "Situational" crime prevention: Theory and practice. British Journal of Criminology, 20(2), 136–147.

Clarke, R. V., & Bichler-Robertson, G. (1998). Place managers, slumlords and crime in low rent apartment buildings. Security Journal, 11(1), 11–19.

Cohen, L. E., & Felson, M. (1979). Social change and crime rate trends: A routine activity approach. American Sociological Review, 44(4), 588–608.

Douglas, S., & Welsh, B. C. (2020). Place managers for crime prevention: The theoretical and empirical status of a neglected situational crime prevention technique. Crime Prevention and Community Safety, 22(2), 99–109.

Eck, J. E. (1994). Preventing crime at places. In R. V. Clarke (Ed.), Crime prevention studies (Vol. 3, pp. 1–26). Criminal Justice Press.

Eck, J. E., Clarke, R. V., & Guerette, R. T. (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). Place-based crime prevention: Theory, evidence, and policy. In D. P. Farrington & B. C. Welsh (Eds.), The Oxford handbook of crime prevention. Oxford University Press.

Eck, J. E., & Madensen, T. D. (2018). Place management. In G. J. N. Bruinsma & S. D. Johnson (Eds.), The Oxford handbook of environmental criminology (pp. 374–397). Oxford University Press.

Eck, J. E. (2019). Race, place management and crime. In J. D. Unnever, S. L. Gabbidon, & C. Chouhy (Eds.), Building a Black criminology: Race, theory, and crime (pp. 171–206). Routledge.

Gilchrist, A. M., Deryol, R., Payne, T. C., & Wilcox, P. (2019). Place management in neighborhood context: an analysis of crime at apartments in Cincinnati. Security Journal, 32(4), 501–522.

Jeffery, C. R. (1971). Crime prevention through environmental design. Sage Publications.

Kronkvist, K., & Ivert, A. K. (2020). A winning BID? The effects of a BID-inspired property owner collaboration on neighbourhood crime rates in Malmö, Sweden. *Crime Prevention and Community Safety, 22*(1), 66–81.

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

Madensen, T. D., & Eck, J. E. (2013). Crime places and place management. In F. T. Cullen & P. Wilcox (Eds.), The Oxford handbook of criminological theory (pp. 554–578). Oxford University Press.

Newman, O. (1972). Defensible space: Crime prevention through urban design. Macmillan.

Newman, O., & Franck, K. A. (1982). The effects of building size on personal crime and fear of crime. Population and Environment, 5(4), 203–220.

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

Rephann, T. J. (2009). Rental housing and crime: The role of property ownership and management. The Annals of Regional Science, 43(2), 435–451.

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.

Shaw, C. R., & McKay, H. D. (1942). Juvenile delinquency and urban areas. University of Chicago Press.

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), 1–6. Australian Institute of Criminology.

Weisburd, D. (2015). The law of crime concentration and the criminology of place. Criminology, 53(2), 133–157.

Wilson, J. Q., & Kelling, G. L. (1982). Broken windows: The police and neighborhood safety. The Atlantic Monthly, 249(3), 29–38.

Bilagor

Bilaga A1 – Flernivåregression av självrapporterad utsatthet

	Variabel	Modell 1 Antal Brott OR	Model 2 skadegörelse OR	Model 3- våld OR	Model 4- egendomsbrott OR
Fasta effekter	Låg reglering av beteende	–	4.39**	–	4.08**
	Låg tillträdeskontroll	0.27*	–	–	0.16*
	Låg allokering av resurser	1.19*	–	1.41*	–
	Ser förvaltaren regelbundet i området	–	–	–	2.24**
	Utlandsfödda	–	0.38**	–	–
	Universitetsutbildad	1.58**	–	–	2.17**
	Funktionsnedsatt	0.28*	2.57**	–	
	Upplevd oordning	1.35**	1.26*	1.75***	–
	Social sammanhållning	0.47****	-	0.39**	0.27***
	Brottsnivå (byggnad)	–	0.89**	–	–
	Area – Södermalm (Ref: Årsta)	–	–	0.06***	–
Slumpmässiga effekter	Nivå 2 Slumpmässig intercept	0.130	0.183	0.603	1.271
	ICC	0.38	0.046	0.158	0.279

Signifikansnivåer: *0,1, **0,05, ***0,01, ****0,001

Bilaga A2 - Flernivåregression av självrapporterad otrygghet

	Variabel	Modell 5- Antal Brott OR	Model 6- skadegörelse OR	Model 7-våld OR	Model 8- egendomsbrott OR
Fasta effekter	Låg organisation av utrymme	1.38***	1.35***	1.41***	1.34***
	Låg reglering av beteende	–	–	–	–
	Låg tillträdeskontroll	–	–	–	–
	Låg allokering av resurser	–	–	–	–
	Universitetsutbildad	0.72*	–	0.74*	0.76*
	Boendetid >5 år	2.34**	2.25**	2.32**	2.25**
	Upplevd oordning	1.42***	1.44***	1.41***	1.47***
	Social sammanhållning	0.47***	0.44***	0.46***	0.45***
	Tidigare brottsutsatt (brottstyp beror på modell)	2.86***	1.84*	7.17***	1.54
Slumpmässiga effekter	Nivå 2 Slumpmässig Interception	0.428	0.383	0.461	0.389
	ICC	0.115	0.104	0.123	0.106

Signifikansnivåer: *0,1, **0,05, ***0,01, ****0,001

Stockholm, 2026

TRITA-ABE-RPT-2624

www.kth.se